

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 16.05.2018, klo 17:00 - 18:52

Paikka Valtuustosali

Käsitellyt asiat

- § 59 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 60 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 61 Urheilupuisto, asemakaavan muutosehdotus**
- § 62 Haarakaari, asemakaavan muutoskaava nro 3577**
- § 63 Osavuosikatsaus I 2018, Kuntakehityslautakunta**
- § 64 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 65 Ilmoitusasiat**
- § 66 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja
Liisa Sorri
Jari Anttalainen
Jari Raita
Johanna Sipiläinen
Jorma Soini
Kirsi Viitanen
Klaus Koivunen
Margita Winqvist
Päivö Kuusisto
Ulla Palomäki
Lars Winqvist, varajäsen, poistui 18:22
Riitta Nybäck, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Benita Salminen, kaavoitussihteeri, sihteeri
Jesse Ojalehto
Aatos Kärki
Heikki Väänänen
Päivi Hämäläinen
Marko Härkönen
Asko Honkanen
Jenni Aalto, poistui 17:36
Samir Abboud, poistui 17:46
Risto Kanerva, poistui 17:36
Jussi Rantala

Poissa

Jouko Riola
Tiia Kaukolampi

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna
Puheenjohtaja

Benita Salminen
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

17.05.2018

17.05.2018

Margita Winqvist

Kirsi Viitanen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 18.5.2018

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 59

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 60

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Kirsi Viiitanen ja Margita Winqvist

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 61

Urheilupuisto, asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2018-683

Valmistelija / lisätiedot:
Jenni Aalto

Liitteet

- 1 E Urheilupuisto asemakaava selostus, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 E Urheilupuisto asemakaavakartta, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 3 E Urheilupuisto selostuksen liitteet, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu

Perustelut

Suunnittelun vaiheet

Tuusulan kunnanhallitus on kokouksessaan 7.9.2016 (§ 284) päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 5.10.2016 paikallislehdissä (Keski-Uusimaa ja Viikkouutiset), kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.10.-7.11.2016 Tuusulan kunnantalolla (3. kerros, C-siipi) ja kunnan internetsivuilla.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu alueelle samaan aikaan laadittuun yleissuunnitelmaan. Keskustelua alueen kehittämistarpeista käytiin yleissuunnitelman laatimisen aikana Tuusulan liikuntapalveluiden Facebook-sivuilla. Myös yleissuunnitelmavaihtoehdot olivat esillä ja niitä oli mahdollista kommentoida. Yleissuunnitelman luonnosvaihtoehtoja esiteltiin urheilukeskuksessa 17.5.2017 järjestetyn Kevätkirmaisu -tapahtuman yhteydessä. Suunnitelmanäyttelyssä yleissuunnitelmaluonnoksia esiteltiin ja osallistujat kommentoivat niitä. Urheilukeskuksen yleissuunnittelun ja asemakaavan valmistelun tilannekatsaus pidettiin 28.3.2018. Tilaisuudessa alueen pääkäyttäjät kommentoivat suunnitelmaluonnoksia.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden monitoimihallin ja muiden urheilua ja vapaa-aikaa palvelevien toimintojen, kuten urheilu- ja pallokenttien, liikuntapaikkojen ja leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisen alueelle. Urheilupuiston mahdollisen uuden monitoimihallin ympärille muodostuu olemassa olevalle urheiluhallien keskittymälle rinnakkainen urheilupuiston rakennettu ydinalue. Lisäksi Kilpailutien varrelle osoitetaan pienempi uusi korttelialue urheilutoimintaa palveleville rakennuksille.

Rakentaminen

Asemakaavassa suurin osa alueesta osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-8). Alueelle saa rakentaa kevytrakenteisiä pääkäyttötarkoitusta palvelevia varastoja, teknisiä tiloja ja palvelupisteitä, jotka ovat suuruudeltaan enintään 25 m2.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla ulkoasultaan huoliteltuja ja ympäristöön sopivia.

Olemassa olevien ja uusien urheiluhallien alueet osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU ja YU-2). Mahdollisen monitoimihallin yhteyteen YU-2 korttelialueelle saa sijoittaa urheilutoiminnan lisäksi pääkäyttötarkoitusta tukevia majoitustiloja sekä kaupallisia palveluita. Korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II kerrosta. Monitoimihallia varten osoitetulla korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kuitenkin III kerrosta.

Toiminnot

Monitoimihallin edustalle on osoitettu katuaukio. Alue varataan yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja pyöräpysäköinnille sekä katupeleille. Alueelle on suositeltavaa sijoittaa oleskelupaikkoja, kalusteita ja pelialueita. Pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä. Alueelle saa rakentaa enintään 25 m² suuruisia kevyitä rakennelmia. Urkka-aukio toimii kohtaamispaikkana ja soveltuu hyvin erilaisten tapahtumien järjestämiseen.

Urheilupuiston keskialue on aktiivinen vapaa-ajan viettoa palveleva ulkotoimintojen vyöhyke. Alueelle on osoitettu leikki- ja oleskelualueita (le), liikuntapaikka (ul) ja urheilupaikka, jolle saa sijoittaa ulkostreetlajeihin, kuten rullalautailuun, rullaluisteluun, potkulautailuun tai muuhun vastaavaan liikuntaan varustettuja paikkoja (ups).

Urheilupuiston reuna-alueet soveltuvat omaehtoiseen ulkoiluun ja oleskeluun. Reuna-alueet on asemakaavassa osoitettu puustoisena säilytettäväksi.

Kulkeminen

Urheilupuiston käyttäjämäärän ja lajikirjon kasvaessa ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa. Liikennemäärän Kilpailutiellä on arvioitu kaksinkertaistuvan nykytilanteeseen verrattuna. Ajoneuvoliikenteelle muodostetaan uusi katuyhteys urheilupuistoon Palkkitieltä. Uuden katuyhteyden myötä urheilupuisto ei enää ole vain yhden katuyhteyden varassa ja urheilupuiston tuottamat liikennevirrat jakautuvat tasaisemmin alueen katu- ja tieverkolle. Yhteydestä Palkkitielle ei tule kuitenkaan tehdä läpiajoon houkuttelevaa.

Alueelle saapuvat ja alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn pääreitit on osoitettu asemakaavassa sijainniltaan ohjeellisina jalankululle ja pyöräilylle varattuina alueen osina. Lisäksi alueelle metsän läpi lännen suunnasta saapuvat reitit on osoitettu sijainniltaan ohjeellisina ulkoilureitteinä. Uuden ja olemassa olevan hallikeskittymän välille muodostetaan jalankulkuvyöhyke, jossa jalankulun reitit eivät risteä autoliikenteen kanssa.

Pysäköinti

Urheiluhallien läheisyyteen on osoitettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA-18). Autopaikkojen korttelialueella saattoliikenteen sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota esimerkiksi varaamalla pysäköintialuetta kiertävän pääasiallisen ajoreitin varrelle sijoittuvat autopaikat lyhytaikaiseen pysäköintiin. Alueen hulevedet tulee käsitellä ennen maaperään imeyttämistä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntoilijantien varteen on sijoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p-19), jotka on varattu pysäköintialueen laajenemisalueeksi. Autopaikkoja ei saa sijoittaa korttelialueelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä. Autopysäköinnin tarve vaihtelee suuresti eri lajien välillä. Selvitys autopaikkojen tarpeesta ja sijoittumisesta tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 ap / 100 k-m2.

Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu alueelle yhteensä 43 500 k-m2 rakennusoikeutta, josta 30 000 k-m2 on lisäystä aiempaan. Alueen luoteisosaan olemassa olevien urheiluhallien alueelle osoitetaan 18 500 k-m2 rakennusoikeutta. Kilpailutien päähän on osoitettu monitoimihallia varten uusi korttelialue, jolle osoitetaan 20 000 k-m2 rakennusoikeutta. Lisäksi Kilpailutien varrelle on osoitettu uusi korttelialue enintään 5 000 k-m2 suuruiselle rakentamiselle.

Korttelialueilla asemakaavan sallima maksimitehokkuus vaihtelee $e = 0.6 - 1.17$ välillä. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 41,88 ha. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 5,87 ha mikä vastaa noin 14 % koko suunnittelualueen pinta-alasta. Autopaikkojen korttelialuetta osoitetaan 2,24 ha (5 %), yleistä pysäköintialuetta 0,84 ha (2 %), katuja ja muita yleisiä alueita 2,29 ha (5 %), vesialuetta 0,75 ha (2 %) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta 29,87 ha (71 %).

Kustannukset

Asemakaavan muutoksen mahdollistama katujen ja yleisten alueiden rakentaminen aiheuttaa kunnalle inventointikustannuksia. Investointiohjelmaan on varattu vuodelle 2018 tenniskeskuksen pysäköintialueen laajentamisen toteutukseen 500 000e. Kuntoilijantien rakentaminen maksaa arviolta 800 000 – 1 000 000e. Urheilupuiston pintarakenteista, urheilukentistä ja muista toiminnoista varusteineen ja järjestelmineen aiheutuu kustannuksia. Urheiluseurat ja yritykset toteuttavat urheiluhallit kunnan ohjauksessa. Rakentaminen on mahdollista tehdä vaiheistetusti ja näin on mahdollista jakaa toteuttamiskustannuksia usealle vuodelle ja samalla saada joustoa väliaikaisten toimintojen esim. pysäköinnin siirtämiselle alueellisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Urheilupuiston asemakaavamuutosehdotuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
Annina Vainio Sitowice Oy:stä oli asiantuntijana kokouksessa
- Merkittiin, että Jenni Aalto ja Risto Kanerva poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.36.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 42,21.03.2018
Kunnanhallitus, § 110,26.03.2018
Kuntakehityslautakunta, § 62, 16.05.2018

§ 62

Haarakaari, asemakaavan muutoskaava nro 3577

TUUDno-2017-1343

Kuntakehityslautakunta, 21.03.2018, § 42

Valmistelijat / lisätiedot:
Samir Abboud
kaavasuunnittelija

Tiivistelmä

Tuusulan kaavoituksessa on laadittu asemakaavan muutosehdotus Kulomäentien työpaikka-alueelle. Asemakaavan muutos koskee Kulomäentyöpaikka-alueen korttelia 9002. Suunnittelualue on noin hehtaarin laajuinen kiinteistö. Alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Maantiekylän kunnanosassa Kulomäentien pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä Haarakaareen, pohjoisessa Högberginhaaraan, idässä KTY-korttelialueeseen ja etelässä Kulomäentiehen rajoittuvaan suojaviheralueeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa työpaikka-alueen rakentumisen täydentymisen.

Kaavamuutoksen kohteena on Kulomäentyöpaikka-alueen asemakaavassa (vuodelta 2008) esitetyt parkkipaikka (LP-alue) sekä huoltamotoimintaa varten suunniteltu KLH-alue. Kortteli ei ole rakentunut täysin suunnitelman mukaan ja keskeisen tontin rakentuminen on sekä kaupunkikuvallisesti, että alueen rakenteen kannalta toivottavaa.

Asemakaavamuutoksella koko kiinteistön pääkäyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-24). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varistorakennuksia sekä toimisto- ja myymälätiloja tai näiden yhdistelmiä. Kortteliin saa sijoittaa myös logistiikkatoimintoja. Korttelissa on polttoaineen jakelu sallittu. Myymälätiloista rakennusoikeuden puitteissa voi olla päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m². Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutoksen taustalla on kiinteistön omistajan, Finsora Oy:n, tekemä asemakaavan muutoshakemus. Finsora Oy on hakemuksessa pyytänyt, että heidän alueensa käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää tarkasteltaisiin. Kaavoituksen käynnistämistä on käsitelty kuntakehityslautakunnassa (Kkl § 104/17.8.2016) sekä hallituksessa (Khall § 283/22.8.2016). Sopimus asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi on hyväksytty Kkl § 117 13.9.2017. Haarakaari, asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 21.12.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n kuulemistarkoituksen mukaisesti nähtävillä 21.12.2017-22.1.2018 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana siitä jätettiin viisi mielipidettä. Palaute oli lähinnä informatiivista ja siitä ei ilmennyt sellaisia

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

asioita, jotka olisivat vaatineet OAS:n muuttamista. Esitetyt mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa.

Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY-24). Alueen katuverkosto säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Vielä rakentamattoman korttelin 9002 osan nykyiset käyttötarkoitukset muutetaan ja rakentamisen tehokkuutta alueella nostetaan. Huoltamotoimintaan varatun KLH-alue ja parkkipaikkapaikka (LP-alue) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Aiempi KLH-alueen tehokkuus 0,3 nostetaan vastaamaan Kulomäentien työpaikka-alueella muuten käytettyä rakentamisen tehokkuutta ($e=0,3-0,5$). Tontilla sallitun polttoaineiden jakelun takia rakentaminen tontilla tulee olla hieman väljempää ja tästä syystä tehokkuutta on laskettu 20 %. Tehokkuusluku on 0,4.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,0534 ha, joka kokonaisuudessaan on toimitilakorttelialuetta (KTY-24). Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 4 214 k-m². Rakennusoikeuden määrä nousee 2 031 k-m². Viitesuunnitelmissa alueelle on suunniteltu toimitilarakentamista yhteensä noin 3 000 kerrosneliön verran.

Asemakaava mahdollistaa mittakaavaltaan Kulomäentyöpaikka-alueelle sopivaa toimitilarakentamista. Kortteliin 9002 mahdollistetaan kaksikerroksisten toimitilarakennusten kokonaisuus.

Kulomäentien työpaikka-alue on kehittyvä alue, jossa muut nykyisen kaavan tontit ovat jo rakentuneet. Alueelle on toteutettu kadut, kevyenliikenteen väylät ja muu kunnallistekniikka. Alueella on keskitetty hulevesijärjestelmä, joka on mitoitettu siten, että suunnittelualue olisi rakentunut. Alueen yleisilmeen kannalta olisi hyvä jos suunnittelualueelle olisi ympäristön kaltaisesti laadukkaasti rakennettu.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Haarakaari asemakaavamuutosehdotuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kunnanhallitus, 26.03.2018, § 110

Valmistelijat / lisätiedot:
Samir Abboud

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kaavasuunnittelija

.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Haarakaari asemakaavamuutosehdotuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 16.05.2018, § 62

Valmistelija / lisätiedot:

Samir Abboud
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 H Haarakaari, kaavakartta liite 1a, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 H Haarakaari kaavamääräykset, liite 1b , KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 3 H Haarakaari. asemakaavan seurantalomake liite 2, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 4 H Haarakaari, havainnekuva, liite 3, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 5 H Haarakaari, osallistumis- ja arviointisuunnitelma liite 4, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 6 Haarakaaren ehdotuksen lausunnot, mielipiteet ja vastineet, KKL 16.5.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 7 H Haarakaari kaavaselostus KKL 16.5.2018.pdf
Verkkojulkisuus rajoitettu

Perustelut

Haarakaari asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä 12.4.-14.5.2018. välisen ajan. Asemakaavan muutosehdotuksesta on saatu nähtävillä oloaikana viisi lausuntoa 10.5 mennessä. Kaava-aineistoa täydennetään tarvittaessa, jos nähtävilläoloaikana saadaan vielä uutta palautetta. Lausuntojen perusteella asemakaavan muutokseen on tehty vähäisiä teknisiä korjauksia. Korjaukset eivät edellytä asemakaavan muutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Tiivistelmä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tuusulan kaavoitusosastolla on laadittu asemakaavan muutosehdotus Kulomäentien työpaikka-alueelle. Asemakaavan muutos koskee Kulomäentyöpaikka-alueen kortteliä 9002. Suunnittelualue on noin hehtaarin laajuinen kiinteistö. Alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Maantiekylän kunnanosassa Kulomäentien pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä Haarakaareen, pohjoisessa Högberginhaaraan, idässä KTY-korttelialueeseen ja etelässä Kulomäentiehen rajoittuvaan suojaviheralueeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa työpaikka-alueen rakentumisen täydentymisen.

Kaavamuutoksen kohteena on Kulomäentyöpaikka-alueen asemakaavassa (vuodelta 2008) esitetyt parkkipaikka (LP-alue) sekä huoltamotoimintaa varten suunniteltu KLH-alue. Kortteli ei ole rakentunut täysin suunnitelman mukaan ja keskeisen tontin rakentuminen on sekä kaupunkikuvallisesti, että alueen rakenteen kannalta toivottavaa.

Asemakaavamuutoksella koko kiinteistön pääkäyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-24). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varistorakennuksia sekä toimisto- ja myymälätiloja tai näiden yhdistelmiä. Kortteliin saa sijoittaa myös logistiikkatoimintoja. Korttelissa on polttoaineen jakelu sallittu. Myymälätiloista rakennusoikeuden puitteissa voi olla päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m². Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutoksen taustalla on kiinteistön omistajan, Finsora Oy:n, tekemä asemakaavan muutoshakemus. Finsora Oy on hakemuksessa pyytänyt, että heidän alueensa käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrää tarkasteltaisiin. Kaavoituksen käynnistämistä on käsitelty kuntakehityslautakunnassa (Kkl § 104/17.8.2016) sekä hallituksessa (Khall § 283/22.8.2016). Sopimus asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi on hyväksytty Kkl § 117 13.9.2017. Haarakaari, asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 21.12.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n kuulemistarkoituksen mukaisesti nähtävillä 21.12.2017-22.1.2018 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana siitä jätettiin viisi mielipidettä. Palaute oli lähinnä informatiivista ja siitä ei ilmennyt sellaisia asioita, jotka olisivat vaatineet OAS:n muuttamista. Esitetyt mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävilläoloaika on 12.4.-14.5. Nähtävilläoloaikana siitä on jätetty 10.5. mennessä viisi lausuntoa. Muissa lausunnoissa kuin yhdessä ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus lausunnossaan kiinnitti huomiota liikerakentamisen määrään alueella. Lausunnon johdosta kaavaehdotuksen määräystä KTY-24 korttelialueella on tarkennettu ja liikerakentamisen määrää ei kaavamuutoksella alueella kasvateta. Kaavaselistusta on myös täydennetty kaupallisten vaikutusten tarkastelulla.

Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY-24). Alueen katuverkosto säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena. Vielä rakentamattoman korttelin 9002 osan nykyiset käyttötarkoitukset muutetaan ja rakentamisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tehokkuutta alueella nostetaan. Huoltamotoimintaan varatun KLH-alue ja parkkipaikkapaikka (LP-alue) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Aiempi KLH-alueen tehokkuus 0,3 nostetaan vastaamaan Kulomäentien työpaikka-alueella muuten käytettyä rakentamisen tehokkuutta ($e=0,3-0,5$). Tontilla sallitun polttoaineiden jakelun takia rakentaminen tontilla tulee olla hieman väljempää ja tästä syystä tehokkuutta on laskettu 20 %. Tehokkuusluku on 0,4.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,0534 ha, joka kokonaisuudessaan on toimitilakorttelialuetta (KTY-24). Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 4 214 k-m². Rakennusoikeuden määrä nousee 2 031 k-m². Viitesuunnitelmissa alueelle on suunniteltu toimitilarakentamista yhteensä noin 3 000 kerrosneliön verran.

Asemakaava mahdollistaa mittakaavaltaan Kulomäentyöpaikka-alueelle sopivaa toimitilarakentamista. Kortteliin 9002 mahdollistetaan kaksikerroksisten toimitilarakennusten kokonaisuus.

Kulomäentien työpaikka-alue on kehittyvä alue, jossa muut nykyisen kaavan tontit ovat jo rakentuneet. Alueelle on toteutettu kadut, kevyenliikenteen väylät ja muu kunnallistekniikka. Alueella on keskitetty hulevesijärjestelmä, joka on mitoitettu siten, että suunnittelualue olisi rakentunut. Alueen yleisilmeen kannalta olisi hyvä jos suunnittelualueelle olisi ympäristön kaltaisesti laadukkaasti rakennettu.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun asemakaavan
- hyväksyy lausuntoihin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Haarakaari asemakaavan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Merkittiin, että Samir Abboud poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.46.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 63

Osavuosisikatsaus I 2018, Kuntakehityslautakunta

TUUDno-2018-718

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 KKL Lautakunta OVK I 2018, KKL 16.5.2018

Verkkojulkisuus rajoitettu

2 KKL OVK I 2018 olennaiset tapahtumat, KKL 16.5.2018

Verkkojulkisuus rajoitettu

3 Kaavoituksen työohjelman seuranta, KKL 16.5.2018

Verkkojulkisuus rajoitettu

4 Maanmyyntitulot arvio 2018, KKL 16.5.2018

Verkkojulkisuus rajoitettu

5 Työllisyysyksikkö OVK I lisämääräraha, KKL 16.5.2018

Verkkojulkisuus rajoitettu

6 Kaavoitusavustaja OVK I lisämääräraha, KKL 16.5.2018

Verkkojulkisuus rajoitettu

7 Kuntari KKL 04 2018, KKL 16.5.2018

Verkkojulkisuus rajoitettu

Ensimmäisessä osavuosisikatsauksessa raportoidaan vuoden 2018 tavoitteiden toteutumi-sesta huhtikuun loppuun mennessä, olennaisista tapahtumista, suurimmista poik-keamista sekä arvioidaan tulevaa kehitystä

Toimialat raportoivat tavoitteistaan ja taloudestaan tulosaluetasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Tulosityksikkötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset tulosalueet ja -yksiköt ovat (tulosalue on esitetty lihavoituna).

Kuntakehitys

- Elinkeinopalvelut
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto
- Focus

Kuntasuunnittelu

- Kaavoitus
- Maankäyttö
- Paikkatieto

Hallinto- ja asiakaspalvelu

Rakennusvalvonta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

KÄYTTÖTALOUS ajalla 1.1. - 30.4.2018

Vuoden 2018 talousarviossa on kuntakehityslautakunnan toimintatuotoiksi (ilman maanmyynnin käyttöomaisuuden myyntivoittoja) vahvistettu 1 615 000 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2018 varattu 7 930 677 euroa, jolloin toimintakate on - 6 315 677 euroa.

Toimintatuotoista on toteutunut 438 010 euroa (27,1 %). Maankäytön sopimus-korvaukset tuloutetaan vasta loppuvuoden 2018 aikana. Toimintakuluista on toteutunut 2 555 514 euroa (32,2 %).

Maanmyynnin tuloiksi on vuoden 2018 talousarviossa budjetoitu 10,6 M€.

Tuottojen tai toimintakulujen osalta ei esitetä muutoksia.

Lisämäärärahaesitykset

Kaavoitusavustajan rekrytointia esitetään aikaistettavaksi vuodelle 2018. Lisämäärärahan arvioitu tarve on 17.000 euroa.

Työttömien työllistämiseen kunnan tehtäviin esitetään 100.000 euron lisämäärärahaa. Kustannuspaikkana on Ketekin työllisyysyksikkö.

Yhteisöllisen tapahtumatuotannon kehittämiseen esitetään 75.000 euron lisämäärärahaa. Järjestämme elokuussa yhdessä ArcticStartUp Oy:n ja Fortum Oyj:n kanssa energiatalouteen ja yhteisöllisyyteen liittyvän hackathon-tapahtuman Rykmentinpuistossa, johon on suunniteltu osallistuvan paikallisista yrityksistä myös Tuusulan suurimman yksityisen työnantajan Kavokerrin. Tapahtumalle odotetaan suurta medianäkyvyyttä, koska se järjestetään armeijateltoissa ja se on omassa luokassaan ensimmäinen maailmassa. Aiempi, syksyllä 2017 pidetystä hackathon-tapahtumasta kertova minidokumentti on kerännyt Youtubessa jo yli 40000 katselukertaa. Visit Lake Tuusula-bussi hankittiin keväällä yhdessä Järvenpään kaupungin kanssa, tämä oli budjetoimaton meno. Kokonaiskustannus tämän hankkeen osalta on 20.000 euroa. Vuonna 2019 pidetään jäänveiston SM-kisat jääkarnevaalien yhteydessä. Tapahtuman sujuvan toteuttamisen varmistamiseksi, valmistautuminen on tarpeen aloittaa kuluvan vuoden aikana, jolloin myös osa kustannuksista toteutuu vuoden 2018 aikana.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan I osavuosikatsauksen seurannan tulosityksikkötasolla
- hyväksyä kaavoituksen työohjelman seurannan
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan I osavuosikatsauksen
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi esityksen ehdotetuksi lisämäärärahaksi.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta

- päätti hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa

Merkittiin, että Lars Winqvist poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.22.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 64

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kaavoituspäällikkö

muu päätös:

§ 14 Kartano I, Tuusula, katualueen nimen muuttaminen, 26.04.2018

Kuntakehitysjohdaja

delegointipäätös:

§ 57 Kuntakehitysjohdajan päätösvallan delegointi maankäyttöpäällikölle, 15.04.2018

muu päätös:

§ 40 Vuoristo Markku, määräalan osto kiinteistöstä 858-413-5-63, Vaunukangas, 14.03.2018

§ 56 Haili Esa ja Heidi, määräalan osto kiinteistöstä 858-407-1-149 Tyynelä, Lahela, 08.04.2018

§ 58 Mäkinen Janne ja Marjaana, jatkoajan myöntäminen rakentamisveloitteeseen kiinteistölle 858-1-8071-13, 18.04.2018

§ 59 Sähköautojen latauspiste Tuusulan uimahallille, Fortum Markets Oy, 27.04.2018

§ 60 Nura-Berisha Ibadete ja Berisha Besar, kiinteistön 858-15-5707-3 varaaminen ja varauksen peruuttaminen kiinteistöstä 858-15-5705-3, 03.05.2018

Maankäyttöpäällikkö

§ 13 Omakotitontin 858-1-8091-1 myynti, Anttilanranta, 26.03.2018

§ 24 Metsähallitus, Annivaaran ulkoilureitin vuokraus kunnalle, Rantatie, 06.04.2018

§ 27 Pylvänäinen Jari, vuokratontin omaksi ostaminen, Kellokoski, 13.04.2018

§ 28 Mammuttikoti Oy, käyttölupa tontinkäyttösuunnitelman tekemiseen, kortteli 6432 tontit 6, 7 sekä kortteli 6437 tontit 1, 2, 4-6, Peltokaari, Jokela ja päätöksen 23/6.4.2018 kumoaminen, 18.04.2018

§ 30 Kierrätyspisteet Tuusulassa, maa-alueiden käyttöoikeussopimukset ajalle 1.1.2018 - 31.12.2022, 07.05.2018

§ 31 Elisa Oyj, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-417-12-131 Kisamaa, Lepola, 07.05.2018

§ 32 Tastula Henrietta, omakotitontin 858-21-6431-7 vuokraaminen, Peltokaari, Jokela, 07.05.2018

§ 33 Hanelius Arto, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-416-4-16 Vanhankylän koulu, Jäniksenlinna, 08.05.2018

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 65

Ilmoitusasiat

TUUDno-2018-71

Liitteet

1 Julkipanolista 19.4.2018
Verkojulkisuus rajoitettu

Maankäyttöpäällikön päätös:

13.4.2018 § 26: Rykmentinpuiston kunnanosa nro 15, tonttijaon laatiminen kortteliin 5722

Kunnanhallituksen päätöksiä:

23.4.2018 § 147: Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelma, ehdotus

23.4.2018 § 148: MH-Kivi Oy Morenia Oy, ympäristö- ja maa-aineslupahakemus ja aloitushakemus, kalliokiviaineksen louhinta ja murskaus, Focusalue, Tuusula

Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 19.4.2018

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 66

Muut asiat

KKL:n opintomatka syyskuussa. Alustava aikataulu.

Tekninen lautakunta järjestää matkan Porin asuntomessualueelle kesäkuussa. Myös KKL:n jäsenet kutsutaan mukaan.

KKL:n ja teknisen lautakunnan yhteinen seminaari järjestetään elokuussa.

KKL:pitää avoimen kokouksen 30.5.2018 klo 17

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§59, §60, §61, §62, §63, §64, §65, §66

Muutoksenhakukielto

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