

## **Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä), asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta 10.12.2025 § 117

### **Valmistelija**

Hallenberg Teija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Väripirtti Oy on hakenut asemakaavan muuttamista kiinteistön käyttöä tehostaakseen Etelä-Tuusulan Maantiekylässä sijaitsevalle kiinteistölle Grankulla F kiinteistötunnus 858-411-6-112. Kiinteistön pinta-ala on 5452 m<sup>2</sup>. Kunnan maanomistus alueella rajoittuu katualueisiin.

Upokaskuja II asemakaavan muutosalue sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa, Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella, Upokaskujan ja Kelatien kulmauksessa korttelissa 9015. Tontin käyttötarkoitus on (TK) teollisuus ja varasto- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta tontilla on 1800 k-m<sup>2</sup>. Tontti on kokonaan yksityisten omistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Upokaskuja II asemakaavan muutos on osa laajempaa Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kaavaratkaisukokonaisuutta (kaavanumero 3657), joka on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan vuosien 2025 - 2028 kaavoitussuunnitelmassa. Upokaskuja II on irrotettu omaksi työkseen tästä laajemmasta kokonaisuudesta kaavanumerolla 3649.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön kehittämisen ja nykyisen yrityksen toimintojen laajentamisen.

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on yhteensä noin 5452 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 2 726 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan mukaisesti tontin rakennusoikeus 1 800 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 926 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö sijaitsee teollisuusalueella, olevan rakenteen sisällä ja valmiin kunnallistekniikan äärellä. Kaavaratkaisu ei aiheuta Tuusulan kunnalle kustannuksia.

Aiempi, laajemman Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kokonaisuuden kattanut osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.- 6.5.2024. Upokaskuja II suunnittelualueelta koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta viranomaisilta eikä muilta osallisilta kirjallisia mielipiteitä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:tä on kuultu erikseen kiinteistöllä kulkevaa johtorasitetta koskien.

### **Esittelijä**

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

### **Päätösehdotus**

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Upokaskuja II (3646), asemakaavan muutos, Maantiekylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Päätös</b>                                              | <p>Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää</p> <p>- asettaa Upokaskuja II (3646), asemakaavan muutos, Maantiekylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.</p> |
| <p>Kunnanhallitus 12.01.2026 § 7<br/>452/10.02.03/2025</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Valmistelija</b>                                        | Hallenberg Teija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Esittelijä</b>                                          | kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Päätösehdotus</b>                                       | <p>Kunnanhallitus päättää</p> <p>- asettaa Upokaskuja II (3646), asemakaavan muutos, Maantiekylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.</p>                                                                  |
| <b>Päätös</b>                                              | Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.                                                                                                                                                                                                          |