

Tuusulan kunta  
Kaava nro 3557

# PELLAVAMÄENTIE

## ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

### 8. kunnanosa, RIIHIKALLIO

1 : 2 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1029, osaa korttelista 8500 sekä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 8517-8529, osa korttelista 8500 sekä virkistys- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteille 8500, 8517-8529.

Tuusulan kunta  
Kaavoitus 23.12.2020

Jenni Aalto, kavasuunnittelija

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

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

Tuusulassa 23.12.2020

Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 16.4.-18.5.2020.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston 5.10.2020 § 80 tekemän päätöksen kanssa todistaa:

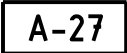

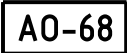







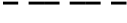

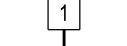


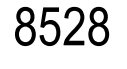


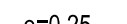

Tuusulassa 23.12.2020

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri  
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 23.1.2019 § 11	KH 24.8.2020 § 300
MRA 30 § 7.2.-8.3.2019	KV 5.10.2020 § 80
KKL 25.3.2020 § 26	L.V. 20.11.2020
KH 30.3.2020 § 129	Voimaantulo 23.12.2020
MRA 27 § 16.4.-18.5.2020	<b>3557</b>
KKL 19.8.2020 § 77	

Tekninen korjaus: Kaavoituspäällikkö Anne Olkkolan päätöksellä 29.12.2020 on kaavamerkintöihin ja -määräyksiin lisätty puuttuva "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää" -merkintä.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voi rakentaa kerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia.
	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia.
	Erillispientalojen ja paritalojen korttelialue.
	Julkisten lähipalveluiden korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoalue, joka tulee säilyttää avoimena. Aluetta saa käyttää viljelyyn. Alueelle saa rakentaa kevyenliikenteen reittejä. Merkittäviä maastonmuodon muokkauksia ei sallita hulevesien laskeutusaltaan toteuttamista lukuun ottamatta. Lähivirkistysalueen rajalle ei saa rakentaa aitoja tms. rakennelmia.
	Autopaikkojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kunnanosan numero.
	Kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun tai puiston nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Tehokkusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½kII

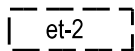
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

III

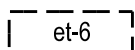
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden.



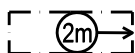
Rakennusala.



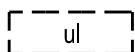
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuvarityksen ja istutusten avulla.



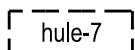
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Alue on ensisijaisesti varattu jätevedenpumppaamolle. Rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön istutuksin.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tai enintään luvun osoittaman etäisyyden päähän.



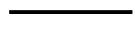
Ohjeellinen liikuntapaikka.



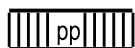
Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa vesiaihe sadevesien johtamista varten.



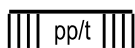
Istutettava alueen osa.



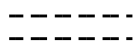
Katu.



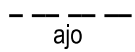
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



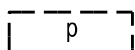
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



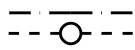
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, yhteys sitova.



Ohjeellinen ajoyhteys.



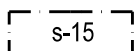
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa tai ojaa varten varattu alueen osa.

(1033/AK, 1034)

Suluissa oleva luku ja kirjainsarja osoittaa korttelin ja sen korttelin osan, joiden autopaikkoja saa sijoittaa korttelialueelle.



Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti maakunnallisesti arvokas. Avokalliot ja puusto tulee säilyttää ja hoitaa luonnontilaisina niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**Kaava-alueella:**

Rakennustöiden suorittamisen ajaksi on s-15 merkinnällä merkityt piha-alueen osat aidattava eikä niille saa läjittää louhetta, rakennustarvikkeita eikä siellä saa olla työmaanaikaisia rakennelmia. Muutoinkin on erityisesti pidettävä huoli siitä, ettei puuta tai avokallioita vahingoiteta rakennusalan ulkopuolella.

Katolle sijoitettavan ilmastointikonehuoneen on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua.

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä sekä suunnitelma rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

**A-korttelialueella:**

Korttelissa 8517 tulee toteuttaa katualueeseen rajautuvalla ohjeellisella rakennusalalla vähintään 75 % korttelin rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennusten katutasoon saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10 % rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, väestönsuoja-, teknisiä-, ym. tiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Rakennukset tulee julkisivumateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten ensimmäinen kerros ei kadun puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Enintään kaksiasuntoisiin 3-kerroksisiin pientaloihin ei tarvitse rakentaa hissiä. Niissä on kuitenkin varauduttava koneelliseen tasonvaihtolaitteeseen.

Vähintään puolilla rakennuksen yksiöistä, sekä kaikilla kaksioilla ja niitä suuremmilla asunnoilla tulee olla suojaisa piha tai parveke.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet tulee lasittaa, mikäli liikennemelun ohjearvot ylittävät parvekkeilla.

**AP- ja AO-korttelialueilla ja A-korttelialueen pientaloissa:**

Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittainen kellarikerros ja/tai porrastamalla riittävästi rakennuksen pääkerrosta. Rakennusten ja pihojen sovittaminen maastoon on toteutettava korkeatasoisesti ympäristön luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Tehokkuusluvun mukaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kullekin AO-korttelin tontille kerrosalaltaan enintään 50 m<sup>2</sup> ja AP-korttelin tontille enintään 20 m<sup>2</sup> / asunto suuruisen talousrakennuksen.

Kortteleiden 8520-8521 rakennukset eivät saa erottua häiritsevästi maakunnallisesti arvokkaasta kulttuurimaisemasta. Rakennusten massoittelun ja julkisivuväriytyksen tulee olla hillittyä, kulttuurimaisemaan sopivaa.

Kortteleiden 8520-8523 asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto ja rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteeltaan pääosin puuta. Samassa korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Kortteleiden 8520-8524 tontteja ei saa aidata rakenteellisilla aidoilla lähivirkistysalueeseen tai jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun rajautuvien tontin sivujen osalta. Istutettavat pensasaidat ovat sallittuja.

Korttelin 8524 pohjoisreunan rakennukset tulee suunnitella Ruotsinkyläntien suuntaisesti niin, että niiden eteläpuolelle muodostuu melulta suojaisa piha-alue.

YL-korttelialueilla:

Rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaana. Rakennusten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Rakennusten ja rakennelmien kadunpuoleisien julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota, maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa kadulle päin.

Koulun käyttöön on järjestettävä riittävät ulko-oleskelualueet ja erillinen huoltopiha. Ulko-oleskelualueeksi tarkoitettu alue on suojattava siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot eivät ylitä.

Ulkoväline- ja irtaimistovarastot, väestönsuoja- ja tekniset tilat sekä kiinteistöhuoltoa, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Auto- ja polkupyöräpaikat:

AO -kortteleissa polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto, korttelissa 8526 vähintään 1 pp / asunto.

YL -korttelissa polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin koulurakennuksille on varattava vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Osa polkupyöräpaikoista on katettava tai toteutettava sisätiloihin.

YL-kortteleiden pysäköintialueella tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden rakentaminen.

A- ja AP -kortteleissa tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto. Polkupyöräpaikoista 75% tulee sijoittaa katu- tai pihatasossa olevaan sääsuojattuun tilaan, johon on esteetön kulkuyhteys ulkokautta.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

A-tontit	1 ap / 90 k-m <sup>2</sup> tai vähintään 2 ap / asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1,5 ap / asunto, jos asuntoja on 5 tai enemmän
AO- ja AP-tontit	2 ap / asunto, kuitenkin korttelin 8526 tontit 9-11 1 ap / asunto
YL -tontit	1 ap / 150 k-m <sup>2</sup>