

PUISTOKYLÄ

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. kunnanosa, Sula
15. kunnanosa, Rykmentinpuisto

EHDOTUS 1 : 2 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee virkistysaluetta.
Asemakaavalla muodostuu korttelit 5749-5761, sekä virkistys-, puisto-,
muinaismuisto-, katuaukio- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
kaavoitus

Jouni Määttä, projektipäällikkö Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

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

Tuusulassa

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö

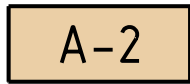
Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
julkisesti nähtävillä XX.XX.XXXX -XX.XX.XXXX.
Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.xx.202x § x tekemän
päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

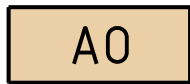
Antti-Pekka Röntynen, vs. hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	21.4.2021	§38	KKL
MRA 30 §	29.4.2021 – 31.8.2021		KH
KKL	20.3.2024 palautus	§25	KV
KKL	14.5.2025		L.V
KH			Voimaantulo
MRA 27 §			3589

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinrakennusten korttelialue.



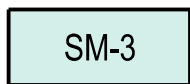
Erillispientalojen korttelialue.



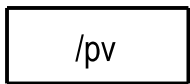
Puisto.



Lähivirkistysalue.



Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, ortodoksihautausmaa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto.



Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältyvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



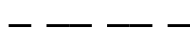
Kunnanosan raja.



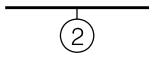
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukainen tontin raja ja numero.

15

Kunnanosan numero.

RYK

Kunnanosan nimi.

5749

Korttelin numero.

KNUUTILANTIE

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m 400

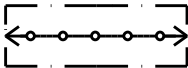
Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan sallitusta rakennusalasta saa käyttää myymälätiloina.

II

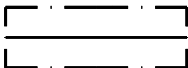
Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



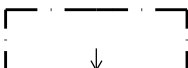
Rakennusala.



Rakennusalalla oleva nuoliviiva osoittaa, millä välillä rakennus on rakennettava vähintään 75%:sti yhtäjaksoisena.



Asuinrakennuksen pääasiallista harjasuuntaa osoittava viiva.



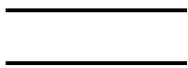
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni



Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen istutettava puurivi.



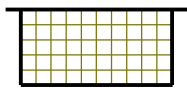
Katu.



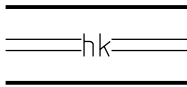
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



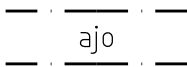
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Katuaukio.



Hidaskatu.



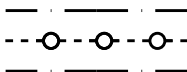
Ajoyhteys.



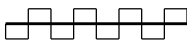
Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ulkoilureitti. Yhteys pakollinen.



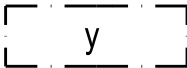
Maanalainen johto.



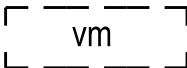
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



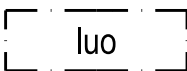
Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.



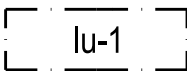
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa sähkömuuntamon.



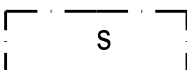
Hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu ohjeellinen alueen osa.



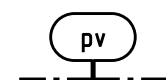
Alueen osa, jolla on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä ja erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö. Olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain ulkoilureittiin liittyvät ja luonnon- tai maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet, joilla elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan.



Alueen osa, jolla puusto tulee säilyttää ja hoitaa luonnontilaisena.



Sotahistoriallinen kohde. Muu kulttuuriperintökohde, varuskunnan harjoitusalue. Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa.



Pohjavesialue.



Puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Alue on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Määräykset koskien A-2- ja AO-korttelialueita

AO- ja A-2-korttelialueilla viherkertoimen tulee olla vähintään 0,9. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken vihertehokkuutta toteutettavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella käyttäen myös pensaita ja puita. Puita tulee istuttaa vähintään 1 puu / 100m² istutettavaa aluetta kohden, poislukien lu-1 alueet.

Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Autosuojiiin ja varastorakennuksiin, sekä mikäli rakennus on korkeintaan 4 metriä leveä, voidaan rakentaa pulpetti- tai tasakatto. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava 15-40 asteen välillä. Samalla tontilla olevien asuinrakennusten kattokulman on oltava sama. Kattopinnan tulee olla tummasävyinen.

Julkisivujen värisävyjen tulee olla maanläheisiä ruskean, punaisen ja vaalean sävyjä. Vierekkäisten asuinrakennusten tulee olla keskenään erivärisiä.

Tontit on aidattava katuihin ja puistoon rajoittuvilta sivuiltaan puu- tai kasviaidalla. Tontti- ja katuliittymiin ei saa istuttaa yli 1,2 m korkuista kasvillisuutta.

Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Tontin rajalla asemakaavassa osoitetun Viheralueen vastainen korkoero tulee toteuttaa vähintään 0,5 ja enintään 1,2 metriä korkealla tukimuurilla. Mahdolliset luiskaukset ja tukimuurit perustuksineen on toteutettava kokonaisuudessaan tontin puolella.

Tontti tulee aidata asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan työmaan ajaksi. Työmaatoimintoja ei saa sijoittaa tontin ulkopuolelle, eikä tonttien lu-1 alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää katujulkisivu, jossa on nähtävissä viereiset suunnitellut tai toteutetut rakennukset.

Määräykset koskien A-2-korttelialueita

Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä pihoja ja niitä ei saa aidata osiin, lukuun ottamatta asuntopihoja. Yhteispihan alasta vähintään 50% tulee istuttaa. Yhteispiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena, ja oleskelu-, hulevesi-, leikki- ja muut vastaavat alueet tulee toteuttaa yhtenäisinä ja vettä läpäiseviä pintoja tulee toteuttaa mahdollisimman laajalti.

Asunnoilla tulee olla asuntokohtainen ulkotila, kuten esimerkiksi lasitettu parveke, asuntopiha tai kattoterassi.

Ulkoiluvälinevarastot ja tekniset tilat sekä kiintestön jätehuoltoa ja -kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tontille saa sille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja. Edellä mainitut tilat eivät edellytä autopaikkojen rakentamista.

Rakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja sekä yksityisille että julkisille palveluille, kuten päiväkodeille ja asukastiloille, enintään 10% asemakaavan mukaisen korttelin asuinkerrosalasta.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

Paikoitus

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

- Senioriasunnot: vähintään 1 ap / 120 asuinkerrosneliömetriä kohden.
- Palveluasunnot: vähintään 1 ap / 250 kerrosneliömetriä kohden.
- Yhtiömuotoiset pienasunnot: 1 ap / 90 asuinkerrosalaneliömetriä kohden tai vähintään 1,2 ap / asunto.
- Omakotitaloalueet (AO): 2 ap / asunto.
- 1 ap / 30 päivittäistavarakaupan kerrosneliömetriä kohden.
- Muut liiketilat 1 ap / 50 kerrosneliömetriä kohden.
- Toimistotilat 1 ap / 50 kerrosneliömetriä kohden.

Autopaikat saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Autopaikat saadaan sijoittaa selvityksen mukaan myös muualle kuin kyseiselle korttelialueelle.

Korttelialueella tulee olla polkupyörien säilytyspaikkoja yksi jokaista asuinhuonetta kohti, josta sääsuojattuina vähintään 75%.

Hulevesien hallinta

Tonteille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma. Työmaa-aikaisesta vesien käsittelystä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien hallinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden laadulliseen käsittelyyn ennen hulevesiverkostoon johtamista. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua.

Viivytys-/ imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ tontin pintavalunta-kertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Suunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa.

Kattopintoja saa käyttää huolellisesti suunniteltuina viherkattoina.

Alueelta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontti-kohtaisesti. Vedet tulee ohjata viivytysrakenteisiin ennen niiden johtamista ulos tontilta.

Hulevesien viivytyksen mitoitusperusteena käytetään 30 minuutin joka viides vuosi toistuvaa mitoitusadetta, jossa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama 20% sadannan voimistuminen. Viivytyksalueiden ja -rakenteiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella eroosiosuojattu ylivuotoreitti.

Energiantuotanto

Hajautetun energiatuotannon rakenteita ja tiloja saa sijoittaa tonteille, yleisille alueille sekä katualueille siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Rakennuksissa tulee toteuttaa vähintään A-energiatehokkuusluokan energiatehokkuus. Osa rakennusten käyttöenergiasta on toteutettava paikallisesti korttelialueella uusiutuvan energian keinoin. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai piharakennelmien arkkitehtuuria.

Meluntorjunta

Ennen korttelin 5755 ja korttelin 5756 tonttien 8-12 rakentamista tulee kyseisten asumiseen käytettävien alueiden melutason (pihamelu) alitettava lainsäädännössä edellytetyt melun ohjearvot.

Puun käyttäminen rakentamisessa

AO -korttelialueilla rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä puuta vähintään 90%.

A-2 -korttelialueilla rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia/puurunkoisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta vähintään 90%.

Yleisiä suunnitteluohjeita koskien ympäristön laatua

Korttelialueet

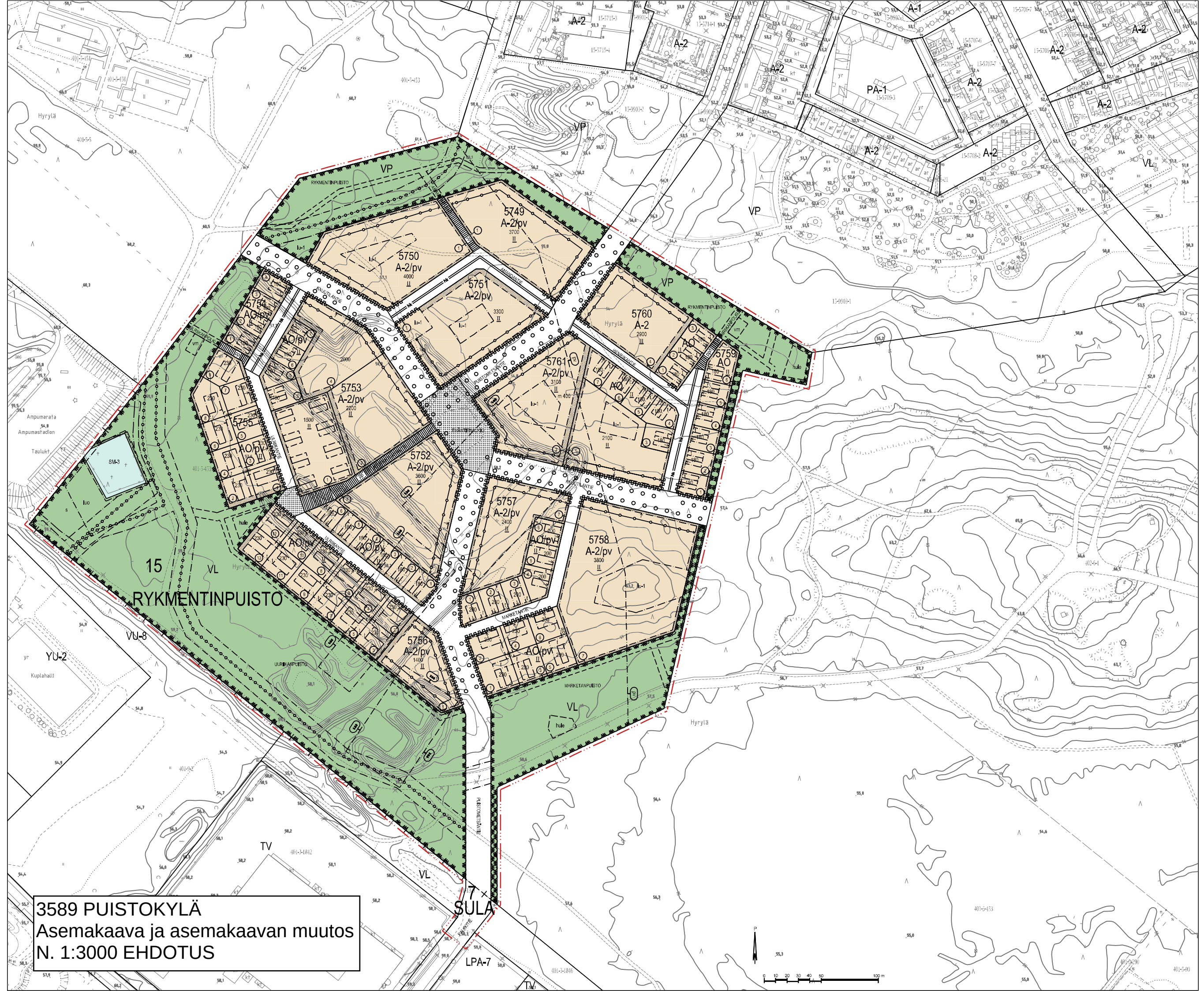
- Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja luoda osa-alueille teemoittain omaleimaista identiteettiä.
- Rakentamistavan tulee luoda aktiivista, viihtyisää ja monipuolista kaupunkitilaa ja laadukasta kaupunkikuvaa.
- Alueet tulee toteuttaa viihtyisinä ja mittakaavaltaan urbaaneina kylämäisinä alueina, joissa rakentamista muodostaa monipuolista ja näkymiä avaavaa kaupunkitilaa.
- Korttelialueiden ratkaisujen tulee noudattaa kestävän kehityksen periaatteita.
- Kadun varren rakentamistavan tulee muodostaa hallittu ja riittävän yhtenäinen ilme.
- Korttelialueilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan.
- Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Kadut ja aukiot

- Aukioilla jäsennetään julkista tilaa ja muodostetaan osa-alueille identiteettiä luovia, omaleimaisia paikkoja.
- Keskeiset aukiot tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisina kaupunkitiloina.
- Aukioiden ja niiden ympäristön rakentamisen tulee luoda toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti sopivaa laadukasta kyläkeskusmaista ympäristöä.
- Keskeisten aukioiden alueilla ajoradat suunnitellaan ja toteutetaan osana aukiota.
- Rakennukset rajataan suoraan aukioihin liittyvinä.
- Katualueille ja aukioille saadaan sijoittaa taidetta huomioiden liikenneturvallisuus.
- Hulevesijärjestelmät integroidaan osaksi aukioiden arkkitehtuuria. Aukio- ja katualueilla tulee olla viherpintoja.
- Tonttikadut toteutetaan soveltuvasti hidaskatuina tai jaetun tilan periaatteella.
- Kaava-alueelle tulee laatia yhtenäinen valaistussuunnitelma.

Viheralueet

- Puistoalueet tulee suunnitella, toteuttaa ja ylläpitää laadukkaina ja viihtyisinä julkisina ympäristöinä.
- Viheralueilla ja pihilla tuetaan luonnon monimuotoisuutta.
- Viheralueiden valaistus tulee toteuttaa yhtenäisen valaistussuunnitelman mukaisesti.
- Puistot ja lähivirkistysalueet tulee suunnitella ja toteuttaa teemoittain.
- Hulevesijärjestelmät ja vesiaiheet tulee toteuttaa korkealuokkaisina ja helposti ylläpidettävänä.



3589 PUISTOKYLÄ
Asemakaava ja asemakaavan muutos
N. 1:3000 EHDOTUS