

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 10.02.2021, klo 17:00 - 19:21

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny

Käsitellyt asiat

- § 8 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 9 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 10 Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivittäminen**
- § 11 Kievarintie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen**
- § 12 Aattola asemakaavan muutosehdotus**
- § 13 Kaavoituksen työohjelma 2021**
- § 14 T2H Rakennus Oy, kaavoituksen käynnistämissopimus, Jussilantie 13 (kaava nro 3636), Hyrylä**
- § 15 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 16 Ilmoitusasiat**
- § 17 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja
Liisa Sorri (etäyhteys), 1. varapuheenjohtaja
Jari Anttalainen (etäyhteys)
Johanna Sipiläinen (etäyhteys)
Jorma Soini (etäyhteys)
Jukka Virtanen (etäyhteys)
Margita Winqvist (etäyhteys)
Päivö Kuusisto
Tiia Kaukolampi (etäyhteys)
Ulla Palomäki (etäyhteys)
Ulla Rosenqvist (etäyhteys)
Vesa Lundberg (etäyhteys)
Antti Vaittinen (etäyhteys), varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri
Päivi Hämäläinen (etäyhteys), maankäyttöpäällikkö
Annina Nuutinen (etäyhteys)
Riikka Uusikulku (etäyhteys), asuntomessujen projektipäällikkö, poistui 17:26
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Lauri Kopposela (etäyhteys), kaavasuunnittelija, poistui 18:21
Vilma Karjalainen (etäyhteys), kaavasuunnittelija
Heta Kyytinen (etäyhteys), nuorisovaltuuston edustaja
Emil Kallo (etäyhteys), nuorisovaltuuston edustaja
Heikki Lonka (etäyhteys), kuntakehitysjohtaja
Kristiina Salo (etäyhteys), elinvoimajohtaja, poistui 17:50

Poissa

Jari Raita

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

12.02.2021

12.02.2021

Päivö Kuusisto

Vesa Lundberg

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 12.2.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 8

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla kunnantalon Venny -kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 9

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Päivö Kuusisto ja Vesa Lundberg.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Päivö Kuusisto ja Vesa Lundberg.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 10

Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivittäminen

TUUDno-2019-1810

Valmistelija / lisätiedot:
Lauri Kopposela
lauri.kopposela@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Raportti 17-2020 Nummenkylä-Kellokoski_SuSu, KKL 10.2.2021
- 2 Nkylä-Kkoski_SuSu_Vastine_20210108, KKL 10.2.2021

Asiaselostus

Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelma päivitettiin vuoden 2020 aikana, ja päivitystyön raportti 17/2020 valmistui 11.1.2021. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys todettiin tarpeelliseksi, jotta saadaan ajan tasalla olevaa tietoa pohjavesialueilla sijaitsevista riskeistä ja voidaan arvioida rajoituksia, jotka on huomioitava mm. työpaikka-alueiden ja muiden painopistealueiden suunnittelussa Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan valmisteilla olevissa yleiskaavoissa 2040 sekä muussa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa sekä ympäristönsuojelun lupa- ja valvontamenettelyissä.

Suojelusuunnitelman päivitystyö tehtiin Järvenpään kaupungin, Tuusulan kunnan, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen toimeksiannosta. Päivitystyön toteutuksesta vastasi Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry. Päivitystyöhön kootun lähtöaineiston lisäksi on pohjavesialueen asukkaille ja yritys kiinteistöille tehty kysely toukokuussa 2020. Suojelusuunnitelman päivityksen laadinnassa on noudatettu voimassa olevien asetusten ja ohjeistusten sisältövaatimuksia. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelman sisältövaatimuksista säädetään vuonna 2015 voimaan tulleessa laissa vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain muuttamisesta (1263/2014).

Nummenkylän pohjavesialue sijoittuu sekä Järvenpään kaupungin että Tuusulan kunnan alueelle. Nummenkylän pohjavesialue on vesienhoidossa määritetty hyvässä tilassa olevaksi riskialueeksi. Nummenkylän pohjavesialueella on kolme pohjavedenottamo (Vähänummi, Kaunisnummi ja Kellokosken sairaalan vedenottamo). Kellokosken pohjavesialue sijaitsee Tuusulan kunnan alueella, jossa on Korkeamäen vedenottamo. Suoja-alueilla pohjaveden laatua vaarantavia riskitoimintoja on rajoitettu sitovilla määräyksillä. Suoja-alueääräykset ovat joiltain osin vanhentuneita, joten ne pitäisi päivittää. Vähänummen, Kaunisnummen ja Sairaalan pohjavedenottamoiden suoja-alueiden rajauksiin ei ehdoteta muutoksia.

Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitystyön keskeisiä huomioita on käsitelty raportin tiivistelmässä ja ne koskevat seuraavia asioita:

Nummenkylän pohjavesialueelle ovat pilaantuneet maa-alueet on huomioitava rakentamisen ja hulevesien hallinnan suunnittelussa. Uusien työpaikka-alueiden,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

asuinalueiden ja tielinjojen rakentamisen suunnittelussa on huomioitava alueet, joilla kiinteistöjen nykyisen tai aikaisemman toiminnan vuoksi maaperä voi olla pilaantunut. Alueella on noudatettava asemakaavamääräyksissä annettuja veloitteita pilaantuneiden alueiden rajauksesta ja hulevesien hallinnasta.

Nummenkylän pohjavesialueella ja vedenottamojen läheisyydessä liikennemäärät ovat lisääntyneet merkittävästi viimeisten 20 vuoden aikana. Liikenneväylien rakentamisessa ja kunnossapidossa tarvitaan erityisratkaisuja. Alueella on varauduttava liikenneonnettomuuksien aiheuttamiin pohjavesialueiden ympäristöriskeihin.

Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueilla osa kiinteistöistä ei ole liittynyt kunnalliseen jätevesiviemäriin. Joissakin kiinteistökohtaisissa jäteveden käsittelymenetelmissä on edelleen puutteita, jotka voivat aiheuttaa paikallisesti pohjaveden laadun heikkenemistä.

Nummenkylän pohjavesialueella on käytössä useita kymmeniä maanalaisia ja maanpäällisiä öljysäiliöitä. Koska kaikkien säiliöiden suojauksista ja kuntotarkistuksista ei ole tarkkaa tietoa, huonokuntoiset öljysäiliöt ja sen putkistot ovat riski ympäristölle, maaperään voi vuotaa öljyä vähitellen tai äkillisessä vuototilanteessa.

Toimenpide-ehdotukset:

Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa (päivitys 2020) esitetään suositukset Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueilla toteutettavista suojelutoimenpiteistä. Toimenpidesuosituksien perusteet perustuvat päivitystyössä tehtyihin riskienarviointeihin. Toimenpiteet, rajoitukset ja suositukset on esitetty riskitoiminnoittain kappaleissa 15.2.-15.10. Työssä arvioitiin myös aikaisempien, vuoden 2001 suojelusuunnitelmassa esitettyjen toimenpide-ehdotusten toteutumista, ks. raportin kohta 15.1. Luvussa 17 on listattu seuraavat kiireellisimmät suojelutoimenpiteet vastuutahoineen:

- Pohjavesisuojaukset Vähänummentielle parannushankkeen yhteydessä. Suojaurakenteiden laadunvarmistus sekä tiealueen hulevesien johtaminen ja käsittely siten, että Vähänummen pohjavedenottamon veden laatu ei vaarannu.
- Vaihtoehtoisten liukkaudentorjuntakemikaalien käyttöönotto Nummenkylän pohjavesialueelle sijoittuvilla tieosuuksilla
- Vaarallisten aineiden ja jätteiden asianmukainen käsittely
- Öljysäiliöiden säännöllinen huolto ja tarkastukset
- Jätevesien kiinteistökohtaisten käsittelyratkaisujen parannukset
- Järvenpään Veden ja Tuusulan Veden vahvistetuilla toiminta-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen liittyminen jätevesiviemäriverkoston
- Rakennushankkeissa, jotka sijoittuvat Maaperän tilan tietojärjestelmän kiinteistöille (=maaperä mahdollisesti tai todetusti pilaantunut), maaperän ja pohjaveden puhtauden varmistaminen
- Maaperän ja pohjaveden tilan tutkimukset ja puhdistustarpeen arviointi MATTI-kohteissa, joissa selvitystarve tai maankäyttörajoite
- Vedenottamoiden suoja-alueääräysten päivittäminen (osana laajempaa suoja-alueääräysten tarkistustyötä)

Vuorovaikutus, lausunnot ja mielipiteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelman ehdotusta koskeva raportti on ollut nähtävillä 26.11 - 29.12.2020. Suunnitelmasta on voinut antaa lausuntoja ja mielipiteitä. Järvenpään kaupungille osoitettuja lausuntoja antoivat Etelä-Suomen aluehallintovirasto (10.12.2020) ja Uudenmaan ELY-keskus (21.12.2020). Tuusulan kunta on vastaanottanut yhden mielipiteen. Ehdotus on ollut nähtävillä myös Järvenpään kaupungissa joulukuussa 2020.

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry on laatinut vastineet Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Etelä-Suomen aluehallintoviraston antamiin lausuntoihin sekä Tuusulan kunnalle osoitettuun mielipiteeseen ja tarkistanut työtä tarvittavilta osin.

Jatkotoimenpiteet ja seuranta

Kuntakehityslautakunta tekee suojelusuunnitelmaehdotuksesta esityksen kunnanhallitukselle suojelusuunnitelman huomioon ottamisesta alueen maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa sekä ympäristönsuojelun lupa- ja valvontamenettelyissä.

Tuusulan kunnanhallituksen suojelusuunnitelmasta tekemä päätös ja suojelusuunnitelma toimitetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle merkittäväksi ympäristönsuojelun tietojärjestelmään (1263 /2014, 10f §).

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- päättää hyväksyä Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelman liitteineen (päivitys 2020, raportti 17/2020, 11.1.2021).

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asiaa selosti kokouksessa pohjavesiasiantuntija Anna-Liisa Kivimäki Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:stä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 46,29.04.2020

Kunnanhallitus, § 189,04.05.2020

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 44,16.06.2020

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 60,16.06.2020

Kuntakehityslautakunta, § 11, 10.02.2021

§ 11

Kievarintie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen

TUUDno-2017-244

Kuntakehityslautakunta, 29.04.2020, § 46

Valmistelijat / lisätiedot:

Lauri Kopposela

lauri.kopposela@tuusula.fi

kaavasunnittelija

Liitteet

1 3478E_kaavakartta, KKL 29.4.2020

2 3478E_kaavaselostus_Kievarintie, KKL 29.4.2020

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu Kievarintien asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavan tavoitteena on asuinkerrostalotontin kaavoittaminen tukemaan Hyrylän kasvua.

Kievarintien asemakaava-alue sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenne yhteydet; se sijoittuu Tuusulanväylän varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyen liikenteen väyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelu aluetta rajaa Kievarinpolku, idässä Kievarintie ja lännessä Tuusulanväylä. Etelän suunnassa aluetta rajaa pientaloilla rakennettu kiinteistö. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1 ha. Alue sijaitsee osoitteessa Kievarintie 20.

Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutos koskee korttelin 33222 tontteja 1, 2, 3 ja niihin liittyvää suojaviheraluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentamisen.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa kerrostalorakentaminen nauhamaisena rakenteena Tuusulanväylän varrelle. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan asukkaille suojaisia sisäpiha oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hyödynnämme metropolialueen tarjoamia kasvun edellytyksiä asumisessa. Tuusula kasvaa ja kehittyy vahvasti, mutta hallitusti.

Kerrostalojen rakennusten korttelille on osoitettu 11 831 k-m² kerrosalaa.

Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä.

Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavan muutos nostaa maan arvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia. Kunnallistekniikka ja kadut ovat valmiiksi rakennettuna alueelle. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa asemakaavan oltua ehdotuksena nähtävillä.

Suunnittelun vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.5.–12.6.2017. Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisussa alueen käyttötarkoitus on (AK-50) asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä hoivapalvelumuotoista asumista, siten että liike- ja toimistotiloja on korkeintaan 5 % rakennuksen kerrosalasta ja hoivapalvelumuotoista asumista korkeintaan 20 % rakennuksen kerrosalasta.

Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi, hulevesiin, liikennemelun huomioimiseksi, paikoitukseen, ilmanlaatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtoniseen laatuun liittyen.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun asemakaavan muutosehdotuksen Oas ja luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- hyväksyy laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 04.05.2020, § 189

Valmistelijat / lisätiedot:
Lauri Kopposela
lauri.kopposela@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 3478E_kaavakartta, khall 4.5.2020
- 2 3478E_kaavaselostus_Kievarintie, khall 4.5.2020

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen Oas ja luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 16.06.2020, § 44

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Simons, Risto Kanerva, Ulla Kinnunen, Markus Torvinen, Hannamari Halinen
tiina.simons@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, markus.torvinen@tuusula.fi, hannamari.halinen@tuusula.fi
kehittämispäällikkö, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavan selostus, Kievarintie, kaava nro 3478, kvltk 16.6.2020
- 2 3478E_kaavakartta-Kievarintie, kvltk 16.6.2020

Tuusulan kunnanhallitus on 4.5.2020 § 189 päättänyt asettaa Kievarintien asemakaavan 3478 muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää kaavasta tarvittavat lausunnot. Ehdotus on nähtävillä 22.5.–26.6.2020. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.6.2020 klo 16.00.

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu Kievarintien asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavan tavoitteena on asuinkerrostalotontin kaavoittaminen tukemaan Hyrylän kasvua.

Kievarintien asemakaava-alue sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Tuusulanväylän varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyen liikenteen väyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualuetta rajaa Kievarinpolku, idässä Kievarintie ja lännessä Tuusulanväylä. Etelän suunnassa aluetta rajaa pientaloilla rakennettu kiinteistö. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1 ha. Alue sijaitsee osoitteessa Kievarintie 20.

Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan muutos koskee korttelin 33222 tontteja 1, 2, 3 ja niihin liittyvää suojaviheraluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentamisen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa kerrostalorakentaminen nauhamaisena rakenteena Tuusulanväylän varrelle. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan asukkaille suojaisia sisäpiha oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hyödynnämme metropolialueen tarjoamia kasvun edellytyksiä asumisessa. Tuusula kasvaa ja kehittyy vahvasti, mutta hallitusti.

Kerrostalojen rakennusten korttelille on osoitettu 11 831 k-m² kerrosalaa. Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen.

Asemakaavan muutos nostaa maan arvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia. Kunnallistekniikka ja kadut ovat valmiiksi rakennettuna alueelle. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa asemakaavan oltua ehdotuksena nähtävillä.

Suunnittelun vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.5.–12.6.2017. Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisussa alueen käyttötarkoitus on (AK-50) asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä hoivapalvelumuotoista asumista, siten että liike- ja toimistotiloja on korkeintaan 5 % rakennuksen kerrosalasta ja hoivapalvelumuotoista asumista korkeintaan 20 % rakennuksen kerrosalasta.

Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi, hulevesiin, liikennemelun huomioimiseksi, paikoitukseen, ilmanlaatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtoniseen laatuun liittyen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä. Kaavan toteutumisen myötä uudistamme ja tehostamme kunnan palveluverkkoa kuntalaislähtöisesti päämääränä modernit, terveet ja turvalliset toimintaympäristöt sekä kohtaamisten mahdollistaminen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusi terveellinen ja turvallinen tiiviiin asumisen alue lähelle palveluita. Alue on hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille kuten myös julkisella liikenteellä ja autolla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta asemakaavamuutoksessa on tärkeitä huomioida reitit ja yhteydet mm. Urheilukeskukseen, Mikkolan kouluun ja rakentuvaan Rykmentinpuiston monitoimikampukseen.

Suunnittelualue ei sijaitse Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksessä osoitetulla rakennetulla kulttuurialueella. Lähialueella on kuitenkin kulttuuriympäristöä. Alueella ole erityisiä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia kohteita. Alueen rakennuksilla ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa.

Ehdotus

Esittelijä: Annastiina Louhisalmi, kirjastotoimenjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kievarintien asemakaavan 3478 muutosehdotuksesta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 16.06.2020, § 60

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Simons, Markus Torvinen, Hannamari Halinen, Risto Kanerva, Ulla Kinnunen
tiina.simons@tuusula.fi, markus.torvinen@tuusula.fi, hannamari.halinen@tuusula.fi,
risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö, vapaa-aikapalveluiden
päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Liitteet

- 1 Asemakaavan selostus, Kievarintie, kaava nro 3478, ksltk 16.6.2020
- 2 3478E_kaavakartta-Kievarintie, ksltk 16.6.2020

Tuusulan kunnanhallitus on 4.5.2020 § 189 päättänyt asettaa Kievarintien asemakaavan 3478 muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää kaavasta tarvittavat lausunnot. Ehdotus on nähtävillä 22.5.-26.6.2020. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.6.2020 klo 16.00.

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu Kievarintien asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavan tavoitteena on asuinkerrostalotontin kaavoittaminen tukemaan Hyrylän kasvua.

Kievarintien asemakaava-alue sijaitsee Hyrylän taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Tuusulanväylän varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyen liikenteen väyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualueetta rajaa Kievarinpolku, idässä Kievarintie ja lännessä Tuusulanväylä. Etelän suunnassa aluetta rajaa pientaloilla rakennettu kiinteistö. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1 ha. Alue sijaitsee osoitteessa Kievarintie 20.

Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavan muutos koskee korttelin 33222 tontteja 1, 2, 3 ja niihin liittyvää suojaviheraluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentamisen.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa kerrostalorakentaminen nauhamaisena rakenteena Tuusulanväylän varrelle. Tiiviillä rakenteella pyritään estämään melun leviäminen laajemmin asunto- ja virkistysalueille. Samalla pyritään muodostamaan asukkaille suojaisa sisäpiha oleskelua varten.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hyödynnämme metropolialueen tarjoamia kasvun edellytyksiä asumisessa. Tuusula kasvaa ja kehittyy vahvasti, mutta hallitusti.

Kerrostalojen rakennusten korttelille on osoitettu 11 831 k-m² kerrosalaa. Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, pohjaveden huomioimiseen, ajoliittymään ja istutuksiin liittyen.

Asemakaavan muutos nostaa maan arvoa suunnittelualueella. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle uusia kustannuksia. Kunnallistekniikka ja kadut ovat valmiiksi rakennettuna alueelle. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa asemakaavan oltua ehdotuksena nähtävillä.

Suunnittelun vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 11.5.-12.6.2017. Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisussa alueen käyttötarkoitus on (AK-50) asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä hoivapalvelumuotoista asumista, siten että liike- ja toimistotiloja on korkeintaan 5 % rakennuksen kerrosalasta ja hoivapalvelumuotoista asumista korkeintaan 20 % rakennuksen kerrosalasta.

Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi, hulevesiin, liikennemelun huomioimiseksi, paikoitukseen, ilmanlaatuun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtoniseen laatuun liittyen.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Kaava mahdollistaa myös elinvoiman vahvistumisen keskustojen monipuolisia palveluita ja viihtyvyyttä kehittämällä. Kaavan toteutumisen myötä uudistamme ja tehostamme kunnan palveluverkkoa kuntalaislähtöisesti päämääränä modernit, terveet ja turvalliset toimintaympäristöt sekä kohtaamisten mahdollistaminen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusi terveellinen ja turvallinen tiiviin asumisen alue lähelle palveluita. Alue on hyvin saavutettavissa jalankulkijoille ja pyöräilijöille kuten myös julkisella liikenteellä ja autolla.

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta asemakaavamuutoksessa on tärkeitä huomioida reitit ja yhteydet mm. Urheilukeskukseen, Mikkolan kouluun ja rakentuvaan Rykmentinpuiston monitoimikampukseen.

Suunnittelualue ei sijaitse Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Hyrylän taajama ympäristöineen -selvityksessä osoitetulla rakennetulla kulttuurialueella. Lähialueella on kuitenkin kulttuuriympäristöä. Alueella ole erityisiä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia kohteita. Alueen rakennuksilla ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kievarintien asemakaavan 3478 muutosehdotuksesta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 10.02.2021, § 11

Valmistelija / lisätiedot:
Lauri Kopposela
lauri.kopposela@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 3478H_kaavakartta, KKL 10.2.2021
- 2 3478H_kaavaselostus_Kievarintie, KKL 10.2.2021

Asiaselostus

Kunnanhallitus päätti 4.5.2020 hyväksyä asemakaavaehdotuksen sekä luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet, sekä asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 22.5.2020 – 26.6.2020 aikana. Asemakaavan muutos ehdotuksesta saatiin 7 kpl lausuntoja ja 3 kpl muistutuksia. Lausunnot ja mielipiteet lisätään asemakaava-aineistoon liitteeksi.

Muistutukset ja lausunnot sekä vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on koottu erilliselle liitteelle.

Lausuntojen pohjalta asemakaavan muutokseen on tehty teknisiä korjauksia ja vähäisiä muutoksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavaselostukseen lisätään lyhyt kuvaus alueen rakennuskannasta ja tarkennetaan pohjavesialueen tietoja.

Asemakaavan määräyksiin lisätään kieltö energiakaivojen rakentamisesta sekä todetaan, että kellarikerroksia voi rakentaa, jos ylimmän pohjaveden pinnan yläpuolelle jää 2 metrin suojakerros. Kaavaa varten on laadittu oma meluselvitys, joka lisätään asemakaavan liitteeksi. Melumääräyksiä tarkennetaan lausunnon pohjalta ja sallitaan parvekkeiden korvaaminen viherhuoneilla. Asemakaavaan tehdään vähäinen muutos LT-alueen rajalle.

Tekniset muutokset ja korjaukset ovat vähäisiä eivätkä anna aiheutta asemakaavan uudelleen nähtäville asettamiseen.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako Hyrylän kunnanosan nro 1 korttelin 8115 tonttiin nro 1

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun asemakaavan muutoksen ja
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet sekä
- hyväksyy tonttijaon Hyrylän kunnanosan nro 1 korttelin 8115 tonttiin nro 1
- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kievarintie asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon Hyrylän kunnanosan nro 1 korttelin 8115 tonttiin nro 1

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri esitti Jari Anttalaisen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelyä tässä kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi kannattavat äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä jaa-äänien antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Soini Jorma, Virtanen Jukka, Kuusisto Päivö, Vaittinen Antti, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänien antoivat jäsenet Anttalainen Jari, Sorri Liisa ja Winqvist Margita. Puheenjohtaja totesi, että lautakunta päätti käsitellä asian tässä kokouksessa äänin 10-3.

Vesa Lundberg esitti seuraavan toimenpidealoitteen:

Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioonottaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen ongelmien välttämiseksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun asemakaavan muutoksen ja
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet sekä
- hyväksyy tonttijaon Hyrylän kunnanosan nro 1 korttelin 8115 tonttiin nro 1
- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kievarintie asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon Hyrylän kunnanosan nro 1 korttelin 8115 tonttiin nro 1

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä seuraavan toimenpidealoitteen:

Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioonottaen. Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen ongelmien välttämiseksi.

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät eriävän mielipiteen

Eriävä mielipide

Kaavoitussuunnitelmassa 2021-2025 todetaan Kievarintien osalta: Tutkitaan mahdollisuutta muuttaa pientalojen korttelialuetta kerrostalojen korttelialueeksi. Tällaista tutkimista ei ole tehty eikä esitetty vaihtoehtoja, kuten MRL edellyttää. Pysäköintinormina on käytetty keskusta-alueen normia A vaikka alue on 2015 tehdyn pysäköintinormin mukaan alueella B. Asukkaiden muistutuksia ei ole mitenkään otettu huomioon ja vastaukset niihin ovat puutteellisia. Kaava mahdollistaa kyseiselle alueelle liian tehokkaan ja korkean rakentamisen. Tästä syystä esitimme kaavan palauttamista uuteen valmisteluun, rakennustehokkuuden pienentämistä ja rakennusten korkeuden pudottamista 1-2 kerroksella.

Liisa Sorri

Margita Winqvist

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 12

Aattola asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2020-2879

Valmistelija / lisätiedot:
Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 3626E_selostus_KKL_10.2.2021
- 2 3626E_liitekooste_KKL_10.2.2021
- 3 3626E_kaavakartta_KKL_10.2.2021

Asiaselostus

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019. Hankkeesta on kerrottu ensimmäisen kerran Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta, sekä kunnanvaltuuston uudempaan päätökseen 8.6.2020 § 65 vajaakäyttöisten kiinteistöjen kehittämisestä ja myynnistä.

Aattolan kaavamuutos oli alkuvaiheessa osa Kehitettävät kiinteistöt mosaiikkikaavaa, josta se irrotettiin omaksi kaavahankkeekseen ennen kaavan hyväksymistä. Kaavaan on tehty muutoksia, joiden takia se on syytä asettaa uudelleen nähtäville ehdotuksena. Samalla päivitetään kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan niin ikään uudelleen nähtäville.

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m² suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Aattola rakennettiin alun perin Iloniemen suurhuvilan puutarhurin asuinrakennukseksi ja se liittyy tämän myötä Tuusulanjärven itärannalle 1800-luvun lopulla syntyneen suurhuvilayhteisön historiaan.

Kaavaehdotuksessa Aattolan rakennukselle on varattu pihapiirinsä kokoinen rakennuspaikka, joka on muutettu ympäröivän alueen mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on sallittua rakentaa uusi talousrakennus, esimerkiksi pihasauna. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Pihapiirin ulkopuolelle rajautuvat alueet sekä rantavyöhyke ovat lähivirkistysaluetta, jolla luontoarvojen säilyminen on taattava. Alueella sijaitsee arvokas lehtonotko, sekä kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita. Uusi talousrakennus on sijoitettu tontin koillisosaan siten, että rakennuksen ja noron väliin muodostuu noin 15 metrin suojavyöhyke. Pumppaamolle ja sen sähkökeskukselle on varattu omat rakennusalansa (et). Tontin eteläosassa on rasitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu valmisteluvaiheessa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 115 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 500 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 385 k-m². Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavaehdotuksesta saapui 8 Aattolaa koskevaa, tai yleispätevää viranomaislausuntoa. Elisa Oyj, Telia ja Caruna kehottivat toteutusta varten huomioimaan verkostojensa sijainnin. Museovirastolla, Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ja Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Aattolaa koskevia kirjallisia muistutuksia saapui 4 kpl. Muistutuksiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä. Muistutukset kohdistuivat Aattolan säilyttämiseen kunnan omistuksessa sekä kiinteistölle osoitettuun rakennusoikeuteen, johtuen osallisille erehdyksessä lähetetystä aineistosta, jossa luonnosvaiheen toinen erillispientalon rakennuspaikka oli vielä havainnekuvassa. Luontoarvojen vaalimista Aattolan kiinteistöllä pidettiin tärkeänä, mutta toisaalta huomautettiin, että norojen suojavyöhykettä tulisi pienentää ja vesi ohjata siten, ettei se johdu naapurin tontille.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Aattolan asemakaavamuutos irrotettiin. Kehitettävät kiinteistöt kaavasta omaksi kaavahankkeeksi. Aiemmassa kaavaehdotuksessa esitettyjä ratkaisuja on muutettu merkittävästi, ja asemakaavaehdotus on syytä asettaa uudelleen julkisesti nähtäville lausuntojen ja muistutusten esittämiseksi.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- hyväksyä laaditun Aattolan asemakaavaehdotuksen sekä aiemman kaavaehdotuksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Vesa Lundberg esitti Ulla Rosenqvistin kannattamana muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun siten, että Aattola asemakaavan muutosehdotus ja Aattolan rakennus tulee säilyttää hyväkuntoisena ja kaavamerkinnän tulisi mahdollistaa alueella esimerkiksi kahvilatoimintaa. Palautusesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että Aattolan asemakaavan muutosehdotus ja Aattolan rakennus tulee säilyttää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

hyväkuntoisena ja kaavamerkinnän tulisi mahdollistaa alueella esimerkiksi kahvilatoimintaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 13

Kaavoituksen työohjelma 2021

TUUDno-2021-62

Valmistelija / lisätiedot:
Anne Olkkola
anne.olkkola@tuusula.fi
kaavoituspäällikkö

Liitteet

- 1 Kaavoituksen työohjelma 2021, KKL 10.2.2021
- 2 Kaavoituksen työohjelma 2021 hankekortit, KKL 10.2.2021

Kaavoituksen työohjelma 2021

Kaavoituksen työohjelmalla ohjelmoidaan kuluvan vuoden kaavahankkeet. Työohjelma perustuu valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2021-2025. Kaavoitussuunnitelmassa 2021-2025 asetettuja tavoitteita ovat: yleiskaavoituksen keinoin huolehtia siitä, että taajamien rakentaminen, liikenneverkon kehittäminen ja muut maankäytölliset kysymykset ovat suunniteltu kokonaisuutena sekä asemakaavoituksella huolehditaan MAL-sopimuksen ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman edellyttämien uusien asuntokaavojen toteutuminen sekä riittävän asuin- ja työpaikkatonttivarannon turvaaminen. Tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden nostaminen ja houkuttelevien ja kestävien asuinalueiden rakentuminen.

Kaavoitussuunnitelmassa kaavahankkeet on priorisoitu kolmeen eri kategoriaan kiireellisyys- tai oletettujen etenemismahdollisuuksien mukaisesti ja niiden valmistelujärjestystä ohjataan kaavoituksen työohjelmalla. Useat kaavahankkeet ovat useamman vuoden mittaisia, mikä edellyttää pitkäjänteistä ja määrätietoista työtä tavoitteen toteutumisen eteen.

Työohjelmassa on listattu 12 yleissuunnitelmatasoista työtä. Yleiskaavaehdotus 2040 on tarkoitus saattaa toimituksiin ja nähtäville keväällä 2021 ja hyväksyttäväksi syksyllä 2021. Tämän jälkeen aloitetaan Koillis-Hyrylän osayleiskaava- tai yleissuunnitelma työ. Lisäksi kehitetään mm. Tuusulanjärven ja jokilaakson ympäristöä, aloitetaan taajametsästrategiatyö yhdessä Keravan kanssa ja valmistellaan ehdotus uusiksi luonnonsuojelualueiksi.

Uusia asemakaavoja aloitetaan 14 kappaletta. Työohjelmassa on 7 kaavatyötä, joiden aikataulutusta voidaan tarkentaa vasta, kun hankesuunnitelma on kehittynyt riittävän pitkälle. Näitä kaavatyöitä ei todennäköisesti pystytä edistämään kuluvana vuonna.

Kaavoitusohjelmassa painottuu erityisesti **Hyrylän** keskustan vetovoiman ja palvelujen kehittäminen (Hyrylän palvelukeskuksen ja Koskensillantien, eli vanhan kunnantalon korttelin kaavamuutokset) sekä Lahelanpellon alueen kehittäminen (Lahelanorren, Lahelan monitoimikampuksen ja Lahelanpelto III asemakaavatyöt).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyrylän tonttivarannossa on edelleen vajetta erityisesti työpaikkatonttien osalta. Tähän vastauksena valmistellaan Sulan työpaikka-alueen ja Rykmentinportin laajennuksen asemakaavoja sekä Focus alueen yleissuunnitelmaa.

Jokelan työpaikka- ja asuintonttivaranto on hyvä. Keskustaan kehitettävien asuinkerrostalojen osalta toteutumattomia tontteja on vielä. Alueen kehittämistä ja toteutumista edistetään yhdessä Pohjois-Tuusulan projektihenkilön kanssa. Asuinrakentamisen tavoitteiden kirkastamisen jälkeen työohjelmaan otetaan vahvemmin Jokelan keskustan ja sen ympäristön asuinalueiden kaavoja. Työpaikkatontteja on valmiina asemakaavoitettuna Vallun alueella.

Kellokoskella asemakaavat mahdollistavat keskustan kehittämisen sekä yhtiömuotoisten asuntorakentamisen tonttien toteuttamisen ja tätä vahvistetaan keskeisessä sijainnissa olevalla Seppäinpuiston asemakaavamuutoksella. Omakotitontteja on saatu myytäväksi Linjapuisto II:n alueelta ja Joenrannan asemakaava etenee ehdotusvaiheeseen vuonna 2021.

Liitteenä olevassa Kaavoituksen työohjelmassa 2021 on esitetty viivakaavioin kaavojen ja yleissuunnitelmien ja yleiskaavan arvioitu eteneminen. Toteutuneeseen aikatauluun vaikuttavat mm. maankäyttösopimusneuvotteluiden eteneminen, mikä on usein vaikeasti arvioitavissa. Liitteenä on myös tällä hetkellä valmisteltavina olevien kaavahankkeiden hankekortit, joilla kustakin valmisteltavana olevasta hankkeesta kerrotaan lisätietoja kuten arvio rakennusoikeuden määrästä. Työohjelman toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan osavuosisikatsauksissa. Tärkeiksi ja kiireellisiksi katsottuja töitä voidaan lisätä kuluvan vuoden työohjelmaan lautakunnan / KH:n päätöksellä.

Liitteenä

- kaavoituksen työohjelma 2021
- kaavoitussuunnitelman 2021-2025 kohteet sekä valmistelussa olevien kaavojen hankekortit

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavoituksen työohjelman vuodelle 2021.
- Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 14

T2H Rakennus Oy, kaavoituksen käynnistämissopimus, Jussilantie 13 (kaava nro 3636), Hyrylä

TUUDno-2021-166

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Tölli, Tuija Palkki

lauri.tolli@tuusula.fi, tuija.palkki@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri, maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Jussilantie 13, sijaintikartta, KKL 10.2.2021

2 T2H Rakennus Oy, käynnistämissopimusluonnos. KKL 10.2.2021

Asiaselostus

T2H Rakennus Oy omistaa kiinteistön 858-401-5-319 Ali-Posti, osoitteessa Jussilantie 13. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 4 500 m². Alue on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu AO-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta 500 k-m². Jussilantie 13 -kaavahanke on lisätty kunnanhallituksen päätöksellä 21.09.2020 § 349 kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena.

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän alueella. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavan suunnittelutyön yhteydessä.

Maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavasta palveluhinnaston mukaisen maksun, 3.000 €. Maanomistaja vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista.

Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 858-401-5-319 Ali-Posti.
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 15

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

korvauspäätös:

§ 10 Välimäentien alueen vettyminen, osallistuminen korjaushankkeeseen kiinteistönomistajana, Purola, 29.01.2021

muu päätös:

§ 7 kiinteistön osto, Riihikallio, 19.01.2021

§ 9 As. Oy Tuusulan Sinisiipi ja As. Oy Tuusulan Kultasiipi, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöillä 858-11-2224-4 - 9, Lahela, 28.01.2021

Maankäyttöpäällikkö

§ 1 Uudenmaan kanakoiraharrastajat ry, käyttö lupa koirien koulutusta varten kiinteistön 858-412-2-72 Terrisuo alueella, Ruskela, 14.01.2021

§ 2 kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 15.01.2021

§ 3 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 15.01.2021

§ 4 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 15.01.2021

§ 5 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 19.01.2021

§ 6 kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 19.01.2021

§ 7 Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimuksen päivittäminen, kortteli 8500, Riihikallio, 19.01.2021

§ 8 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II Etelä-Tuusula ja maankäyttöpäällikön päätöksen 18.11.2020 § 144 kumoaminen, 21.01.2021

§ 9 kiinteistön vuokraaminen ja maankäyttöpäällikön päätöksen 18.11.2020 § 145 kumoaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.01.2021

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 16

Ilmoitusasiat

TUUDno-2021-47

Liitteet

1 Elinkeino-ohjelma 2021-2023, KKL 10.2.2021

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Asuntomessujen loppuraportti / Riikka Uusikulku esittelee raportin kokouksen alussa
- Tuusulan kunnan elinkeino-ohjelma 2021–2023 / esittelijänä elinvoimajohtaja Kristiina Salo
- Kaavoituspäällikön julkipanolista 29.1.2021
- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 29.1.2021

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 17

Muut asiat

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§8, §9, §10, §11, §12, §13, §15, §16, §17

Muutoksenhakukielto

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§14

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta

osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. Avoimna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.