

Upokaskuja II nro 3469 asemakaavan muutos

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 19.2.- 23.3.2026

Nähtävillääolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutus

Muistutukset:

24.2.2026 Muistutus

Hienoa, että suhtaudutaan myönteisesti maanomistajan hakemukseen ja kunnalle ei tule asian johdosta menoja.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Lausunnot:

19.3.2026 Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Upokaskuja II asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kelatien työpaikka-alueelle ja koskee korttelia 9015. Kaavaratkaisulla kasvatetaan tontin rakennusoikeutta. Asemakaavan muutos on tarpeen yritystoiminnan kehittämiseksi. Rakennusoikeuden lisääminen ja HSY:n maanalaisen johdon siirtämisen tontilta mahdollistaa lisärakentamisen ja toiminnan laajentamisen nykyisessä sijainnissa.

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.

Tontilla on vuonna 1999 valmistunut lämmin varastorakennus, sekä vuoden 2002 alussa valmistunut varastokatos.

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). Upokaskujan ja Kelatien suuntaan on osoitettu istutettava tontinosa. Tontin istutettavalle osalle Kelatien suuntaan sallitaan rakentaa pienimuotoinen tuulikaappi ja ovikatos.

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

20.3.2026 Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa Upokaskuja II (3649) asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

20.3.2026 Caruna

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakennusoikeuden lisäämisen vaikutus sähkönjakeluun on vähäinen.

Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotusaineistosta. Pyydämme saavamme tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

23.3.2026 Lupa- ja valvontavirasto

Tuusulan kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Upokaskuja II, kaavanumero 3649 asemakaavaehdotuksesta 23.3.2026 mennessä.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan yleiskaavan mukaisesti. Tuusulan yleiskaava 2040:n voimaantulo on syytä päivittää aineistoon.

Asemakaavamuutoksen mahdollistaessa lisää rakentamisoikeutta on ilmastovaikutukset syytä käsitellä vähintään laadullisesti, vaikka muutos nykytilanteeseen on pieni. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet.

Sijaintikartta on syytä tarkistaa. Seurantalomake puuttuu kaava-aineistosta.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Uudenmaan elinvoimakeskus.

Vastine:

Asemakaavan selostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

23.3.2026 Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kelatien työpaikka-alueelle ja koskee korttelia 9015. Kaavaratkaisulla kasvatetaan tontin rakennusoikeutta, mikä parantaa yritystoiminnan olosuhteita. Upokaskuja II (ent.Väripirtti) kaavamuuotos on irrotettu omaksi työksensä laajemmasta Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden asemakaavahankekokonaisuudesta (kaavanumero 3657).

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto

Kaavatyöstä ei tule ilmi, minne hulevedet kaava-alueelta johdetaan. Rakentamisoikeuden kasvun vaikutuksia vastaanottaviin vesistöihin ei voida arvioida ilman tietoa hulevesireiteistä.

Vastine:

Asemakaavan selostusta on täydennetty lisäämällä pintavaluntakartta.

25.3.2026 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

HSY siirtää kiinteistön (Kelatie 17) kautta kulkevan johdon pois kiinteistön alueelta. Siirron tarkemmasta aikataulusta ei kuitenkaan ole vielä tietoa. Johtokujan osoittaminen asemakaavaan on välttämätöntä johdon käytön sekä tulevien kunnossapito- ja saneeraustoimenpiteiden mahdollistamiseksi siirron toteutumiseen saakka. Alueelle ei tule osoittaa lisärakentamista, joka sijoittuisi johdon päälle tai muutoin rajoittaisi sen nykyistä käytettävyyttä tai huollettavuutta.

Kaavaratkaisussa tulee varmistaa, että johto ja sen edellyttämä työskentelyalue säilyvät esteettöminä ja että johdon ympärillä noudatetaan HSY:n teknisiä suojaetäisyysvaatimuksia.’

Tämän vuoksi johtovarausalue tulee säilyttää asemakaavassa siihen asti, kunnes johto on siirretty pois kiinteistön alueelta.

Vastine:

HSY:n kanssa on neuvoteltu koskien johdon siirtoa. HSY on saneeraamassa Kuninkaanlähteen vedenottamolta lähtevää runkovesilinjaa, joka juottaa myös Kelantien aluetta. Maanalaisen johdon siirtohanke on riippumaton asemakaavan muutoksesta, mutta vaikuttaa merkittävästi asemakaavan muutokseen ja sen toteuttamiseen. Asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys:

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