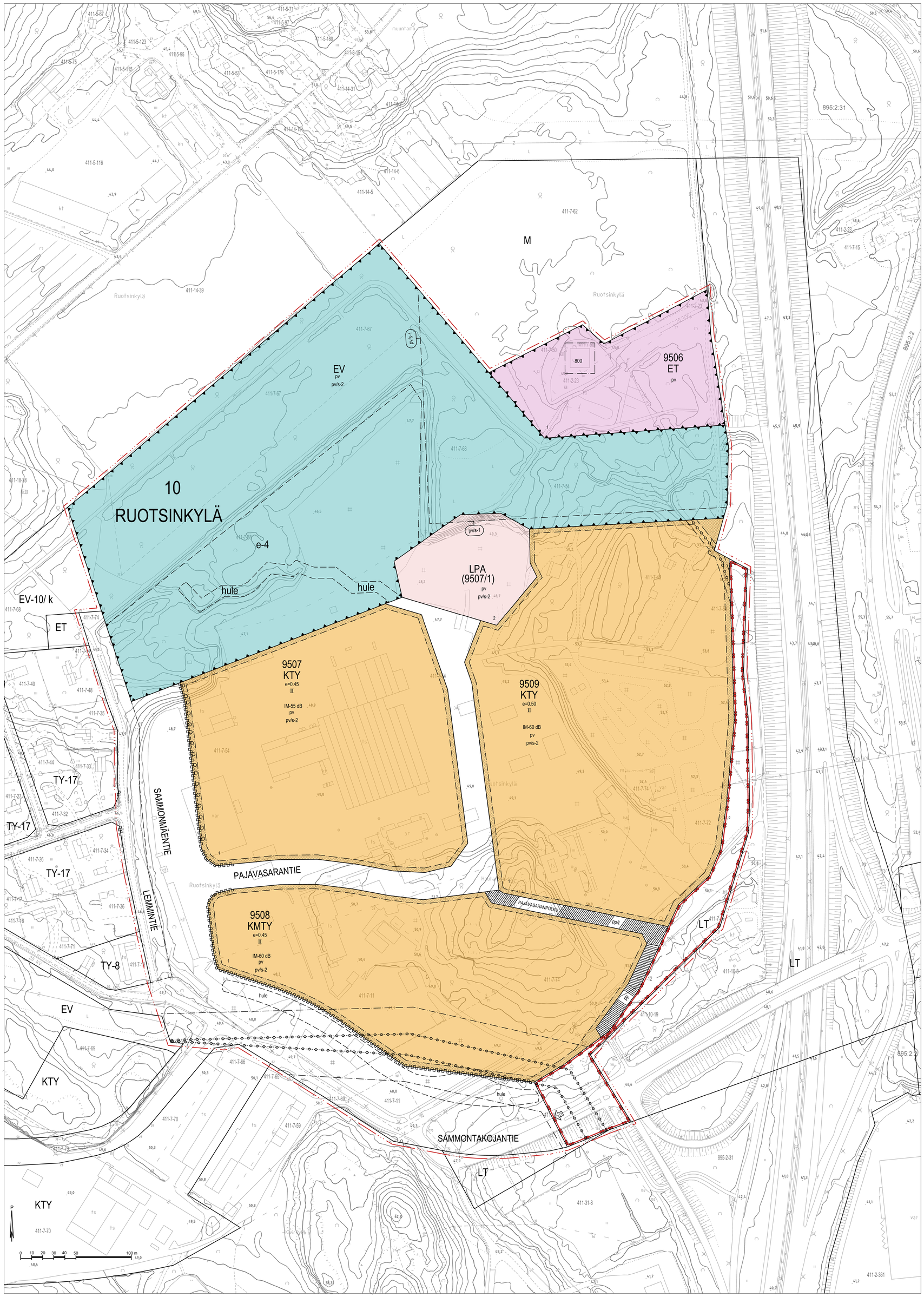


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

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 — Autopaikkojen korttelialue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

EV — 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.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/l — 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 — Lentomeluvyöhykkeen melutaso.
Luku osoittaa lentomeluvyöhykkeen melutason (55dB = LDEN on 55-60 dB ja 60 dB = LDEN on yli 60 dB).

(9507/1) — Sulussa olevat numerot osoittavat kortteleiden tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

hule — 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 mulla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonitäyttöalueen alla olevaan savikerrokseen.

pv — Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

pv/s-1 — Pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke.
Suojavyöhykkeellä 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 on huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset.
Maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa riikoa. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

pv/s-2 — Alue sijaitsee pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Määräykset koskien korttelialueita

Korttelialueelle saa sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntateknisiä 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 julkisivuvärityksen, 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 moottorijaoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottorijaoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja.

Päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennusoikeuden puitteissa sijoittaa korttelin 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 lajitetty betonihierrelietettä 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 suojaviheralueta

Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntateknisiä järjestämisen edellyttämiä sähköja 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 sijottuminen pohjavesialueelle.

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

Määräykset koskien korttelei den auto- ja polkupyöräpaikkoja

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:
- 1 ap/50 k-m2 päivittäistavarakaupan kerrosalaa
- 1 ap /60 k-m2 muuta liike- ja myymälärkerrosalaa
- 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 säälta suojattuja pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi jokaista kahta työntekijää kohti ja suunnittelussa tulee kuitenkin varautua toteuttamaan säilytyspaikkoja vahintaan 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 Mätäkiven B 1-luokan pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto seka vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueella on pohjaveden suojeluun kiinnitettävä erityistä huomiota.

Moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen 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 vahintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB. Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkkien toimintojen sijoittamista. KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivaöhjearvoa (klo 7-22) 55 dBA eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dBA läheisilla 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 sijoiteitava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan.

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

Pysäköintialueet on jasennettävä 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.

TUUSULA

Tuusulan kunta
Kaavan nro 3508

# 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 metsätalousalueita.

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 |