

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 15.01.2020, klo 17:00 - 18:23

Paikka Pääkirjasto, kokoustila Einari

### **Käsitellyt asiat**

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 2 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 3 Maapoliittisen ohjelman päivitys**
- § 4 Soraliike Erik Winqvist Ky, ympäristölupahakemus, Tuusula**
- § 5 Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509 ja 33228**
- § 6 Ilmoitusasiat**
- § 7 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja  
Liisa Sorri, 1. varapuheenjohtaja  
Jari Anttalainen  
Jari Raita  
Johanna Sipiläinen  
Klaus Koivunen  
Margita Winqvist  
Päivö Kuusisto  
Ulla Palomäki  
Ulla Rosenqvist  
Vesa Lundberg  
Mika Heino, varajäsen, saapui 17:16  
Riitta Nybäck, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri  
Arto Lindberg, pormestari, poistui 18:15  
Aatos Kärki  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö  
Annina Nuutinen  
Timo Huhtaluoma, saapui 17:14  
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö  
Miika Salopelto

Poissa

Jorma Soini  
Tiia Kaukolampi

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

17.01.2020

17.01.2020

Päivö Kuusisto

Jari Anttalainen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.1.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 1

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 2**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jari Anttalainen ja Tiia Kaukolampi

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jari Anttalainen ja Päivö Kuusisto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### § 3

#### Maapoliittisen ohjelman päivitys

TUUDno-2019-1164

Valmistelija / lisätiedot:

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, paivi.hamalainen@tuusula.fi

#### Liitteet

- 1 Maapoliittinen ohjelma 2020, KKL 15.1.2020
- 2 Maapoliittinen ohjelma 2030, KKL 15.1.2020

#### Lähtökohdat maapoliittisen ohjelman päivittämiselle

Maapoliittisen ohjelman tarkastelusta tehtiin valtuustoaloite, johon vastattiin (Valt 10.12.2018 § 159), että Maapoliittinen ohjelma tuodaan päätöksentekoon tämän valtuustokauden aikana, eivätkä mahdolliset muutokset tuo olennaisia muutoksia itse maapolitiikkaan. Ohjelmaa on valmisteltu virkamiesten ja päättäjien yhteistyönä. Päivittämisen yhteydessä on pyritty tuomaan esiin nykyiseen maapoliittiseen ohjelmaan ja joihinkin käytännön toimintatapoihin liittyviä kehitysehdotuksia ja parantamaan luettavuutta.

Ohjelman pääperiaatteet, joilla kunta viestii kaavoittavansa ensisijaisesti vain omia maitaan ja hankkimalla maata kaikilla Maankäyttö- ja rakennuslain suomilla keinoilla omistukseensa, viestii vahvasti jäntevästä maapolitiikan hoidosta. Kunta käyttää valtuuston maapoliittisessa ohjelmassa hyväksymiä periaatteita kaikissa maankäytösopimuksissa. Maapoliittisesta ohjelmasta on jouduttu vain harvoin poikkeamaan. Nämä asiat on tuotu valtuuston erikseen päätettäväksi ja poikkeamisen perustelut ovat olleet kunnan kokonaisetua ajatellen erittäin vahvat.

Tuusulan kunnanvaltuusto on edellisen kerran päättänyt 13.6.2011 § 67 maapoliittisista tavoitteista ja keinoista Tuusulan kunnassa. Tämä edellinen Maapoliittinen ohjelma 2020 on koettu pääsääntöisesti hyväksi ja toimivaksi. Tuusulan kunta on ensimmäisessä pormestariohjelmassaan v. 2017 kirjannut, että maapolitiikka on Tuusulassa linjakasta ja jatkamme samalla maapoliittisella ohjelmalla tavoitteet päivittämällä koko vaalikauden.

Maapoliittisessa ohjelmassa 2030 on huomioitu kaikki edellä mainitut tavoitteet ja yhtenä niistä tavoitteista on luoda pohja kunnan kasvulle. Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on olla pitkäjänteisesti voimassa myös seuraavaan valtuustokauteen ja sen yli, kuten edellinenkin maapoliittinen ohjelma oli. Pitkäjänteisyydellä kuntalaisten luottamus Tuusulan tasapuoliseen ja linjakkaaseen maapolitiikkaan vahvistuu ja kuntaa voidaan pitää luotettavana ja johdonmukaisena neuvottelukumppanina.

#### Maapolitiikasta yleisesti

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. (Maankäyttö ja rakennuslaki 5§) Kunnan on huolehdittava alueiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (MRL 20§ 1 mom.)

Maakäyttöpolitiikan tavoite on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä toivottuun suuntaan sekä huolehtia siitä, että maata on oikeana ajankohtana saatavissa kohtuuhintaan sopivilta paikoilta eri käyttötarkoituksia varten.

### **Maapoliittisen ohjelman kuntastrategiaa tukevat tavoitteet**

Tuusulan kunnan vision kolme päämäärää ovat: Sujuva Tuusula, Hyvinvoiva Tuusula ja Vireä Tuusula.

Kunnan maapolitiikan tavoitteena on tukea strategiaan valittuja päämääriä. Maapolitiikan hyvällä hoitamisella voidaan saavuttaa **sujuva** tonttituotanto. Onnistuessaan maapolitiikka tukee mm. yritysten ja kuntalaisten **hyvinvointia**. **Vireä** kunta saavutetaan mm. luomalla maankäyttöpolitiikan avulla hyvät edellytykset yhdyskunnan hallitulle rakentumiselle.

Maapoliittisen ohjelman 2030 tavoite on tukea kunnan strategiaa, sen päämääriä ja tavoitteita sekä luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen. Ohjelman tavoitteet ja tehtävät ovat kattavat ja maapoliittinen keinovalikoima tavoitteisiin pääsemiseksi on laaja.

### **Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäyttösopimukset**

Maapoliittisessa ohjelmassa 2030 on aikaisempaa jäsenllymmmin luetteloitu erilaisilla kaavoitusalueilla käytettäviä sopimusperiaatteita. Suurin osa näistä periaatteista on kunnassa jo käytössä ja ne ovat myös nykyisen Mapo 2020:n mukaisia. Päivittämistarvetta on kuitenkin ollut mm. hinnoittelussa, joka on sitä vaatinut valtioneuvoston päätösten vuoksi sekä uusien kunnan kaavoitusmenettelyiden, kuten maanomistajan aloitteesta tehtävien vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten tilanteen lisääminen ohjelmaan.

### **Sopimuskynnykset ja XS-kaavat**

Ensimmäisen asemakaavan lisärakennusoikeuden sopimuskynnys (+500 k-m<sup>2</sup>) helpottaa asemakaavan laatimista niille alueille, joilla maanomistus on ennestään pirstoutunut, hajarakentamisen tai asemakaavoittamattoman taaja-asutuksen johdosta. Näillä alueille kaava on vaikutuksiltaan siinä mielessä vähäinen, että alueen pääkäyttötarkoitus on muodostunut alueelle jo ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista.

Asemakaavoitetuille pientaloalueille esitetään sopimuskynnykseksi 50 k-m<sup>2</sup> lisäystä maanomistajan aloitteesta laadittaville alueille. Alle 50 k-m<sup>2</sup> lisäyksestä peritään vain kaavoituksen hinnaston mukaiset kaavan laatimismaksut. Kunnan aloitteesta kaavoitettaessa sopimuskynnykseksi pientaloalueilla esitetään 100 k-m<sup>2</sup> tai e=+0,1. Sopimuskynnys vähentää kustannuksiin osallistuvien pienmaanomistajien määrää mutta mahdollistaa alueiden rakentumisen tehostumiseen ja jo rakennetun kunnallistekniikan tehokkaamman käytön.

### **Vyöhykehinnottelu**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Maapoliittinen ohjelma 2030- esitys ei enää sisällä maankäyttösopimuksissa käytettyä hinnoittelua. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. Tämän ohjelman hyväksymisen jälkeen on viipymättä tarkoitus valmistella Tuusulan kuntaan vyöhykehinnointelu. Ko. hinnoittelua käytettäisiin maankäyttösopimuksia laadittaessa ja kunnan tontteja luovutettaessa. Näin kunnan hinnoittelu on selkeää ja ennalta-arvattavaa. Vyöhykehinnointelun voimaantuloon asti maankäyttösopimuksissa voidaan käyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita määritettäessä kohteen markkina-arvoa.

### **Raakamaan hankinta**

Kunnan tavoitteena on pitää yllä raakamaavarantoa, joka vastaa alueittain useiden vuosien kaavoitustarvetta. Kunnan asettamat kasvutavoitteet pientalo- ja työpaikka-alueita koskien edellyttävät vähintään n. 30 hehtaarin suuruisen raakamaa-alueiden hankintaa vuosittain. Kunnan maanhankinta priorisoidaan valmisteilla olevan yleiskaava 2040 mukaisesti.

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia mm. vaihtamalla ja tilusjärjestelyin, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla. Kunnan kehittämisen kannalta tärkeillä alueilla voidaan käyttää lunastuslupa perustuvaa maan lunastusta, mikäli vapaaehtoisin kauppoihin ei päästä kohtuullisessa ajassa.

Kunnan kasvutavoitteiden saavuttamisen kannalta riittävällä raakamaavarannolla on keskeinen merkitys. Mikäli kunnalla on riittävästi raakamaata suunnitelluilta yhdyskuntarakenteen kasvusuunnilta, saadaan luotua edellytykset tavoitteelliselle, pitkäjänteiselle, kuntavetoiselle ja taloudelliselle maapolitiikalle.

### **Päätöksenteko**

Maapoliittinen ohjelma 2030 on laadittu erillisenä liiteasiakirjana. Maapoliittinen ohjelma 2030 on sisällöltään hyvin samanlainen kuin nykyinen Maapoliittinen ohjelma 2020. Asiakirjan ulkoasu ja esitysmuoto on pyritty saamaan luettavammaksi ja paremmin ymmärrettäväksi. Kohdat, joita ei aikaisemmasta Mapo 2020 asiakirjasta löydy ovat vallitsevien periaatteiden laajempaa avaamista, eivätkä muutoksia. Lisäykset, joita päivittäminen on vaatinut, on esitetty edellä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- tarkistaa valtuuston 13.6.2011 § 67 hyväksymän maapoliittisen ohjelman liitteenä esitetyn maapoliittisen ohjelman 2030 mukaiseksi edellä mainituilla kunnanhallituksen tekemillä muutoksilla
- että tarkistettua ohjelmaa noudatetaan maankäyttö- ja maapolitiikkaa hoidettaessa Tuusulan kunnassa 1.2.2020 alkaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

#### § 4

### Soraliike Erik Winqvist Ky, ympäristölupahakemus, Tuusula

TUUDno-2019-2447

Valmistelija / lisätiedot:

#### Liitteet

1 Liitekartat maa-ainestenotto, KKL 15.1.2020

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pyytää Tuusulan kunnan lausuntoa Soraliike Erik Winqvist Ky:n ympäristölupahakemuksesta, Tuusulan kunnan Hyrylässä sijaitsevan murskaustoiminnan jatkamiseksi. Lausuntoa on pyydetty Tuusulan kunnanhallitukselta.

Soraliike Erik Winqvist Ky:n ympäristölupahakemus koskee louheen ja soran murskaustoimintaa. Toimijalla on ollut ko. toiminnalle määräaikainen ympäristölupa, joka on päättynyt 31.12.2019. Toiminta tulisi sijoittumaan Tuusulan kunnan Hyrylän kylän kiinteistölle Hiekkämäki, Valimotie 2, 04300 Tuusula.

Lupaa haetaan enintään 50 000 tonnin vuosittaiselle murskausmäärälle, 5 vuoden määräaikaisena lupana. Louheen ja soran murskaustoiminnan merkittävimmät ympäristövaikutukset ovat melu ja pöly. Kiinteistöllä myös varastoidaan murskaukseen tulevia kiviaineksia korkeintaan 10 m korkeissa kasoissa. Alueelle tuotavat kuormat tarkastetaan epäpuhtauksien varalta. Murskauslaitos toimii noin 1-2 kuukautta vuodessa, yleensä syys-lokakuussa.

#### Alueen sijainti

Lupaa haetaan tilalle Hiekkämäki. Tila koostuu neljästä palstasta. Toiminta sijoittuu palstoista isoimmalle, joka sijaitsee Sulan teollisuusalueella, Valimotien ja Fallbackantien risteyksen eteläpuolella, Fallbackantien ja Sulantien välissä, osoitteessa \*\*\*\*\*. Alueen pinta-ala on noin 13,6 ha.

#### Tiivistelmä toiminnan kuvauksesta ja ympäristölupahakemuksesta

Soraliike Erik Winqvist Ky on jättänyt tilalle Hiekkämäki tuotavan louheen ja soran varastointia ja murskausta koskevan ympäristölupahakemuksen. Nykyisen ympäristöluvan voimassaolo päättyi 31.12.2019. Nykyinen 2 vuoden määräaikainen ympäristölupa on myönnetty vuoden 2017 aikana. Luvasta valitettiin Vaasan hallinto-oikeuteen ja Vaasan hallinto-oikeus on hylännyt valitukset päätöksellään 2019.

Luvassa on kyse louheen ja soran murskauksen sekä varastoinnin jatkamisesta. Toimintaa varten Hiekkämäen tilasta on varattu noin 5,0 hehtaarin toiminta-alue. Alueesta on metsitettyä suoja-aluetta Fallbackantien varrella noin 1,2 hehtaaria. Varastointi- ja murskaustoimintaa harjoitetaan noin 3,9 hehtaarin alueella. Murskaamolta on etäisyyttä lähimpää asuinkiinteistöön noin 400 metriä. Toiminnan sijaintipaikan länsi-lounaispuolella on autoliikkeitä ja katsastusasema, koillis-itäpuolella vanhan elementtitehtaan rakennuksia ja Postin logistiikkakeskus. Kaakkois-eteläpuolella teollisuusrakennuksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alueella murskataan rakennustyömailta tuotavaa puhdasta ylijäämälouhetta ja jossakin määrin myös puhdasta soraa yhteensä alle 50 000 tonnia vuodessa. Kaikki alueelle tuotavat kiviaineskuormat selvitetään ennalta eikä epäpuhtaita kuomia oteta vastaan. Paikalle tuodut kuormat tarkastetaan ja tarvittaessa tehdään tarkempia tutkimuksia. Alueelle varastoidut kiviainekset, pääasiassa louhe, murskataan yleensä syksyllä eri käyttötarkoituksiin meneviksi lajikkeiksi. Ylisuuret lohkareet rikotaan murskauslaitokseen sopivaksi. Kiviaines pienennetään murskaimissa ja seulotaan halutuiksi tuotteiksi.

Varastokasat sijoittuvat pääosin nykyisille paikoilleen murskaamon etelä-, lounais- ja länsipuolelle. Alueelle tuotavat puhtaat kiviainekset varastoidaan ennen murskausta Fallbackantien läheisyyteen tulotien pohjoispuolelle. Varastokasojen korkeus on enintään kymmenen metriä. Kasojen laet ovat asutuksen suunnassa tasolla +66 – 67, jolloin laitoksen ylimpien päästöjen lähiympäristöön jää vielä noin 5 – 6 metriä korkea varastokasan osa melu- ja pölyvaimennukseksi. Kiviainesten kuljetukseen käytetään alueella olemassa olevaa työmaatietä Valimotielle. Raaka-aineita tuodaan paikalle satunnaisesti ympäri vuoden, tuotteita valmistetaan vuotuista myyntiä varten. Varastointi tapahtuu yleensä märkinä syyskuukausina. Murskattava aines kastellaan tarvittaessa, samoin lähtevät kuormat. Murskeiden toimittaminen asiakkaille aiheuttaa liikennettä noin 20 ajoneuvoa päivässä. Liikennemäärissä on vaihtelua, enimmillään vuorokausiliikenne on noin 50 ajoneuvokäyntiä vuorokaudessa.

### **Kaavatilanne**

#### Osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sulan osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 7.12.2015. Alue on osoitettu osayleiskaavassa työpaikka-alueena (TP-1). Kaavamääräyksen mukaan työpaikka-alue varataan työvoimavaltaisista ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Työpaikka-alueen läpi on osoitettu uusi Fallbackantien suuntainen katu sekä luoteisreunaan Sulantieltä Rykmentinpuistoon kulkeva kokoojakatu. Lupa-alueita ympäröivät korttelit ovat kaupallisten palvelujen aluetta (KM-3) sekä työpaikka-alueita (TP-1). Kortteli on lisäksi vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (pv-1) ja korttelin kautta kulkee viemäri- ja lentoradan vaihtoehtoinen linjaus.

Sulan osayleiskaavalle on asetettu suunnittelullisia tavoitteita, joista päällimmäisenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja maankäytön tehostaminen. Yleiskaavoituksella pyritään ohjaamaan eri maankäyttömuodot yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta tarkoituksenmukaisiin kohtiin. Suunnittelulla pyritään kohentamaan Hyrylän ja Sulan taajamakuvaa sekä nostamaan alueen imagoa ja luoda alueelle vetovoimainen identiteetti alueen kilpailukykyyn ja markkinoitavuuden lisäämiseksi. Osayleiskaavassa on osoitettu uusi toimitilarakentamisen vyöhyke, joka sijoittuu Sulantieltä Rykmentinpuistoon rakennettavan uuden kokoojakadun sekä Fallbackantien varteen. Uusi kokoojakatu ympäristöineen tulee olemaan keskeisimpiä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kaupunkikuvallisesti huomioitavia julkisivuja alueella. Osayleiskaavassa on myös asetettu pohjaveden suojelua koskevia tavoitteita. Maankäyttö alueella tulisi suunnitella ja toteutetaan siten, että olemassa olevien pohjavesialueiden veden laatu ei heikkene, eikä määrä vähene.

#### Asemakaava

Lupa-alue on asemakaava-alueen keskellä, mutta itse hankealue on asemakaavoittamaton. Ympäröivät korttelit on pääasiassa osoitettu asemakaavoissa liike-, toimisto-, ja toimitila- sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi merkinnöillä KTY, TY ja TV. Hiekkamäen tilan länsireunassa on autopaikkojen korttelialue (LPA). Lisäksi Fallbackantien pohjoispuolella on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, joka on ensisijaisesti varattu hevosurheilun tarpeille (VU-1). Hankealueen eteläpuolelle, Korvenrannantien toiselle puolelle laaditaan Sulan työpaikka-alueen asemakaavaa. Asemakaava-alueen koko on noin 91 ha. Aluetta suunnitellaan pääasiassa työpaikka-alueeksi, mutta alueelle tulee myös tilaa vaativan vähittäistavarakaupan suuryksikkö. Asemakaava tulee nostamaan myös vanhan Sulan profiilia ja kasvattamaan kävijämääriä alueella, sillä asemakaavalla mahdollistetaan Sulantien jatkaminen Tuusulan itäväylälle asti. Asemakaava on ehdotusvaiheessa. Alueen läheisyydessä on käynnistynyt myös asemakaavan laatiminen Palkkitien alueelle.

#### Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon Soraliike Erik Winqvist Ky:n ympäristölupahakemuksesta:

#### LAUSUNTO

Luvassa on kyse louheen varastointi-, murskaus- ja puhtaiden irtomaalajien kierrätystoiminnan jatkamisesta Sulan työpaikka-alueella Hyrylässä. Nykyisen ympäristöluvan voimassaolo päättyi 31.12.2019 ja lupaa haetaan nyt viiden vuoden määräaikaisena lupana. Kunnanhallitus on aiemmassa lupavaiheessa 10.4.2017 lausunnossaan esittänyt luvan rajaamista 2 vuoden ajaksi toiminnan hallittua alasajoa varten.

Kyseessä on asemakaavoittamaton asemakaavan lievealueella ja suunnittelutarvealueella oleva alue. Alueen käyttö tulee ratkaista osayleisaavan mukaisella asemakaavalla. Alueelle kohdistuu yritysalueen kehittymisen myötä suuri rakentamispain.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sulan osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 7.12.2015. Alue on osoitettu osayleiskaavassa työpaikka-alueena (TP-1). Kaavamääräyksen mukaan työpaikka-alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

olevaa myymäläkeskittymää. Työpaikka-alueen läpi osoitettu uusi Fallbackantien suuntainen katu sekä luoteisreunaan Sulantieltä Rykmentinpuistoon kulkeva uusi kokoojakatu. Lupa-aluetta ympäröivät korttelit ovat kaupallisten palvelujen aluetta (KM-3) sekä työpaikka-aluetta (TP-1).

Kuntakehityslautakunta toteaa lausuntonaan, että vaikka hankealueella ei itsessään ole lainvoimaista asemakaavaa, on toiminta-alue kokonaisuudessaan asemakaavoitetun alueen ympäröimä. Alueen läheisyydessä on myös vireillä uusia asemakaavahankkeita mm. Urheilupuiston kehittämiseksi sekä Sulan työpaikka-alueen laajentamiseksi. Asemakaavoituksen myötä louheen ja soran murskausalue jää yhä syvälle rakentuvan yhdyskuntarakenteen keskelle, mistä johtuen paine alueen kehittämiseksi kasvaa.

Hakemuksessa osoitetun toiminnan jatkaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle ja vaikeuttaisi alueen käyttämistä osayleiskaavassa osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Maa-ainesten käsittely toiminnan jatkaminen keskellä toimivaa ja merkittävää teollisuusaluetta ei ole kunnantavoitteiden mukaista. Alue tulisi tasata ja valmistella teollisuusrakennuksien rakentamista varten sekä muut alueet maisemoida lupamääräysten mukaisesti. Jos aluetta ei ole tarkoitus ottaa rakentamiskäyttöön tulisi alue siistiä ja maisemoida viihtyisän ympäristökuvan muodostamiseksi ja pohjavesialueen turvaamiseksi. Myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulisi tutkia, jotta maaperän tilasta saataisiin kattava kuvaus. Hyrylän pohjavesialueelle on laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma, jossa kyseinen toiminta nähdään merkittävästi uhkaavan pohjaveden tilaa.

Kuntakehityslautakunta toteaa, että alueen maankäyttöä ohjaa lainvoimainen osayleiskaava, jonka tavoitteiden ja ohjausvaikutuksen kanssa alueella harjoitettava murskaustoiminta on väistämättä ristiriidassa. Toiminta on siis nykymuodossaan ennen pitkään alueelta väistyvää toimintaa, vaikka kyseistä lupa-aluetta ei kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2020-2024 ole esitetty asemakaavoitettavana hankkeena. Tästä huolimatta voi tarve alueen asemakaavalliseen tarkasteluun syntyä hyvinkin nopeasti, mistä johtuen kaavoitussuunnitelmaa tarkastellaan uudestaan maankäyttöisten syiden sitä edellyttäessä. Ympäröivän alueen kehittyminen luo painetta alueen maankäytön tehostamiselle ja alueen kehittämiseen liittykin yksin lupa-aluetta isompia kokonaisuuksia käsittäviä tavoitteita. Aluetta tullaan kehittämään korkeatasoisena työpaikka-alueena ja alueen läpi on Sulan osayleiskaavassa osoitettu uusi kokoojakatu Sulantieltä Rykmentinpuistoon, mikä asettaa alueen profiilille tavanomaista korkeatasoisempia vaatimuksia. Melua ja pölyä aiheuttava louheen ja soran murskaustoiminta on siten hankalasti sovitettavissa yhteen näiden tavoitteiden kanssa. Edellä mainittu toiminta voi tuoda rajoituksia myös alueen välittömässä läheisyydessä käynnistyville hankkeille.

Alueen suunnitelmallinen kehittäminen edellyttää toimintojen sijoittumisen ohjaamista kaavoituksella, mihin myös tämän alueen suunnittelussa tulisi varautua. Alueen suunnittelutilanne ja alueen maankäyttöön kohdistuvat tavoitteet huomioiden, ei ympäristölupaa tule myöntää. Mikäli ympäristölupa päätetään myöntää, tulee se alueen suunnittelutilanteesta johtuen myöntää määräaikaisena enintään kahdeksi (2) vuodeksi toiminnan hallittua alasajoa varten. Toiminnan päättyminen tulee ennakoida ympäristölupamääräyksissä. Kuntakehityslautakunta haluaa kuitenkin korostaa, että alueen muuttamisessa tulee huomioida myös yrityksen tavoitteet ja tarpeet sekä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

mahdollistaan toiminnan hallittu siirtyminen toisaalle kohtuullisen siirtymääjan puitteissa.

Tärkeälle pohjavesialueella toimittaessa tulee erityisesti ottaa huomioon, että toiminnalla ei vaaranneta pohjaveden laatua tai määrää.

Toiminta-ajoissa tulee noudattaa valtioneuvoston asetuksen mukaisia toiminta-aikoja myös kuljetusten osalta.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun Vesa Lundberg esitti muutosehdotuksen Mika Mäki-Kuhnan ja Jari Raidan kannattamana, että lausunnon kolmanneksi viimeisen kappaleen "ei ympäristölupaa tule myöntää" -kohta tulee poistaa. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon Soraliike Erik Winqvist Ky:n ympäristölupahakemuksesta:

#### **LAUSUNTO**

Luvassa on kyse louheen varastointi-, murskaus- ja puhtaiden irtomaalajien kierrätystoiminnan jatkamisesta Sulan työpaikka-alueella Hyrylässä. Nykyisen ympäristöluvan voimassaolo päättyi 31.12.2019 ja lupaa haetaan nyt viiden vuoden määräaikaisena lupana. Kunnanhallitus on aiemmassa lupavaiheessa 10.4.2017 lausunnossaan esittänyt luvan rajaamista 2 vuoden ajaksi toiminnan hallittua alasarjoa varten.

Kyseessä on asemakaavoittamaton asemakaavan lievealueella ja suunnittelutarvealueella oleva alue. Alueen käyttö tulee ratkaista osayleisaavan mukaisella asemakaavalla. Alueelle kohdistuu yritysalueen kehittymisen myötä suuri rakentamispaine.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sulan osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 7.12.2015. Alue on osoitettu osayleiskaavassa työpaikka-alueena (TP-1). Kaavamääräyksen mukaan työpaikka-alue varataan työvoimavaltaisista ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Työpaikka-alueen läpi osoitettu uusi Fallbackantien suuntainen katu sekä luoteisreunaan Sulantieltä Rykmentinpuistoon kulkeva uusi kokoojakatu. Lupa-aluetta ympäröivät korttelit ovat kaupallisten palvelujen aluetta (KM-3) sekä työpaikka-aluetta (TP-1).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kuntakehityslautakunta toteaa lausuntonaan, että vaikka hankealueella ei itsessään ole lainvoimaista asemakaavaa, on toiminta-alue kokonaisuudessaan asemakaavoitetun alueen ympäröimä. Alueen läheisyydessä on myös vireillä uusia asemakaavahankkeita mm. Urheilupuiston kehittämiseksi sekä Sulan työpaikka-alueen laajentamiseksi. Asemakaavoituksen myötä louheen ja soran murskausalue jää yhä syvälle rakentuvan yhdyskuntarakenteen keskelle, mistä johtuen paine alueen kehittämislle kasvaa.

Hakemuksessa osoitetun toiminnan jatkaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle ja vaikeuttaisi alueen käyttämistä osayleiskaavassa osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Maa-ainesten käsittely toiminnan jatkaminen keskellä toimivaa ja merkittävää teollisuusaluetta ei ole kunnantavoitteiden mukaista. Alue tulisi tasata ja valmistella teollisuusrakennuksien rakentamista varten sekä muut alueet maisemoida lupamääräysten mukaisesti. Jos aluetta ei ole tarkoitus ottaa rakentamiskäyttöön tulisi alue siistiä ja maisemoida viihtyisän ympäristökuvan muodostamiseksi ja pohjavesialueen turvaamiseksi. Myös maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulisi tutkia, jotta maaperän tilasta saataisiin kattava kuvaus. Hyrylän pohjavesialueelle on laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma, jossa kyseinen toiminta nähdään merkittävästi uhkaavan pohjaveden tilaa.

Kuntakehityslautakunta toteaa, että alueen maankäyttöä ohjaa lainvoimainen osayleiskaava, jonka tavoitteiden ja ohjausvaikutuksen kanssa alueella harjoitettava murskaustoiminta on väistämättä ristiriidassa. Toiminta on siis nykymuodossaan ennen pitkään alueelta väistävää toimintaa, vaikka kyseistä lupa-aluetta ei kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2020-2024 ole esitetty asemakaavoitettavana hankkeena. Tästä huolimatta voi tarve alueen asemakaavalliseen tarkasteluun syntyä hyvinkin nopeasti, mistä johtuen kaavoitussuunnitelmaa tarkastellaan uudestaan maankäytöllisten syiden sitä edellyttäessä. Ympäröivän alueen kehittyminen luo painetta alueen maankäytön tehostamiselle ja alueen kehittämiseen liittykin yksin lupa-aluetta isompia kokonaisuuksia käsittäviä tavoitteita. Aluetta tullaan kehittämään korkeatasoisena työpaikka-alueena ja alueen läpi on Sulan osayleiskaavassa osoitettu uusi kokoojakatu Sulantieltä Rykmentinpuistoon, mikä asettaa alueen profiilille tavanomaista korkeatasoisempia vaatimuksia. Melua ja pölyä aiheuttava louheen ja soran murskaustoiminta on siten hankalasti sovitettavissa yhteen näiden tavoitteiden kanssa. Edellä mainittu toiminta voi tuoda rajoituksia myös alueen välittömässä läheisyydessä käynnistyville hankkeille.

Alueen suunnitelmallinen kehittäminen edellyttää toimintojen sijoittumisen ohjaamista kaavoituksella, mihin myös tämän alueen suunnittelussa tulisi varautua. Alueen suunnittelutilanne ja alueen maankäyttöön kohdistuvat tavoitteet huomioiden, mikäli ympäristölupa päätetään myöntää, tulee se alueen suunnittelutilanteesta johtuen myöntää määräaikaisena enintään kahdeksi (2) vuodeksi toiminnan hallittua alasajoa varten. Toiminnan päättyminen tulee ennakoida ympäristölupamääräyksissä. Kuntakehityslautakunta haluaa kuitenkin korostaa, että alueen muuttamisessa tulee huomioida myös yrityksen tavoitteet ja tarpeet sekä mahdollistaan toiminnan hallittu siirtyminen toisaalle kohtuullisen siirtymäajan puitteissa.

Tärkeälle pohjavesialueella toimittaessa tulee erityisesti ottaa huomioon, että toiminnalla ei vaaranneta pohjaveden laatua tai määrää.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Toiminta-ajoissa tulee noudattaa valtioneuvoston asetuksen mukaisia toiminta-aikoja myös kuljetusten osalta.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 17,31.01.2018**

**Kunnanhallitus, § 65,26.02.2018**

**Valtuusto, § 26,19.03.2018**

**Kuntakehityslautakunta, § 5, 15.01.2020**

**§ 5**

**Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509 ja 33228**

TUUDno-2018-164

**Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 17**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, asko.honkanen@tuusula.fi

**Maankäyttö ja rakennuslaki 53 §:**

*Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.*

*Kielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiselle.*

*Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet. Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistelemaa laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelpoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista.*

**Päätösvalta**

Tuusulan kunnan hallintosäännön mukaan rakennuskieltojen asettamisesta päättää valtuusto.

**Asian tausta**

Valtuusto päätti § 67/8.5.2017 asettaa Hyrylän taajaman etelälaidalle rakennuskiellon liitekartalla esitettyihin kortteleihin. Korttelit ovat: 5509 (Amerin ent. pääkonttorin kortteli), 33004 (Tuusulanväylän ja itäväylän kulmassa oleva kylmäaseman kortteli),

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

33228 (Terran ja Lidlin kortteli) sekä 33229 (toimitila-rakennusten kortteli). Rakennuskielto on päättymässä 26.4.2018. Rakennuskielto asetettiin, koska katsottiin olevan tarvetta selvittää ja varmistaa kunnan kaupallisen rakentamisen ohjauksen ja tältä osin asemakaavojen muuttamisen tarve.

### **Rakennuskiellon jatkamisen harkinta**

Koko Tuusulan kuntaa koskeva kaupallinen selvitys on valmistunut. Selvitykseen perustuen on tarkoitus asettaa tavoite mm. Hyrylän taajaman kaupallisen kehittämisen osalta. Tätä asiaa käsitellään kuntakehi-tyslautakunnassa 31.1. ja tämän jälkeen alkuvuoden aikana kunnanhallituksessa ja valtuustossa. Tavoitteen asettamisen jälkeen on perusteita tehdä päätöksiä rakennuskiellosta poikkeamiseksi jätettyjen poik-keamislupien osalta. Mikäli asetettava kaupallisen kehittämisen tavoite edellyttää mm. päivittäistavara-kaupan rakentamisen ohjaamista ko. alueelta ensisijaisesti toisaalle, tulee alueen asemakaavoja muuttaa. Asian keskeneräisyyden johdosta rakennuskieltoa on syytä jatkaa.

Tavoitteen asettamisen jälkeen mahdollisesti alkavan kaavamuutostyön voi olettaa vievän noin vuoden. Näin ollen rakennuskieltoa on syytä jatkaa. Rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kaksi vuotta siltä varalta että em. aikataulu ei toteudu. Kun asemakaavan muutos saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy automaattisesti, joten ei ole perusteltua asettaa rakennuskieltoa lyhyemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että
- VALTUUSTO päättää jatkaa MRL 53:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Jussi Salonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.39.

---

### **Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 65**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, asko.honkanen@tuusula.fi

.

### **Ehdotus**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää

- jatkaa MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

#### **Valtuusto, 19.03.2018, § 26**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, asko.honkanen@tuusula.fi

#### **Ehdotus**

Valtuusto päättää

- jatkaa MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 20.40 - 20.48.

---

#### **Kuntakehityslautakunta, 15.01.2020, § 5**

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, asko.honkanen@tuusula.fi

Liitteet

1 Rakennuskiellon jatkaminen, sijaintikartta, KKL 15.1.2020

#### **Maankäyttö ja rakennuslaki 53 §:**

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiselle.

Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet. Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistettavaa laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelpoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista.

### **Aiemmat päätökset**

Valtuusto päätti § 67/8.5.2017 asettaa Hyrylän taajaman etelälaidalle rakennuskiellon liitekartalle merkittyihin kortteliin 5509 (ent. Amerin kiinteistö) sekä kortteliin 33228 (Lidlin ja Terran kortteli). Rakennuskielto asetettiin, koska katsottiin olevan tarvetta selvittää kaupallisen verkon kehityskulkuja ja päättää Hyrylän taajaman kaupallisen rakentamisen ohjauksesta. Kortteleissa 5509 ja 33228 on mahdollista toteuttaa suuria päivittäistavarakaupan yksiköitä ja harkinta näiden kortteleiden maankäytön ohjaamiseksi toisenlaiseksi on kesken - vireillä on tätä varten asemakaavan muutos. Rakennuskieltoa jatkettiin valtuuston päätöksellä §26 19.3.2018 asemakaavan muutoksen keskeneräisyydestä johtuen. Rakennuskielto on em. päätöksen mukaan päätymässä 26.4.2020 ellei aluetta koskevaa asemakaavan muutosta saada hyväksyttyä tätä ennen, jolloin rakennuskielto päättyy hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman.

### **Rakennuskiellon jatkamisen harkinta**

Koko Tuusulan kuntaa koskevan kaupallisen selvityksen perusteella on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata maankäyttöä siten, että Hyrylän alueella keskustan kaupallinen kehittäminen etenisi. Kaupallisen rakentamisen ohjaamiseksi keskustaan, tulee sitä rajoittaa ainakin suurimpien yksiköiden osalta muualta taajamasta.

Ko. kortteleiden asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä, mutta muutos on vielä kesken. Asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kaksi vuotta. Kun ko. kortteleiden asemakaavan muutos saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy automaattisesti, joten ei ole perusteltua asettaa rakennuskieltoa lyhyemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- että kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2022 saakka, ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 6**

### **Ilmoitusasiat**

TUUDno-2019-2653

Kaavoituspäällikön 18.12.2019 tekemä poikkeamispäätös.

Yleiskaavasuunnittelijan 18.12.2019 tekemät suunnittelutarveratkaisupäätökset.

Hallituksen päätökset:

16.12.2019 Yritysalue Rykmentinpuisto III, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Valtuuston päätökset:

9.12.2019 Kaavoitussuunnitelma 2020 - 2024

9.12.2019 Häriskivi, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 7**

### **Muut asiat**

#### **Päätös**

Lautakunta keskusteli

- ajankohtaisista asioista
- hulevesistä
- lautakunnan iltakoulun aiheista Liisa ja Mika tiedottavat iltakoulun asioista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§1, §2, §3, §4, §5, §6, §7

**Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.