

# PUISTOKYLÄ

## ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. kunnanosa, Sula  
15. kunnanosa, Rykmentinpuisto

EHDOTUS

1 : 2 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee virkistys-, puisto- ja katualueita. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5749-5762, sekä virkistys-, puisto-, muinaismuisto-, katuaukio- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteleihin 5752-5753, 5755-5759 ja 5762. Erillinen sitova tonttijako on laadittava kortteleihin 5749-5751, 5754, 5760 ja 5761.

Tuusulan kunta  
kaavoitus

Jouni Määttä, projektipäällikkö

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 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.

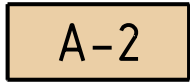
Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.xx.202x § x tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

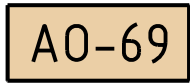
Antti-Pekka Röntynen, Hallintojohtaja  
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	21.4.2021	§38	KH
MRA 30 §	29.4.2021 -	31.8.2021	KV
KKL	20.3.2024		L.V
KH			Voimaantulo
MRA 27 §			
KKL			3589

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue. Tontilla saa rakentaa pääasunnon yhteyteen sivuasunnon, jonka kerrosala on enintään 60 k-m<sup>2</sup>.



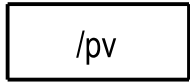
Puisto.



Lähivirkistysalue.



Muinaismuistoalue. Muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama ja rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolain mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu kajoaminen on kielletty. Muinaismuiston aluetta ja sen lähiympäristöjä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviraston kanssa. Muinaisjäänökset tulee merkitä maastoon ennen rakennustöiden aloittamista, jotta niihin ei kohdistu vaurioita.



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 sisältävällä 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.



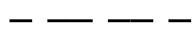
Kunnanosan raja.



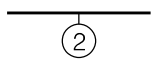
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



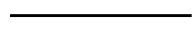
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukainen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin raja.

15

Kunnanosan numero.

RYK

Kunnanosan nimi.

5749

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KNUUTILANTIE

Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m 400

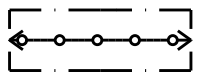
Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan sallitusta rakennusalaasta saa käyttää myymälätiloina.

II

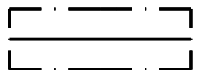
Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



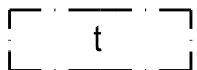
Rakennusala.



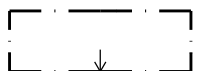
Rakennusosalalla oleva nuoliviiva osoittaa, millä välillä rakennus on rakennettava vähintään 75%:sti yhtäjaksoisena.



Asuinrakennuksen pääasiallista harjasuuntaa osoittava viiva.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



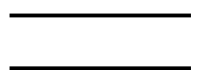
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni



Istutettava alueen osa.



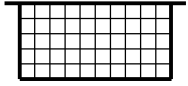
Ohjeellinen istutettava puurivi.



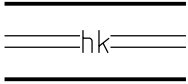
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Katuaukio.



Hidaskatu.



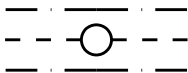
Ajoyhteys.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



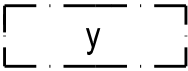
Ulkoilureitti. Yhteys pakollinen.



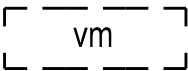
Maanalainen johto.



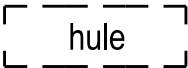
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



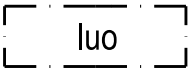
Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.



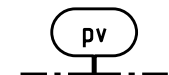
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa sähkömuuntamon.



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.



Pohjavesialue.



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

### Määräykset koskien A-2- ja AO-korttelialueita

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella käyttäen myös pensaita ja puita. Puita tulee istuttaa vähintään 1 puu / 100m<sup>2</sup> istutettavaa aluetta kohden.

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.

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

### Määräykset koskien A-2-korttelialueita

Sisäpihojen tulee olla korttelin yhteiskäyttöisiä pihvoja 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 jätehuolto- 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.

### Määräykset koskien katu- ja katuaukioalueita

Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

## Paikoitus

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

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

Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntojen autopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 20% asuntojen autopaikoista.

Autopaikat saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Autopaikat saadaan sijoittaa selvityksen mukaan myös muualle kuin kyseiselle korttelialueelle. Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana.

Korttelialueella tulee olla polkupyörien säilytyspaikkoja yksi jokaista asuinhuonetta kohti, josta sääsuojattuina vähintään 75%. Polkupyörien tai liikunta-apuvälineiden tarkoituksenmukaisen säilytystilan saa rakentaa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi.

## 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.

Viivytyks-/ imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m<sup>3</sup>/ 100 m<sup>2</sup> 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 viivytyksrakenteisiin ennen niiden johtamista ulos tontilta.

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

## 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

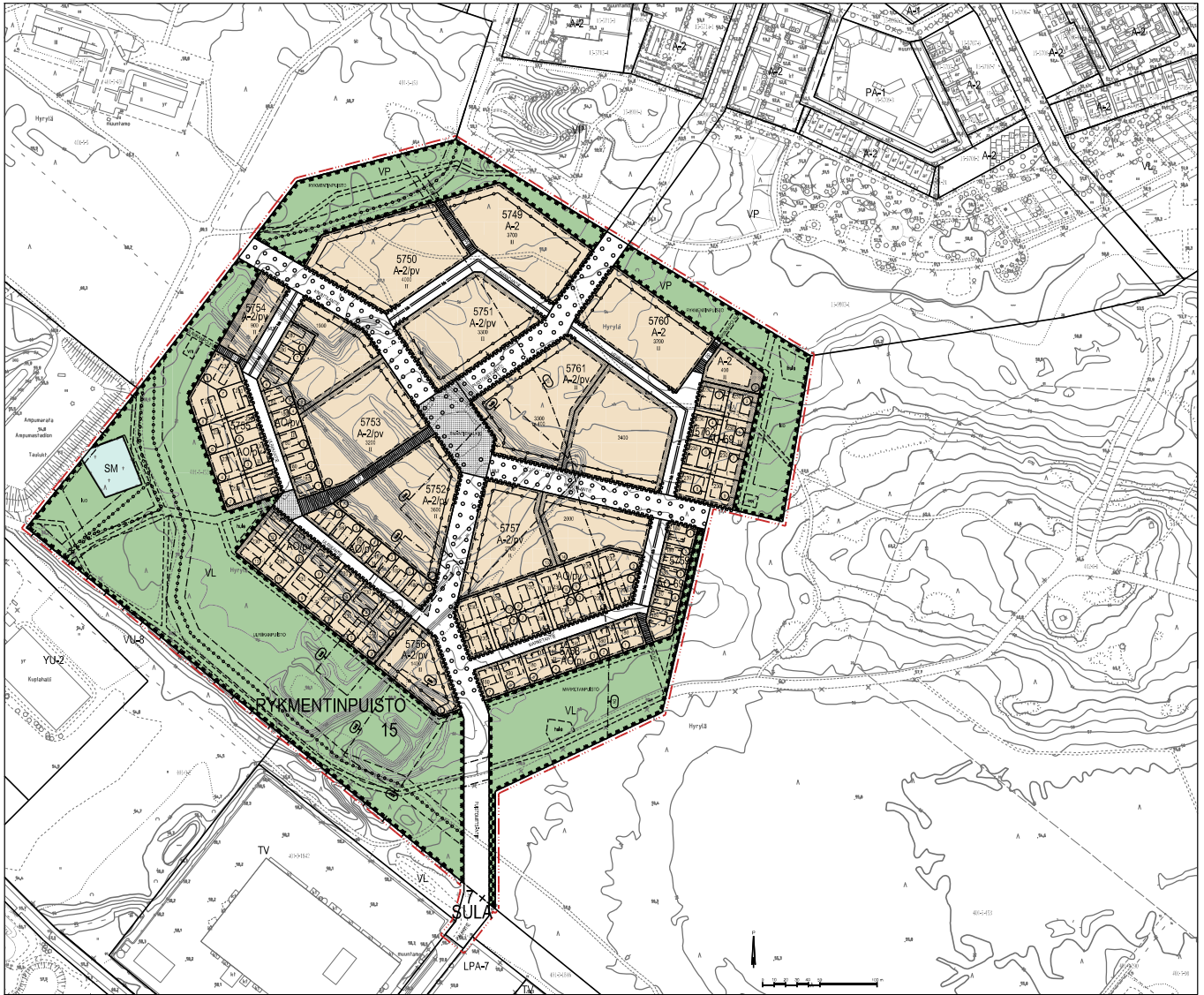
- Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja luoda osa-alueille teemoittain omaleimaista identiteettiä.
- Rakentamistavan tulee luoda aktiivista, viihtyisää ja monipuolista kaupunkitilaa ja laadukasta kaupunkikuvaa.
- Alueet tulee toteuttaa viihtyisinä ja mittakaavaltaan urbaaneina kylämäisinä alueina, joissa rakentamistapa muodostaa monipuolista ja näkymiä avaavaa kaupunkitilaa.
- Korttelialueiden ratkaisujen tulee noudattaa kestävän kehityksen periaatteita.
- Kerrostaloissa rakennusten kadun suuntaan avautuvien kerrosten suositellaan sisältävän muuntojoustavia tiloja.
- Kadun varren rakentamistavan tulee muodostaa hallittu ja riittävän yhtenäinen ilme.
- Arkkitehtuuri ja taide tulee integroida toisiinsa.
- 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 ylläpidettävinä.



3589 PUISTOKYLÄ  
 Asemakaava ja asemakaavan muutos  
 N. 1:4000 EHDOTUS