



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleistä

Osayleiskaavakarttaan liittyvä selostus, jossa on esitelty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohdat ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaukset yleiskaavan vaikutuksista.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

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

Osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantumiseisuus tutkittava asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettava asuinalue tai muu melulta suojattava alue on asemakaavotuksen yhteydessä suunniteltava siten, että melutausta ohjearvot eivät ylitä. Tarvitsevat meluesteet ja rakennusteolliset ääneneristysvaatimukset tulee määrittää asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä. Osayleiskaavaa laadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valituneen asettamat ohjearvot:

Asuinrakennusten sekä holtto- 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 asemakaavotuksessa määrätä riittävästä ilmaisen eristyksestä kyseisellä alueella.

A-3 ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava asunusten suojaaminen ympäröivältä maankäytöltä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on pyrittävä selkeään taajamakuvaan ja katutilaa sekä suojaavaa pihaa muodostavaan korttelirakenteeseen. Ympäristöilmaston korttelirakenne on suositeltava. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia 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 toteutettava ja korkeampaa alueen pääväylien, Korvenrannan tien ja Amerintien varrella.

A-4 ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa asuinrakennuksia ja kytkettyjä pientaloja. Asemakaavassa saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Alueen rakennuskoikeus määritellään asemakaavotuksen yhteydessä.

AP-1 PIENTALVALTAINEN 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 lentomeluvyöhykkeelle (LDEN 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevassa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää. Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkoispuolelta vähimmäisarvoiksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

AP-3 PIENTALVALTAINEN 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 merkityksellään seudulliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkityksellään seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustan alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa ja jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Kaupallisten palveluiden alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa yhteensä enintään kaksi uutta 500-1000 m² suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Päivittäistavarakauppojen tulee olla vaikutuksiltaan paikallisia. Alueelle sallitaan yhteensä enintään 30 000 k-m² uutta kaupallista kerrosalaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työpajoja. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan laatuun.

KM-3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu merkityksellään paikalliselle tilaa vaativalle kaupalle, joka ei kilpaile keskustan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoituksen liittyviä palveluja. Alue on pääosin asemakaavotettu. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkityksellään paikallista vähittäiskaupan suuryksikköä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustan alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rautahuonekalu-, puutarha ja maatalouskauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköitä.

P-4 PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityiselle tai julkiselle palvelutoiminnolle, hallinnolle ja ympäristöön soveltaville työpaikoille. Alueelle sallitaan tuotanto- ja palvelutiloihin liittyvää vaikutuksiltaan paikallista kaupaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Alueen rakennuskoikeus määritellään asemakaavotuksen yhteydessä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvaan laatuun.

T-3 TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on asemakaavotettu. Alueen rakennuskoikeus määritellään asemakaavotuksen yhteydessä.

TP-1 TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisiin ja ympäristöhäiritöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennuskoikeus määritellään asemakaavotuksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen liittyviä vaikutuksiltaan paikallista kaupaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

TP-1na TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Alue varataan työvoimavaltaisiin ja ympäristöhäiritöitä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Alueen rakennuskoikeus määritellään asemakaavotuksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen liittyviä vaikutuksiltaan paikallista kaupaa, 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 rakentamissa.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiluokiluun. 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.

VLU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-aikatoiminnolle. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennuskoikeus 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 LIISKENEALUE

Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän liittymäalueelle on tavoitteena sijoittaa liittymäyhteyksiä.

ET YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE

EV-1 SUOJAVIERHALUE

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

SL-3 LUONNONSUOJELUALUE

Alue on tarkoitettu luonnonsuojelun nojalla suojeltavaksi. Alue on luokiteltu kuuluvan monimuotoisuuden kannalta tärkeään METSO-1 luokkaan. Alueen rauhoitukseen sisältyy myös kaksi metsäkeskittymää. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnonsuojelun MRL 41 § 2 mom. nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa luonnonsuojelun, maiseman ja taikien eläin- ja kasvilajien säilymiseen. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi puiden kaato, kaivamis-, louhimis-, tasoitustöitä 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
- OHJELLISEN ALUEEN RAJA
- OSA-ALUEEN RAJA
- KATUALUE
- TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE
- LENTORADAN VAIHTOHTONEN LINJAUS
- ULKOILUREITTI
- MAAKAASUN RUNKOLINJA
- Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.
- VOIMANSIIRTOLINJA
- VIEMÄRILINJA
- sr KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS
- RAKENNUSKESÄ SUOJELTAVAN KORJUS- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuksen kulttuuristoriallinen arvo ei vaarannu. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 227 §:ssä tarkoitettua lupaa.
- sä RAKENNUS TULEE PYSYÄ SÄILYTTÄMÄÄN ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene.
- VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

- Merkinnä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittävät vedenhankinnan ja veden käyttökestoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittu sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset häiritsevät vaikutukset voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella tulee ennen asemakaavatoimintaa, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).
- PAINELLISEN POHJAVEDEN ALUE
- Alueen rajaus on esitelty ohjeellisena. Alueella tulee ennen asemakaavatoimintaa, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen painellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

- VEDENOTTAMON ALUE
- Alueella tulee noudattaa alueelta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.
- VEDENOTTAMON SUOJA-ALUE
- Alueella tulee noudattaa alueelta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.
- 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 haittoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkin muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.
- LENTOMELUVYÖHYKE 3 (LDEN 50-55 dB)
- Asemakaavotuksen ja rakennuslupien yhteydessä on otettava huomioon lentomelun aiheuttamat ääneneristysvaatimukset.
- HULEVESIALLAS
- Merkinnä osoittaa ohjeisesti rajatun alueen, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas.

Tuusulan kunta
SULAN OSAYLEISKAAVA
1 : 5 0 0 0

Tuusulan kunta
kaavoitus 18.11.2015

Hannu Haukasalo, kuntakehitysjohtaja
Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Osayleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 22.5.-27.6.2014 ja 15.5.-15.6.2015.

Osayleiskaavan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.xx.20xx § xx tekemän päätöksen kanssa todistaa.

Tuusulassa

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpöytä

KKL 16.11.2011 § 82	KKL 22.4.2015 § 48
KKH 28.11.2011 § 526	KKH 27.4.2015 § 210
MRL 30 § 15.12.2011	MRL 65 § 15.5.-15.6.2015
KKL 15.4.2014 § 36	KKL 18.1.2015 § 5
KKH 28.4.2014 § 213	KH
MRL 65 § 22.5.-27.6.2014	KV

2032