

**SULAN TYÖPAIKKA-ALUE I**  
 Asemakaava ja asemakaavan muutos  
 KKL 2.10.2019 1:2000

## 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<sup>2</sup>.

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.

**KTY-25**

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 3000 k-m<sup>2</sup> toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Liiketila 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.

**TY-16**

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä 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.


**LT**

Maantien alue.


**EV**

Suojaviheralue.


**EV-7**

Suojaviheralue.


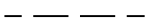



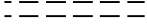


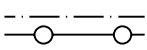
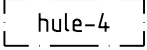
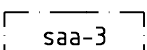
Alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
7	Kunnanosan numero.
SULA	Kunnanosan nimi.
5524	Korttelin numero.
AMERINKUJA	Kadun nimi.
17000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	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 läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttää alueella siten, että viivytysoikeuksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysoikeuksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 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 kynnsarvon 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 liikaavia aineita, valmisteita tai jätteitä. Polttonestesäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Lastaus- ja purkualueet, ulkovarastointialueet sekä ajoneuvoliikenteeseen 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 pääkäyttötarkoituksen 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 jäsennellyksi osaksi julkisivua. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- tai pensasistutuksin. 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 materiaaleiltaan ja väreiltään rakennusten tyyliin sopivalla umpiaidalla. Ulkomyyntialueiden osalta aidan ei tarvitse olla umpinainen.

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 rajoittuvalta osalta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

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

Korttelialueille 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-m <sup>2</sup>	vähittäistavarakaupan kerrosalaa
-1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>	muuta liike- ja myymäläkerrosalaa
-1 ap / 70 k-m <sup>2</sup>	toimistokerrosalaa
-1 ap / 100 k-m <sup>2</sup>	teollisuus-, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa
-1 ap / 500 k-m <sup>2</sup>	varastotilojen kerrosalaa



## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	24.09.2019
Kaavan nimi	SULAN TYÖPAIKKA-ALUE I		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.12.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3613
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,6411	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	16,9292
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7119

## 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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>18,6411</b>	<b>100,0</b>	<b>37401</b>	<b>0,20</b>	<b>16,9292</b>	<b>37401</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,6447	46,4	31394	0,36	8,6447	31394
T yhteensä	1,5018	8,1	6007	0,40	1,5018	6007
V yhteensä					-0,8851	
R yhteensä						
L yhteensä	6,5231	35,0			5,6963	
E yhteensä	1,9715	10,6			1,9715	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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>18,6411</b>	<b>100,0</b>	<b>37401</b>	<b>0,20</b>	<b>16,9292</b>	<b>37401</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	8,6447	46,4	31394	0,36	8,6447	31394
KM	5,0464	58,4	17000	0,34	5,0464	17000
KTY	3,5983	41,6	14394	0,40	3,5983	14394
<b>T yhteensä</b>	1,5018	8,1	6007	0,40	1,5018	6007
TY	1,5018	100,0	6007	0,40	1,5018	6007
<b>V yhteensä</b>					-0,8851	
VL					-0,8851	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	6,5231	35,0			5,6963	
Kadut	2,3291	35,7			1,7764	
LT	4,1940	64,3			3,9199	
<b>E yhteensä</b>	1,9715	10,6			1,9715	
EV	1,9715	100,0			1,9715	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## SULAN ALUEELLA VIREILLÄ OLEVAT VÄHITTÄISKAUPAN ASEMAKAAVAHANKKEET

LIITE 13  
2.10.2019



Kaavamuutoksen kohteena oleva asemakaava, jonka yhtenä tavoitteena on osoittaa päivittäistavarakauppaa (500 k-m<sup>2</sup>).



Asemakaavoitettava uusi päivittäistavarakaupan varaus (500 k-m<sup>2</sup>).



Olemassa oleva päivittäistavarakauppa. Kaupan määrää ei ole tulossa muutoksia.



Sulan työpaikka-alueen asemakaava-alue (yht. 10 000 k-m<sup>2</sup> uutta kauppaa).



Sulan työpaikka-alue I asemakaavan kaava-alue (yht. 20 000 k-m<sup>2</sup> uutta kauppaa).

### Uudenmaan maakuntakaavan mukainen merkitykseltään seudullinen Sulan vähittäiskaupan suuryksikkö:



Olemassa olevat kaupan alueet.



Uusi kaupan alue (KM-5)



Uusi kaupan alue (KTY-25)  
Sekoittuneita toimintoja: liiketilaa ja työpaikkatoimintoja.

