



Tuusulan kunta
Kaava nro 3613

SULAN TYÖPAIKKA-ALUE I

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. kunnanosa, SULA

1 : 2 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 5514 ja 5524 sekä suojavierher-, liikenne- ja katualueet.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta
kaavoitus 2.10.2019

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Petteri Puputti, kaavasuunnittelija

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset. Koordinaatio/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Tuusulassa 2.10.2019

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 :n mukaisesti julkisesti nähtävillä

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.xx.2020 § x tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	1.3.2017 § 27	KKL	2.10.2019 §
MRA 30 §	10.3.–21.4.2017	KH	
KKL	20.12.2017 § 168	KH	
KH	29.4.2019 § 158	L.V	
MRA 27 §	16.5.–17.6.2019	Voimaantulo	3613

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM-5	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle voi sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle saa sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa, pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämiä varasto- ja toimistotiloja, ravintola- ja kahvilatiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja oheistiloja. Päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennusoikeuden puitteissa sijoittaa kortteliin enintään 500 k-m ² . Kortteliin voi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Kortteliin saa rakentaa mainostornin, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 m. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa yksi- tai monitasoisia kylmiä pysäköintilaitoksia, kattopysäköintitiloja ja teknisiä tiloja katoille.	--- -- --- --	Osa-alueen raja. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
KTY-25	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 3000 k-m ² toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Liiketiloihin voi olla paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.	7 SULA	Kunnanosan numero. Kunnanosan nimi.
TY-16	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa ymähäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskusta-hakuista erikoistavarakauppaa. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.	5524	Korttelin numero.
LT	Maantien alue.	AMERINKUJA	Kadun nimi.
EV	Suojavierheralue.	17000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
EV-7	Suojavierheralue. Alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas- oja- ja patorakenteita. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen.	e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
---	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
---	Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.	[]	Rakennusala.
		[]	Istutettava alueen osa.
		---	Katu.
		---	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa; yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
		[]	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
		[]	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
		[]	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa. Alueella toimenpiteitä rajoittaa lunastustoimituksen mukaiset oikeudet. Toimenpiteisiin on haettava johdon omistajan lupa.
		[]	Alue, jolla tontin vettä läpäisemättömyiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
		[]	Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

[saa-5] Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperässä on paikoin todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ennen alueen rakentamista on maa-ainesten poistosta oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen asianmukaisen menettelytavan sopimiseksi.

[pv/ks] Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke. Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset n:o 17 / 1970 ja 118 / 1979 A.

[pv-34] Tärkeä pohjavesialue, jolle ei saa sijoittaa laitosta tai harjoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristöluvan tai lakiin 390 / 2005 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista. Muiden kemikaalien suoja-aitaiden tulee olla ko. kemikaaleja kestäviä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita, valmisteita tai jätteitä. Polttonestesäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan poltto- nesteen enimmäismäärä. Lastaus- ja purkualueet, ulkovarastointialueet sekä ajo- neuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömillä rakenteilla. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virauksiin. Alueella ei saa suorittaa muitakaan pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttö- tarkoituksen mukaisiin toimintoihin on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan laadukkaasti tai ne on säilytettävä luonnontilaisina.

KM-5- ja KTY-25-kortteleissa rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Mainoslaitteet tulee suunnitella yhtenäisesti jäsenellyksi osaksi julkisivua. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- tai pensasistutuksiin. Huolto- ja lastauspihat tulee suojata rakennusten ulkoasuun soveltuvalla, näkyvyyden estävällä katos-, aita- tai muulla vastaavalla rakenteella Tuusulan itäväylän suuntaan. Mikäli rakennuspaikoille sijoitetaan pitkäaikaisia tai pysyviä ulkovarastointialueita, tulee ne aidata materiaaleillaan ja väreiltään rakennusten tyyliin sopivalla umpiaidalla. Ulkomyyntialueiden osalta aidan ei tarvitse olla umpinaisen.

Lastaukseen tai avovarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on rajattava vähintään 1,5 m korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista tai pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osalla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen purkautumisen hallintasuunnitelma.

Rakentaminen ei saa johtaa merkittävään pohjaveden purkautumiseen, mikä tulee ottaa huomioon perustamistapaa valittaessa. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Seinänalaltaan vähintään 30 % avoimet katokset voi toteuttaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % rakennuspaikalle osoitetusta rakennusoikeudesta.

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:
-1 ap / 30 k-m² vähittäistavarakaupan kerrosalaa
-1 ap / 50 k-m² muuta liike- ja myymäläkerrosalaa
-1 ap / 70 k-m² toimistokerrosalaa
-1 ap / 100 k-m² teollisuus-, tuotanto- ja työntöiden kerrosalaa
-1 ap / 500 k-m² varastotilojen kerrosalaa