

Amerin (kaavanumero 3628, Sula) asemakaavamuutoksen OAS:n ja luonnoksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025
52/10.02.03/2023

Valmistelija Nätynki Miia etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kaava-alueen kuvaus

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.

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

Kaavaratkaisu

Kaavatyön tavoitteet

Amerin vanhan tehdasrakennuksen kortteli on tarkoitus osoittaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kyseinen ratkaisu mahdollistaa suojeltuun tehdasrakennukseen rakennusluvalla jo luvitettujen sekä lupavaiheessa olevien 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 erottelamisen.

Kaavatyössä huomioidaan pohjaveden suojelu.

Kaavan toteuttamisesta tulee kunnalle kustannuksia Amerintien ja Tuusulanväylän risteysalueen mahdollisesta parantamisesta sekä kunnallistekniikan ja mahdollisen uuden kadun rakentamisesta. Kunta saa tuloja maankäyttökorvausten kautta.

Luonnos

Kaavan luonnoksena toimivan viitesuunnitelman (Lundén Architecture Company, 10/2025) mukainen ratkaisu sisältää uutta kerrosalaa asuinkerrostaloille yhteensä 10 600 k-m², josta 2100 k-m² on osoitettu hoiva-asumiselle. Asuntoja on luonnoksen mukaisessa ratkaisussa 98 kpl.

Yhteys kuntastrategiaan

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti varmistamalla tonttitarjontaa kerrostaloasumiseen sopivien tonttien osalta, varmistamalla arjen ja lähiympäristön turvallisuutta turvallisten liikennejärjestelyiden kautta, edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa sekä rakentamalla kestävää tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja minimoimalla rakentamisesta pohjaveteen kohdistuvia vaikutuksia.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä. Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta saadusta palautteesta on Amerin kaavatyön yhteydessä käsitelty ne osat lausunnoista ja mielipiteistä, jotka koskevat Amerin asemakaavamuutosta. Kokonaisuudessaan luonnoksesta saadut palautteet on esitetty Kehitettävät kiinteistöt -asemakaavamuutoksen aineiston yhteydessä.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta saatiin Amerin asemakaavamuutosta koskien viisi viranomaisten

kannanottoa sekä kaksi ilmoitusta siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Amerin asemakaavamuutosta koskevia kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin yksi kappale.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta piti kaavan tavoitteita hyvinä ja korosti rakennusperinnön säilyttämistä käyttötarkoitusten kautta sekä maakuntamuseon kuulemista Amerin tehdasrakennusta koskevissa rakentamislupapäätöksissä. Elisa Oyj lausui verkostojensa suojaamistarpeesta ja sekä Elisa Oyj että Caruna Oy muistuttivat kaapeli-, johto- ja muuntamosiirtojen kustannusvastuita. Uudenmaan ELY-keskus totesi kaavamääräysten olevan kunnossa rakennussuojelun sekä pohjaveden osalta, mutta katsoi, etteivät kaavan vähittäiskaupan ratkaisut ota riittävästi huomioon Sulan osayleiskaavan ohjausta. Uudenmaan ELY-keskus edellytti selkeytystä kaupan kokonaismoituksesta ja päivittäistavarakaupan yksikkömääristä koko Sulan alueella. Uudenmaan ELY-keskus myös esitti tarpeettoman liittymäkielto-merkinnän poistamista. Lisäksi Fortum ilmoitti valmiutensa toimittaa kaukolämpöä alueen tuleville kiinteistöille.

Saadun mielipiteen mukaan asuinkerrostalot Amerin tontille ovat positiivinen lisä alueelle, mutta huolta herättävät tonttien rajausta ja kulkeminen sekä mahdolliset pohjavesiriskit, jos rakentaminen viivästyy.

Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavan yhteydessä saadun palautteen pohjalta mosaiikkikaavassa mukana olleet kohteet on eriytetty omiksi kaavatöikseen. Lisäksi Amerin asemakaavamuutoksen tavoitteita on tarkennettu siten, että kaavatyössä on tarkoitus tutkia Amerin vanhan tehdasrakennuksen korttelin osoittamista voimassa olevan asemakaavan mukaisesti liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jotta mahdollistettaisiin rakennusluvalla jo luvitettujen sekä lupavaiheessa olevien liiketilojen sijoittuminen samoihin tiloihin myös tulevaisuudessa.

Amer asemakaavamuutos

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos laitetaan nähtäville 27.11.-5.1.2026.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta järjestetään asukastilaisuus 11.12.2025 klo 17.30–19.00 Rykmentin Talon Rykmentin salissa.

Esittelijä kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet

- asettaa Amer asemakaavamuutos, kaavanumero 3628, luonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

