

KEHITETTÄVÄT KIINTEISTÖT II

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan:

- | | |
|--|---|
| <p>4. kunnanosa Rantatie</p> <p>1 Korttelia 36012 ja 4207 sekä puistoaluetta.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 4210 sekä puistoaluetta.</p> <p>Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelille 4210.</p> | <p>1. kunnanosa Hyrylä</p> <p>5 Osaa korttelista 32060.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 8142 tontit 1-4.</p> <p>Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelille 8142.</p> |
| <p>4 6. kunnanosa Mattila</p> <p>Osaa korttelista 2116.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 5003 tontti 1.</p> <p>Korttelissa 5003 noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.</p> | |

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti

Tuusulassa

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö


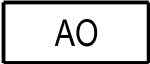








Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 12.1.2022-27.2.2022.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston 23.5.2022 § 61 tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

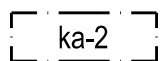
Niina Toikka, hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 10.3.2021 § 20	MRA 27 § 12.1.2022-27.2.2022	
MRA 30 § 25.3.2021-26.4.2021	KKL 27.4.2022 §37	
KKL 15.12.2021 § 102	KH 2.5.2022 § 161	
KH 21.12.2021 § 475	KV 23.5.2022 § 61	
	L.V 12.7.2022	
	Voimaantulo 31.8.2022	3627

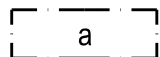
	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. AKS-korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 10 % muualla asuville tarjottavia lähipalvelu-, liike-, toimisto-, myymälä-, kahvila- tai ravintolatiloja varten.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa tehtävät toimenpiteet on suhteuttava puiston historialliseen luonteeseen.
	Autopaikkojen korttelialue.
	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.
HYR	Kunnanosan nimi.
5003	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
FJÄLLBONPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



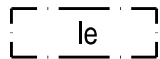
Rakennusala.



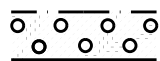
Rakennusala, jolle saa sijoittaa puiston käyttöön liittyviä palvelurakennuksia, esimerkiksi kahvilan. Rakennuksen arkkitehtuurin reunaehdot on oltava ehdollisia alueella vastuussa olevan kulttuuriperinnön virallisen asiantuntijatahon hyväksynnälle.



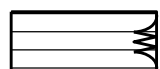
Auton säilytyspaikan rakennusala.



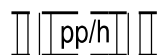
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



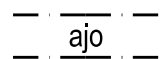
Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.



Rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Vyöhykkeellä sallitaan normaalit maisemanhoitotoimenpiteet.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



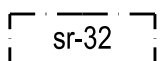
Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**(36020/YM
4203/YY)**

Suluissa olevat numerot ja kirjainsarjat osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Lisäksi sallitaan virkistysalueen käyttäjien pysäköinti.



Suojeltava rakennus.
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Uudisrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava.

AKS -KORTTELIALUEET

Rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti.

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

Rakennusten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa Tuusulantien suuntaan. Rakennusten julkisivujen pääasiallisten värisävyjen tulee olla vaaleita. Pienialaisina koristeina suositellaan käytettäväksi harmaata tai vastaavaa laattaa tai tehosteväriä.

Alueelle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin siten, etteivät ne ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille.

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.

AO -KORTTELIALUEET

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on vaakalaudoitus tai rappaus ja rakennusten julkisivujen värisävyn tulee olla valkoinen tai vaaleanharmaa.

Rakennusten kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Katemateriaali on tumma konesaumattu pelti, betonikattotiili tai tiilikatto.

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

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

AO-korttelialue:
- 2 ap / asunto

AKS-korttelialue:
- Asuinrakennukset 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto
- Ikäihmisten palvelu- ja erityisasuminen sekä niihin liittyvät palvelutilat 1 ap / 150 k-m²
- Lähipalvelu-, liike-toimisto-, myymälä-, kahvila tai ravintolatilat 1 ap / 60 k-m²

Autopaikat on sijoitettava tontille.

VIRKISTYSALUEET

Fjällbonpuistossa sallitaan virkistystä ja puiston toimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET

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

Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön. Mikäli hulevesien puhdistamiseen käytetään öljynerotuskaivoja, ne tulee mitoittaa oikein ja niistä tulee rakennusluvan yhteydessä esittää periaatepiirroksat, mitoitusperiaatteet ja käyttöohjeistus.

Yleisillä alueilla on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet.

Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella viivytystilavuudeltaan 1 m³ vettä jokaista 100 m² 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 ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuun johtavaan järjestelmään.