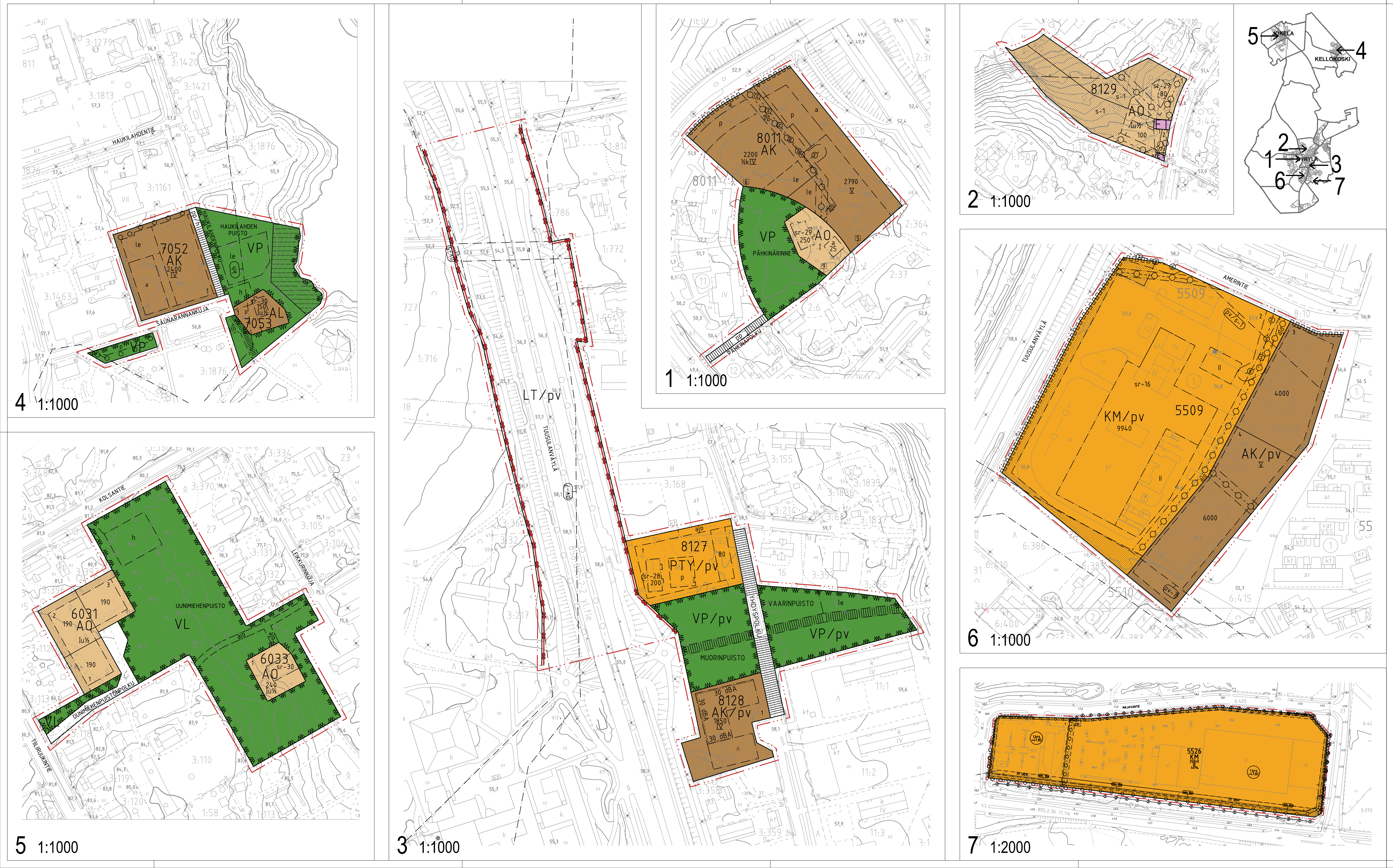

ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
PTY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialue.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
LT	Yleisen tien alue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
3	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
8011	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
MUORINPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2kIV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
40%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
	Rakennusala.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
vm	Puistomuuntamon rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
35dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
min 8m	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun puoleisten julkisivujen vähimmäiskorkeuden maanpinnasta lukien. Vähimmäiskorkeuden tulee täyttyä koko julkisivun matkalla. Julkisivujen yhteenlasketun pituuden on oltava vähintään 1/4 rakennusalan sivun pituudesta.
1.krs +47.82	Merkintä osoittaa rakennusten 1. kerroksen lattian alimman sallitun korkeusaseman.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
h	Asumiseen liittyvien huoltopalvelujen alue.
	Katu.
	Istutettava alueen osa.
s	Rakennuspaikan tai alueen osa, jolla oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidollisesti tarpeelliset toimenpiteet.
s-1	Rakennuspaikan tai alueen osa, jolla oleva puusto sekä muu kasvillisuus on säilytettävä siten, että lehdon sekä norojen ominaispiirteet säilyvät. Alueella sallitaan vain maisemanhoidollisesti tarpeelliset toimenpiteet.
	Rantavyöhyke. Rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Vyöhykkeellä sallitaan istuttaminen, joka ei aiheuta luonnontilaan olennaisia muutoksia. Muiden merkintöjen estämättä vyöhykkeellä sallitaan asuntorakennusten korttelialueella yhden, enintään 20 k-m2 suuruisen rantasaunan rakentaminen rakennuspaikkaa kohti. Rakennuksen tulee sijaita vähintään 10 m etäisyydellä rannasta ja puuston suojassa.
	Rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
ajo	Ajoyhteys.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
p	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z	Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr-16	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakennus- tai muutostöitä, jotka turmelevat sen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Määräys koskee myös rakennuksen toimisto-osan ala-aulaa ja porrashuonetta. Rakennus lasketaan kuuluvaksi tontin kokonaiskerrosalaan. Ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista maakuntamuseolle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
sr-28	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta poikkeuksellisen arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
sr-29	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
sr-30	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
/pv	Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.
kh	Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Valtakunnallisesti merkittävä Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajamakuvallinen luonne säilyy. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
pv-5	**KOHTEET 1, 3, JA 6** Tärkeä pohjavesialue. Alueelle rakennettavat yleiselle liikennealueelle tarkoitetut tiet ja paikoitusalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Sadevedet on em. alueelta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.
pv-7	**KOHTEET 3, JA 6** Pohjaveden muodostumisalue. Alueella tulee huolehtia siitä, ettei pohjaveden laatu huonone.
pv/s-1	**KOHDE 6** Pohjavedenottamon alue. Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979).

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako.

Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

AK -KORTTELIALUEET

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Korttelissa 8011 tontilla 5 voidaan 10 % kerrosalasta toteuttaa julkisten lähipalvelujen tiloiksi, esim. sosiaalitoimen tarpeisiin.

Korttelissa 5509 tontille saadaan kaavassa merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m2 ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille. Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että Amerin suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy.

AP -KORTTELIALUEET

Alueelle saa rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pientaloja sekä rivitaloja. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha.

AO -KORTTELIALUEET

Tontti tulee rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla tai -aidanteella. Lauta- tai verkkoaitaa tai muuria ei sallita.

Kortteleissa 8011 ja 8129 uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojeltavan rakennuksen arvokas luonne säilyy.

PTY -KORTTELIALUE

Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita, kuten kahvilan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia, kuten pihasaunan ja grillikatoksen. Uudisrakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön suojellun rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

KM-KORTTELIALUEET

Kortteliin 5509 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m2. Alueella saa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta käyttää enintään 25 % liikuntatiloiksi. Lisäksi alueelle saa sijoittaa muita palvelu-, toimisto- ja toimitiloja. Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy.
Alueelle tulee osoittaa myös korttelin 5509 AK-tonttien autopaikat.

Korttelissa 5526 tontille 1 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 2000 k-m2.
Tontille 2 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m2.
Pysäköintialueet tulee rajata ja jakaa istutuksilla ja reunakiveyksillä enintään 900 m2 suuruisiin osiin ja niille tulee istuttaa vähintään yksi puu 20 autopaikkaa kohti.
Kylmiä varastorakennuksia ja -katoksia, joiden runkosyvyys on enintään 10 m saa toteuttaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 10 % kerrosalasta. Ulkovarastoalueet ja niihin verrattavat ulkomyyntialueet tulee aidata rakennusten tyyliin sopivalla umpiaidalla.
Tonteilla sijaitsevat vesijohto- ja viemärilinjat on suojattava tontin omistajan toimesta siten, ettei johdoille aiheudu haitallisia painumia tai siirtymiä rakentamisen seurauksena.
Alle 18 metrin etäisyydellä voimalinjasta tulee kasvillisuuden korkeus rajoittaa kahteen metriin koko kasvukauden aikana. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa yli kahden metrin korkuisia rakennelmia tai rakenteista ilman johdon omistajan lupaa.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

AO-korttelialue: 2 ap / asunto
AP-korttelialue: 1 ap / 90 k-m2 tai vähintään 1,2 ap / asunto
AK-korttelialue: 1 ap / 90 k-m2 tai vähintään 1 ap / asunto
AL-korttelialue:
2 ap / asunto
1 ap / 50 k-m2 liiketilat
PTY-korttelialue: 1 ap / 20 k-m2
KM-korttelialueet:
1 ap / 35 k-m2, liiketilat
1 ap / 50 k-m2, toimistotilat
1 ap / 70 k-m2, toimitilat
ET-korttelialue: 1 ap / 120 k-m2

TÄRKEÄ POHJAVESIALUE:

Osa-alueet 1, 3, ja 6 sijaitsevat pohjavesialueella. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisaltävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Kattovedet tulee imeyttää takaisin maaperään pohjavedeksi.
Imeyttäminen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta, ei suoraan kivennäismaaperään. Muilta kuin moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilta ja jäteastian sijoituspaikoilta muodostuvat hulevedet voidaan ohjata pintavaluntana. Pistemäisiä hulevesien purkukohtia puistoon ei sallita.

Pohjavesi ja hulevesimääräys:

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä sekä pohjaveden hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohjaveden sekä 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 periaatepiirrokset, mitoitusperiaatteet ja käyttöohjeistus.

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.

Tuusulan kunta
Kaavan nro 3552

KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT

ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOS

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan:

1. kunnanosa Hyrylä
kortteli 8011 tontteja 5 ja 6 (kartta 1. Yli-Jussila)
katu- ja puistoalueita
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8011 tontit 5,6 ja 9.
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako.

korttelin 35012 Y-tontti (kartta 2. Aattola)
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8128 tontit 1 ja 2.
Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

korttelin 33050 tonttia 3 (kartta 3. Prijuuti)
korttelin 33054 kahta AO-tonttia
katu-, liikenne- ja puistoalueita
Asemakaavalla muodostuu korttelin 8127 tontti 1
korttelin 8128 tontti 1
katu-, liikenne- ja puistoalueet.
Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

3. kunnanosa Kellokoski
korttelin 70155 YL-tonttia (kartta 4. Männistönpuisto)
autopaikkojen korttelialuetta
katu- ja puistoalueita.
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 7052 tontti 1
kortteli 7053
katu- ja puistoalueita.
Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

2. kunnanosa Jokela
virkistysaluetta (kartta 5. Leikkurinkuja–Uunimiehenpuisto)
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 6031 tontit 1-3
kortteli 6033
virkistysalue.
Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

7. kunnanosa Sula
korttelia 5509 (kartta 6. Tuusulanväylä)
Asemakaavalla muodostuu kortteli 5509.
Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

korttelia 33228 (kartta 7. Korvenrannantie)
Asemakaavalla muodostuu kortteli 5526.
Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus 30.4.2019

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Maarit Suomekorpi, maisema-arkkitehti YKS 359,
Tengbom Oy, kaavasuunnittelija

Tuusulassa xx.x.20xx

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä xx.x.-xx.x.2019.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kuntakehityslautakunnan xx.x.2019 § x tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa xx.x.2019

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	L.V
KH	Voimaantulo
MRA 27 §	
KKL	3552