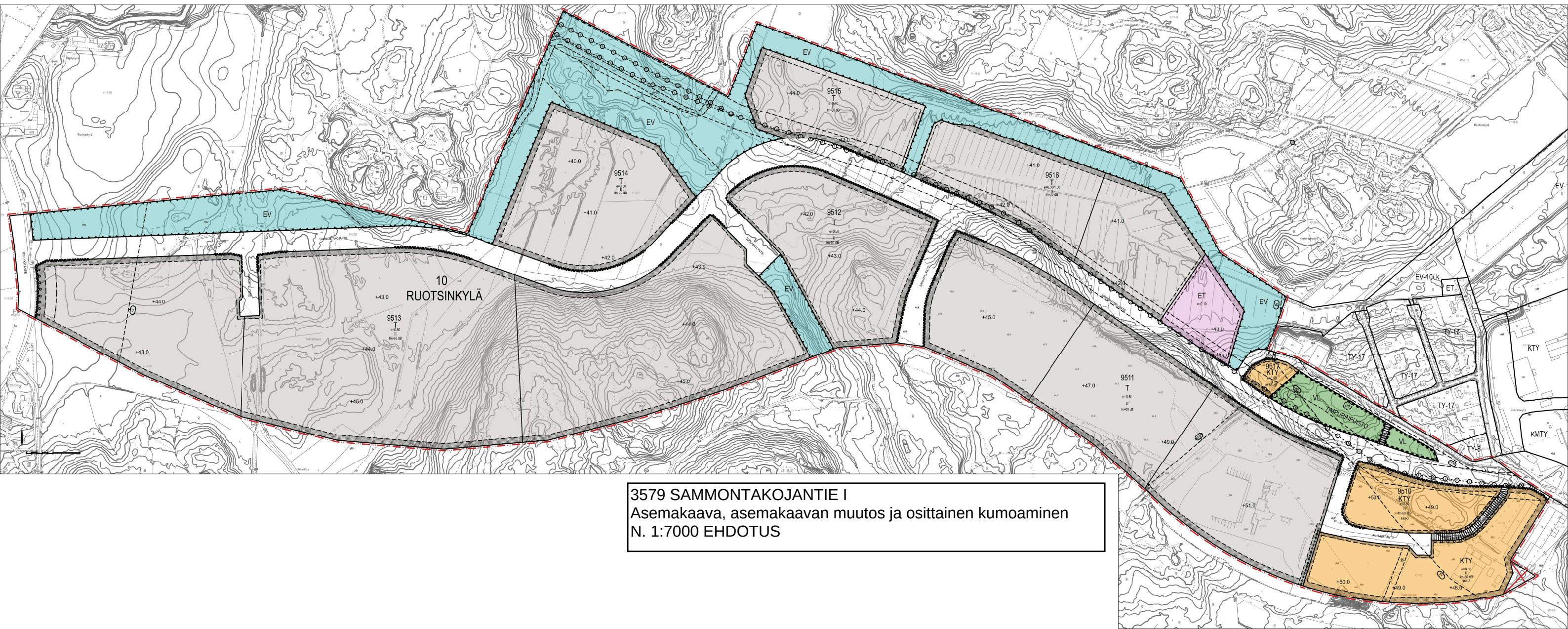




SAMMONTAKOJANTIE I

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN

10. kunnanosa, RUOTSINKYLÄ

EHDOTUS

1:2000

Asemakaavan muutos koskee kortteleita, 10030, 10031 ja 10032, katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, muinaismuistoaluetta sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Sammonmäki II asemakaavan nro. 3391 toimitilarakennusten korttelialuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 9510-9517 sekä erityis-, lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Petteri Puputti, projektipäällikkö

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

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

Tuusulassa

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä xx.x.-xx.x.20xx.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.x.20xx § x tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Antti-Pekka Röntynen hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	23.10.2024	KKL
MRA 30 §	7.11.-9.12.2024	KH
KKL	10.12.2025	KV
KH		L.V
MRA 27 §		Voimaantulo
		3579

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Toimitilarakennusten korttelialue.



Teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Suojaviheralue.



Yliviivatun alueen asemakaava kumoutuu kaavaprosessissa.



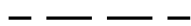
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

10

Kunnanosan numero.

RUO

Kunnanosan nimi.

9516

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

PUUSEP

Kadun nimi.

II

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

e=0.50/1.00

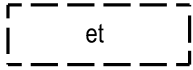
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+ 43.0

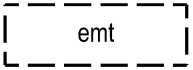
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita ja rakenteita.



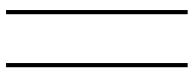
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.



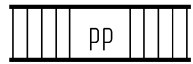
Istutettava alueen osa.



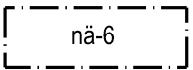
Istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



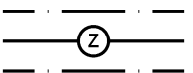
Katualueen näkemäalueeksi varattu alueen osa.



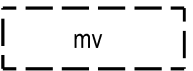
Ohjeellinen ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



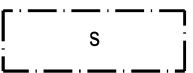
Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman sähköjohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai korkeita istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.



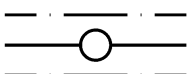
Alueen osa, jolle saa sijoittaa maisemoidun maavallin meluntorjuntaa varten.

Im-55 dB

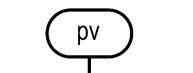
Lentomeluvyöhykkeen melutaso.
Luku osoittaa lentomeluvyöhykkeen melutason (55 dB = LDEN on 55-60 dB ja 60 dB = LDEN on yli 60 dB).



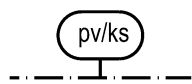
Suojeltava alueenosa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueenosa.

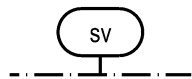


Tärkeä veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

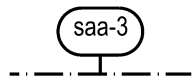


Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhyke.

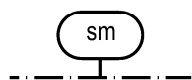
Alue sijaitsee Kuninkaanlähteen kaukosuojavyöhykkeellä, Länsi-Suomen vesioikeuden päätös n:o 80/1980 A. Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, josta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.



Suojavyöhyke.



Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Alueen osalla, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Määräykset koskien korttelialueita

Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita, kiinteistökohtaisia pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia vähäisiä tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa liikennettä vaarantavia näkemäesteitä ja se tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriyksen, -materiaalin ja istutusten avulla.

Asemakaava-alue sijoittuu lentomelualueelle. Rakennuspaikan lentomelu on selvitettävä ennen suunnittelun aloittamista. Lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60dB alueella toimitilojen ulkovaipan ääneneristävyys tulee olla vähintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB.

Korttelialueita suunniteltaessa on tarkistettava viimeisimpien maanalaisten ratasuunnitelmien ja selvitysten vaikutus rakentamiseen.

Määräykset koskien toimitilarakennusten korttelialueita

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitila-, teollisuus- ja tuotantorakennuksia. Rakennuksiin voi sisällyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja palvelutiloja sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja. Verkkokaupan noutopisteet ja varastomyymälät sekä yritysmyyntiin liittyviä noutotukut ja tukkumyymälät ovat sallittuja.

Pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa toteuttaa yksittäiseen rakennukseen enintään 20 % rakennuksen kerrosalasta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää, eikä päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Toimintojen tulee soveltua pohjavesialueelle.

Määräykset koskien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita

Korttelialueelle voidaan rakentaa teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia sekä niiden toimintaan liittyviä toimistotiloja. Päärakennuksen yhteyteen saa sijoittaa toiminnan edellyttämiä ja muuhun kuin vähittäiskauppaan liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Verkkokaupan noutopisteet ja varastomyymälät sekä yritysmyyntiin liittyvät noutotukut ja tukkumyymälät ovat sallittuja.

Korttelissa 9516 rakentaminen voidaan toteuttaa teollisuus- ja varastorakentamisen sijaan datakeskuksena. Tällöin rakennuspaikalle voi sijoittaa ainoastaan konesalirakennuksia ja muita datakeskuksen toimintaan liittyviä aputiloja sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Mikäli rakennuspaikalle toteutetaan datakeskus, lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=1.0$ mukaisesti.

Kortteleissa 9511 ja 9512 sekä korttelissa 9513 suojavyöhykkeen ulkopuolella saa toteuttaa kellarikerroksen, jossa olevia tiloja ei lasketa kerrosalaan.

Korttelissa 9514 Huhtarinpuron vastainen istutettava-alueen osa tulee säilyttää luonnontilaisena tai istuttaa ja hoitaa niin, että se tukee puron luonnontilaisuuden säilymistä.

Määräykset koskien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta

Korttelialueelle voi rakentaa energiahuollon sekä muun yhdyskuntateknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueelle voi sijoittaa sähköaseman ja sen tarvitseman varavoimalan.

Korttelialueelle saa sijoittaa raskaan liikenteen latausaseman sekä siihen liittyviä palvelu- ja taukotiloja.

Määräykset koskien suojaviheralueita

Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä putki- ja sähkölinjoja, puistomuuntamoita, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä.

Suojaviheralueet on pyrittävä säilyttämään tai toteuttamaan puustoisena ja vehreänä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

Määräykset koskien kortteleiden auto- ja polkupyöräpaikkoja

Korttelia varten tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään:

- 1 ap /60 k-m² liike- ja myymäläkerrosalaa
- 1 ap /80 k-m² toimistokerrosalaa
- 1 ap /100 k-m² teollisuus-, tuotanto- ja työtilojen kerrosalaa
- 1 ap /250 k-m² varastotilojen kerrosalaa
- 1 ap /1000 k-m² datakeskushallien, konesali- ja vastaavien tilojen kerrosalaa

Polkupyörien katettuja säilytyspaikkoja on toteutettava liike- ja toimistotilojen osalta vähintään 1 jokaista rakennettua 50 k-m² kohtia. Muun rakentamisen osalta säältäsuojattuja pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi jokaista kahta työntekijää kohti ja suunnittelussa tulee kuitenkin varautua toteuttamaan säilytyspaikkoja vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja työtilat 1 pp/100 k-m²
- varastot 1 pp/250 k-m²
- automaattivarastot 1 pp/500 k-m²

Suojelu- ja suojavyöhykemääräykset

Suojeltavalla alueenosalla (s) sijaitsee vesilain mukainen puro. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat puron luonnontilaisuuden säilymisen. Alueella ei saa kaataa puita tai muokata luontoa, lukuun ottamatta toimenpiteitä, joilla johdetaan alueelliset ojat puroon.

Suojavyöhykkeellä (sv) on kielletty kaikki tunnelin rakennetta sekä siellä virtaavan veden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet. Suojavyöhykkeellä hulevedet on käsiteltävä laadullisesti ennen johtamista pois suojavyöhykkeeltä ja edelleen purkureitille.

Alueen osalla, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm), on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Johannisberg D, 1000005764. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto.

Pohjavesialue

KTY-korttelialueilla ja tärkeällä veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella tulee noudattaa seuraavia määräyksiä. Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita. Pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitosmainen käsittely ja varastointi on kielletty.

Pohjavedelle vaaralliset aineet on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai katettuihin tiloihin maan päälle kyseisiä kemikaaleja kestäväan suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä ja estettävä sadevesien pääsy suoja-altaaseen.

Moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun, korkeuteen tai virtauksiin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Maaperäolosuhteiden salliessa puhtaat hulevedet tulee imeyttää. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Pilaantuneilla maa-alueilla hulevesiä ei tule imeyttää. Pohjavesialueella likaiset hulevedet tulee johtaa biosuodatusrakenteen tai öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Hulevesien hallinta

Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja vastaanottavaan vesistöön.

Rakennuspaikkojen tasaussuunnittelussa tulee huomioida tulvareittien jatkuvuus. Tonttien hulevedet on hallittava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa omalle tai naapurikiinteistöille, kadulle tai yleiselle alueelle tai ympäristölle.

Korttelialueilla hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä ennen niiden poisjohtamista. Kiinteistökohtainen viivytysvelvollisuus on 1,2 m³/100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden. Ajoneuvoliikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen niiden johtamista eteenpäin. Lisäksi T-korttelialueilla järjestelmien tulee olla tarvittaessa suljettavissa onnettomuustilanteiden varalta.

Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Altaat tulee toteuttaa ja hoitaa niin, etteivät ne houkuttele lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Yleisillä alueilla hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti maanpäällisiä kasvipeitteisiä johtamis- ja viivytysrakenteita. Avonaisten viivytysaltaiden tulee tyhjentyä 24 h kuluessa täyttymisestään. Alueelliset viivytysrakenteet tulee toteuttaa ennen muuta rakentamista.

Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja selvitys rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Katualueiden hulevedet on johdettava laadullisen hallinnan kautta.

Lentoliikenteen rajoitukset

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki- Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lentoestelausunto ja varmistettava voimassa olevat korkeusrajoituspinnat ilmailuviranomaiselta. Huomioitava, että myös rakentamisessa käytettävät nosturit voivat vaatia lentoesteluvan.

Aurinkopaneelit tulee suunnitella ja toteuttaa niin, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoturvallisuudelle.

Ympäristön laatu ja kaupunkikuva

Tämän asemakaavan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa.

Kaupunkikuvan laatuun ja rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti on huomioitava näkymät Sammontakojantien sekä KehäIV:n suunnasta, joissa rakennuksen julkisivut tulee jakaa vähintään 50 metrin välein erilaisiin osiin käyttämällä arkkitehtuurin keinoja, materiaaleja, värejä tai aukotusta.

Rakennusten on näytettävä tasakattoisilta. Toimisto-, liike- ja näyttelytilat sekä rakennusten pääsisäänkäynnit on sijoitettava kadunpuoleiselle tontinosalle. Näitä rakennuksen osia tulee korostaa.

Rakennuspaikoilla tulee olla tunnistettava sisäänajo, joka rytmittää katukuvaa, kuten portti tai muu elementti tai rakennelma. Sisäänajo tulee sovittaa rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin ja siihen liittyviä rakenteita voi sijoittaa istutettavalle alueen osalle. Alueen pääkadun sekä rakennuspaikan sisäänajon puoleinen aitaus tulee toteuttaa laadukkaasti.

Rakennuspaikoille tulee tehdä ammattilaisen tekemä istutussuunnitelma. Istutettavat alueet tulee toteuttaa huolellisesti erityisesti pääkadun puoleiselta rakennuspaikan osalta.

Rakennuspaikkojen Kehä IV:ään rajautuvalle istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puuryhmiä vähintään 100 metrin välein. Istutusten tulee sopeutua rakennuspaikan massoitteeluun ja muuhun toteutukseen sekä luoda koko tien varrelle yhtenäistä ilmettä. Toisiinsa rajoittuvilla rakennuspaikoilla on toteutettava vähintään 4 metrin istutusvyöhyke molemmille puolille rakennuspaikan rajaa. Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan laadukkaasti tai ne on säilytettävä luonnontilaisena.

Piha-alueita ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin. Ulkovarastointialueet ja avonaiset katokset on aidattava tai istutettava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy liikenne- ja katualueille tai naapurikiinteistöjen käyttöpihojen suuntaan. Mikäli rakennuksen piha aukeaa asutusta kohti, tulee raja-aidan olla vähintään 200 cm korkea ja umpinainen. Aidan asutuksen puoleisella puolella tulee aidan edustaa pehmentää istutuksilla.

Rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan. Alueelle ei voi sijoittaa asfalttiasemaa tai muita haju- tai pölyhaittoja aiheuttavia toimintoja, jolleivät ne liity alueen esirakentamiseen, eikä näitä toimintoja saa sijoittaa asutuksen läheisyyteen. Toiminta ei saa aiheuttaa asuinkiinteistölle ohjearvot ylittävää melua. Rakentamisluvan yhteydessä tulee tarvittaessa esittää selvitys toiminnasta aiheutuvasta melusta.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää valaistussuunnitelma. Mainosvalot, rakennusten ja piha-alueiden valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle.

Sammontakojantien katualueelle tulee istuttaa puita ja puuryhmiä. Kadun tulee olla yleisilmeeltään vihreä.

Kaavan vaihettaista toteuttamista koskevat määräykset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakentaminen ja katualueiden toteuttaminen tulee vaiheistaa tieverkon välityskyvyn kehittymisen mukaan. Teollisuus- ja varastorakennusten käyttöönotto ja katuyhteyden toteuttaminen Myllykyläntielle on sallittu vasta, kun tienpitäjän hyväksymät liikenneverkon toimivuuden kannalta riittävät parantamistoimenpiteet Maantiekylän eritasoliittymässä ja sen läheisyydessä ovat toteutettu. Esirakentaminen ja väliaikainen rakentaminen on sallittua.

Korttelin 9511 läpi kulkeva ajoyhteys voidaan poistaa kun korvaava yhteys on toteutettu.

Tonttijako

Asemakaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.