

SEURAKUNTAKESKUSKORTTELIN ASUINKERROSTALON TOTEUTUS

1. Kaava

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi 5.9.2011 § 85 Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä seurakunnan omistaman korttelin 33075 -Ydinkeskusta asemakaavan muutoksen, jolla muodostuu uusi seurakuntakeskuskortteli 8067.

Helsingin hallinto-oikeus on 14.3.2012 kumonnut Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen. Kunnanhallitus päätti 2.4.2012, että se ei käytä valitusoikeuttaan vaan tyytyy päätökseen

Tuusulan kunnan kaavoitus on päättänyt että kaava valmistellaan uudestaan kumotun kaavan pohjalta.

2. Koy Tuusulan virasto- ja seurakuntakeskus

Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksen (5.9.2011) jälkeen Tuusulan seurakunta ja Tuusulan kunta perustivat keskinäisen kiinteistöyhtiön, jonka nimeksi valittiin Koy Tuusulan virasto- ja seurakuntakeskus, seurakuntakeskushankeen toteuttajaksi. Kiinteistöyhtiön rakennuttamisen ohjausryhmä on yhdessä arkkitehtitoimiston M3 kanssa valmistellut seurakunnan ja kunnan laatimien huonetilaohjelmien pohjalta alustavia rakennussuunnitelmia.

3. Pysäköintitilat

Kaavaehdotuksen mukaan sekä kiinteistöyhtiön omistaman virastotalon että seurakunnan omistaman asuinkerrostalon vaatimat pysäköintitilat on rakennettava koko rakennusalan alle. Lisäksi seurakunta on omassa huonetilaohjelmassaan esittänyt asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavaksi seurakunnan päiväkerhotiloja.

Rakennussuunnittelun edetessä on todettu, että asuinkerrostalotontin (AK) pysäköintitilat on tarkoituksenmukaista suunnitella samanaikaisesti virasto – ja seurakuntakeskuksen suunnittelun yhteydessä, koska molemmille tonteille tulevat yhteiset liikennejärjestelyt ja ajotiet. Ellei yhteistä pysäköintitasuunnitelmaa tehdä, jää AK-kortteli irralliseksi ilman pysäköintitilojen ajoyhteyksiä eikä tontin myynti kirkkovaltuuston päätöksen mukaisesti ulkopuoliselle rakentajalle ole käytännössä mahdollista. Asuinkerrostalon pysäköintitilojen suunnittelussa on lisäksi huomioitava kantavien rakenteiden sijoittelu pysäköintitilaan niin, että ne mahdollistavat päiväkerhotilojen ja niiden päälle tulevien asuntojen toteutuksen.

Edellä mainitusta seuraa se, että virastotalon ja asuinkerrostalon toteuttajan tulisi olla sama rakentaja, joka on mukana jo pysäköintitilojen suunnittelussa.

Alustavat suunnitelmat pysäköintitiloista on jo pyydetty, koska kaavoitusprosessi edellyttää niitä.

Jatkosuunnittelussa on tutkittu erilaisia kerrostalon toteuttamisvaihtoehtoja uuden kaavasunnitelman pohjalta, jossa sekä virasto- ja seurakuntakeskuksen että kerrostalon pysäköintitilojen liikenne ohjataan oman tontin sisäpuolella kaksisuuntaisen ajoluiskan kautta virastotalon eteläsivulta ja suunnitelma kerrostalon itäisivulla olevasta ajoluiskasta poistuu.

4 Asuinkerrostalon toteuttaminen

(vaihtoehtojen lopussa arvio vaihtoehtoa puoltavista tekijöistä + ja vaihtoehdon riskeistä -)