

Asemakaavan kaavamääräysluonnokset eli tontinluovutuskilpailun suunnitteluperiaatteet

Alla on kuvattu Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleiden suunnitteluperiaatteiden vähimmäisvaatimukset, joiden tulee täytyä ja erikseen kunnan asettamat tavoitteet, joista voi poiketa, mutta tämä voi johtaa tontinluovutuskilpailutuksen ehdotuksen pisteytyksessä huonompaan lopputulokseen.

Kaavakarttaa tulee lukea tässä vaiheessa ohjeellisena. Siitä voi esittää poikkeamia ja siihen voi esittää muutoksia pl. ne seikat, jotka on esitetty alla vähimmäisvaatimuksina.

1. Asuntojakauma ja –koot

- a. Vähimmäisvaatimus: Saman toteuttajan toteutettavaksi tulevissa tonteissa tulee olla yksiöitä enintään 30 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskipinta-ala tulee olla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa vähintään 30 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: perheasuntojen osuus voi olla vähintään 25 % asuntojen kokonaismäärästä, kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliömetriä.
- b. Tavoite: -

2. Rakennusoikeus

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleihin on suunniteltava asuin kerrostaloja korttelitehokkuudella $e=1,8-2,0$. Tonttitehokkuus voi vaihdella.
 - ii. Kaavakarttaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan lisäksi saa rakentaa hissikuiluja, asumista palvelevia yhteistiloja kuten talopesuloita, kuivaushuoneita, kaikkia asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia varastoja, väestönsuojia, jätehuoltotiloja, hormeja, kuiluja, porrashuoneita kullakin kerrostasolla 15 m² ylittäviä osia asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kaikkia teknisiä ja kiinteistöteknisiä sekä – huoltotiloja niiden sijainnista riippumatta. Edellisiä lisäkerrosaloja saa rakentaa kuitenkin yhteensä enintään 10 % rakennusoikeudesta. Lisäkerrosaloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- b. Tavoite: korttelitehokkuus on $e=2,0$.

3. Kerrosluku

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Kerrosluku on enintään seitsemän.
 - ii. Kaava-alueella saa rakentaa enintään kaksi päällekkäistä kellarikerrosta.
- b. Tavoite:
 - i. Kaikki asuinkerrostalot ovat vähintään viisikerroksisia. Näihin voi liittyä matalampia siipiosia.
 - ii. Koskenmäenpolun korttelissa Koskenmäentien ja Hyryläntien liittymän tuntumaan katualueen rajalle suunnitellaan muuta korttelin rakentamista korkeampi rakennus tai sen osa.
 - iii. Kerrostalojen ylimmissä kerroksissa rakennusmassojen tulisi olla osin pääjulkisivulinjasta sisään vedettyjä.

4. Toteutuksen vaiheistaminen

- a. Vähimmäisvaatimus: Rakentaminen, siihen liittyvät ulko-oleskelualueet ja pysäköinti korttelialueilla on voitava toteuttaa vaiheittaisina toimivina kokonaisuuksina.
- b. Tavoite: toteuttaminen ei edellytä väliaikaisjärjestelyjä pl. pysäköintilaitoksen väliaikaiset seinärakenteet.

5. Arkkitehtuurin pääperiaatteita

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Esikunnanpolun korttelissa julkisivujen on oltava pääosin paikallamuurattuja tummanruskeaa tai punatiilistä.
 - ii. Koskensillantien korttelissa julkisivujen tulee olla tummanruskeaa tai punatiilistä - tai puuta.
 - iii. Kaikissa asunnoissa tulee olla parveke tai asuntopiha. Rakennuksiin ei suunnitella ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeet on lasitettava.
 - iv. Porrashuoneiden on saatava luonnonvaloa jokaisessa kerroksessa.
 - v. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen kadun tasausviivan yläpuolella.
- b. Tavoite:
 - i. Arkkitehtuuri on omaleimaista.
 - ii. Arkkitehtuuri ilmentää Hyrylän historiaa.
 - iii. Rakennusten runkosyvyys on maltillinen.
 - iv. Uusiutuvan energian tuotantolaitteita toteutetaan katto- ja/tai julkisivupinnoille. Laitteet sovitetaan rakennusten arkkitehtuuriin.

6. Katutason aktiivisuus ja katualueen rajaaminen

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Asuntorakentamisen suunnitteluratkaisujen on luotava edellytyksiä asumisen yhteisöllisyydelle, ikäihmisten itsenäiselle ja turvalliselle asumiselle, pienyrittämiselle sekä asumisen ja työnteon samalle alueelle tai samaan rakennukseen sijoittamiselle. Hyryläntien, Tykkimiehenpolun, Koskenmäenpolun ja Esikunnanpuiston vierelle sijoittuviin rakennuksiin on suunniteltava katutasoon kadulle avautuvia liike-, palvelu- tai toimistotiloja vähintään 5 % ko. tontin rakennusoikeudesta.

- ii. Rakentaminen on suunniteltava kiinni tai enintään 1 m päähän katualueen rajasta Koskenmäentien, Hyrylätien, Tykkimiehenpolun ja Esikunnanpolun varressa.
 - iii. Esikunnanpolun korttelissa Tykkimiehenpolun varteen sijoittuvat kerrostalot on kytkettävät maantasokerroksessa toisiinsa esim. rakennusten siipiosilla.
- b. Tavoite:
- i. Liike- palvelu- tai toimistotiloja on vähintään 8 % ko. tonttien rakennusoikeudesta.
 - ii. Rakentaminen on pääosin kiinni katualueen rajassa.

7. Pysäköinti

- a. Vähimmäisvaatimus:
- i. Asukkaiden autojen pysäköintijärjestelmän on oltava rakenteellinen. Pysäköintipaikkoja voi suunnitella myös kortteleiden muille AK-tonteille. AK-tonteille toteutettava pysäköintilaitos on kokonaisuus. Autohalleissa ei tarvitse rakentaa tonttien väleille palo-osastointia.
 - ii. Pysäköintipaikat on rakennettava AK-kortteleihin pihakansien alaisiin kellareihin tai LPA-kortteliin. Koskensillantien kortteleissa pysäköintitasot tulee sijoittaa kellareihin. Esikunnanpolun korttelissa pysäköintitaso voi olla kellarissa tai tätä ylempänä ympäröivän maanpinnan tasolla n. +48,5-49,0 mp.
 - iii. Koskensillantien pysäköintitaloon voi osoittaa enintään 120 kpl autopaikkoja Koskensillantien kortteleista asuinkerrostaloteonteille sijoitettavien autopaikkojen lisäksi.
 - iv. Koskensillantien pysäköintitaloon voi osoittaa enintään 69 kpl autopaikkoja Esikunnanpolun kortteleista asuinkerrostaloteonteille sijoitettavien autopaikkojen lisäksi.
 - v. Käytettävä pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä
 - 1. AK-korttelialue 1 ap/100 k-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, mutta kuitenkin vähintään 0,6 ap/yksiöt ja 0,8 ap/muut asuntotyytit.
 - 2. Liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 ap/50 k-m².
- Asuinkorttelialueen toteutuessa vuokratuotantomuotoisena, pysäköintipaikkoja saa rakentaa vaadittua pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää 10 % vähemmän.
 - 3. Korttelialueilla on oltava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 pp/40 asunto-k-m² maantasossa tai maantason kerroksessa. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava katettuihin ja lukittuihin tiloihin. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen varustuksen on mahdollistettava polkupyörän lukitseminen rungosta.
- b. Tavoite: -

8. Korttelipihat

- a. Vähimmäisvaatimus: Piha-alueet sekä niiden ulko-oleskelu- ja leikkialueet on suunniteltava Istutuksin, kalusteiden, pinnoitteiden ja toimintojen kannalta yhdeksi kokonaisuudeksi. Tonttien välille ei saa rakentaa aitoja.
- b. Tavoite: -

9. Tonttiliittymät

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Koskensillantien korttelin asuinkerrostaloteille toteutetaan yksi ajoramppi, jota kaikki as.oy:t käyttävät. Ramppiin ajo tulee suunnitella Koskensillantien kautta. Koskensillantie on suunniteltava päättyväksi kaduksi.
 - ii. Esikunnanpolun korttelin pysäköintikerrokseen on suunniteltava ajoneuvoliittymä Hyryläntieltä.
- b. Tavoite: -

10. Asuntojen suuntaaminen

- a. Vähimmäisvaatimus: Koskensillantien korttelissa Hyryläntien ja Esikunnanpolun korttelissa Tykkimiehenpolun varren asuntojen suuntaus on suunniteltava niin, että pääikkunat eivät ole suunnattu Prisman katolle esim. asuinkerrostalojen päädyt suuntaamalla Prisman suuntaan.
- b. Tavoite: Koskensillantien korttelissa asuntojen pääikkunoita ja parvekkeita suunnataan erityisesti Jokipuistoon ja ylemmissä kerroksissa myös Tuusulanjärven suuntaan.
- c. Mahdollisimman monesta asunnoista aukeaa näkymiä useaan suuntaan.

11. Apteekkarin talon ja alueen käyttötarkoitus Koskensillantien korttelissa (nykyinen kiint. 402-3-70)

- a. Vähimmäisvaatimus: -
- b. Vaihtoehtoiset tavoitteet:
 - i. Ve 1: Apteekkarin talo säilyy käytössä, osana asuinkerrostalojen yhteiskäyttötiloja, luo identiteettiä kortteliin ja sen ympäristö on aukiomainen ja katuvihreä huomioon ottaen suunniteltu.
 - ii. Ve 2: Alue hyödynnetään asemakaavakartassa merkitysä poiketen kerrostalokorttelin (AK) osana ja asutosuunnittelussa otetaan huomioon Koskensillantien pysäköintitalon läheisyys.

12. Hulevedet, pohjavedensuojelu ja lumet

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Katoille kertyvä hulevesi tulee imeyttää tonteilla suodatinrakenteen kautta. Piha-alueelta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää alueella. Imeytysrakenteen mitoituksena käytetään: 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistöjen alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi hulevesiviemäriin. Huleveden viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella niin, että ne tyhjentyvät sateen loputtua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Imeytykseen kelpaamattomat hulevedet on johdettava hulevesiverkkoon.

- ii. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun tai virtausolosuhteisiin eikä merkittävästi pohjaveden määrään. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
 - iii. Tontin ja rakennuksen kuivatustaso ei saa olla pohjaveden pinnan alapuolella. Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa.
 - iv. Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.
 - v. Riittävät aurattavan lumen varastointipaikat on suunniteltava tontille.
- b. Tavoite: Viherkattoja hyödynnetään hulevesien viivytämisessä.

13. Pelastusreitit

- a. Vähimmäisvaatimus: Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut.
- b. Tavoite: -

14. Sähköverkko

- a. Vähimmäisvaatimus: Koskensäntien ja Esikunnanpolun kortteleihin tulee kumpaankin sijoittaa yksi puistomuuntamo.
- b. Tavoite: Muuntamot eivät sijaitse kaupunkikuvan kannalta erityisen merkittävällä paikalla.

15. Aukiot

- a. Vähimmäisvaatimus: Hyryläntien katualueen varteen on suunniteltava aukio Koskensäntien ja Esikunnanpolun kortteliin. Koskensäntien korttelin aukio tulee sijoittaa Tykkimiehenpolun näkymän päätteeseen Hyryläntien luoteispuolelle, josta on jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteys Koskenmäentielle. Esikunnanpolun korttelin aukio tulee suunnitella Esikunnanpolun ja Hyryläntien liittymän tuntumaan.
- b. Tavoite: Kumpikin aukio on laajuudeltaan vähintään 1000 m² ja näiden yhteydessä on katutasossa runsaasti liiketilaa.

16. Koskensäntien korttelin uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Tykkimiehenpolun ja Koskenmäentien välille on suunniteltava jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys, jota voi käyttää myös korttelialueiden huoltoajoon. Kts. asemakaavaluonnoksen kartta.
- b. Tavoite: -

TUUSULA

17. Esikunnanpuisto

- a. Vähimmäisvaatimus: -
- b. Tavoite: Kunta suunnittelee Esikunnanpuiston aluetta erillisessä maisema-arkkitehtuurikilpailussa vuoden 2024 aikana. Puiston rajauksiin tai alueen käyttöön ei tule merkittäviä muutoksia, mutta sen toimivuutta virkistysalueena voidaan parantaa Tuusulanväylän liikennemelua torjumalla ja suunnittelemalla parempaa viheryhteyttä Jokipuiston suuntaan.

18. Esikunnanpolku

- a. Vähimmäisvaatimus: Esikunnanpolku suunnitellaan viheryhteytenä Esikunnanpolun ja Jokipuiston välille. Esikunnanpolun kautta on Esikunnanpolun eteläpuoleiselle jo toteutuneelle tontille ajoyhteys. Esikunnanpolkua voidaan käyttää huoltoajoon.
- b. Tavoite:
 - i. Esikunnanpolun leveys on vähintään 20 m ja sille on suunniteltu runsaasti istutuksia.
 - ii. Esikunnanpolun luoteispäässä kaavakartassa oleva aukion rajaus määritellään laajemmaksi tai riittävän viihtyisä katutilan kulmaus voidaan muutoin suunnitella Esikunnanpolun katualuetta hyödyntäen.

19. Tykkimiehenpolku

- a. Vähimmäisvaatimus: Tykkimiehenpolku on mitoitukseltaan keskustamainen. Esikunnanpolun korttelin suunnittelussa on riittävästi liike- tms. tilaa katutasossa ja Tykkimiehenpolusta muodostuu aktiivinen keskustan alue, ei vain läpikulkureitti.
- b. Tavoite: Tykkimiehenpolulle on tuotu aukiomaisia elementtejä ja Esikunnanpolun varteen suunniteltavien kerrostalojen maantasokerroksen liike- tms. tilat avautuvat katutilaan.

20. Jokipuisto

- a. Vähimmäisvaatimus:
 - i. Koskensillantien korttelissa rakennukset on suunniteltava vähintään 30 metrin etäisyydelle Tuusulanjoesta. Tuusulanjoen ja asuinkorttelin välistä suunnitellaan virkistysalueiden verkostoon liittyvä reitti Jokipuistosta pohjoiseen Kirkkotielle ja Tuusulanjärven rantapuistoon. Asuinkerrostalotontin rajauksessa tämä tulee ottaa huomioon.
 - ii. Jokipuiston supan rinteeseen ei tule osoittaa rakentamista.
- b. Tavoite: Jokipuiston viheryhteys pohjoiseen on leveähkö ja puistoreitin voi toteuttaa esteettömänä ja ilman tukimuuria siten, että runsaasti olevaa kasvillisuutta säilyy joen ja AK-korttelin välillä.