TUUSULA

Tuusulan kunta
Kaavan nro 3511

LÄNSI-KOLSA I

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kunnanosa, Jokela

EHDOTUS 1:1000

Asemakaavan muutos koskee maa- ja metsätalous-,virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 6036 - 6045 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus

_____ _____

Aamu Verheyden, 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	25.10.2023	§101	KKL
MRA 30 §	2.11. - 11.12.2023		KH
KKL	11.11.2026	§	V
KH			L.V
MRA 27 §			Voimaantulo
			3511

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

AP-39

Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Korttelialueelle saa pientalojen lisäksi sijoittaa asuinympäristöä palvelevia palvelurakennuksia, kuten hoiva-, palveluasumis- tai yhteisöllisen asumisen yksiköitä.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

VL

Lähivirkistysalue.

EV

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

Kunnanosan numero.

JOK

Kunnanosan nimi.

6036

Korttelin numero.

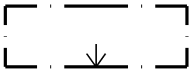
TIILIKUJA

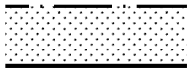
Kadun tai puiston nimi.

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

e=0.25 — Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

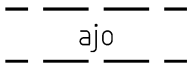
 Rakennusala.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

 Istutettava alueen osa.

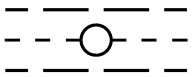
 Istutettava puurivi.

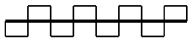
 Katu.

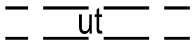


Ohjeellinen ajoyhteys.

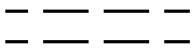
 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

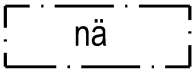
 Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

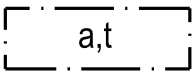


Ohjeellinen ulkoilureitti.

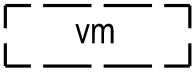
 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



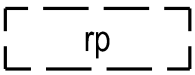
Tontin osa, jolla istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella.



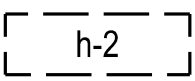
Ohjeellinen auton säilytyspaikka ja talousrakennuksen rakennusala.



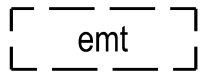
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.



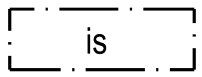
Ohjeellinen viljelypalstoille varattu alueen osa.



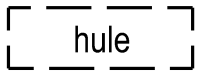
Ohjeellinen asumiseen liittyvien huoltopalveluiden osa.



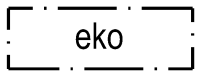
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.



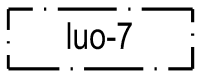
Alueen osa, jolle tulee istuttaa monikerroksinen puista ja pensaista muodostuva näkösuoja.



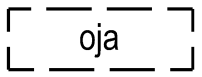
Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa.



Ekologinen yhteys.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnon-tilaisena.



Ohjeellinen ojaa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO KORTTELIALUEET:

Rakennusoikeuteen sisältyviä talousrakennuksia sekä kattamattomia terasseja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ellei niille ole esitetty erillistä rakennusalaa. Kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta.

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 15 % rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti.

Virkistysalueeseen rajautuvalle korttelin 6043 tontin rajalle ei saa rakentaa umpinaista aitaa. Tontin rajaaminen on sallittu verkkoaidalla, pensasaidalla, muulla kasvillisuuteen perustuvalla aidanteella sekä puu- ja pensasryhmillä tai niiden yhdistelmillä. Tontin rajaamista ei edellytetä.

Tontille on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m2 kohti.

Korttelin 6036 AO-tonttien AP-tontteihin rajautuvalle istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa yhden enintään 40 k-m2:n suuruisen rakennuksen tai rakennelman.

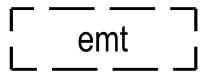
AP-39 KORTTELIALUEET:

Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin vain, mikäli ne eivät ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille. Kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta.

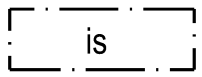
Palveluasuntoja palvelevat oleskelu- ja ulkoilutilat tulee sijoittaa rakennusten rajaamalle sisäpihalle.

Tontille on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m2 kohti.

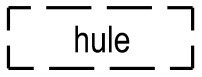
Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.



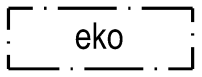
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.



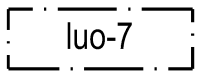
Alueen osa, jolle tulee istuttaa monikerroksinen puista ja pensaista muodostuva näkösuoja.



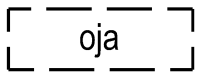
Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa.



Ekologinen yhteys.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnon-tilaisena.



Ohjeellinen ojaa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO KORTTELIALUEET:

Rakennusoikeuteen sisältyviä talousrakennuksia sekä kattamattomia terasseja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ellei niille ole esitetty erillistä rakennusalaa. Kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta.

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 15 % rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti.

Virkistysalueeseen rajautuvalle korttelin 6043 tontin rajalle ei saa rakentaa umpinaista aitaa. Tontin rajaaminen on sallittu verkkoaidalla, pensasaidalla, muulla kasvillisuuteen perustuvalla aidanteella sekä puu- ja pensasryhmillä tai niiden yhdistelmillä. Tontin rajaamista ei edellytetä.

Tontille on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m2 kohti.

Korttelin 6036 AO-tonttien AP-tontteihin rajautuvalle istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa yhden enintään 40 k-m2:n suuruisen rakennuksen tai rakennelman.

AP-39 KORTTELIALUEET:

Parvekkeita, jätesuojia ja muita piharakennuksia voidaan sijoittaa myös rakennusalan rajojen ulkopuolelle kuitenkin vain, mikäli ne eivät ole esteenä liikenteelle ja pelastusajoneuvoille. Kuitenkin vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta.

Palveluasuntoja palvelevat oleskelu- ja ulkoilutilat tulee sijoittaa rakennusten rajaamalle sisäpihalle.

Tontille on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m2 kohti.

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Rakentamistapa

Julkisivujen päämateriaalin tulee olla peittomaalattu tai kuultokäsitelty puuverhous, hirsi tai rappaus. Julkisivuissa tulee käyttää murrettuja, maanläheisiä sävyjä. Julkisivuissa ei sallita kirkkaita värejä eikä mustan tai valkoisen sävyjä päävärinä.

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. Kattomuodot voivat kuitenkin poiketa toisistaan, mikäli rakennuksissa käytetään murrettua harjakattoa ja siihen sopeutuvaa pulpettikattoa.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja laitteet on sopeutettava maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Uusiutuva energia

Rakennusten ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä auringonsuojaus jäähdytystarpeen vähentämiseksi.
Uusiutuvan energian tuotantoon liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sijoittaa ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa katu- tai kaupunkikuvalle.

Piha-alue

Tontin lumitiloja ei saa osoittaa nä-alueille.

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

Tontille on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m2 kohti.

Lähivirkistysalue

Lähivirkistysaluetta tulee säilyttää ja kunnostaa Virkistysalueiden toteutus- ja kunnossapito-ohjeen mukaisesti.

Ekologisen yhteyden alueella puustoa tulee säilyttää, uudistaa ja täydentää siten, että viheralueiden välinen ekologinen yhteys säilyy jatkuvana ja pääosin puustoisena.

Alueella voidaan viivyttää ja imeyttää hule- ja sulamisvesiä kasvillisuuspeitteisissä, altaissa, painanteissa, uomissa tai muissa hulevesiaiheissa.

Alueella sallitaan virkistystä ja alueen toimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Alueelle saa rakentaa kevyen liikenteen reittejä, kevyitä siltarakenteita ja aitoja.

Virkistysalueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita, niiden laitetiloja sekä niiden tarvitsemia huoltoteitä.

Kunnallistekniikan rakentamisesta syntyviä puhtaita ylijäämämaita saa sijoittaa lähivirkistysalueelle.

Alueen osalle, jolle tulee istuttaa monikerroksinen puista ja pensaista muodostuva näkösuoja, voidaan sijoittaa myös tämän asemakaavan kunnallistekniikan rakentamisesta syntyviä ylijäämämaita.

Rakentamistapa

Julkisivujen päämateriaalin tulee olla peittomaalattu tai kuultokäsitelty puuverhous, hirsi tai rappaus. Julkisivuissa tulee käyttää murrettuja, maanläheisiä sävyjä. Julkisivuissa ei sallita kirkkaita värejä eikä mustan tai valkoisen sävyjä päävärinä.

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. Kattomuodot voivat kuitenkin poiketa toisistaan, mikäli rakennuksissa käytetään murrettua harjakattoa ja siihen sopeutuvaa pulpettikattoa.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja laitteet on sopeutettava maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Uusiutuva energia

Rakennusten ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä auringonsuojaus jäähdytystarpeen vähentämiseksi.
Uusiutuvan energian tuotantoon liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sijoittaa ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa katu- tai kaupunkikuvalle.

Piha-alue

Tontin lumitiloja ei saa osoittaa nä-alueille.

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

Tontille on istutettava vähintään yksi puu tontin pinta-alan 100 m2 kohti.

Lähivirkistysalue

Lähivirkistysaluetta tulee säilyttää ja kunnostaa Virkistysalueiden toteutus- ja kunnossapito-ohjeen mukaisesti.

Ekologisen yhteyden alueella puustoa tulee säilyttää, uudistaa ja täydentää siten, että viheralueiden välinen ekologinen yhteys säilyy jatkuvana ja pääosin puustoisena.

Alueella voidaan viivyttää ja imeyttää hule- ja sulamisvesiä kasvillisuuspeitteisissä, altaissa, painanteissa, uomissa tai muissa hulevesiaiheissa.

Alueella sallitaan virkistystä ja alueen toimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Alueelle saa rakentaa kevyen liikenteen reittejä, kevyitä siltarakenteita ja aitoja.

Virkistysalueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita, niiden laitetiloja sekä niiden tarvitsemia huoltoteitä.

Kunnallistekniikan rakentamisesta syntyviä puhtaita ylijäämämaita saa sijoittaa lähivirkistysalueelle.

Alueen osalle, jolle tulee istuttaa monikerroksinen puista ja pensaista muodostuva näkösuoja, voidaan sijoittaa myös tämän asemakaavan kunnallistekniikan rakentamisesta syntyviä ylijäämämaita.

Ohjeellinen palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa

Viljelypalstan reunat tulee istuttaa puin ja pensain siten, että ne muodostavat näkösuojaa palsta-alueelle sekä viihtyisän viljely-ympäristön. Istutusalueen tulee olla vähintään 4 m leveä.

Ohjeellisella palstaviljelyalueella sallitaan pysäköinti, huoltoajo ja viljelypalsta-alueen yhteiskäyttöä palveleva vähäinen rakentaminen.

Ohjeellinen asumiseen liittyvien huoltopalveluiden alueen osa

Alueelle saa sijoittaa matonpesupaikan sekä siihen liittyviä rakenteita.

Matonpesupaikan pesuvedet tulee johtaa jätevesiviemäriin tai muuhun asianmukaisesti käsiteltäväksi tarkoitettuun järjestelmään. Pesuvesiä ei saa johtaa avo-ojaan, vesistöön tai maastoon.

Liikennemelu

Rakentamisluvassa tulee esittää tarvittavat ratkaisut, joilla saavutetaan Ympäristöministeriön rakennuksen ääniympäristöstä annetun asetuksen mukaiset vaatimukset. Tarvittava melusuojaus tulee toteuttaa rakennusten sijoittelulla tai muilla rakenteellisilla ratkaisuilla.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

AP-39- tontit	1 ap / 90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.
AO-tontit	2 ap / asunto.

AP-39 tontilla tulee toteuttaa yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m2 kohden. Autopaikat saadaan sijoittaa vapaasti AP-39 tonttien kesken tonttijaosta riippumatta.

AP-39 tonteilla on oltava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 pp / 30 k-m2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Polkupyöräpaikkojen tulee olla turvallisia, helppokäyttöisiä ja helposti saavutettavia.

Mikäli AO-tontille sijoitetaan työtilaa, on asiakkaiden ajoneuvojen pysäköinti järjestettävä omalla tontilla.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella kunnan hulevesikäsittelyvaatimusten mukaisesti.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota laadulliseen hulevesien hallintaan ja hulevesien luonnonmukaiseen viivyttämiseen. Tonttien hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä tonteilla, jonka jälkeen hulevedet tulee johtaa hallitusti kunnalliseen hulevesijärjestelmään ennen vapautumistaan vesistöön.

Viivytys-/imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m3 100 m2 tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Kaikessa rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan pohjaveden laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevesialtaat ja avo-ojat tulee toteuttaa luonnonmukaisina, kasvipeitteisinä ja ekologisesti monimuotoisina hulevesirakenteina. Rakenteet tulee sovittaa osaksi alueen kosteaekologista verkostoa. Luontaisen pensas- ja rantakasvillisuuden tarpeetonta poistamista tulee välttää.