

## OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

## Yleistä

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

- alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitiloja
- alueen sisäisiä puistoja, kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja

Osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantuneisuus tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettava asuinalue tai muu melulta suojattava alue on asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltava siten, että melutason ohjearvot eivät ylity. Tarvittavat meluesteet ja rakenteelliset ääneneristysvaatimukset tulee määrittellä asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.

Osayleiskaavaa laadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valtioneuvoston asettamat ohjearvot:

Asuinrakennusten sekä hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	päivällä 55 dBA	yöllä 45, vanhoilla alueilla 50 dBA
Taajaman ulkopuoliset virkistysalueet	päivällä 45 dBA	yöllä 40 dBA

Mikäli maakuntakaavassa osoitettuja lentomeluvyöhykkeitä muutetaan, tulee asemakaavoituksessa määrätä riittävästä ilmastusta eristyksellä kyseisellä alueella.

**A-3**

## ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava asumisen suojaaminen ympäröivältä maankäytöltä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on pyrittävä selkeää taajamakuvaa ja katutilaa sekä suojaisaa pihaa muodoittamaan korttelirakenteeseen. Umpikorttelimainen korttelirakenne on suositeltava. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on neljä kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa alueen pääväylien, Korvenrannantien ja Amerintien varrella.

**A-4**

## ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa asuinkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Asemakaavassa saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Alueen rakennusoikeus määrittellään asemakaavoituksen yhteydessä.

**AP-1**

## PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Alue sijoittuu lentomelualueelle (LDEN 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää. Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

**AP-3**

## PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kolme kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Alue sijoittuu olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

**KM-2**

## KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu merkitykseltään seudulliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kaupallisten palveluiden alueille voidaan asemakaavoissa osoittaa yhteensä enintään kaksi uutta 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueille sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa. Alueille voidaan sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työtiloja. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvan laatuun.

**KM-3****KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE**

Alue on tarkoitettu merkitykseltään paikalliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä palveluja. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä.

**P-4****PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Alueelle sallitaan tuotanto- ja palvelutiloihin liittyvää vaikutukseltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvan laatuun.

**T-3****TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE**

Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on asemakaavoitettu. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

**TP-1****TYÖPAIKKA-ALUE**

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

**TP-1<sub>res</sub>****TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE.**

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Alue on tarkoitettu ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentuessa.

**VL****LÄHIVIRKISTYSALUE**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**VU-1****URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE**

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

**VR-2****RETKEILY- JA ULKOILUALUE**

Alue varataan retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisäänty.

**L****LIIKENNEALUE**

Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän liittymäalueelle on tavoitteena sijoittaa liittytäväsäköintipaikkoja.

**ET****YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE****EV-1****SUOJAVIHERALUE**

Alue varataan suojaviheralueeksi. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**SL-3****LUONNONSUOJELUALUE**

Alue on tarkoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi. Alue on luokiteltu kuuluvan monimuotoisuuden kannalta tärkeään METSO-I luokkaan. Alueen rajaukseen sisältyy myös kaksi metsäläkohdetta. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena. MRL 41 § 2 mom. nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa luonnonoloihin, maisemaan taikka eläin- ja kasvilajien säilymiseen. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi puiden kaato, kaivamis-, louhimis-, tasoittamistyöt sekä näihin verrattavat toimenpiteet. Määräys ei koske tien tai sähkölinjan ylläpidon vaatimia yksittäisten puiden poistoa tai alueen poikki kulkevan ojan ylläpitoa.

- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
- KUNNAN RAJA
- ALUEEN RAJA
- OHJELLINEN ALUEEN RAJA
- · — · OSA-ALUEEN RAJA
- KATUALUE
- ◀ — — — ▶ TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE
- LENTORADAN VAIHTOEHTOINEN LINJAUS
- ooooo ULKOILUREITTI
- (k) — MAAKAASUN RUNKOLINJA
- Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.
- (z) — VOIMANSIIRTOLINJA
- (j) — VIEMÄRILINJA
- sr KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKAS RAKENNUS
- Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vaarannu. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.
- sä ARVOKAS SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS
- Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene.
- (qv-1) — VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE
- Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).
- (qv-2) — PAINTELLISEN POHJAVEDEN ALUE
- Alueen rajaus on esitetty ohjeellisenä. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).
- (v/s-1) — VEDENOTTAMON ALUE
- Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.
- (v/s-2) — VEDENOTTAMON SUOJA-ALUE
- Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.
- (m2) — LENTOMELUVYÖHYKE 2 (LDEN 55-60 dB)
- Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.
- (m3) — LENTOMELUVYÖHYKE 3 (LDEN 50-55 dB)
- Asemakaavoituksen ja rakennuslupien yhteydessä on otettava huomioon lentomelun aiheuttamat ääneneristysvaatimukset.
- (hule) — HULEVESIALLAS
- Merkintä osoittaa ohjeellisesti rajatun alueen, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas.