



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LP** Yleinen pysäköintialue, johon saa rakentaa pysäköintitalon.
- LR** Rautatiealue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue, johon saa rakentaa pysäköintitalon. Suluisa oleva merkintä osoittaa minkä korttelialueen käyttöön paikat on tarkoitettu.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- VS** Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 3 metriä** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- 1** Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 2** Kunnanosan numero.
- JOK 6034** Kunnanosan nimi.
- Kadun nimi.**
- Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosalan enimmäismäärä kerrosalaneliömetreinä.**
- Roomalainen numero** osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
- Katu.**
- Rakennusala.**
- Istutettava alueen osa.**

- o o o o** Säilytettävä puusto jota saa täydentää.
- hule** Ohjeellinen hulevesipainanne.
- p** Ohjeellinen pysäköintiä varten varattu alueen osa.
- pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- pp/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoloajojen on sallittu.
- pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- xx dBa** 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-, kokoon-tumis-, kerho-, harraste-, ja työskentelytiloja. Lisäkerrosaloina voidaan rakentaa asuinrakennuksiin tai niistä erillisin rakennuksiin asukkaiden yhteistiloja, liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, kokoon-tumis-, kerho-, harraste-, työskentely- ja palvelutiloja, ulkoiluväline-, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastoja, talovaroja, jätteenkäsittelytiloja, pesu- ja kuivaushuoneita, väestönsuojia, talosaunastoja, pesu-, puku- ja wc-tiloihin, hometta, kuluja, 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 annettun 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, kiinteistöhuolto- ja asukkaiden yhteistiloja, jos erillisin 1-kerroksisiin rakennuksiin suunnitellaan viherkatot. Lisäkerrosalaja tai rakennusoikeuden lisäksi suunniteltuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojia. Alueen mahdollisesta vaihteellisesta 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 ympäristökuullisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Rakennusten kattomuodon on oltava harja- tai pulpettikatto. Ilmastoinnin laitteita ei saa rakentaa ylimmän kerroksen vesikaton yläpuolelle. Rakennuksen 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. Parvekkeita ei saa olla kirkasta läpinäkyvää lasia. Parvekkeet ja rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua enintään 2,5 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle, mutta tontin rajon sisällä. Asuinrakennuksissa ja pihajalkeiden erillisissä varastorakennuksissa kaadun puolen maantason kerroksen julkisivussa 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 betonimureiksi.

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

Jätehuolto on sijoitettava asuinrakennuksiin, erillisin piharakennuksiin, -katoksiin tai syväkeräysastioihin. Jäte-, polkupyörä- ja autokatoksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Riittävät kulkureitit aurattavan lumen varastointipaikat on suunniteltava tontille. Asemakaava-alueella on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä täysikasvuisia puita, mutta niiden on liityttävä luontevasti osaksi pihaa tai istutus suunnitelmaa. 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, pysäköintiä tai ulko-oleskelu- tai leikkipaikkoina, on istutettava ja niiden on pinnattava oltava vettäläpäiseviä. Jaettaessa korttelialue useammaksi tontiksi, on kaikki pihajalkeet ja jätehuolto suunniteltava ja toteutettava yhteiskäyttöisiksi. Asumista palvelevia asuntojen ulkopuolisia tiloja saa osoittaa toiseen asuinkerrostaloon sopimuksella. Tonttien toteuttamisjärjestys on vaihteeltava niin, että jokaisessa vaiheessa on ulko-oleskelu- ja leikkipaikkoja, tonttien sisäisiä kulkureittejä sekä asumista palvelevia asuntojen ulkopuolisia tiloja riittävästi niiden lopullisissa asemakaavan mahdollistamissa sijaanissaan, lähtökohtaisesti ilman väliaikaisia sijoittelupaikkoja ja niille on kulku katualueilta jokaisessa toteutusvaiheessa. Alueen mahdollisesta vaihteellisesta 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 yksiosissa).
Liike-, kahvila-, ravintola-, palvelu- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m2.

Riittävät vierasautopaikat on osoitettava rakennuslupavaiheen suunnitelmissa. Katusuunnitelmien mahdollistaessa on lähtökohtaisena tavoitteena vieras- ja asiakaspaikotuksen sijoittaminen katualueelle. Asuinkorttelien toteutuksessa 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 osoitettavaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai palveluun tai muulla tavoin osoittaa varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttämällisyyden, saa yhdellä yhteiskäyttöauton paikalla yhteensä enintään 10 tavanomaista pysäköintipaikkaa, kuitenkin enintään 20 % vaaditusta pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä. Autopaikkoja saa sopimuksella osoittaa asemakaavan korttelialueille tonttijaosta riippumatta.

Korttelialueilla on oltava polkupyörän 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 säätäsuojattuun ulkoiluvälinevarastoon maantason tilaan. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.

Tonttien toteuttamisjärjestys on vaihteeltava niin, että jokaisessa vaiheessa on asukkaiden auto- ja polkupyöräpaikkoja riittävästi niiden lopullisissa asemakaavan mahdollistamissa sijaanissaan, ilman väliaikaisia sijoittelupaikkoja ja niille on kulku katualueilla jokaisessa toteutusvaiheessa. Alueen mahdollisesta 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 rata- ja raiteliikenteen tuottama melu ja värähtely ei ylitä tavoitteita pidettäviä, lakiin ja säädeksiin perustuvia sallittuja ohjearvoja asuinrakennusten sisätiloissa.

Tonttien toteuttamisjärjestys on vaihteeltava niin, että melutason lakien ja säädeksen mukaiset sallitut ohjearvot allituvat asuinrakennusten sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla alueen kaikissa toteutusvaiheissa.

Asuinrakennusten rakennuslupahakemuksissa on esitettävä selvitykset raiteliikenteen tuottamasta melusta ja värähtelystä, joissa osoitetaan kaava-alueella raiteliikenteen melun enimmäisäänitasot ja raiteliikenteen tuottama värähtely. Selvitysten perusteella rakennuslupahakemuksen suunnitelmassa on esitettävä lain ja säädeksen mukaisiin ohjearvoihin perustuvan raiteliikenteen tuottaman melun ja värähtelyn torjunta rakennuksen sisätiloissa, oleskelupaivekkeilla ja -terasseilla, viherhuoneissa sekä leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla pihajalkeilla.

Asunnot eivät saa yksinomaan suuntautua ikkuna- tai oviaukkoita raiteliikenteen alueen suuntaan haitallisen melun puoleisilla julkisivuilla.

Asuntojen oleskelupaivekkeet 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.

Asuntotontteilla oleskeluun tarkoitettuja pihajalkeita tulee sijoittaa rakennusten ja rata-alueen suhteen niin, että niillä saavutetaan lakiin ja säädeksiin 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 vihertehokkuuden tavoiteluku. Viherkatto on rakennettava kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, rakennusten osiin ja rakennelmiin paitsi kevyempiin katoksiin. Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katto- ja julkisivupinnoin on sallittua. Laitteet on suunniteltava rakennusten arkkitehtuuriin ja ulkonäköön sopivaksi.

HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

Rakennuslupa-asia kirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvun 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 rakennusluvun 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. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisun johtavaan järjestelmään.

Tuusulan kunta
Kaavan nro 3634

ASEMAPOLKU

ASEMAKAAVAN MUUTOS

21. kunnanosa, LEPOLA ja 2. kunnanosa, JOKELA

LUONNOS 1:1000

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

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortellit 6034 ja 6035, sekä virkistys-, raiteliikenne-, katualueet ja yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaako korttelille 6034 ja 6035.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti Anne Oikkola, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset. Koordinaatio/kerkeusjärjestelmä: 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 §:n tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Harri Lipasti, hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

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