

Tuusulan kunta  
Kaava nro 3465

# KAUPPATIE II

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 1. kunnan osa, HYRYLÄ 1:500

Asemakaavan muutos koskee korttelia 33066, osaa korttelista 33067 sekä katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 8023 ja katualueet.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Tuusulan kunta  
kaavoitus 10.5.2017

---

Jukka Turtiainen, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

---

Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.  
Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Tuusulassa 10.5.2017

---

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 16.2.-20.3.2017

Asemakaavankartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston . . § xx tekemän päätöksen kanssa todistaa:















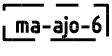
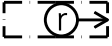
Tuusulassa

---

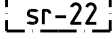


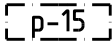
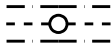
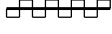
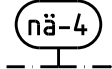
Tuula Hyttinen, kunnansihteeri  
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 14.5.2014 § 54	KKL 10.5.2017 §	
MRA 30 § 28.5.-27.6.2014	KH	
KKL 8.6.2016 § 86	KV	
KH 30.1.2017 § 25	L.V	
MRA 27 § 16.2.-30.3.2017	Voimaantulo	3465

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja, joiden katutasoon saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja, julkisen lähipalvelun sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja. Alueelle saa sijoittaa tiloja myös erityisasumista varten (esim. palveluasunnot). Rakennusten katutasossa tulee olla liike- ja toimistotiloja vähintään 250 k-m <sup>2</sup> merkitystä kerrosalasta. Liike-, toimisto- ja palvelutilat tulee sijoittaa Kauppatiehen rajoittuvalle osuudelle.
	Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m <sup>2</sup> ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Kadun puoleisella julkisivulla parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä.
	Rakentaminen täytyy toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa kadulle päin.
	Asuinrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
	Autopaikkoja on varattava vähintään - 1 ap / 100 m <sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0.8 ap / asunto, paitsi yksioissa 0.6 ap / asunto - 1 ap / 50 m <sup>2</sup> liike-, toimisto- ja julkisten lähipalvelujen kerrosalaa - 1 ap / 200 m <sup>2</sup> palveluasunnon ja -tilojen kerrosalaa Liiketilojen pysäköintipaikat sijoitetaan Kauppatiehen varteen.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin numero.
	Kunnanosan numero.
	Kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
<b>KAUPPATIE</b>	Kadun tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Alleviivaamaton roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Maanlainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja. Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jos maanalaiset pysäköintitilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.
	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa saa rakentaa kerrosluvun estämättä rinteeseen sijoittuvan kerroksen tai kellarikerroksen. Maantasokerroksen julkisivu on käsiteltävä muun julkisivun tapaan. Katutason julkisivu on oltava ilmeeltään avonainen, riittävin ikkunoin varusteltu.

## LIITE 11 Asemakaavamerkinntät ja määräykset

	Suojeltava rakennus. Rakennuksen julkisivut tulee säilyttää. Julkisivujen ja vesikaton korjauksissa tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja julkisivumateriaalit. Rakennukseen saa sijoittaa asuin- ja liiketiloja muun tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennukselle on osoitettava yksi autopaikka.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Pysäköimispaikka. Alue on rajattava oleskelupihasta ja katualueesta. Rajaus voi olla muuri (korkeus vähintään 0.9 metriä maan pinnasta).
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Alueelle saadaan ulottaa rakenteita ja tiloja edellyttäen, että turvataan riittävä näkemä ja kadun huoltotyön edellytykset.

### LISÄMÄÄRÄYKSIÄ:

Katopinoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää. Pysäköintialueilta tulee hulevedet johtaa öljynerotuskaivojen kautta hulevesiviemäriin, mitä ennen hulevesiä on viivytettävä tontilla. Viivytyksaltaan tai -rakenteen viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> pihaluuetta. Hulevesien viivytyks- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi hulevesiviemäriin.

Kortteli- ja piha-alueelle saa rakentaa vähäisiä rakennelmia ja varastoja, kuten polkupyöräsuojaia asemakaavassa määritetyn rakennusoikeuden ja rakennusalojen estämättä.

Asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0.8 metriä viereisen kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa mahdollisten tonttien rajalle palomuuria.

Iv-konehuoneita saa sijoittaa rakennusten räystääslinjojen yläpuolelle asemakaavan kerrosluvun estämättä. Rakennusten iv-konehuoneiden ja teknisten tilojen, autokatosten ja muiden pihan rakennelmien julkisivut tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin asuinrakennusten julkisivujen laatuasoa vastaavasti ja niiden arkkitehtuuriin sopiviksi.

Korttelin pihaa ei saa aidata mahdollisten muodostettavien tonttien välillä.

Korttelissa 8023 ei saa tehdä maalämpökaivoja.

### KOKO ALUETTA KOSKEVA POHJAVEDENSUOJELUMÄÄRÄYS:

Tärkeä pohjavesialue. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene eikä laatu heikkene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tulee päällistää vettä ohjaavalla pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää järjestelyt sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäriin.