Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026 § 78

Valmistelija Järvinen Teija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Upokaskuja II asemakaavan muutos sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa, Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella. Suunnittelualue sijaitsee Kelatien ja Upokaskujan kulmauksessa korttelissa 9015.

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

Upokaskuja II hanke 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.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön kehittämisen ja nykyisen yrityksen toimintojen laajentamisen.

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on yhteensä 5452 m2.

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 2 726 k-m2. Voimassa olevan kaavan mukaisesti tontin rakennusoikeus 1 800 k-m2. Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 926 k-m2.

Kiinteistö sijaitsee teollisuusalueella, olevan rakenteen sisällä ja valmiin kunnallistekniikan äärellä. Kaavaratkaisu ei aiheuta Tuusulan kunnalle kustannuksia. Kunnalle kertyy tuloja rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta 55 097 euroa.

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

Kunnanhallitus asetti Upokaskuja II kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.2.-23.3.2026. Viranomaislausuntoja saapui viisi (5) ja muilta osallisilta muistutus. Viranomaislausunnot liittyvät ilmastonmuutokseen, pintavesiin sekä tontin läpi kulkevaan maanalaisen (hsy) johdon siirtämiseen.

Lausuntoihin perustuen kaavaselostusta on täydennetty ilmastonmuutoksen, pintavesien sekä maanalaisen (HSY) johdon siirtämiseen osalta. Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia rakennusalan rajan osalta.

Esittelijä kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä), asemakaavan muutoksen lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet;

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä), asemakaavan muutoksen lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet;

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen.

Kunnanhallitus 19.10.2026 § 360

Valmistelija Järvinen Teija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Esittelijä kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- antaa Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä), asemakaavan muutoksen lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet;

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.

Valtuusto 9.11.2026
452/10.02.03/2025

Päätösehdotus

Valtuusto päättää hyväksyä Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen.

Päätös