

## **Olellaiset tapahtumat heinä - syyskuu 2021**

### **Kaavoitus**

Kaavoitus on valmistellut välillä 1.7.-30.9. kunnanhallitukselle nähtävillepanoa varten Sulan työpaikka-alue III, asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 3618 yhdessä projektitoimiston kanssa. Aattolan asemakaavamuutos on hyväksytty valtuustossa 16.8.2021. Rykmentinpuiston työpaikka-alueen asemakaava nro 3544 ja Sula II:n asemakaava ja -muutos nro 3617 saivat lainvoiman. Yleiskaava 2040 ehdotus II oli tarkoitus saattaa nähtäville alkusyksystä, mutta sen käsittely siirtyi kuntavaalien takia syksyyn. Yleiskaava 2040 ehdotusta II valmistellaan lokakuun lautakuntaan nähtävillepanoa varten. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman valmiiksi saattamiseen on panostettu ja se on tarkoitus saattaa valmiiksi palvelukeskuksen kaavatyön aikataulussa. Lahelan alueen yleissuunnitelman päivitystä on valmisteltu, mikä on tarpeen Lahelan monitoimikampuksen kaavatyön edistämisen kannalta. Kaavoitus on osallistunut aktiivisesti kuntastrategian valmisteluun.

Irtisanoutuneen asemakaavasunnittelijan tilalle rekrytoitu asemakaava-arkkitehti aloitti elokuussa.

### **Maankäyttö ja paikkatieto**

Alkuvuonna toteutettiin Lahelanpelto II alueen tontinhakukampanja, jossa haettavana oli 38 omakotitonttia. Tonttihakemuksia saapui 81 kpl. Lahelanpelto II alueelta avattiin uudet korttelit haettavaksi 6.9. - 11.10.2021, ja haettavana on yhteensä 25 omakotitonttia. Pohjois-Tuusulan uudet asemakaava-alueet ovat olleet myös vetovoimaisia ja omakotitonttien osto- ja vuokrauskysyntä on hyvällä tasolla.

Vuoden alusta lähtien omakotitontteja on luovutettu yhteensä 74 kpl. Tuottajamuotoisia tontteja on luovutettu Puustellinmetsän alueelta 6 kpl ja Lahelanpelto II alueelta 5 kpl. Vuokratonttien omaksi lunastuksia on tehty 6 kpl. Asuintonttien lisäksi on luovutettu 3 yritystonttia ja 1 yritystontin osa. Maanmyyntituloja on syyskuun loppuun mennessä kertynyt 7,4 M€.

Vuonna 2021 on allekirjoitettu ja hyväksytty yksi maankäyttösopimus Sammonmäen alueella ja allekirjoitettu kuusi maankäyttösopimusta Sula II ja yksi Sula III alueelta. Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksia on allekirjoitettu kaksi, jotka ovat Jussilantie 13: n ja Pähkinämäen muutoskaava-alueilla. Lisäksi on allekirjoitettu ja hyväksytty yksi asemakaavoituksen käynnistämissopimus/kumppanuuskaavoitussopimus Moukarinkuja II alueelta.

Maankäyttösopimukseen liittyviä lopullisia kauppa/luovutuskirjoja on allekirjoitettu kymmenen, joista seitsemän on Pellavamäen asemakaava-alueelta ja kolme Sula I alueelta.

Kunnan omistukseen on siirtynyt maata noin 37 ha, johon on käytetty maanhankintarahaa yht. noin 1,29 M€.

Palvelualueelta on tänä vuonna irtisanoutunut kiinteistörekisterinhoitaja, paikkatietopäällikkö sekä maanmittausinsinööri. Valintapäätös on tehty maankäyttöavustajan (ent. kiinteistörekisterinhoitaja) tehtävästä ja hakuprosessi on aloitettu maanmittausinsinöörin ja paikkatietopäällikön osalta.

Paikkatiedon yksikkö on suorittanut Hyrylän pohjakartan uudistuskartoitustyön viimeistelyjä, Focus-alueen ilmakuvaukset on tehty ja pohjakartan päivitystoimenpiteet jatkuvat. TuuGis-viranomaisen ja julkiseen karttapalveluun on viety uusia aineistoja ja paikkatiedonkeräyspalvelu Seppä on otettu käyttöön. StellaMap CAD-suunnittelualustan uusin versiopäivitys ja Maptionnaire-sovelluksen

käyttöönotto on saatu valmiiksi. Uusi opaskartta on päivitetty ja toimitettu painoon. Rakennuspaikkojen merkitseminen maastoon on ollut vilkasta edellisiin vuosiin verrattuna.

Luovutetut asuntotontit 1.1. - 30.9.2021				yht.
tontit	vuokrattu	vuokratontin omaksi lunastus	myyty	
Anttilanranta	2		2	4
Linjapuisto II	1		8	9
Peltokaari	4	1	8	13
Lahelanpelto II	21		31	52
Puustellinmetsä	2	4	5	11
Roinilanpelto, Tähkäpää		1		1
Peltokaaresta lahjoitettiin asuntomessuilla 2020 arvottu 1 omakotitontti				1
<b>yhteensä</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>91</b>

## Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

Palvelualueella on käynnistetty asuntopoliittisen ohjelman työstäminen sekä saatettu loppuun elinkeino-ohjelma vuosille 2021 - 2023.

## Projektitoimisto

Projektitoimiston päällikön rekrytointi on suoritettu ja Jyri Olkkonen aloitti tehtävässään 3.8.2021. Projektikäsikirjan laatiminen on edennyt suunnitellusti ja projektimallin kehittämistyö on aloitettu.

Rykmentinpuiston asemakaavoittamista on edelleen edistetty Puistokylän osalta. Puistokylän asemakaavoittaminen on herättänyt paljon keskustelua eri kanavissa, ja osallistamisessa onkin tehty paljon töitä sen eteen, että hankkeen sisältö ja tavoitteet olisivat kaikille selviä. Osallistamista on tehty maastokävelyllä ja sen videoinnilla sekä järjestämällä kaikille avoin asukastilaisuus. Asemakaavoitusta valmistelevalle konsulttitoimistolle on aloitettu puukaupunkikäsikirjan laatiminen sekä ilmastoviisaita ratkaisuja tarkasteleva selvitys. Hökilän ja Olympiakylän asemakaavoitus ei ole merkittävästi edennyt tällä kaudella resurssien vähyyden vuoksi. Vireillä olevia tontinluovutushankkeita on edistetty kunnan omana työnä sekä yhdessä Senaatti kiinteistöjen kanssa. My Town! hankkeeseen liittyen on yksi toimija esittänyt jo tarkempia suunnitelmia. Koko Rykmentinpuiston alueella on kehitetty neljässä eri kohteessa rakennusliikkeiden kanssa rakennuslupavaiheeseen eteneviä asuntorakentamisen suunnitelmia. Rykmentinpuiston alueeseen kohdistuu jatkuvasti kyselyitä sekä omakotitonttien, että yhtiömuotoisten tonttien osalta. Myös asunnonostajat kyselevät paljon alueesta. Taiteen ohjausryhmän kokoonpano on vaalien jälkeen poliitikkojen osalta osittain vaihtunut. Toiminta jatkuu edelleen säännöllisenä. Rykmentinpuiston asemakaavasta tehty valitus hylättiin ja tonttien kysyntä on jatkunut vilkkaana.

Palvelukeskuksen rakentajan, pääsuunnittelijan ja sijoittajan valinnat on tehty. Kilpailun perusteella rakentajaksi valittiin Lehto Tilat Oy, pääsuunnittelijaksi Parviainen Arkkitehdit Oy ja sijoittajaksi NREP Oy (Nordic Real Estate Partners Ltd).

Suutarintien tonttien kannenalaisen Paikoituslaitoksen suunnittelu ja kustannustenjakoneuvottelut ovat edenneet, asettaen yhden kannenalaisen ap:n hinnan lähelle oletustasoa. Myös Suutarintien tontteja palvelevan Paikoitustalon 1. kustannusennuste on valmistunut alle sovitun kattohinnan 28.000 €/ap. Näistä paikoista valtaosa tulee palvelemaan asemakaavan muutoksen jälkeen purettavan hallintorakennuksen tontille rakennettavia asuinkerrostaloja. Tämä tulee vaikuttamaan maan hintaan nostavasti.

Vuosineljänneksellä on laadittu alustavat vaihtoehdot Focus-alueen yleissuunnitelmasta, joiden pohjalta varsinaisen suunnittelutyön tilausta on valmisteltu. Focus-liikekeskuksen jatkosuunnittelua varten laadittu selvitys kaupan alueen toteuttamismahdollisuuksista valmistui. Voimalinjojen reittiselvitys on kesken. Sammonmäki III asemakaavaa on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn. Maa-ainesten ottosuunnitelmien laatiminen on kilpailutettu ja tehtävään on valittu konsulttitoimisto Sitowise. Lisäksi on valmisteltu poikkeamislupahakemusta Huhtarinnoron luonnontilaisuuden vaarantamisesta.