

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-2

Liikerakennusten kortteli-alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavara-kaupan osuus on enintään 2 kpl enintään 2000 k-m² kokoista yksikköä. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, että korttelin ulkoreunoille suuntautuvat julkisivut ovat aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä. Rakennusrivistön etäisyys rakennusalan etelärajasta saa olla enintään 20 m. Kortteli-alueella saa merkittävään kerrosalaan sisällyen rakentaa katettua ulko-/pihamyymälätilaa enintään 20 % kerrosalasta.

TK-2

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-alue. Kortteli-alueella sallitaan myös logistiikkatoimintojen sijoittaminen. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa läheiselle asutukselle. Kortteli-alueella on käytettävä rakentamiseen vähintään 2/3 rakennusalanliikennealueen puoleisesta pituudesta. Liikennealueen puoleisten julkisivujen vähimmäiskorkeus on 8 m. Rakennusrivistön etäisyys korttelin etelärajasta saa olla enintään 20 m. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuotta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta. L-1-alueelle suuntautuvat julkisivut tulee suunnitella edustaviksi.

L-1

Liikennealue. Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset. Mikäli rakentaminen ulottuu eteläreunalla sijaitsevan muinaismuiston Johannisberg A (mj rek 858010018) alueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista.

LT

Maantien alue

ET-13

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

EV

Suojaviheralue.

EV-6

Suojaviheralue. Alueen puusto on säilytettävä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä voimajohtojen ja ajoyhteyksien alueet pois lukien. Meluvallin rakentaminen alueella sallitaan.

SM-2

Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain perusteella annettua lupaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

- - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

TTTTT

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

10

Kunnanosan numero.

RUOT

Kunnanosan nimi.

9500

Korttelin numero.

AHAVANTIE

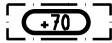
Kadun, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

100000

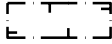
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+45

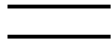
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



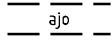
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
Ylin korkeusasema on määräävä silloin kun lentoesteiden korkeusrajoituspinta ei ole rajoittava tekijä.



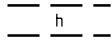
Rakennusala.



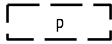
Katu.



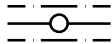
Ohjeellinen ajoyhteys.



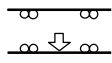
Alueen sisäiselle huoltoajoliikenteelle varattu ohjeellinen alueen osa.



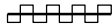
Ohjeellinen pysäköimispaikka



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
Pilaantuneisuuden laajuus tulee selvittää ennen kunnostustoimenpiteitä.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



Sähköjohtoa varten varatun alueen reunapuuyöhyke.
Istutusten enimmäiskorkeus on 10 m.



Lentomeluviikkeen raja.
Vyöhykkeellä m1 on LDEN yli 60 dB, vyöhykkeellä m2 on LDEN 55-60 dB ja vyöhykkeellä m3 on LDEN 50-55 dB.



Lentoesteiden korkeusrajoituspinnat.
Merkinnän yhteydessä ilmoitettu luku ilmoittaa mitä tasoa rakennuksen mikään osa ei saa tilapäisestikään ylittää, mukaan lukien rakentaminen ja kunnossapito. Myöskään mikään rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä ilmailumääräysten mukaisia esterajoituksia. Korkeusrajoituspinta on kalteva taso, jossa lukuarvojen välisellä alueella korkeusrajoitus muuttuu lineaarisesti. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ja varmistettava voimassa oleva korkeusrajoitus ilmailuviranomaiselta. Kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulakia ja tarvittaessa on haettava ilmailulain mukainen estelupa.



Pohjavesialueen raja.
Vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta koskee ympäristönsuojelulain ja vesilain säädökset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielloista sekä maaperän pilaamiskielloista. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava erityisesti huomioon pohjaveden määrän ja laadun suojeleminen. Ennen rakennusluvan ja toimenpideluvan myöntämistä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen. Tarpeen vaatiessa on pohjavesialueella arvioitava hankkeen ympäristövaikutukset. Maalämpöpöräkaivoa ei sallita pohjavesialueella. Kellarirakentamisen on perustuttava asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaan.



Pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke.
Suojavyöhykkeellä 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 on huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset. Maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.



Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhyke. Suojavyöhykkeellä 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.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla on toimisto- ja liikehuoneiden ulkovaipan rakenteet tehtävä niin, ettei liikenne- ja lentomelusta aiheutuvan melun A-painotettu ekvivalenttitaso ylitä sisätilojen päiväajan ohjearvoa 45 dBA (LAeq, 07-22). Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkkien toimintojen sijoittamista. Korttelialueilla KM-2 ja TK-2 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.

Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu. Puhtaat hulevedet pyritään imeyttämään maaperään. Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja johdettavaan vesistöön. Liikennealueet ja väylät on suunniteltava siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Korttelien liikennealueilta (esim. lastauspihat, pysäköintialueet) muodostuvat hulevedet on johdettava viemäriin vain öljynerottimien kautta. Avoimia hulevesien tasausalaita ei lentoliikenteen vuoksi saa rakentaa. Ennen rakentamiseen tai muuhun maankäytön toimiin ryhtymistä on alueelle laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

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

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. Kaavaselostuksen liitteenä on suunnitelma yhteyksistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- myymälä-/liiketilat 1 ap/70 k-m²
- toimistotilat 1 ap/60 k-m²
- teollisuus- ja varastotilat 1 ap /250 k-m²

Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa vähintään:

- myymälä-/liiketilat 1 pp/ 100 k-m²
- toimistotilat 1 pp/ 60 k-m²

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, suositellaan istutettavaksi puilla ja pensailta.

Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Puistomuuntamot saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin. Korttelialueiden sisäiset varastoalueet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Mainosvalot ja rakennusten valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ilmailuviranomaiselta ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen estelupa.

LUONNOS 16.3.2015

Tuusulan kunta, 10. kunnanosa Ruotsinkylä
Kaava nro 3508

Focus-liikekeskus

Asemakaava ja asemakaavan muutos

10. kunnan osa, Ruotsinkylä

ASEMAKAAVAKARTTA

1 : 2 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 10023, 10031, 10032 sekä katu- ja suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 9500-9501 sekä niihin liittyvät katu- ja suojaviheralueet.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen ja sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus X.X.2015

Petteri Puputti, kavasuunnittelija

Asko Honkanen, kaavapäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999/1284) vaatimukset.

Tuusulassa X.X.2015

Hannu Kantola, maankäyttöpäällikkö