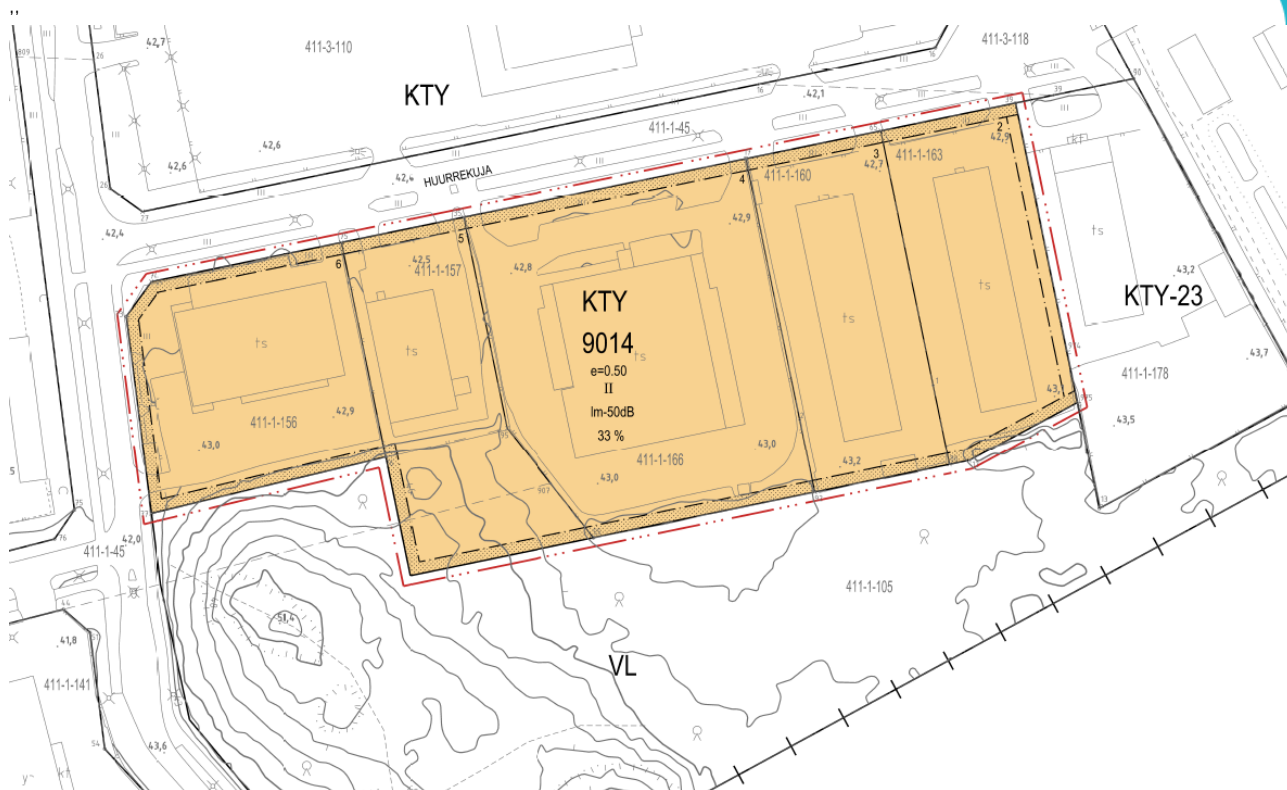




Asemakaavan muutoksen selostus

Huurrekuja II

Kaavanumero 3676

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NUMERO 3676
PÄIVÄTTY 29.10.2025

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
9. kunnanosa, Maantiekylä
Asemakaavan muutos koskee korttelia 10029 ja
lähivirkistysaluetta.

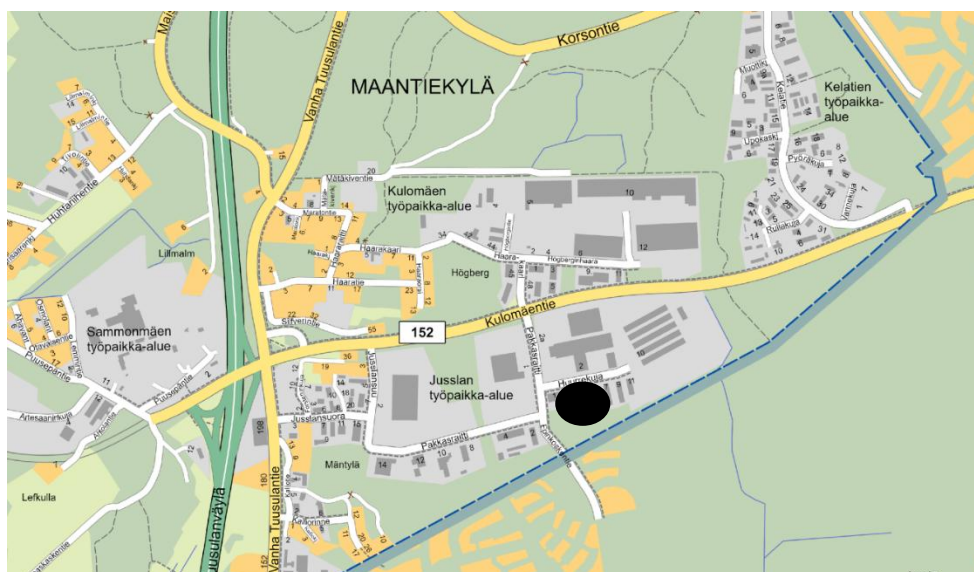
Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 9014.

Kaavan nimi:
Huurrekuja II

Laatija:
Tuusulan kunta, kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2024
Kuntakehityslautakunta: 20.3.2024 § 31
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.11.2025 - 9.1.2026
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa
Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-
alueella.



Alueen sijainti merkitty opaskarttaan mustalla ympyrällä.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö:	Anne Olkkola
Asemakaavoitus:	Roosa Saarela, kaavasuunnittelija Aamu Kurjenpää, kaavasuunnittelija Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori
Kunnallistekniikka:	Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö
Maankäyttö:	Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija

Asemakaavamuutoksen hakija

Velorito Oy
Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut.....	9
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Yhdyskuntatekninen huolto.....	11
Maaperän rakennettavuus	11
Ympäristöhäiriöt	13
Vaikutukset.....	13
TOTEUTUS	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	23

LIITTEET

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Kulomäentie-Jusslan alueen luontoselvitys, Faunatica, 8.1.2024
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin annetut vastineet

Materiaaliin voi tutustua kaavatyön hankekortilta:

www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö

-> Kaavoitus -> Vireillä olevat kaavahankkeet -> Huurrekuja II

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisten yritysten toimintojen parantamisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön 1:157 laajentumisen. Kaavalla tarkastellaan koko korttelialueen toimivuutta sekä päivitetään kaavamääräykset nykyvaatimustasolle.

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on yhteensä noin 31 172 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 16 586 k-m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti korttelialueen pinta-ala on noin 30 911 m² ja rakennusoikeus 15 455 k-m².

Kaavamuutoksessa korttelialueen pinta-ala kasvaa noin 2261 m² ja rakennusoikeus kasvaa noin 1131 k-m².

Kaavaratkaisun laajennusosa ei aiheuta Tuusulan kunnalle kustannuksia. Tuloina kaavaratkaisu tuottaa Tuusulan kunnalle noin 190 000 €.

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisun laajennosalueen. Kortteli 10029 on kokonaan yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta sekä kunnan aloitteesta. Hanke on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan vuosien 2025–2028 kaavoitussuunnitelmassa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavatyö käynnistyi yksityisen maanomistajan aloitteesta. Tuusulan kunta on päättänyt yksityisen maanomistajan kiinteistön lisäksi tarkastella koko korttelialueen toimivuutta.

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa korttelialuetta kiinteistön 1:157 osalta kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle (VL). Tontin laajennuksella mahdollistetaan tontin toimintojen kehittäminen. Lisäksi koko korttelialuetta 10029 tarkistetaan teknisillä muutoksia ja päivitetään kaavamääräykset nykyvaatimustasolle.

Mitoitus

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on yhteensä noin 31 172 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 16 586 k-m².

Voimassa olevan kaavan mukaisesti korttelialueen pinta-ala on noin 30 911 m² ja rakennusoikeus 15 455 k-m². Kaavamuutoksessa korttelialueen pinta-ala kasvaa noin 2261 m² ja rakennusoikeus kasvaa noin 1131 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena olevat kiinteistöt ovat toteutuneet voimassa olevan kaavan mukaisesti yritysalueen tontteina.

Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on toteutunut kiinteistöillä noin 72 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Tontille on toteutunut tuotantorakennus, Toteutunut tontin kerrosala on 1144 k-m². Kiinteistö on toteuttanut noin 72 % kaavan mukaisesta voimassa olevasta rakennusoikeudesta.

Kiinteistöt rajautuvat pohjoisesta katualueeseen, Huurrekujaan ja etelästä lähivirkistysalueeseen (VL).

Kaavamuutosratkaisun laajennusalue on voimassa olevan asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL).

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelua on osoitettu osaksi toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY).

Korttelialuetta koskettavat seuraavat lisämääräykset:

- Liike- ja toimistorakennusten rakenteet on tehtävä siten, että lentomelusta ja liikenteestä aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBL den.
- Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa ympäristön roskaamista tai huomattavaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle. Ulkovarastointialueet on aidattava.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - o toimisto- ja liiketilat 1 ap/40 k-m²
 - o teollisuus- ja työtilat 1 ap/100 k-m²
 - o varastotilat 1 ap/200 k-m²
- Tiemaisemassa (Tuusulan- ja Kulomäentien) näkyvä rakentaminen tulee toteuttaa julkisivultaan yhtenäisenä ja laadukkaana.
- Alueelle ei saa sijoittaa automarkettyyppistä suurmyymälää.
- Alueen kokonaiskerrosalasta saa käyttää liikeilojen rakentamiseen enintään 49 %.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Huurrekujan eteläpuolelle ja Epinkoskentien itäpuolelle. Epinkoskentien jatkuu Pakkasraitina Kulomäentielle. Huurrekuja on noin 8 metriä leveä päättyvä tonttikatu, jonka eteläreunassa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Huurrekujan eteläpuolella sijaitsee suojatie.

Epinkoskentie on alueellinen kokoojakatu Kulomäentien ja Vantaan Koivukylänväylän välillä. Kadulla kulkee joukkoliikennettä, mutta muu raskas liikenne on kielletty liikennemerkkein Pakkasraitilta etelään päin. Epinkoskentieltä on osoitettu Huurrekujan kiinteistöille yksi liittymä. Epinkoskentie on leveydeltään noin 8 metriä leveä ja sen itäpuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Alueella on voimassa 40 km/h aluerajoitus. Epinkoskentien arkivuorokausi liikennemäärät olivat noin 1445 ajon/vrk vuonna 2020.

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Epinkoskentien ja Pakkasraitin liittymän eteläpuolella sekä Haarakkaan, Kulomäentien ja Pakkasraitin liittymässä. Alueella kulkevat bussilinjat 641 reitillä Keravan asema - Leinelä - Tikkurila sekä

633 reitillä Korson asema - Ilola - Sörnäinen. Linjan 641 vuoroväli on tiheimmillään kolme bussia tunnissa ja linjan 633 kaksi bussia tunnissa.

Kaavaratkaisu

Ajoyhteydet tonteille järjestetään Huurrekujan kautta. Nykyiset ajoyhteydet Epinkoskentieltä säilyvät.

Autopaikkojen vähimmäismääräksi asetetaan:

- Toimistotilat 1 ap / 50 k-m²
- Teollisuustilat 1 ap / 100k-m²
- Varastotilat 1 ap / 200 k-m²

Vaikutukset liikenteen

Kaavaratkaisu ei lisää liikennettä merkittävästi. Kaavamuutoksen aiheuttaman liikennemäärän kasvun arvioidaan olevan n. 30 ajon./vrk.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue sijoittuu osaksi Kulomäen Jusslan työpaikka-alueetta. Alueiden yritystoiminta muodostuu pääasiassa logistiikan, rakentamisen ja palveluliiketoiminnan yrityksistä.

Kulomäen puolelta aluetta löytyy lounasravintola, joka toimii myös kahvilana. Palvelu on avoinna kaikille alueella työskenteleville ja vieraileville.

Haarakaaren ja Kulomäentien risteyksestä löytyy bensiinjakeluasema, joka palvelee henkilöautoliikenteen lisäksi raskasta liikennettä alle 25 metrisille kuorma-autoille varatulla erillisellä polttoaineen jakelupisteellä.

Muista palveluista mainittakoon useampi henkilöautojen huoltoon ja korjaukseen erikoistunut yritys.

Kaavaratkaisu

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Liiketilan tulee olla pääkäyttötarkoitukseen ja yrityksen tuotantoon liittyvää, vaikutuksiltaan paikallista myymätilaa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Erillisiä liiketilarakennuksia ei sallita. Alueelle ei saa sijoittaa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Esteettömyys

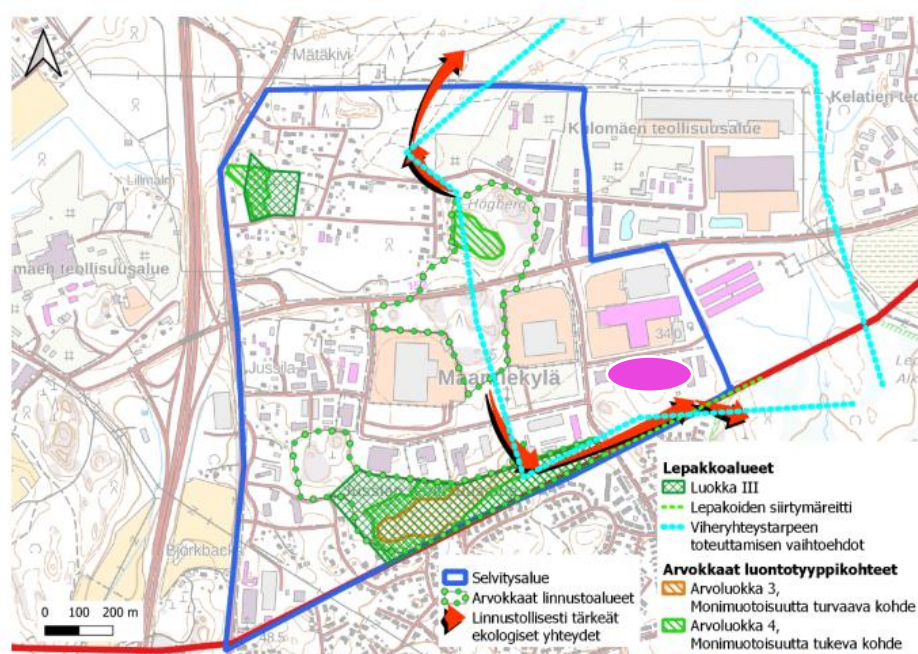
Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavaratkaisun alue oli mukana Kulomäen ja Jusslan alueelle tehtyä laajaa luontoselvitystä kesällä 2023. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Selvityksen perusteella kaavaratkaisun alueella ei ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä eikä maakunnallisesti arvokkaiden luontokohteiden ns. LAKU-kriteereitä täydentäviä luontotyypppejä.



Ote Faunatica Oy:n laatimasta luontoselvityksestä. Otteessa yhteenvedo selvitysten tärkeimmistä tuloksista. Kaavaratkaisun laajennosalueen sijainti merkitty liilalla soikiolla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei ylety luontoselvityksessä havaittujen luonnon kannalta tärkeille alueille.

Yhdyskuntatekninen huolto

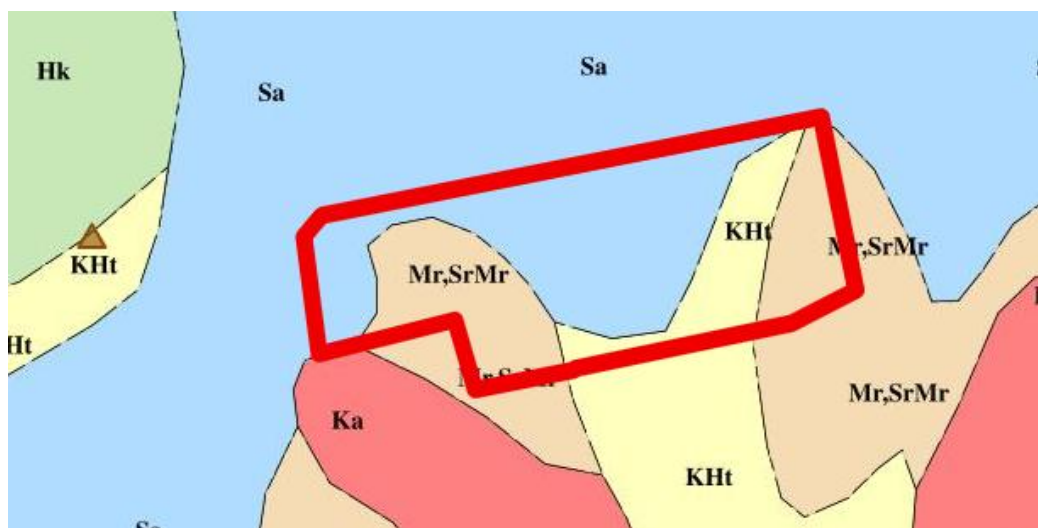
Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus

Lähtökohdat

Maaperä

Kaavamuutosalueen alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) maaperätietoaineiston mukaan pääosin savea (Sa), osaksi hiekkamoreenia ja soramoreenia (Mr, SrMr) sekä karkeaa hietaa (KHt).

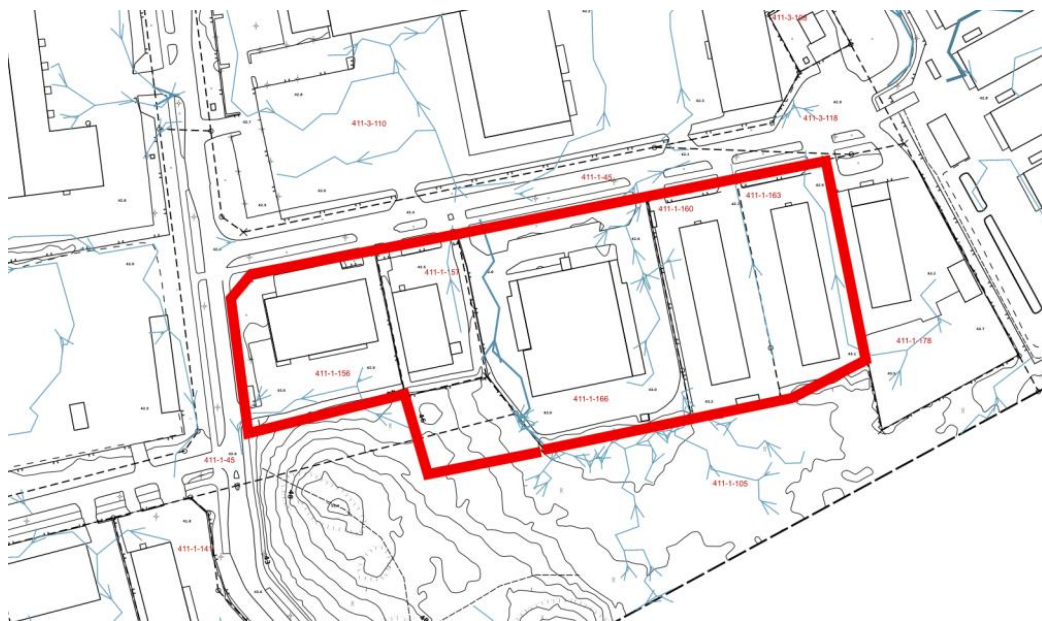


Ote Geologian Tutkimuskeskuksen maaperäkartasta. Kaavaratkaisun alue merkitty kartalle punaisella aluerajauksella.

Pohjavesi

Asemakaavan muutosalue ei sijoitu pohjaveden muodostumisalueelle tai pohjavesialueelle.

Suunnittelualue on pitkälti toteutunutta aluetta ja näin ollen maasto korkeuseroiltaan tasaista. Sadevesien laskennallinen pintavirtaaman yleissuunta on etelästä pohjoiseen.



Ote Tuusulan kunnan pintavalunta-aineistosta. Pintavalunnan suuntavektorit osoitettu kartalle sinisinä viivoina ja suuntanuolina.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa määrätään hulevesien hallinnasta. Kaavamuutosalueen osalta määräykset lisäävät asiaan liittyvää ohjausta aiempaan kaavaratkaisuun verrattuna.

Kaavaan on kirjattu seuraavat huleveden hallinnan määräykset:

Hulevedet:

Kaikessa rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan pohjaveden laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta katualueelle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistölle.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavaratkaisun alue sijoittuu kokonaisuudessaan Helsinki-Vantaan lentokentän ja sille Finavian asettaman 50 desibelin lentomeluvyöhykkeen alueelle.

Kaavaratkaisu

Korttelialue on merkitty kokonaisuudessaan lentomeluvyöhykkeen alueeksi merkinnällä *lm-50dB*.

Merkinnän mukaan korttelialueelle rakennettaessa on otettava huomioon liike- ja toimistohuoneistoille annettu valtioneuvoston päätöksen 993 / 1992 3 § mukainen ohjearvo sisätiloissa max 45 db (A-painoitettu ekvivalenttitaso LAeq).

Korttelialueelle sallitaan rakennettavan ainoastaan toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueelle teetetty luontoselvitys, joka on selostuksen liitteenä kokonaisuudessaan. Luontoselvitystä on avattu tärkeimmiltä osilta suoraan kaavaselostukseen.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa alueen aiempiin asemakaavoihin, alueen nykytilanteeseen, tehtyihin selvityksiin sekä nyt tehtävään kaavaratkaisuun.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja laajennosalueen myymisestä maankäyttökorvauksina.

Kaavamuutokseen liittyvänä sopimuskorvauksena kunta saa arviolta noin 193 000 euroa. Sopimuskorvausten lopullinen suuruus ratkaistaan maanomistajien kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa kaavaehdotuksen nähtävillöön jälkeen.

Kustannukset arviolta yhteensä:

Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle kustannuksia.

Tulot kunnalle arviolta yhteensä:

Arviolta noin 190 000 euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on jo rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti. Yhden kiinteistön laajentaminen tehostaa yritystontin toimintaa. Alueella oleva tilanne ei tämän kaavamuutoksen myötä muuta alueen vaikutuksia ympäristöön.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu ei tule lisäämään liikennettä merkittävästi. Kaavaratkaisun aiheuttaman liikennemäärän kasvun arvioidaan olevan suurimmillaan noin 30 ajon./vrk. Kyseisellä kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenneverkon toimivuuteen.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen teknisen huollon järjestämiseen. Alueen kunnallistekniikka ja sille varatut alueet ovat jo toteutuneet ja ne ovat riittäviä palvelemaan myös kaavaratkaisua.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun alue ja sen ympäristö on rakentunutta työpaikka-alueita. Etelässä kaavaratkaisu rajoittuu lähivirkistysalueeseen, joka on tiheästi kasvanut metsäinen alue.

Voimassa olevan kaavan mukaisesti alue on rakentunut entuudestaan 72 % kaavan sallimasta rakennusoikeuden määrästä. Kaavamuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa noin 7 %. Kasvu ei ole merkittävä ja eikä näin vaikuta suuresti alueen kaupunkikuvaan.

Kaavaratkaisun laajennusosa tulee sijoittumaan katukuvasta olemassa olevien rakennuksien taakse, sekä laajennusosan taakse jää metsäinen viheralue.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Vaikutuksia luonnonympäristöön ja pohjaveteen on käsitelty osaltaan myös otsikoissa *Luonnonympäristö* ja *Maaperän rakennettavuus*.

Kaavaratkaisun laajennososa lisää alueen kovien pintojen alaa mikä osaltaan voi kasvattaa alueen sisäistä tulvariskiä. Tulvariskin hillitsemiseksi kaavamääräyksiin on asetettu vaatimukset huleveden hallinnasta, imeytyksestä sekä viivytyksestä. Lisäksi määrätään, että tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta katualueelle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Alueelle sijoittuvan toiminnan tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta.

Laajennososa laajenee aiemmin asemakaavoitetulle lähivirkistysalueelle noin 2261 m².

Kaavaratkaisun alueen lähin linja-autopysäkki sijaitsee Epinkoskentiellä noin 300 metrin etäisyydellä, sekä Kulomäentiellä sijaitsee kaksi linja-autopysäkkiä noin 400 metrin etäisyydellä katuverkkoa kävellen. Pysäkeiltä kulkevat seuraavat linjat:

- linja 633 Korsosta - Hakaniemi,
- linja 641 Tikkurilan matkakeskus-Keravan asema.
- 643 N Tuusula - Hakaniemi
- 665 N linja kulkee Kellokoskelta Helsingin rautatielle asti.

Kaavaratkaisun alue sijaitsee noin 1–2 kilometriä linnuntietä mitaten Vantaan Ilolan ja Korson asuinalueista ja niiden palveluista.

Kaavaratkaisun alueen keskeinen sijainti mahdollistaa työpaikka-alueelle kulkevien liikkumisen linja-autolla, pyörällä tai jalan mikä vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Korttelialue laajenee etelään nykyiselle lähivirkistysalueelle. länteen/luoteeseen yleiskaavan mukaisena nykyisen talousmetsämaa-alueen suuntaan. Muutoksen myötä vähäinen osuus lähivirkistysalueesta poistuu.

Laajennos ei vähennä etäisyyttä olevan yritysalueen ja asutuksen väliltä. Asutusta lähimmäksi korttelinosaksi jää edelleen jo voimassa olevan kaavan mukainen korttelialueen raja. Yritysalueen sekä Vantaan puolella olevan asutuksen väliin jää noin 100–130 metrin metsäinen alue. Kaavamuutoksen kohteena olevalle korttelialueelle sijoittuvalta toiminnalta edellytetään ympäristöhäiriöttömyyttä.

Alueen keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus mahdollistavat eri sosiaaliryhmistä (koulutus-, tulotaso yms.) muodostuvien väestöryhmien työllistymisen alueelle. Alueelle työllistyvän ei esimerkiksi ole välttämätöntä omistaa henkilöautoa. Tämä voi varsinkin matalapalkka-aloilla olla merkittävä kustannussäästö työntekijälle. Vastavuoroisesti hyvä sijainti ja saavutettavuus mahdollistavat työnantajille laaja-alaisemmat rekrytointimahdollisuudet.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa työpaikkarakentamisen toimistoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakennuksille. Kaavamuutoksen alue on sen verran pieni ja täydentää olemassa olevan toiminnan parantamista, jolloin lisääntyvien työpaikkojen määrä on vähäistä.

Etelä-Tuusulan 2020-luvun alun voimakkaan kasvun ja pitkälle tulevaisuuteen kantavien investointien myötä kunnan asukasmäärän ennustetaan jatkavan kasvuaan. Samassa ajassa Tuusulaan on perustettu yli tuhat uutta yritystä. Uusi työvoima ja asukkaiden sekä yritysten kasvava palvelutarve luo kysyntää uudelle toimitilarakentamiselle sekä tarvetta yksityisille investoinneille. Rakennettujen työpaikka-alueiden toimintojen parantaminen luo jo lyhyellä aikavälillä uusia mahdollisuuksia yrityksille harjoittaa liiketoimintaa hyvien liikenneyhteyksien varrella, mikä vähentää liikkumisen päästöjä pidemmällä aikavälillä.

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle laajennusalueen rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia

ja toteuttaa kaava. Olemassa oleva korttelialue on jo rakentunutta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, ja ne tulee ottaa huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa sekä täsmentää ja konkretisoida kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. VAT:lla pyritään osaltaan vastaamaan niihin haasteisiin, joita mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennusperinnön säilyminen ja liikenneverkkojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Valtioneuvosto päätti maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
 - Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
-

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Kaavaratkaisun alueen sijainti merkittynä Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaan punaisella laatikolla sekä nuolella. Taustalla maakuntakaava © Uudenmaanliitto.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 24.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Korkein hallinto-oikeus antoi 13.3.2023 päätöksenä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Länsi-Uudenmaan

vaihemaakuntakaava jää valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan, lukuun ottamatta yhtä poikkeusta: Länsi-Uudenmaan osalta oikeuskäsittelyssä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä kumoutui osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Nyt laadittavana oleva asemakaavan muutos sijoittuu Uusimaakaavan 2050 maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

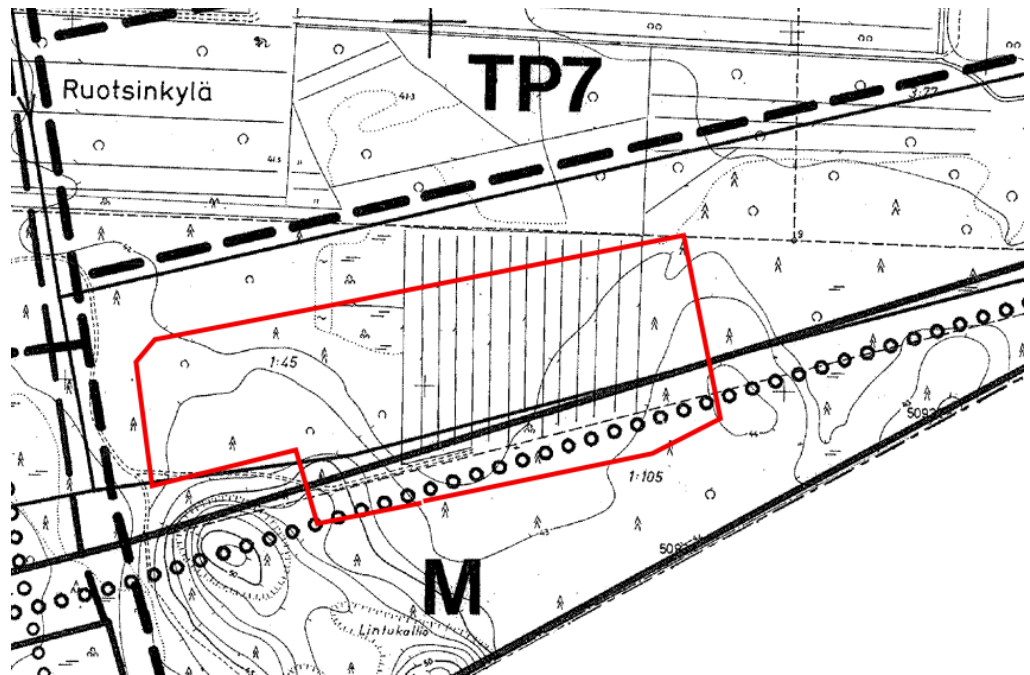
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa.

Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Maantiekylän osayleiskaavan alueelle (KV 12.6.1995 § 64). Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu työpaikkarakentamisen alueelle (TP7) ja maa- ja metsätalousalueelle (M). Lisäksi suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu ulkoilureitti.



Ote Maantiekylän osayleiskaavasta. Kaavaratkaisun alueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella rajauksella.

Suunnittelualueelle on hyväksytty uusi yleiskaava (Tuusulan yleiskaava 2040) 14.11.2022 (valtuusto, § 133), joka tulee kumoamaan Maantiekylän osayleiskaavan. Yleiskaava 2040 ei ole vielä lainvoimainen siitä tehtyjen valitusten johdosta. Hallinto-oikeus on aiemmin hylännyt tehdyt valitukset ja tällä hetkellä korkein hallinto-oikeus käsittelee jätettyjä jatkovalituslupahakemuksia.

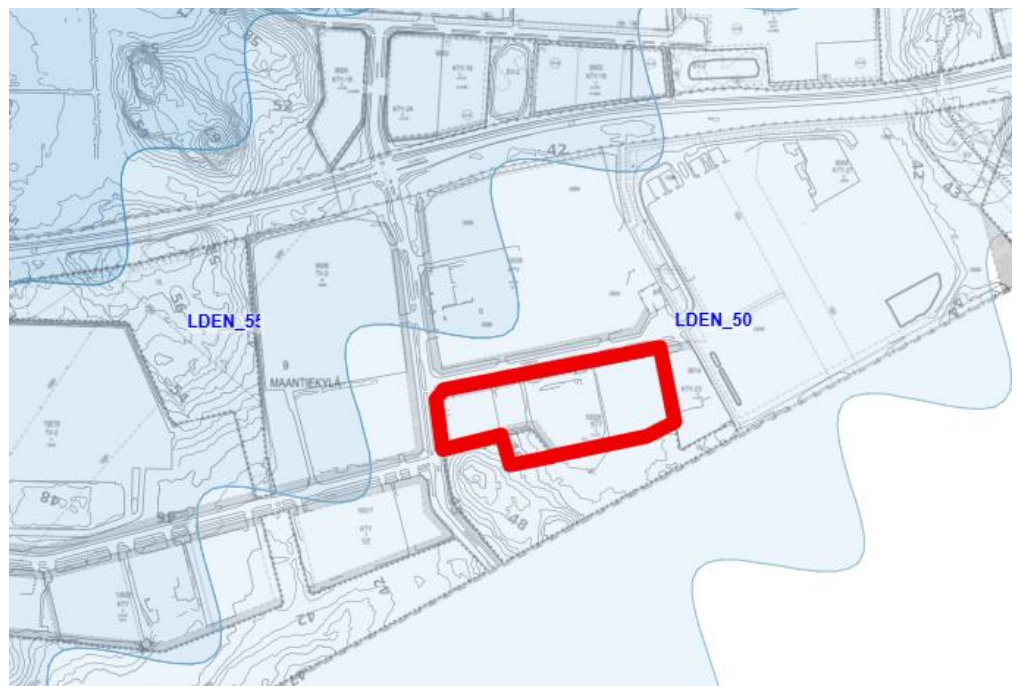
Tuusulan yleiskaava 2040:ssä suunnittelualue on esitetty osoitettavaksi työpaikka-alueena (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnot. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan tavoitteet.



Ote yleiskaavasta 2040. Kaavaratkaisun alueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella rajauksella.

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu kaavassa 50–55 dB lentokonemeluvyöhykkeelle. Uusien asuinrakennusten ja melulle herkkien toimintojen rakennusten ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dB.



Kaavarajaus esitetty kuvaan punaisella rajauksella lentokonemeluvyöhykkeelle.

Lisäksi osa suunnittelualueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset. Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on osaksi yksityisten maanomistajien ja osaksi Tuusulan kunnan omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa *"Asemakaavan kuvaus"* kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 tontin omistajan hakemuksesta sekä kunnan aloitteesta. Högbergintien hanke on osa laajempaa Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kaavaratkaisukokonaisuutta (kaavanumero 3657), joka on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan vuosien 2025–2028 kaavoitussuunnitelmassa. Huurrekuja II hanke on irrotettu omaksi työkseen laajemmasta kokonaisuudesta.

Suunnittelualueelle laaditaan esisopimus laajennusalueen kiinteistön kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävilläolo

Ensimmäinen, laajemman aluekokonaisuuden kattanut osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut tiedoksi kuntakehityslautakunnassa 20.3.2024 (§ 31). Tämän kaavaehdotuksen yhteydessä asetetaan nähtäville uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvaa tämän kaavaehdotuksen ja sen suunnittelualueen osalta aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Aiemman OAS:n vireilletulosta ja nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa lehdessä.

Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.-6.5.2024 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla kaavatyön hankekortilla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidettiin kaavapäivystys 18.4.2024 klo 15.00–16.30 Konditoria pH7:n tehtaanmyymälän kahvilassa osoitteessa Haarakaari 45.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Huurrekuja II suunnittelualueetta koskien viranomaisilta neljä (4) lausuntoa ja muilta osallisilta kaksi (2) kirjallista mielipidettä. Viranomaisten lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle sallitaan toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Lisäksi kaavaratkaisuun on päivitetty ja lisätty voimassa olevaan kaavaan verrattuna määräyksiä huleveden hallinnasta.

Yhteenveto muiden osallisten mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Huurrekuja II suunnittelualueetta koskien muilta osallisilta kaksi (2) kirjallista mielipidettä.

Muiden osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat luontoon ja ympäristöön, ympäristöhäiriöihin sekä rakentamisen sijoittumiseen, laatuun ja luonteeseen.

Muiden osallisten mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korttelialueen laajennos ei vähennä etäisyyttä olevan yritysalueen ja asutuksen väliltä. Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen ekologisen verkoston yhteyden säilymiseen tai sen toimivuuteen eikä alueen mahdolliseen myöhempään asemakaavoittamiseen.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty kuntakehityslautakunnalle

Tuusulassa, 29.10.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
