

UUSI SULAN OSAYLEISKAVAEHDOTUS (khall 27.4.2015)

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. Tonttitehokkuudeksi 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 ulkokuoren ääneneristävyyden vähimmäisarvoksi lento- ja muuta melua vastaan 35 dB.

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. Päivittäistavarakaupan yksittäisen suuryksikön koko saa olla enintään 2000 k-m². Päivittäistavarakaupan 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.

VANHA SULAN OSAYLEISKAVAEHDOTUS (khall 28.4.2014)

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. Tonttitehokkuudeksi 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.

KM-2 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, pääosin 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. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2000 k-m². Alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m².

KM-3 KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääosin 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.

UUSI SULAN OSAYLEISKAARVAEHDOTUS (khal 27.4.2015)

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-keskustahakuihin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuun laatuun.

TP-1

TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhaiirtä 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-keskustahakuihin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-2

TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhaiirtä 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-keskustahakuihin paikallisiin kaupallisiin palveluihin.

TP-1_{res}

TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhaiirtä 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-keskustahakuihin paikallisiin kaupallisiin palveluihin. Alue on tarkoitus ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentuessa.

VANHA SULAN OSAYLEISKAARVAEHDOTUS (khal 28.4.2014)

P-4

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Alueelle voidaan sijoittaa myös paikallisia kaupallisia palveluita. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4-0.6. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuun laatuun.

TP-1

TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhaiirtä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4-0.5.

TP-1_{res}

TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhaiirtä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4-0.5. Alue on tarkoitus ottaa käyttöön Tuusulan itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentuessa.

UUSI SULAN OSAYLEISKAARAEHDOTUS (khall 27.4.2015)

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.

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen 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).

PAINEELLISEN POHJAVEDEN ALUE

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

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.

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.

VANHA SULAN OSAYLEISKAARAEHDOTUS (khall 28.4.2014)

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.

VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja 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.