

KELLOKOSKEN KESKUSTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. kunnanosa, Kellokoski ja 31. kunnanosa, Roinila


1 : 2 0 0 0

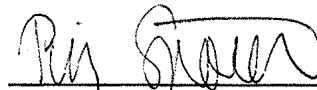
Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 1 ja 7000, kortteleita 70004, 70005, 70014 ja 7418 sekä lähivirkistys-, pysäköinti-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 7000 korttelit 7001, 7043-7048 ja 7418 sekä lähivirkistys-, katu- ja torialueet.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.


Tuusulan kunta
Kaavoitus 27.9.2017


Maria Suutari-Jääskö, kaavasuunnittelija


Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

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


Tuusulassa 27.9.2017


Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 3.8.-4.9.2017.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston 13.11.2017 § 200 tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa 17.11.2017


Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 11.12.2012 § 63	KKL 27.9.2017 § 131
MRA 30 § 11.9.2014-13.10.2014	KH 2.10.2017 § 442
KKL 18.1.2017 § 4	KV 13.11.2017 § 200
KH 20.3.2017 § 98	L.V 28.12.2017
KH 22.5.2017 § 233	Voimaantulo 17.1.2018
KH 12.6.2017 § 310	
MRA 27 § 3.8.-4.9.2017	3448

Tekniset korjaukset 3.1.2018

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kortteli- ja katualueen toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi mm. rakennusten sijoittumista ja tarvittavaa pysäköintipaikkojen määrää, joka on autopaikkainormien mukainen.

AK-46

Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennusten maantasokerrokseen saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja, joita tulee rakentaa vähintään 30 % maantasokerroksen kokonaiskerrosalasta. Kadunvarren julkisivujen ikkunakenttien tulee olla liiketiloissa yhtenäisiä ja lähes kerroksen korkuisia.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Vanhan valtatieen länsipuolella olevan RKY-alueen (rakennetun kulttuuriympäristön) rakennuskannan ja mittasuhteiden tulee vaikuttaa alueen ilmeeseen. Alueella tulee mukaila klassista arkkitehtuuria. Kadun puolella parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Matalammat rakennuksen osat ovat mahdollisia, niiden on sovittava arkkitehtuuriltaan päärakennuksiin.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Kattomuotona tulee käyttää aumakattoa, johon saa harkittuihin paikkoihin avata ns. kattolyhtyjä ullakkokerroksen ikkuna-aukoiksi. Matalammat rakennukseen liittyvät osat voivat olla kattomuodoltaan rakennukseen soveltuvia pulpettikattoisia tai tasakattoisia osia.

Rakennusten oleskelu- ja leikkipaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Kevyen liikenteen liittyminen sallittu liittymäkieltoalueelta korttelin sisälle Nystenintien puolelta.

Korttelit tulee liittää kaukolämpöverkkoon MRL:n § 57a:n mukaisesti. Lisää määräyksiä § 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

AL-32

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Kellotorin viereen rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään 50 % kerrosalasta. Maantasokerroksen ikkuna-aukoitus tulee olla koko kerroksen korkuista. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla normaalia kerroskorkeutta korkeampi.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Katosten liittyminen julkisivuihin ja muuhun korttelialueeseen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Vanhan valtatieen suuntaan olevien parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Oleskelupaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Julkisen puiston sijainti korttelin vieressä pienentää leikkipaikkatarvetta.

Korttelit tulee liittää kaukolämpöverkkoon MRL:n § 57a:n mukaisesti. Lisää määräyksiä § 1, 2, 3, 4, 5.

AL-33

Asuin- ja liiketalojen korttelialue, Toimela. Alueelle voidaan rakentaa rakennusmuodoltaan, korkeudeltaan ja materiaaleiltaan Toimelan rakennusta jäljittelevä rakennus. Rakennuksen maantasokerrokseen pitää rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään 30 % kerrosalasta. Liike- ja toimistotiloja tulee rakentaa Toimelantien puoleiseen rakennusmassaan.

Tontille saa rakentaa/toteuttaa maantasopysäköintiä, ei katoksia, rajatusti vähintään 1 ap / 90 km² asuinhuoneistoissa. Liiketilojen pysäköinti voidaan osoittaa kadunvarren pysäköintinä.

Pääjulkisivun katos tulee toteuttaa alkuperäistä noudattaen. Koko rakennus tulee toteuttaa kyläkuvallisesti laadukkaana alkuperäistä rakennusta kunnioittavana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan. Ikkunajako voi poiketa alkuperäisestä rakennuksesta vähäisesti. Osa ikkuna-aukokuksista voidaan muuttaa pihalle avattavaksi pari-ikkunaksi.

Rakennus tulee toteuttaa useamman asunnon suojatulla yhteispihalla. Kortteli rajautuu julkiseen puistoon, piha-alueen raja on mahdollista toteuttaa kasvillisuudella, tai rakennukseen soveltuvalla puurimoitetulla aidalla, jonka väri tulee olla päärakennuksen värinen. Lisää määräyksiä § 2.

A-25

Asuinrakennusten korttelialue.

Pienkerrostalojen tai rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tai erillispientalojen alue.

Alue voidaan toteuttaa osin kerros- ja osin pientalokortteleina.

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ-, liike- tai yhteistilaa korkeintaan 5 % rakennuksen kerrosalasta. Tilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työ-, liike- tai yhteistila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta lasikatteista tilaa tai muita kuin asuinhuoneita sisältäviä piharakennuksia.

Ensimmäisen kerroksen lattian korkeusasema tulee olla 0,8 m viereisen kadun pinnan tasoa korkeammalla. Rakennukset tulee julkisivun- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Lisää määräyksiä § 1, 2, 3, 4.

AP-41

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinpientaloja; rivitaloja tai paritaloja.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yhteisiä tai huoneistokohtaisia irtaimistovarastoja ja teknisiä tiloja kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Lisämääräyksiä § 1, 2.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liiketilöiden rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dB. Varastoalueet on sijoitettava rakennuksen sisälle. Liikennealueen puoleisissa julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Rakentamisen laadun tulee korostaa alueen merkitystä RKY-alueen viereen sijoittavana kuntakeskuksena.

Huoltopiha ja lastaustilat on erotettava muusta ympäristöstä kaupunkikuvalliseksi korkeatasoisin aidoin ja pääasiassa toteuttaa rakennusmassan sisälle. Maanalaiseen pysäköintiin tuleva luiska tulee olla upotettuna rakennusalan sisälle.

Korttelialueita varten on varattava autopaikkoja seuraavasti:

- liiketilät 1 ap / 35k-m²
- maalaisessa (ma-11) pysäköinnissä autopaikkavaatimus on :
- liiketilät 1ap / 30k-m²
- toimistotilat 1ap / 70k-m²

Korttelialueen maanpäällinen pysäköintialue tulee jakaa istutuksiin ja reunakiveyksiin kohtuullisiin osiin, jalankulkijoiden pääsyä kaupan oville tulee korostaa rakennusten reunamilla. Pysäköintialueelle sallitaan rakennettavan aluetta elävöittäviä vähäisiä ja korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja palvelevia rakennelmia, jotka lupavaiheessa esitetään asemapiirroksessa ja jotka rakennusvalvonta katsoo hyväksyttäväksi. Toiseen kerrokseen saadaan sijoittaa teknisiä tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. to-1-merkintään rajautuva käyttötarkoitus on erikoiskaupan tilaa, liiketilaa tai kaupan tilaa, siihen ja Vanhaan valtatiehen liittyvästä julkisivusta 40 % tulee olla näyteikkunamaisilla ikkunoilla aukotettu. Mainoksia saa olla 20 % aukotetusta pinta-alasta ja 20 % umpijulkisivun alasta. Pääsisäänkäynti tulee sijaita to-1-rajauksen alueella.

YS-6

Sosiaalitoiminta ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 100 k-m².

Y-5

Yleisten rakennusten korttelialue. Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

VL

Lähivirkistysalue.

VL-4

Lähivirkistysalue. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.

VL-10

Lähivirkistysalue. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti. Merkittäviä maastonmuokkauksia voi tehdä alueella.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

--+

Kunnan- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3
KELL
7043

Kunnanosan numero.

Kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

KAUPPATIE

Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

1/2kII

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

IVu2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

IV-V

Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

V(2/3)

Alleiviivaamaton roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

[]

Rakennusala.

f-4

Rakennusosalalle saa sijoittaa talousrakennuksen tai katoksen.

vm

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

ma-11




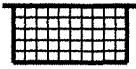

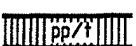
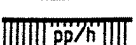
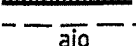
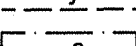
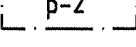
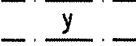

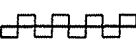
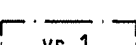
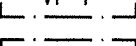
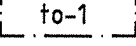

Maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja. Tonttien tai kiinteistöjen välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jos maanalaiset pysäköintitilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistoilla.

[]

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

	Istutettava alueen osa.
	Suojeltava puurivistö tai puu.
	Katu.
	Katuaukio.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka, johon sisältyy alueen sisäiselle huoltoliikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa.
	Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
	Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusmuodoltaan ja kerrosalaltaan samankaltainen rakennus voidaan toteuttaa rakennuslalle.
	Avoimena torimaisena alueena toteutettava alueen osa. Toritoimintaan liittyvä tilapäinen jättöliikenne sallittu. Alueen suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Alue tulee pinnoittaa laadukkailla materiaaleilla. Tontin hulevedet voidaan osittain viivyttaa alueella laadukkailla hulevesialtailla ennen johtamista kunnallistekniseen verkostoon. 5 % korttelin pysäköinnistä voidaan toteuttaa alueella.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa.
	Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Avoimena hoidettuna alueena säilytettävä alueen osa.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin liittyvät pykälät:

- 1 § Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
A -korttelialueet
 pienkerrostalot:
 -1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto
 asuinpienitalot / rivitalot:
 -1 ap / 90k-m² tai vähintään 1.2 ap /asunto
AL- ja AK -korttelialueet:
 -1 ap / 90 k-m² tai 1 ap / asunto
 -1 ap / 50 k-m² liikekerrosalaa
Y-korttelialueet
 -1 ap / 100 k-m²
- 2 § Hulevesien muodostumisen vähentämistä ohjataan vettä läpäisevän pintamateriaalin käyttöön pihdoilla (sora tai huokoinen asfaltti, betoninen reikäkiveys 30 % peitetystä pinta-alasta).
- 3 § Jokaisen tonttiliittymän yhteyteen on istutettava puu, esim. pihlaja tai mongolianvaahtera, joka ei kasva kohtuuttoman korkeaksi.
- 4 § Katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa.
- 5 § AK ja AL-korttelialueilla autopaikat voi toteuttaa maanalaisina ja ne saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Kortteleissa saa rakentaa kerrosalan lisäksi pysäköintihallin maantasaisen pihan alle. Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja korkeusasemaan soveltuena.
- 6 § Kattolyhdyt, joista ullakkohuoneistoihin saadaan luonnonvaloa, on oltava muodoltaan vertikaaleja ja samanmuotoisia.
- 7 § Kattomuoto tulee olla harja- tai aumakatto tai epäkeskeinen harjakatto on mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suunnataan katualueelle. Matalampien rakennuksen osien kattomuotona pulpettikatto.
- 8 § Pistemäisten talojen kattomuoto tulee olla pääasiassa aumakatto, epäkeskeinen harjakatto mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suunnataan katualueelle. Nurkalla sallitaan nouseva kerroksen osa arkkitehtuuriin soveltuvana osana.