

Puistokylän asemakaavan (kaavanumero 3589, Rykmentinpuisto ja Sula) hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

825/10.02.03/2021

Valmistelija

Määttä Jouni, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Puistokylän asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kaksi kertaa. Ensimmäisestä Puistokylän asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen ja jatkosuunnittelun perusteella tehdyt muutokset olivat merkitykseltään sellaisia, että oli syytä asettaa asemakaavaehdotus toiseen kertaan nähtäville. Asemakaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä 14.8. – 15.9.2025 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja siitä jätettiin 71 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset on käyty läpi ja niihin on laadittu vastineet.

Asemakaavaehdotukseen on saatujen muistutusten, lausuntojen ja jatkosuunnittelun perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- rakennusalojen rajauksia tarkennettu
- lisätty ja tarkennettu t-merkintöjen rajauksia ja siihen liittyvää määräystä
- muokattu kohtaa, jolla osoitetaan tontit, joiden melutaso pitää selvittää ennen rakentamista (5756 tontit 8-13) oli tontit 8-12
- muutettu viherkertoimen käyttövaatimus koskemaan pelkästään yli kahdeksan asunnon A-2-kohteita. Muutoksella yhtenäistetään viherkertoimen käyttöä muualla kunnassa käytetyn tavan mukaiseksi
- tarkennettu tontin ja viheralueen välisen tukimuurin rakentamista koskevaa määräystä
- lisätty pv-merkintään kohta, jossa edellytetään liikennealueiden hulevesien johtamista pohjavesialueen ulkopuolelle
- muokattu hulevesienhallintaa koskevaa määräystä koskien puhtaiden hulevesien imeyttämistä pohjavesialueella
- kehitetty kerroslukumerkintää siten, että rakennuksessa saa olla kahden kerroksen korkuisia tiloja
- Muokattu Henriikanpolun rajausta. Rajauksen muutoksella selkeytetään tulevaa osoitteiden antamista ja numerointia
- lisätty rak8-merkintä korttelin 5753 tontille 1. Merkinnällä varmistetaan Ulriikantien varren pientalomaisen ilmeen toteutumista edellyttämällä rakentamaan vähintään kahdeksan erillistä asuinrakennusta

Asemakaava-alueen koko (24,7 ha) ja kokonaisrakennusoikeus (48 450 k-m²) ovat pysyneet ennallaan. Kokonaisrakennusoikeudesta asuinrakennusten korttelialuetta (A-2) on 36 000 k-m² ja omakotitonttien korttelialuetta 12 450 k-m². Omakotitontteja on yhteensä 61 kpl. Käytettäessä asukasmäärän mitoitusperusteena 1 asukasta 50 kerrosneliömetriä kohden, asukasmääräksi saadaan 969 henkilöä. Kaavatalouslaskelmassa tontinmyyntituloja on yhteensä 18,8 M€ infran rakentamiskustannusten ollessa 7,9 M€. Infran rakentamiskustannukset perustuvat aiempaan asemakaavaversioon. Puistokylän asemakaavoittamisella tavoitellaan kysytyn pientalotonttitarjonnan lisäämisen lisäksi Rykmentinpuiston alueen talotyyppien ja hallintamuotojen monipuolistamista.

Esittelijä kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Puistokylä, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3589, Rykmentinpuisto lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet;

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Puistokylä, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3589, Rykmentinpuisto.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös