

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleistä

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

- alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitiloja
- alueen sisäisiä puistoja, kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja

Osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantuneisuus tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettava asuinalue tai muu melulta suojattava alue on asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltava siten, että melutason ohjearvot eivät ylitä. Tarvittavat meluesteet ja rakenteelliset ääneneristysvaatimukset tulee määrittellä asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.

Osayleiskaavaa laadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valtioneuvoston asettamat ohjearvot:

Asuinrakennusten sekä hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	päivällä 55 dBA	yöllä 45, vanhoilla alueilla 50 dBA
Taajaman ulkopuoliset virkistysalueet	päivällä 45 dBA	yöllä 40 dBA

Mikäli maakuntakaavassa osoitettuja lentomeluvyöhykkeitä muutetaan, tulee asemakaavoituksessa määrätä riittävästä ilmakehän eristyksestä kyseisellä alueella.

A-3

ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava asumisen suojaaminen ympäröivältä maankäytöltä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on pyrittävä selkeää taajamakuva ja katutilaa sekä suojaisaa pihaa muodostamaan korttelirakenteeseen. Umpikorttelimainen korttelirakenne on suositeltava. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia ja kytettyjä pientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on neljä kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttihakkuudeksi suositellaan 0.3 - 0.9, keskiarvohakkuudeksi noin 0.5 siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa alueen pääväylien, Korvenrannantien ja Amerintien varrella.

AP-1

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttihakkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.30. Alue sijoittuu lentomelualueelle (LDEN 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää. Asemakaavassa tulee määrätä asuntojen ja muiden melulle herkkien rakennusten ulkoisuuden ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

AP-3

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kolme kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttihakkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.4. Alue sijoittuu olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

KM-2

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarha-alan sekä isojen vapaa-ajantarvikkeiden kauppaa, jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavara-kaupan yksittäisen suuryksikön koko saa olla enintään 2000 k-m². Päivittäistavara-kaupan kerrosala saa olla enintään 4000 k-m². Alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m². Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvaan laatuun.

KM-3

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu tilaa vaativalle kaupalle ja pääkäyttötarkoitukseen liittyville palveluille. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä.

P-4**PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille.

Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajama-kuvan laatuun.

T-3**TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE**

Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on asemakaavoitettu. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

TP-1**TYÖPAIKKA-ALUE**

Alue varataan työvoimavaltaisista ja ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.

Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-2**TYÖPAIKKA-ALUE**

Alue varataan työvoimavaltaisista ja ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.

Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 10 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-1_{res}**TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE**

Alue varataan työvoimavaltaisista ja ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten.

Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Tonttitehokkuudeksi suositellaan enintään 0.4, jonka muodostamasta rakennusoikeudesta enintään 5 % voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisiin ei-keskustahakuisiin paikallisiin kaupallisiin palveluihin. Alue on tarkoitettu ottaa käyttöön Tuusulan itävyylän rinnakkaisyyhteyksien rakentuuessa.

VL**LÄHIVIRKISTYSALUE**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

VU-1**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE**

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoinninnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

VR-2**RETKEILY- JA ULKOILUALUE**

Alue varataan retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Alueella on mahdollista asuinrakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, että asuntojen lukumäärä ei lisäännä.

L**LIIKENNEALUE****ET****YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE****EV-1****SUOJAVIHERALUE**

Alue varataan suojaviheralueeksi. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

SL-3**LUONNONSUOJELUALUE**

Alue on tarkoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi. Alue on luokiteltu kuuluvan monimuotoisuuden kannalta tärkeään METSO-I luokkaan.

Alueen rajaukseen sisältyy myös kaksi metsälärikohdetta.

Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena. MRL 41 § 2 mom. nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa luonnonoloihin, maisemaan taikka eläin- ja kasvilajien säilymiseen. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi puiden kaato, kaivamis-, louhimis-, tasoittamistyöt sekä näihin verrattavat toimenpiteet. Määräys ei koske tien tai sähkölinjan ylläpidon vaatimia yksittäisten puiden poistoa tai alueen poikki kulkevan ojan ylläpitoa.

----- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

----- KUNNAN RAJA

—— ALUEEN RAJA

----- OHJELLINEN ALUEEN RAJA

--- OSA-ALUEEN RAJA

—— KATUALUE

←---→ TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE

ooooo ULKOILUREITTI

—(K)— MAAKAASUN RUNKOLINJA

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.

—(Z)— VOIMANSIIRTOLINJA

—(W)— VIEMÄRILINJA

● sr KULTTUURIHISTORIALLISTEesti ARVOKAS RAKENNUS

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vaarannu. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

● sä ARVOKAS SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS

Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene.

—(OV-1)— VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellaisen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

—(OV-2)— PAINEELLISEN POHJAVEDEN ALUE

Alueen raja on esitetty ohjeellisesti. Alueella tulee ennen asemakaavoittamista, rakennus- tai toimenpidelupaa selvittää mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle (kerrottu selostuksessa).

—(OV/s-1)— VEDENOTTAMON ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

—(OV/s-2)— VEDENOTTAMON SUOJA-ALUE

Alueella tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia päätöksiä (L-SVEO n:o 17/1970, 19.2.1970 ja 118/1979 A, 12.11.1979). Päätösten sisältö kerrotaan kaavaselostuksessa.

—(m2)— LENTOMELUVYÖHYKE 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

—(m3)— LENTOMELUVYÖHYKE 3 (LDEN 50-55 dB)

Asemakaavoituksen ja rakennuslupien yhteydessä on otettava huomioon lentomelun aiheuttamat ääneneristysvaatimukset.

—(W)— HULEVESIALLAS

Merkintä osoittaa ohjeellisesti rajatun alueen, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas.