TUUSULA

Tuusulan kunta
Kaavan nro 3651

LAHELANPELTO III

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

11. kunnanosa, LAHELA ja 1. kunnanosa, HYRYLÄ

EHDOTUS 1:1000

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 2240 sekä virkistys-, urheilu-, pysäköimis-, suojaviher-, katu-, ja maanviljelysalueita.
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 2290-2309 ja osa korttelista 2240 sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, lähivirkistys-, suojaviher-, luonnonsuojelu-, vesi-, liikenne-, pysäköinti- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Vilma Paaer, kaavasuunnittelija

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	9.4.2025 §40	KKL
MRA 30 §	15.5.-16.6.2025	KH
KKL	11.11.2026	V
KH		L.V
MRA 27 §		Voimaantulo
		3651

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

A — Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja.

AO — Erillispientalojen korttelialue.

AP — Kytkettyjen ja erillispientalojen korttelialue

AM — Maatilojen talouskeskusten korttelialue

VL — Lähivirkistysalue.

LP — Yleinen pysäköintialue.

LT — Yleisen tien alue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV — Suojaviheralue.

SL — Luonnonsuojelualue.

W — Vesialue.

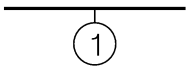
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kunnanosan raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

11

Kunnanosan numero.

LAH

Kunnanosan nimi.

2306

Korttelin numero.

HARPAKUJA

Kadun tai puiston nimi.

II

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

I u ½

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

175

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.35

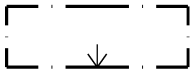
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan



Rakennusala.

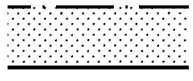


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

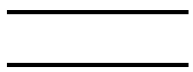


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Julkisivun osa, johon ei saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita.



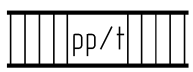
Istutettava alueen osa.



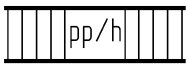
Katu.



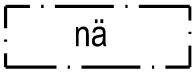
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



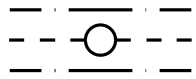
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



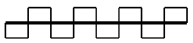
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo sallittu.



Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



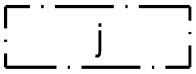
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



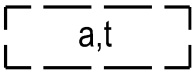
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



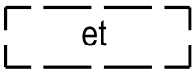
Ajoyhteys.



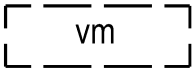
Tontin osa, johon tulee sijoittaa korttelikohtainen keskitetty jätteiden kierrätyspiste.



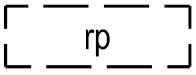
Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.



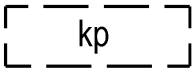
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.



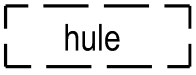
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa sähkömuuntamon.



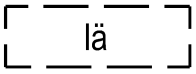
Ohjeellinen viljelyspalstoille varattu alueen osa.



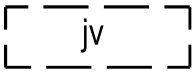
Ohjeellinen koirapuistolle varattu alueen osa.



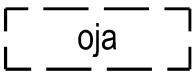
Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa.



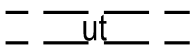
Ohjeellinen maan läjitykselle varattu alueen osa. Maan läjitys on toteutettava tavalla, joka sopeutuu avoimeen kumpuilevaan peltomaastoon, eikä peitä merkittävästi olemassa olevia näkymiä.



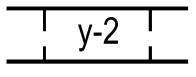
Ohjeellinen jätevesipumppaamolle varattu alueen osa.



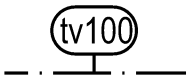
Ohjeellinen ojaa varten varattu alueen osa.



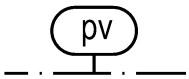
Ohjeellinen ulkoilureitti.



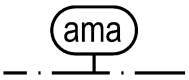
Sijainniltaan ohjeellinen vesialueen ylittävä silta, joka on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.



Kerran 100 vuoteen toistuva tulva-alue.



Pohjavesialueen raja.



Maisemallisesti tärkeä alueen osa, joka on säilytettävä pääosin avoimena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamistapa

Tämän asemakaavan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa.

Julkisivujen päämateriaalin tulee olla peittomaalattu tai kuultokäsitelty lautaverhous.

Kortteleissa 2297 ja 2298 rakennukset tulee julkisivuiltaan ja väritykseltään sovittaa Lahelanrinteen asuinalueen ympäröivään rakentamiseen. Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Harjakaton kaltevuuden tulee olla 1:3 tai loivempi ja pulpettikaton kaltevuuden tulee olla 1:7 tai loivempi. Kattojen tulee olla väriltään harmaita tai ruskeita.

Muilla korttelialueilla julkisivuissa tulee käyttää murrettuja, maanläheisiä sävyjä. Julkisivuissa ei sallita kirkkaita värejä eikä mustan tai valkoisen sävyjä pääväriä. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Harjakaton kaltevuus tulee olla 1:1,5-1:3. Yksikerroksisissa rakennuksissa harjakaton kaltevuus tulee olla 1:1,5. Katoksiin sekä korkeintaan 4 metriä leveisiin rakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kattojen tulee olla väriltään harmaita, mustia tai murretun punaisia. Rakennuksissa sallitaan kasvillisuuskatot. Lahelankaarteen, Lahelanpellontien ja Hämeentien suuntaan avautuvat ulko-oleskelutilat, kuten terassit ja parvekkeet, tulee lasittaa riittäviltä osin siten, että kaikilla asunnoilla on melulta suojattu ulkotila.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa tontin sisällä yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Piharakennukset ja katokset sekä talotekniset tilat ja laitteet tulee muotokieleltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeuttaa tontin asuinrakennuksiin.

Rakennuksen seinän ollessa alle 4 metrin päässä naapuritontin rajasta tai alle 8 metrin päässä naapuritontille sijoittuvista rakennuksista on huolehdittava, että käytettävät rakenteet täyttävät voimassa olevat palotekniset vaatimukset.

Rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon. Maanpintaa saa muokata niiltä osin, kun se on tarpeellista tulvariskin huomioimiseksi.

Kaikkien tulvaherkkien rakenteiden ja rakennusosien on sijaittava vähintään alimmalla rakennuskorkeudella +37,8 m.

Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevat rakennukset, laitteet ja alueet on sopeutettava maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita.

Työtilat

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10 % rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti ja sen on liityttävä yläpuolella olevaan asuntoon sisäyhteydellä.

Uusiutuva energia

Rakentamisessa on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai piharakennelmien arkkitehtuuria.

Rakennusten ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen sekä kesäaikainen varjostaminen ja sitä kautta jäähdytystarpeen minimoiminen.

Piha-alue

Jokaisella asunnolla tulee olla melulta suojattu asuntopiha tai parveke.

Tontin korkeuserot tulee käsitellä tontin rajojen sisäpuolella. Tonttien tulee korkeustasoltaan liittyä luontevasti naapuritontteihin, katuun sekä lähivirkistysalueisiin.

Tonteilla ei sallita yli 1,4 metriä korkeita aitoja. Kielto ei koske meluaitoja. AO-tonteilla tontinrajat tulee aidata VL-aluetta ja katualuetta vasten enintään 1,4 metriä korkealla pensasaidalla. A- ja AP-tonttien Lahelankaarteeseen, Lahelanpellontiehen, Lähteentiehen, Laihonraittiin, Heinähäntään ja Elonkokoojaan rajautuvilla tontinrajoilla piha-alueet tulee rajata aidalla.

Tonteilla on varattava riittävä lumitila, joka on esitettävä pihasuunnitelmassa rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Tontin lumitiloja ei saa osoittaa nä-alueille.

Rakennusoikeuteen sisältyviä talousrakennuksia sekä kattamattomia terasseja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta.

Viherrakenne ja luontoarvot

Rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon.

Piha-alueita, katualueita, lähivirkistys- ja suojaviheralueita on hoidettava siten, että niiden maisemallinen merkitys säilyy.

Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa ja täydentää sekä tarvittaessa uusia. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita mahdollisuuksien mukaan vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

Pihalla tulee käyttää luonnon monimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja. Tontille tulee istuttaa vähintään yksi puu 100 m2 tontin rakentamatonta alaa kohden. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava monilajisesti puilla, pensailla ja perennoilla ja niiden on oltava pinnaltaan vettäläpäiseviä. Istutuksissa tulee hyödyntää kotimaisia lajikkeita.

Rakentamishankkeissa, joissa on vähintään kahdeksan (8) asuntoa, tulee rakentamisluvan liitteenä esittää vihertehokkuuslaskenta ja sen perustana oleva piha- ja istutussuunnitelma. Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,9.

Vieraslajit

Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota haitallisten vieraslajien torjuntaan, sekä varmistettava, etteivät lajit leviä rakennustöiden seurauksena.

Katualueilla

Lahelankaarteen katualueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kerran sataan vuoteen toistuva tulva.

EV-alueella

EV-alueella sallitaan maamassojen läjitys.

LP-alueella

LP-alueella sallitaan haruksettomien mastojen, muuntamoiden ja muiden kunnallisteknisten laitteiden rakentaminen. LP-alue ja sinne rakennettavat kunnallistekniset laitteet tulee sopeuttaa maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

VL-alueilla

Lähivirkistysaluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.

Alueella on turvattava luonnon monimuotoisuus. Istutuksissa tulee hyödyntää kotimaisia lajikkeita. Luonnonmaisemaa ja luonnontilaisia piirteitä tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Alueella sallitaan virkistystä ja alueen toimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Alueelle saa rakentaa kevyen liikenteen reittejä, kevyitä siltarakenteita ja aitoja. Mahdolliset rakenteet kuten kevyen liikenteen reitit, siltarakenteet, aidat, ulkokalusteet, hulevesirakenteet, koirapuisto ja palstaviljelyalue tulee sovittaa alueen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Lahelanrinteenpuistossa ja Vihannassa ulkoilureitit ja muut rakenteet sekä toimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisimman paljon.

Tulvariski tulee ottaa huomioon.

Aluetta saa käyttää viljelyyn. Alueella sallitaan laiduntaminen.

Maisemallisesti tärkeillä alueen osilla, jotka on säilytettävä pääosin avoimena, sallitaan puiden istuttaminen alueen reunoilla sekä saarekkeina.

SL-alueella

Alue on tarkoitus perustaa luonnonsuojelulain nojalla luonnonsuojelualueeksi. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueella sallitaan välttämättömät kunnallistekniset toimenpiteet. Alueella voidaan tehdä hoitosuunnitelman mukaisia toimenpiteitä.

A-korttelialueilla

Piha-alueet suositellaan suunniteltavaksi yhtenäisinä kokonaisuuksina tonttijaosta riippumatta. Leikki- ja oleskelupihat voivat olla korttelin tonteille yhteisiä.

AP-korttelialueilla

Tonteilla 2294/1 ja 2295/1 rakennukset tulee toteuttaa erillispientaloina. Paritalot, rivitalot ja muut toisiinsa kytketyt asuinrakennukset eivät ole sallittuja.

AO-korttelialueilla

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Rakennuksessa saa olla enintään yksi asunto, mikäli tontin ala on tasan tai alle 650 m2 ja enintään kaksi asuntoa, mikäli tontin ala on yli 650 m2.

Kortteleissa 2294 - 2296 Kevätrukiinkujan ja Kaskirukiinkujan varrella ajoneuvojen kääntäminen katualueella on sallittua.

Liikennemelu

Rakentamislupaa varten tulee selvittää tontille kohdistuva liikennemelu. Rakennuksiin ja piha-alueisiin kohdistuva liikennemelu tulee tarvittaessa huomioida ja ratkaista tontilla. Rakentamisluvassa tulee esittää tarvittavat ratkaisut, joilla saavutetaan Ympäristöministeriön rakennuksen ääniympäristöstä annetun asetuksen mukaiset vaatimukset. Tarvittava melusuojaus tulee toteuttaa rakennusten sijoittelulla tai muilla rakenteellisilla ratkaisuilla.

Hämeentien varrelle sijoittuvilla tonteilla sallitaan meluaidat- ja vallit. Meluaidat ja vallit voidaan tarvittaessa sijoittaa istutettavaksi osoitetulle alueelle. Meluaidat ja -vallit tulee sovittaa alueen miljööseen ja maisemaan.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
A- ja AP-tontit 1 ap / 90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.
AO-tontit 2 ap / asunto.
AM-tontit 2 ap / asunto.

Vähintään 1 ap / asunto on oltava katettu.
A- ja AP-korttelialueilla asuinrakennuksesta erillisiä autokatoksia tai kattamattomia autopaikkoja ei saa sijoittaa Lahelankaarteen tai Lahelanpellontien katualueiden varrelle.
Tontilla tulee toteuttaa yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m2 kohden.

A- ja AP-korttelialueilla autopaikat voidaan sijoittaa vapaasti tonttijaosta riippumatta ja ne voivat olla korttelin tonteille yhteisiä.
A- ja AP-tonteilla on oltava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 pp / 30 k-m2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Polkupyöräpaikkojen tulee olla turvallisia, helppokäyttöisiä ja helposti saavutettavia. Kaikista polkupyöräpaikoista vähintään 75 % on sijoitettava säältä suojattuun maantason tilaan.

Pohjavesi

Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Rakennukset, kadut ja muut rakenteet on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.
Kortteleissa 2294 - 2296 rakennukset on perustettava maanvaraisesti, eikä paaluperustaminen ole sallittua.

Jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kielletty. Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien mahdollista pesua varten on rakennettava erityisesti kyseisen käytön tarpeisiin varustettu tila, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin tai muuhun asianmukaiseen käsittelyyn.

Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin ja varustaa vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita. Öljysäiliön täyttöpaikka on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, varustettava riittävällä ylivuodon estolaitteella sekä varustettava sellaisella öljynkeräyslaitteella, josta mahdollisessa onnettomuustilanteessa voidaan öljy kerätä turvallisesti talteen.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tontilla tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavedensuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin tai kunnan hulevesijärjestelmään.

Maalämpöä ei sallita pohjavesialueella. Pohjaveden pysyvä alentaminen ei ole sallittua. Rakennusten alimmat lattiat on suunniteltava niin korkealle, että salaojat jäävät pohjavesipinnan yläpuolelle.

Alue sijaitsee paineellisen pohjaveden alueella. Paineellinen pohjavesi tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa. Paineellisen pohjaveden alueella paalutettaessa on ennen rakentamisen aloittamista laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee pohjaolosuhteet varmistaa täydentävillä pohjatutkimuksilla rakennusten, katujen ja kunnallistekniikkalinjojen kohdilla.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan periaatteet sekä rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulos johtamista. Viivytys-/imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m3 100 m2 tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää tontilla, mikäli se on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta. Rakenteissa tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Rakennustyömaan aikaiset hulevedet on käsiteltävä maanpäällisellä viivyttävällä ja suodattavalla järjestelmällä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä. Selvitykseen tulee sisältyä rakennustyömaan aikaisten hulevesien järjestäminen.

Hulevesijärjestelmät tulee toteuttaa korkealuokkaisina ja helposti ylläpidettävinä. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua. Kiintoaineksia ei saa johtua vastaanottavaan vesistöön. Hulevesien laadullinen kuormitus ei saa vaarantaa Tuusulanjoen uhanalaista luontotyyppiä ja lajien elinympäristöä tai joen vedenlaatua.