

HYRYLÄN PALVELUKESKUS ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kunnan osa, Hyrylä

1 : 1 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 33077, 8028 ja osaa korttelista 33075 sekä puisto-, katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 8028 ja 8095-8097 sekä niihin liittyvät suojaviher-, katu- ja liikennealueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteleille 8028 ja 8095-8097.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

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 nähtävillä 5.1.-27.2.2022.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.xx.2021 § xx tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Niina Toikka, Hallintojohtaja,
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 18.11.2020 § 117	KKL
MRA 30 § 6.1.-8.2.2021	KH
KKL 15.12.2021 §106	KV
KH 21.12.2021 §472	L.V
MRA 27 § 5.1.-27.2.2022	Voimaantulo
	3615

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

YL-10

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 80 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan korttelin 8095 kellaritasolla tai korttelin 8028 LPA-korttelialueella, ellei rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin. Kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.

C-4

Keskustatoimintojen korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimisto- sekä kokoontumistiloja.

Ilmanvaihtokonehuoneet, kellaritasolla olevat sosiaali-, varasto- ja tekniset tilat, porrashuoneet, huoltoalueet, väestönsuojatilat ja kellaritasoille sijoittuvan pysäköintilaitoksen saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Kellarikerrokseen voi toteuttaa pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja. Kellarikerroksien tiloja voi toteuttaa koko korttelin alueelle. Kellarikerroksia voi olla enintään kaksi.

Tontti tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Yli kolmekerroksisen rakennuksen osan julkisivumateriaalin tulee olla punatiili tai punatiililaatta ja julkisivumateriaalin tulee olla yhtenevä räystäältä ensimmäisen kerroksen lattiatasolle.

Ensimmäisen kerroksen tasolle Lotanpolun, Tykkimiehenpolun ja Koskenmäenpolun puolisissa julkisivuissa pl. huoltoalueen osuus, tulee toteuttaa sisäänkäyntejä, ikkunapintaa tai sijoittaa taidetta siten, että em. elementtejä on enintään 20 metrin välein. Lotanpolun puoleinen, ensimmäisen kerroksen julkisivu tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna. Lotanpolun varteen sijoittuvien liiketilojen näyteikkunoiden on oltava mahdollisimman korkeat. Tykkimiehenpolun puoleiselle julkisivulle tulee sijoittaa integroitavaa taidetta tai toteuttaa taiteen esittämisen tilaa osuudelle, joka on vähintään 50% julkisivun pituudesta.

Sokkeli ja mahdolliset tukimuurit tulee käsitellä siten, että ne noudattavat julkisivujen muuta väritystä. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää julkisivuista pintamateriaaleilla, sauman- ja julkisivun väriainnoilla, tai sijoittaen saumat julkisivun rakennusosien yhteyteen. Jalankululle varattujen asiakassisäänkäyntien yhteyteen tulee toteuttaa runsaasti ikkunapintaa. Valomainokset tulee keskittää julkisivuihin yhtenäisiksi alueiksi. Muut julkisivuihin kiinnitettävät mainokset ja logot tulee keskittää sisääntulojen yhteyteen.

Huoltoalue on sijoitettava Hyrylängtien varteen. Huoltoalueet ja tontille toteutettavat ajoluiskat on katettava ja erotettava katualueista kattoon asti ulottuvalla seinällä. Huoltoalueelle tulee sijoittaa korttelin jätehuolto. Huoltoalueen julkisivumateriaalin tulee olla metallisäle, jonka suuntausta ja tiheyttä seinän eri osuuksilla tulee vaihdella. Hyrylängtien puoleista julkisivua tulee elävöittää viherrakentamisella. Huoltoalueen ajoliittymät tulee varustaa ovilla, joiden värin tulee noudattaa ko. julkisivun muuta väritystä.

Aurinkokeräimiä ja paneeleita saa sijoittaa rakennuksen katolle, mutta ei julkisivuihin. Alle kolmekerroksisen rakennuksen osan katolle sijoitettavat ilmanvaihtolaitteet ja -varusteet tulee sijoittaa ryhmiin ja ne tulee sijoittaa vähintään 3 metrin päähän räystäältä.

Rakennukseen liittyviä katoksia saa ulottaa kevyen liikenteen väylien korttelialueille, jolloin katosten alla tulee olla vapaata korkeutta vähintään 4,5 metriä.

Tonttia ei saa aidata. Mahdollinen julkisivun ja katualueen välinen alue tulee kivetä.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään: 1 ap / 30 kem² liiketilojen osalta ja 1 ap / 50 kem² toimisto- ja kokoontumistilojen osalta.

Korttelialueelle tulee sijoittaa kortteleiden 8028, 8095, 8096 ja 8097 autopaikat, ellei niitä toteuteta korttelin 8028:n LPA-korttelialueella tai niiden sijoittamista muille korttelialueille ole rasite-tai yhteisjärjestelysopimuksin muuta sovittu.

Autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen niiltä osin, joita ei toteuteta korttelin 8028 LPA-korttelialueelle.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään: liiketilat 1 pp / 90 kem² ja toimisto- ja kokoontumistilat 1 pp / 50 kem². Polkupyöräpaikkoja voi toteuttaa tontille ja viereisille katualueille.

C-5

Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle ei saa toteuttaa asuntoja. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan korttelin 8095 ja LPA-korttelialueella, ellei rasite- tai yhteisjärjelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin.

EV

Suojaviheralue.

LT

Yleisen tien alue.

LPA-20

Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintialue tulee jakaa osiin puuistutuksin ja kiveyksin. Alueelle saa toteuttaa muuntajan, jonka tulee olla julkisivujensa osalta punatiilen värinen tai taiteen esittelypintaa. Alueelle saa toteuttaa enintään +65 mpy tasolle yltävän mainospylonin.

— . . . —

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— + —

Kunnanosan raja.

————

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

————
①

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kunnanosan numero.

HYR

Kunnanosan nimi.

8028

Korttelin numero.

HYRYLÄNTIE

Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

li 10000

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä, kuinka paljon rakennusoikeutta saa enintään toteuttaa pääkäyttötarkoitukseltaan liiketiloina.

kt 5000

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä, kuinka paljon rakennusoikeutta saa enintään toteuttaa pääkäyttötarkoitukseltaan kokoontumis- ja toimistotiloina.

I

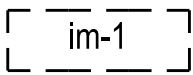
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

[]

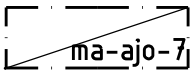
Rakennusala.

[au-1]

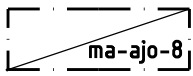
Osa-alue, joka tulee toteuttaa aukiona ja pinnoittaa luonnonkivellä.



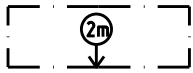
Sijainniltaan ohjeellinen osa-alue, jolle tulee rakentaa maanlainen, katolta johdettavien hulevesien imeytysrakenne. Katolta johdettavat vedet tulee johtaa imeytettäväksi biosuotimen tms. kautta. Rakenteen vesitilavuuden on oltava vähintään 65 m³.



Rakennusala, jolle saa toteuttaa ajoluiskan korttelin 8095 kellariin. Ajoluiskan maanpäällinen tukimuuri tulee noudattaa korttelin 8095 arkkitehtuuria värityksen ja materiaalien osalta.



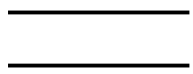
Alueen osa, jolle saa toteuttaa katualueen alle tunnelin, jolla yhdistetään viereisten kortteiden kellarikerrokset.



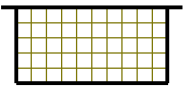
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni tai enintään luvun osoittaman etäisyyden päähän.



Säilytettävä puurivi. Jos puut joudutaan poistamaan, tulee tilalle istuttaa vähintään 3 m korkeita korvaavia puuta.



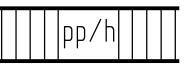
Katu.



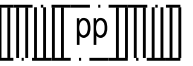
Katuaukio/tori.



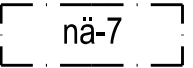
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



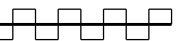
Näkemä-alue. Näkemä-alueilla julkisivujen tulee olla läpi nähtävissä maanpinnasta 2 m korkeudelle asti olevalla osuudella.



Liikennalueen osa, jolle voidaan rakentaa risteysjärjestelyjen edellyttämät kevyen liikenteen alikulut.



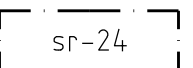
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



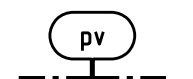
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ha

Vain huoltoajoa palveleva tonttiliittymä.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen olennaiset ominaispiirteet säilyvät. Jos rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava ensisijaisesti entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.



Pohjavesialueen raja.

pv

Tärkeä pohjavesialue.
kts. koko aluetta koskeva pohjavedensuojelumääräys.

YL-10, C-4 ja -5 -korttelialueita koskeva meluntorjuntamääräys
Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB.

Koko aluetta koskeva pohjavedensuojelumääräys.

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla 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.

Pohjavesialueella

-Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että kellarin lattiapinnan korko on vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

-Ei saa rakentaa energiakaivoja. Mahdolliset lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

-Suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

-Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

- Mootoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisätilalla rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

-Rakennusten kattopinnoilta tulee johtaa biosuotimen tms. kautta maaperään imeytettäväksi vähintään 70 % hulevedestä.