



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
U P O K A S K U J A II
KAAVA NRO 3649

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavakartta nro 3649

PÄIVÄTTY 16.9.2026

Asemakaavan muutos koskee:

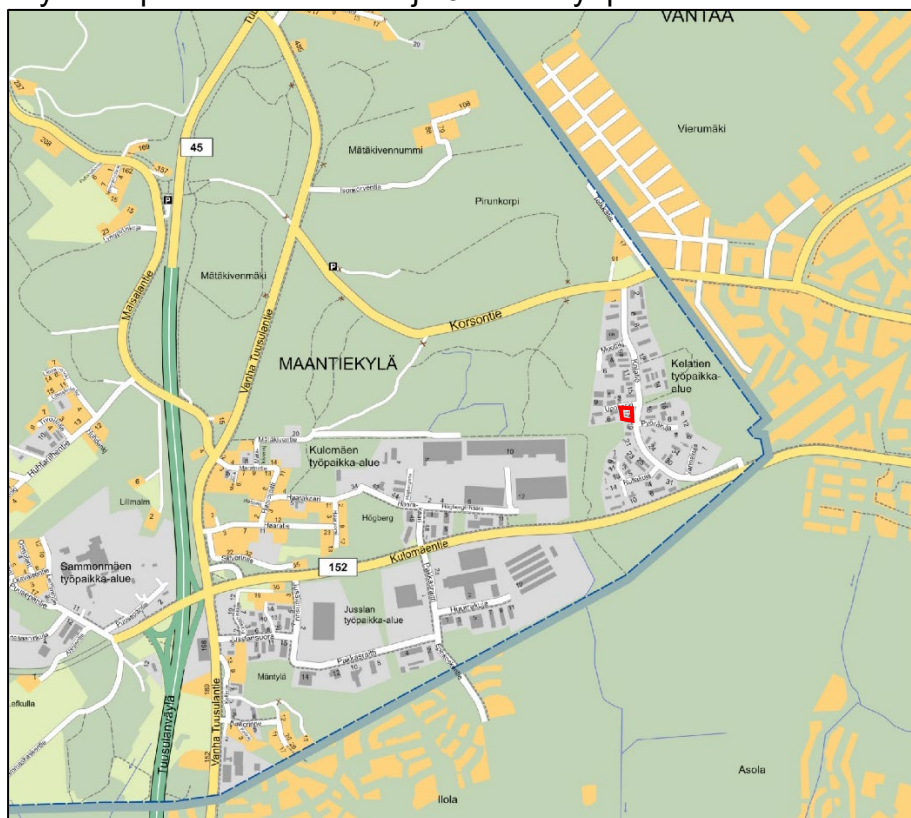
Tuusulan kunnan Kelatientyöpaikka-alue
Asemakaavan muutos koskee korttelia 9015
Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 9015.

Kaavan nimi:
Upokaskuja II

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2024 (kaava 3647)
Kuntakehityslautakunta: 20.3.2024 (Kaava 3647)
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.2.- 23.3.2026
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa Tuusulan-
väylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella.



Kuva: Kaava-alueen sijainti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavan valmistelu:

Teija Järvinen, kaavasuunnittelija, p. 040 314 3039

Kaavoituspäällikkö:

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Liikenne, kunnallistekniikka:

Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Asemakaavamuutoksen hakija

Väripirtti Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Esteettömyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen	9
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset	10
TOTEUTUS.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
Maakuntakaava.....	12
Yleiskaava	13
Asemakaava	14
Pohjakartta.....	15
Maanomistus.....	15
Muut lähtökohdat.....	15
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15
Vireilletulo	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo.....	16
Kaavaehdotus.....	16

LIITTEET

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kaavaehdotuksen lausunnot ja niihin annetut vastineet

Materiaaliin voi tutustua kaavatyön hankekortilta:

www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö -> Kaavoitus -> Viireillä olevat kaavahankkeet -> Upokaskuja II

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kelatien työpaikka-alueelle ja koskee korttelia 9015. Kaavaratkaisulla kasvatetaan tontin rakennusoikeutta, mikä parantaa yritystoiminnan olosuhteita.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavamääräyksiä on täydennetty saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos on tarpeen yritystoiminnan kehittämiseksi. Rakennusoikeuden lisääminen ja HSY:n maanalaisen johdon siirtämisen tontilta mahdollistaa lisärakentamisen ja toiminnan laajentamisen nykyisessä sijainnissa.

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa yritystoiminnan olosuhteita ja mahdollista yritystoiminnan kehittämistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5452 m².
Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2726 k-m²:iin.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 1 korttelissa 9015 on osoitettu teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK). Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä 1800 k-m². Kaava-alue sijoittuu Kelatien työpaikka-alueelle, Kelatien ja Upokaskujan risteykseen.

Tontilla on vuonna 1999 valmistunut lämmin varastorakennus, kerrosala 1754 k-m², sekä vuoden 2002 alussa valmistunut varastokatos, 369 k-m².

Kiinteistö rajoittuu pohjoisessa Upokaskujan ja idässä Kelatien katualueisiin, lännessä kortteliin 10004 (T-2), etelässä kortteliin 10005 (TK) sekä Jääkukanpuiston lähivirkistysalueeseen.

Tontin läpi kulkee HSY:n maanalainen runkovesijohto. Voimassa olevassa asemakaavassa tätä varten on maanalainen johto -merkintä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa muodostuu kortteli 9015 tontti 2 ja tontti on osoitettu teollisuus ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK). Kiinteistöllä sijaitseva runkovesijohto tulee siirtää ennen sen päälle kohdistuvaa rakentamista.

Rakennusoikeus esitetään tonttitehokkuusluvulla, $e=0,50$, jonka mukaisesti rakennusoikeutta muodostuu 2726 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) kerrosta. Tontille on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys viereiselle lähivirkistysalueelle (VL).

Tontin läpi kulkee HSY:n runkovesijohto. Runkovesijohto tullaan siirtämään osana vesijohtolinjan saneerausta, jolloin sille osoitettu maanalainen johto -rasite on mahdollista poistaa tarpeettomana.

Upokaskujan ja Kelatien suuntaan on osoitettu istutettava tontin-osa. Tontin istutettavalle osalle Kelatien suuntaan sallitaan rakentaa pienimuotoinen tuulikaappi ja ovikatos.

Kaikessa rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan pohjaveden laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakentamislupahakemuksen liitteeksi on liitettävä selvitys hulevesien hallinnasta viivytyrakenteineen. Ennen rakentamiseen tai muihin maatoihin ryhtymistä on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta katu- tai viheralueelle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Liikenne

Lähtökohdat

Autopaikkavaatimus TK-korttelissa on:
-toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m²
-teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 k-m²

Kaavaratkaisu

Autopaikkavaatimus säilyy ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin läpi kulkee HSY:n runkovesijohto, joka tulee Kuninkaanlähteen vedenottamolta ja juottaa Korson painepiiriä sekä Tuusulan Kelatien aluetta. Runkovesijohdon päälle on rakennettu varastokatos, 369 m². Runkovesijohto tullaan siirtämään tontin kohdalta.

Kaavaratkaisu

Maanalainen johto -merkintä kaava-alueelta on poistettu. Kaava-alueelle kohdistuu määräys: Kiinteistöllä sijaitseva runkovesijohto tulee siirtää ennen sen päälle kohdistuvaa rakentamista.

Kaavaratkaisu ei vaikuttaa alueelle jo rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkoston.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen.

Lähtökohdat

Tontti on pääosin rakennettu.

Pinta- ja pohjavedet

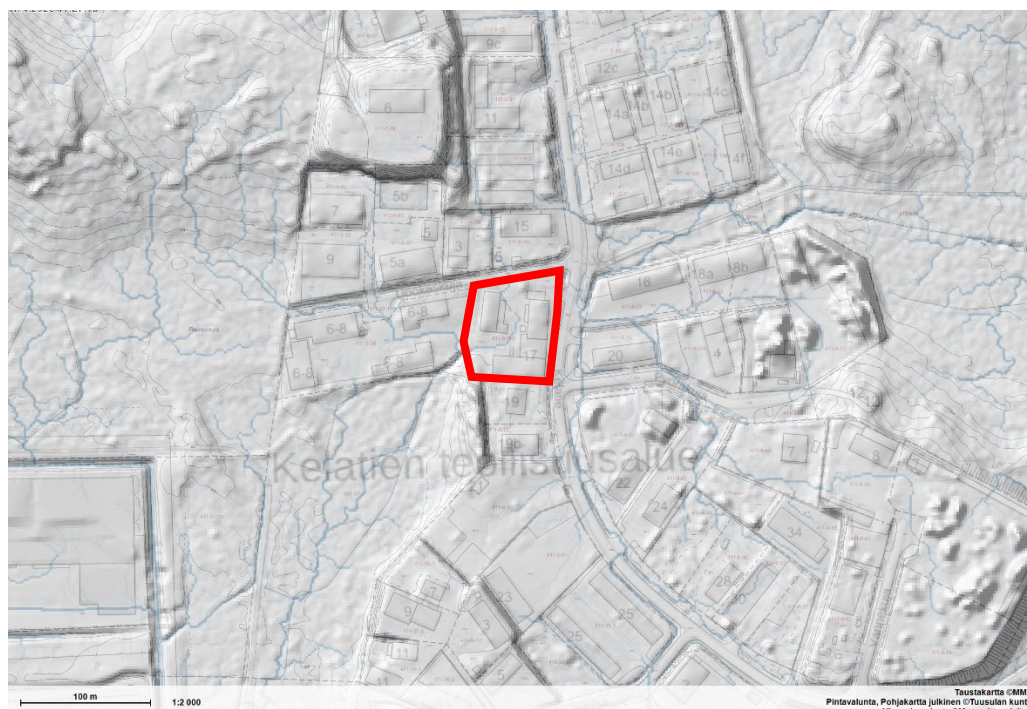
Asemakaavan muutosalue ei sijoitu pohjaveden muodostumisalueelle tai pohjavesialueelle.

Suunnittelualue sijoittuu Rekolanojan valuma-alueelle 21.095, mikä käsittää Tuusulan kaakkoisosia.

Kaava-alue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti eikä asemakaavan muutos tuo tilanteeseen merkittävää muutosta. Alueen on maasto korkeuseroiltaan tasaista piha-alueita. Sadevesien laskennallinen pintavirtaaman yleissuunta on pohjoisesta etelään.

Alueella ei ole hulevesiverkostoa.

Nykytilanteessa hulevedet johdetaan tontilta hallintarakenteiden kautta katualueelle sekä lounaaseen Jääkukanpuiston lähivirkistysalueelle.



Kuva: Suuntaa antava valumarasteri kuvaa veden valumista kovalla ja läpäisemättömällä pinnalla. Kaava-alue rajattu punaisella.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa määrätään hulevesien hallinnasta. Kaavaan on kirjattu seuraavat huleveden hallinnan määräykset:

Kaikessa rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan pohjaveden laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakentamislupahakemuksen liitteeksi on liitettävä selvitys hulevesien hallinnasta viivytyrakenteineen. Ennen rakentamiseen tai muihin maatoihin ryhtymistä on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta katu- tai viheralueelle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä (50-55 Lden). Alueelle ei esitetä asumista.

Vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset verrattuna voimassa olevan asemakaavaan ovat vähäisiä. Rakennusoikeuden lisääminen

mahdollistaa lisärakentamisen sekä nykyisen kylmän varastokatoksen muuttamisen tai korvaamisen lämpimäksi varastoksi.

Ajoyhteys Jääkukanpuiston lähivirkistysalueelle säilyy kaavassa.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alue on kokonaisuudessaan yksityisen maanomistajan omistuksessa. Kaavoituskustannukset peritään kunnan voimassa olevan maankäyttötaksan mukaisesti.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Asemakaavan muutosalue on asemakaavan mukaisesti rakennettu yritystontti. Asemakaavan muutos lisää tontin rakennusoi-keutta mahdollistaen olemassa olevan varastokatoksen muuttamisen varastorakennukseksi ja lisärakentamista.

Tontti on rakentunut siten, että kovien pintojen ala kattaa lähes koko tontin alueen. Kaavaratkaisu lisää vähäisesti tontin kovien pintojen alaa.

Tulvariskin hillitsemiseksi kaavamääräyksiin on asetettu vaatimukset huleveden hallinnasta, imeytyksestä sekä viivytyksestä.

Asemakaavan muutoksen toteutumisesta aiheutuvaa hiilijalanjälkeä on arvioitu Planect-työkalun avulla. Planect-laskuri tuottaa arvion asemakaavan mukaisen alueen elinkaaren aikaisesta hiilijalanjäljestä (ilmastopäästöt) ja hiilikädenjäljestä (ilmastohyödyt). Arviointi kattaa kuusi sektoria: esirakentamisen, infran ja yleiset alueet, rakennukset ja tontit, energian, liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot.

Kaava-alueen 50 vuoden aikaiset hiilidioksidipäästöt ovat Planect-laskurin mukaan ovat 897 t CO₂e. Laskurin mukaan eniten hiilijalanjälkeä kasvattaa toteutuvat rakennukset ja tontit (noin 589 t CO₂e), ja toiseksi merkittävin päästöerä muodostuu esirakentamisesta (noin 280 t CO₂e).

Planect-laskuri huomioi ainoastaan alueen muutoksen; nykyinen puusto ei vaikuta laskelman tulokseen.

Hiilidioksidipäästöjä voidaan vähentää esimerkiksi käyttämällä vähähiilisiä rakennusratkaisuja. Hyödyntämällä kiertotalousratkaisuja sekä suosimalla puurakenteita betonin ja teräksen sijaan. Liikenteen päästöjä voidaan hillitä suosimalla joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä alueelle saapumisessa.

Planect arvioi liikenteen osalta vain henkilöliikennettä. Kaava-alueella osa liikenteestä voi olla tavaraliikennettä, jonka ilmastovaiikutukset eivät sisälly laskentaan. Tavaraliikenteen päästöt riippuvat kuljetusmatkoista ja kuljetusmuodosta, mikä tekee niiden arvioinnista haastavaa. Planect ei myöskään pysty arvioimaan päästöjä mahdollisille erikoisrakenteille tai yksilöllisille rakennusratkaisuille.

Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten, nyt käytettävissä olevien lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan.

Yritystoiminnan laajentamisella nykyisessä sijainnissa ei siten ole mainittavia ilmastovaikutuksia, vaikka Planect arviossa ei huomioida tavaraliikennettä. Tavaraliikenteen osuus ei merkittävästi lisäännä nykyisestä.

Kaavatontti on toteutunut yritystontti, jolla ei ole luontoarvoja. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia luontoon.

TOTEUTUS

Asemakaavan muutosalue on suurelta osin rakennettu. Tontin rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen sekä helpottaa yrityksen toimintaa. Lisärakentaminen toteutetaan yritystoiminnan kehittämisen yhteydessä. Maanalaisen johdon siirtäminen vaikuttaa lisärakentamisen toteutusaikatauluun.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

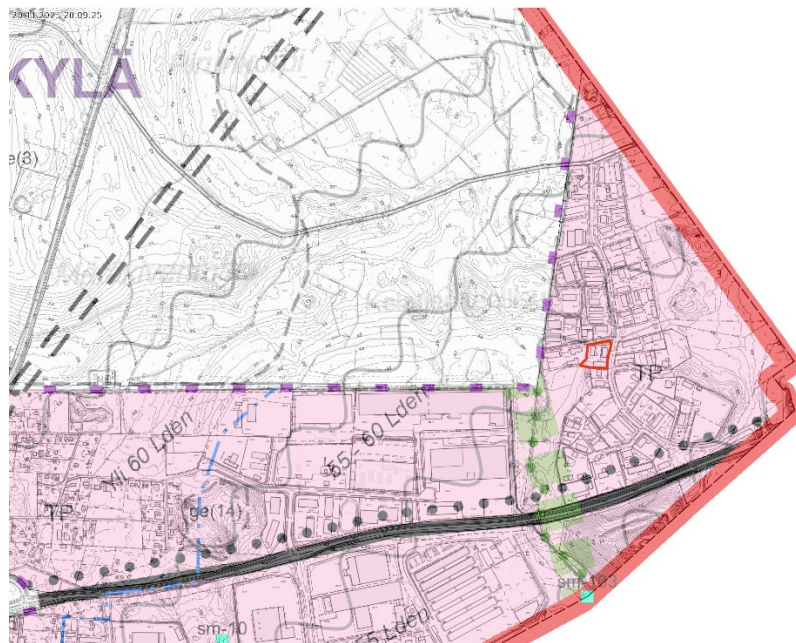
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Kuva: Ote epävirallisesta Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä (18.10.2024). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

Yleiskaava



Kuva: Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040. Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

Tuusulan yleiskaava 2040

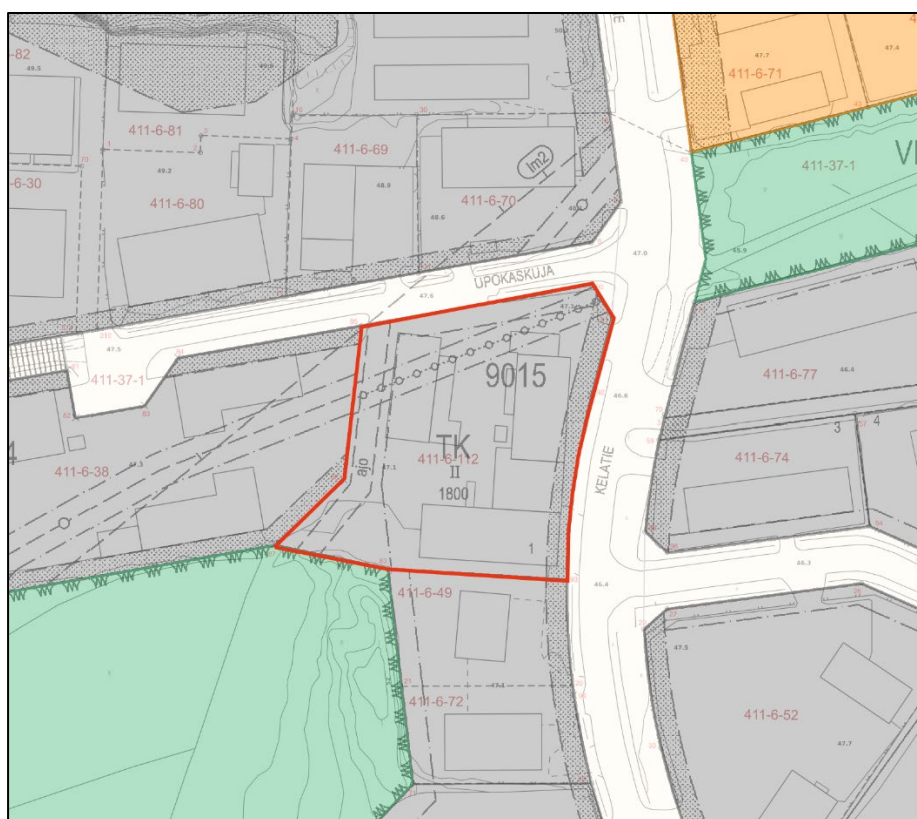
Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 133 §. Kaava on saanut lainvoiman 17.12.2025.

Yleiskaava 2040:ssa kaava-alueelle on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnot.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Tuusulan yleiskaavan 2040 tavoitteet.

Asemakaava



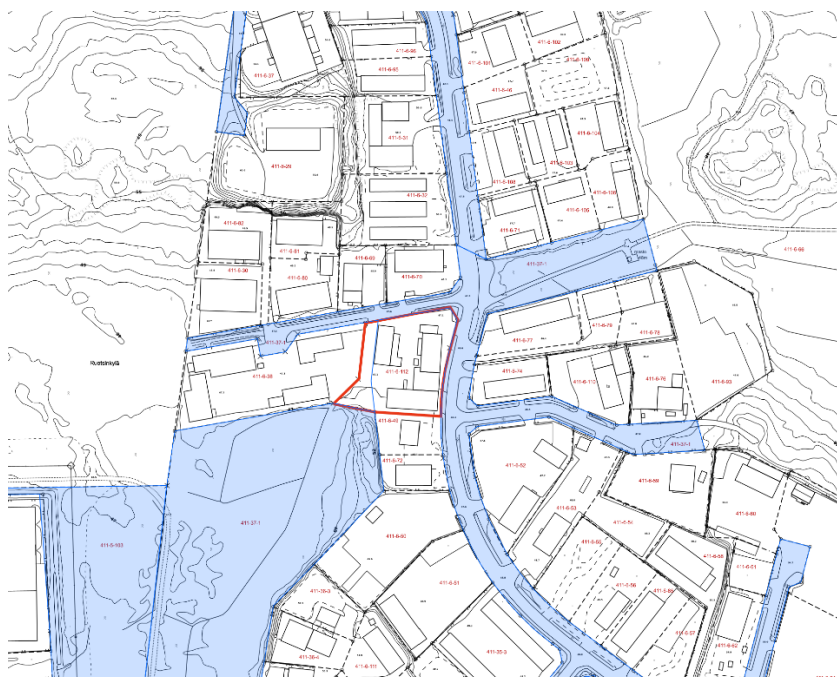
Kuva: Ote asemakaavayhdistelmäkartasta. Asemakaavan muutosalue rajattu punaisella.

Alueella on voimassa Upokaskujan asemakaavan muutos. Kaavassa nro 3581 korttelialue on osoitettu merkinnällä TK, Teollisuus- ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta tontilla on 1800 kem².

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus



Kuva: Kunta omistaa siniset alueet. Kaava-alue rajattu punaisella.

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen kiinteistön omistajan kanssa kokouksessaan 10.8.2026 (§ 284). Maankäyttösopimus on kaavan liitemateriaalina.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on aloitettu maanomistajan aloitteesta. Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 15.12.2021 § 108. Asemakaavoituksen on käynnistänyt OAS 4.4.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Upokaskuja II asemakaavan muutos on sisältynyt Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueet asemakaavan (nro 3657) osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS-rajaukseen. Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.2024 - 6.5.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 8 lausuntoa sekä 19 mielipidettä. Yksikään lausunnoista tai mielipiteistä ei kohdistunut Upokaskuja II (Väripirtti) alueeseen.

Kaavaehdotus

Kuntakehityslautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 10.12.2025 ja päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kunnanhallitus päätti 12.1.2026 asettaa Upokaskuja II, asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaava-aineisto oli nähtävillä seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä).
- Tuusulan kunnan verkkosivuilla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankaytto/Kaavoitus/Vireilla olevat kaavahankkeet).

Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.2.-23.3.2026. Nähtävillä olleesta aineistosta jätettiin viisi lausuntoa ja muistutus.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseo
 - Uudenmaan liitto
 - Caruna
 - Lupa- ja valvontavirasto
-

- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai ei anna lausuntoa:

- Uudenmaan liitto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaislausunnot liittyvät ilmastonmuutokseen, pintavesiin sekä tontin läpi kulkevaan maanalaisen (hsy) johdon siirtämiseen.

Muistutus merkittiin tiedoksi.

Kaavaselostusta täydennettiin lausuntojen perusteella.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset Lupa- ja valvontaviranomaisen lausunnon pohjalta:

Selostusta täydennettiin ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta:

Selostusta täydennettiin lisäämällä ”Pinta- ja pohjavedet” sekä lisäämällä hulevesien pintavaluntaa osoittava karttaote.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY lausunnon pohjalta:

Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin aluumerkintään TK, Teollisuus ja varasto-, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue kohtaan määräys:

”Kiinteistöllä sijaitseva runkovesijohto tulee siirtää ennen sen päälle kohdistuvaa rakentamista.”

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia rakennusalan rajan osalta.

Esitelty kuntakehityslautakunnalle

Tuusulassa 23.9.2026

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola
