

Huurrekuja II (kaavanumero 3676, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 11.02.2026 § 12
567/10.02.03/2025

Valmistelija

Kurjenpuu Aamu, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Huurrekuja II asemakaavanmuutos sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa, Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella. Suunnittelualue sijaitsee Huurrekujan varrella korttelissa 10029 sekä siihen liittyvällä lähivirkistysalueella.

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

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisussa esitetyn korttelialueen laajennusalueen. Voimassa olevan kaavan korttelialue on kokonaan yksityisten omistuksessa. Kaavahankkeeseen liittyen korttelin laajennusosa myydään hakijalle, kun kaava saa lainvoiman.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön 1:157 laajentumisen. Kiinteistön laajennuksella mahdollistetaan yrityksen toimintojen kehittäminen. Tuusulan kunta on päättänyt hakijan kiinteistön lisäksi tarkastella koko korttelialueen toimivuutta. Koko korttelialuetta on tarkisteltu teknisillä muutoksia ja päivitetty 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. Kunnalle kertyy tuloja laajennusalueen myymisestä noin 193 000 euroa.

Aiempi, laajemman Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kokonaisuuden kattanut osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.- 6.5.2024. Huurrekuja II suunnittelualueetta koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaisilta neljä (4) lausuntoa ja muilta osallisilta nolla (0) kirjallista muistutusta.

Viranomaisten lausunnot Huurrekujan II suunnittelualueella kohdistuvat alueen luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Kaavaehdotuksen yhteydessä asetettiin nähtäville Huurrekuja II kaavahanketta koskien päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavaehdotus ja päivitetty OAS olivat nähtävillä 27.11.2025- 9.1.2026. Viranomaislausuntoja saapui seitsemän (7) lausuntoa ja muilta osallisilta nolla (0) kirjallista muistutusta. Viranomaislausunnot liittyivät liikenteeseen, kemikaaliturvallisuuteen, kaapelisiirtoihin, kaapelisiirtoihin, sähköjakeluun sekä pintavesiin.

Lausuntoihin perustuen kaavaselostusta on täydennetty pintavesien sekä liikenteen osalta.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Huurrekuja II (kaavanumero 3676, Maantiekylä), asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet;

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Huurrekuja II (kaavanumero 3676, Maantiekylä) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Huurrekuja II (kaavanumero 3676, Maantiekylä), asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet;

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Huurrekuja II (kaavanumero 3676, Maantiekylä) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.