

29.10.2025

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa Ameria koskevat osuudet Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan 3552 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa on päivitetty tavoitteiden, aikataulun, OAS-rajauksen, käsittelyvaiheiden, osallisten ja suunnittelun taustatietojen osalta.

LUONNOS



Asemakaavamuutos Amer kaavanumero 3628

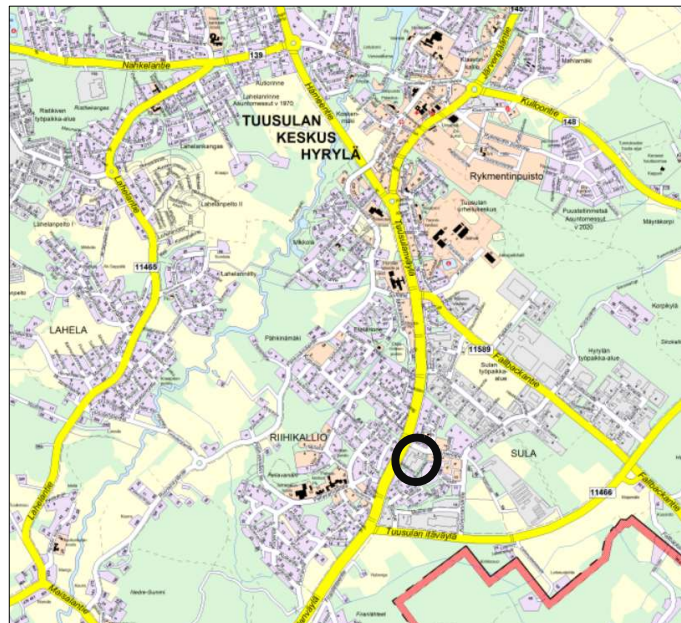
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Sulan työpaikka-alueella sijaitseva kaava-alue rajautuu omakotitalo-, rivitalo- ja kerrostaloalueisiin sekä Tuusulanväylään ja Amerintiehen. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalotonttien sijoittuminen alueelle, suojellun Amerin tehdasrakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja taajamakuullisten arvojen säilymisen varmistaminen, Amerin tehdasrakennukseen luvitettujen liiketilojen toteaminen sekä liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden tukeminen.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualue



Sijaintikartta ja opaskarttaote kaava-alueen suuntaa-antavalla rajauksella (Tuusulan kunta).

Asemakaavamuutos koskee Tuusulanväylän itäpuolella, Sulan työpaikka-alueella sijaitsevan suojellun Amerin tehdasrakennuksen korttelia, osaa Amerintiestä sekä Amerintien ja Tuusulanväylän risteysaluetta. Kaava-alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,7 ha.

Kaava-alue on ollut mukana Kehitettävät kiinteistöt asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 3552. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen Amerin kaava-alue on poistettu Kehitettävät kiinteistöt asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty osin kunnan ja osin maanomistajan aloitteesta.

Amerin vanhan tehdasrakennuksen kortteli on tarkoitus osoittaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kyseinen ratkaisu mahdollistaa suojeltuun tehdasrakennukseen rakennusluvalla jo luvitettujen liiketilojen sijoittuminen samoihin tiloihin myös tulevaisuudessa. Suojellun rakennuksen aktiivinen käyttö mahdollistaa osaltaan sen säilymisen hoidettuna ja kunnossa, mikä tukee rakennuksen arvojen säilymistä.

Kaava-alueen itäosaan tutkitaan uuden asuinkerrostalokorttelin sijoittamista. Tarkoituksena on, että osa asuinkerrostalokorttelin kerrosalasta voidaan käyttää hoiva-asumiseen. Osa mahdollisesta hoiva-asumisesta on tarkoitus osoittaa yhteisölliseen asumiseen, ja osa on

mahdollista toteuttaa ympärivuorokautiselle palveluasumiselle. Asuinkerrostalokorttelin pysäköintipaikkoja on tarkoitus sijoittaa Amerin tehdasrakennuksen kellaritiloihin sekä kerrostalokorttelin piha-alueelle.

Uusi asuinkortteli tiivistää yhdyskuntarakennetta, kun pysäköinti- ja huoltopihakäytössä oleva alue osoitetaan asumiselle. Tarkoituksena on, että kaava-alueelle sijoittuva uudisrakentaminen toteutetaan siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy.

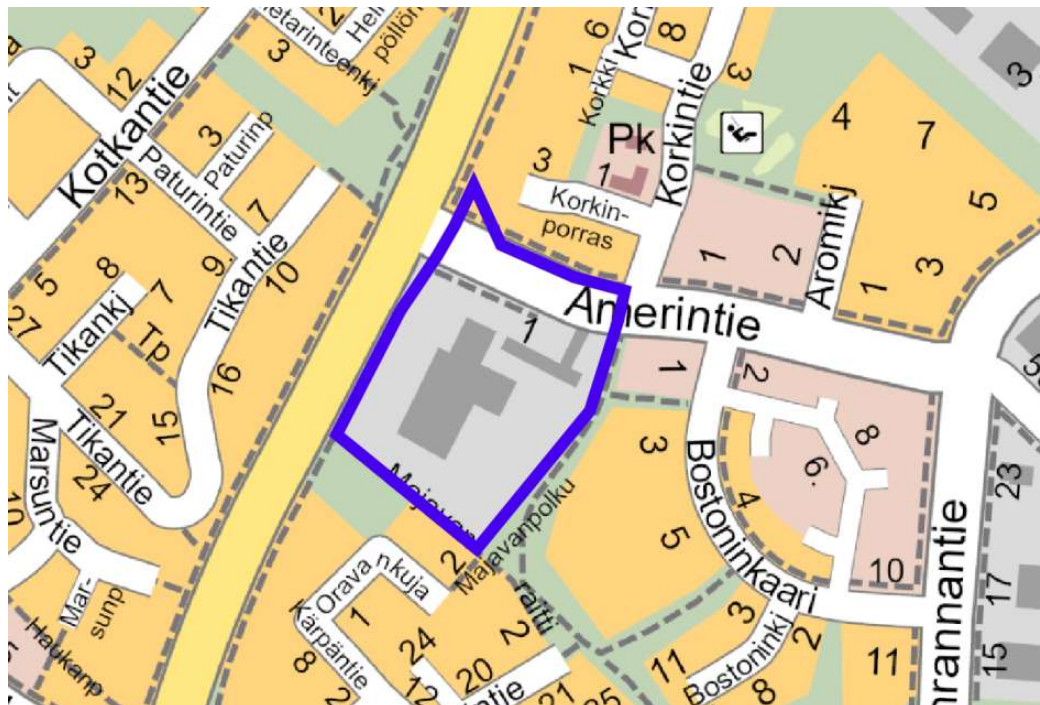
Kaavatyön myötä on tarkoitus löytää liikenteellisesti toimiva ja turvallinen ratkaisu, joka huomioi Tuusulanväylän ja Amerintien risteysalueen tarpeet, pysäköintipaikkojen riittävyyden, kevyen liikenteen yhteyksien sujuvuuden sekä Amerin liiketiloihin ja asuinkerrostalokortteleihin liittyvän liikenteen tarkoituksenmukaisen erottelun.

Kaavatyössä huomioidaan pohjaveden suojeleminen.

Maanomistus ja sopimukset

3,2 ha kokoinen Amerin tehdasrakennuksen kiinteistö on yksityisomistuksessa. Amerintie on kunnan omistuksessa. Kunta valmistelee asemakaavan perusteella kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus merkittynä opaskartalle sinisellä viivalla.
(Tuusulan kunta)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueen rajausta on alustava ja lopullisen asemakaavan rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä. OAS-tarkastelualue sisältää Bostoninkaaren, Korkinportaan ja Oravankujan asuinkortteleiden sekä Tuusulanväylän väliin jäävän alueen, jolle sijoittuu Amerin tehdasrakennus huolto- ja pysäköintipihoineen. OAS-tarkastelualueessa on mukana myös osa Amerintiestä ja Tuusulanväylän risteysalueesta. OAS-tarkastelualue käsittää sekä kunnan omistamia että yksityisomisteisia maa-alueita.

Osallistuminen ja aineistot

Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos

Amerin asemakaavamuutos oli aiemmin osana Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavaa, josta Amerin kaava-alue poistettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.-29.3.2019 ja kaavaluonnos 23.5.-24.6.2019.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtävilläolo

Amer asemakaavamuutoksen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos on laitettu nähtäville Kuntakehityslautakunnan 29.10.2025 päätöksellä **xx** §. Vireilletulosta ja OAS:n sekä luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta. Mielipiteen pystyy jättämään suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **27.11.2025-5.1.2026** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta on esitettävä **viimeistään 5.1.2026**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan kunnan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. *Anna palautetta tästä* -lomake löytyy kaavatyön hankekortilta. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavavireilla.

tai

- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaavan nimi ja numero "Amer, kaavanumero 3628".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat kaavan hankekortilla Tuusulan kunnan verkkosivulla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilta osoitteesta www.tuusula.fi/tuusinfo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään 11.12.2025 klo 17.30–19.00 Rykmentin Talon Rykmentin salissa (Rykmentintie 48, 04300 Tuusula). Lisätietoja asukastilaisuudesta löydät myös Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista <https://tapahtumat.tuusula.fi/fi-FI>. Asukastilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä.

Isännöitsijöitä ja asunto-osaakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta osakkaille ja asukkaille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset, lautakunnat ja vaikuttamistoimielimet
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tuusulan Vesi
 - HSY
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus

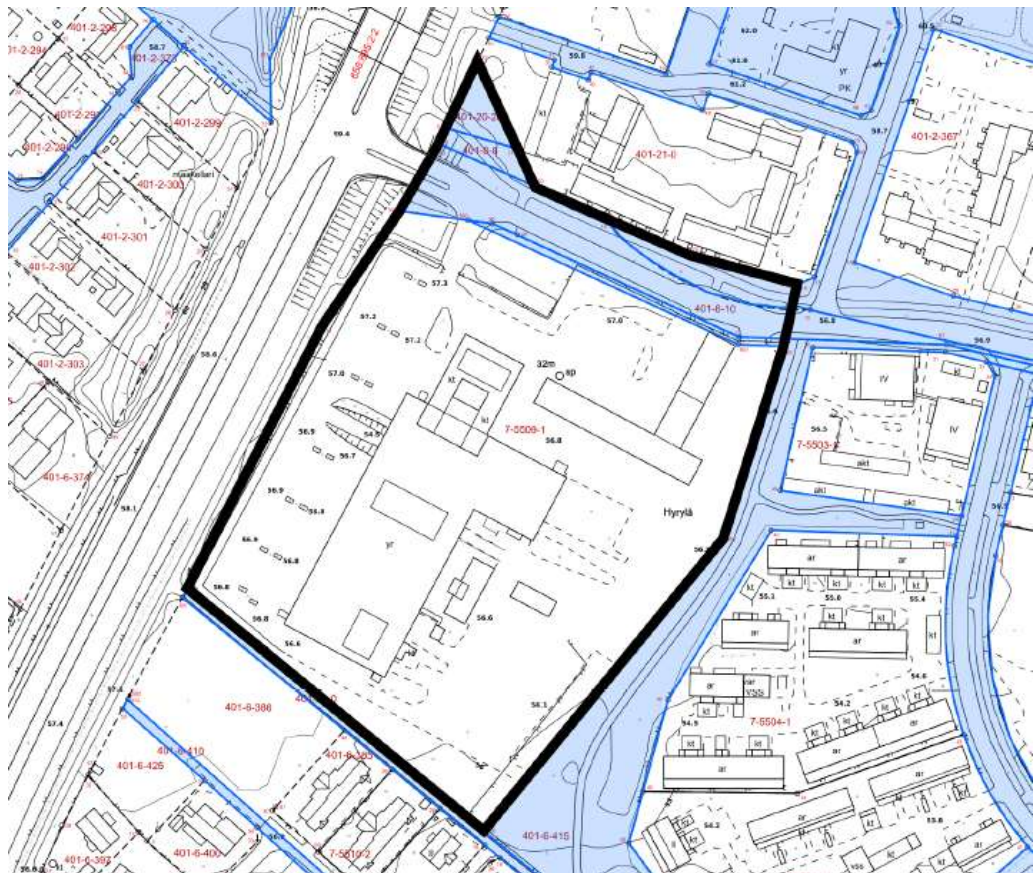
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Helsingin kaupungin museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia Oyj
 - DNA Palvelut Oy
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy
 - Valokuitunen
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy
 - Fingrid Oy
 - Gasgrid Finland Oy
 - Tuusulanjärven Lämpö
 - Auris kaasunjakelu

Vaikutusten arviointi

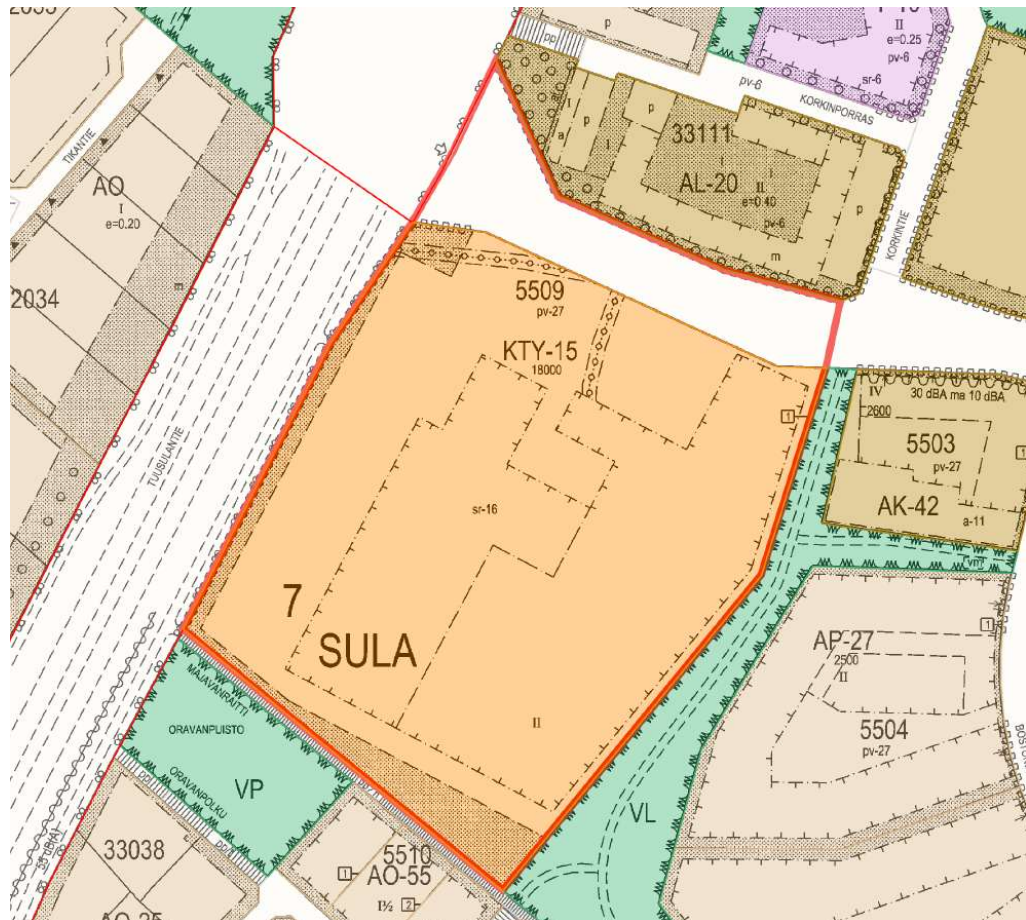
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Kaava-alueelle sijoittuu tehdas- ja liikerakennuksia-, pysäköintialuetta, huoltopihaa sekä liikennealuetta.

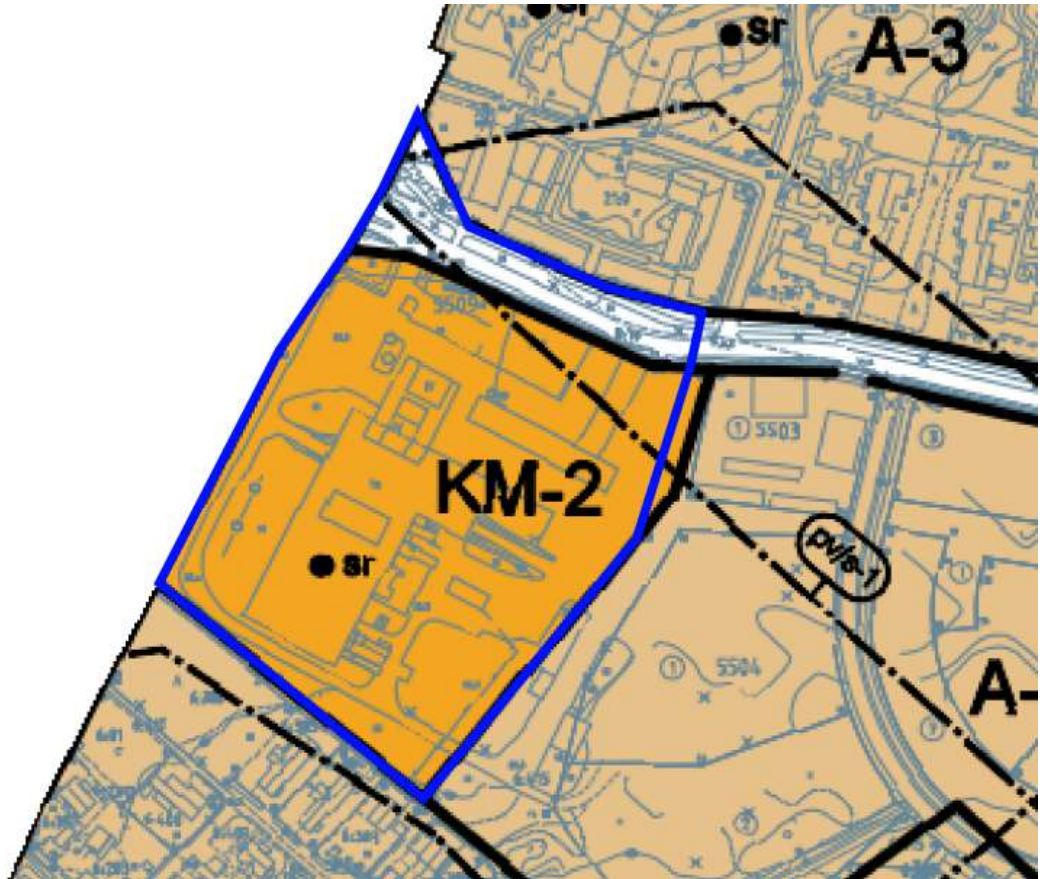


Kaava-alueen sijainti suhteessa maanomistukseen. Sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa. (Tuusulan kunta, 26.8.2025)



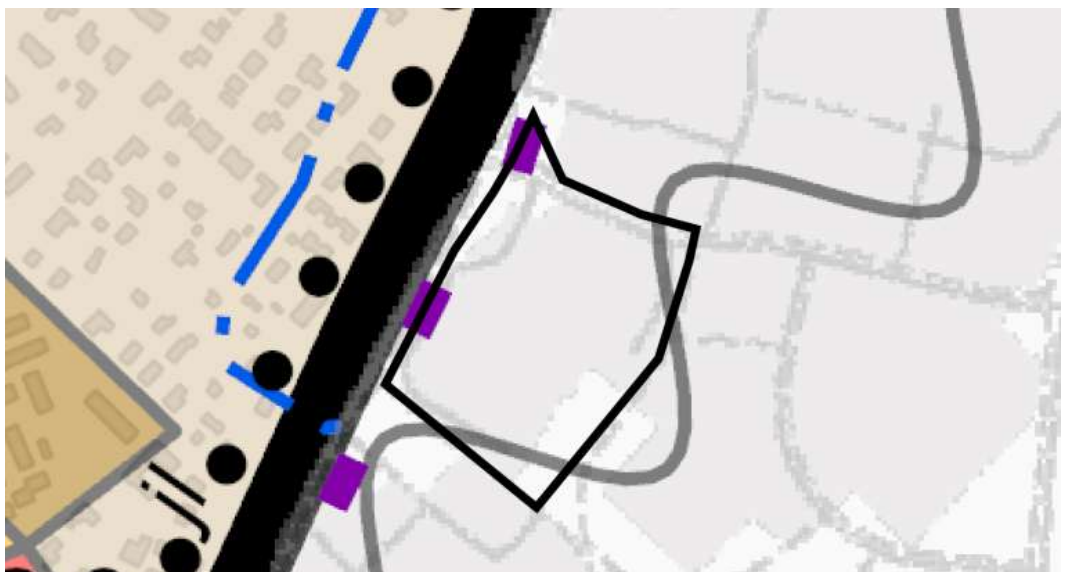
Ote ajantasa-asemakaavasta OAS-rajauksella (Tuusulan kunta, 26.8.2025).

Kaava-alueella on voimassa 16.11.2011 lainvoiman saanut Bostonin alueen asemakaavan muutos. Kaava-alueen ydinosa on yksityisen omistama liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten kortteli 5509 (KTY-15). Kyseinen kortteli on merkitty tärkeäksi pohjavesialueeksi (pv-27). Amerin tehdasrakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-16). Sr-16-merkinnän mukaan kyseessä on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. Asemakaavan mukaan korttelissa 5509 on rakennusoikeutta 18 000 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kortteliin on lisäksi osoitettu asemakaavassa istutettavaa aluetta Tuusulanväylän, Amerintien, Oravanpuiston ja korttelin 5510 vastaisille korttelirajoille, sekä maanalaista johtoa varten varattua aluetta. Tuusulanväylän sekä Tuusulanväylän ja Amerintien risteysalueen puoleisille korttelialueen rajoille on merkitty liittymäkieltoa. Amerintie puolestaan on katualuetta.



Ote Sulan osayleiskaavasta OAS-rajauksella (voim. 2016) (Tuusulan kunta).

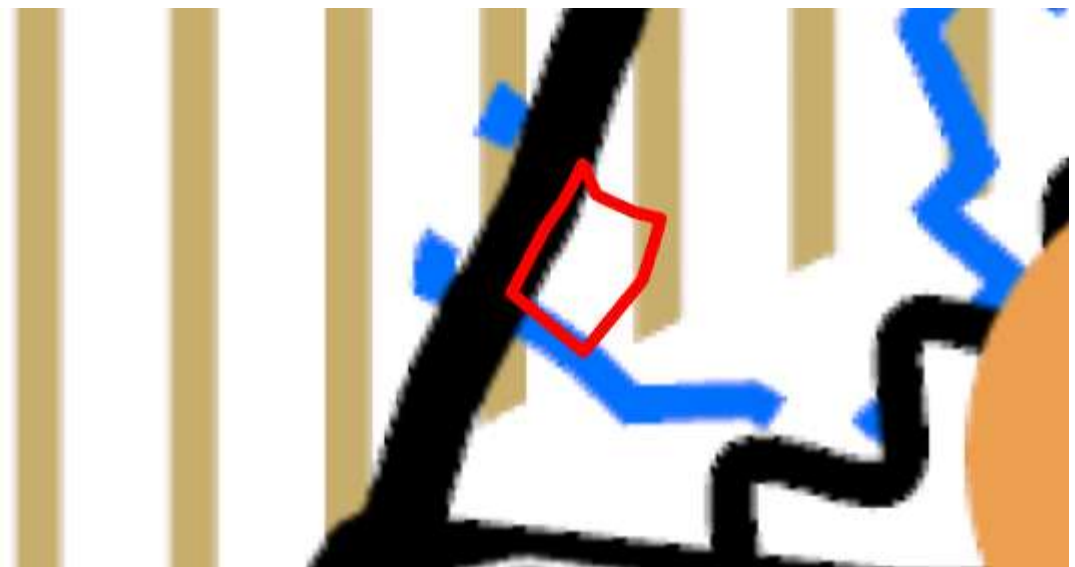
Kaava-aluetta koskee Sulan osayleiskaava. Pääosa kaava-alueesta on merkitty osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi (KM-2). Amerintie on merkitty katualueeksi. Koko kaava-alue on paineellisen pohjaveden aluetta (pv/s-2), minkä lisäksi kaava-alueen koilliskulma on vedenottamon aluetta (pv/s-1). Amerin tehdasrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr).



Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 OAS-rajauksella (kv 14.11.2022).

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaavalla 2040 on osoitettu kumottavia kohteita ja merkintöjä voimaanjäävien osayleiskaavojen alueille. Lainvoiman saatuaan Tuusulan yleiskaava 2040 kumoaa Sulan osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeen 3 LDEN 50-55 dB (m3) merkinnän, joka sijoittuu kaava-alueen läheisyyteen. Yleiskaavassa 2040 on osoitettu uusi lentokonemelualue 55-60 Lden, joka menee kaava-alueen päältä.

Uudenmaan maakuntakaavassa (aluetta koskevat osat saaneet lainvoiman 13.03.2023) kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle. Kaava-alue on merkitty pohjavesialueeksi. Tuusulanväylä on merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä punaisella OAS-rajauksella.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- KOy Amerin yritystalo, ominaispiirteiden selvitys (Ark-byroo Oy, 2024)
- Hyrylän kaupallinen selvitys (Sitowise, 2024)
- Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2019)
- Amerintie 1, Maaperän täydentävät haitta-ainetutkimukset (Suomen PT-Tekniikka Oy, 2006)
- Amerintie 1, Maaperän haitta-ainetutkimus (Suomen IP-Tekniikka Oy, 2004)

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Miia Nätynki, kaavasuunnittelija

p. 040 314 3673

miia.natynki@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

p. 040 314 2014

anne.olkkola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen

