



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**KTY-24**

Toimitilarakennusten korttelialue.  
Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimisto- ja myymälätiloja tai näiden yhdistelmiä. Kortteliin saa sijoittaa myös logistiikkatoimintoja.  
Korttelissa on polttoaineen jakelu sallittu.  
Myymälätiloista rakennusoikeuden puitteissa voi olla päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m<sup>2</sup>.  
Kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

**9**

Kunnanosan numero.

**MAA**

Kunnanosan nimi.

**9002**

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

**HAARAKAARI**

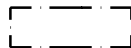
Kadun nimi.

**II**

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

**e=0,40**

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Alueen osa, jolle on istutettava puita / pensaita.



Istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelien rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä, hyvälaatuista ja hillittyä arkkitehtuuria noudattaen. Rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä esimerkiksi puu- ja pensasistutuksin.

Tontilla tulee jättää vähintään 5 % tontin pinta-alasta rakentamatta vettä läpäiseväksi viheralueeksi. Suositellaan, että alueelle rakennetaan painanne ja aluetta käytetään lumen läjittämistä varten. Mikäli tonteilla harjoitetaan hulevesien pilaantumisen riskialtistustoimintaa, on tonteille rakennettava öljynerotuskaivot.

Alueelle rakennettavat katokset sisältyvät kerrosalaan. Kellaria ei saa rakentaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

- liiketilat, huoltoasematilat 1 ap / 35 kem<sup>2</sup>
- toimistotilat 1 ap / 50 kem<sup>2</sup>
- teollisuustilat 1 ap / 100 kem<sup>2</sup>
- varastotilat 1 ap / 200 kem<sup>2</sup>

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	22.02.2018
Kaavan nimi	HAARAKAARI		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.12.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3577
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0534	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0534

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,0534	100,0	4214	0,40	0,0000	2031
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0534	100,0	4214	0,40	0,3256	2031
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,3256	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Maankäyttö- ja rakennuslaki 2012:n mukainen kerrosala [k-tilat m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0534</b>	<b>100,0</b>	<b>4214</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>2031</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0534	100,0	4214	0,40	0,3256	2031
KTY	1,0534	100,0	4214	0,40	1,0534	4214
KLH					-0,7278	-2183
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,3256	
LP					-0,3256	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



korttelialueen pinta-ala 10536 m<sup>2</sup>  
 Liike-varastorakennus X 2 YHT. 2840 k-m<sup>2</sup>  
 autopaikkoja 85 kpl

45,8

45,0

44,0

73

HÖGBERGINHAARA

ts

ts

5: 210

HAARAKAARI

44,5,2

maakaasu

Liike-varastorakennus  
1420 k-m<sup>2</sup>

KTY  
e=0,30

Liike-varastorakennus  
1420 k-m<sup>2</sup>

POLTTONEEN JAKEILUIN  
VARATTU OSA TONTISTA N. 2000 m<sup>2</sup>

poltto-  
aiheen  
jakeilu  
katos

S1-VSS

43 ap

9 ap

9 ap

5: 204

5: 214

ts

43,6

5: 205

ts

43,9

määrätornio

allas

5: 194

39

43,7

25

115

36

43,8

43,6

43,8

44,0

46

42

44,5

43,8

44,0

44,0

67

69

HAARAKAARI, TUUSULA  
 MAANKÄYTTÖLUONNOS

16.02.2018  
 1:750 (A3)

ARKKITEHTITOIMISTO ANTTI HEIKKILÄ OY

Erkonnite 5 04420 Järvenpää [www.anttiheikkila.fi](http://www.anttiheikkila.fi)  
 +358 50 325 7666 [toimisto@anttiheikkila.fi](mailto:toimisto@anttiheikkila.fi)

KULOMÄENTIE



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tuusulan kunta, Kulomäen työpaikka-alue

Haarakaari



Asemakaavan muutos nro 3577, Kulomäentien työpaikka-  
alue

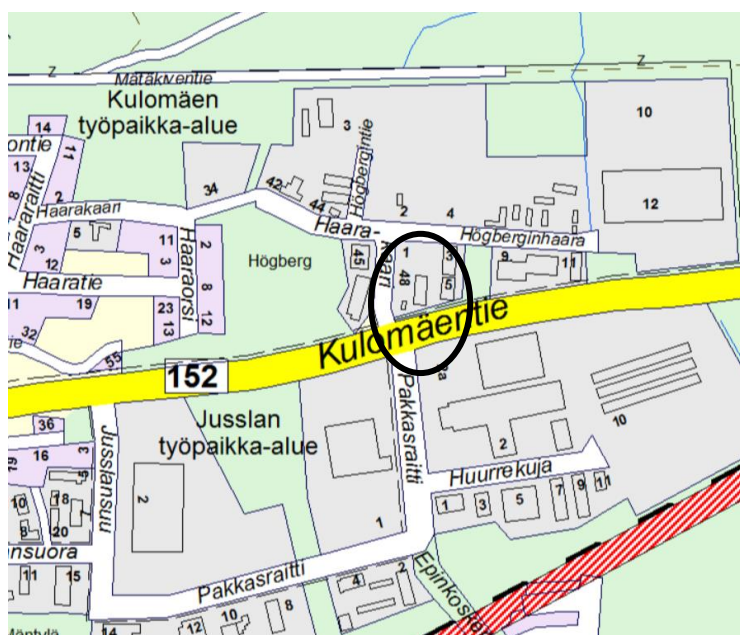
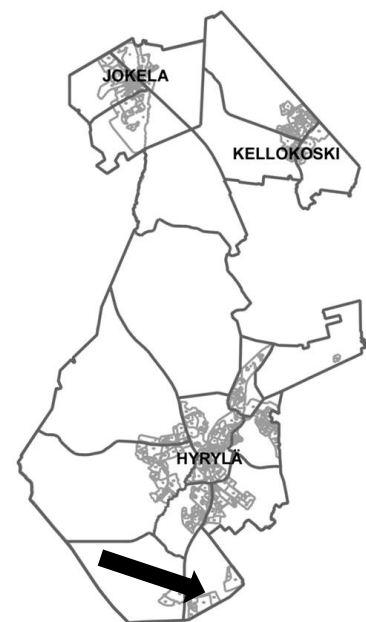
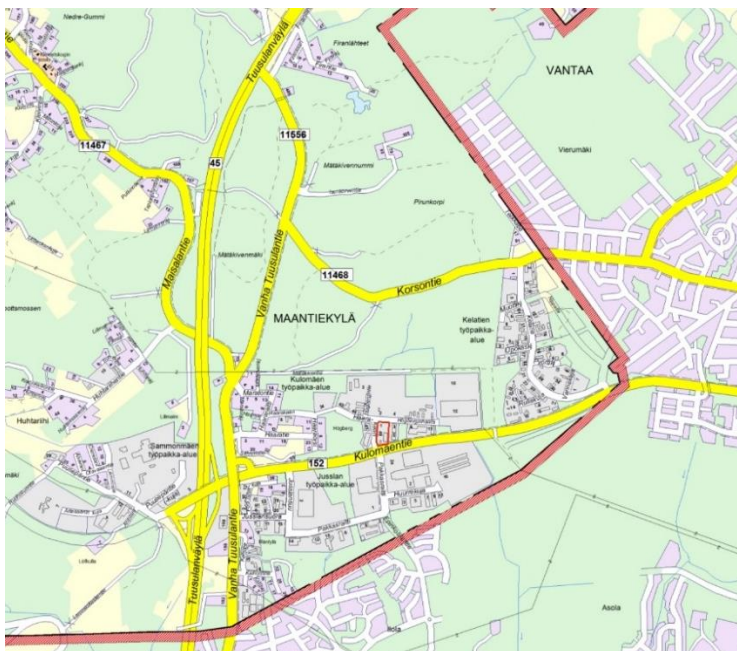


## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutoksen laatiminen Tuusulan kunta, Kulomäen työpaikka-alue, Haarakaari.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

### 1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue on noin hehtaarin laajuinen kiinteistö. Alue sijaitsee Maantiekyllän kunnanosassa Kulomäentien pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä Haarakaareen, pohjoisessa Högberginhaaraan, idässä KTY-korttelialueeseen ja etelässä Kulomäentiehen rajoittuvaan suojaviheralueeseen.





## 2 ALOITE

Alueen kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Hankkeesta on laadittu sopimus asemakaavoituksen muutostyön käynnistämisestä (*MRL 91 B §*).

## 3 TAVOITTEET

Tavoitteena on saada Kulomäentien ja Haarakaaren risteyksen keskeiselle tontille julkisivullisesti yhtenäistä ja laadukasta rakentamista. Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa kaavamuutosalueen sisällä Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavassa esitetyt LP-alue ja KLH-alue käyttötarkoitusta esimerkiksi KTY-korttelialueeksi siten, että kortteliin sallitaan rakennettavaksi myös pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liiketilaa ja olemassa oleva polttoaineen jakelutoiminta. Lisäksi tutkitaan päivittäistavarakaupan kokoa. Tonttitehokkuudeksi on tavoitteena saada  $e = 0,3-0,5$ .

## 4 LÄHTÖKOHDAT

### Alueen yleiskuvaus

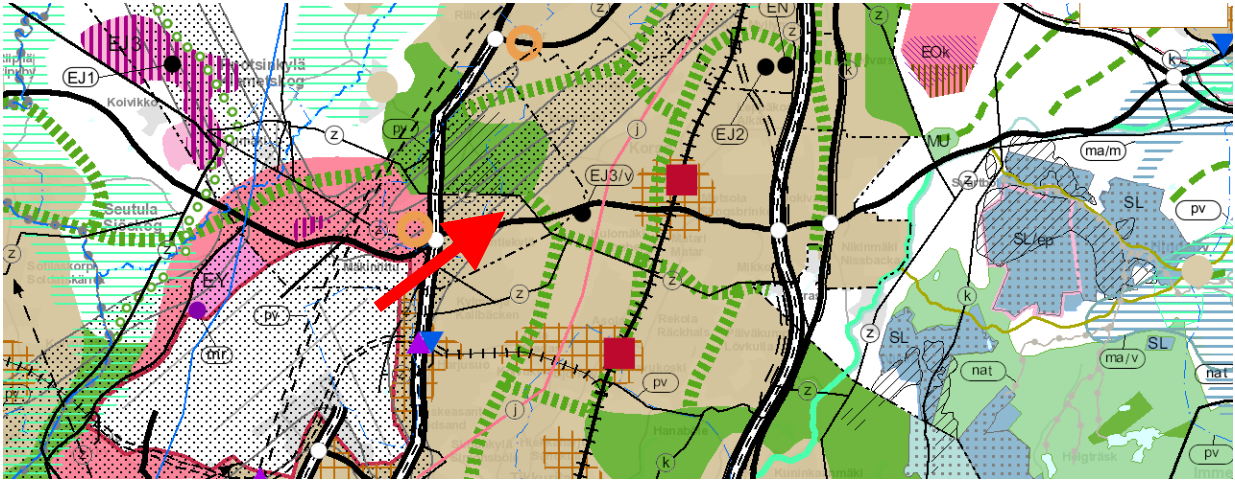
Alue sijoittuu Kulomäen työpaikka-alueelle Tuusulan eteläosaan, Vantaan rajan läheisyyteen. Alueen eteläpuolella sijaitsee Jusslan työpaikka-alue, jonka kanssa alueet muodostavat yhtenäisen työpaikka-aluekeskittymän. Kulomäentien työpaikka-alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varteen lentokentän ja Tuusulanväylän läheisyyteen. Kulomäen alueelle on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueita. Alueelle sijoittuu monimuotoisesti teollisuusrakentamista, yritysten toimitiloja sekä logistiikkaa palvelevia rakennuksia.

Kaavamuutoskohteen kiinteistöllä sijaitsee polttoaineenjakeleen kylmäasema sekä liikerakennus, jossa sijaitsee yritysten toimintaa palvelevia liiketiloja. Rakennus on luokiteltu muuksi myymälärakennukseksi. Rakennuksen koko on n. 1500 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueelle on myös myönnetty rakennuslupa 150 m<sup>2</sup> kokoiselle väestösuoja toimivalle rakennukselle.



### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt 14.12.2004 ja se on vahvistettu 8.11.2006. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017 sisältää vahvistetut merkinnät maakuntakaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1.-3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Suunnittelualue sijoittuu em. maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Alue on lentomelualue (pisterasteri) ja alueen itäpuolelle on osoitettu viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).



### Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Luonnoksessa Haarakaaren alue on osoitettu työpaikka-aluevarausmerkinnällä (TP).

### Maantienkylä osayleiskaava

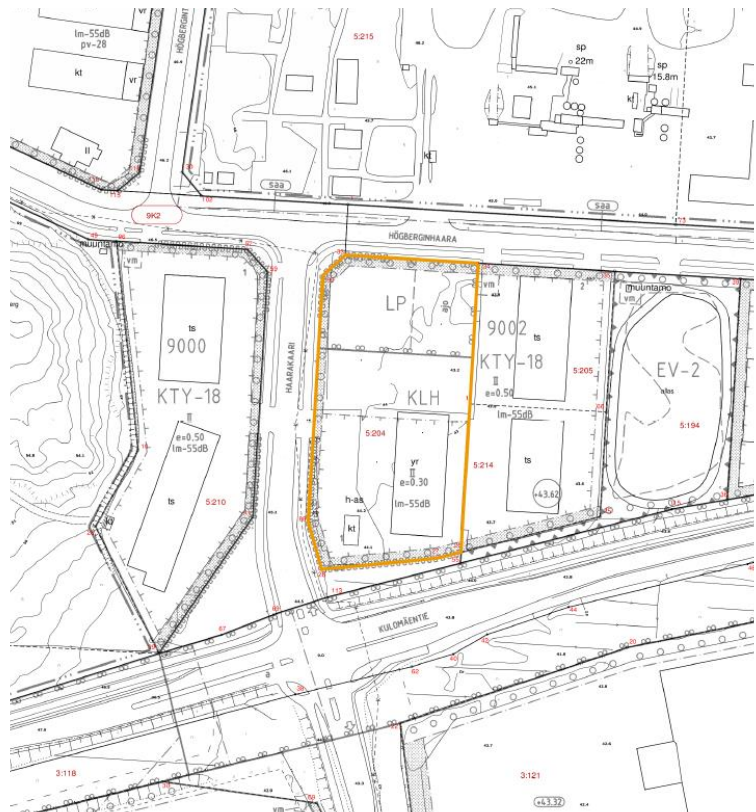
Kulomäentie on kaavassa osoitettu työpaikkarakentamisen selvitysalueeksi. Selvityksen kohteena vuonna 1995 laaditussa kaavassa oli mm. Kulomäentien linjaus. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että Kulomäentien varsi tulee rakentaa julkisivultaan yhtenäisenä ja laadukkaana. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

### Asemakaava

Alueella on lainvoimainen asemakaava *Kulomäentien työpaikka-alue, asemakaava ja asemakaavamuutos, 3424* (lainvoimainen 24.9.2008). Muutoksen kohteena olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) ja liikerakennusten korttelialue, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH).

Rakennusalue on merkitty poikkiviivoin varustetulla pistekatkoviihvalla. KLH-alueen rakennusten kerrosluku on enintään kaksi ja tonttitehokkuus on  $e=0.30$ . Katualueita vasten on määrätty istutettavaksi puurivit istutusalueelle (pallukat + pisterasteri). Risteysalueilla on liittymäkielto (hakaviiva). Alue on lentomelualue (L<sub>DEN</sub> 55-60 dBA). LP-alueen kautta on merkitty ohjeellinen ajoyhteys. Suunnittelualue kytkeytyy itäpuolelta KTY-18-korttelialueeseen (toimitilarakennusten korttelialue), jonka tehokkuusluku on  $e=0.50$ . Tonttijako on ohjeellinen.

Nykyinen asemakaava on osittain jäänyt toteutumatta ja pysäköintialuetta ei ole rakennettu, koska tonttien



pysäköintivaraukset ja tienvarsipysäköinti on koettu riittäväksi. KLH-kortteliin on sijoitettu polttoaineen kylmäasema, mutta ei suoranaisesti polttoainejakeluun liittyvää liikerakentamista.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tehty maankäyttösopimukset. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.

## **5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti.

vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- luonnonympäristöön (ml. pohjavedet)
- virkistysmahdollisuuksiin
- talouteen
- liikenteeseen
- suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön (ml. liikennemelu)

Kaavamutoksen vaikutukset eivät ole oletettavasti merkittäviä verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Pääosin Kulomäentien työpaikka-alueen kaavoituksessa toteutetut selvitykset riittävät kaavamutoksen aineiston pohjaksi. Tavoitteena on tunnistaa kaavoituksen aikana muutoksesta aiheutuvat merkitykselliset vaikutukset. Tällaisia voivat olla esimerkiksi vaikutukset hulevesiin tai maisemalliset vaikutukset rakentamisen määrän mahdollisesti kasvaessa. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät.

### **Vaikutusten arviointi**

Vaikutusarvioinnit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

### **Vaikutusten arviointiin osallistuminen**

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

## **6 OSALLISET**

Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät

Alueella toimivat yhdistykset

- Tuusula-Seura ry, Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Suomen luonnonsuojeluliitto/Uudenmaan piiri, Maantiekylän Omakotiyhdistys

Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Tuusulan kunta

- Kunnan erihallintokunnat: Tekninen lautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, Elinkeinoneuvottelukunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto

Muut

- Elisa Oyj, TelaSonera Oyj, Caruna Oy, Fortum Power and Heat Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Tuusulan yrittäjät ry



## 7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Kuulutukset

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse.

Nähtävilläaikaan kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Etelä-Tuusulan asemakaavahankkeet sivuille [https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu\\_id=1937](https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937)

### Yleisötilaisuudet

Asemakaava prosessin aikana järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

### Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläaikaan muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

### Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutos hyväksytään kunnanvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläaikaan kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusajan päätyttyä kaavojen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kunnan internetsivuilla.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.



---

## 8 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63§:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavissa kaavayksiköstä.

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Asemakaavan osalta:

kaavasuunnittelija Samir Abboud  
040 3143517  
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula  
[samir.abboud@tuusula.fi](mailto:samir.abboud@tuusula.fi)

kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos  
040 3142014  
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula  
[pia.sjoroos@tuusula.fi](mailto:pia.sjoroos@tuusula.fi)