

Suutarintie 1 (kaavanumero 3681) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026
1099/10.02.03/2026

Valmistelija

Kurjenpuu Aamu, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 858–1–8068–2, Suutarintie 1, Hyrylä. Asemakaavamuutoksella n. 1 274 m² kokoisella tontilla sallitaan nykyisen palvelurakentamisen lisäksi myös asuminen. Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus säilyy palvelurakennusten korttelialueena.

Asemakaavan muutos koskee Suutarintien asemakaava-aluetta (asemakaava nro 8068, hyväksytty 2020). Kaava-alue rajautuu Suutarintiehen ja Hyrylätiehen. Suutarintie 1 kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaavan muutos ei edellytä muutoksia katuverkkoon tai kunnallistekniikkaan. Liikennejärjestelyjä tarkennetaan lisäämällä ajoliittymäkiellot tontin katualueiden vastaisille sivuille (Suutarintie ja Hyrylätie), mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Lisäksi pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä on päivitetty vastaamaan yleisesti käytettyjä sanamuotoja ja sisältöjä ilman, että niiden varsinainen asiasisältö on muuttunut.

Suunnittelualue sijoittuu kunnan omistamalle maalle.

Kaavan tavoite ja päätökset kaavoituksen taustalla

Kaavaratkaisu perustuu voimassa olevaan asemakaavaan (nro 8068, hyväksytty 2020), jossa alue on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavan muutos kuuluu kaavoitusohjelmaan. Suutarintien 1 lisättiin kaavoitusohjelmaan 2026–2029. Suutarintie 1 asemakaavan muutos kuuluu kunnan kehitettävät kiinteistöt kokonaisuuteen.

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta.

Asemakaavan muutos täten tukee kunnan strategisia tavoitteita mahdollistamalla kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen ja siten helpottamalla kunnan mahdollisuuksia luopua tarpeettomiksi jääneistä kiinteistöistä.

Mitoitus

Kaavamuutos ei muuta alueen mitoitus- eikä lisää rakennusoikeutta. Asemakaava ei tuota uutta kerrosalaa. Alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan, mutta kaavamääräyksiin lisätään mahdollisuus asumiseen.

Alueella on sitova tonttijako.

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, koska alue on jo rakennettu ja liitetty kunnalliseen infrastruktuuriin.

Edeltävät vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille 13.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.5.–27.5.2026. Aukkailla oli mahdollisuus ottaa yhteyttä kaavasuunnittelijaan puhelimitse 20.5.2026 osallisten kysymyksiä varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä ja viranomaislausuntoja saatiin seitsemän (7). Kuusi viranomaista lausui, että heillä ei ole lausuttavaa. Keski-Uudenmaan vastuumuseo lausui suojeltujen rakennusten arvosta sekä niiden ja pihapiirin arvojen säilyttämisestä.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi 10.6.2026, kaava nro 3681 asemakaavamuutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin laaditut vastineet. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 14 päivää 18.6.-2.7.2026. Aukkailla oli mahdollisuus ottaa yhteyttä kaavasuunnittelijaan puhelimitse 24.6.2026 osallisten kysymyksiä varten.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia ja viranomaislausuntoja kuusi (6).

Lausunnot kohdistuivat suojelumääräysten täydennyksiin.

Asemakaavaan on tehty nähtävillä olon jälkeen seuraavat tarkistukset:

- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kohta pihan ominaispiirteiden säilyttämisestä
- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kohta suojeltujen rakennusten lupamenettelystä

Liiteraportissa on kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot vastatineen.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet
- hyväksyä laaditun Suutarintie 1 asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3681

MRL:n 52 §:n sekä Tuusula hallintosäännön (1.1.2026) toimivaltataulukon 3 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kuntakehityslautakunta, koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos.

Päätös

