

ASEMAPOLKU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

21. kunnanosa, LEPOLA ja 2. kunnanosa, JOKELA

EHDOTUS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee raideliikenne-, pysäköinti-, virkistys- ja katualueita, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 6034, raideliikenne-
katu- ja virkistysalueet, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten korttelialue.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteliin 6034.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Vilma Paaer, kaavasuunnittelija

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 xx.x.-xx.x.20xx.

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

Tuusulassa

Antti-Pekka Röntynen, hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	15.3.2023 § 26	KKL
MRA 63 §	23.3. - 23.4.2023	KH
KKL	5.6.2024	KH
KH		L.V
MRA 27 §		Voimaantulo
		3634

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue, johon saa rakentaa pysäköintitalon.



Rautatiealue.



Autopaikkojen korttelialue, johon saa rakentaa pysäköintitalon. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin 6034 ja tontit 1-3, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle ei saa rakentaa mastoa.



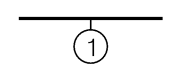
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



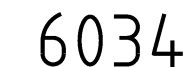
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kunnanosan numero.



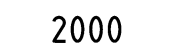
Kunnanosan nimi.



Korttelinumero.



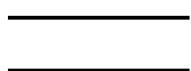
Kadun nimi.



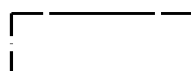
Pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärä kerrosalaneliömetreinä.



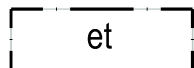
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Katu.



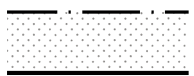
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia



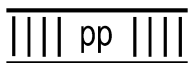
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



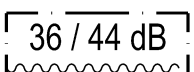
Istutettava alueen osa.



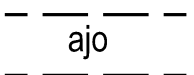
Säilytettävä puusto jota saa täydentää.



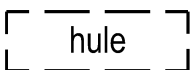
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään ensimmäisen luvun osoittamalla tasolla. Julkisivun rajautuvien nukkumiseen tarkoitettujen tilojen osalta rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden raideliikennemelua vastaan oltava vähintään jälkimmäisen luvun osoittamalla tasolla.



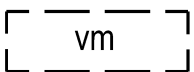
Ohjeellinen ajoyhteys.



Ohjeellinen hulevesipainanne.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten 1. ja 2. kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, palvelu-, kokoontumis-, kerho-, harraste- ja työskentelytiloja.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15% rakennusoikeudesta.

Lämmintä irtaimistovarastoa on rakennettava 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 2 m² / asunto sekä sitä suuremmissa asunnoissa vähintään 3 m² / asunto. Ulkoiluvälinevarastoa on rakennettava 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 1,5 m² / asunto sekä sitä suuremmissa asunnoissa vähintään 2 m² / asunto.

Jätehuoltoon liittyviä rakennuksia ja katoksia saa rakentaa LPA alueelle. Mahdollisten jätteiden syväkeräysastioiden alue on suojattava pensasaidalla kadun ja tontin suunnalta. Jäte-, polkupyörä- ja autokatoksia saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

JULKISIVUJA JA ARKKITEHTUURIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen on toteutettava arkkitehtonisesti ja ympäristökuvallisesti laadukkaasti. Korttelin asuinrakennuksilla tulee olla yhtenevä kattomuoto,-kaltevuus ja väri. Ilmastoinnin laitetilat eivät saa erottua liikaa katujulkisivusta.

Rakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla tiilipinta. Tiilipinnan sävyt voivat vaihdella talokohtaisesti, mutta niiden on muodostettava selkeä ja johdonmukainen kokonaisuus kaavan korttelialueilla. Tiilen, tiililaattojen ja tiililaattapintaisten betonielementtien saumojen oltava pääjulkisivumateriaalina käytetyn tiilen värisiä.

Sisäpihan puolella julkisivua voidaan toteuttaa vaaleana kuultorappauksena.

Rakennuksia yhdistävien parvekkeiden tulee olla läpinäkyvää lasia. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa. Parvekkeet ja rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle, eivät kuitenkaan tontin rajojen ulkopuolelle.

Asuinkerrostalon maantasokerroksessa on kadun puolella oltava ikkunoita, joiden aukon korkeus on vähintään 1,8 metriä. Kadulle aukeavan ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asunnon lattiatason on oltava vähintään 0,7 m katualueen pinnan yläpuolella.

Alueen korkeuserojen suunnittelu on tehtävä huolellisesti ja toteutettava laadukkailla materiaaleilla. Tukimuurien tulee olla luonnonkivipintaisia tai paikallavalettuja betonimuureja.

Kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, rakennusten osiin ja rakennelmiin on rakennettava viherkatto. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katto- ja julkisivupinnoille on sallittua. Laitteet on suunniteltava rakennusten arkkitehtuurin ja julkisivuihin sopivaksi.

PIHA-ALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkureitteinä, ulko-oleskeluun, pysäköintiin tai leikkipaikkoina on istutettava ja niiden on oltava pinnaltaan vettäläpäiseviä.

Pihalla tulee käyttää luonnon monimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja sekä luonnonmukaisia hulevesien hallintamenetelmiä. Asemakaava-alueella on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä täysikasvuisia puita. Tontilla tulee olla maanvaraisia puita. Tontille on suunniteltava riittävät varastointipaikat kulkureiteiltä aurattavalle lumelle.

LPA-korttelialueelle on istutettava yksi puu jokaista kymmentä autopaikkaa kohden.

RAKENTAMISEN VAIHEISTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

AK-korttelin ja LPA-alueen piha-alueet ja jätehuolto on suunniteltava ja toteutettava yhteiskäyttöisiksi huolimatta tonttijaosta. Asumista palvelevia yhteistiloja saa osoittaa toiseen asuinkerrostaloon sopimuksella. Tonttien toteuttamisjärjestys on vaiheistettava siten, että ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja, tonttien sisäisiä kulkureittejä sekä asumista palvelevia yhteistiloja on rakentamisen kaikissa vaiheissa riittävästi, lähtökohtaisesti ilman väliaikaisia sijoittelupaikkoja. Hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä koko korttelin alueella.

AK-korttelin ja LPA-alueen rakennuslupahakemuksissa on esitettävä suunnitelma ulko-oleskelun ja leikkipaikkojen, asumista palvelevien yhteistilojen, tonttien sisäisten kulkureittien, pysäköinnin, jätehuollon sekä hulevesien hallinnan järjestämisestä kaikissa alueen toteutusvaiheissa.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

Asuinkerrostaloalueet: 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto (vähintään 0,6 ap / asunto yksioissa)

Liike-, kahvila-, ravintola-, palvelu- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m²

Asuinrakennusten toteutuessa vuokramuotoisina pysäköintipaikkoja edellytetään 10% vähemmän.

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 k-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa. Kaikista polkupyöräpaikoista vähintään 75 % on sijoitettava säältä suojattuun ulkoiluvälinevarastoon maantason tilaan.

MELUA, VÄRÄHTELYÄ JA PALOTURVALLISUUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitykset, joissa osoitetaan raideliikenteen melun enimmäisäänitasot sekä raideliikenteen tuottama värähtely. Suunnitelmissa on esitettävä selvitysten mukaisen melun torjunta rakennuksen sisätiloissa sekä ulko-oleskelualueilla.

Korttelin 6034 tonttien 1 ja 2 suunnittelussa tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama tärinä.

Jos rakennukset toteutetaan puurunkoisena, tai jos asuintilojen lämmitys toteutetaan lämpölattioilla, tulee raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu huomioida suunnittelussa koko korttelin alueella.

Tonttien toteuttaminen on vaiheistettava siten, että asuintilat sekä ulko-oleskelualueet ovat melulta suojattuja kaikissa toteutusvaiheissa.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Parvekkeet tulee lasittaa, mikäli ne sijaitsevat julkisivulla, johon kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso on 53 dB tai enemmän.

Mikäli melutaso ohjearvoja ei voida parvekkeella tai terassilla alittaa, saa parvekkeen tai terassin korvata rakennusoikeuden lisäksi toteuttavalla viherhuoneella. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettava osa viherhuoneesta saa olla kooltaan enintään 5 k-m². Viherhuoneella tarkoitetaan puolilämmintä tilaa, jonka ulkoseinistä vähintään 50% on lasipintaa.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan raideliikennealueen suuntaan haitallisen melun puoleisilla julkisivuilla.

Tontin rajalle sijoitettava palomuuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

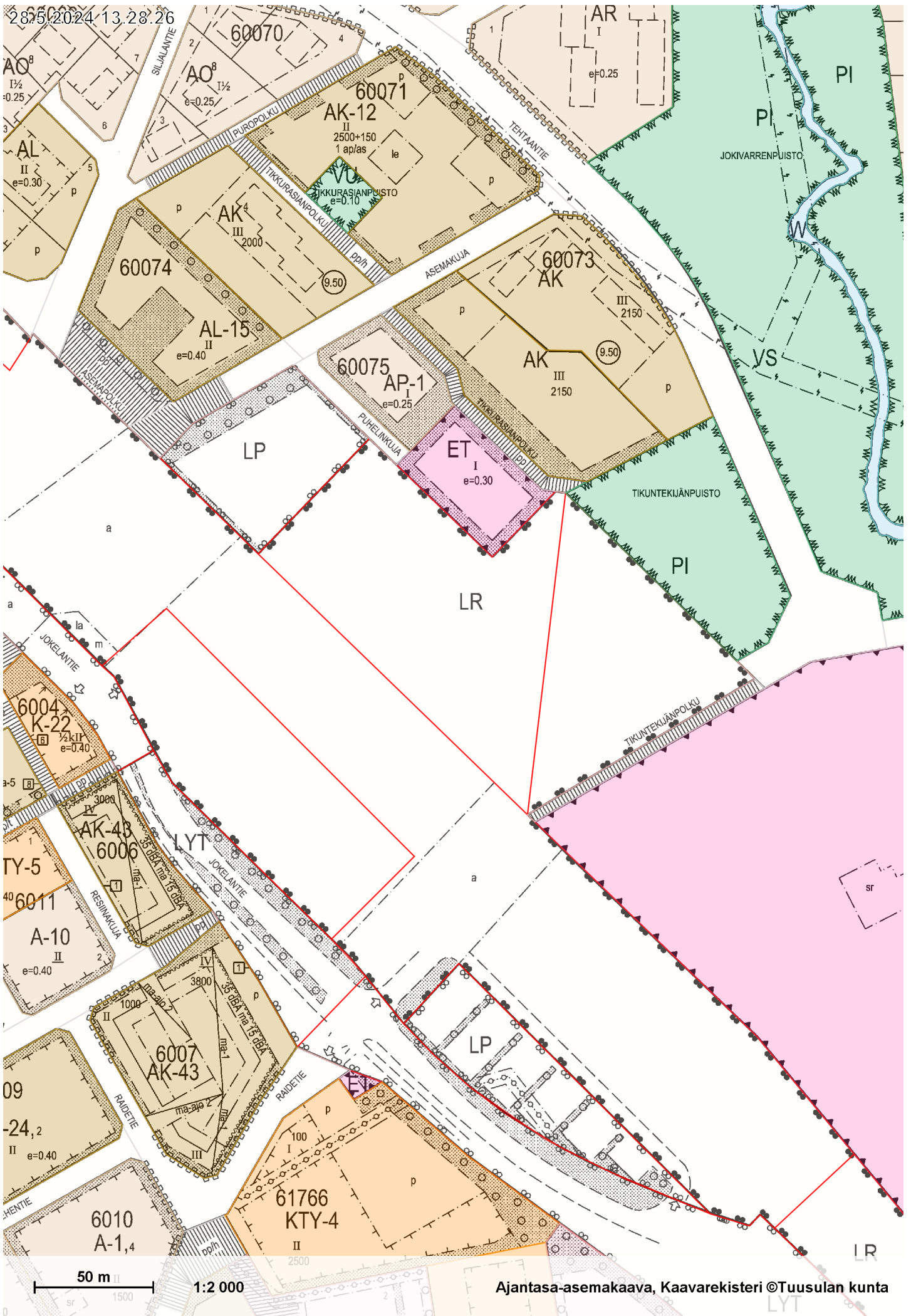
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys ja suunnitelma hulevesien hallinnasta tontilla. Rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

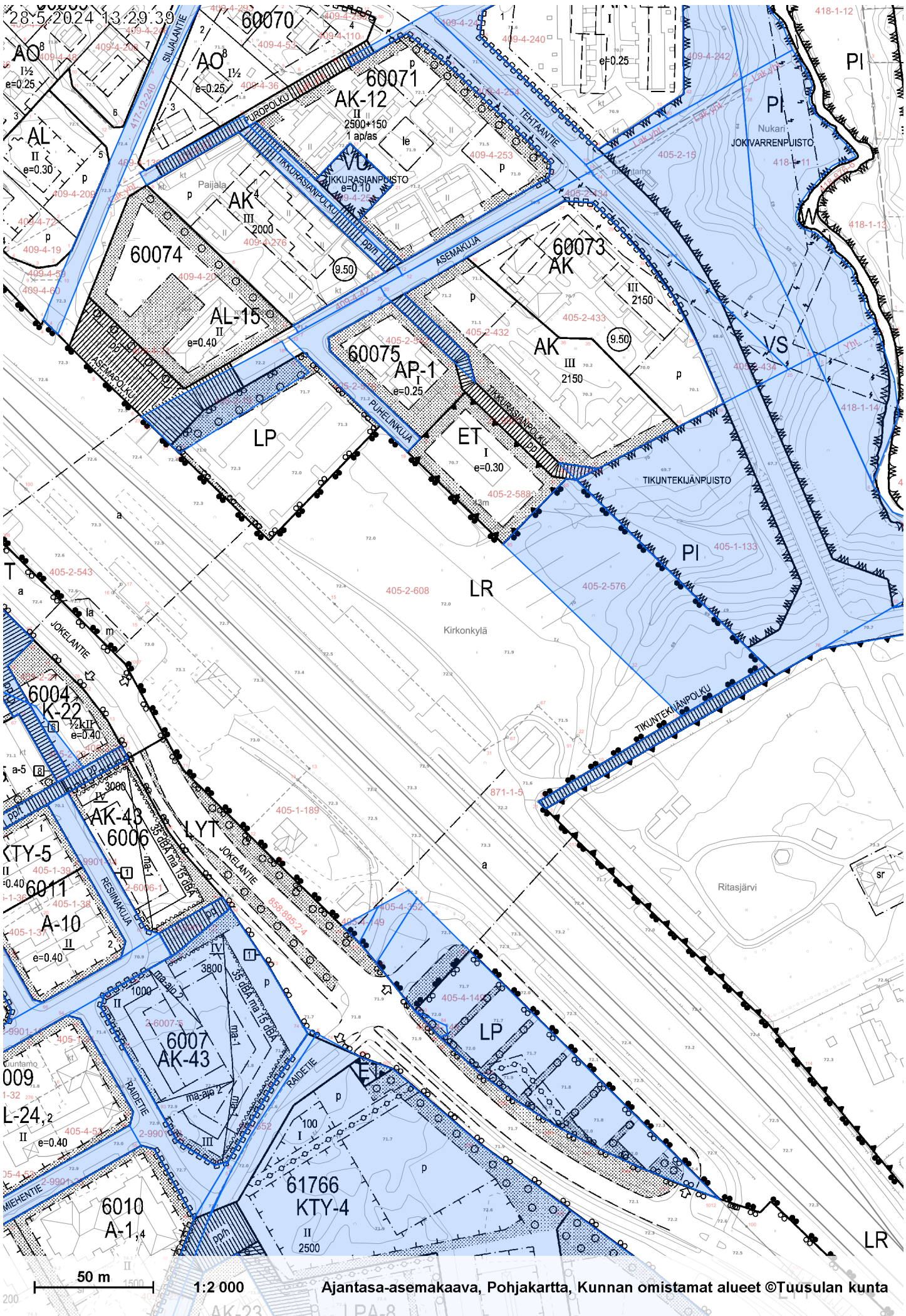
Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulos johtamista. Viivytyks-/ imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m³ 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää tontilla, mikäli se on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee käsitellä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

Yleisillä alueilla on viivyttävä hulevesiä. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää, jos maaperä sen mahdollistaa.

Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua eikä uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

28.5.2024 13.28.26





28.5.2024 13:29:39

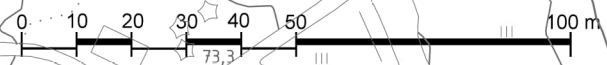
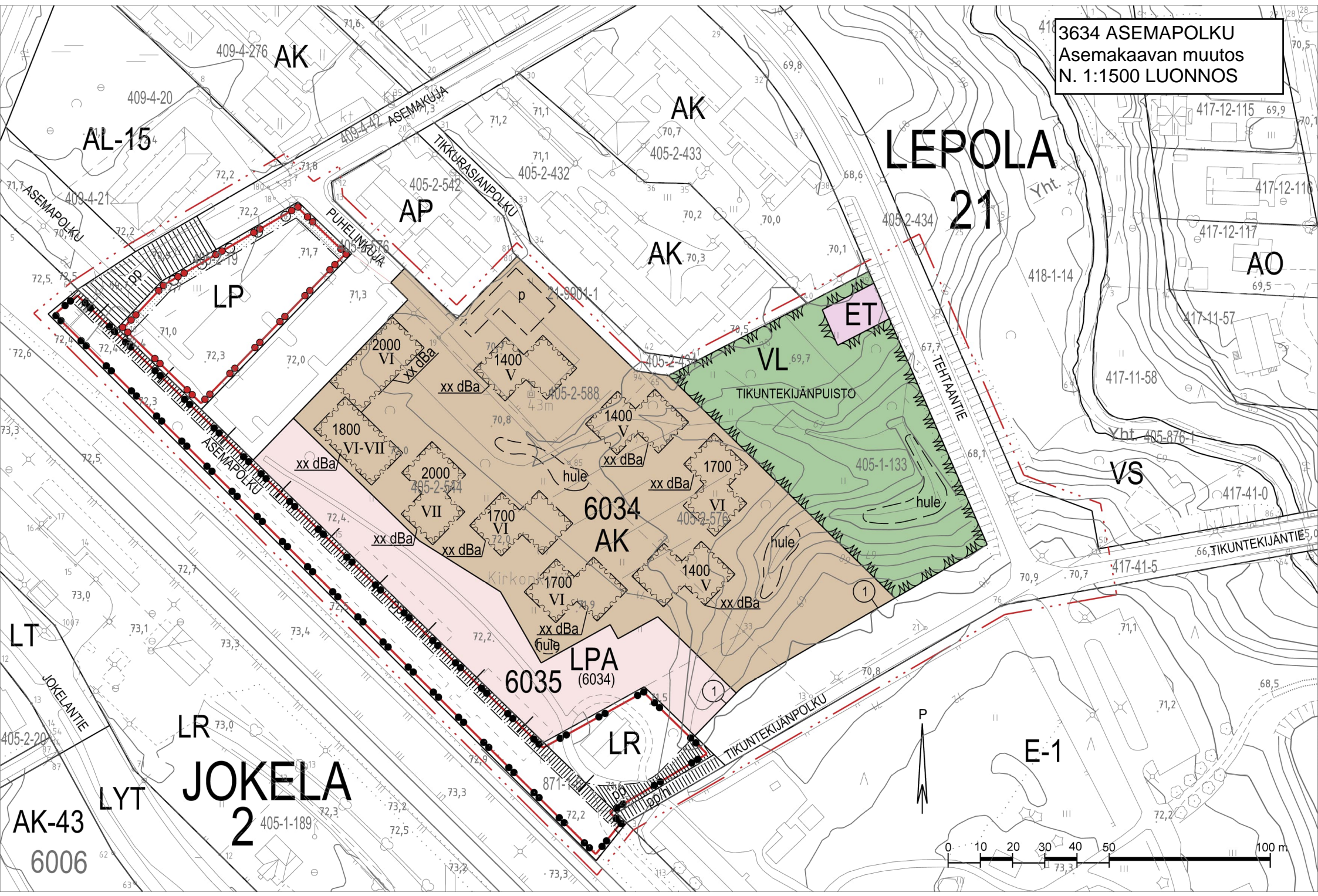
50 m

1:2 000

Ajantasa-asema-alue, Pohjakartta, Kunnan omistamat alueet ©Tuusulan kunta

3634 ASEMAPOLKU
Asemakaavan muutos
N. 1:1500 LUONNOS

LEPOLA 21



ASEMAPOLKU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

21. kunnanosa, LEPOLA ja 2. kunnanosa, JOKELA

LUONNOS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee raideliikenne-, pysäköinti-, istutettavaa puisto- ja katualueita, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 6034 ja 6035, sekä virkistys-, raideliikenne-, katualueet ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelille 6034 ja 6035.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti

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 xx.x.-xx.x.20xx.

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

Tuusulassa

Harri Lipasti, hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	KKL
KH	KH
MRA 30 §	KH
KKL	L.V
KH	Voimaantulo
MRA 27 §	3634

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue, johon saa rakentaa pysäköintitalon.



Rautatiealue.



Autopaikkojen korttelialue, johon saa rakentaa pysäköintitalon.
Suluissa oleva merkintä osoittaa minkä korttelialueen käyttöön paikat on tarkoitettu.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



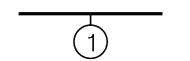
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



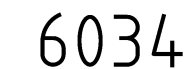
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kunnanosan numero.



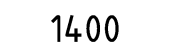
Kunnanosan nimi.



Korttelinnumero.



Kadun nimi.



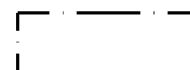
Pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärä kerrosalaneliömetreinä.



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



Katu.



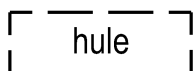
Rakennusala.



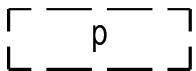
Istutettava alueen osa.



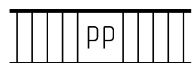
Säilytettävä puusto jota saa täydentää.



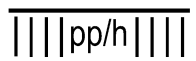
Ohjeellinen hulevesipainanne.



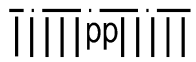
Ohjeellinen pysäköintiä varten varattu alueen osa.



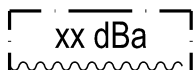
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoloajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkoseinän kokonaisääneneristävyyden on oltava asuinhuoneiden osalta vähintään luvun osoittama dB määrä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten 1. ja 2. kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto- kahvila-, ravintola-, palvelu-, kokoontumis-, kerho-, harraste-, ja työskentelytiloja. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa asuinrakennuksiin tai niistä erillisiin rakennuksiin asukkaiden yhteistiloja, liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, kokoontumis-, kerho-, harraste-, työskentely ja palvelutiloja, ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastoja, talovarastoja, jätehuoltotiloja, pesuloita, kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunaosastoja pesu-, puku- ja wc-tiloineen, hormeja, kuiluja, porrashuoneiden yli 15 k-m² laajuisia osia, ulkoseinän enemmän kuin 250 mm paksuja osia sekä kaikkia kiinteistötekniisiä tiloja niiden sijainnista riippumatta. Edellä lueteltuja lisäkerrosaloja saa rakentaa enintään 25 % korttelialueen yhteenlasketusta rakennusoikeudesta. Meluselvityksen perusteella parvekkeiden sijasta rakennettavat viherhuoneet saa rakentaa kaavakartalla luvulla annetun enimmäiskerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 10 % kyseessä olevan asunnon pinta-alasta. AK-korttelialueelle saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle, rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 300 k-m² enintään neljään erilliseen rakennukseen pihavarastoja, polkupyörävarastoja, kiinteistönhuoltotiloja ja asukkaiden yhteistiloja, jos erillisiin 1-kerroksisiin rakennuksiin suunnitellaan viherkatto. Lisäkerrosaloja tai rakennusoikeuden lisäksi suunniteltuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojia. Alueen mahdollisesta vaiheittaisesta toteutuksesta johtuen, koko AK-korttelialueen ensimmäisessä rakennuslupahakemuksessa on esitettävä ohjeellinen arvio periaatteena lisärakennusoikeuksina ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan rakentamisen jakautumisesta alueen seuraavissa toteutusvaiheissa.

Rakentaminen on toteutettava ympäristökuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Rakennusten kattomuodon on oltava harja- tai pulpettikatto. Ilmastoinnin laitetiloja ei saa rakentaa ylimmän kerroksen vesikaton yläpuolelle. Rakennusten pääjulkisivumateriaalien värit saavat poiketa talo- tai rakennusvaihekohtaisesti keskenään, mutta niiden on silti muodostettava selkeä ja johdonmukainen kokonaisuuden vaikutelma kaavan korttelialueilla. Tiilien, tiililaattojen ja tiililaattapintaisten betonielementtien saumojen on oltava pääjulkisivumateriaalina käytetyn tiilen värisiä. Parvekekaiteet eivät saa olla kirkasta läpinäkyvää lasia. Parvekkeet ja rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle mutta tontin rajojen sisällä. Asuinrakennuksissa ja piha-alueiden erillisissä varistorakennuksissa kadun puolen maantason kerroksen julkisivuissa saa olla ikkuna-aukkojen välistä umpinaista seinää enintään seitsemän metriä, eikä liian umpinaista vaikutelmaa saa muodostua.

Asuinkerrostalossa maantason tiloissa on oltava katualueen puolella ikkunoita, joiden aukon korkeus on vähintään 1,8 metriä. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian on kadun puolella oltava vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Yli 0,7 m korkeita sokkeleita ei saa suunnitella muuten kuin luonnonkivilaattapintaisiksi. Alueiden korkeuserojen suunnittelu sekä liittyminen toisiinsa on tehtävä huolellisesti ja toteutettava laadukkailla materiaaleilla. Tukimuurit on suunniteltava ja rakennettava luonnonkivipintaisiksi tai paikallavaletuiksi betonimuureiksi.

Lämmintä irtaimistovarastoa on rakennettava 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 2 m²/asunto sekä sitä suuremmissa asunnoissa vähintään 3 m²/asunto. Ulkoiluvälinevarastoa on rakennettava 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 1,5 m²/asunto sekä sitä suuremmissa asunnoissa vähintään 2 m²/asunto.

Jätehuolto on sijoitettava asuinrakennuksiin, erillisiin piharakennuksiin, -katoksiin tai syväkeräysastioihin. Jäte-, polkupyörä- ja autokatoksia saa rakentaa rakennusalojen ulkopuolelle. Riittävät kulkureiteiltä aurattavan lumen varastointipaikat on suunniteltava tontille. Asemakaava-alueella on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä täysikasvuisia puita, mutta niiden on liityttävä luontevasti osaksi piha- tai istutussuunnitelmaa. Tontilla tulee olla maanvaraisia puita. Tonttien rajoille saa istuttaa pensasaitoja, mutta ei saa rakentaa aitoja. Mahdollisten jätteen syväkeräysastioiden alue on suojattava näkymissä pensasaidalla kadun ja tontin suunnista.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkureitteinä, pysäköintiin tai ulko-oleskelu- tai leikkipaikkoina, on istutettava ja niiden on pinnaltaan oltava vettäläpäiseviä. Jaettaessa korttelialue useammaksi tontiksi, on kaikki piha-alueet ja jätehuolto suunniteltava ja toteutettava yhteiskäyttöisiksi. Asumista palvelevia asuntojen ulkopuolisia tiloja saa osoittaa toiseen asuinkerrostaloon sopimuksella. Tonttien toteuttamisjärjestys on vaiheistettava niin, että jokaisessa vaiheessa on ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja, tonttien sisäisiä kulkureittejä sekä asumista palvelevia asuntojen ulkopuolisia tiloja riittävästi niiden lopullisissa asemakaavan mahdollistamissa sijainneissaan, lähtökohtaisesti ilman väliaikaisia sijoittelupaikkoja ja niille on kulku katualueilta jokaisessa toteutusvaiheessa. Alueen mahdollisesta vaiheittaisesta toteutuksesta johtuen, koko AK-korttelialueen ensimmäisessä rakennuslupahakemuksessa on esitettävä ohjeellinen arvio ulko-oleskelun ja leikkipaikkojen sekä asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen ja toimintojen järjestämisestä periaatteena kaikissa alueen seuraavissa toteutusvaiheissa.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

Asuinkerrostaloalueet (AK): 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto (väh. 0,6 ap / asunto yksioissa).

Liike-, kahvila-, ravintola-, palvelu- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m².

Riittävät vierasautopaikat on osoitettava rakennuslupavaiheen suunnitelmissa. Katusuunnitelmien mahdollistaessa on lähtökohtaisena tavoitteena vieras- ja asiakaspaikoituksen sijoittaminen katualueelle. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina pysäköintipaikkoja edellytetään 10 % vähemmän.

Pysäköintipaikkojen ollessa yhtiön asukkaiden vapaasti valittavissa ja käyttäjän kannalta nimeämättömiä, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua vähimmäismäärää 10 % vähemmän. Tontin omistajan tai haltijan osoittaessa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai -palveluun tai muulla tavoin osoittaa varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, saa yhdellä yhteiskäyttöauton paikalla korvata enintään 10 tavanomaista pysäköintipaikkaa, kuitenkin enintään 20 % vaaditusta pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä. Autopaikkoja saa sopimuksella osoittaa asemakaavan korttelialueille tonttijaosta riippumatta.

Korttelialueilla on oltava polkupyörien säilytyspaikkoja 2h+k ja sitä pienemmissä asunnoissa vähintään 1 pp/asunto ja sitä suuremmissa asunnoissa 2 kpl/asunto tai 1 pp/30 k-m², pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa. Kaikista polkupyöräpaikoista vähintään 75 % on sijoitettava säältäsuojattuun ulkoiluvälinevarastoon maantason tilaan. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

Tonttien toteuttamisjärjestys on vaiheistettava niin, että jokaisessa vaiheessa on asukkaiden auto- ja polkupyöräpaikkoja riittävästi niiden lopullisissa asemakaavan mahdollistamissa sijainneissaan, ilman väliaikaisia sijoittelupaikkoja ja niille on kulku katualueilta jokaisessa toteutusvaiheessa. Alueen mahdollisesta vaiheittaisesta toteutuksesta johtuen, koko AK-korttelialueen ensimmäisessä rakennuslupahakemuksessa on esitettävä ohjeellinen arvio pysäköinnin järjestämisestä periaatteena kaikissa alueen seuraavissa toteutusvaiheissa.

RAIDELIIKENTEEN TUOTTAMAN MELUN JA VÄRÄHTELYN RAJOITTAMINEN SEKÄ PALOTURVALLISUUS

Asuinrakennuksien korttelialueella rakennukset ja rakenteet on suunniteltava niin, että rataliikenteen tuottama melu ja värähtely ei ylitä tavoitteina pidettäviä, lakiin ja säädöksiin perustuvia sallittuja ohjearvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Tonttien toteuttamisjärjestys on vaiheistettava niin, että melutason lakien ja säädösten mukaiset sallitut ohjearvot alittuvat asuinrakennusten sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla alueen kaikissa toteutusvaiheissa.

Asuinrakennusten rakennuslupahakemuksissa on esitettävä selvitykset raideliikenteen tuottamasta melusta ja värähtelystä, joissa osoitetaan kaava-alueella raideliikenteen melun enimmäisäänitasot ja raideliikenteen tuottama värähtely. Selvitysten perusteella rakennuslupahakemuksen suunnitelmissa on esitettävä lain ja säädösten mukaisesti ohjearvoihin perustuvan raideliikenteen tuottaman melun ja värähtelyn torjunta rakennuksen sisätiloissa, oleskeluparvekkeilla ja -terasseilla, viherhuoneissa sekä leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla.

Asunnot eivät saa yksinomaan suuntautua ikkuna- tai oviaukoiltaan raideliikennealueen suuntaan haitallisen melun puoleisilla julkisivuilla.

Asuntojen oleskeluparvekkeet tai -terassit on suojattava melutason ohjearvot saavuttaen ja lasitettava liikennemelun rajoittamiseksi. Jos melutason ohjearvoja ei voida selvitykseen perustuen parvekkeella tai terassilla alittaa, saa parvekkeen tai terassin korvata rakennusoikeuden lisäksi toteutettavalla viherhuoneella.

Asuntotonteilla oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden tulee sijoittaa rakennusten ja rata-alueen suhteen niin, että niillä saavutetaan lakiin ja säädöksiin perustuvat melutason ohjearvot.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Rakennukset on suunniteltava niin, että vastaava paloturvallisuus on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

VIHERTEHOKKUUS JA UUSIUTUVAN ENERGIAN TUOTANTOLAITTEET

Korttelissa 6034 vihertehokkuuden on täytettävä Tuusulassa sovellettavan viherkertoimen tavoiteluku. Viherkatto on rakennettava kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, rakennusten osiin ja rakennelmiin paitsi kevyempiin katoksiin. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katto- ja julkisivupinnoille on sallittua. Laitteet on suunniteltava rakennusten arkkitehtuuriin ja ulkonäköön sopivaksi.

HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön. Mikäli hulevesien puhdistamiseen käytetään öljynerotuskaivoja, ne tulee mitoittaa oikein ja niistä tulee rakennusluvan yhteydessä esittää periaatepiirroksien, mitoituspiaatteiden ja käyttöohjeistuksen.

Yleisillä alueilla on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet.

Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella viivytystilavuudeltaan 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien biosuotimilla tai muilla vastaavilla rakenteilla varustetut viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuun johtavaan järjestelmään.