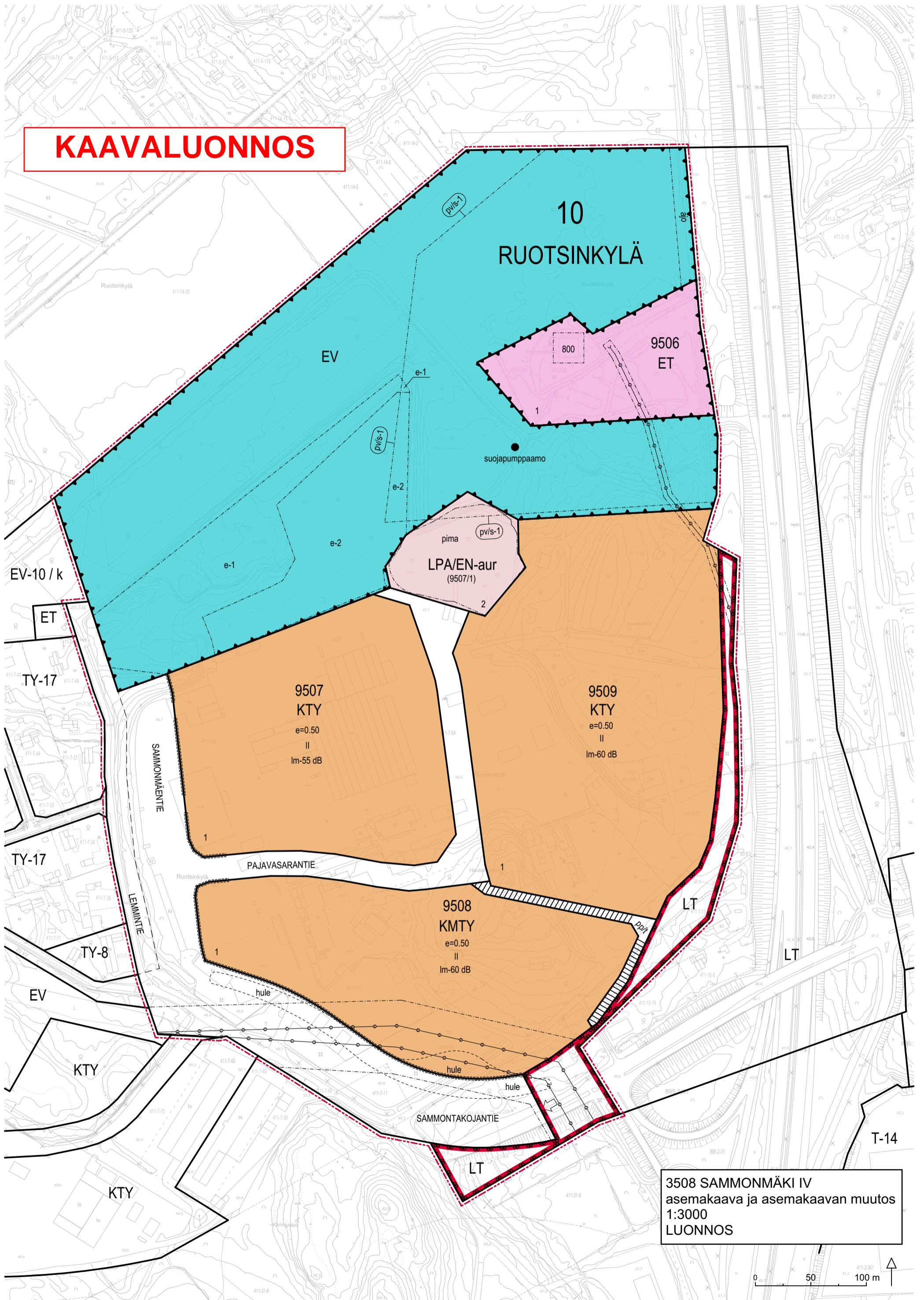


KAVALUONNOS



3508 SAMMONMÄKI IV
asemakaava ja asemakaavan muutos
1:3000
LUONNOS

SAMMONMÄKI IV

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

10. kunnanosa, RUOTSINKYLÄ

LUONNOS

1:2000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 10023, liikenne- ja katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita, suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 9506-9509 sekä suojaviher-, liikenne- ja katualueet.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta

Petteri Puputti, projektipäällikkö

Anne Olkkola, 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 xxxx

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xxx § xx tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Antti-Pekka Röntynen, hallintojohtaja,
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 25.9.2024	KH
MRA 30 §	KV
KKL	L.V
KH	Voimaantulo
MRA 27 §	
	3508

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

KMTY

Toimitila- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

LT

Maantien alue.

LPA/EN-aur

Autopaikkojen korttelialue. / Energiahuollon alue, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

EV

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

10

Kunnanosan numero.

RUO

Kunnanosan nimi.

9506

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

SAMMONMÄENTIE

Kadun tai tien nimi.

800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

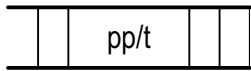
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

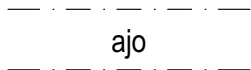
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

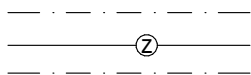
Katu.



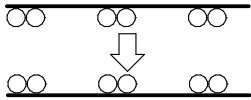
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
Ajo sallittu Pajavasaratien kautta ainoastaan kiinteistöille 411-7-13 ja 411-10-8.



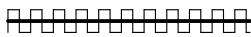
Ajoyhteys.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman sähköjohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

lm-55 dB

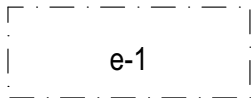
Lentomeluviivähyökkien melutaso.
Luku osoittaa lentomeluviivähyökkien melutason (55 dB = LDEN on 55-60 dB ja 60 dB = LDEN on yli 60 dB).

(9507/1)

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteleiden tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

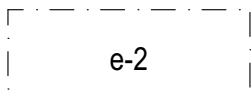


Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas-, oja- ja putkirakenteita.



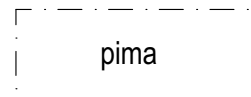
Erityisalueeksi varattu alueen osa.
Maisemoitu alueen osa. Alueella oleva puusto tulee säilyttää.

Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonitäyttöalueen alla olevaan savikerrokseen.



Erityisalueeksi varattu alueen osa.
Alue on tarkoitettu metsitettäväksi. Alueelle tulee laatia erillinen viheraluesuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Alueella olevat prosessivesien altaat ja hulevesiviemärit tulee poistaa.

Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonitäyttöalueen alla olevaan savikerrokseen. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisille on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.



Alueen osa, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.

Alueen maapohja on osittain pilaantunutta ja sisältää jätetäyttöä.

Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonihierrealueen alla olevaan savikerrokseen. Hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Betonihierrealue tulee pinnoittaa asfaltilla tai muulla tiivisrakenteella.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tarvittavista toimenpiteistä on neuvoteltava viranomaisten kanssa. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista ja suoritettavista kunnostustoimenpiteistä.

Pohjavedenottamon lähisuojavaöhyke.

Suojavaöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavaöhykkeellä on huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset. Maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa. Suojavaöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

Määräykset koskien korttelialueita

Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Muuntamot ja pumppaamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa.

Määräykset koskien KTY-korttelialueita

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja. Em. toimintoja saa olla rakennettavasta kerrosalasta yhteensä korkeintaan 20 %. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Määräykset koskien KMTY-korttelialuetta

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

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

Liike- ja toimitilarakennusten sekoittuminen tulee suunnitella korttelikokonaisuutena. Vähittäiskaupan toiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa vierekkäin niin, että ne muodostavat teollisesta toiminnasta erotetun toiminnallisen kokonaisuuden ja liiketiloilla tulee olla yhtenäinen pysäköintialue.

Määräykset koskien LPA-korttelialuetta/ EN-aur-alueita

Alueelle voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä.

Korttelialueiden pysäköintiä palvelevan käytön päätyttyä alue varataan aurinkoenergian tuotantoon.

Aurinkovoimakentät tulee perustaa asfaltin tai muun tiivisrakenteen päälle eikä paaluperustamista sallita. Aurinkopaneelit tulee suunnitella ja toteuttaa niin, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoturvallisuudelle.

Määräykset koskien ET-korttelialuetta

Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

Määräykset koskien suojaviheraluetta

Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä. Avonaisten viivytysaltaiden tulee tyhjentyä 24 h kuluessa täyttymisestään. Altaat tulee toteuttaa ja hoitaa niin, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Alueelle voidaan rakentaa telemastoja, joiden korkeus ei saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Perustamistavassa on huomioitava maston sijoittuminen pohjavesialueelle.

Alue on säilytettävä puustoisena suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

Määräykset koskien kortteleiden auto- ja polkupyöräpaikkoja

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

- 1 ap/50 k-m² päivittäistavarakaupan kerrosalaa
- 1 ap /60 k-m² muuta liike- ja myymäläkerrosalaa
- 1 ap /80 k-m² toimistokerrosalaa
- 1 ap/100 k-m² teollisuus-, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa
- 1 ap /250 k-m² varastotilojen kerrosalaa

Polkupyörien katettuja säilytyspaikkoja on toteutettava liike- ja toimistotilojen osalta vähintään 1 jokaista rakennettua 50 k-m² kohtia. Muun rakentamisen osalta säältä suojattuja pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi jokaista kahta työntekijää kohti ja suunnittelussa tulee kuitenkin varautua toteuttamaan säilytyspaikkoja vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja työtilat 1 pp/100 k-m²
- varastot 1 pp/250 k-m²
- automaattivarastot 1 pp/500 k-m²

Koko kaava-alueella koskevat yleismääräykset

Pohjavesialue

Alue sijaitsee kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueella on pohjaveden suojeluun kiinnitettävä erityistä huomiota.

Mikäli pohjavesialueelle ollaan sijoittamassa laitosta tai suunnitellaan harjoitettavan toimintaa, joka saattaa vaatia ympäristöluvan tai ympäristönsuojelulakiin 358/2015 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Rakentamisen yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen.

Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhyke

Alue sijaitsee kokonaan pohjaveden kaukosuojavyöhykkeellä. Kaukosuojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

Maaperän pilaantuneisuus

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista kunnostustoimenpiteistä.

Yhdyskuntatekniikan järjestäminen

Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu. Puhtaat hulevedet (katto- ja viheralueet) tulee imeyttää maaperään alueilla, joilla imeyttäminen on mahdollista.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista.

Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja johdettavaan vesistöön. Liikennealueet ja väylät on suunniteltava siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

Ennen rakentamiseen tai muihin maankäytön toimiin ryhtymistä alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

Lentoliikenne

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lentoestelausunto ja varmistettava voimassa olevat korkeusrajoituspinnat ilmailuviranomaiselta. Mikäli lentoestelausunnossa niin edellytetään, on lisäksi haettava ilmailulain mukainen lentoestelupa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

Meluntorjunta

Korttelialueilla on toimistohuoneiden ulkovaipan rakenteet tehtävä niin, ettei tieliikenne- ja lentomelusta aiheutuvan melun A-painotettu ekvivalenttitaso ylitä sisätilojen päiväajan ohjearvoa 45 dBA (LAeq, 07-22). Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkkien toimintojen sijoittamista. KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dBA eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dBA läheisillä asuinalueilla.

Erikoiskuljetukset

Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.

Jalankulku ja pyöräily

Korttelialueilta tulee järjestää luonteva jalankulkuyhteys joukkoliikenteen pysäkeille.

Jalankulkualueiden tulee olla korkeatasoisesti rakennettuja. Korttelialueiden piha-alueet tulee valaista siten, että alueen jalankulkijoiden turvallisuus varmistetaan.

Katu-, tie- ja liikennealueille tulee rakentaa laadukkaat jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet.

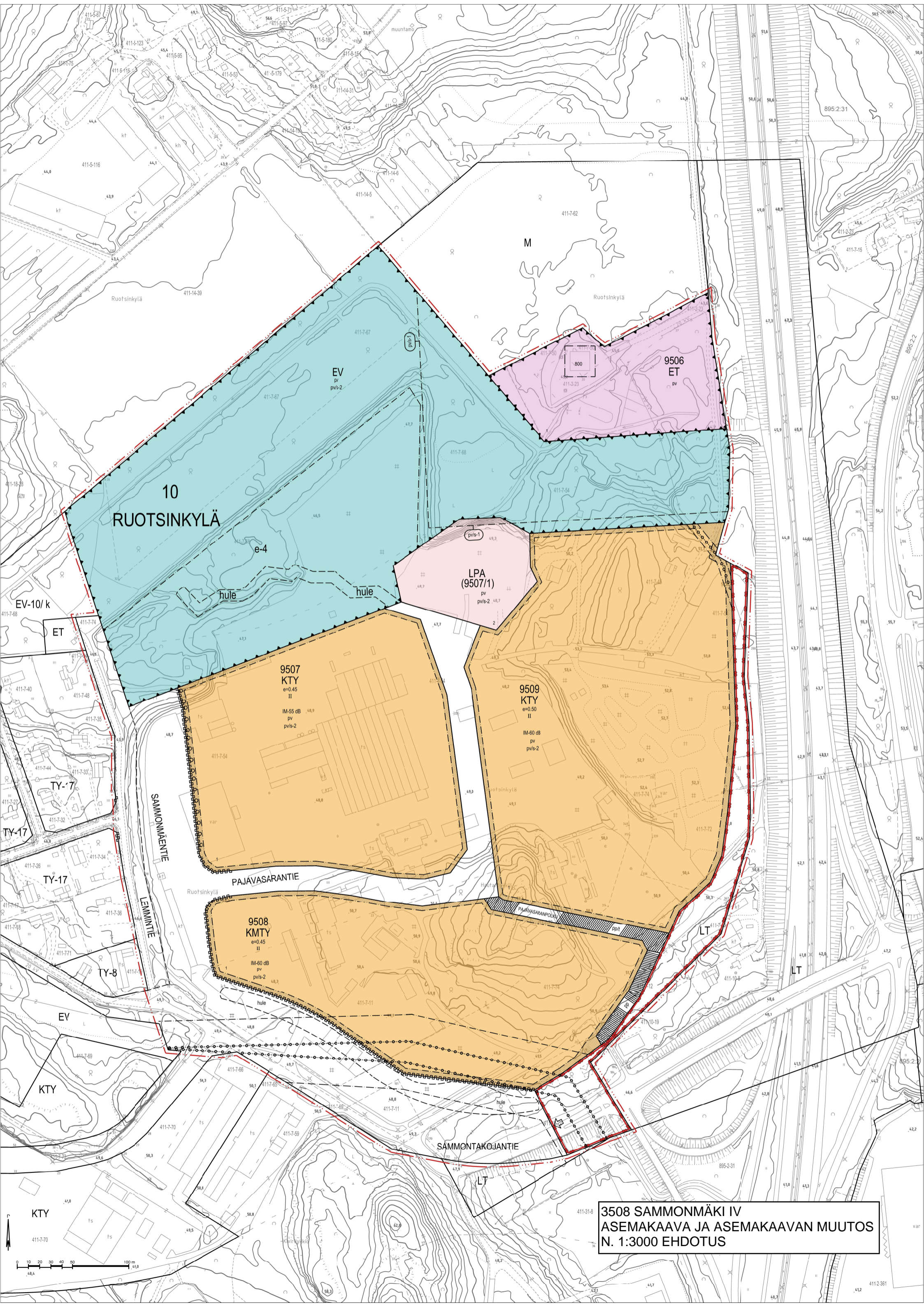
Ympäristön laatu

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa puilla ja pensaille tai säilyttää luonnontilaisena.

Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin.

Mainosvalot, rakennusten ja piha-alueiden valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ilmailuviranomaiselta ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen estelupa.



10
RUOTSINKYLÄ

EV
pv
pvi/s-2

9506
ET
dv

LPA
(9507/1)
pv
pvi/s-2

9507
KTY
e=0.45
II
IM-55 dB
pv
pvi/s-2

9509
KTY
e=0.50
II
IM-60 dB
pv
pvi/s-2

9508
KMTY
e=0.45
II
IM-60 dB
pv
pvi/s-2

EV-10/k
ET

TY-7

TY-17

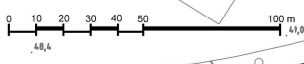
TY-17

TY-8

EV

KTY

KTY



3508 SAMMONMÄKI IV
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
N. 1:3000 EHDOTUS

SAMMONMÄKI IV

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

10. Ruotsinkylä EHDOTUS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelia 10023, liikenne- ja katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita, suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 9506-9509 sekä suojaviher-, liikenne ja katualueet.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Petteri Puputti, projektipäällikkö

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 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	25.9.2024	KKL
MRA 30 §	10.10-10.11.2024	KH
KKL	5.3.2025	KH
KH		L.V
MRA 27 §		Voimaantulo
		3508

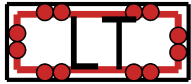
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Toimitila- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Maantien alue.



Autopaikkojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



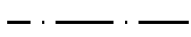
Suojaviheralue.



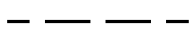
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

10

Kunnanosan numero.

RUO




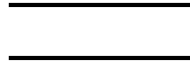
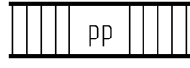
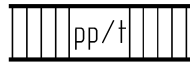

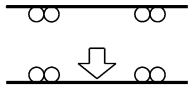
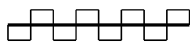
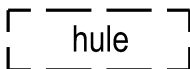
Kunnanosan nimi.

9507

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

LEMMINTIE	Kadun tai tien nimi.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman sähköjohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia, pysäköintipaikkoja tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
im-55 dB	Lentomeluviikkeen melutaso. Luku osoittaa lentomeluviikkeen melutason (55dB = LDEN on 55-60 dB ja 60 dB = LDEN on yli 60 dB).
(9507/1)	Suluissa olevat numerot osoittavat kortteleiden tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas- ja ojarakenteita.

e-4

Erityisalueeksi varattu alueen osa.

Maisemoitava alue, jolla olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja avoimet alueet metsittää. Alueelle tulee laatia erillinen viheraluesuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Alueella olevat tiiviit pintamateriaalit, prosessivesien altaat ja hulevesiviemärit tulee poistaa. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonitäyttöalueen alla olevaan savikerrokseen.

pv

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

pv/s-1

Pohjavedenottamon lähisuojavaoöhyke.

Suojavaoöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua.

Suojavaoöhykkeellä on huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset.

Maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa. Suojavaoöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

pv/s-2

Alue sijaitsee pohjavedenottamon kaukosuojavaoöhykkeellä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Määräykset koskien korttelialueita

Korttelialueelle saa sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Muuntamot ja pumppaamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa ja niiden rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen, materiaalien ja istutusten avulla.

Määräykset koskien KTY-korttelialueita

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja. Em. toimintoja saa olla rakennettavasta kerrosalasta yhteensä korkeintaan 20 %. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Määräykset koskien KMTY-korttelialueita

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja.

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

Liike- ja toimitilarakennusten sekoittuminen tulee suunnitella korttelikokonaisuutena. Vähittäiskaupan toiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa vierekkäin niin, että ne muodostavat teollisesta toiminnasta erotetun toiminnallisen kokonaisuuden ja liiketiloilla tulee olla yhtenäinen pysäköintialue.

Määräykset koskien LPA-korttelialuetta

Korttelialueelle on läjitetty betonihierrelietetä ja sillä on jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve. Korttelialueelle voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta sekä aurinkoenergian tuotantoa palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä.

Betonihierrealue tulee istutettavaa alueen osaa lukuun ottamatta pinnoittaa asfaltilla tai muulla tiivisrakenteella, jotta hulevedet eivät pääse jätetäytön kautta suotautumaan pohjaveteen. Hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja tarvittaessa käsitellä. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.

Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonihierrealueen alla olevaan savikerrokseen. Paaluperustamista ei sallita.

Määräykset koskien ET-korttelialuetta

Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

Määräykset koskien suojaviheraluetta

Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähköjä putkilinjoja, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä.

Alueelle voidaan rakentaa telemastoja, joiden korkeus ei saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Perustamistavassa on huomioitava maston sijoittuminen pohjavesialueelle.

Alue on säilytettävä puustoisena suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

Määräykset koskien kortteleiden auto- ja polkupyöräpaikkoja

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

- 1 ap/50 k-m² päivittäistavarakaupan kerrosalaa
- 1 ap /60 k-m² muuta liike- ja myymäläkerrosalaa
- 1 ap /80 k-m² toimistokerrosalaa
- 1 ap/100 k-m² teollisuus-, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa
- 1 ap /250 k-m² varastotilojen kerrosalaa

Polkupyörien katettuja säilytyspaikkoja on toteutettava liike- ja toimistotilojen osalta vähintään 1 jokaista rakennettua 50 k-m² kohtia. Muun rakentamisen osalta säältä suojattuja pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi jokaista kahta työntekijää kohti ja suunnittelussa tulee kuitenkin varautua toteuttamaan säilytyspaikkoja vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja työtilat 1 pp/100 k-m²
- varastot 1 pp/250 k-m²
- automaattivarastot 1 pp/500 k-m²

Pohjavedet

Asemakaava-alue sijaitsee kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä Mätäksen B 1-luokan pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueella on pohjaveden suojeleluun kiinnitettävä erityistä huomiota.

Moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

Liikennealueet ja väylät on suunniteltava siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

Maankäyttö ja rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun, korkeuteen tai virtauksiin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää työvaihekohtainen pohjavesien- ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmilla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen.

Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhyke

Asemakaava-alue sijaitsee lähisuojavyöhykettä lukuun ottamatta kokonaan Kuninkaanlähteen pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä (Länsi-Suomen vesioikeuden päätös n:o 80/1980 A). Kaukosuojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

Maaperän pilaantuneisuus

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa.

Rakentamislupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista kunnostustoimenpiteistä.

Hulevedet

Tonteilla tulee viivyttää yksi kuutiometri (1 m³) muodostuvia hulevesiä jokaista läpäisemätöntä 100 m²:n pinta-alaa kohden.

Avonaisten viivytysaltaiden tulee tyhjentyä 24 h kuluessa täyttymisestään. Altaat tulee toteuttaa ja hoitaa niin, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Hulevedet on käsiteltävä siten, ettei vedenottamon toiminta vaarannu. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja vastaanottavaan vesistöön. Hulevesikuormitus kaava-alueelta ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakentamislupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Ennen rakentamiseen tai muihin maankäytön toimiin ryhtymistä alueelle on laadittava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Lentoliikenne

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lentoestelausunto ja varmistettava voimassa olevat korkeusrajoituspinnat ilmailuviranomaiselta. Mikäli lentoestelausunnossa niin edellytetään, on lisäksi haettava ilmailulain mukainen lentoestelupa Liikenne ja viestintävirasto Traficomilta.

Aurinkopaneelit tulee suunnitella ja toteuttaa niin, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoturvallisuudelle.

Mainosvalot, rakennusten ja piha-alueiden valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ilmailuviranomaiselta ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen estelupa.

Meluntorjunta

Asemakaava-alue sijoittuu lentomelualueelle. Rakennuspaikan lentomelu on selvitettävä ennen suunnittelun aloittamista. Lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60dB alueella toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyys tulee olla vähintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB. Korttelialueilla ei sallita melun haitoilte herkkien toimintojen sijoittamista. KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dBA eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dBA läheisillä asuinalueilla.

Erikoiskuljetukset

Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.

Jalankulku ja pyöräily

Korttelialueilta tulee järjestää luonteva jalankulkuyhteys joukkoliikenteen pysäkeille.

Jalankulkualueiden tulee olla korkeatasoisesti rakennettuja. Korttelialueiden piha-alueet tulee valaista siten, että alueen jalankulkijoiden turvallisuus varmistetaan.

Katu-, tie- ja liikennealueille tulee rakentaa laadukkaat jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet.

Pajavasaranpolun kautta ajo on sallittu kiinteistöille 411-7-13 ja 411-10-8.

Ympäristön laatu ja kaupunkikuva

Tämän asemakaavan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa.

Kaupunkikuvan laatuun ja rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa puilla ja pensailla tai säilyttää luonnontilaisena.

Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin. Ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava tai maisemoitava puista tai pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä niin, että varastoiva materiaali ei haitallisesti näy kadulle, naapuritonttien käyttöpihojen tai läheisten asuttujen kiinteistöjen suuntaan.



SAMMONMÄKI IV
ASEMAKAAVAN MUUTOS

5.3.2025

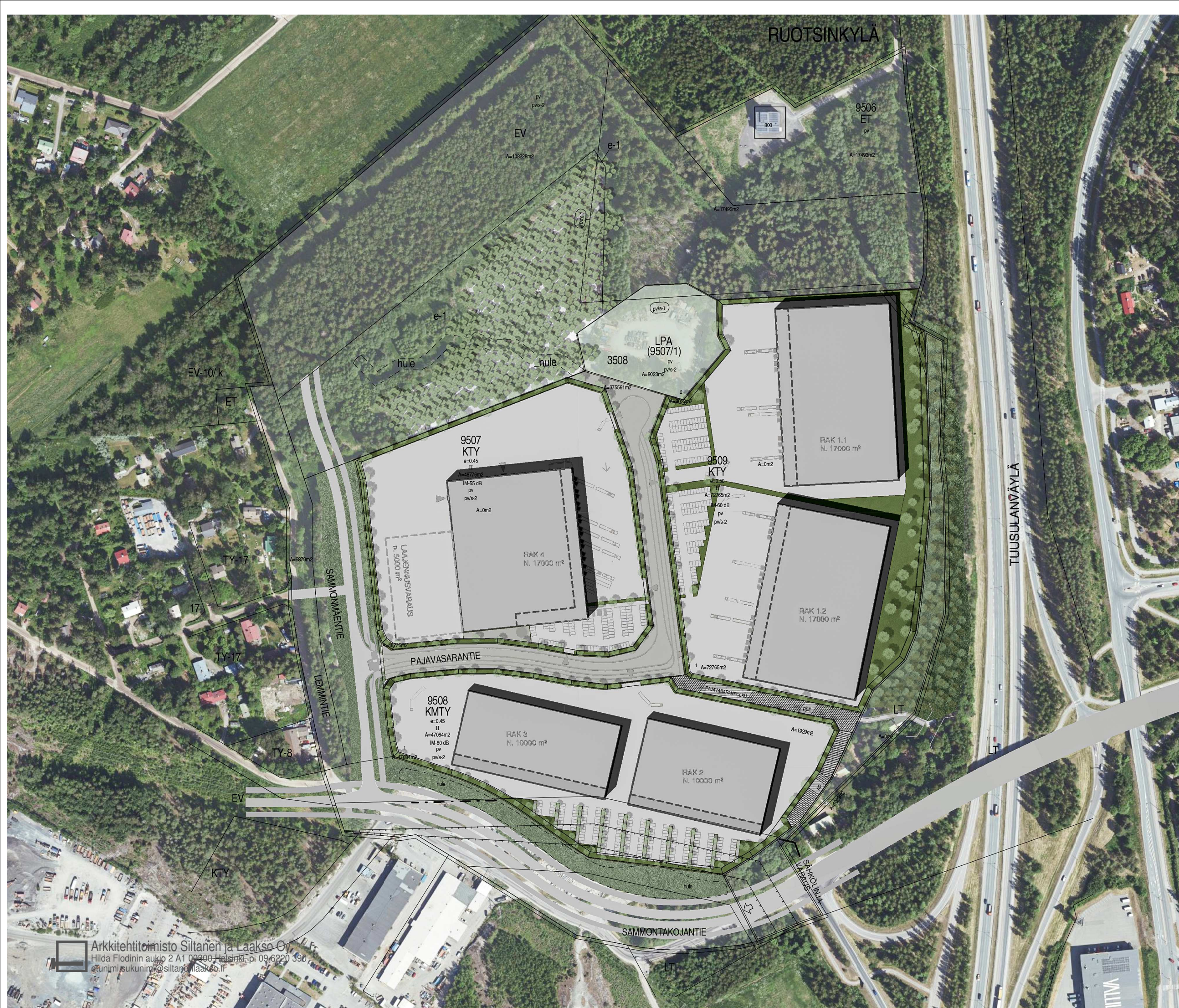
Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy



SAMMONMÄKI IV ASEMAKAAVAN MUUTOS

5.3.2025

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy



ALUSTAVA

YIT / SAMMONMÄKI

ORTOILMAKUVA / ASEMAPIIRROS
1:3000
25.2.2025

Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodin aukio 2 A1 00900 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanelaakso.fi

 Suunnittelualue


 Kiinteistöraja


Maanomistus

 YIT Oyj

 Tuusulan kunta


 Vantaan kaupunki


 Suomen valtio


 Uudenmaan ELY-keskus

 Finavia Oyj

 Hestend Oy

 Kiinteistö Oy Tuonelanjoki

 Kiinteistö Oy Tuusulan
Kuoppamäki 2

 Yksityinen

