



BoKlok - Rykmentinpuisto

Puukaupunkikorttelit Tuusula Rykmentinpuistoon

Asemapiirros
03 / A3

LUONNOS
04.09.2017

mikko.rosti@ark7.fi
050 596 1114

BO
KLOK

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS PIKKUTIE



TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
 ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxx
 PÄIVÄTTY 21.3.2018

Asemakaavan muutos koskee:

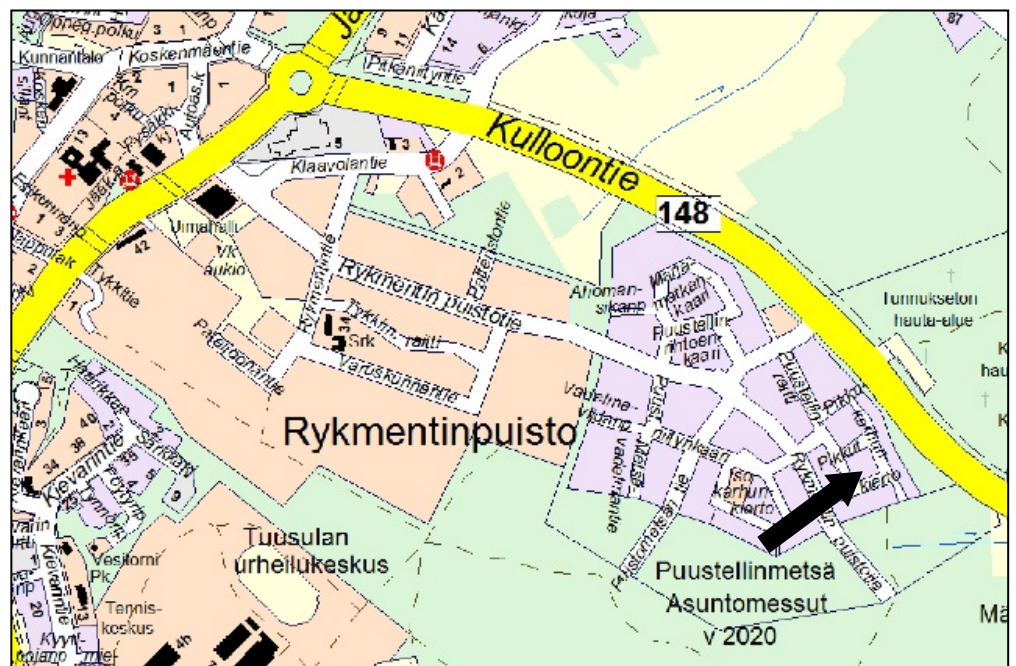
Tuusulan kunnan
 Rykmentinpuiston
 korttelia 5704

Kaavan nimi:
 Pikkutie

Laatija:
 Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.5.2018
 Kuntakehityslautakunta: 13.6.2018
 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: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, Jouni Määttä,
asemakaava-arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Anneli Piipponen, kaavapiirtäjä

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	9
Ympäristöhäiriöt	9
Vaikutukset.....	9
TOTEUTUS.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevasta asemakaavasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Puustellinmetsän asemakaava
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos sijoittuu Rykmentinpuistoon, Puustellinmetsän asemakaava-alueelle ja vuoden 2020 asuntomessualueelle. Puustellinmetsän asemakaavan tavoitteena oli mahdollistaa monipuolisen asuntotarjontaa. Asuntomessujen tonttien kysyntä kohdistui ennakoarveluista poiketen erityisesti yhtiömuotoiseen rakentamiseen, jonka vuoksi kyseinen erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2). Korttelin rakennusoikeus (2000) ja suurin sallittu kerrosluku (II) säilyvät samana.

Kuntakehitysjohtaja on tehnyt suunnittelualueutta koskevan tontinvaruspäätöksen Skanska talonrakennus Oy: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 Skanska talonrakennus Oy:n kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa monimuotoisen asuntokannan toteutuminen asuntomessualueella. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä edistetään Rykmentinpuiston rakentamishankkeita ja mahdollistetaan monipuolisen ja mielenkiintoisen messusisällön toteutuminen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4556 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala pysyy ennallaan (2000 k-m²).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO) osoitettu suunnittelualue sijoittuu asuntomessualue-

eelle, joka on osa Puustellinmetsän asemakaava-alueita. Puustellinmetsän asemakaavan tavoitteena on ollut luoda alueelle oma-
leimainen ja monipuolinen rakenne, joka rajautuu selväpiirteisesti
ympäröivistä viheralueista. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös
kaupunkimaisen tiivistä erillispientaloasumista. Suunnittelualueen
pohjois- ja itäpuolella on erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja
etelä- ja länsipuolella asuinrakennusten korttelialuetta (A-2). Alue
on rakentamaton, mutta käynnissä on parhaillaan kunnallistekniikan
ja katujen rakentaminen. Ensimmäisten rakennusten rakentaminen
aloitetaan asuntomessualueella vuoden 2018 lopulla.

Asuinrakennusten korttelialue (A-2)

Asuinrakennusten korttelialue mahdollistaa useiden erilaisten
asuntotyyppien toteutuksen ja erilaiset toteuttajamuodot, kuten
kerrostalot, rivitalot, kaupunkipientalot, ryhmäpientalot ja erillispientalot.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualueen on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti
erillispientalojen korttelialuetta, johon ei ole laadittu tonttijakoa.
Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako, jossa suunnittelualue
on osoitettu kahdeksaksi tontiksi. Asemakaava mahdollistaa tonteille
myös sivuasunnon rakentamisen. Autopaikkavaatimus on AO-korttelissa
2 ap/asunto, joka tuottaa kahdeksalla tontilla suunnittelualueelle
16-32 autopaikkaa. Tämän perusteella johdettu alueen tuottama
liikennemäärä olisi noin 32-64 ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla mahdollistetaan yhtiömuotoinen rakentaminen.
Hankkeen toteutuessa tämänhetkisten suunnitelmien mukaisesti
kaksikerroksisena kerrostalona, autopaikkavaatimuksena on 1 ap/90
asuinkerrosalaneliömetriä kohden tai vähintään 1/asunto. Jos
autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan
määrää pienentää 10%. Yhdellä yhteiskäyttöautolla saa korvata
enintään 10 asuntojen autopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla voidaan
korvata enintään 20% asuntojen autopaikoista. Skanskan suunnitelmissa
on esitetty asuntojen lukumääräksi 32, jolloin autopaikkojen
lukumääräksi muodostuu ilman nimeämättömyys- tai yhteiskäyttöautokevennyksiä
32 autopaikkaa. Tämän perusteella johdettu alueen tuottama liikennemäärä
olisi noin 32-64 ajon./vrk.

Alueen liikenne suuntautuu Puustellinraitin ja Puistometsäntien kautta
joko Kulloontielle tai Rykmentinpuistotien kautta Tuusulanväylälle.

Kevytliikenne suuntautuu alueen katuverkon kautta joko Kulloon-tien varren kevyenliikenteen väylälle tai Rykmentinpuiston halki kulkevalle nopealle kevyenliikenteen väylälle, joka tarjoaa toteutu-essaan yhteydet Keravalle ja Lahelaan. Alueelta on hyvät jalan-kulkuyhteydet hidaskatujen, aukoiden ja jalkakäytävien kautta Hyrylän keskustaan ja myös läheisille virkistysalueille.

Palvelut

Lähtökohdat

Tällä hetkellä alueen palvelut sijoittuvat noin kilometrin etäisyydellä oleviin Hyrylän keskustan palveluihin. Puustellinmetsän ase-makaavassa on mahdollistettu kaupan sijoittuminen Puustellinto-rin läheisyyteen. Myös Puistometsäntien Kulloontielle vievän liittymän läheisyyteen kaavoitettu huoltoasematontille voi sijoittua myös pienimuotoisesti päivittäistavarakaupan palveluita. Suunnit-telualueen läheisyydessä olevalle yleisten rakennusten korttelialu-eelle on suunniteltu yhdistettyä päiväkot-, hoiva- ja senioriasunto-hanketta, johon voi sijoittua myös alueen muille asukkaille tarjotta-via kahvila- ja ruokapalveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueelta on alueen infrarakentamisen yhteydessä kaa-dettu puustoa ja tehty louhintaa, joiden johdosta luonnonympäris-töä on hävinnyt. Jäljellä oleva puusto poistetaan rakentamisen yh-teydessä. 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 verkos-ton 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 kallioista ja moreeni-/hiekkapohjaista. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa.

Kaavaratkaisu

Alueelle tehdyn rakennettavuus selvityksen mukaan alueelle voidaan perustaa maanvaraisesti (WSP 31.3.2015).

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavan ei ole sisällytetty melunsuojausmääräyksiä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavan muutoksen vaikutukset verrattuna voimassa olevan asemakaavaan ovat vähäisiä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta infrarakentamisen kustannuksiin. Asemakaavalla mahdollistetaan yhtiömuotoinen toteuttaminen. Kohde on mahdollista toteuttaa tuottajamuotoisena tai omakotitontteina, joka vaikuttaa kunnan saamiin tontinmyyntituloihin. Kunnanvaltuuston 13.3.2017 tekemän päätöksen mukaisesti hinta määräytyy toteutuksen mukaan, joko AO-hinnalla 400

e/k-m² tai tuottajamuotoisena hintana 353 e/k-m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti AO-tontteina aluetta luovutettaessa myyntituloja muodostuu 800 000€ ja kaavamutoksen kautta tuottajamuotoisena 706 000€.

TOTEUTUS

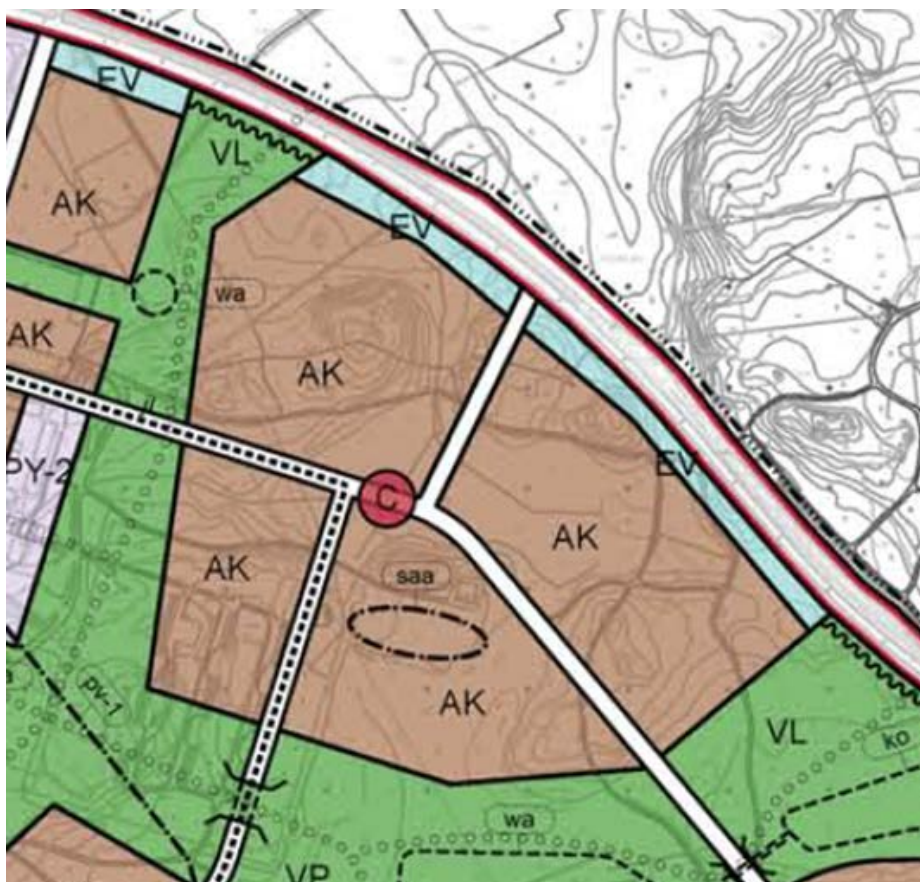
Kuntakehitysjohtaja on tehnyt suunnittelualuetta koskevan tontinvaruspäätöksen Skanska talonrakennus Oy:lle, joka toteuttaa kohteen vuoden 2020 asuntomessuille. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako ohjeellisena. Asemakaava alueella on käynnissä kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote Rykmentinpuiston osayleiskaavasta.

Rykmentinpuiston osayleiskaava

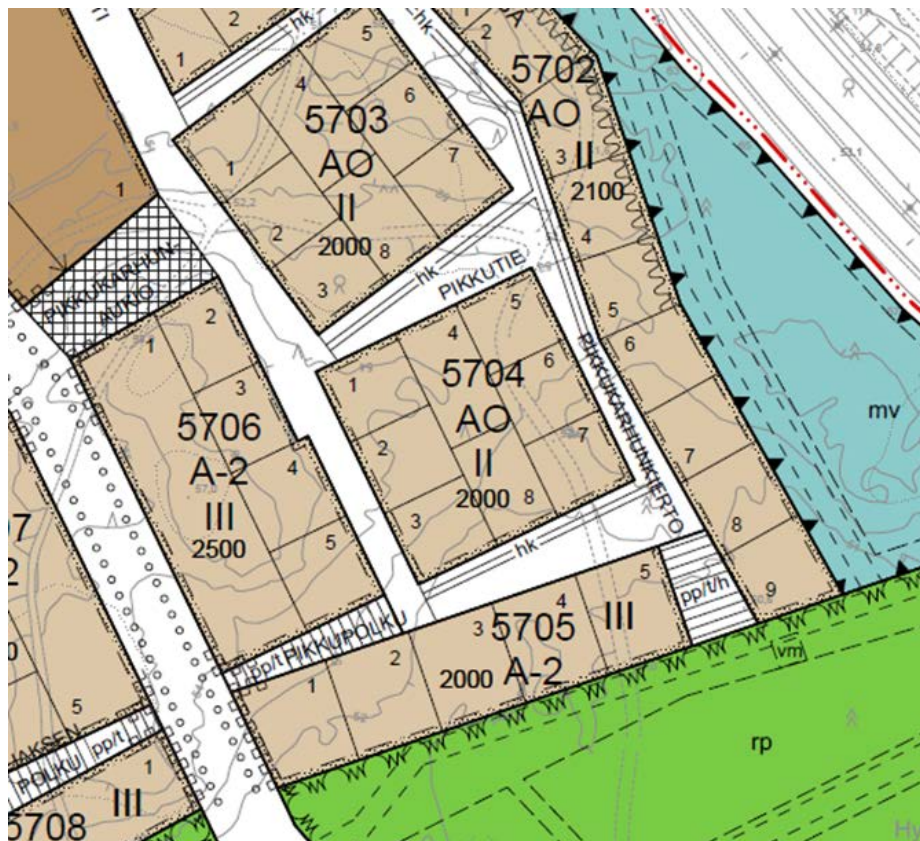
Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 7.5.2012 hyväksymä oikeusvaikutteinen Rykmentinpuiston osayleiskaava, jossa suunnittelualue sijoittuu asuinkerrostalovaltaiselle alueelle (AK).

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 rakennusoi-
keus on 2000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II. Suunnittelu-
alue on osoitettu merkinnällä AO, Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa sivuasunnon, jonka kokonaisala saa olla enintään 25% pääasunnon kerrosalasta.

Asemakaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako. Erillistä sitovaa tonttijakoa ei ole tehty.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Tuusulan kunnan karttapalvelut.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Tuusulan kunta. Kuntakehitysjohdaja on tehnyt 30.11.2017 suunnittelualuetta koskevan tontinvaruspäätöksen Skanska talonrakennus Oy: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 vuonna 2018 kunnan aloitteesta ja se on tullut vireille kuulutuksella 13.5.2018.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kuntakehityslautakunnan kokouksessa 30.5.2018 ilmoitusasiana ja nähtävillä 17.5.–31.5.2018.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.tuusula.fi/kuulutukset sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.5.–31.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- kunnantalon ilmoitustaululla
- verkkosivuilla <https://kartta.tuusula.fi>

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty viranomaisten kannanottoja.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätti mielipiteen Caruna Oy. Mielipide ei aiheuttanut muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. 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**
- **Uudenmaan liitto**
- **Keski-Uudenmaan ympäristökeskus**
- **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**
- **Tuusulan seudun vesilaitos**
- **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, **6.6.2018**
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos
