

3618 SULAN TYÖPAIKKA-ALUE III
Asemakaava ja asemakaavan muutos
N. 1:5500

KM-5

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Korttelialueelle voi sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle saa sijoittaa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa, pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämiä varasto- ja toimistotiloja, ravintola- ja kahvilatiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja oheistiloja.

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

Kortteliin voi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

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

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

T-15

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä toimistotiloja. Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.

TY-16

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Rakennettavasta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % toimintaan liittyviin liike- ja näyttelytiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Erillisiä liikerakennuksia ei sallita. Tuotantotilojen yhteydessä ja varastotiloissa sallitaan lisäksi yritysmyyntiin liittyvät noutotukut.

LT

Maantien alue.

EV

Suojaviheralue.

EV-9

Suojaviheralue.

Alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Maaperässä olevat jätteet tulee poistaa.





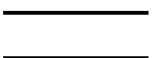
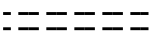
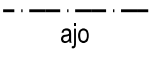
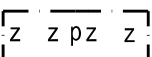
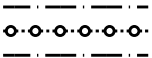
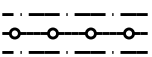
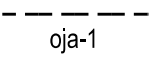
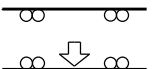

— ··· —

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

7 SULA

	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
7	Kunnanosan numero.
SULA	Kunnanosan nimi.
5516	Korttelin numero.
SULANTIE	Kadun nimi.
10000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa. Alueella toimenpiteitä rajoittaa lunastustoimituksen mukaiset oikeudet. Toimenpiteisiin on haettava johdon omistajan lupa.
	Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen. Alue varataan korttelin läpi virtaavien pintavesien johtamiseen. Ojarakenne on toteutettava ennen alueen rakentamista.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-5

Alue, jolla tontin istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee viivyttaa edellä mainituin tavoin.

hule-8

Alue, jolla tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

saa-4

Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Alueen jäteäyttyöjen rakennettavuus on selvitettävä, mikäli jäteäyttyöjä ei poisteta. Jäteäyttyö ja jätteen sekainen maa on poistettava rakennusten alta ja kunnallisteknisistä kaivannoista. Jäteäyttyöjen hyödyntämisestä ei saa aiheutua ympäristöhaittaa.

pv/ks

Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke. Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätökset n:o 17 / 1970 ja 118 / 1979 A.

pv-38

Tärkeä pohjavesialue, jolle ei saa sijoittaa laitosta tai harjoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristöluvan tai lakiin 390 / 2005 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista. Muiden kemikaalien suoja-altaiden tulee olla ko. kemikaaleja kestäviä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita, valmisteita tai jätteitä. Polttonestesäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle katettuun nestetiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Lastaus- ja purkualueet, ulko-varastointialueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömillä rakenteilla. Alueelta kertyvät likaiset sade- ja sulamisvedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa suorittaa muitakaan pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Maalämpöjärjestelmät ovat kiellettyjä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

KM-5 -korttelissa rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Mainoslaitteet tulee suunnitella yhtenäisesti jäsennellyksi osaksi julkisivua. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- tai pensasistutuksin. Huolto- ja lastauspihat tulee suojata rakennusten ulkoasuun soveltuvalla, näkyvyyden estävällä katos-, aita- tai muulla vastaavalla rakenteella Tuusulan itäväylän suuntaan. Mikäli rakennuspaikoille sijoitetaan pitkäaikaisia tai pysyviä ulkovarastointialueita, tulee ne aidata materiaaleiltaan ja väreiltään rakennusten tyyliin sopivalla umpiaidalla. Ulkomyyntialueiden osalta aidan ei tarvitse olla umpinainen.

Lastaukseen tai avovarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on rajattava vähintään 1,5 m korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista tai pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

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

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

Seinänaltaan vähintään 30 % avoimet katokset voi toteuttaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % rakennuspaikalle osoitetusta rakennusoikeudesta.

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

- 1 ap / 30 k-m² vähittäistavarakaupan kerrosalaa
- 1 ap / 50 k-m² muuta liike- ja myymäläkerrosalaa
- 1 ap / 70 k-m² toimistokerrosalaa
- 1 ap / 100 k-m² teollisuus-, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa
- 1 ap / 200 k-m² varastotilojen kerrosalaa

Tieliikenne- ja lentokonemelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Liike- ja toimistotiloja rakennettaessa melutaso rakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa max 45dB (LAeq).



LIITE 11
SULAN TYÖPAIKKA-ALUE III
HAVAINNEKUVA
20.9.2021

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	15.09.2021
Kaavan nimi	SULAN TYÖPAIKKA-ALUE III		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.12.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3618
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	54,6083	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	51,3356
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2726

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,6083	100,0	141566	0,26	51,3356	141566
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6299	4,8	10000	0,38	2,6299	10000
T yhteensä	32,8920	60,2	131566	0,40	32,8920	131566
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	16,2223	29,7			13,3002	
E yhteensä	2,8641	5,2			2,5135	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,6083	100,0	141566	0,26	51,3356	141566
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6299	4,8	10000	0,38	2,6299	10000
KM	2,6299	100,0	10000	0,38	2,6299	10000
T yhteensä	32,8920	60,2	131566	0,40	32,8920	131566
T	8,7892	26,7	35154	0,40	8,7892	35154
TY	24,1028	73,3	96412	0,40	24,1028	96412
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	16,2223	29,7			13,3002	
Kadut	7,3117	45,1			6,3819	
LT	8,9106	54,9			8,9106	
LYT					-1,9923	
E yhteensä	2,8641	5,2			2,5135	
EV	2,8641	100,0			2,5135	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						