



## Asemakaavan muutoksen selostus

Hyrrän laajennus  
Kaava nro 3660

EHDOTUS 23.10.2024

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVA NRO 3660  
PÄIVÄTTY 23.10.2024

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan Hyrylän 1. kunnanosan korttelin 8027 tonttia 1 sekä katualueita ja muodostaa korttelin 8027 tontin 2 sekä katualueita.

Kaavan nimi: Hyrrän laajennus

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.8.2023

Kuntakehityslautakunta: 23.10.2024

Kunnanhallitus: XX.XX.2024

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §):

XX.XX.2024 - XX.XX.2024

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto XX.XX.2025

Voimaantulo: XX.XX.2025

Alue sijaitsee Hyrylän keskustassa välittömästi Tuusulanväylän ja Kulloontien liittymän länsipuolella.



Kuva 1 Sijainti Hyrylän keskustassa

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelun osalta

Asemakaavamuutoksen valmistelu: Asko Honkanen  
Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola  
Kaavakoordinaattori: Päivi Parviainen, Mari Kosonen  
Katusuunnittelu ja kunnallistekniikka: Helena Sundström  
Liikennesuunnittelu: Ulla Saari  
Maankäyttö: Päivi Hämäläinen, Tuija Palkki

etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asemakaavamuutoksen hakija

Kesko Oyj

Asemakaavan viitesuunnittelu

ARCO Oy

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	8
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	8
Tavoitteet .....	8
Mitoitus .....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	9
Liikenne .....	11
Palvelut .....	16
Esteettömyys .....	18
Luonnonympäristö .....	19
Ekologinen kestävyys .....	19
Pohjavedet .....	20
Rakennus- ja kulttuuriympäristön suojelukohteet .....	19
Yhdyskuntatekninen huolto .....	22
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	22
Ympäristöhäiriöt .....	22
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	23
Nimistö .....	23
VAIKUTUKSET .....	24
Vaikutukset palveluiden saatavuuteen ja kaupalliset vaikutukset .....	24
Vaikutukset suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin .....	24
Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin ..	26
Vaikutukset työllisyyteen ja elinkeinotoimintaan .....	26
Yhdyskuntataloudelliset eli kaavataloudelliset vaikutukset .....	26
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	27
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	27
Vaikutukset liikenteeseen .....	27
Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	29
Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön .....	30
Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon ..	32
Vaikutukset pohjaveteen .....	32
Muut merkittävät vaikutukset .....	33

---

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MUUT TUTKITUT VAIHTOEHDOT .....	33
Kirjastovaihto.....	33
Korttelin 8027 kehittämisen vaihtoehtoiset ratkaisut .....	34
TOTEUTTAMINEN .....	34
Rakentamista edeltävät vaiheet .....	35
Yhdyskuntatekninen rakentaminen .....	35
Korttelin rakentaminen .....	35
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	35
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	36
Maakuntakaava.....	36
Yleiskaava.....	37
Asemakaavat .....	39
Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus .....	39
Muut suunnitelmat ja päätökset.....	40
Pohjakartta .....	40
Maanomistus.....	40
Kaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäytösopimus .....	41
Muut lähtökohdat.....	41
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	41
Vireilletulo.....	41
Viranomaisyhteistyö .....	41
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkinen nähtävilläolo .....	41
Yhteenveto viranomaisten kannanotoista.....	42
Yhteenveto mielipiteistä .....	42
Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely ja hyväksyminen .....	42

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan muutos
  - a. Asemakaavakartta
  - b. Kaavamääräykset ja -merkinnät
  - c. Havainne-aineisto, kaupunkikuvallinen tarkastelu ja alustava hahmotelma Autoasemakadusta
4. Selvitykset
  - a. Vesihuoltoverkosto ja kaukolämpöverkko, johtokartta
  - b. Hyrylän kaupallinen selvitys 3.10.2024
  - c. Liikennemeluserveys, Hyrylän alue
  - d. Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen verkollinen toimivuustarkastelu 20190920
  - e. Autoasemankadun liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut
5. Vuorovaikutusliitteet
  - a. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet
6. Sopimukset
  - a. [Kaavoituksen käynnistämissopimus, Kesko Oyj](#)

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

### Kaavat

- Uudenmaan maakuntakaava
- Tuusulan yleiskaava 2040, oikeusvaikutteinen
- Rykmentinpuiston osayleiskaava, oikeusvaikutteinen
- Alueen asemakaavat

### Muut maankäytön ja yhdyskuntatekniikan suunnitelmat

- [Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2022](#)
- [Hyrylän uuden palvelukeskuksen katusuunnitelma \(TL24.9.2024\)](#)

### Liikenneselvitykset

- [Tuusulan liikennemalli ja perusennusteet](#)
- [Tuusulan yleiskaavaennusteet](#)
- [Tuusulan yleiskaavan liikenteelliset tarkastelut 2015](#)
- [Yleiskaavan hanketarkastelut ja tavoiteverkon laadinta](#)
- [Yleiskaavan tavoiteliikenneverkko \(seminariesitys 2016\)](#)
- [Tuusulan pyöräilyn edistämissuunnitelma 2018](#)
- Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen liikennetarkastelut. Sitowise. 2019.
- Liikenteen toimivuustarkastelu 27.10.2020 Sitowise

- Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustava kustannusarvio 28.10.2020. Sitowise.
- Liittymien toimivuustarkastelu 14.12.2021 Sitowise
- Tuusulan pysäköintinormi

#### Rakennettavuus, pinta- ja pohjavedet

- Pohjaveden korkotiedot
- Tuusulanharjun geologinen rakenneselvitys. GTK 2005.
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma. 1993.
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys. 2005..
- Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueen suojelusuunnitelman [päivitys](#) (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2019)
- Selvitys Hyrylän pohjavesialueelta poistettavien hulevesien määrästä. Pöyry. 2018
- [Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelma](#) ja tämän [liitteet 1A-1G](#) sekä [valuma-alue ja pienvesiselvitys](#). 2018. Pöyry.
- Pintavesi-pohjavesi -vuorovaikutus ja ihmisen toiminnan näkyminen Hyrylän pohjavesialueella. Tuuli Hankaankorpi, Helsingin yliopisto. 2021.

#### Muut

- [Tuusulan kunnan kaupan palveluverkkoselvitys \(Ramboll, 2018\)](#)
- [Johtokartat](#)
- [Kulttuurimaisema ja rakennuskanta](#). Vähätalo 2018
- [Hyrylän taideohjelma](#)
- [Yleiskaava 2040:n selvitykset](#)
- Rykmentinpuiston ja keskustan kehittämistä koskevan työpajan kooste: Workshop summary: Future living in Tuusula. Gehl 2019.

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka sijaitsee Hyrylän keskustassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimistotilojen rakentamisen. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että keskustaan saadaan uusi hypermarket-kokoluokan myymälä, mikä lisää keskustan kaupallisten palveluiden tarjontaa ja veto-voimaa.

Olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu kerrosalaa 8500 k-m<sup>2</sup>. Tarkoituksena toteutuksen osalta on, että osa olevasta siipirakennuksesta puretaan ja tilalle rakennetaan uudisosa. Säilyvän rakennusosan kerrosala on 3280 k-m<sup>2</sup> ja uudisosan kerrosala on n. 5200 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 8027 rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella 2950 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia noin 0,3 M€ katualueiden muutosten toteuttamisesta. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa noin 0,9 M€. Tuusulan kunta pyrkii neuvottelemaan maankäyttösopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa.

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavamuutos on tullut vireille Kesko Oyj:n aloitteesta. [Kunnanhallitus käsitteli](#) jätetyn asemakaavan muutoshakemuksen 24.4.2023.

Asemakaavan muutoksen tavoitteina on

1. asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen,
2. lisätä Hyrylän veto-voimaa parantaen keskustan kaupallisia palveluita,
3. mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön merkittävä laajentaminen kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla,
4. varmistaa liikenteen sujuvuus sekä
5. turvata pohjaveden laatu ja muodostumisen määrä tämän korttelin osalta.

Kaavaratkaisu edistää kunnan valtuustokauden tavoitteita "Tarjoamme laadukkaat ja saavutettavat palvelut uudistuvassa ympäristössä" ja "Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut".



## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 34 801 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä rakennusoikeus asemakaavamuutoksen alueella lisääntyy 2950 k-m<sup>2</sup> nousten 8500 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelitehokkuus C-korttelialueella on 0,63.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Lähtökohdat



Kuva 2 Suunnittelualueen viistoilmakuva tilanteesta ennen uuden linja-autoaseman toteuttamista

Kortteli 8027 on toteutettu lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. Korttelissa 8027 sijaitsee kolme katolla ja kylmillä rakennusosilla kytkettyä rakennusta, jotka sisältävät vähittäiskaupan suuryksikön sekä toimistotilaa. Alueen pysäköinti on toteutettu sekä maantason pysäköintialueella että kellarinkerroksen pysäköintilaitoksessa. Huoltoapiha on rajattu korttelin luoteiskulmaan.

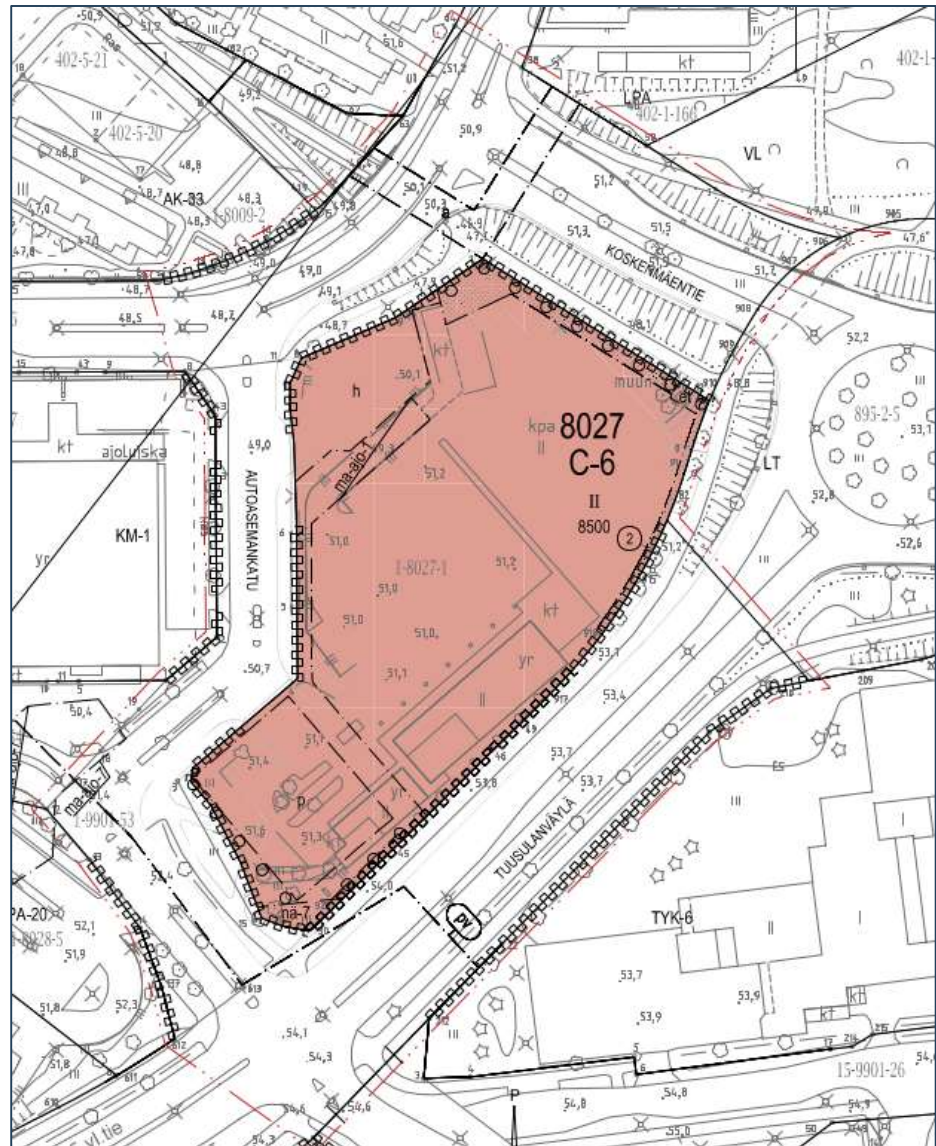
Katualueet on toteutettu lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. Hyrylän palvelukeskuksen toteuttamiseen liittyvät hyväksytyt uudet katusuunnitelmat ovat vielä toteuttamatta. Hyväksytyt katusuunnitelmat noudattavat lainvoimaista asemakaavaa.

### Kaavaratkaisu

Perustuen yleiskaava 2010:een ja Tuusulan yleiskaava 2040:een ja laadittuihin selvityksiin kortteli 8027 on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-6), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimistotiloja. Perusteena on lisäksi kaupan kilpailun edistäminen. Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan

toteuttaminen on käynnissä, mikä johtaa hypermarketin sijoittamiseen Hyrylän keskusta. Kaupan kilpailun edistämiseksi tavoitellaan vähintään toista hypermarket-luokan toteutusta, minkä tämä asemakaavan muutos mahdollistaa.

Katualueiden osalta perusteet on esitetty mm. seuraavassa kohdassa.



Kuva 3 Kaavakartan pienennös. Kts. liite 3a.

Korttelin 8027 rakennusoikeudeksi on asemakaavan muutoksessa merkitty 8500 kem<sup>2</sup>, joka tontin muodon ja pinta-pysäköintitarpeen ja muiden tontin osa-alueiden kustannustehokkaan toteuttamisen huomioon ottaen perusteltu. Suurin sallittu kerrosluku kaksi, mikä on kortteliin merkityn käyttötarkoituksen huomioon ottaen toteutuskelpoinen ratkaisu. Yli kaksi-kerroksiset liikerakennukset edellyttäisivät selvästi suurempaa asiakasmäärää, kuin tähän kortteliin voidaan odottaa saatavan. Toimistorakentamisen mahdollistaminen on keskusta-alueella

järkevää, koska tämä voi luoda edellytyksiä synnyttää kustannustehokkaita ja tilankäytön osalta joustavia ratkaisuja.

Korttelin 8027 asemakaavamääräyksessä on lueteltu tiloja, jotka saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat ovat luonteeltaan sen kaltaisia, että näiden toteuttaminen laajempaan kuin vähintään toteuttaminen edellyttää ei ole uskottavaa kustannussyistä johtuen. Näin ollen rakennusoikeuden voi sanoa olevan määritelty riittävän tarkasti. Toisaalta näin esitetyllä tavalla pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus voidaan käyttää tarkemmin suunniteltuun käyttöön eikä nämä sekundääritilat ole toisaalta laajuudeltaan niitä, joista välttämättömyytenä yritettäisiin tinkiä. Ratkaisu kokemukseräisesti johtaa parempaan suunnitteluratkaisuun rakennuslupavaiheessa.

Korttelin kaavamääräyksessä on esitetty vaatimuksia rakentamisen laatuun liittyen, mikä on perusteltua, kun otetaan huomioon miten keskeiselle sijainnille ja vilkkaasti liikennöityihin katuihin rajautuen kortteli sijoittuu. Mahdollisen mainospylonin mitoitus on kaavamääräyksissä otettu kantaa, jotta se saadaan toteutumaan kaupunkikuvan kannalta riittävän matalana. Keskustan ilmeen tulee perustua rakennusten ja yleisten alueiden rakentamiseen, ei mainostamiseen.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus noudattaa autopaikkojen osalta käytössä olevaa ns. kunnan autopaikkanormia. Polkupyörien pysäköintipaikkojen osalta mitoitus on perusteltu pysäköintipolitiikan päivittämisen yhteydessä tehtyjen havaintojen ja korttelin keskeisen sijainnin sekä käyttötarkoituksen johdosta. Keskusta-alueelle sijoittuvaan hypermarkettiin saavutaan korostuneesti myös polkupyörällä. Huoltopihalle on osoitettu oma osa-alue nykyisen huoltopihan mukaisesti ja edellytetty edelleen sen rajaamista aidalla tai muurilla kaupunkikuvallisista syistä johtuen.

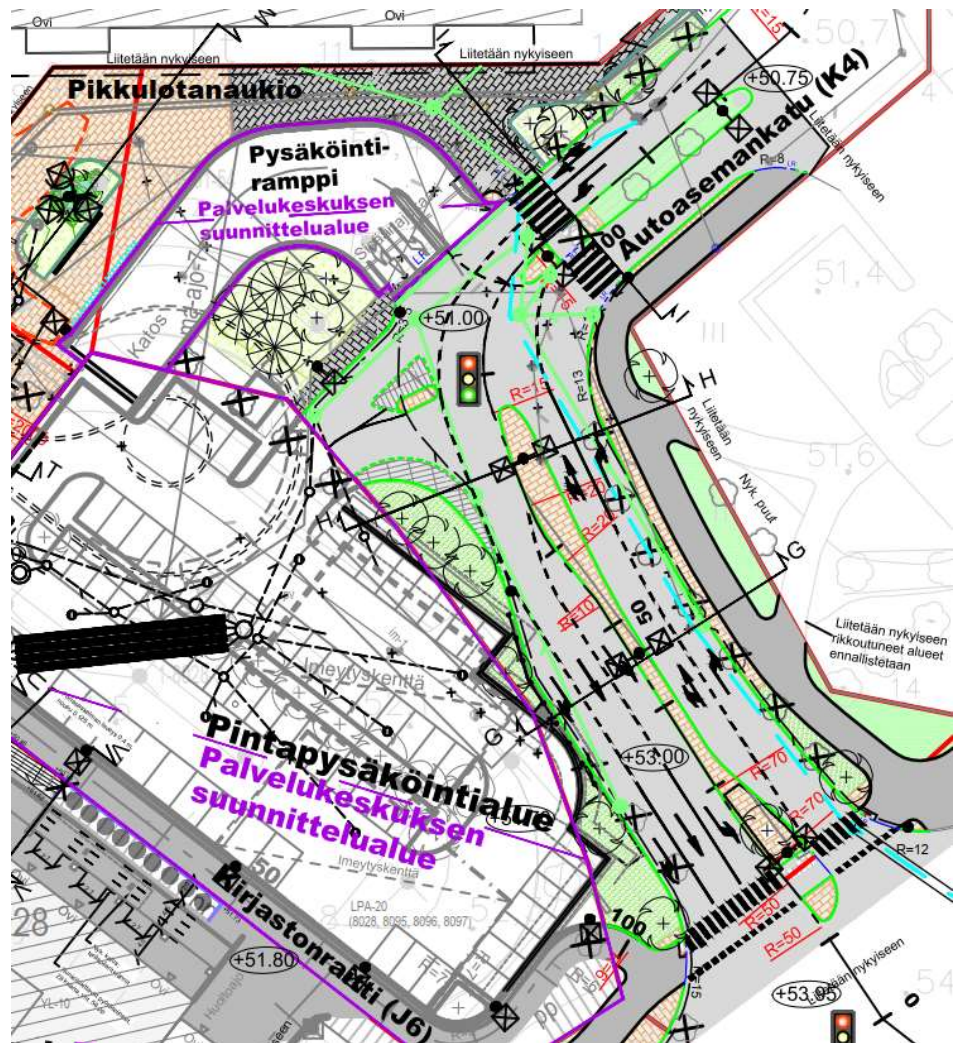
## Liikenne

### Lähtökohdat

Autoasemankatu on 2+2 kaistainen kokoojakatu, joka liittyy etelässä Tuusulanväylään ja pohjoisessa Koskenmäentiehen. Molemmat liittymät ovat valo-ohjatut. Alueella on 40 km/h aluerajoitus ja aluepysäköintikielto. Autoasemankadun liikennemäärä on nykyisin noin 5000...7000 ajon./vrk. Liikennemäärä on suurempi kadun eteläosassa nykyisen kirjaston kohdalla.

Autoasemankadulla varaudutaan lähivuosina ajoneuvoliikennemäärien runsaaseen kasvuun, johon vaikuttaa pääasiassa lähi-  
taajamien ja lähiympäristön muu rakentaminen.

Tätä asemakaavan muutosaluetta koskien Autoasemankadulle sekä tämän lähikaduille että jalankulun ja pyöräliikenteen väylille on laadittu uudet toistaiseksi toteutumattomat katusuunnitelmat. Suunnitelmat on hyväksytty [Teknisessä lautakunnassa 24.9.2024](#).

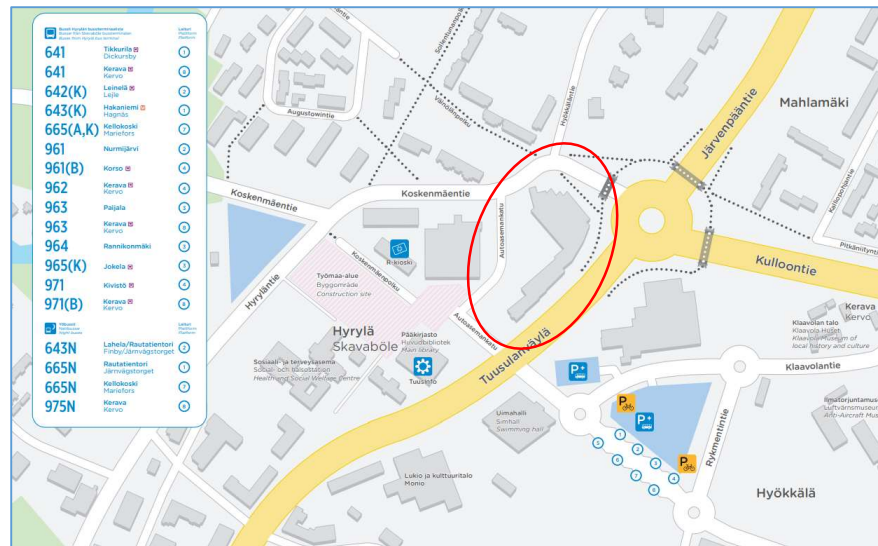


Kuva 4 Ote Autoasemankadun katusuunnitelmasta, jossa esitetään katualueille tehtäviä muutoksia palvelukeskus Särmän rakentamisesta johtuen. Tämän kaavamuutoksen edetessä katualueiden suunnitelmiin tehdään tarvittavat muutokset.

Tuusulanväylän, Autoasemankadun ja Koskenmäentien molemmin puolin kulkee yhdistetyt jalankulku- ja pyöräilyväylät. Jalankulku ja pyöräliikenne Koskenmäentien kulkee osin tasossa ja osin alikulkujen kautta. Tontin nykyinen piharatkaisu perustuu pääosin autolla asiointiin. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet kauppaan ovat sekundaarisia.

Joukkoliikenteen tarjonta Hyrylän keskustassa on nykyisellään melko hyvällä tasolla. Uusi linja-autoliikenteen terminaali sijaitsee Rykmentin puistotiellä uimahallin vieressä, Tuusulanväylän itäpuolella. Terminaalin kautta kulkee n. 15 lähiliikenteen linjaa (tilanne 8/2024).

Hyrylän linja-autoasemalla Rykmentin puistotien varrella on varattu liityntäpysäköinnille 40 autopaikkaa ja 30 pyöräpaikkaa.



Kuva 5 Hyrylän joukkoliikenne 2024 (HSL 2024), johon on merkitty suunnittelualueen sijainti

Korttelissa 8027 sijaitsee 233 pysäköintipaikkaa, joista maantasossa 102 ap. Kellaritasolla paikkoja on 131 ap. Huoltoliikenne on järjestetty tontille Autoasemankadun pohjoispäästä omasta liittymästään.

### Kaavaratkaisu

Autoasemankadun ajoneuvoliikenteen nykytilaa ja muutoksia on selvitetty kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavaselostuksen liitteenä on laajempi Hyrylän keskusta-alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu ja Autoasemankadun liittymien erillinen toimivuustarkastelu. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavaratkaisu täyttää MRL:n asettamat edellytykset. Liikenneverkko on toteutettavissa riittävän sujuvaksi ja turvallisiksi.

Ajoneuvoliikenteen toimivuutta on tutkittu mikrosimuloimalla ennustetun huipputunnin liikennettä. Toimivuustarkasteluissa on huomioitu Hyrrään liittyvän kaavamuutoksen lisäksi muut toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset maankäytössä ja liikenteessä. Simuloimalla on voitu varmistaa mm. erilaisten liittymävaihtoehtojen toimivuus, pysäkkiratkaisut sekä valitun

vaihtoehdon riittävä palvelutaso kaavamuutosalueella ja sitä ympäröivillä kaduilla.

Särmän toteuttamiseksi tarvittavat katualueiden parannusten lisäksi tarvitaan muutoksia katualueiden järjestelyihin tämän asemakaavan muutoksen jälkeen. Muutosten toteuttamiseksi on nykyisestä Hyrrän korttelista liitetty asemakaavan muutoksessa pienehköjä alueita katualueisiin. Pinta-alallisesti suurin lisäys katualueeseen on Autoasemankadun eteläisellä osuudella. Mitoituksen perusteena on linja-auton taskupysäkin toteuttamistarve ja kevyen liikenteen reitin toteuttamistarve riittävän leveänä - sekä kadun huollon tarvitseman lumitilan varaineminen. Em. muutos mahdollistaa myös kanavoinnin uudelleentarkastelun katusuunnitteluvaiheessa. Kts. liite 3c, Autoasemankadun alustava hahmotelma.

Hyrrän asiakasliikenne osoitetaan pysäköintilaitokseen uuden tonttiliittymän kautta ja maantasopysäköintialueelle nykyisen parannettavan tonttiliittymän kautta.



Kuva 6 Korttelin 8027 liittyminen liikenneverkkoon

### Jalankulku ja pyöräily

Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja jalankulkuympäristön laatua parannetaan. Liikerakennuksen edustat rakennetaan aukiomaisesti ja edustalle istutetaan puita. Jalankulkuympäristö yhdistyy Särmän edustan jalankulkualueeseen laadukkaasti.

Yhteys pintapysäköintialueen laita liikerakennuksen sisäänkäynnille lyhenee. Pyöräpysäköinti sijoitetaan viitesuunnitelmassa myöhemmin tarkennettavalla tavalla sisäänkäynnin yhteyteen.

Tontille on muodostettu uusi esteetön yhteys Tuusulanväylän puolelta. Liikerakennus yhdistyy usealta sivultaan alueelliseen jalankulun ja pyöräliikenteen verkostoon.

### Joukkoliikenne

Linja-autolla saavutettavuus paranee nykyisestä, kun Autoasemankatu lähivuosina saneerataan, ja kadusta muodostuu joukkoliikenteen keskeinen reitti. Lähimmät uudet on alustavasti suunniteltu Koskenmäelle kuljettaessa Autoasemankadun eteläosuudelle taskupysäkinä ja pohjoisosuudelle ajokaistapysäkinä. Pysäkkien sijoittaminen Autoasemankadulle lyhentää matkaa joukkoliikennepysäkille ja parantaa ydinkeskustan saavutettavuutta. Pysäkkien sijainnit on suunniteltu kaavamuu-  
tosalueen yhteydessä Autoasemankadun varteen sijoittuvien liikekorttelien liikenneratkaisujen kanssa yhteensopiviksi.



Kuva 7 Viistoilmakuva pohjoisesta

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti toteutettu. Keskusta-alueella on toteutettavana Hyrylän palvelukeskus Särnä. Autoasemankadun länsipuolella sijaitsee kolmas vähittäiskaupan suuryksikkö, jossa on aloittanut päivittäistavarakauppa ja erikoistavarakauppa syksyllä 2024.

Autoasemankadun varressa toimii myös kunnan pääkirjasto. Tuusulanväylän itäpuolella on lukio ja monitoimitalo Monio sekä uimahalli. Alueella on hyvät julkiset ja melko hyvät kaupalliset palvelut.

Sitowise Oy on laatinut Tuusulan kunnan toimeksiannosta kaupallisen selvityksen Hyrylän alueen tilanteesta ja tämän asemakaavan muutoksen vaikutuksista päätöksenteon tueksi. Laadittu selvitys on liitteenä 4b.



*Kuva 8 Keskusta-alueen palveluiden sijainteja*

Kaupallisten palveluiden kehittämistarve on selvityksessä tunnistettu ko. selvityksen Tietojärjestelmäpalvelu Salokorven 2022 laatimien tietojen pohjalta liitteessä 1 seuraavasti:



HYRYLÄSTÄ PUUTTUVAT ERIKOISKAUPAT 2022
<b>Muoti ja asusteet</b>
Pukeutuminen
Lasten pukeutuminen
Jalkineet
Laukut ja asusteet
Korut ja kellot
Second Hand, Vintage
<b>Sisustaminen ja kodintarvikkeet</b>
Huonekalut
Kodintarvikkeet
Rauta- ja rakennustarvikkeet, maatalous
Kodintekniikka, elektroniikka
<b>Vapaa-aika</b>
Kirjat, paperi, ääni- ja kuvatallenne
Pelit ja lelut
Valokuvaustarvikkeet, kuvatulostus
Lastentarvikkeet

Selvityksessä on tutkittu mm. päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarvetta tietyin ostovoiman kehittymisolettamin. Selvityksen perusteella päivittäistavarakaupan verkon osalta mahdollisia kehityskulkuja on esitetty kolme alla olevan taulukon mukaisesti. Kehityskulkujen erona on oletukset ostovoiman kehityksessä Hyrylän alueella. Eroavaisuudet vaikuttavat erityisesti ns. lähikauppojen laajuuteen keskustan ulkopuolella.

	Ve1	Ve2	Ve3
1. Prisma	3 500	3 500	3 500
2. K-Supermarket Hyrrä	4 000	4 000	4 000
3. Lidl	2 500	2 500	2 500
4. Häriskiventien asemakaavamuutos	500	1 000	2 000
5. Mahlamänetie 44 asemakaavamuutos	500	1 000	2 000
6. Moukarinkuja III asemakaavamuutos (Sahankulma)	500	1 000	2 000
7. Amerin entinen kiinteistö	500	1 000	2 000
8. Korvenrannantien asemakaavamuutos	500	1 000	2 000
<b>Tarkastelukohteet yhteensä</b>	<b>12 500</b>	<b>15 000</b>	<b>20 000</b>

Kuva 9 Ote selvityksestä: Päivittäistavarakaupan laskennalliset mitoitusvaihtoehdot (k-m<sup>2</sup>).

Taulukkoa tulkittaessa on hyvä huomata, että hypermarketissa päivittäistavarakaupan osuus koko myymäläalasta on noin puolet koko laajuudesta. Selvityksen sivulla 32 tämän asemakaavan muutokseen liittyen kerrotaan täsmennyksenä, että "K-supermarket Hyrrän mitoituksessa on mukana myös olemassa olevaa päivittäistavarakaupan pinta-alaa" eli laskettu 4000

kem2 pitää sisällään koko kortteliin mahdollistettavan päivittäistavarakaupan osuuden, jos em. taulukon mukaista päivittäistavarakaupan verkkoa tavoitellaan.

#### Kaavaratkaisu

Kun otetaan huomioon lainsäädännön ohjaus kilpailun edistämiseksi, kunnan on perusteltua tavoitella toistakin hypermarket-kokoluokan liiketilaa Hyrylään. Näistä lähtökohdista on siten perusteltuna osoittaa kortteliin rakennusoikeutta 8500 kem2 vähittäiskaupan suuryksikön ja toimistorakentamista varten. Päivittäistavarakaupan osalta mitoitus vastaa tarvetta selvityksen mukaisesti.

Erityisesti keskustahakuista erityistavarakauppaa on perusteltua sijoittaa keskusta-alueelle niin paljon kuin mahdollista. Keskustan vetovoima perustuu suurelta osin palveluiden ja erikoistavarakaupan määrään. Kun otetaan huomioon, että erikoistavarakaupan osalta ostovoiman siirtymä Hyrylästä on ollut huomattava, on perusteltua vastata tähän tarpeeseen.

Palveluiden ja erikoistavarakaupan saamiseksi keskustaan tarvitaan keskustaan vetovoimatekijä ja selvityksen perusteella suurten päivittäistavarakaupan yksiköt ovat tällaisia ns. ankkuri-toimijoita. Hypermarketin läheisyyteen syntyy helpommin palveluiden ja erikoistavarakaupan tiloja, vaikka osin hypermarketit kilpailevat samoista asiakkaista.

Tarkemmin liikerakentamisen määrän mitoituksesta ja perusteesta liitteessä 4b.

### **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Maastonmuodot tai jo rakennetut alueet eivät aseta erityisiä vaatimuksia esteettömän ympäristön toteuttamiseksi.

#### Kaavaratkaisu

Katu- ja piha-alueet on suunniteltu esteettömiksi. Tontilla on korkeuseroa havainneaineistossa esitetyn maantasokerroksen lattiatasen ja Tuusulanväylän kevyen liikenteen väylän välillä. Esteettömyys Tuusulanväylän suuntaan on ratkaistu luiskalla, joka kulkee rakennuksen vierustalla tontilla. Muilta osin korkeustasovaihtelut on toteutettavissa ilman luiskia.

Toteuttaminen esteettömästi ei edellytä kaavamääräyksiä.

## Rakennus- ja kulttuuriympäristön suojelukohteet

### Lähtökohdat

Alueella tai välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan arvokohteita. Lähimmät suojeluarvoja omaavat rakennukset ovat kirjaston takana, Tykkimiehenpolun eteläpuolella olevat vanhat kasarmirakennukset, jotka on suojeltu lainvoimaisessa Hyrylän palvelukeskus - asemakaavassa.

### Kaavaratkaisu

Ei kulttuuriympäristön suojelumerkintöjä.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Koko suunnittelualue on rakennettu. Alueelle ei ole tehty luontoselvitystä, koska ei voi olettaa, että merkittäviä luontoarvoja alueella olisi.

Alueella on nykytilanteessa vähäisesti istutuksia.

Istutukset koostuvat pääosin liikennealueita erottavista nurmi-alueista ja matalista pensasalueista, joilla kasvaa nuoria katu-puita sekä pieniä koristepuita.

### Kaavaratkaisu

Viheralueiden sijainti tai yhteispinta-ala ei muutu merkittävästi nykytilanteesta. Viitesuunnitelmassa esitetään monipuolista maan istutettavaa lajistoa ja välttämään lyhyenä hoidettavien nurmialueiden perustamista.

Runsailla istutuksilla on myös merkitystä hulevesien käsittelyssä ja tasaava vaikutus alueen pienilmastoon. Kaava-alueella kaikki rakentamaton alue on osoitettu istutettavaksi runsain istutuksin.

Monilajisella ja kerroksellisella kasvillisuudella saadaan aikaan tilallisesti toimintoja tukeva ja kaupunkikuvallisesti näyttävä lopputulos, jonka ekologinen arvo on nykytilannetta korkeampi.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Nykytilanteessa alueen istutusten arvo on pääosin niiden koristeellisuudessa. Nurmialueiden ja harvalajisten pensas- ja puustutusten ekologinen merkittävyys on matala.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa viheralueiden määrä ei suurene, mutta niiden kehittäminen ekologisesti monipuolisemmiksi tulee huomioida alueen rakentamisessa.



Kuva 10 Ote havainneaineistosta. Kortteliin suunniteltua viherrakentamista.

## Pohjavedet

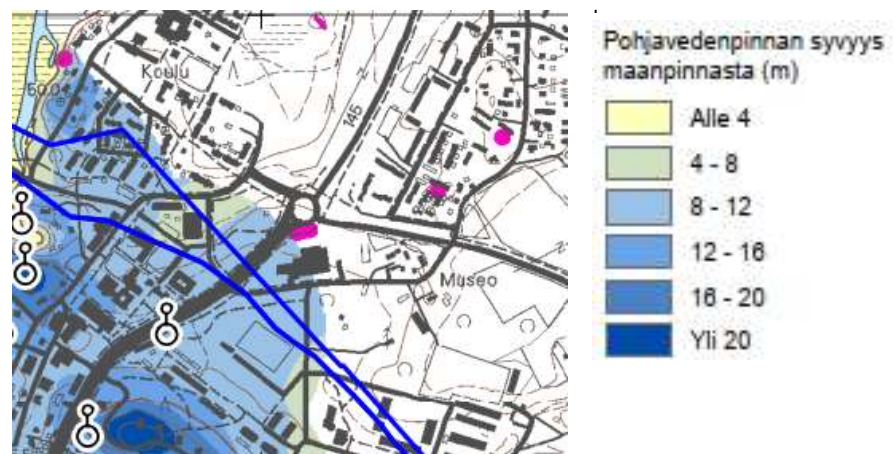
### Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue on Autoasemankadun lounaislaidan osalta tärkeää Hyrylän pohjavesialuetta. Pohjavesialueen suo-  
jelu suunnitelman päivitys on hyväksytty [kunnanhallituksessa 16.3.2020](#). Suojelu suunnitelman kohdassa 6 on esitetty kattavat

tiedon pohjavesialueen tilanteesta. Suojelusuunnitelmassa tähän suunnittelukohteeseen ei kohdistu erityistä tavoitetta eikä maaperän pilaantuneisuudesta ole epäilystä ja siten suojelusuunnitelman tätä aihetta koskevat ohjeet eivät ole tiettävästi relevantteja. Lähtökohtana alueen suunnittelulle on, että pohjaveden laatua ei heikennetä eikä sen kertymää merkittävästi heikennetä.

Hyrylän pohjavesialueen geologinen rakenne -selvityksen mukaan suunnittelualueella kalliopinta on pohjavedenpintaa ylempänä. Seuraavat karttaotteet ovat em. selvityksestä.

Pohjaveden yläpuolisen maanpeitteen paksuus käy karkeahkosti ilmi em. selvityksestä ja on korttelin eteläosaltaan 4-8 m ja jo toteutuneelta pohjoisosaltaan alle 4 m.



### Kaavaratkaisu

Asemakaavassa määrätään: "Pohjavesialueelle sijoittuva katualue on suunniteltava niin, että sen hulevedet ja sille muualta johdettavat hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa pohjaveden laadulle. Moottorijoneuvojen ajoalueet tulee päällystää siten, että valumavedet ja siihen mahdollisesti sekoittuneet haitta-aineet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin."

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Liikerakennusten korttelin koilliskulmassa on muuntaja. Alueella on kaukolämpöverkko. Kaukokylmää ei ole tarjolla.

### Kaavaratkaisu

Katualueet on mitoitettu siten, että yhdyskuntatekniikan toteuttamiselle ja huoltamiselle on riittävästi tilaa. Autoasemankatu on n. 22 metriä leveä.

Asemakaavalla mahdollistetaan tarvittavien muuntajien toteuttaminen kortteliin.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### Lähtökohdat

Alue on rakennettavuudeltaan hyvä. Pohjaveden korkotaso ei edellytä erityistoimenpiteitä kadunrakentamisen tai rakennusten perustamistavan osalta.

Ei ole tiedossa, että maaperä olisi miltään osin pilaantunutta.

### Kaavaratkaisu

Lähtötilanne ei edellytä erillisiä toimenpiteitä maaperän puhdistamisen osalta.

Kaavamuutoksen myötä ei synny merkittävää riskiä maaperän tai pohjaveden pilaantumiselle, etenkin kun katualueen pohjavesialueeseen kuuluvan osuuden osalta on asemakaavassa asetettu pohjaveden suojelumääräys.

## **Ympäristöhäiriöt**

### Lähtökohdat

Liikerakennus on liikennemelualueella. Nykyisellään Tuusulanväylän varren 2-kerroksiset liike- ja toimitilarakennukset suojaavat liikerakennuksen pysäköintialuetta ja pääsisäänkäynnin edustaa melulta.

Liikerakennuksen logistiikka aiheuttaa vähäistä häiriötä paikallisesti. Asutuksen suuntaan huoltopiha on rajattu ääntä vaimentavalla aidalla.

#### Kaavaratkaisu

Asemakaavamääräyksellä edellytetään sisätilojen osalta riittävää meluntorjuntaa. Käytännössä tämä toteutuu tavanomaisella seinärakenteella ja tarvittaessa suuntaamalla ilmanvaihdon läpivientejä pois liikennemelun suunnasta. Piha-alue ei edellytä meluntorjuntaa.

Toiminta tai lisääntyvä liikenne ei tuota merkittävää meluhaittaa. Liitteenä olevassa meluselvityksessä on esitetty kokonaisuutena alueen melutilanteen kehitys, minkä osalta on otettava huomioon, että valtaosa liikennemelun lisääntymisestä johtuu yleisesti liikennemäärän kasvamisesta, jonka vain pienenä osasyynä on tämän asemakaavamuutoksen myötä toteutettava liiketilan määrän kasvu.

Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu kellarin pysäköintilaitokseen. Tuusulanväylän varsi on maisemoitu viherkummulla ja pysäköintialueen puolelle on sijoitettu katosrakenne. Molemmilla rakenteilla hienokseltaan vähennetään Tuusulanväylän aiheuttamaa liikennemelua tontilla.

### **Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka**

#### Lähtökohdat

Ei erityistä huomioon otettavaa.

#### Kaavaratkaisu

Maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenteen mitoituksessa on otettava huomioon pelastusajon vaatimukset. Tämä ei kuitenkaan ole asemakaavalla ohjattava seikka.

### **Nimistö**

Nimistöön ei esitetä muutoksia eikä uusia nimettäviä alueita muodosteta.

## VAIKUTUKSET

Liikerakennusoikeuden lisääminen korttelissa 8027 vaikuttaa kokonaisuutena selvästi positiivisesti Hyrylän taajaman kehittämiseen. Yhteenvetona voi todeta:

1. Palveluiden saatavuus paranee: asukkaille on tarjolla lisää päivittäistavaratuotteita ja erikoismyymälöitä, mikä helpottaa arkea ja vähentää liikennetarvetta toisiin taajamiin.
2. Liiketilän lisääminen keskustaan luo uusia työpaikkoja.
3. Uuden liiketilän myötä lähialueen elinvoimaisuus kasvaa, houkutellen lisää asiakkaita, yrityksiä ja investointeja.
4. Monipuoliset palvelut voivat houkutella uusia asukkaita Hyrylään, mikä edistää alueen kasvua.
5. Kilpailun lisääntyminen voi johtaa parempiin hintoihin ja tarjontaan kuluttajille.
6. Kauppa toimii myös sosiaalisena tapaamispaikkana ja hienoksestaan parantaa siten yhteisöllisyyden tunnetta.

### **Vaikutukset palveluiden saatavuuteen ja kaupalliset vaikutukset**

Asemakaavan muutos parantaa palveluiden saatavuutta ja koettua saavutettavuutta kaupan palvelutarjonnan lisääntyessä ja monipuolistuessa. Tämä koskee etenkin Hyrylän keskustan ja sen lähiympäristön asukkaita, mutta myös laajemmin koko taajaman asukkaita. Tuusulasta aiemmin kokonaan puuttuneiden kaupan suuryksiköiden myötä kaupan palvelujen koetun saavutettavuuden voidaan katsoa parantuvan lisäksi koko kunnassa. Autoilevien asiakkaiden kannalta tämä edellyttää kuitenkin myös sujuvia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja.

Aluerakennetasolla asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi hypermarket parantaa osaltaan Tuusulan kaupallista asemaa, mutta ei vaikuta Keski-Uudenmaan kuntien välisiin suhteisiin, eikä muuta kunnan asemaa keskusverkossa. Hyrylän keskustan kaupallinen asema kuitenkin tasapainottuu suhteessa Järvenpään ja Keravan keskustoihin.

Hypermarket ei vaikuta maakunnan, pääkaupunkiseudun tai muiden Uudenmaan seutujen kaupan rakenteeseen, jossa eri alueille on jo muotoutunut oma roolinsa palveluverkossa.

Kts. lisää liitteestä 4b.

### **Vaikutukset suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin**

Koska muutokset kaavalliseen tasoon ja jo toteutuneeseen ympäristöön nähden jäävät liikennettä lukuun ottamatta pitkälti paikalliseksi, ei asemakaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen asukkaisiin. Vaikutukset kohdistuvat liikenteen



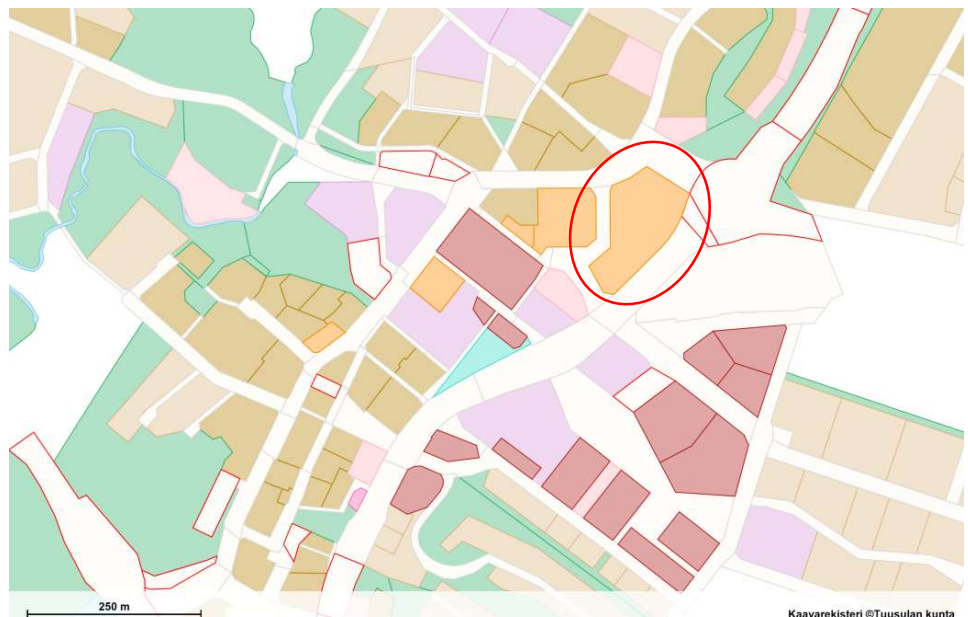
ohjautumisen ohella pitkälti palvelutasoon ja palvelujen saavutettavuuteen kevyen liikenteen keinoin. Vaikutukset ovat pitkälti positiivisia, koska palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös autottomien osalta.

Vetovoimaisuutensa vuoksi Prisman voidaan katsoa täydentävän paitsi Hyrylän keskustan, myös koko Tuusulan vähittäiskaupan palveluja. Lähimmät vastaavat hypermarket-tason myymälät sijaitsevat Vantaan Tammistossa, Järvenpäässä ja Keravalla. Etelä-Tuusulan asukkaiden kannalta katsottuna uusi myymälä tuo päivittäistavara- ja erikoiskaupan palveluja nykyistä lähemmäksi. Tämä vähentää asiointiliikennettä, koska kauppatemat voivat suuntautua entistä useammin Hyrylän keskustaan.

Viihtyisyyden osalta asemakaavan muutos tuo hieman parannusta pintapysäköintialueen pienentymisen myötä.

Liikennemelun osalta muutos on vähäinen. Liikennemelutasot on arvioitu liitteenä olevassa liikennemeluselvityksessä. Tulee huomata, että liikennemäärä alueella kasvaa suurelta johtuen muista syistä kuin tämän asemakaavan muutoksen aiheuttamana. Alueen rakentumisen myötä lisääntyvä liikenne ja siihen liittyvät seurannaisvaikutukset (liikennemelu, päästöt, liikenneturvallisuus) heikentävät viihtyisyyttä ja elinoloja jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. Lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvia vaikutuksia voidaan lieventää mm. alhaisilla ajonopeuksilla.

Asemakaavan muutos ei muuta virkistysalueiden osalta tilannetta. Lähialueella on riittävästi virkistysalueita. Tuusulanjoki-laakso ja -järvi ovat kävelyetäisyydellä.



Kuva 11 Ote kaavarekisteristä. Vihreällä osoitetut alueet ovat virkistysalueita. Suunnittelualue on ympyröity.

## **Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia otsikon mukaisiin seikkoihin.

Katualueet on toteutettavissa siten, että ne vastaavat vähintään tavanomaista liikenneturvallisuustasoa.

Asemakaavan muutos ja havainnekuvassa esitetty toteutus antaa yhtäläiset toimintamahdollisuudet kaikille väestöryhmille. Suurehko liikerakennus arvioidaan nykytilannetta vetovoimaisemmaksi ja siten siellä käydessä tapahtuu enemmän ihmisten kohtaamisia ja siten kaavamuutos mahdollistaa hieman nykyistä paremman sosiaalisten olosuhteiden toteutumisen. Asemakaavan muutos ei luo merkittäviä kaupunkitiloja, joilla voisi olla merkitystä kaupunkikulttuurin toteutumisen osalta. Toisaalta kaavamuutos ei muuta tätä nykyisestä. Kaupunkikulttuuria, keskustassa toteutettavia tapahtumia tms. varten on Hyrylän keskustaan asemakaavoitettu jo huomattavasti aukio- ja virkistysalueita.

## **Vaikutukset työllisyyteen ja elinkeinotoimintaan**

Kaavaratkaisulla lisätään kaupallisten palvelujen määrää Hyrylän keskusta-alueella. Liikerakennuksessa tulee työskentelemään n. 100 työntekijää. Työntekijöiden määrä korttelissa lisääntyy 30-40%.

Hypermarketin toteuttaminen purkamalla kaksi nykyisistä pienempiä liiketiloja sisältävistä liike- ja toimistorakennuksista vähentää korttelissa toimivien yritysten määrää. Tämä puolestaan luo painetta liiketoiminnan siirtymiselle muihin keskustan kortteleihin tehden niistä elinvoimaisempia. Hypermarketin läheisyys on asiakasvirran kannalta ensisijainen sijoittumispaikka, joten esim. Autoasemakadun varren ja mahdollisesti Kauppatien sekä Rykmentin puistotien varren toteutuneisiin kiinteistöihin voi siirtyä liiketoimintaa korttelista 8027.

## **Yhdyskuntataloudelliset eli kaavataloudelliset vaikutukset**

Olettaen, että korttelin rakennusoikeuden arvo on sama kuin hiljattain toteutuneen Hyrylän liike- ja palvelukeskus Särmän tonttikaupassa oli, eli liiketilojen osalta 300 €/kem<sup>2</sup>, lisääntyvän rakennusoikeuden arvo on n. 0,9 M€.

Katualueille tehtävien muutosten kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 0,3 M€, joka käsittää Autoasemankadun eteläisen

osuuden linja-autopysäkin, pienemmät muutokset ja pohjoisen osuuden leventämisen uuden tonttiliittymän järjestämisen osalta. Arvio ei perustu rakennussuunnitelmatason tietoihin.

Asemakaavan muutos on positiivinen yhdyskuntataloudellisesti.

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen.

Esitetyt muutokset asemakaavaan eivät vaikuta korttelirakenteeseen, taajaman sisäiseen toimintojen sijoitteluun tai verkostojen kehittämistarpeeseen. Muutos tehostaa yhdyskuntarakennetta 1,53 kertaiseksi korttelin 8027 osalta.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Havainneaineiston mukaan toteutettaessa korttelista puretaan kaksi jo toteutettua liike- ja toimistorakennusta. Tilalle rakennetaan laajahko laajennus nykyisiin päivittäistavarakauppaan muodostaen hypermarketin. Muutos ei edellytä tai mahdollista merkittäviä muutoksia katualueille.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

#### Pysäköinti

Kaavaratkaisussa tontille on muodostettu uusi liittymä kellaritason pysäköintilaitokseen. Kaupan laajentamisen myötä pysäköintipaikkoja rakennetaan havainnepiirustuksen mukaan lisää 79 kpl. Autopaikkoja on yhteensä 312 ap. Riittävän pysäköinnin järjestämisen osalta asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta.

#### Liikenteen sujvuus

Lainvoimaiseen asemakaavaan verrattuna muutokset liikennealueisiin ovat erittäin vähäisiä. Kaavamuutoksen mahdollistava maankäyttö kasvattaa liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna suhteellisesti vähäisesti.

Keskusta-alueen liikenneverkon sujuvuutta selvitettiin ennakoiden jo vuonna 2019 sisällyttäen sekä Hyrylän palvelukeskuksen että tämän asemakaavan muutoksen liikennevaikutukset liikenneverkon mallinnukseen. Liikenneverkon mallinnuksesta on esitetty raportti kaavaselostuksen liitteenä 4d. Tässä selvityksessä Autoasemankatu ei ollut osana liikenneverkon matriisia eikä siten toiminut mallinnuksessa läpiajoyhteytenä. Tämän koko keskusta-alueen mallinnuksen sisältävän selvityksen osalta voidaan todeta, että liikenneverkko on toteutettavissa liittymien parannuksin tasolle, joka pystyy välittämään keskusta-alueen liikenteen. Parannettavat liittymät eivät pääosin sijoitu tämän asemakaavamuutoksen alueelle eikä parantamistarve johdu tämän asemakaavamuutoksen sisällöstä.

Koska em. laajempi selvitys ei kattanut Autoasemankatua sisältäen läpiajomahdollisuuden, laadittiin nimenoman Autoasemankadun toimivuutta kuvaava toinen selvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä 4e. Autoasemankadun toimivuuden tutkiminen oli tarpeen myös siksi, että siihen rajoittuvien päivittäistavarakauppojen ja liiketilojen olevat tai tavoitellut laajuudet - ja siten liikennemäärät - olivat nyt täsmällisemmin tiedossa ja siten kadun herkkyytarkastelu voitiin laatia. Tarkasteluissa tutkittiin myös nykyisen kirjaston alueen osalta vaihtoehtoa, jossa sen alue muuttuisi maankäytöltään.

Liikenneverkon toimivuuden kannalta haasteita tuo Autoasemankadun liikennemäärä, tonttiliittymien määrä ja tarve ohjata joukkoliikennettä Autoasemankadun kautta. Liittymien toimivuus on kuitenkin saatu asialliselle tasolle pienin kadunparantamistoimenpitein. Kaavallisesti tarvittava muutos on ollut katualueen leventäminen kadun eteläisellä osuudella. Muutoin tarvittavat muutokset ovat olleet pääasiassa kaistajärjestelyjen muutoksia.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisella arvioidaan olevan ajoneuvoliikenteen houkuttelevuudelle ja sujuvuudelle Autoasemankadun osalta jonkin verran haitallisia vaikutuksia, mutta ne selvityksen (liite 4e) mukaan on hallittavissa siten, että liikenteen sujuvuus saadaan asialliselle tasolle asemakaavamuutoksessa esitettyjen katualueiden alueilla muuttaen katusuunnitelmia ja toteuttaen ne.

Autoasemankatu todennäköisesti on asemakaavamuutoksen jälkeen yhtä houkutteleva läpikulkureitti kuin tällä hetkellä joh-tuen liikennemäärän ja tonttiliittymien lisääntyessä.

### Joukkoliikenne

Asemakaavan muutoksella on myönteisiä vaikutuksia joukkoliikenteen toimivuuteen. Autoasemankadulle on pystytty osoitta-

maan riittävästi tilaa linja-autopysäkille katua pohjoiseen suuntaavalle linjalle heti Autoasemankadun eteläisimmälle osuudelle.

### Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn reitit pysyvät ennallaan pl. korttelin 8027 sisäisiä järjestelyitä. Havainnepiirustuksen mukaisesti toteutettuna korttelin läpikulku jalan- ja pyörillä muuttuu nykyistä selkeämmäksi ja houkuttelevammaksi. Katualueilla on nykyisin hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Ne ovat jatkuvia eikä tähän ole vaikutusta asemakaavan muutoksella.

### Liikenneturvallisuus

Liikenneturvallisuudelle asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Liikennemäärän yleinen lisääntyminen keskusta-alueella heikentää liikenneturvallisuutta, mutta esim. havainnepiirustuksessa esitettyjen periaatteiden mukaan katualueen toteutettaessa liikenneturvallisuus on riittävän hyvällä tasolla. Autoliikenteen osalta risteysalueet ovat mitoitukseltaan riittävät ja kohtaamiskulmat tavanomaisia.

Suojateitä on toteutettavissa riittävästi ja ne on sijoiteltavissa kohtiin, joissa kohtaamiset on näkemäalueiltaan riittävät. Lisäksi voi liikenneturvallisuuden kannalta pitää hyvänä, että Autoasemankatu on siinä määrin mutkallinen ja tonttiliittymin varustettu, että se ei luontaisestikaan provosoi ajamaan kovin suurilla nopeuksilla.

## **Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Ei merkittäviä vaikutuksia. Valtaosa tontin alasta on rakentamisen luonteesta johtuen vettä läpäisemättömiä pintoja; liikenne-, logistiikka- ja pysäköintialueita sekä vesikattopintaa. Tiiviin rakentamisen vuoksi hulevesien viivytys toteutetaan rakenteellisesti viivytyssäiliöissä ennen niiden johtamista alueelliseen verkkoon. Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä imeytetään rakenteesta maaperään, huomioiden kuitenkin niille asetetut laadulliset vaatimukset.

Asemakaavan muutos ei johda yhdyskuntatekniikan osalta merkittäviin muutoksiin. Telejohdot joudutaan osin rakentamaan korttelin alueella uudestaan.

## Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön



Kuva 12 Ote havainnepiirustuksesta

Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa Autoasemankadun ja Tuusulanväylän puolilla. Tontin kaakkoiskulmasta puretaan kaksi liike- ja toimitilarakennusta. Tilalle sijoituu liikerakennuksen laajennus. Laajentamisen myötä liikerakennus tulee lähemmäksi Autoasemankatua ja piha-alue tiivistyy. Piha-alue on rajattu Tuusulanväylän suuntaan maisemallisesti ja katosrakentein.

Kaavamuutoksen alueella tai välittömästi sen vieressä ei ole kulttuuriperintökohteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön.

Liitteenä 3c olevassa havainneaineistossa on kaupunkikuvallinen inventointi ja analyysi nykytilanteesta. Samaisen liitteenä toteutusta kuvaavassa osassa on kattava esitys toteutuksen laadusta ja siitä saa hyvän kuvan kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Vaikutukset ovat pääasiassa myönteisiä.

Liikerakennuksen laajentaminen tiivistää kaupunkitilaa. Pintapysäköintialuetta poistuu. Tuusulanväylän laidalta liiketilojen

laajennuksen tieltä eteläisemmän purettavan liikerakennusten poistuminen heikentää kaupunkikuvaa. Rakennus on rajannut hyvin kaksikerroksisenakin Tuusulanväylän vartta.

Osan pintapysäköintikentästä on jäämässä korttelin eteläpäähän, minkä toiminnanharjoittaja katsoo olevan välttämätöntä taatakseen nopean asioinnin helppouden. Tämä toisaalta heikentää kaupunkikuvan osalta ratkaisua ja on tältä osin kompromissi. Pintapysäköintialueen kaupunkikuvallista vaikutusta on pehmennetty kaavamääräyksellä puuistutuksista. Havainneai- neistosta voidaan todeta, että toteutettaessa viherkattoisia porras- ja jätehuollon tiloja pysäköintialueen Tuusulanväylän puoleiseen laitaan, kaupunkikuvaan saadaan hieman vihreyttä.



Kuva 13 Kortteli 8027 etelästä

Yhdessä tiivistämisen kanssa piha-alue muuttuu liikerakennuksen edustalta osin kaupunkimaiseksi jalankulkualueeksi. Jalankulkualueen kehittämisen myötä liikerakennus yhdistyy kunnantalon edustan jalankulkuympäristöön.

Laajennuksen julkisivu on selkeästi aukotettu. Julkisivut ovat tiilipintaisia. Yksinkertaista perushahmoa on rikottu katon otsan ulkonevalla muotoilulla, mikä tuo julkisivuun plastisuutta ja samalla osoittaa pääsisäänkäynnin sijainnin.



Kuva 14 Näkymä pääsisäänkäynnille pysäköintialueen suunnasta

## Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavaratkaisu ei merkittävästi muuta tontin viheralueiden pinta-aloja. Kaavaratkaisun myötä piha-alueen vihertehokkuutta kuitenkin parannetaan kasvillisuuden laadullisella parantamisella, joka tasaa kohteen pienilmaston äärioloja.

Tontin vihertehokkuuden parantamiseksi tontille istutetaan monipuolisesti puita ja kerroksellista kasvillisuutta ja osa kattopinnoista toteutetaan viherkattona.

Liikerakennuksen katolle varaudutaan rakennettavan merkittävästi aurinkopaneeleita aurinkosähkön tuottamiseksi kiinteistön käyttöön.

Hyrylästä lähialueen taajamiin suuntautuvien asiointimatkojen osuus vähenee, mikä osaltaan vähentää hiilidioksidipäästöjen määrää ja siten asemakaavan muutos osaltaan hillitsee ilmastonmuutosta.

## Vaikutukset pohjaveteen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen. Pohjavesialue ja pohjaveden muodostumisalue sijoittuvat asemakaavan muutosalueen etelälaitaan alueelle, joka on jo asemakaavoitettu ja edelleen asemakaavan muutoksessa osoitettu katualueeksi. Pohjaveden kertymän osalta ei voida



olettaa syntyvän muutosta nykytilanteeseen. Pohjaveden laadun osalta asemakaavamääräyksiin on varmistettu, että riski pohjaveden laadun heikkenemisen osalta on minimoitu.

### Muut merkittävät vaikutukset

Ei ole.

## ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MUUT TUTKITUT VAIHTOEHDOT

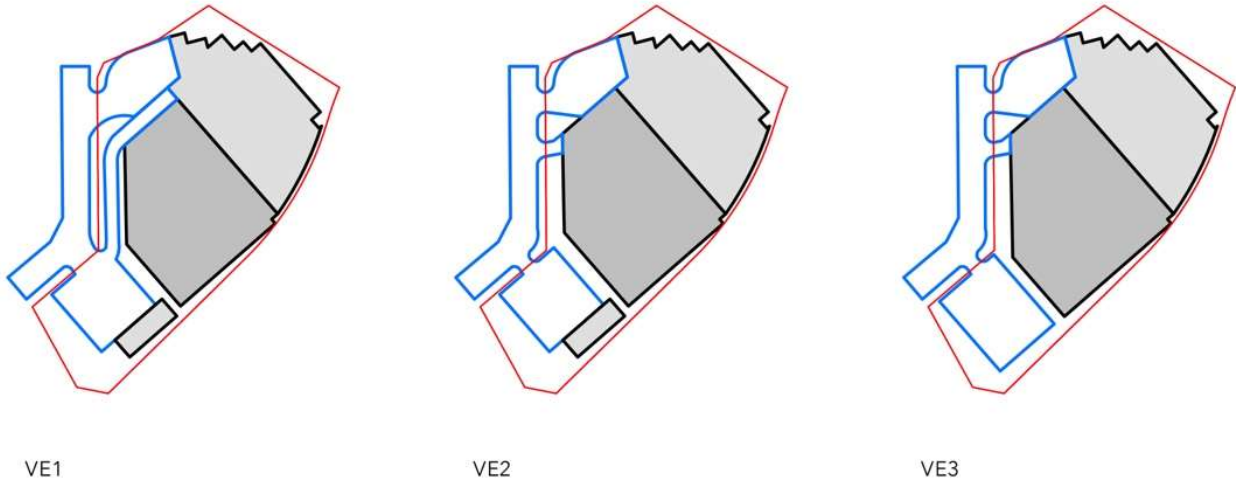
### Kirjastovaihtoehto

Tutkittiin Hyrylän kirjastotoiminnan sijoittamista ja toimintojen järjestäminen liikerakennuksen yhteyteen toiseen kerrokseen. Kirjastotilojen sijoittaminen osoittautui kuitenkin täydessä laajuudessaan käytännössä mahdottomaksi suunnitellun liiketilan päälle eikä olisi mahdollistanut riittävää joustoa tilasuunnittelu- vaiheessa. Pinta-ala oli siis liian pieni. Lisäksi kirjastoauton toiminnan sijoittaminen maantasoon ei liikenneturvallisuuden kannalta riittävän hyvää ratkaisua. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu olisi korkeamman rakennusmassan tuottaessaan ollut kannattavampi, mutta em. syistä päädyttiin kirjastotoiminnan poistamiseen tästä korttelista.



Kuva 15 Tutkitun kirjaston sisältävän vaihtoehdon julkisivu Autoasemankadulle

## Korttelin 8027 kehittämisen vaihtoehtoiset ratkaisut



Kuva 16 Tutkittuja vaihtoehtoja kaavioina. Ve1, tontin sisäinen liikenne pysäköintikellariin. Ve2, säilyvä liikerakennus Tuusulanväylän varrella. Ve 3, kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu.

Liikerakennuksen laajennuksesta on tutkittu lisäksi muita vaihtoehtoja seuraavasti:

### Ve 1, Tontin sisäinen liikenne

Tutkittiin, voidaanko ajo uudisosan kellariin johtaa yhden tonttiliittymän kautta. Todettiin, että kaksi liittymää on liikenteellisesti joustavampi ja vapauttaa tontin sisältä alueita jalankululle.

### Ve2, Säilyttävä ratkaisu

Tutkittiin, että puretaanko laajennuksen alta molemmat pienemmät Tuusulanväylän suuntaiset liike- ja toimitilarakennukset. Todettiin, että yhden säilyttäminen olisi kaupunkikuvan kannalta suotavampi vaihtoehto, mutta liiketoiminnan kaipaama nopean asioinnin pysäköintialue ei tällöin olisi ollut riittävän suuri toiminnan harjoittajan näkökulmasta.

## TOTEUTTAMINEN

Oletettavasti sekä korttelin että katurakentaminen ajoittuu vuosille 2026-2028. Aikataulu täsmennetään ennen asemakaavan muutoksen hyväksyttäväksi tuomista.

### Rakentamista edeltävät vaiheet

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan ja sen käsittelyn yhteydessä hyväksytään tonttijako.

### Yhdyskuntatekninen rakentaminen

Asemakaava-alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Autoasemankadun puolella tarvitaan muutoksia viimeisimpien katusuunnitelmien mukaisesti toteutuksiin. Suurin osa kadunrakenteista on valmiina.

### Korttelin rakentaminen

Asemakaavan muutoksella tavoiteltu rakentaminen edellyttää toteutuakseen lainvoimaista rakennuslupaa. Tarvittavat lausunnot pyydetään rakennusluvasta kunnan sisäisesti eri työyksiköiltä rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Rakentaminen voi alkaa kaavamuutoksen ja tarvittavien rakennuslupien ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman.

Toteuttajan tavoitteena on toteuttaa laajennus siten, että nykyinen liiketoiminta voi päivittäistavarakaupan osalta jatkua keskeytyksettä.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on

erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *"alueiden käyttötarkoitus"* ja *"korttelialueet"*, *"liikenne"* sekä *"ympäristöhäiriöt"*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

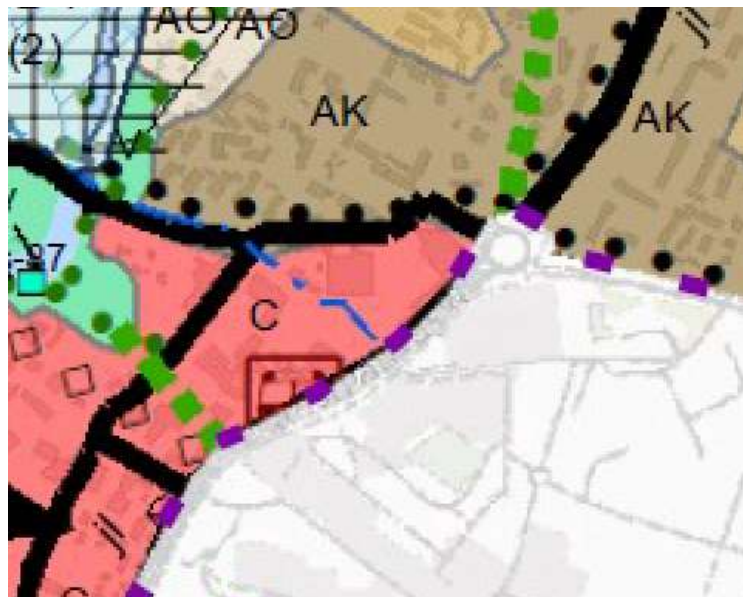


Kuva 17 Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

Lainvoimaisessa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on "keskustatoimintojen alue, keskus" -merkinnällä osoitettu (punainen pallo) ja kuuluu taajamatoimintojen ensisijaiseen kehittämisvyöhykkeeseen (pystyviivitus). Asemakaavan muutos noudattaa maakuntakaavaa.

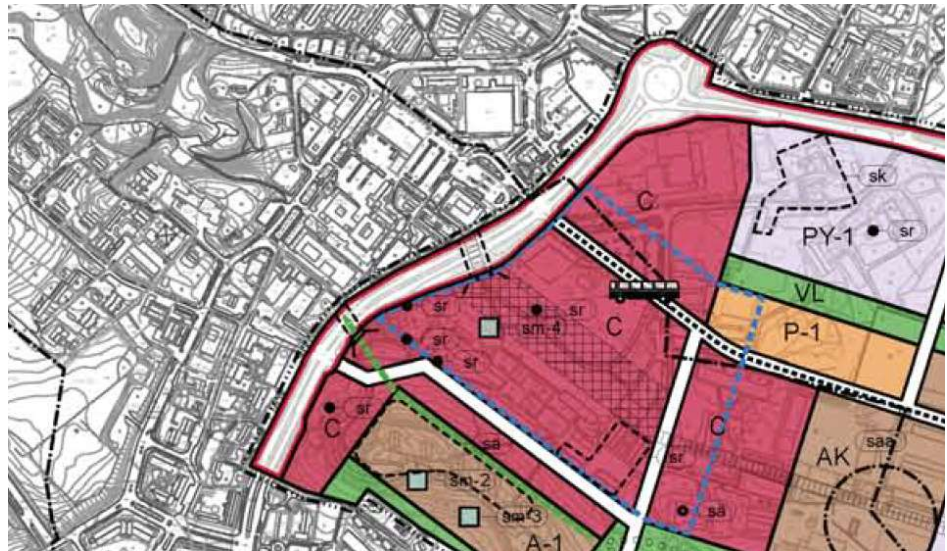
## Yleiskaava

Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksytty, mutta on toistaiseksi ilman lainvoimaa. Tuusulan yleiskaava 2040:ssa ja lainvoimaisessa Yleiskaava 2010:ssä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu keskustaan soveltuvia julkisia ja yksityisiä palvelu- ja toimitiloja, ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja ja asuntoja varten.



Kuva 18 Ote Tuusulan yleiskaava 2040:sta

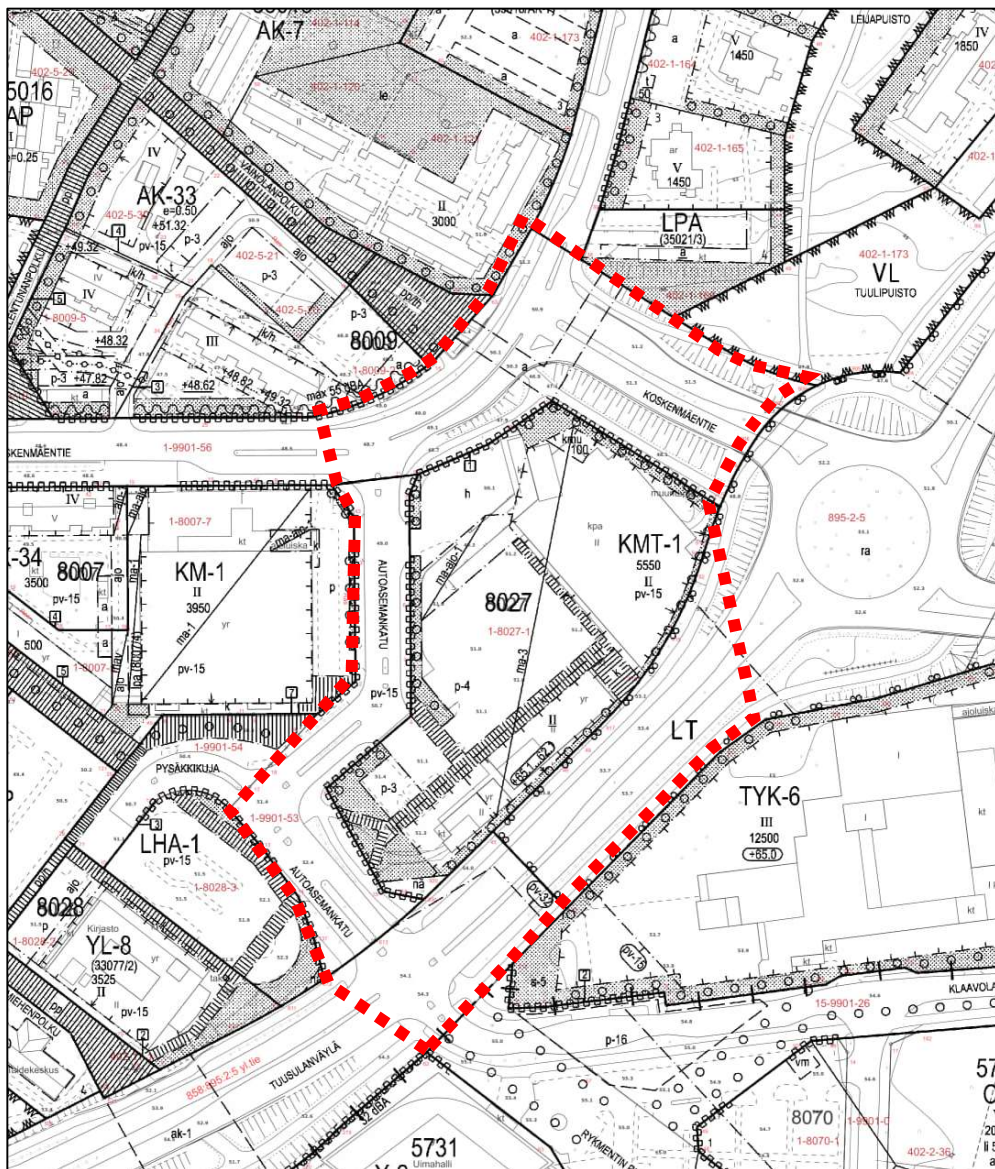
Kaavamuutosaluetta koskee lisäksi Tuusulanväylän osalta Rykmentinpuiston osayleiskaava. Tuusulanväylä on Rykmentinpuiston osayleiskaavassa maantiealuetta.



Kuva 19 Ote Rykmentinpuiston osayleiskaavasta

Laadittu asemakaavan muutosehdotus noudattaa Yleiskaava 2010:tä ja Tuusulan yleiskaava 2040:tä. Asemakaavan muutos poikkeaa Rykmentinpuiston osayleiskaavan Tuusulanväylän osalta siten, että asemakaavan muutoksessa Tuusulanväylän alue on merkitty katualueeksi. Poikkeaminen on mahdollista ja perusteltua, koska tällä ei ole liikenteen järjestämisen kannalta merkitystä vaan poikkeaminen on ennemminkin hallinnollinen ja Tuusulanväylän tämän osuuden osalta on jo tehty lainvoimainen kadunpitopäätös.

## Asemakaavat



Kuva 20 Ote ajantasakaavasta

Kortteli 8027 on lainvoimaisessa Koilliskeskus (nro 3364) nimisessä asemakaavassa osoitettu merkinnällä KMT-1 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin rajoittuvat liikennealueet on merkitty katualueiksi pl. Tuusulanväylän kiertoliittymän kaakkoispuolella oleva osuus, joka on maantien aluetta (LT).

Suunnittelualueeseen rajautuen ja osin suunnittelualueeseen sisältyen on hyväksytty, mutta toistaiseksi lainvoimaa vailla oleva Hyrrän palvelukeskus -asemakaavan muutos.

### Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Alueella ei ole rakennuskieltoa tai toimenpiderajoitusta.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

### Hyrylän keskustan yleissuunnitelma

Valtuusto on [hyväksynyt 3.10.2022 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman](#). Yleissuunnitelma on oikeusvaikutukseton suunnitelma, jolla on tutkittu yleiskaavatasoa tarkemmin maankäytön eri teemoja. Yleissuunnitelman alussa on tätäkin kaavamuutosta nykytilanteen osalta valottavia analyysejä, minkä lisäksi teemoittain tavoitteita jatkosuunnittelulle. Hyrrän kortteli on yleissuunnitelmassa merkitty "liike- ja/tai toimistorakentamiseen painottuvaksi korttelialueeksi", Autoasemankadun puoli korttelista on esitetty lisäksi "katutilaan avautuvaksi aktiiviseksi tavoiteltavaa maantason julkisivua". Jälkimmäisen tavoitteen osalta ei täysin päästä tavoitteeseen, koska pintapysäköintikenttä ei ole tavoitteen mukainen ratkaisu. Toisaalta Autoasemankadun eteläisen osa on merkitty yleissuunnitelmassa "jalankulkuympäristöksi kehitettävä liikkumis- ja oleskelualue", mikä ei niin ikään tämän kaavamuutoksen myötä toteudu. Autoliikennemäärät eivät mahdollista yleissuunnitelman tavoitetta.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma toimii tämän asemakaavamuutoksen yleiskaavallisena tarkasteluna.

### Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma

[Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma](#) on viimeksi päivitetty vuonna 2020.

### Tuusulan pysäköintinormi

Kunta on laatinut [selvitykset ja niiden perusteella normin](#), jota noudatetaan korttelien vähimmäispysäköintipaikkojen määrien määriteltäessä. Pysäköintipolitiikan päivittämistä valmistellaan.

## Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja se täyttää sille asetetut vaatimukset MRL 54§.

## Maanomistus

Korttelin 8027 omistaa Kesko Oyj, Tuusulanväylän katualuetta hallinnoi ja muut katualueet omistaa Tuusulan kunta.



## Kaavoituksen käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus

Tuusulan kunta on Kesko Oyj:n kanssa solminut kaavoituksen käynnistämissopimuksen, joka on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 7.6.2023.

Alueen yksityisen maanomistajan kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus.

### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla, liiteasiakirjoissa ja luettelona kaavamuutokseen liittyvistä asiakirjoista.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vaihe	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
Kaavoituksen käynnistämissopimus	kk																											
OAS				nähtävillä																								
Ehdotuksen valmistelu																												
Kaavamuutosehdotuksen käsittelyt																	kk	kh	näht									
Maankäyttösopimus																									kh	lv		
Kaavamuutoksen valmistelu																												
Asemakaavan muutoksen hyväksyminen																									kk	kh	va	lt
Asemakaavan muutos lainvoimainen																												lv

Kuva 21 Arvioitu kaavamuutosprosessin aikataulu

### Vireilletulo

Asemakaavahanke on merkitty kaavoituksen työohjelmaan kunnanhallituksen päätöksellä 24.4.2023.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus kunnan ja Kesko Oyj:n kesken on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 7.6.2023. Kuulutus vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville asettamisen yhteydessä 29.8.2023.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä vuorovaikutus viranomaisten kanssa on järjestetty lausuntomenettelyllä. Tois- taiseksi ei ole tullut ilmi syytä järjestää viranomaisneuvottelua.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkinen nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle.

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 30 vrk 29.8.-29.9.2023

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).
- Kaavan valmistelijan puhelinpäivystys järjestettiin 5.9. ja 12.9. 2023 klo 12-16.

## Yhteenveto lausunnoista

Lausunnonantajat kiinnittivät huomiota mm.:

- johdonomistajien ja hankkeeseen ryhtyvän välisiin kustannusjakoihin
- toteutettavan alueen esteettömyyteen
- liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen
- pysäköintipaikkojen riittävyys
- hulevesien käsittelytarpeeseen
- pohjavedensuojeluun

Asemakaavaratkaisussa em. seikat otettu huomioon ja sitä valmisteltaessa on selvitetty riittävällä tarkkuudella. Esteetön ympäristö toteutuu Suomen rakennusmääräyskokoelman edellyttämällä tavalla. Liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta on selvitetty ja perustuen selvityksiin osoitettu riittävän liikennealueet. Hulevesien käsittelyn osalta noudatetaan Tuusulassa käytössä olevaa yleistä ohjetta. Pohjaveden määrän osalta ei synny muutosta ja pohjaveden laadun turvaamiseksi on asemakaavaan sisällytetty riittävät määräykset.

## Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty.

## Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely ja hyväksyminen

Asemakaavan muutosehdotus käsitellään kuntakehityslautakunnassa 23.10.2024 ja tämän jälkeen kunnanhallituksessa, joka asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen jättämistä varten. Julkinen nähtävilläolo on vähintään 30 vrk

---

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 23.10.2023  
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola