

# KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### TARKISTETTU EHDOTUS

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan:

1. kunnanosa Hyrylä
- 1 Kortteli 8011 tontteja 5 ja 6 (alue 1, Yli-Jussila)  
katu- ja puistoaluelta.
- Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8011 tontit 5,6 ja 9 sekä katu- ja puistoalueet.  
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako.
- 3 Korttelin 33050 tonttia 3 (alue 3, Prjuutit)  
korttelin 33054 kahta AO-tonttia  
katu-, liikenne- ja puistoalueita.
- Asemakaavalla muodostuvat korttelin 8127 tontti 1  
korttelin 8128 tontti 1 sekä katu- ja puistoalueet  
Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.
3. kunnanosa Kellokoski
- 4 Korttelin 70155 YL-tonttia (alue 4, Männistönpulsto)  
autopalkkojen korttelialuetta  
katu- ja puistoalueita.
- Asemakaavalla muodostuvat korttelin 7052 tontti 1  
korttelin 7051 tontti 1 sekä katu- ja puistoalueet.  
Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.
2. kunnanosa Jokela
- 5 Virkistysaluetta (alue 5, Leikkurinkuja-Uunimlehenpulsto).
- Asemakaavalla muodostuvat korttelin 6031 tontit 1-3  
korttelin 6032 tontti 1 sekä katu- ja puistoalueet.  
Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan kunta  
Kaavoitus 12.8.2020

Henna Lindström, vs. kaavoituspäällikkö

Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS 359,  
Tengbom Oy, kaavasuunnittelija

Tuusulassa 12.8.2020

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti  
julkisesti nähtävillä 19.12.2019-31.1.2020,

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kuntakehityslautakunnan 8.4.2020 § 34 tekemän  
päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa 12.8.2020

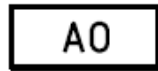
Tuula Hyttinen, kunnansihteeri  
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 8.5.2019 § 63	MRA 27 § 19.12.2019-31.1.2020
MRA 30 § 23.5.-24.6.2019	KKL 8.4.2020 § 34
KKL 13.11.2019 § 135	KH 14.4.2020 § 138
KH 25.11.2019 § 471	KV 11.5.2020 § 44
	L.V 24.6.2020
	Voimaantulo 12.8.2020
	3552

## ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Erillisplentalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialue.



Pulsto.



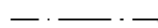
Maantien alue.



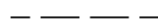
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



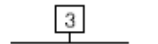
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin raja.

1

Kunnanosan numero.

HYRY

Kunnanosan nimi.

8011



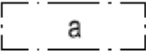
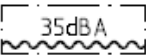
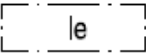
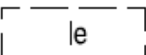
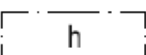


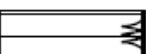



Korttelin numero.

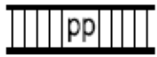
1

Ohjeellisen tontin numero.

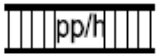
MUORINPUISTO

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

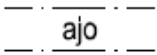
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2kIV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja mulden rakentelun ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Asumiseen liittyvien huoltopalvelujen alue.
	Katu.
	Istutettava alueen osa.
	Rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu katu.



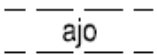
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



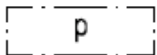
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



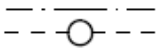
Ajoyhteys.



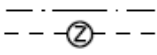
Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



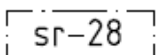
Maanalaista sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



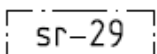
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



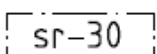
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.  
Rakennustalteen, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymistä kannalta poikkeuksellisen arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



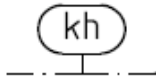
Suojeltava rakennus.  
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymistä kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



Suojeltava rakennus.  
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymistä kannalta arvokas rakennus. MRL:n 57.2 § nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

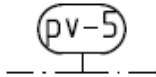


Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.



Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Valtakunnallisesti merkittävä Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala.

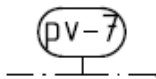
Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajamakuullinen luonne säilyy. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



### ALUEET 1 JA 3

Tärkeä pohjavesialue.

Alueelle rakennettavat yleiselle liikennealueelle tarkoitetut tiet ja paikoitusalueet on päällystettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Sadevedet on edellä mainitulta alueelta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.



### ALUE 3

Pohjaveden muodostumisalue.

Alueella tulee huolehtia siitä, ettei pohjaveden laatu huonone.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaavassa on alueella 1 on sitova tonttijako.  
Alueella 3, 4 ja 5 on ohjeellinen tonttijako.

Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoihin soveltuena.

### AK -KORTTELIALUEET

Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Korttelissa 8011 tontilla 5 voidaan 10 % kerrosalasta toteuttaa julkisten lähipalvelujen tiloiksi, esim. sosiaalityön tarpeisiin.

### AO -KORTTELIALUEET

Tontin saa rajata ympäristöön soveltuvasti pensasaidalla, pensasaidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla. Verkkoaittaa tai muuria ei sallita.

Korttelissa 6031 tulee tonteilla säilyttää istutettavalla alueen osalla oleva kookas puusto.

Korttelissa 8011 uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojeltavan rakennuksen arvokas luonne säilyy.

### AL -KORTTELIALUEET

Alueelle saa sijoittaa asumista, liike- ja toimistotiloja sekä niihin verrattavia työtiloja tai yhteisöllistä toimintaa. Asumiseen liittyvä oleskelu- ja piha-alueita on sallittua suojata pensasaidalla, pensasaidanteella tai rakennuksen tyyliin sopivalla, enintään 130 cm korkealla lauta-aidalla. Verkkoaittaa tai muuria ei sallita.

### PTY -KORTTELIALUE

Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa, kaikille avointa yhteisöllistä toimintaa sekä palveluita, kuten kahvilan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia, kuten pihasaunan ja grillikatoksen. Uudisrakentaminen tulee soveltaa olemassa olevaan ympäristöön suojellun rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.



## AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

AO-korttelialue: 2 ap / asunto

AK-korttelialue: 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap / asunto

AL-korttelialue:

2 ap / asunto

1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> liiketilat

PTY-korttelialue: 1 ap / 20 k-m<sup>2</sup>

## POHJAVETEEN JA HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

Alueilla 1 ja 3:

Alueet 1 ja 3 sijaitsevat pohjavesialueella. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita. Moottorilajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päälyystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai mulden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Kattovedet tulee imeyttää takaisin maaperään pohjavedeksi. Imeyttäminen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta, ei suoraan kivennäismaaperään. Mullta kuin moottorilajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilta ja jäteastian sijoituspaikoilta muodostuvat hulevedet voidaan ohjata pintavaluntana. Pistemäisiä hulevesien purkukohtia puistoon ei sallita.

Kaikilla alueilla:

Rakennuslupa-aslakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä sekä pohjaveden hallintasuunnitelma. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta.

Likaisla hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön.

Mikäli hulevesien puhdistamiseen käytetään öljynerotuskaivoja, ne tulee mitoittaa oikein ja niistä tulee rakennuslupan yhteydessä esittää periaatepiirrokset, mitoitusperiaatteet ja käyttöohjeistus.

Yleisillä alueilla on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet.

Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella viivytys-tilavuudeltaan 1 m<sup>3</sup> vettä jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien biosuotimilla tai muilla vastaavilla rakenteilla varustetut viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteessa tulee olla suunniteltu yllvuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuu johtavaan järjestelmään.