



Asemakaavan muutoksen selostus

ISOKARHUNKIERTO

Kaava nro 3587



TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3587
PÄIVÄTTY 10.10.2018

Asemakaavan muutos koskee:

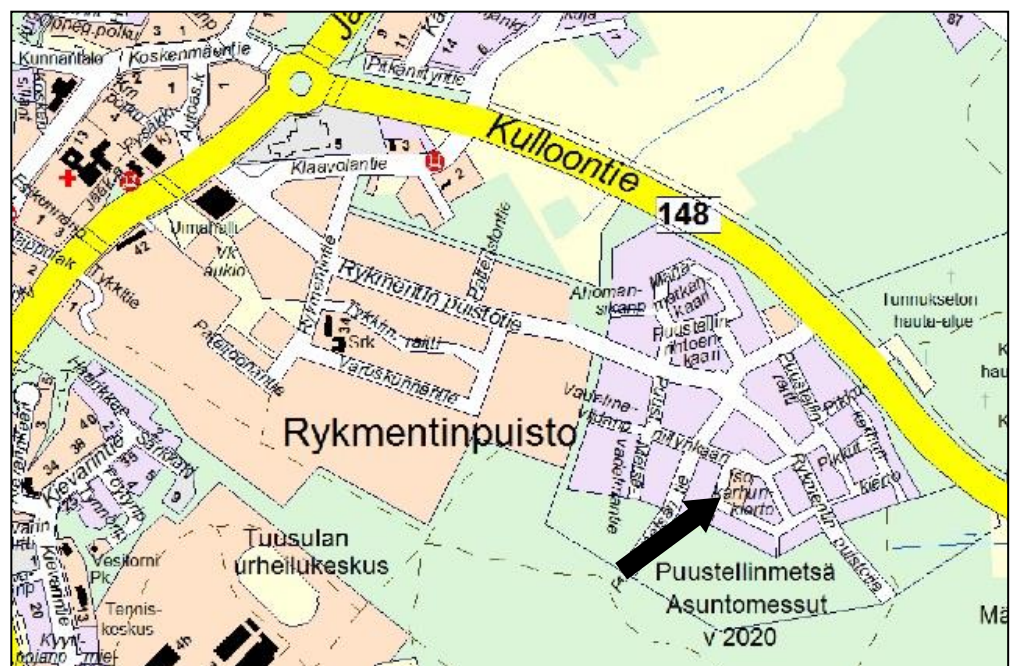
Tuusulan kunnan
Rykmentinpuiston
korttelia 5709

Kaavan nimi:
Isokarhunkierto

Laatija:
Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.3.2018
Kuntakehityslautakunta: 10.10.2018
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kuntakehityslautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijoittuu Rykmentinpuiston ensimmäisen asemakaavan,
Puustellinmetsän alueelle. Kohde sijoittuu vuoden 2020 asunto-
messualueelle.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Anneli Piipponen, kaavoitusavustaja
Jouni Määttä, asemakaava-arkkitehti
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

LIITTEET.....	5
TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	9
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset.....	10
TOTEUTUS.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Kuvat ja kartat
 - 2.a Asemakaavakartta
 - 2.b Kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 2.c Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 - 2.d Asemapiirustus
 - 2.e Suunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Puustellinmetsän asemakaava
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sijoittuu Rykmentinpuistoon, Puustellinmetsän asemakaava-alueelle ja vuoden 2020 asuntomessualueelle. Puustellinmetsän asemakaavan tavoitteena oli mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta ja joustavat lähipalvelut.

Voimassa olevassa kaavassa osa korttelista on asuinrakennusten korttelialuetta A-2, rakennusoikeus 1 600 k-m² ja osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y, rakennusoikeus 1 200 k-m². Kaavamuutoksella koko kortteli muutetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-1). Korttelin kokonaisrakennusoikeus säilyy samana, 2800 k-m², josta asuinrakentamiseen saa käyttää enintään 50%. Nykyisen suunnitelman mukaan palvelurakentamisen määrä kasvaa maksimissaan 200 k-m² voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Korttelin suurin sallittu kerrosluku säilyy samana, III.

Kuntakehitysjohtaja on tehnyt 3.1.2018 suunnittelualueetta koskevan tontinvaruspäätöksen Hoivatilat Oyj:lle, joka toteuttaa kohteen vuoden 2020 asuntomessuille.

Kunta omistaa suunnittelualueen ja siitä saatavat maanmyyntitulot riippuvat valitusta toteutusmuodosta.

Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Hoivatilat Oyj – UKI Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Asemakaavaprosessissa on käytetty hyväksi MRL 63 §:n 2. momenttia, jonka mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvitse laatia vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavan muutoksissa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset uudenlaisen päiväkot-, hoiva-, asumis- ja lähipalveluiden korttelin syntymiselle. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä edistetään Rykmentinpuiston rakentamishankkeita ja mahdollistetaan monipuolisen ja mielenkiintoisen messusisällön toteutuminen.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 7 976 m².

Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala pysyy ennallaan (2 800 k-m²).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa alue sijoittuu asuntomessu-alueelle, joka on osa Puustellinmetsän asemakaava-alueita. Puustellinmetsän asemakaavan tavoitteena on ollut luoda alueelle omaleimainen ja monipuolinen rakenne, joka rajautuu selväpiirteisesti ympäröivistä viheralueista. Suunnittelualaue rajautuu pohjoisessa Isokarhunaukion katuaukioalueeseen ja muilta osin Isokarhunkierron katualueeseen. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee tehokas asuinrakennusten korttelialue (A-1) ja muilla sivuilla asuinrakennusten korttelialueet (A-2). Alue on rakentamaton, eikä sillä ole naapureita, mutta käynnissä on parhaillaan kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen. Ensimmäisten rakennusten rakentaminen aloitetaan asuntomessualueella vuoden 2018 lopulla.

Voimassa olevassa kaavassa korttelissa on kahta erilaista korttelialuetta: Itäosassa asuinrakennusten korttelialuetta (A-2) ja länsiosassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Asuinrakennusten korttelialue mahdollistaa useiden erilaisten asuntotyyppien toteutuksen ja erilaiset toteuttajamuodot kuten kerrostalot, rivitalot, kaupunkipientalot, ryhmäpientalot ja erillispientalot. Korttelista voidaan erottaa tontteja myös erillispientaloja varten. Yleisten rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluita kuten päiväkodin ja asukastalon.

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla koko kortteli muutetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-1). Muutos mahdollistaa suunnitteluvarauksen mukaisen uudenlaisen päiväkotin, hoiva-, asumis- ja lähipalveluiden korttelin syntymisen. Korttelin rakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku säilyvät ennallaan. Asemakaavassa on asuinrakentaminen osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti korttelin itäosaan ja nykyisen suunnitelman mukaan palvelurakentaminen korttelin länsiosaan.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Asuinrakennusten korttelialue tuottaa 10-20 autopaikkaa toteutuksesta riippuen ja yleisten rakennusten korttelialue noin 10-15 autopaikkaa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla mahdollistetaan hankkeen toteutuminen yhtenä kokonaisuutena. Korttelin länsiosan toteutuessa tämänhetkisten suunnitelmien mukaisesti 20-asunnon kerrostalona, vaadittava autopaikkamäärä on 12 autopaikkaa. Suomen Hoivatilojen suunnitelmissa on esitetty 14 autopaikkaa. Asuintalojen tuottama liikennemäärä olisi noin 12-24 ajon./vrk.

Korttelin länsiosaan sijoittuvan monitoimirakennuksen vaatima autopaikkamäärä on päiväkodin osalta noin 9 ja muulta osalta viisi autopaikkaa, yhteensä 14 autopaikkaa. Suomen Hoivatilojen suunnitelmissa on esitetty 17 autopaikkaa. Vaadittavien autopaikkojen määrä ja liikennemäärät ovat samaa luokkaa nykyisen kaavan mukaisen rakentamisen kanssa. Monitoimirakennuksen tuottama liikennemäärät muodostuu erityisesti aamu- ja iltapäivän saattoliikenteestä.

Alueen liikenne suuntautuu Puustellinniitynkaaren ja Puistometsäntien kautta joko Kulloontielle tai Rykmentinpuistotien kautta Tuusulanväylälle. Kevytliikenne suuntautuu alueen katuverkon kautta joko Kulloontien varren kevyenliikenteen väylälle tai Rykmentinpuiston halki kulkevalle nopealle kevyenliikenteen väylälle, joka tarjoaa toteutuessaan yhteydet Keravalle ja Lahelaan. Alueelta on hyvät jalankulkuyhteydet hidaskatujen, aukioiden ja jalkakäytävien kautta lähikortteleihin ja Hyrylän keskustan suuntaan.

Palvelut

Lähtökohdat

Tällä hetkellä alueen palvelut sijoittuvat noin kilometrin etäisyydellä oleviin Hyrylän keskustan palveluihin. Puustellinmetsän asemakaavassa on mahdollistettu kaupan sijoittuminen Puustellintorin läheisyyteen. Myös Puistometsäntien Kulloontielle vievän liittymän läheisyyteen kaavoitettu huoltoasematontille voi sijoittua myös pienimuotoisesti päivittäistavarakaupan palveluita.

Kaavaratkaisu

Suomen Hoivatiilojen suunnitelmissa on esitetty kortteliin myös ruokala, joka olisi myös lähialuetta palvelevaa. Vastaavaa palvelua voidaan toteuttaa myös voimassa olevan kaavan mukaan rakennettaessa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueelta on alueen infrarakentamisen yhteydessä kaadettu puustoa ja tehty louhintaa, joiden johdosta luonnonympäristöä on hävinnyt. Suunnittelualueella on tällä hetkellä olemassa olevaa puustoa.

Kaavaratkaisu

Kortteli rakennetaan kokonaisuudessaan, eikä sille tule jäämään luonnonympäristöä. Puustellinmetsän asemakaavan lähtökohtana on ollut tehokkaasti ja tiivistä rakentamalla mahdollistaa laajojen aluetta ympäröivien luonnontilaisten alueiden säilyminen ja rakennettujen viheralueiden muodostuminen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue tulee olemaan on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun vaikutukset tonttiliittymien ja vesijohto- ja viemäri-liitoksien suhteen on huomioitu alueen infrasuunnitelmissa ja -rakentamisessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alue sijaitsee noin 52 metrin korkeudella merenpinnasta ja maaperä on suurimmaksi osaksi savimaata ja pieneltä osin kallio-/moreenipohjaista. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa.

Kaavaratkaisu

Alueelle tehdyn rakennettavuusselvityksen (WSP 31.3.2015) mukaan suunnittelualueen maaperä on suurimmaksi osaksi savikkoa ja suositeltava kantavien rakenteiden perustamistapa on paalutus. Alueen kaakkoisreuna sijoittuu kallio-/moreeniharjanteelle, jolla voidaan perustaa maanvaraisesti.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa lentomeluvyöhykkeitä. Kulloontieltä ja katualueilta rakennuksiin kohdistuva liikenteen melu alittaa alimman suojaamista edellyttävän määrätason.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaan ei ole sisällytetty melunsuojausmääräyksiä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavan muutoksen myötä korttelissa asumiseen osoitettu rakennusoikeus pienenee nykyisen suunnitelman mukaan 200 k-m² ja palvelurakentamisen rakennusoikeus kasvaa saman verran. Vaikutukset eivät ole merkittäviä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta infrarakentamisen kustannuksiin. Asemakaavalla mahdollistetaan yhtiömuotoinen toteuttaminen.

TOTEUTUS

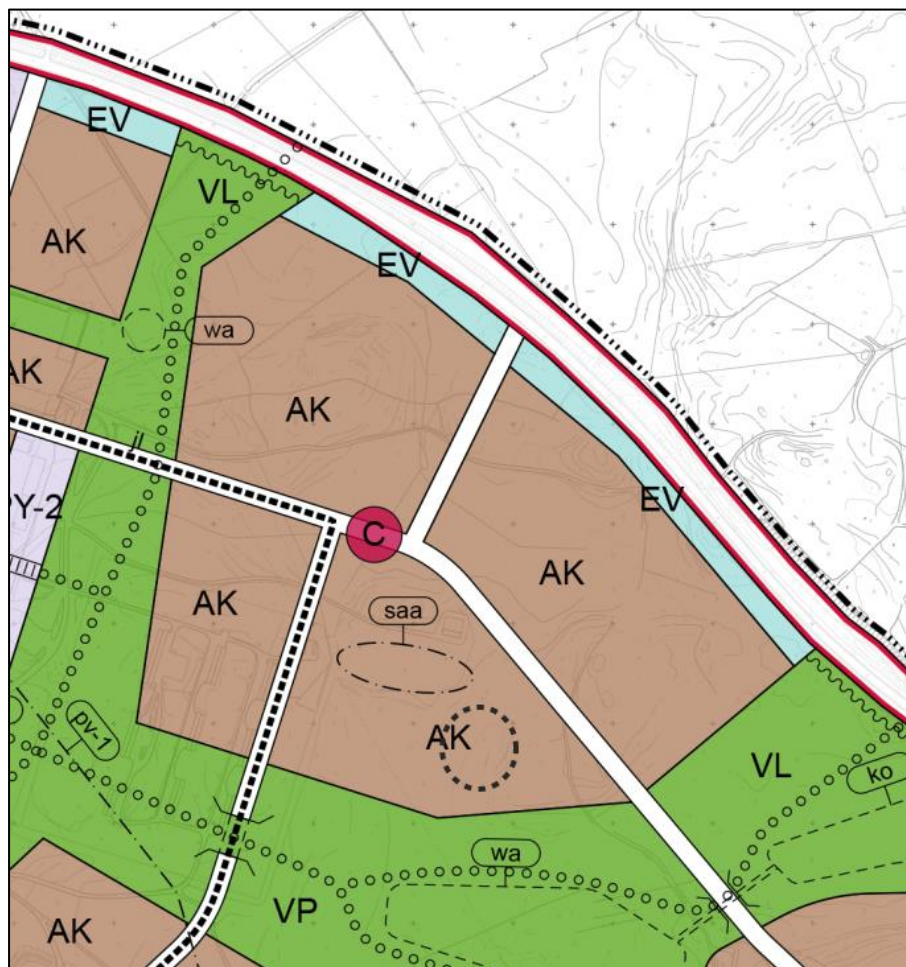
Kuntakehitysjohtaja on tehnyt suunnittelualueetta koskevan tontinvaruspäätöksen Hoivatilat Oyj:lle, joka toteuttaa kohteen vuoden 2020 asuntomessuille UKI Arkkitehdit Oy:n suunnitelman mukaisesti. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ohjeellisena. Asemakaava alueella on käynnissä kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Osayleiskaava



Ote Rykmentinpuiston osayleiskaavasta.

Rykmentinpuiston osayleiskaava

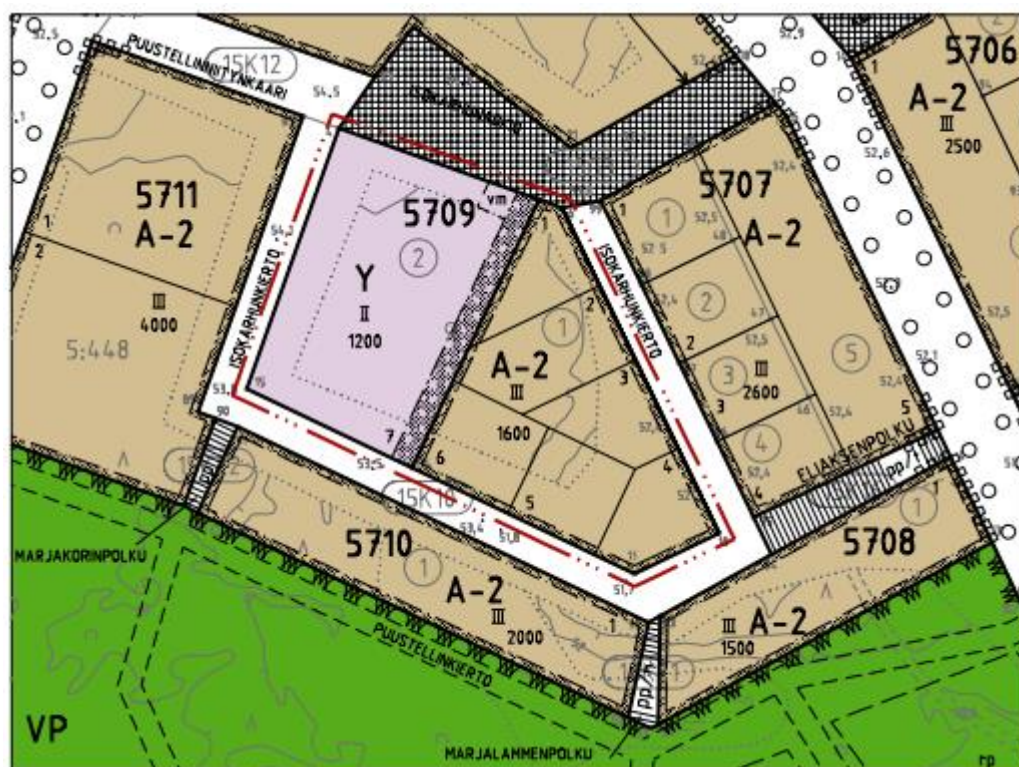
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentinpuiston osayleiskaava, jossa suunnittelualue sijoittuu asuinkerrostalovaltaiselle alueelle (AK).

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnoksena nähtävillä 11.8. - 30.9.2014. Luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi korttelialueeksi.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan osayleiskaavan ja laadittavan yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Ote Puustellinmetsän asemakaavasta.

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2016 hyväksytylle Puustellinmetsän asemakaavan alueelle. Asemakaavassa korttelin rakennusoikeyus on yhteensä 2800 k-m² (Y 1200 k-m² ja A-2 1600 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku on II (A-2) ja III (Y). Suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä A-2 (asuinrakennusten korttelialue) ja Y (yleisten rakennusten korttelialue).

Asemakaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako. Erillinen sitova tonttijako on tehty, tontit 1 ja 2.

Rakennuskiellot

Alueen tontit on merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Tuusulan kunta. Kuntakehitysjohtaja on tehnyt 3.1.2018 suunnittelualuetta koskevan tontinvaruspäätöksen Hoivatilat Oyj:lle.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 21.3.2018 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavaprosessissa on käytetty hyväksi MRL 63 §:n 2. momenttia, jonka mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvitse laatia vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavan muutoksissa. Kaavatyö on vähäinen ja vain kaavamerkintöjä koskeva tekninen muutos.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- **Alueella toimivat yhdistykset**
Tuusula-Seura ry, Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, Hyrylän Omakotiyhdistys ry, Itäinen omakotiyhdistys
- **Tuusulan kunta:**
Kasvatus- ja koulutuslautakunta, Tekninen lautakunta, Rakennusvalvonta, Ikäihmisten neuvosto, Vammaisneuvosto
- **Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus**
- **Keski-Uudenmaan ympäristökeskus**
- **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**
- **Verkonrakentajat:**
Caruna Oy, Nurmijärven sähkö, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, Fortum Power and heat Oy.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 10.10.2018
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos
