

Rykmentinpuisto

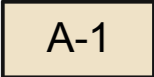
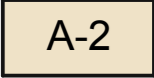




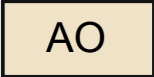
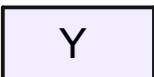
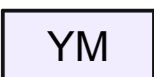

Asemakaava ja asemakaavan muutos

LUONNOS

15. kunnanosa, Etelä-Tuusula

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 8005 ja 8070 sekä viheraluetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 5700-5760, viheralueita, katualueita ja tiealueita.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

	Asuinrakennusten korttelialue. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä toimisto-, työ- ja yksityisten palvelujen tiloja enintään 10% asemakaavan mukaisen korttelin / tontin asuinkerrosalasta. Kyseisiin tiloihin tulee olla sisäänkäynti kadun suunnasta.
	Asuinrakennusten korttelialue. Asuntojen ja korttelin pihan tulee soveltua senioriasumiselle. Alueelle tulee rakentaa palvelutalo. Alueelle saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi korttelin toimintoja tukevia palveluita enintään 20% korttelin kerrosalasta.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialue. Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään 5% liike-, toimisto- tai työtiloja.
	Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä toimisto- ja työtiloja enintään 10% asemakaavan mukaisen korttelin / tontin asuinkerrosalasta. Kyseisiin tiloihin tulee olla sisäänkäynti kadun suunnasta.
	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa sivuasunnon, jonka kokonaisala saa olla enintään 25% pääasunnon kerrosalasta. Päärakennuksesta erillisen piharakennuksen ja katoksen yhteenlaskettu kattoala saa olla enintään 50 m ² .
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Museorakennusten korttelialue. Rakentamistavan tulee soveltua vanhojen rakennusten pienimittakaavaiseen ympäristökokonaisuuteen.
	Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa toteuttaa yhden tai useamman päivittäistavarakaupan suuryksikön.



Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 20% saadaan käyttää myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



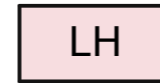
Luonnonmukainen lähivirkistysalue.



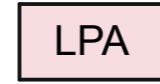
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Yleisen tien alue.



Huoltoaseman korttelialue.



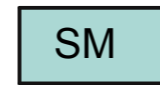
Autopaikkojen korttelialue.



Suojaviheralue.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.



Muinaismuistoalue.
Alueella sijaitseva ortodoksihautausta on muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.



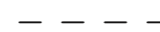
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



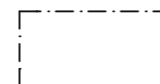
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



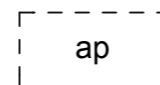
Osa-alueen raja.



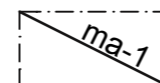
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



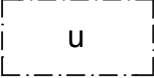

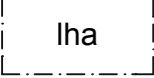
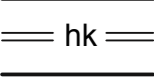
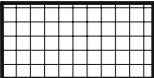



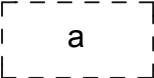
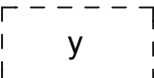

Rakennusala.

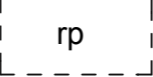
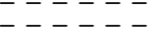
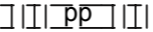
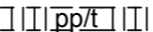
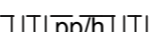
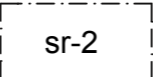
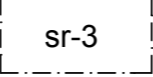
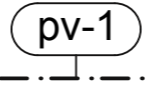
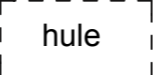


Auton säilytyspaikan rakennusala.



Maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja.

ap-1	Korttelialueen asuntojen autopaikoista enintään 20% saa rakentaa maanvaraisina.
ap-2	Korttelialueen asuntojen autopaikoista enintään 50% saa rakentaa maanvaraisina.
	Uloke. Kaavassa merkityn ulokkeen alalle saa rakentaa tontille maantasoon pilareita. Ulokkeen alle tulee jäädä vähintään 4,2 m korkea kulkutila.
15	Kunnanosan numero.
RYK	Kunnanosan nimi.
1234	Korttelin numero.
1 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
III 1/2	Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Katu.
	Ala, jolle saa rakentaa henkilöliikenteen terminaalin.
	Hidaskatu
	Katuaukio/tori.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyenliikenteen yhteys
	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyenliikenteen yhteys
	Istutettava puurivi.

	Ohjeellinen viljelyspalstoja varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arvoa. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta huomattava rakennus. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.
	Tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien hallintarakenteita. Ratkaisujen tulee olla ympäristökuvallisesti laadukkaita.

YLEISMÄÄRÄYS:

Yleismääräys koskien A-, AK-, AKR- 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.

Jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu parveke, suojattu asuntopiha tai kattoterassi.

Jokaiseen kortteliin tulee toteuttaa korttelin tonttien käyttöön sauna-, pesula-, kerho- ja harrastetilaa vähintään 1% asuinrakennusalueesta. Tilat saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja niitä varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Tontille saadaan rakentaa enintään 40 m² kokoinen jakelumuuntamo tila rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamo saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Muuntamotilaan ei saa rajoittaa asuintilaa. Muuntamo tulee toteuttaa osana rakennusta.

Yleismääräys koskien A-2-, AK-, AKR-1- ja C-korttelialueita:

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

Rakennuksen tulee kadun puolella jatkua maantasokerroksessa pääosin yhtenäisenä. Kattomuodon tulee olla samantyyppinen kaikissa yhden korttelin tai tontin kokoisen rakennuskokonaisuuden yli kaksi kerrosta korkeissa rakennuksien osissa. Yksi tai kaksi kerrosta korkeissa rakennusosissa ei saa rakentaa ulkonevaa räystästä kadun suuntaan. Katujulkisivuilla parvekkeiden tulee olla pääosin julkisivulinjasta sisäänvedettyjä ja osa rakennusmassaa, ja parvekkeiden rakenteita ei saa sijoittaa julkisivulinjan ulkopuolelle maan tasossa. Tekniset laitteet kuten ilmanvaihtoon liittyvät näkyvät rakenteet sekä lauhduttimet tulee integroida osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Kadun puolella sisäänkäynti tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä siten, että sisäänveto toimii katoksena. Asuinrakennuksen porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys oleskelupihalle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa.

Katualueeseen rajoittuvan asuinhuoneen tulee sijaita vähintään 0,7 m katualueen tason yläpuolella. Asuinhuoneen tulee sijaita vähintään pihan tasossa.

Yleismääräys koskien AK- ja AKR-korttelialueita:

Asuinrakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto-, työ-, ja palvelutiloja sekä yksityisille että julkisille palveluille, kuten päiväkodeille ja asukastiloille, enintään 20% asemakaavan mukaisen korttelin / tontin asuinkerrosalasta. Tilojen tulee avautua ensisijaisesti kadun suuntaan ja niihin tulee olla sisäänkäynti kadulta. Kortteleihin tulee rakentaa em. tiloja katuaukion ja kadun vastaiselle rakennusalan osalle.

Autopaikat:

1 ap / 90 asuinkerrosalaneliometriä kohden. Vuokra-asuntoja kohden 1 ap / 110 asuinkerrosalaneliometriä. Jos autopaikat ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrää pienentää 10%. Enintään 30% asuintilojen autopaikoista voidaan toteuttaa vuoropysäköintinä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen kanssa.

1 ap / 200 palveluasunnon ja -tilojen kerrosneliometriä kohti.

1 ap / 50 päivittäistavarakaupan kerrosneliometriä kohden.

1 ap / 70 liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis- ja työtilakerrosneliometriä kohden.

Pientalot: 1,5 ap / asunto.

Erillispientalot: 2 ap / asunto.

Autopaikat saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Kortteleissa saa rakentaa kerrosalan estämättä pysäköintihallin pihan alle. Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana. C, A-2 ja AKR-1 -kortteleiden pihoilta ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Polkupyörät:

Asuinrakennuksissa tulee olla polkupyörien sisäsäilytyspaikkoja yksi asuinhuonetta kohti ja lisäksi C- ja AKR-kortteleissa ulkosäilytyspaikkoja vähintään puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä.

Palvelutaloissa polkupyöräpaikkojen sijaan voidaan rakentaa paikkoja liikunta-apuvälineille.

Polkupyörien tai liikunta-apuvälineiden rakenteellisen säilytystilan saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan 50 kerrosneliometriä kohden tulee olla yksi polkupyöräpaikka.

Kellarin rakentaminen:

AKR- ja C-korttelialueilla sekä katu- ja aukioalueilla saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Väestönsuojat, varastot ja tekniset tilat tulee rakentaa pääosin kellarikerrokseen.

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.

Hulevedet:

Hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää korttelialueilla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Kattopintoja saa käyttää huolellisesti suunniteltuina viherkattoina.

A-, AK-, AKR- ja C-korttelialueilla:

Kattopinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteen mitoitustilavuuden tulee olla 0,4 kuutiometriä jokaista sataa katonneliometriä kohden.

Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 4-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysrakenteen voi korvata osittain tai kokonaan viherkatolla.

AP- ja AO-alueilla:

Vettäläpäisemättömiä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Energiantuotanto:

Maalämpökaivoja tai -kenttiä rakenteineen saa sijoittaa asemakaava-alueella pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle korttelialueilla, viheralueilla ja katualueilla. Em. rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa osana sijoituspaikan tai kohteen kokonaissuunnitelmaa.

Korttelialueille saa rakentaa kerrosalan lisäksi sellaisia energiantuotannon tiloja, joista ei ole häiriötä asutukselle.

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

Yleismääräykset koskien ympäristön laatua:

Korttelialueet

- Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja luoda osa-alueille teemoittain omaleimaista identiteettiä.
- Keskusta-alueilla rakentamistavan tulee luoda aktiivista, viihtyisää ja monipuolista kaupunkitilaa ja laadukasta kaupunkikuvaa.
- Asutuspainotteiset alueet tulee toteuttaa viihtyisinä ja mittakaavaltaan urbaaneina kylämäisinä alueina, joissa rakentamistapa muodostaa monipuolista ja näkymiä avaavaa kaupunkitilaa.
- Korttelialueiden ratkaisujen tulee noudattaa kestävän kehityksen periaatteita.
- Rakennusten kadun suuntaan avautuvien kerrosten tulee olla muuntojoustavia.
- Arkkitehtuuri ja taide tulee integroida toisiinsa.

Kadut ja aukiot

- Aukioilla jäsenetään julkista tilaa ja muodostetaan osa-alueille identiteettiä luovia, omaleimaisia paikkoja.
- Keskeiset aukiot tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisina kaupunkitiloina.
- Asuinpainotteisten alueiden aukioiden ja niiden ympäristön rakentamisen tulee luoda toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti sopivaa laadukasta kyläkeskusmaista 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 pihoilta 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.