

MONION ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS; LAUSUNTO

Kuntakehityslautakunta	14.12.2016	§ 168
Kunnanhallitus	24.4.2017	§ 175

Kkl § 168/14.12.2016 Kaavaprosessin kulku

Rykmentinpuistoa asemakaavoitetaan osa-alueittain. Osa-alueiden laajuudet pyritään miettimään järkeviksi sekä toimintojen sijoittumisen, että maanomistuksen kannalta. Useamman osa-alueen kaavatyo voi olla vireillä samaan aikaan.

Ensimmäisenä asemakaava on valmistunut Puustellinmetsän osa-alueelle. Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 28.10.-30.11.2016 välisenä aikana. Kolmantena etenee Monion asemakaava, joka sijoittuu Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavaan eteläpuolelle. Suunnittelualan pinta-ala on 5,7 hehtaaria.

Monion asemakaava ja asemakaavan muutos

Rykmentinpuiston asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 13.2.-14.4.2014 välisenä aikana ja siitä saatiin 26 lausuntoa ja 13 mielipidettä. Monion asemakaava-alueita koskevaan palautteeseen on laadittu vastineet. Muuta Rykmentinpuistoa koskevaan palautteeseen on laadittu ja laaditaan vastineet palautetta koskevan alueen asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Monion asemakaava-alueita koskevan palautteen pääkohdat olivat:

- aluerakenne on toimiva
- kaava ja havainnekuva antavat hyvät lähtökohdat tavoitteiden mukaisen alueen toteuttamiselle
- pohjavesialueen yksityiskohtaisempi huomioiminen ja hulevesien huomioiminen pohjavesialueella sekä Keravan suunnassa
- pohjavesialueen ja maalämpökaivojen yhteensovittaminen
- energiaverkostojen tarpeellisuus ja uusiutuvan ja innovatiivisen energian tuotantoa hyödynnettävä
- vanhat rakennukset on sovitettu hyvin suhteessa uuteen rakenteeseen, suojelukohteiden yksityiskohtainen huomioiminen jatkosuunnittelussa tärkeää mm. kerroslukujen, julkisivumateriaalien ja massoittelemalla osalta
- julkisten palveluiden mitoitus ja verkko toimiva, alueelle tulee osoittaa yhtenäiskoulu, kookas päiväkotijä lukio, uimahallia tulee voida laajentaa
- kytkeytyminen nykyiseen keskusta kaupallisesti ja kulkuyhteyksinä tärkeää
- toimiva julkinen liikenne tarpeellinen alusta alkaen
- julkisten palveluiden tilavarauksien riittävyys paikoituksen näkökulmasta
- rakenteellinen paikoitus on hyvä mutta aiheuttaa kustannushaasteen
- liikenteellisten liittymien toimivuus ja turvallisuus tärkeää
- Tuusulanväylä katualueeksi
- kevytliikenneverkoston kytkeytyvyys ja toiminnallisuus eri vaiheissa tärkeää, erityisesti Tuusulanväylän alikulku parannettava
- kytkeytyminen viheralueisiin tärkeää
- ehdotettu nimistöä

- tekniset verkostot hyvä huomioida kaavavaiheessa
- ehdotuksia kaavamääräyksiin aiheesta riippuen lisäyksinä ja lievennyksinä

Asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi

Monion aluetta kehitettiin ehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Koska alueelle oli laadittu vaihtoehtoiset luonnokset, otettiin rakenteelliseksi lähtökohdaksi yhdistää molempien luonnoksen vaihtoehtojen parhaita ominaisuuksia. Lisäksi on huomioitu mm. kunnanhallituksen päätös Monion sijoittamisesta Tuusulanväylän itäpuolelle Rykmentinpuistoon, autopaikoituksen uusi ohjeistus ja kumppanuuskaavoitusmenettelyissä tehdyt ratkaisut.

Kaavan yleiskuvaus

Monion asemakaava laajentaa Hyrylän nykyistä keskusta-aluetta ja suunnitelman tarkoituksena on yhdistää molemmin puolin Tuusulanväylää sijaitsevat keskusta-alueet tiiviisti toisiinsa, ja kehittää sekä vahvistaa keskustan roolia seudullisessa verkossa. Samalla laajentuvalla keskustalle luodaan toiminnallista ja eri aikakausien rakennuskantaa hyödyntävää imagoa. Kaava-alueen pohjoisosaan rakennettava lukiokampus kulttuuritoimintoinen liittyy Rykmentinpuiston sydämenä toimivaan urbaaniin aukioalueeseen ja edelleen Hyrylän täydentyvään kävelykeskustaan.

Alue muodostuu keskustatoimintojen ja asuinkortteleiden osista, joiden keskellä sijaitsee Rykmentinpuiston eteläinen pääkatu, Pataljoonantie. Alueen pohjoisosassa on varattu korttelialue lukiokampukselle ja muille mahdollisille kulttuuritoiminnoille sekä niiden vaatimalle paikoitusalueelle. Eteläosassa on virkistysalueeseen rajautuvia asuinkortteleita.

Asemakaavalla muodostuu kerrosalaa noin 56 000 k-m², joka sisältää keskustatoimintoja, asumista, sekä alueen tarvitsemia yksityisiä ja julkisia palveluja. Asuntokerrosala vastaa noin 750 asukasta. Lisäksi muodostuu viheralueita ja katu- ja muita liikennealueita. Kokonaismitoitus tällä kaava-alueella vastaa likimain aluetehokkuutta 1,0.

Olemassa olevista rakennuksista kolme suojellaan tällä asemakaavalla ja kaksi tulee purettavaksi ennen asemakaavan lopullista toteuttamista. Monio voidaan toteuttaa ilman rakennusten purkua.

Asuinrakennusten korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueita on n. 18% kaava-alueesta.

Tehokas asuinrakennusten korttelialue. (A-23)

Alue on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi.

A-23 -korttelialueita on yhteensä n. 1 ha.

Keskustatoimintojen korttelialueet

C -korttelialueita on yhteensä n. 23% kaava-alueesta. C-kortteleiden kaupallisten toimintojen määrä noudattaa kaupallisen selvityksen mitoitusta.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-2)

Alueelle ei saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa.

C-2 -korttelialueita on yhteensä n. 1,2 ha.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-3)

Alueelle ei saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa tai asuntoja.
C-3 -korttelialueita on yhteensä n. 0,1 ha.

Muut korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-2)

Alueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 5 % kerrosalasta.

Y-2 -korttelialuetta on yhteensä n. 1,3 ha.

Yleiset alueet

Viheralueet

Kaava-alueen alasta viheralueita on n. 10 % ja pinta-ala yhteensä noin 0,5 ha.

Kaava-alueen viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Viheralueille on osoitettu yhteystarpeet pyöräilyä ja jalankulkua varten.

Liikennealueet

Asemakaava-alueesta on aukio- ja katualuetta n. 1,3 ha, joka vastaa noin 23% kaava-alueen alasta.

Asemakaava-alueella katusuunnitelmat laaditaan erikseen.

Katuverkko kytkee alueen Tuusulanväylään, Rykmentinpuiston keskukseen ja viereisiin, myöhemmässä vaiheessa asemakaavoitettaviin alueisiin, joista on laadittu Rykmentinpuiston asemakaavaluonnos ja voimassa oleva osayleiskaava.

Muuta

Maankäyttösopimusneuvottelut Kruunuasuntojen kanssa ovat parhaillaan vireillä. Neuvottelujen yhtenä lähtökohtana on ollut, että Monion tontti saadaan kunnalle osana sopimuskorvausta, jonka lisäksi kunta saa muuta rakennusoikeutta. Korvaus suoritetaan siis maapoliittisen ohjelman mukaisesti rakennusoikeuden luovutuksena.

Monion toteuttaminen ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista. Kaava-alue aiheuttaa huomattavan vähän katujen ja yleisten alueiden rakentamista. Uutta ja kunnostettavaa katu muodostuu yhteensä 320 metriä ja katuaukiota noin 1400 m². Tästä Tuusulanväylän alitukseen johtavasta katuaukiosta valtaosa rakentuu kevyen liikenteen väyläksi. Alueella on olemassa kunnallistekniikan verkostot.

Yhdessä kaavaehdotuksen laadinnan kanssa on alueelle tehty rakentamistapaohje. Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan ympäristöä ja rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

Lisätiedot: asemakaava-arkkitehti Jouni Määttä p. 040 314 2016,
kaavoituspäällikkö Asko Honkanen p. 040 314 2012

liitteet 1-5 ja 8-13 sähköisenä, liitteet 6 ja 7 paperiversiona

Ehdotus

kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Monion asemakaavaehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtävälle muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti että

- kaavaselostusta päivitetään siten, että tarkennetaan kohtaa jossa käy ilmi, ettei Monion rakentamisesta johtuen ole välttämätöntä purkaa asuinkerrostaloja
- lisätä kaavaselostuksen liitteeksi kartan ja kuvauksen järjestyksestä, jossa on esitetty yksi vaihtoehto toteuttaa Monion tarvitsema väliaikaispysäköinti tilanteessa, jossa olevia asuinkerrostaloja ei ole purettu.
- selkiytetään ap-normia.

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Monion asemakaavaehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Neuvottelutauko klo 19.38-19.57

Merkittiin, että kunnanhallituksen edustaja Ilmari Sjöblom poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi intressijääviyden vuoksi.

Khall § 175/24.4.2017

Kuntakehityslautakunta edellytti päätöksessään, että asemakaavan selostukseen on tarkennettava kohtaa, jossa käy ilmi, ettei Monion rakentamisesta johtuen ole välttämätöntä purkaa asuinkerrostaloja.

Asemakaavaratkaisu perustuu lainvoimaiseen Rykmentinpuiston osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa osoitettuun rakentamistehokkuuteen pääseminen edellyttää joidenkin olemassa olevien rakennusten purkua. Asuinkerrostalojen purkaminen on esitetty myös kaikissa luonnosvaiheen asemakaavavaihtoehtoissa.

Asemakaavakartassa ei ole osoitettu Moniolle tarkkaa paikkaa, eikä siinä myöskään aseteta aikataulua olemassa olevien rakennusten purkamiselle. Monio-hankkeeseen liittyen on esitetty erilaisia havainnekuvia joko sijaintipaikkapäätökseen, hankesuunnitelmaan tai asemakaavaan liittyen. Monion lopullinen muoto ja sijainti ratkaistaan kuitenkin vasta arkkitehtikilpailu- ja rakennussuunnitteluvaiheessa.

Asiaa on käsitelty seuraavissa selostuksen kohdissa:

- 2.9.3. Kaava-alueen toiminnot
- 3.3.4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

- 3.3.5. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Edellä mainituissa kohdissa on tuotu esille, että Monion rakentaminen ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista, vaikka kaavan lopputilanne siihen tähtääkin.

Kunnanvaltuusto on lautakunnan kokouksen jälkeen kokouksessaan 13.3.2017 hyväksynyt kunnan ja Kruunuasuntojen välisen maankäytösopimuksen, jonka ehtoihin on kirjattu maanomistajaa koskeva purkamisvelvoite. Ehdon mukaisesti maanomistaja sitoutuu purkamaan toisen kaava-alueella olevasta asuinrakennuksesta kustannuksellaan viimeistään 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta ja kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa siitä, kun Monio-tontin rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Lisäksi selostuksen liitteeksi on lisätty kartta ja kuvaus väliaikaispysäköinnin järjestämisestä ja selkeytetty ap-normia lisäämällä merkintään ap-1 maininta, ettei pysäköinnin rakenteellisuusvaatimukset koske ARA-kohteita.

Liitteenä kaavaselostus liitteineen.

Ehdotus
Kkj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Monion asemakaavaehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtävälle muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jouni Määttä oli asiantuntijana kokouksessa.

Ksltk § 5/21.6.2017

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus on pyytänyt kasvatus- ja sivistystoimenlautakunnan lausuntoa Monion asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavaselostus, asemakaavan havainnekuva, asemakaavakartan pienennys ja määräykset sekä osayleiskaavan pienennys ja määräykset ovat sähköisen esityslistan liitteenä.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Kasvatus- ja sivistyslautakunta edellyttää, että kaavoituksen kaikissa vaiheissa hyvien kulkuyhteyksien mahdollistamiseen kiinnitetään erityistä huomiota nykyisen keskustan/kirjaston, uimahallin ja urheilukeskuksen suuntiin. Asemakaava-alueelta tulee olla hyvä saavutettavuus joukkoliikenteen näkökulmasta.

Monion asemakaava-alue on suunniteltu siten, että se mahdollistaa valtuustossa hyväksytyt Monion hankesuunnitelman toteuttamisen. Hankesuunnitelman mukaisen toteutuksen jälkeen alueelle jää rakennusoikeutta laajennusta varten. Monion asemakaavan pitää mahdollistaa riittävät mahdollisuudet vastata tulevaisuudessa nouseviin tarpeisiin, joten asemakaava ei saa kohtuuttomasti rajoittaa laajennuksen laajuutta, rakennuksen muotoa tai sen sijoittumista tontille.

Monion asemakaava-alueen tulee sisältää toiminnan näkökulmasta riittävän määrän parkkipaikkoja tarvittaessa lähialueen muita pysäköintialueita hyödyntäen. Monioon kohdistuu vaihteleva pysäköintitarve eri aikoina. Monion pysäköintijärjestelyiden tulee huomioida henkilöstön pysäköintitarpeen lisäksi tiloja käyttävien nuorten suuri määrä (mm. mopot/ mopoautot) sekä erityisesti ilta-aikaan painottuvat yleisötilaisuudet.

Liite nro 5

Ehdotus
ksj

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

– antaa Monion asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen yllä olevan lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.