

LAHELANORSI

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

1.kunnanosa Hyrylä
8. kunnanosa Riihikallio
11. kunnanosa Lahela

EHDOTUS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanniityn asemakaavan nro. 3263 lähivirkistysaluetta, vaara-alueen rajaa, johtoa varten varattua alueen osaa sekä ajoyhteyttä.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 2283-2287 sekä suojaviher-, lähivirkistys-, puisto- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteleihin 2283-2287.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Miia Nätyнки, kaavasuunnittelija

Anne Oikkola, kaavoituspäällikkö

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

Tuusulassa

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä xx.x.-xx.x.20xx.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.x.20xx § x tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Niina Puikkonen, vs. hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	25.10.2023 § 101	KKL
MRA 30 §	9.11.-11.12.2023	KH
KKL	11.12.2024	KH
KH		L.V
MRA 27 §		Voimaantulo
		3650

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja.



Lähivirkistysalue.



Puisto.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



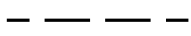
Kunnanosan raja



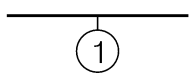
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

11

Kunnanosan numero.

LAH

Kunnanosan nimi.

2283

Korttelin numero.

LAHELANORSI Kadun tai puiston nimi.

1200

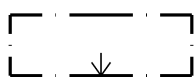
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Rakennusala.



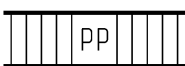
Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni ja joka tulee rajata 75 prosenttisesti asuinrakennusten tai asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ulkoseinällä.



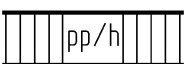
Istutettava alueen osa.



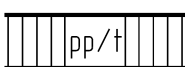
Katu.



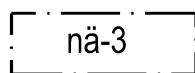
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



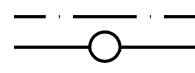
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo sallittu.



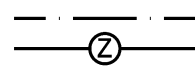
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



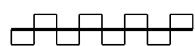
Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



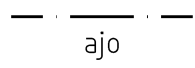
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



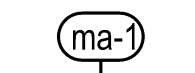
Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



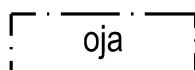
Ajoyhteys.



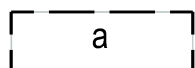
Katualueen osa, joka tulee sopeuttaa maisemaan istutuksin.



Vaara-alueen raja.



Ojaa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.



Yliviivatun alueen asemakaava kumoutuu kaavaprosessissa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamistapa

Tämän asemakaavan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla peittomaalattu tai kuultokäsitelty puu. Julkisivuissa tulee käyttää murrettuja, maanläheisiä sävyjä. Julkisivuissa ei sallita päävärinä mustan tai valkoisen sävyjä.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Harjakaton kaltevuus tulee olla 1:1,5 - 1:3. Katoksiin sekä korkeintaan 4 metriä leveisiin rakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kattojen tulee olla väriltään harmaita tai mustia. Rakennuksissa sallitaan kasvillisuuskatot. Lahelanorren ja Lahelankaarten vastaisilla julkisivuilla sijaitsevat parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Piharakennukset ja katokset tulee muotokieleltään sekä väriykseltään sopeuttaa tontin asuinrakennuksiin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja alueet on sopeutettava ympäristöön. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita.

Tonttien lukumäärä

Korttelissa tulee olla asemakaavassa osoitettu määrä tontteja.

Työtilat

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10 % rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti ja sen on liityttävä yläpuolella olevaan asuntoon sisäyhteydellä.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee paineellisen pohjaveden alueella. Paineellinen pohjavesi tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon. Paineellisen pohjaveden alueella paalutettaessa on ennen rakentamisen aloittamista laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjaolosuhteet tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä täydentävillä pohjatutkimuksilla rakennusten, katujen sekä kunnallistekniikkalinjojen kohdalla. Pohjaveden hallintasuunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Pohjaveden hallintasuunnitelmassa tulee olla esitettynä sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet, että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää työvaihekohtainen pohjavesien hallintasuunnitelma.

Uusiutuva energia

Rakentamisessa on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai piharakennusten arkkitehtuuria.

Vieraslajit

Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota haitallisten vieraslajien torjuntaan, sekä varmistettava, etteivät lajit leviä rakennustöiden seurauksena.

Piha-alueet

Jokaisella asunnolla tulee olla melulta suojattu asuntopiha tai parveke.

Tontit on aidattava pensasaidalla.

Tontin reunoilla maanpinta tulee sovittaa katualueen, naapuritonttien ja ympäröivän maaston korkoihin. Tontin reunalle ei saa muodostua porrasta tai pengertä, vaan maanpinnan tulee jatkaa tonttien välillä samassa tasossa ja liittyä luontevasti naapuritontteihin ja ympäröivään maastoon. Kortteleissa 2283, 2284, 2286 tontin maanpinta saa alimmillaan olla Lahelanorren kadun tasossa. Kortteleissa 2285 ja 2287 tontin maanpinta saa alimmillaan olla Lahelankaarten kadun tasossa. Tonteilla on varattava riittävä lumitila, joka on esitettävä pihasuunnitelmassa rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tontin lumitiloja ei saa osoittaa nä-3-alueille.

Pihalla tulee käyttää luonnon monimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja. Tontille tulee istuttaa vähintään yksi puu 100 m² tontin rakentamattomaa alaa kohden. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava monilajisesti puilla ja pensaille ja niiden on oltava pinnaltaan vettäläpäiseviä. Istutuksissa tulee hyödyntää kotimaisia lajikkeita.

Rakentamishankkeissa, joissa on vähintään kahdeksan (8) asuntoa, tulee rakentamisluvan liitteenä esittää vihertehokkuuslaskenta ja sen perustana oleva piha- ja istutussuunnitelma. Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,9.

Suojaviheralue

Suojaviheralueilla on säilytettävä puita ja luontoarvoja mahdollisimman paljon.

Katualueet

Lahelanorren katualueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kerran sataan vuoteen toistuva tulva.

Tuusulanjoen ekologinen yhteys tulee ottaa huomioon Lahelanorren katualueelle rakennettaessa.

Tuusulanjoen ekologinen yhteys ei saa vaarantua rakentamistoimenpiteiden johdosta.

Ma-1-alueella katualueen reunoille tulee toteuttaa monilajisia istutuksia. Istutuksissa tulee hyödyntää kotimaisia lajikkeita.

Pysäköinti

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 75 k-m² tai 1,5 ap / asunto. Vähintään 1 ap / asunto on oltava katettu.

Vähintään 50 % tontin velvoiteautopaikoista tulee sijoittaa tontille osoitetulle a-alueelle.

Loput autopaikat voidaan sijoittaa vapaasti tontin rakennusalojen sisäpuolelle.

Korttelialueella on oltava polkupyörien säilytyspaikkoja 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 1 pp / asunto sekä sitä suuremmissa asunnoissa 2 pp / asunto tai 1 pp / 30-km² pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa kohden. Kaikista polkupyöräpaikoista vähintään 75 % on sijoitettava säältä suojattuun maantason tilaan.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulos johtamista. Viivytyks-/imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m³ 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää tontilla, mikäli se on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta. Rakenteissa tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Rakennustyömaan aikaiset hulevedet on käsiteltävä maanpäällisellä viivyttävällä ja suodattavalla järjestelmällä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä. Selvitykseen tulee sisältyä rakennustyömaan aikaisten hulevesien järjestäminen. Hulevesijärjestelmät tulee toteuttaa korkealuokkaisina ja helposti ylläpidettävinä.

Hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua. Kiintoaineksia ei saa johtua vastaanottavaan vesistöön.