

MONIO

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS


1. kunnanosa, Hyrylä
15. kunnanosa, Rykmentinpuisto

1:2000

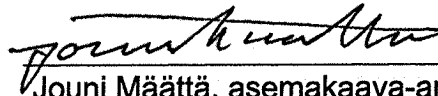
Asemakaavan muutos koskee liikennealuetta.
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 5732-5735, sekä niihin liittyvät virkistys-, katu- ja katuaukioalueet.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
Kaavoitus 25.10.2017



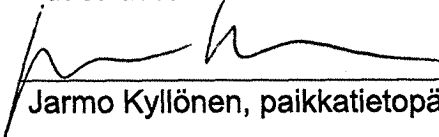
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö



Jouni Määttä, asemakaava-arkkitehti

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

Tuusulassa 25.10.2017



Jarmo Kyllönen, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 26.5 - 26.6.2017.

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston 13.11.2017 § 199 tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa 17.11.2017



Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KkL 11.12.2013 § 107	KkL 25.10.2017 § 139
KkL 22.1.2014 § 2	Klt 30.10.2017 § 495
MRA 30 § 13.2.-14.4.2014	KV 13.11.2017 § 199
KKL 14.12.2016 § 168	L.V 28.12.2017
KH 24.4.2017 § 175	Voimaantulo 17.1.2018
MRA 27 § 26.5.-26.6.2017	3567

A-23

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

Y-4

Yleisten rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 5 % kerrosalasta.

C-2

Keskustatoimintojen korttelialue.
Alueelle ei saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa.

C-3

Keskustatoimintojen korttelialue.
Alueelle ei saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa tai asuntoja.

VL

Lähivirkistysalue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

- - - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

- + -

Kunnanosan raja

- - - - -

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen tontin raja.

15

Kunnanosan numero.

RYK

Kunnanosan nimi.

5733

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

PATALJOONA

Kadun tai puiston nimi.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa roomalaisilla numeroilla merkityn kerrosluvun yläpuolella olevasta tilasta, ilmoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa käyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi.

- - - - -

Rakennusala.

vm

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa sähkömuuntamon.

eko

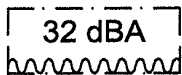
Jätteen kierrätyspiste.

pv

Tärkeä pohjavesialue. Kiinteistöjen hulevedet tulee johtaa ja imeyttää pohjavesialueelle, lukuun ottamatta katu- ja pysäköintialueiden vesiä, mitkä tulee johtaa hulevesiviemäriin.

- - - - -

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.



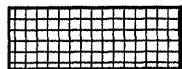
Istutettava alueen osa.



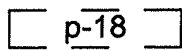
Ohjeellinen istutettava puurivi.



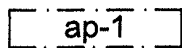
Katu.



Katuaukio. Aukiolle ja sen alapuolelle saa sijoittaa hulevesijärjestelmiä.



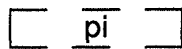
Ohjeellinen paikoitukselle varattu alue. Pysäköintialueet tulee sovittaa katukuvaan istuttamalla puu- ja pensasrivit pysäköintialueiden ympärille.



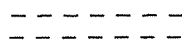
Rakennusala, jossa asukaspaikoitus tulee toteuttaa rakenteellisessa pysäköinnissä. Määräys ei koske ARA-kohteita.



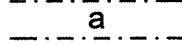
Ohjeellinen ajoyhteys.



Piha-alue, jolle saa sijoittaa maantasoon enintään 10% siihen rajoittuvien rakennusalojen kerrosalojen edellyttämästä autopaikkatarpeesta.



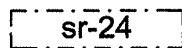
Ohjeellinen ulkoilureitti.



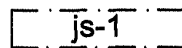
Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen olennaiset ominaispiirteet säilyvät. Jos rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava ensisijaisesti entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.



Alueen osa, jolla rakentaminen sovitetaan materiaalin, massoitellun ja värityksen puolesta suojeltaviin rakennuksiin.

Määräykset koskien korttelialueita:

Tontille saadaan rakentaa enintään 40 m² kokoinen jakelumuuntamotila rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamo saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Muuntamotilaan ei saa rajoittua asuintilaa tai opetustiloja.

Rakennuksen saa rakentaa kiinni tontinrajaan ja tontinrajalle ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

Korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarirakentamisen määrä ja tapa tulee ratkaista tapauskohtaisesti pohjavesiolosuhteista tehtyjen selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

Määräykset koskien A- ja C-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.

Vähintään 75%:lla asunnoista tulee olla asuntokohtainen ulkotila, kuten esimerkiksi lasitettu parveke, suojattu asuntopiha tai kattoterassi.

Kortteleihin saadaan sijoittaa erityisryhmien asumista palvelutiloihin.

Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastot ja tekniset tilat sekä kiinteistön jätehuolto ja -kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tontille saa sille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja. Edellä mainitut tilat sekä porrashuoneet eivät edellytä autopaikkojen rakentamista.

Ylimmän kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa saunatiloja ja iv-konehuoneita. Iv-konehuoneen saa rakentaa kerrokseen kerrosalan lisäksi.

Määräykset koskien A-korttelialueita:

Tontille saa sille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa lämpimän porrashuoneen ja asumista palvelevia yhteistiloja. Edellä mainitut tilat eivät edellytä autopaikkojen rakentamista.

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

A-korttelialueilla liiketiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Korttelissa 5733 ei saa avata parvekkeita ja asuntoja yksinomaan Tuusulanväylän suuntaan. Liikennemelun suuntaan sijoittuvat parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi siten, että niillä saavutetaan melun ohjearvot ulkona. Asuntojen tuuletusikkunoiden rakenteet tulee suunnitella siten, että melun ohjearvot eivät ylitä.

Määräykset koskien Y-korttelialuetta ja korttelia 5733:

Piha- ja leikkialueet tulee suojata liikennemelulta. Meluntorjunnan teknisten ratkaisujen toimivuus tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa suunnitelmin ja varmistaa rakentamisen yhteydessä.

Autopaikat:

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

- Kerrostaloasunnot: 1 ap / 100 asuinkerrosneliometriä kohden tai vähintään 0,8 / asunto ja vähintään 0,6 / yksiö. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina, pysäköintipaikkoja edellytetään 10% vähemmän.
- Senioriasunnot: vähintään 1 ap / 120 asuinkerrosneliometriä kohden tai vähintään 0,6 / asunto.
- Muut liiketilat 1 ap / 50 kerrosneliometriä.
Toimistotilat 1 ap / 50 kerrosneliometriä.
- Koulut, oppilaitokset ja yleiset palvelutilat: 1 ap / 250 kerrosneliometriä kohden tai hankekohtaisen selvityksen mukaan.

Enintään 30% asuintilojen autopaikoista voidaan toteuttaa vuoropysäköintinä toimisto-, palvelu- tai työtilojen kanssa. Jos pelkästään asunnoille osoitetut 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.

Autopaikat saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Autopaikat saadaan sijoittaa selvityksen mukaan myös muualle kuin kyseiselle korttelialueelle. Pysäköintihallin tai -laitoksen saa rakentaa korttelialueella rakennusoikeuden lisäksi ja maanalaisen pysäköintihallin saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana.

Polkupyörät:

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

Tontinrajan ylittäminen yleisen alueen puolelle:

Rakennus saa ylittää tontin kadun vastaisen rajan katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti: rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 m ja maanpinnasta 1,5 m syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 m. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat saa ulottaa katualueelle 1 m. Ylityksestä ei saa aiheutua kadun käytölle, kunnossa - ja puhtaanapidolle eikä johtoverkostolle haittaa. Kadun ja rakennusosan välillä on oltava vähintään 3,2 metriä vapaata korkeutta jalkakäytävän osalla ja vähintään 4,5 metriä 1 m päässä ajoradasta. Tontinrajan ylittäminen edellyttää luvan.

Tontin ja rakennuksen kuivatustaso ei saa olla pohjaveden pinnan alapuolella.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Kattopintoja saa käyttää huolellisesti suunniteltuina viherkattoina.

Pohjavesialueella aukioilla on sallittu ainoastaan huoltoajo, ellei kaavassa ole toisin osoitettu. Tonttien ajo yhteydet järjestetään kaduilta.

Yleisillä alueilla on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet. Korttelialueilla kiinteistöjen on viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuun johtavaan järjestelmään ja edelleen osayleiskaavassa esitettyyn viheralueella sijaitsevaan laajemmalta alueelta hulevesiä kokoavaan hulevesien keskitettyyn viivytysrakenteeseen. Ei-imeytyskelpoiset hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Energiantuotanto:

Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee sovittaa luontevalla tavalla rakennuksiin ja ympäristöön.

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 rakentamistavan muodostaa monipuolista ja näkymiä avaavaa kaupunkitilaa.
- Korttelialueiden ratkaisujen tulee noudattaa kestävän kehityksen periaatteita.
- Kerrostaloissa rakennusten kadun suuntaan avautuvien kerrosten suositellaan sisältävän muuntojoustavia tiloja.
- Arkkitehtuuri ja taide tulee integroida toisiinsa.
- Korttelialueilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan

Kadut ja aukiot

- Aukioilla jäsenetään 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 keskustamaista ympäristöä.
- Keskeisten aukioiden alueilla ajoradat suunnitellaan ja toteutetaan osana aukioita.
- 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 pihoiden 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.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa.