

10
RUOTSINKYLÄ

EV

9506
ET

800

1

suojapumppaamo

LPA/EN-aur
(9507/1)

2

9507
KTY

e=0.50

II

Im-55 dB

9509
KTY

e=0.50

II

Im-60 dB

9508
KMTY

e=0.50

II

Im-60 dB

LT

LT

LT

T-14

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

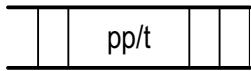
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

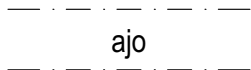
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

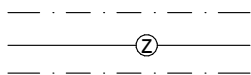
Katu.



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

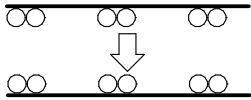


Ajoyhteys.

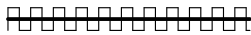


Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

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.

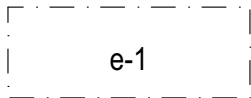
Luku osoittaa lentomeluviivähyökkien melutason (55 dB = LDEN on 55-60 dB ja 60 dB = LDEN on yli 60 dB).

(9507/1)

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



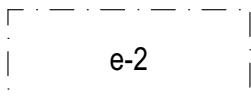
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas-, oja- ja putkirakenteita.



Erytysalueeksi varattu alueen osa.

Maisemoitu alueen osa. Alueella oleva puusto tulee säilyttää.

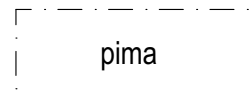
Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonitäyttöalueen alla olevaan savikerrokseen.



Erytysalueeksi 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.






 Kaava-alue

 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

