



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM-5 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Korttelialueelle voi sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa suodullista tilaa vaatava vähittäiskaupaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, koditekniikka-, puutarha- ja maatalouskaupaa. Korttelialueelle saa sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa, pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämiä varasto- ja toimistotiloja, ravintola- ja kahvilaoloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja ohjeistiloja.

Päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennusoikeuden puitteissa sijoittaa korttelin enintään 500 k-m².

Korttelin voi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Korttelin saa rakentaa mainostornin, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 30 m.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa yksi- tai monitasoisia kylmiä kattopysäköintitiloja ja teknisiä tiloja katoille.

T-15 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimistotiloja. Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % pääkäyttötarkoitukseen liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupaa tai keskustahakuista erikoistavarakaupaa. Erillisii liikerakennuksia ei sallita. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastoiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.

TY-18 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 % pääkäyttötarkoitukseen liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupaa tai keskustahakuista erikoistavarakaupaa. Erillisii liikerakennuksia ei sallita. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastoiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.

LT Maantien alue.

EV Suojaviherialue.

EV-9 Suojaviherialue. Alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas- oja- ja patorakenteita. Alueen maaperän pilaantumisen tulle selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Maaperässä olevat jäteet tulee poistaa.

--- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - Osa-alueen raja.

- - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

7 Kunnanosan numero.

SULA Kunnanosan nimi.

5516 Korttelin numero.

SULANTIE Kadun nimi.

10000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0,40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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

— Rakennusala.

— Istutettava alueen osa.

— Katu.

— Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

— Ajoyhteys.

— Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Sähköjohtoa varten varattu alueen osa. Alueella toimenpiteitä rajoittaa luvastustarkoituksen mukaiset oikeudet. Toimenpiteisiin on haettava johdon omistajan lupa.

Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen. Alue varataan korttelin läpi virtaavien pintavesien johtamiseen. Ojarakenne on toteutettava ennen alueen rakentamista.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-6 Alue, jolla tontin istutusalueilla, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivytää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee viivytää edellä mainitun tavoin.

hule-6 Alue, jolla tontin vettä läpäisemättömiä pintoilla tulevat hulevedet tulee viivytää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

saa-4 Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantumisen tulle selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Alueen jäteäytöjen rakennettavuus on selvittävä, mikäli jäteäytöjä ei poisteta. Jäteäytö ja jätteen sekainen maa on poistettava rakennusten alta ja kunnallisteknisistä kaivannoista. Jäteäytöjen hyödyntämisestä ei saa aiheutua ympäristöhaittaa.

ev-9 Pohjaviesialue ja vedonattoman kauko-ohjaukseyhykke. Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset n:o 17 / 1970 ja 118 / 1979 A.

pr-38 Tärkeä pohjaviesialue, jolle ei saa sijoittaa taloutta tai harjoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristöluvan tai lakiin 300 / 2005 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista. Muiden kemikaalien suoja-aitaiden tulee olla ko. kemikaaleja kestäviä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoita nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liksavia aineita, valmistaita tai jätteitä. Polttonestesäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle katettuihin neste-tiiviseen suoja-aitaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan poltto- nesteen enimmäismäärä. Lastaus- ja purkualueet, ukovarastointialueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömiä rakenteilla. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee johtaa pohjaviesialueen ulkopuolelle. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa suorittaa muitakaan pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Maailmpöjärjestelmät ovat kiellettyjä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

KM-5 -korttelissa rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Mainoslaiteet tulee suunnitella yhtenäisesti jäsenelliksi osaksi julkisivua. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- tai pensasistutuksiin. Huolto- ja lastauspinnat tulee suojata rakennusten ulkoasuun soveltuvalla, näkyvyyden estävällä kalvos- alia- tai muulla vastaavalla rakenteella Tuusulan täyväylän suuntaan. Mikäli rakennuspaikalle sijoitetaan pitkäaikaisia tai pysyviä ukovarastointialueita, tulee ne aidata materiaaleillaan ja väreillään rakennusten tyyliin sopivalia umpiainalla. Ohjeellisesti alueiden osalta aidan ei tarvitse olla umpinaisen.

T-15 ja TY-18 korttelialueilla 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 rajoittavalta osalta.

Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennuspaikan pohjaveden paineellisuus ja pohjaveden pinnan korkeus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipetteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä teknikkäa, jolla paineellisen pohjaveden purkautumista voidaan hallita ja minimoida. Alueella ei saa rakentaa maanalaista tiloja tai kellareita.

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

Selänalaltaan 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 toimistorakennus
 -1 ap / 100 k-m² teollisuus-, tuotanto- ja työntöjen kerrosalaa
 -1 ap / 200 k-m² varastotilojen kerrosalaa

Tieliikenne- ja lentokonealue tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Liike- ja toimistotiloja rakennettaessa melutaso rakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 45dB.

Tuusulan kunta
 Kaava nro 3618
SULAN TYÖPAIKKA-ALUE III
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
 7. kunnanosa, SULA

1:2000

Asemakaavan muutos koskee suojaviiher-, liikenne- ja katualueita.
 Asemakaavalla ja asemakaavän muutoksella muodostuvat korttelit 5516-5521, osa korttelista 5522 sekä suo javiiher-, liikenne- ja katualueita.
 Asemakaava-alueella noudatetaan ohjeistusta tonttijakoa.

Tuusulan kunta
 kaavoitus xx.xx.2022

Anne Oikkola, kaavoituspäällikkö
 Petteri Puputti, projektipäällikkö

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

Tuusulassa xxx.xx.2022

Markus Hakalin, paikatietopäällikkö

Tuusulassa xxx.xx.2022

Harri Lipasil, hallintojohtaja,
 Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitiäjä

KKL	1.3.2017 § 27	KH
MRA	30 § 16.3.-21.4.2017	KV
KKL	20.12.2017 § 168	L.V
KH	20.9.2021 § 350	Voimaantulo
MRA	27 § 30.9.-1.11.2021	
KKL		3618