

**TUUSULA HYRYLÄ
SUUTARINTIE
asemakaavan muutos**



ASEMAKAAVAN SELOSTUS, kaava nro 3517

Asemakaavan muutos kortteleissa 33070 ja 2017 sekä pysäköinti-, katu- ja viheralueilla. Asemakaavalla muodostuu korttelialueet 8068 ja 8069 sekä katu- ja viheralueita. Sitova tonttijako asemakaavalla.

Kaavan valmistelija:

kaavasunnittelija Teija Hallenberg puh 040-314 3039 / teija.hallenberg@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos puh 040-314 2014 / pia.sjoroos@tuusula.fi

1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Tuusula
Kunnanosa: Hyrylä
Kaavan nimi: Suutarintien asemakaavan muutos
Kaavan numero: 3517

Asemakaavan muutos koskee kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta kaavamerkinnällä YT (Tuusulan paloasema) korttelissa 33070 ja Hyrylän käsityökeskuksen aluetta kaavamerkinnällä P (puisto), pysäköimisaluetta kaavamerkinnällä LP, osaa yleisten rakennusten korttelialueesta 2017, Jokipuiston viheraluetta sekä, Suutarintien, Hyrylätien ja Koskensillantien katualueita.

Alueella sijaitsee 1958 valmistunut ja vuosina 1975 ja 1980 laajennettu, purettavaksi päätetty paloasemarakennus sekä 1800-1900-lukujen taitteessa rakennettu huvila, myöhemmin tunnettu Rapsikamäkenä. Suunnittelualue laskee harjulta jyrkästi koillisen kohti Tuusulanjokea. Alue on metsäinen ja melko luonnontilainen. Kaava-alueen rakennettu lähiympäristö koostuu kerrostaloista, liikekiinteistöistä ja viheralueesta.



1.2 Kaava-alueen määrittely

Kaava-alue sijoittuu Tuusulan keskuksen Hyrylän kunnanosaan, ja on osa Hyrylän taajamaa. Alue sijaitsee Hyrylätien, Suutarintien, Tuusulanjoen ja Koskensillantien rajaamalla alueella. Asemakaavan muutos koskee vanhan paloaseman tonttia (YT), osaa yleisten rakennusten tontista (Y), kudonta-aseman aluetta (P), pysäköintialueita (L ja LP) ja Jokipuistoa (PL) sekä näihin rajoittuvia katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on 3,84 hehtaaria.

2



Opaskartta. Kaava-alueen sijainti Hyrylän taajamassa, punainen ympyrä.

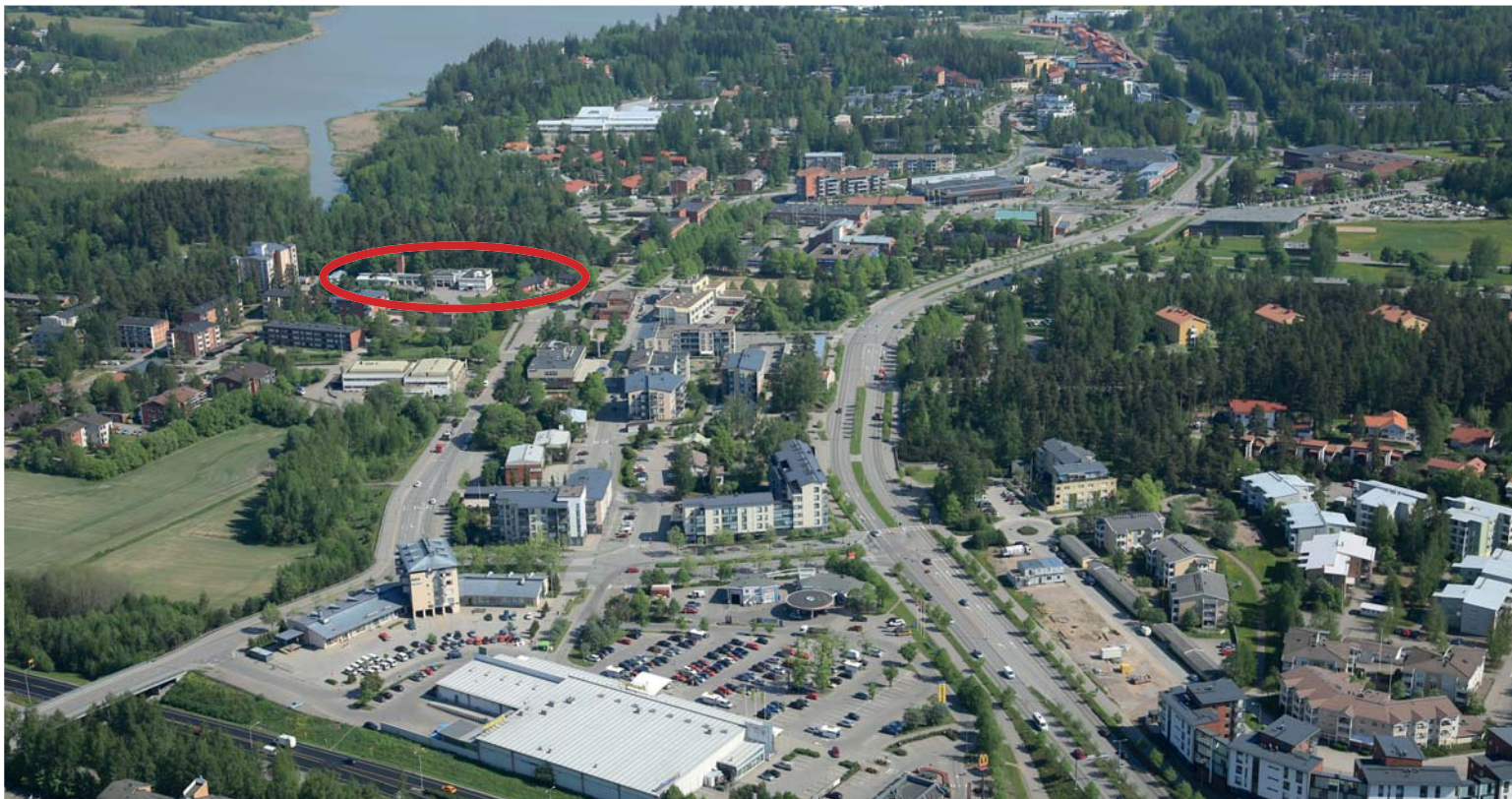
1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkikuvallisesti laadukasta taajamarakennetta osoittamalla tontteja asuinkerrostalojen rakentamiseen Hyrylän ydintaajaman kylkeen. Tiiviis asuinrakentaminen edellyttää pysäköinnin rakenteellista järjestämistä. Asemakaavan muutos mahdollistaa pysäköintitalon rakentamisen. Pysäköintitaloon voidaan sijoittaa autopaikkoja myös kunnan tarpeisiin.

Lisäksi Suutarintien asemakaavan muutos päivittää alueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisia sekä rakennushistoriallisia arvoja sisältävän Rapsikanmäen suojelumääräyksiä. Myös Jokipuis-ton virkistysaluetta kehitetään.

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu viisi asuinkerrostalotonttia ja yksi palvelurakennusten tontti sekä tontti pysäköintitalolle.

Kohde sijaitsee Hyrylän ydintaajaman kupeessa hyvien liikenneyhteyksien varrella.



Viistokuva Hyrylästä. Kaava-alueen sijainti Hyrylän taajamassa, punainen ovaali.

1.4 Sisällysluettelo

1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen määrittely	3
1.3 Kaavan tarkoitus	4
1.4 Sisällysluettelo	5
1.5 Luettelo liiteasiakirjoista	6
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista suunnitelmista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Asemakaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaavan sisältö	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja sijainti	8
3.1.2 Luonnonympäristö	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö	15
3.1.4 Maanomistus	24
3.2 Suunnittelutilanne	24
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	24
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat sopimukset	30
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	30
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	30
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	31
4.3.1 Osalliset	31
4.3.2 Vireilletulo	31
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	31
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	31
4.4 Asemakaavan tavoitteet	32
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	32
4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet	32
4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	33
4.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	34
4.4.5 Osallisten tavoitteet	34
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	35
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	35
4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	42
4.5.3 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet	43
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	52
5.1 Kaavan rakenne	52
5.1.2 Mitoitus	52
5.1.3 Palvelut	52
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	53
5.3 Aluevaraukset	53
5.4 Kaavan vaikutukset	56
5.5 Ympäristön häiriötekijät	59
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	59
5.7 Nimistö	59
5.8 Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mustutusten vaikutukset hyväksyttäväksi esitettyyn asemakaavan muutokseen	59
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	60
6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat	60
6.2 Toteutuksen ajoitus	60
6.3 Toteutuksen seuranta	60

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

Liite 1	Seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Kuvat ja kartat Asemakaavakartta ja määräykset Asemakaavan havainnekuva Suutarintien hulevedet Seurakuntakeskuksen kaavan meluraportti Pysäköintitalon vaihtoehtotarkastelu Kairaustulokset Luontoselvitys
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
Liite 5	Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niihin annetut vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista suunnitelmista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Maakuntakaavat
Tuusulan yleiskaava 2010
Tuusulan yleiskaava 2040 (vireillä)
Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaava (HyLa)
Tuusulan viheraluestrategia (luonnos)
Aluetta koskevat asemakaavat
Tuusulan keskustan yleissuunnitelma 2013
Keskustan yleissuunnitelman päivitys 2018
Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelma (2003)
Tuusulan päivitetty rakennusjärjestys
Tuusulan liikenneverkko selvitys (2007)
Hyrylän keskustakortteleiden melu- ja tärinäselvitys 2007
Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, 2005
Maankäyttö Hyrylän pohjavesialueella, ohjausryhmän esitys, Tuusulan ympäristöasiainkeskus 11.1.2006
Tuusulan keskustan alueen ja Rykmentinpuiston pysäköinti, loppuraportti. FIRA Oy, 2013.
Virtuaali-Tuusula / Tuusulan museo
Rakennettavuustiedot, kairaustulokset ja pohjavedenpinnan korkotiedot
Tuusulan liikennemalli, Strafica Oy, 13.4.2015.
Pysäköintinormit, Tuusulan kunta, Kkl 20.5.2015.
Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys
Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksessa. Pöyry Finland, 2013.
Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Anne Vähätalo, toim., 2018.
Tuusulanjärven eteläpään ja Tuusulanjokilaakson luontoselvitys, Enviro 2016.
Hyrylän paloasema-kuntotutkimusseloste
Sisäilmatutkimusraportti Hyrylän paloasema 22.4.2012
Paloaseman purkamislupa 17.5.2017 § 190

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Alueen kaavoittaminen sisältyy omana kärkihankkeena kaavoitus suunnitelmaan jo vuodesta 2016 - 2020 sekä edelleen viimeisimpään valtuuston 11.12.2017 § 218 hyväksymään kaavoitus suunnitelmaan vuosille 2018 - 2022.

Kaavatyö käynnistyi kuulutuksella 11.11.2015 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettiin nähtäville ajalle 19.11.- 4.12.2015. Saatu palaute liikkeessä 2.

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutusvaiheessa laadittiin viisi asemakaavaluonnosta, jotka kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan 3.2.2016 (§14) nähtäville ajalle 25.2.-31.3.2016. Kaavaluonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.3.2016.

Yhteistyökumppanin löytämiseksi järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutus kilpailu 1.7.- 30.9.2016 välisenä aikana. Kilpailuun ei jätetty yhtään osallistumistarjousta.

Kilpailun päätyttyä on Lujatalon kanssa on käyty neuvotteluja alueen toteuttamiseksi luonnosvaihtoehto E:n pohjalta. Suunnitelmia on edelleen kehitetty ja niiden pohjalta laadittiin asemakaavan muutosehdotus. Avainasunnot Oy on tullut toiseksi yhteistyökumppaniksi.

Kunnanhallitus asetti asemakaava muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ajalle 19.4.- 21.5.2018. Kaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 24.4.2018. Nähtävillä oloaikana jätettiin 11 lausuntoa ja viisi muistutusta.

Asemakaavan muutos valmisteltiin hyväksyttäväksi syyskuussa 2018.

2.2 Asemakaavan sisältö

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos, joka sisältää kaavakartan määräyksineen sekä ehdotusta koskevan selostuksen.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu viisi asuinkerrostalotonttia, joiden rakennusoikeudet vaihtelevat 3 250 m² – 3 500 m² ja kerroskorkeudet ½VI – VIII. Korttelin rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna on e=1,8. Asuinkerrostalot sijoittuvat Hyryläntien ja Suutarintien varteen.

Palvelurakennusten tontilla sijaitsee Rapsikanmäki. Rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-27). Lisärakennusoikeutta ei ole osoitettu.

Asuinkorttelin käyttöön sekä kunnan tarpeisiin on osoitettu tontti pysäköintitalon rakentamiseksi. Pysäköintitalokorttelin rakennusoikeus on 6 000 m² ja kerrosluku ½kV ja se sijoittuu Hyryläntie ja Koskensillantien risteysalueelle.

Asemakaavan muutokartalla on esitetty asuinkerrostalojen korttelialue (AK), palvelurakennusten korttelialue (P), yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY), lähivirkistysalue (VL) sekä katualueita. Rakennusoikeus on esitetty rakennusoikeusluvulla.

Kaavamuutoksen myötä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta, osa puistoalueesta sekä L taksi -korttelialueesta muuttuu asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten korttelialueeksi sekä osa puistoalueesta, osa yleisten rakennusten korttelialueesta sekä pysäköimisalueesta muuttuu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako.

Alue toteutetaan hankekaavana. Lujatalo Oy:n sekä Avain asunnot Oy:n kanssa on neuvoteltu kumppanuuskaavoitus sopimus asuinkerrostalokorttelin sekä pysäköintitalon toteuttamiseksi.

Yhteistyöllä tavoitellaan toteutettavaksi vähintään yksi asuinkerrostalo vuodessa. Pysäköintitalon rakentaminen käynnistyy ensimmäisten asuinkerrostalojen valmistuttua.

Jokipuiston puistosuunnitelmaa kehitetään ja puistoalueet toteutetaan kunnallistekniikan aikataulun mukaisesti.

Asemakaava-alueella on kunnallistekniikka ja kadut valmiina.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,84 ha. Kaava-alue on kiinteä osa Hyrylän keskustaa ja sen kaupunki-kuvaa. Suunnittelun alue koskee Tuusulan kunnan 1. kunnanosan Hyrylän kiinteistöjä tai osia niistä: 858-401-5-9, 858-401-5-424, 858-402-3-11, 858-402-3-69, 858-402-13-10, 858-402-7-0, katualueiden osalta 858-402-3-70, 858-401-5-17, 858-401-5-8, 858-401-5-425, 858-401-5-327, 858-401-5-196 ja 858-401-5-197.

Hyrylä on varuskunnastaan tunnettu Tuusulan suurin taajama ja kunnan hallinnollinen keskus. Hyrylä sijaitsee Tuusulanjärven eteläosan tuntumassa. Kaava-alue sijaitsee Hyrylän ydinkeskustan tuntumassa, Suutarintien, Hyrylätien, Koskensillantien ja Tuusulanjoen rajaamalla alueella.

Asemakaavan muutos koskee pääasiassa vanhan paloaseman tonttia, kudonta-aseman aluetta (Rapsikanmäki), pysäköintialueita ja Jokipuistoa sekä näihin rajoittuvia katualueita.

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella.

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Ainoastaan osa Hyrylätiestä ja pieni osa Suutarintiestä on yksityisessä omistuksessa.

Alueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista keskusta-alueita, jossa kaupalliset palvelut sijoittuvat kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Kunnantalon sekä terveyskeskuksen palvelut



Hyryläntie 16, Tuusula. Kunnantalo.



Hyryläntien viereinen kevyen liikenteen yhteys Kauppätien suuntaan.



Varuskuntarakennukset uudiskäytössä.



Tori elää varsinkin kesäisin.

ovat kivenheiton päässä. Kirjastoon ja uimahalliin on matkaa alle 500 metriä ja päiväkotiin, ala-asteelle ja yläasteelle noin 500 metriä sekä lukioon noin 1,5 km. Alue sijoittuu Hyrylän kunnallistekniikan yhteyteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Maisemaa rajaa pohjoisessa Tuusulanjoki, Koskenmäentie ja Tuusulanjärven eteläosa, idässä joitain asuinpientaloja, kunnantalo sekä Hyrylätien kautta ostoskeskus, terveysasema sekä liikerakennuksia, etelässä ja lännessä asuinkerrostaloja.

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla osana Hyrylän rakennettua taajamaan, aivan sen ydintaajaman kupeessa. Kaava-alue kattaa osan Hyrylänharjun lakialuetta, jossa kasvaa kookkaita, tuulten tuivertamia mäntyjä sekä jonkin verran koivuja. Alue on maisemallisesti arvokas ja merkittävä osa Hyrylän identiteettiä. Alueella sijaitsee yksi Tuusulan ensimmäisistä koulurakennuksista, Rapsikanmäki.

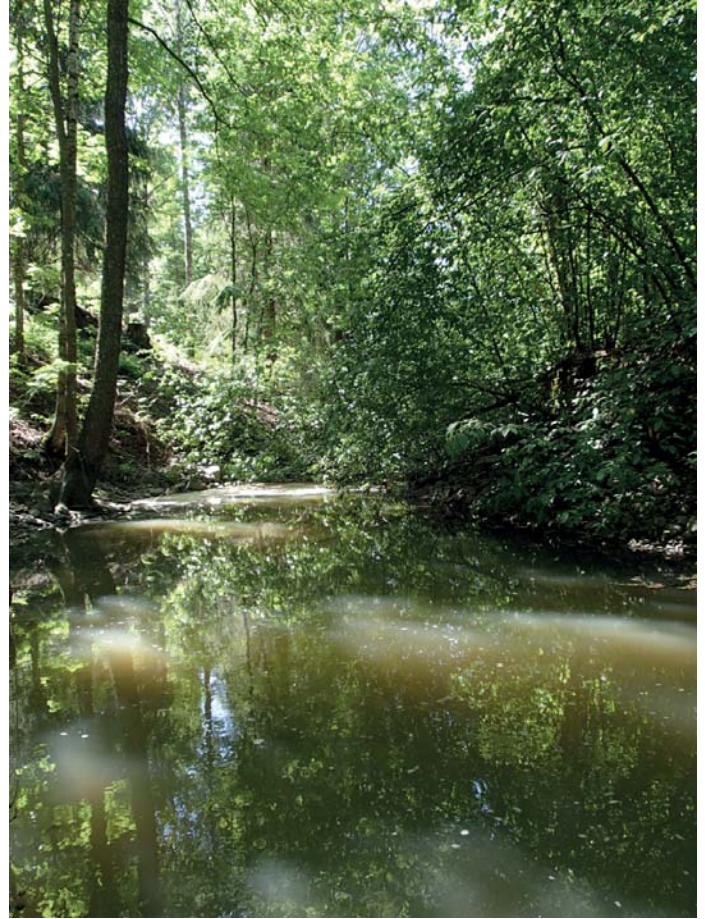
Jokipuiston viheralue laskeutuu Hyrylänharjulta Tuusulanjokilaakson Tuusulanjoen varrelle. Jokipuisto on melko metsäinen ja luonnontilainen viheralue ja on korkeusasemaltaan muuta taajamaa alempana. Viime vuosina alueella on suoritettu harvennushakkuita josta alueen puusikoituminen on lisääntynyt. Jokipuistossa sijaitsee jääkauden muodostama suppa.



Jokipuisto ja jokavuotinen koko perheen MonttuRock.



Näkymä Jokipuistosta Hyryläntien suuntaan.



Jokipuisto rajautuu osin Tuusulanjokeen. Joenvarsi on suosittu myös lepakoiden ruokailualueena.



Hyrylänharjun lakialueella kasvaa komeita mäntyjä.

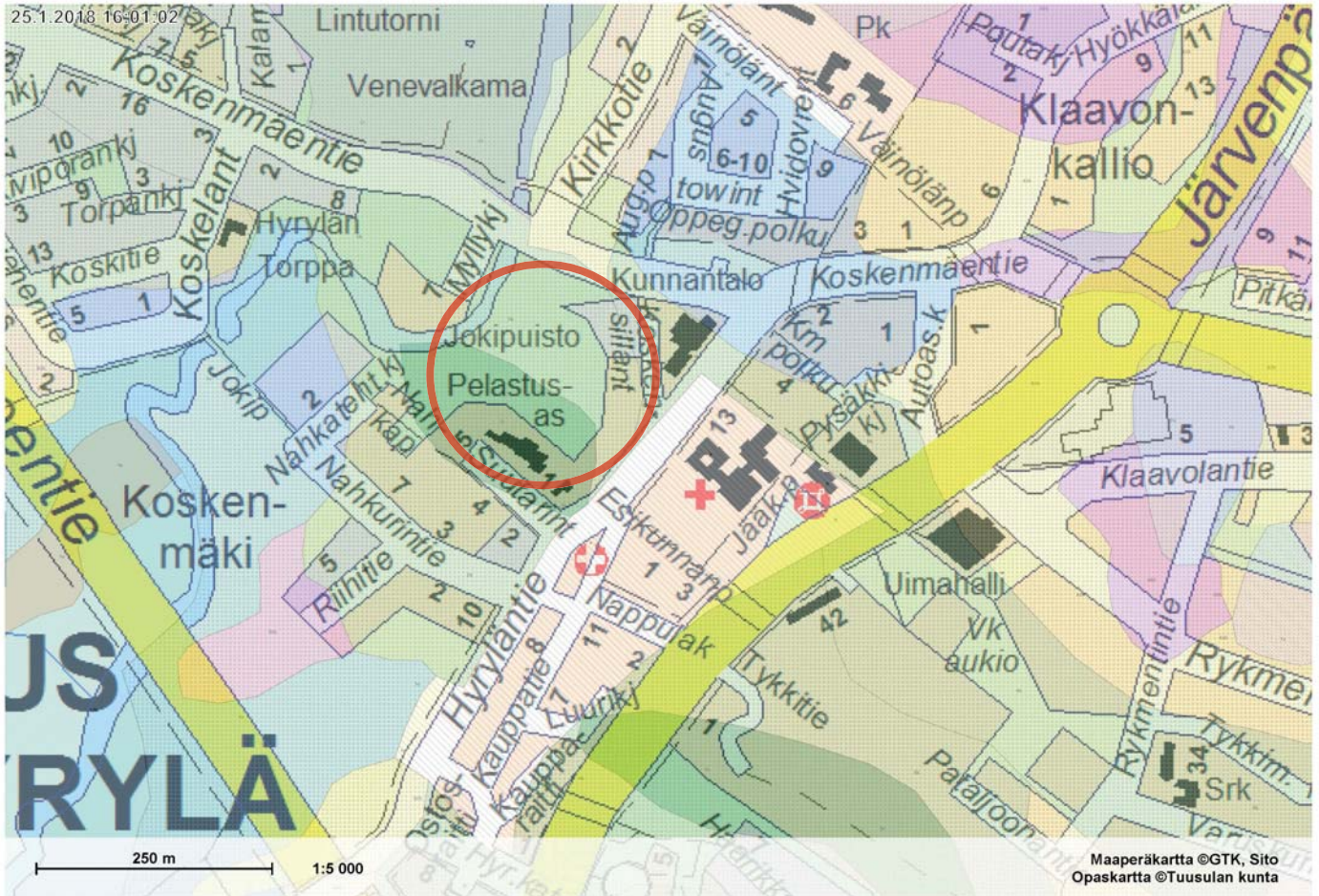


Rapsikanmäki, jossa toimii Hyrylän kudontakeskus.

Kallioperä, maaperä, korkeusasema ja rakennettavuus

Kallioperä on alueella graniittia. Peruskallion päällä on viime jääkauden aikana muodostunutta hiekkaa ja soraa. Hyrylänharjun alue on soraa ja Jokipuisto sekä harjua ympäröivän muun alueen maaperä on hiekkaa.

Kaava-alueen korkeusasemat vaihtelevat +37 ja +60 metrin välillä. Korkeimmillaan maanpinta on Hyrylänharjun laella, josta se laskee pohjoiseen ja koilliseen. Matalimmat kohdat sijaitsevat Tuusulanjoen varrella. Suutarintien katutaso on n. +54 ja Hyrylän tien katutasot kaava-alueen kohdalla ovat +49,3 - +53,5.



 Karttaote maaperäkartasta. Kaava-alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Pohjamaalajit / Base sediments

-  Sora (Sr)
Gravel (Sr)
-  Hiekka (Hk)
Sand (Hk)

Tuusulan kunta on teettänyt alueella kairauksia. Kairauksen tarkoituksena on ollut alustavasti selvittää alueen maaperä. Perustamistavan määrittämiseksi tulee tehdä rakennuskohtainen tutkimus.

Kairaukset ovat päättyneet joko kiveen, lohkareseen tai kallioon (kohteissa pysäköintitalon kortteli ja Jokipuisto) tai määräsyvyyteen (AK-korttelialue).

Asuinkorttelialueella pintakerros on hiekkaa. Pintakerroksen alla on löyhempi kerros, oletettavasti hiekka-/silttikerros, jonka paksuus on noin 1 m. Hiekan alla on pohjamaareenia. Moreeni paksuudesta ei ole tietoa, koska kairaus on päätetty määräsyvyyteen.



Kasvillisuus

Tuusulan alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, joka ulottuu eteläsimpien rannikkoseutujen eli hemiboreaalisen vyöhykkeen rajalta Järvi-Suomeen ja Pohjanlahden rannikolle saakka. Eteläboreaalaisella kasvillisuusvyöhykkeellä puusto on runsasta ja kasvukausi 160-175 vrk. Kaava-alue kuuluu Hyrylän rakennettuun taajamaan. Kaava-alueen korttelialueet ovat metsäisiä, ja koostuvat pääosin männystä ja koivuista, sekaan mahtuu myös muutama kuusi, Joki-puistossa on myös metsäinen, harvennushakuiden myötä osin pusikoitunutta aluetta.

Eläimistö

Tuusulanjärven eteläpäästä alkava Tuusulanjokivarren ekologinen viherkäytävä tarjoaa elinympäristöä ja ohikulkupaikkaa rikkaalle linnustolle ja muulle eläimistölle.

Suojelukohteet

Tuusulanjärvi valittiin Uudenmaan maakuntajärveksi vuonna 2011. Järven keskisyvyys on 3,2 metriä ja pinta-ala 6,0 km². Järveä kunnostetaan muun muassa hoitokalastuksen, hapettamisen ja kosteikkojen avulla.

Kaava-alueelle on valmistunut Tuusulanjärven eteläpään ja Tuusulanjokilaakson luontoselvitys.

Pienilmasto

Rakentamisen kannalta alue on sitä suotuisampi, mitä lämpimämpi alueen pienilmasto on. Pienilmastoon vaikuttavat aurinkoisuus, tuulisuus ja kosteus. Käytännössä tällaiset tekijät ovat riippuvaisia suuntauksesta, maastonmuodosta, maaperästä ja kasvillisuudesta.

Suutarintiehen rajautuva asuinkerrostalokortteli sijaitsee lounaaseen avautuvalla harjun ylärinteellä. Koska asumiseen ja oleskeluun sopivat parhaiten etelän ja lännen puoleiset lämpimät rinteet, pienilmasto-olosuhteet ovat erittäin hyvät. Hyrylänharjun päälle sijoittuvat asuinkerrostalot sitä vastoin nauttivat valoisuudesta ja lämpimistä tuulista ja vuoroin pohjoisen vilvoittavista virtauksista. Hyrylän tien rajautuva ja kaakkoon avautuva rakennuspaikka on altis pohjoisen vilvoittaville tuulille. Hyrylän tien tuulitunneli vahvistaa tuulen vaikutusta.

Vesistöt ja vesitalous

Hyrylän taajama sijaitsee Tuusulanjärven etelärannalla. Pitkänomaisen järven eteläosa on matalaa, rantakasvillisuuden täyttämää linnustoaluetta (Natura 2000). Tuusulanjärvestä lähtee Tuusulanjoki kohti Vantaanjoen vesistöaluetta ja päättyy Suomenlahteen.

Kaava-alueelta pintavedet laskevat Tuusulanjokeen.

Pohjavesi

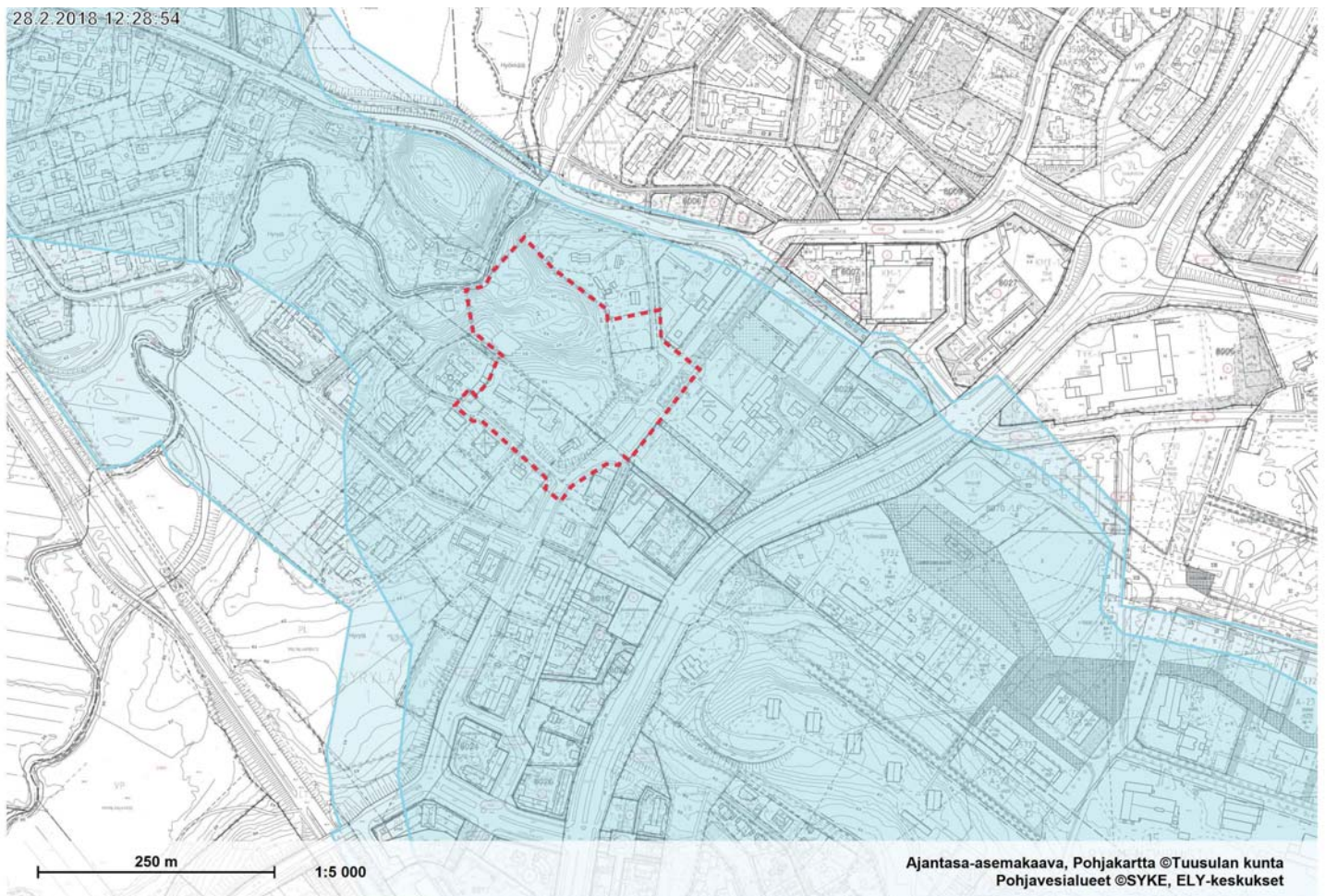
Suunnittelualue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Koskenmäen vedenottamo on Tuusulanjoen länsipuolella noin 100 m päässä kaava-alueesta luoteeseen.

Koko Hyrylän pohjavesialueen pinta-ala on 370,79 hehtaaria, josta muodostamisaluetta on 324,08 hehtaaria. Kaava-alue sijaitsee Koskenmäen vedenottamon osa-alueeseen A.

Hyrylän ensimmäisen luokan pohjavesialue nro 0185801 on osa luode-kaakko-suuntaista pitkittäisharjuksoa. Ydinosan aines on karkeaa hiekkaa ja soraa. Välikerroksina on paikoin savea ja silttiä, joiden päällä on orsivesikerroksia. Hyrylän pohjavesialue jakaantuu kahteen osa-alueeseen: pohjoiseen A-alueeseen ja eteläiseen B-alueeseen.

Koskenmäen vedenottamo sijaitsee osa-alueella A, jonka pinta-ala on 3,71 km². Pohjaveden virtaus suuntautuu sekä luoteesta Nummenkankaan vedenjakaja-alueelta että kaakosta harjun pituussuunnassa kohti Koskenmäen vedenottamoa. Pohjaveden pinta vaihtelee tasolla +35... +58. Vesipinnat ovat korkeimmillaan alueen pohjoisosassa. Koskenmäen vedenottamon alueella pohjaveden pinta on noin tasolla +36. Koskensillantieltä Jokipuiston suuntaan sijaitsevassa pohjavedenpinnan mittauspisteessä pohjavesi on 21.11.2012 ollut korkeudessa +37,50

Hyrylän pohjavesialueella sijaitsee erillinen idässä, etelässä ja lännessä kallioselänteisiin rajoittuva pohjois-eteläsuuntainen kalliopainanne. Koskenmäen vedenottamo sijaitsee tässä



Karttaote pohjavesialueista. Kaava-alue osoitettu punaisella katkoviivalla. Pohjaveden muodostumisalue sisempi sininen alue, pohjaveden suoja-alue ulompi sininen alue.

muodostumaa leikkaavassa kallioperän murroslaaksossa. Ruhje kerää pohjavettä sekä koillisesta että lounaasta.

Koskenmäen vedenottamon läheisyydessä tehtyjen tutkimusten mukaan maakerrosten paksuus vaihtelee alueella 12-30 metriin. Kalliopinnan taso on Koskenmäen vedenottamon alueella +40 - +50.

(Lähde: Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuksessa. Pöyry 6.9.2013)

Pohjaveden muodostuminen

Pohjaveden määrän turvaaminen on ongelmallista sikäli kun Hyrylän aluetta halutaan rakentaa. Liikennealueilta on johdettava hulevedet pohjavesialueen ulkopuolelle, joten muodostuvan pohjaveden määrä vähenee sitä enemmän mitä maata pinnoitetaan. Pohjaveden laadun takaamiseksi ajoväylien pinnoittaminen ja hulevesien ohjaaminen pohjavesialueen ulkopuolelle on välttämätöntä.

Hyrylän pohjavesialueen muodostumisalueesta noin 50 % on jo rakennettua. Kaava-alueella koskevan valuma-alueen pinta-ala on noin 11,3 ha, josta läpäisemätöntä aluetta on noin 8 ha.

Pohjaveden laatua pilaamattomat hulevedet katoilta ja muilta soveltuvilta läpäisemättömiltä pinnoilta on suodatettava ja imeytettävä maaperään, koska hulevesien laatu muuttuu niiden kerätessä lika-aineet pinnoilta. Siksi rakennetuilta alueilta suotautuvat hulevedet ovat laadultaan heikompia kuin sadevesi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen historiallisia vaiheita (lähteet: Virtuaali-Tuusula – Tuusulan museo. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta 2014 (ehdotus)

Hyrylän läpi kulkee jo 1400-luvulla asiakirjoissa mainittu Hämeentie. Hyrylän kylä liitettiin Tuusulaan Helsingin maalaiskunnasta kappelin rakentamisen yhteydessä vuonna 1643. Vanhan ajan Suur-Tuusula oli nykyistä isompi. Tuolloin Tuusulaan kuuluivat myös Korso, Kerava ja Järvenpää.

Krimin sodan aikana 1854–56 venäläiset varmistivat Helsingin puolustusta sijoittamalla joukkoja Hämeen- ja Savontien risteykseen, tuolloin Hyrylään muodostettiin puuvaruskunta. Ensimmäisen maailmansodan jälkeen venäläiset luovuttivat kasarmit suomalaisten haltuun. Punatiilivaruskunnan rakentaminen ajoittuu vuosille 1900-1915, jota Hyrylän nykyinenkin arkkitehtuuri ilmentää.

Varuskunnan perustaminen käynnisti kylän kehittymisen liikepaikaksi, kun sinne muutti mm. venäläisiä ja karjalaisia kauppiaita ja käsityöläisiä. Hyryläntieltä Koskenmäelle olevalla alueella oli asukkaiden sosiaalinen kirjo oli laaja. Oli varakkaita huvilanomistajia, varsin menestyviä liikkeenharjoittajia ja koko joukko erilaisia käsityöläisiä ja muita ammatinharjoittajia. Suutarit, kirvesmiehet, sepät, muurarit muodostivat ammattimiesten perusjoukon, mutta myös kivityömies ja avustava ruumiinavaustoimihenkilö kuuluivat Koskenmäen väestöön.

Alkujaan varuskunta sijaitsi Järvenpääntien molemmilla puolin. Puolustusvoimat ja kunta tekevät maavaihtoja 1960 –luvulla jolloin Järvenpääntien läntiset alueet siirtyivät kunnalle. Siitä alkoi Hyrylän taajaman kehitys nykyiseen muotoonsa.

Tuusulan Rantatien taitelijayhteisö on vaikuttanut merkittävästi Suomen kulttuurihistoriaan. Rantatie oli alunperin osa Helsinki–Heinola -maantietä, joka noudatteli Tuusulanjärven kohdalla järven rantamaisemia aina Järvenpäähän asti. Rautatien rakentamisenkin myötä monet Suomen taiteen kultakauden mestarit asettuivat asumaan Tuusulanjärven itärannalle 1800–1900 -lukujen vaihteessa.

Jokipuiston "monttu" on ollut Hyryläläisten suosittu oleskelupaikka vuosikymmenet. 1930-luvun lopussa Tuusulan suojeluskunta rakensi Hyrylänharjun rinteeseen, nykyisen paloaseman taakse, hyppymäen. Mäessä hypättiin ja järjestettiin kisoja aina 1950-luvun alkuun saakka.

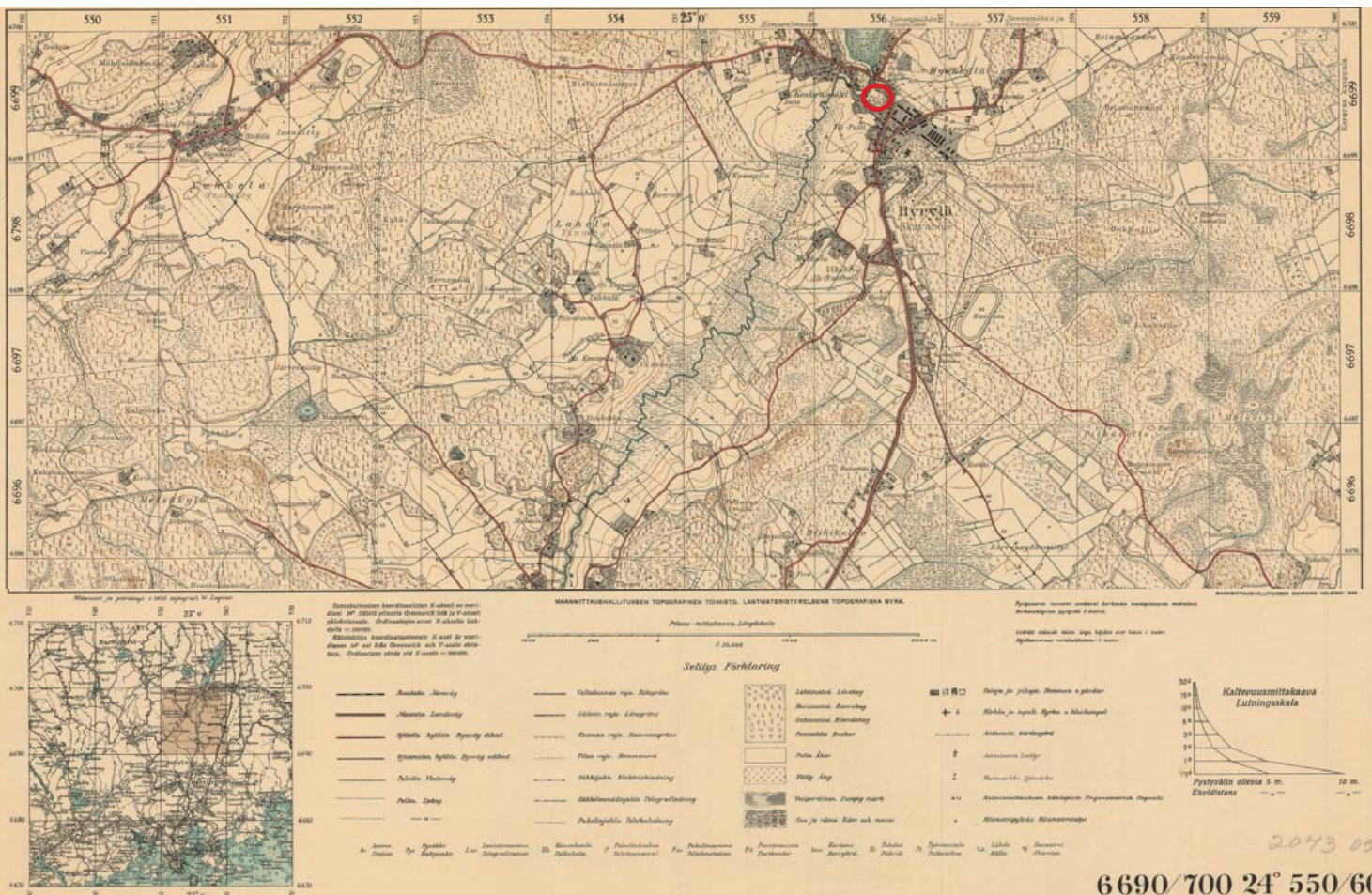
Keskusta-alueelta on vanha rakennuskanta hävinnyt lähes täysin, myös katujen ja kulkureittien sijainnit ovat monin osin muuttuneet. Keskiaikainen Hämeentie kulki Helsingin pitäjän kirkolta Hyrylään ja sieltä Koskenmäen kautta Hämeenlinnaan. Koskensillantie noudattelee edelleen Hyrylän läpi kulkeneen Hämeentien vanhaa linjausta.

1960-luku merkitsi ratkaisevaa muutosta Hyrylän ilmeeseen. Vanhaa purettiin, liikerakennusten määrä lisääntyi, omakotitaloja ja kerrostaloja alkoi nousta ja lopulta 1980 luvulla valmistui torin varteen uusi kunnantalo. Pitkällisen kehityksen tuloksena Tuusulan keskustan rakennuskanta on varsin kirjava. Hyrylä toimi varuskuntakeskuksena aina vuoteen 2007 saakka.

Suunnittelualueen rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -ehdotus on valmistunut keväällä 2018. Kulttuurihistoriallinen inventointi on perusselvitys, jonka tavoitteena on kuvata kulttuurihistorialliset arvokohteet ja antaa ymmärrystä suunnitteluun, jotta voisimme turvata menneiden aikakau-

Peruskarttaa vuodelta 1938. Kaava-alueen sijainti punainen ympyrä.



2043 05
6690/700 24° 550/60

sien ympäristöjen kerrokset. Inventoinnin tavoitteena on kuvailla ja arvottaa ympäristöt ja yksittäiset kohteet, joilla on tai on ollut merkitystä Suomen ja Tuusulan historiassa, maisemassa tai rakennuskulttuurissa.

Luokituksen kriteerit

Pää kohteet

Luokka I

Luokkaan kuuluvat automaattisesti RKY2009-kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet sekä paikallisesti erityisen merkittävät kohteet, joilla voi olla myös mahdollisesti valtakunnallista merkitystä.

Luokka II

Kohteita, jotka ovat vähintään kohtalaisesti hyvin säilyttäneet rakennushistoriallisen arvonsa tai kerroksellisuutensa ja edustavat Tuusulan rakennuskulttuurin arvokasta osaa.

Luokka III

Kohteita, joilla on paikallishistoriallista arvoa ja joissa on mahdollisesti tehty suuriakin muutoksia, ja jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta.



Rapsikanmäellä on toiminut seurakunnan ylläpitämänä alakoulu. Kuva Tuusulan museo.



Rapsikanmäki ja maisemaa Hyrylän keskustan suuntaan 1970-luvulla. Kuva Tuusulan museo.

Osakohteet

Osakohteet on luokiteltu samojen periaatteiden mukaan kuin pääkohteet, mutta niiden ensisijainen valinta perustuu niiden merkitykselle kokonaisuuden luojina ja täydentäjinä.

Rapsikanmäki "pikkukoulu" (luokka I) Rakennuskulttuurikohde

Rapsikanmäki eli Koulumäki on Tuusulanjoen katkaiseman korkean soraharjun nyppylä, joka on pääosin säästynyt soranotolta ja uudemmalta rakentamiselta. Mäellä kasvaa kuusia, kilpikaarnaisia mäntyjä ja mäntyjen välistä voi löytää purettujen, 1800-luvun



Koskensillantie 1990-luvulla. Vasemmalla kunnantalo oikealla vanha apteekitalo ja Kino. Kuva Tuusulan museo.

lopun rakennusten kivijalkoja tiilikellareineen. Ainoa jäljellä oleva on alkujaan aliupseeni Silofin huvilana (ja mm. Niilo Männikön asuma mökki) tunnettu talo eli Rapsikanmäki, joka siirtyi seurakunnan haltuun vuonna 1913 ja siitä tehtiin pikkulasten koulu.

Luokka I

Luokkaan kuuluvat automaattisesti RKY2009-kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet sekä paikallisesti erityisen merkittävät kohteet, joilla voi olla myös mahdollisesti valtakunnallista merkitystä.

Ensimmäisen luokan paikallisia kohteita ovat antikvaarisesti hyvin säilyneet kohteet, joilla on suuri merkitys Tuusulan rakennusperinteen osana. Näihin kohteisiin sisältyy useita arvönäkökulmia tai erittäin vahva yksi peruste. I luokan kohteiden kuvauksiin on liitetty lyhyt perustelu luokituksesta.

Suojelusuositus: Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksiin sallitaan säilyttäviä tai alkuperäistä asua kunnioittavia muutoksia, jotka tulee tehdä harkiten ja rakennuksen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet huomioiden. Luokan kohteita muutettaessa ja korjattaessa tulee Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta pyytää lausuntoa rakennuslupaa, poikkeamislupaa tai suunnittelu-
tarveratkaisua haettaessa. Tontille rakennettiin myös vaja ja sauna vuonna 1946 (osakohde: luokka 2)

Hyrylän paloasema (osakohde: luokka 2)

Koulun naapurina on Hyrylän paloasema, jonka vanhin osa on rakennettu vuonna 1958 kunnan ja silloisen VPK:n yhteishankkeena. Paloasemaa on laajennettu vuosina 1975 ja 1980. Paloaseman vanhin osa on arkkitehtonisesti kaunis, valkoisen rappauspinnan, puun ja puhtaaksi-muurattujen tiilipintojen yhdistelmä, jossa on havaittavissa häivähdys 1950-luvuille tyyppillistä

Rapsikanmäki. Kuva Tuusulan museo.



romanttista suuntausta. Tämä alkuperäinen osa paloasemasta on säilyttämisen arvoinen. (lähde: Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -ehdotus)

Kiinteät muinaisjäännökset

Jokipuiston alueella on muinaisjäänteitä, joita ei ole inventoitu. Kiinteän muinaisjäännosalueen raja-alue ei ulotu kaava-alueelle.



Vanha paloasemarakennus. Rakennus puretaan asuinkerrostalorakentamisen alta.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä Hyrylän taajaman ydinkeskustan tuntumassa. Hyrylä on Tuusulan kuntakeskus ja kaupallinen pääkeskus, josta löytyy Tuusulan suurimmat päivittäistavara-kaupat sekä keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Tuusulan keskustan kaupallisina ankkureina toimivat supermarket-tasoiset päivittäistavaramyymälät keskustan kaupallisen alueen etelä- ja pohjoispäässä. Lisäksi Hyrylän taajamassa sijaitsee kunnantalo, taidemuseo, kirjasto ja linja-autoasema.

Muita julkisia palveluita Hyrylässä ovat uimahalli, urheilukeskus, Hyrylän yläaste ja lukio, Hyökkälän koulu, Mikkolan koulu, Riihikallion koulu ja Vaunukallion koulu sekä useita päiväkotia. Tuusulanjärven rannalla sijaitsevat Tuusulan kirkko, Kokoushotelli Gustavelund, Krapin palvelut ja Golf-kenttä. Krapin nurkalta alkaa Rantatie, jonka varrella sijaitsee lukuisia kulttuurikohteita.

Hyrylän ydinkeskustassa 0-500 metrin etäisyydellä on 1649 työpaikka ja 500-1000 metrin etäisyydellä 635 työpaikkaa. Asukkaita vastaavalla alueella, 0-500 metrin etäisyydellä ydinkeskustasta on 1534 ja 500-1000 metrin etäisyydellä 2590 asukasta. (Lähteet: ©YKR-aineistot 2015, työpaikat (2012) © Tuusulan rakennusrekisteri (maaliskuu 2015).

Hyrylän keskustan yhdyskuntarakenne on keskustamaisen tiivis. Rakenteen sisään jää kuitenkin osin toteutumattomia tai vajaasti toteutuneita kortteleita.

Rapsikanmäessä toimiva Hyrylän kudonta-asema tarjoaa muutaman työpaikan. Kaava-alueella ei sijaitse asuinrakennuksia.



Yläkuva: Kaava-alueeseen rajautuvia kerrostaloja Suutarintiellä.



Näkymä Kauppätien ja Hyrylätien risteyksestä kaava-alueen suuntaan.



Kuva yllä: Kauppatie on Hyrylän vanhin kauppakatu.
Kuva alla: Pysäköintikenttä (tori), takana Ostari.



Kuva yllä: Hyrylän uusinta kerrostalorakentamista, Upseerinhovi.
Kuva alla: Osa Hyrylän taideohjelmaa.



Liikenneverkko

Kaava-alue kytkeytyy suoraan olemassa olevaan liikenneverkkoon Suutarintien ja Hyrylätien kautta. Kunta on suorittanut liikennelaskentoja Hyrylantiellä talvella 2015 ja Hyrylätien liikennemäärä on nykytilanteessa suunnittelualueen eteläpuolella välillä Ostosraitti-Nahkurintie noin 5000 ajoneuvoa / arkivrk ja suunnittelualueen pohjoispuolella välillä Kauppatie-Koskensillantie noin 6000 ajoneuvoa / arkivrk. Hyrylätien ja sen liittymien toimivuudessa ei ole kapasiteettiongelmia nykyisillä liikennemäärillä. Suunnittelualueelta on olemassa olevien katujen varsilla kevyen liikenteen väylät Hyrylän keskustan pohjois- ja eteläosan kaupallisiin palveluihin sekä kouluihin. Hyrylätietä pitkin kulkee nykyisellään Tuusulan sisäinen bussilinja 67, joka liikennöi aamu- ja iltapäivisin noin tunnin vuorovälillä. Alue sijaitsee 400 m etäisyydellä Hyrylän linja-autoasemasta, joka tarjoaa hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Kevyt liikenne

Kävelyn ja pyöräilyn valitsemiseen kulkutavaksi vaikuttaa yhdyskuntarakenne, palveluverkon kehitys, määränpään saavutettavuus ja liikenneympäristö esteettömyys. Kävelyn ja pyöräilyn asema kulkumuotona korostuu erityisesti lyhyillä, alle kilometrin matkoilla, joilla kävely on selvästi yleisin kulkumuoto. Yli kilometrin matkoista jo yli puolet tehdään henkilöautolla. Polkupyörä on kulkumuotona otollisin 1–5 kilometrin matkoilla.

Hyrylän kaupallinen keskusta on pituudeltaan n. 800 metriä. Kaava-alue sijoittuu tämän alueen likimain puolivälin. Keskustan palvelut ovat kävelyetäisyyden päässä.

Hyrylän linja-autoasema sijaitsee alle 300 metriä kaava-alueelta, Tuusulanväylän pysäkit noin 200 metriä alueelta kaakkoon.



Kuva yllä: Suutarintie on päättävä katu.
Kuva alla: Omakotitalo Suutarintien varrella.



Hyrylantieltä Jokipuiston viheralueelle.

Virkistys

Tuusulan yleiskaava 2040:n liittyvä viheraluestrategian (luonnos) mukaan Hyrylässä on viheraluetta 25 % kaava-alueen pinta-alasta. Asemakaava-alueella asuvaa kohden viheraluetta on 212 m². Suositusten mukainen viheralueluokitus on 100 m per asukas.

Tuusulanjärvi ja Tuusulanjoki muodostavat ekologisen ja virkistyskäytöllisen kokonaisuuden. Tuusulanjärven ja Tuusulanjoen vartta hyödynnetään Hyrylän viherverkoston perusrunkona.

Jokipuiston viheralue on osa Tuusulanjokeen kytkeytyvää puistoaluetta, josta on viheryhteys Tuusulanjärven Natura 2000 –alueelle sekä muille Tuusulanjärven liittyville virkistysalueille. Jokipuiston kautta kulkee kevyen liikenteen reittejä Jokipellonpuiston kautta Tuusulanjoen puistoon ja edelleen Lahelan alueelle.

Jokipuiston nykyinen hoitoluokka on A3,B3,B2.

Hoitoluokka A – rakennetut viheralueet, A3 - käyttö- ja suojaviheralueet.

Hoitoluokka B – avoimet viheralueet, B2 käytöniitty ja B3 maisemaniitty ja laidunalue.

Tekninen verkosto

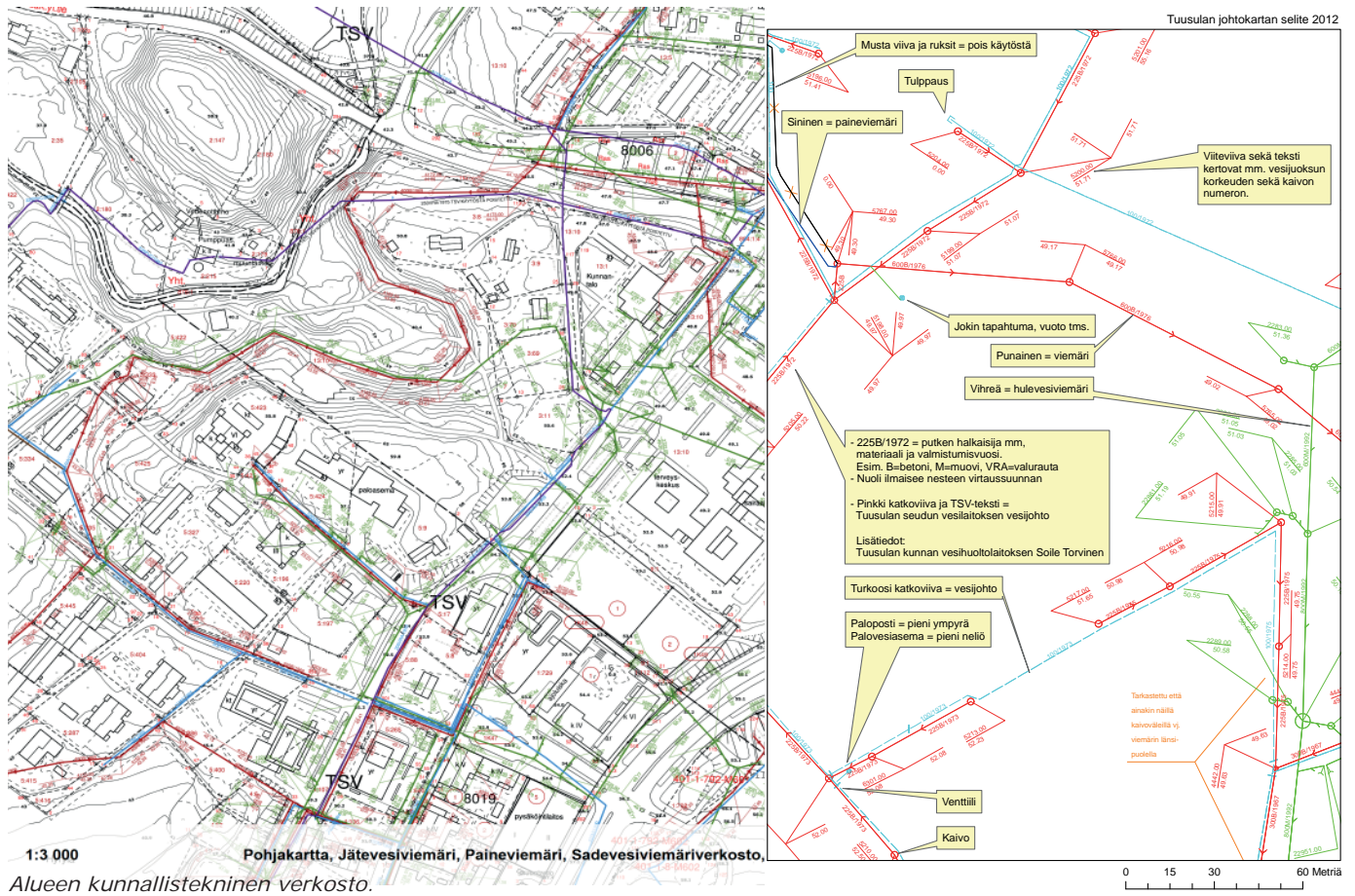
Alueella on rakennettu kunnallistekniikka, johon uudet rakennukset on mahdollista liittää. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Suutarintien vierustaa. Kaava-alue on kaukolämmön saataisuusalueella.

Ympäristöhäiriöt

Alueen itäiseen osaan vaikuttaa Hyrylän tien liikennemelu. Hyrylän tien keskustakortteleiden melu- ja tärinäselvityksen (Sito Oy 27.5.2007) mukaan melutaso alittaa ohjearvot pääosalla aluetta.



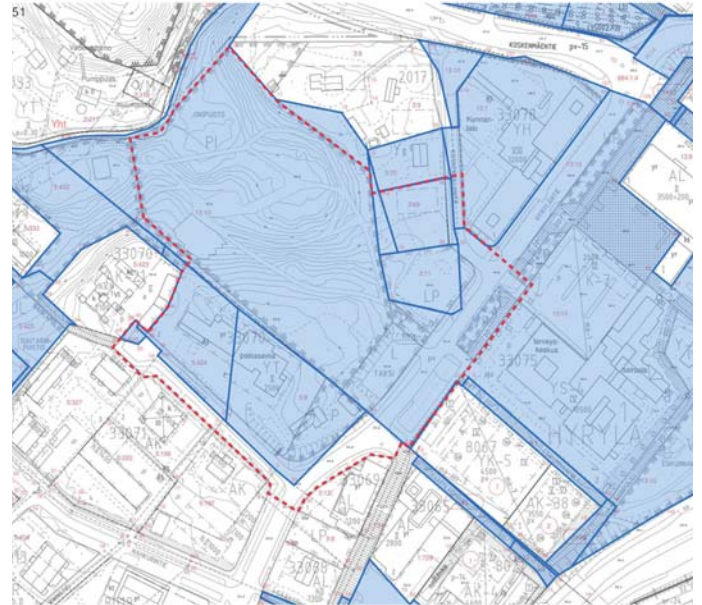
Jokipuisto.



Nykytilanteessa päivämelun 55 dB:n raja ulottuu noin 20-30 metrin etäisyydelle Hyrylängtiestä. Ennustetilanteessa vuonna 2030 meluraja on sama.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Osa kaava-alueen katualueista on yksityisessä omistuksessa. Katualueet on osin haluttu otettu.



Kunnan maanomistus sininen peitto. Kaava-alueen raja punainen katkoviiva.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

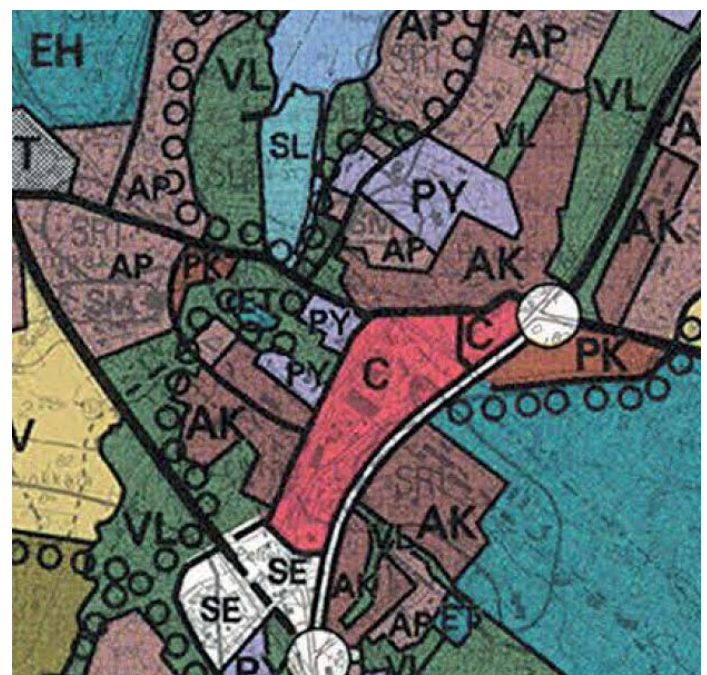
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen aluetta. Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Maakuntahallitus hyväksyi 21.8.2017 viimeisimmän eli neljännen vaihemaakuntakaavan 21.8.2017.

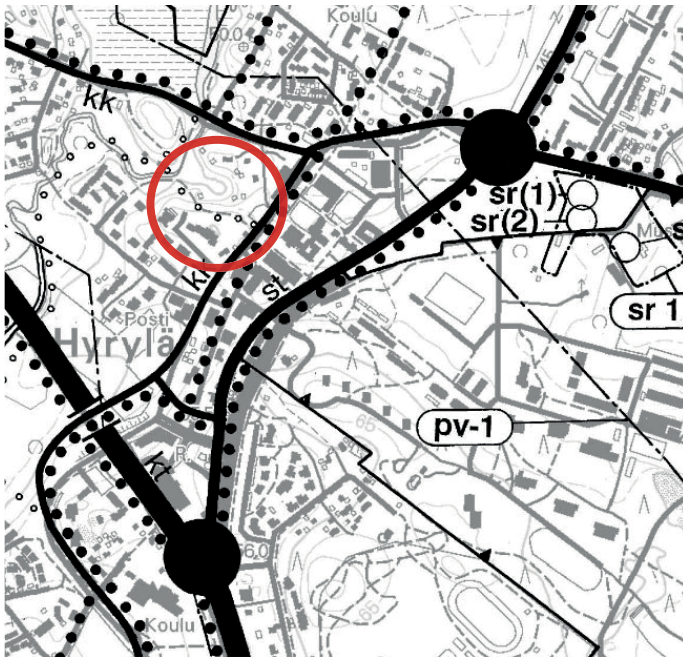
Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan teemoja ovat: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on



Ote Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmästä.



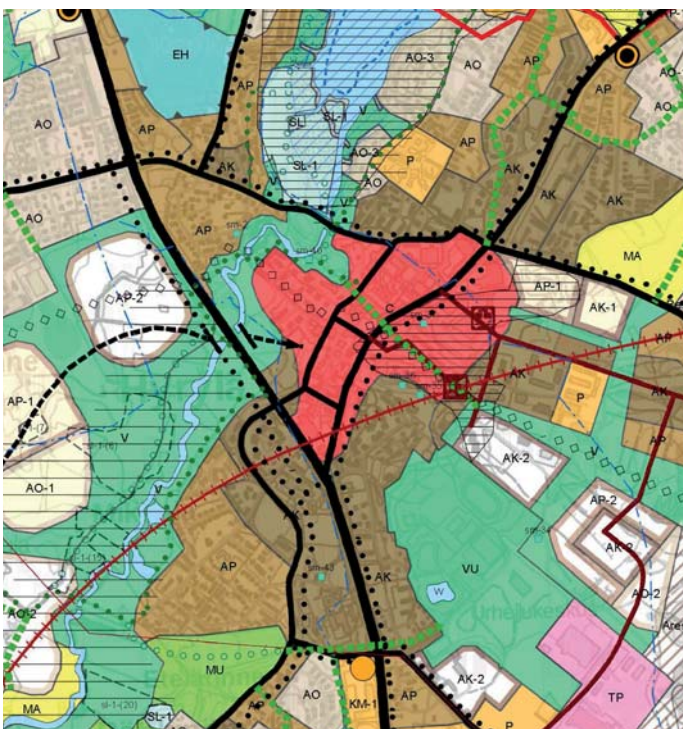
Ote Tuusulan yleiskaava 2010:sta.



Ote Hyrylän laajentumissuunnat osa-yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti punainen ympyrä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Tuusulan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueena (PY) ja lähivirkistysalueena (VL); alueella sallitaan ulkoilua ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueen läpi on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti (palloviiva).



Ote Tuusulan yleiskaava 2040, ote ehdotusluonnoksesta.

mm. osoittaa tiivistettävät alueet (ruskea ruudutus). Hyrylän keskustassa sijaitsevan Suutarintien alueen merkintä on vaihemaakaavassa keskustatoimintojen alue (punainen ruutu). Lännessä olevan Tuusulanjoen varren viheryhteystarve on osoitettu jokilaaksosta Tuusulanjärven eteläpään saakka, jossa järven itäreunassa on Natura 200 verkostoon kuuluva alue. Turkoosi raidoitus on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 9.4.2001 Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaavan (HyLa), joka on laadittu oikeusvaikutteisena vaihekaavana sitten, että maa- ja metsätalouteen, virkistykseen ja suojeluun tarkoitettut alueet sekä erityis- ja vesialueet on määritelty, mutta muiden yhdyskuntarakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoitukseen, mitoitukseen ja tehokkuuteen ei osayleiskaava ota kantaa. Liikenneverkon osalta osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaavassa on Hyrylätie merkitty kokoojakaduksi ja Tuusulanväylä seututieksi. Rakennuspaikan kohdalla ei ole kaavassa käyttötarkoituserkintää tai muuta alueen käyttöä ohjaavaa merkintää. Kaava-alue on osoitettu pohjavesialueen alueenosamerkinnällä (pv-1), vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Suunnittelualueen läpi on osoitettu ulkoilureitti (palloviiva).

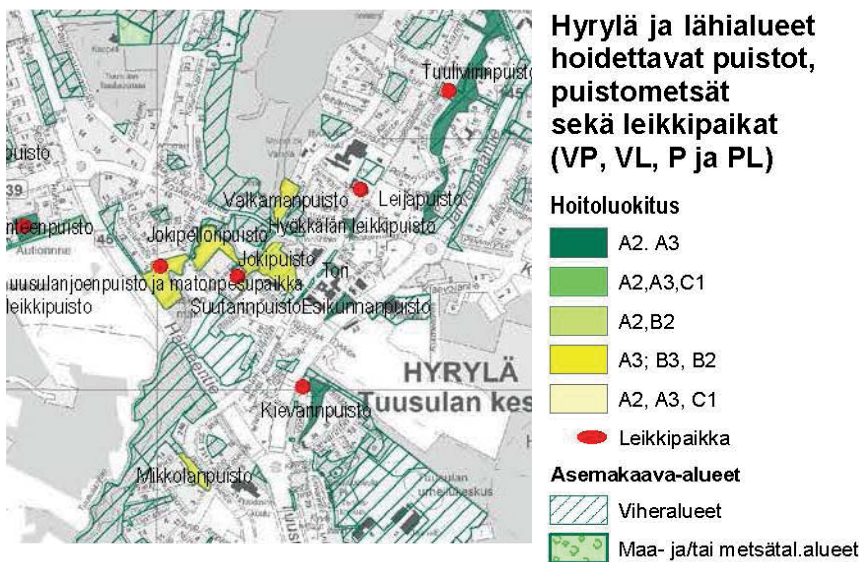
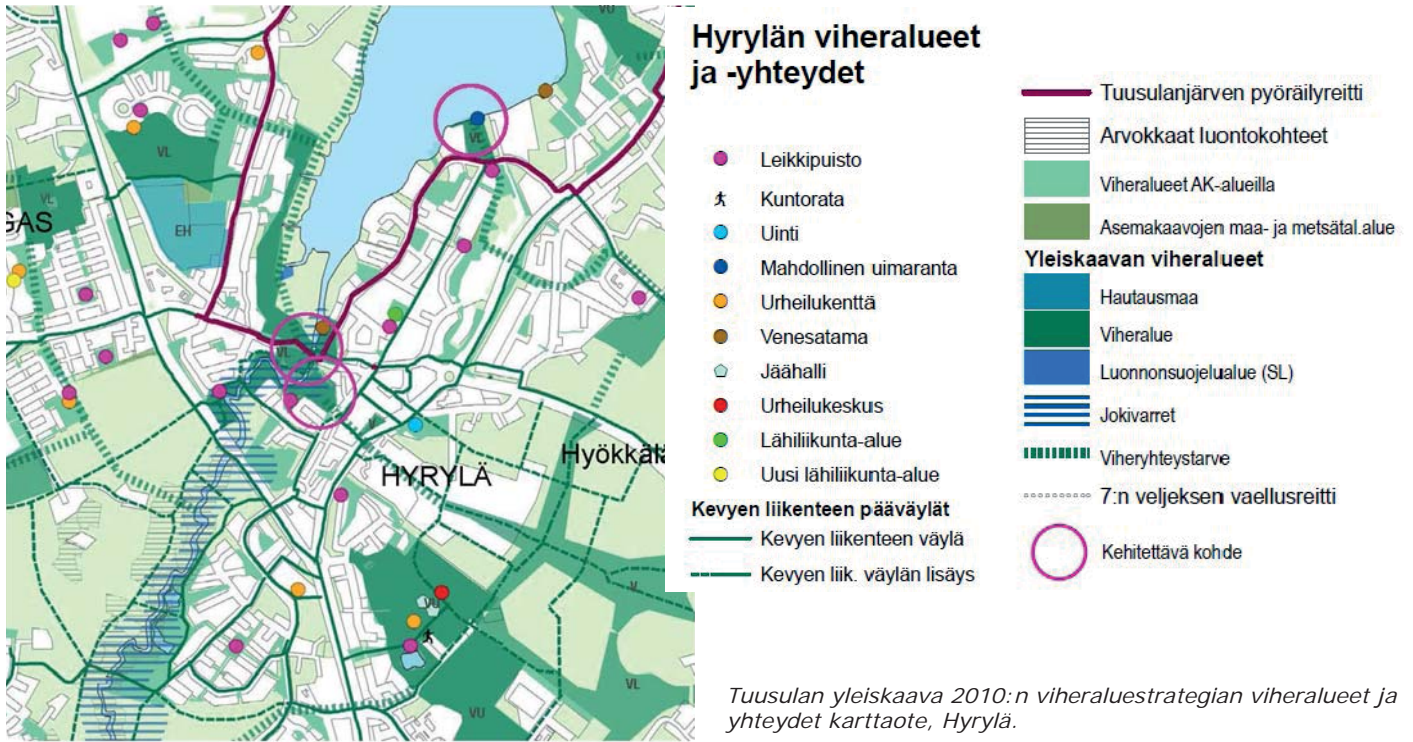
Tuusulan yleiskaava 2040

Kunnassa on vireillä Tuusulan yleiskaava 2040, jossa on kyse koko kuntaa koskevan oikeusvaikutteisen ja strategisen yleiskaavan laadinnasta. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Kaava on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014. Kaavaehdotus tulee julkisesti nähtäville vuoden 2018 aikana. Luonnoksessa Suutarintien alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), alueen tavoitetehtokkuus $ea=0,20$ ja viheralueeksi (VL).

Tuusulan viheraluestrategia

Samanaikaisesti kunnassa vireillä olevan Tuusulan yleiskaava 2040 yleiskaavatyön kanssa laaditaan viheraluestrategia. Viheraluestrategia on pitkän aikavälin yleispiirteinen suunnitelma viher- ja virkistysalueiden suunnittelulle ja kehittämiselle.

Hyrylän taajaman alueelle painotettu kevyen liikenteen yhteyksien lisäksi viheryhteyksien luomista taajaman eri osa-alueiden välille.



Tuusulan yleiskaava 2040:n viheraluestrategialuonnoksen puistojen hoitoluokituskarttaote, Hyrylä.

Tuusulanjärven virkistysalueiden kehitystyö on meneillään. Kuvassa oikealla Tuusulanjärven eteläosan lintukosteikko. Kuvan pitkospuut johtavat lintutorniin.

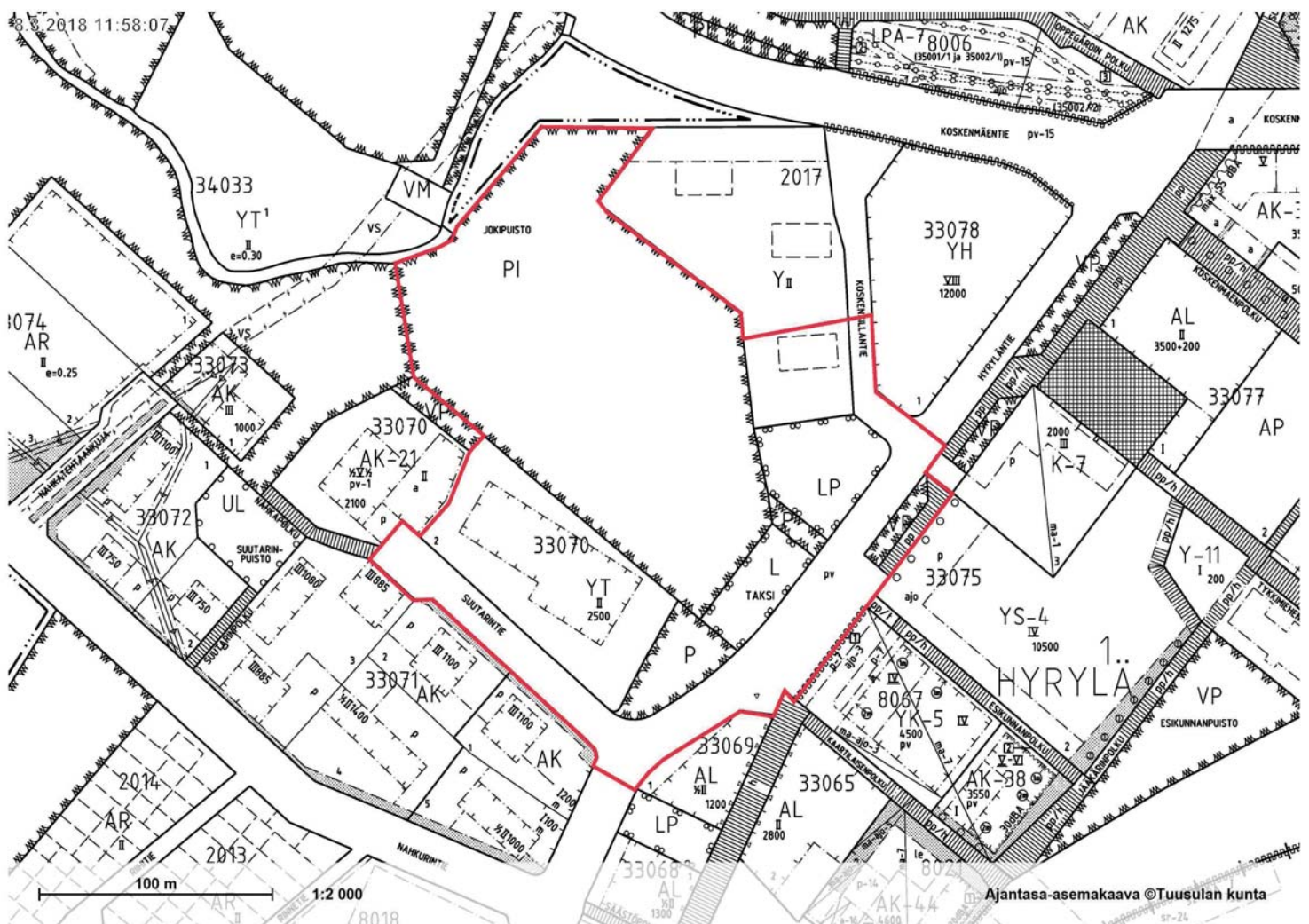


Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Hyrylän keskustan asemakaava (kaava nro 2 vuodelta 1965)
- Hyrylinnan alue (kaava nro 38 vuodelta 1976)
- Hyrylän keskusta asemakaavan muutos (kaava nro 54 vuodelta 1978)
- Seurakuntakeskuksen asemakaavan muutos (kaava nro 3499 vuodelta 2014)
- Terveyskeskuksen ympäristön asemakaava (kaava nro 3205 vuodelta 1990)

Kaavasta 38 on mukana Suutarintien katualue sekä kortteli 33070, joka on osoitettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi (YT). Kaavasta 2 on mukana osa korttelista 2017, joka on osoitettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä istutettavaa puistoaluetta (PI) eli Jokipuiston alue. Kaavasta 54 ovat mukana korttelissa 33078 oleva alue takseille (L) ja pysäköintiin osoitettu alue (LP), sekä puistoalue (P). Kaavoista 3205 ja 3499 on mukana Hyrylätien katualuetta.



Ote asemakaavayhdistelmäkartasta. Kaava-alue rajattu punaisella.

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma 2013 ja päivitys 2017

Keskustan yleissuunnitelmassa tavoitteena on ollut sovittaa liikekeskustan kaupan, palvelujen ja asumisen hankkeet yhteen monimuotoisen, tiiviin ja käveltävän keskustan ehdoilla. Tiivistyvä keskustarakenne edellyttää jatkossa uusia panostuksia myös pysäköinnin ja joukkoliikenteen ratkaisuihin kunnan pysäköintiohjeiden mukaisesti.

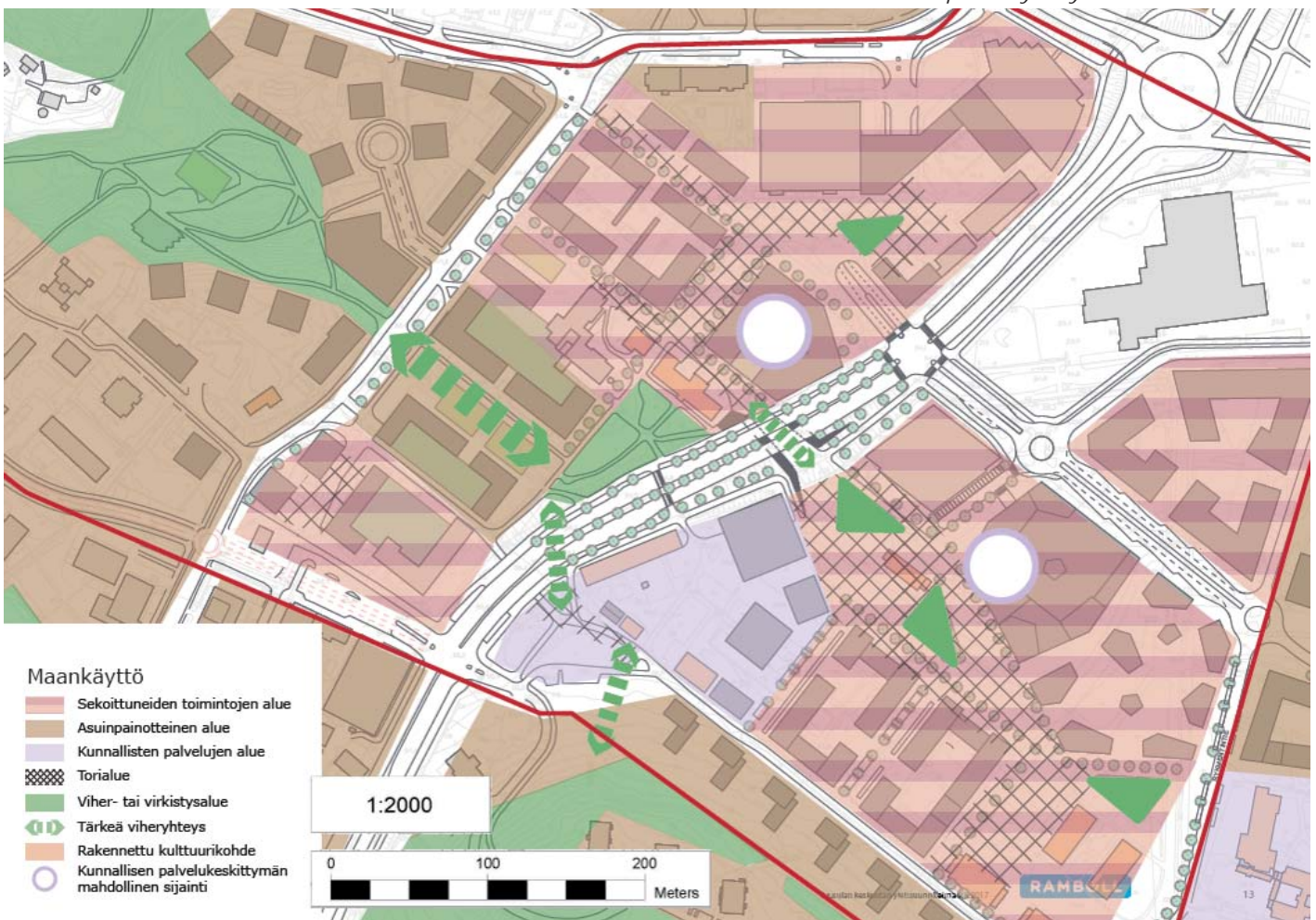
Suunnittelutyön tarkoituksena on ollut päivittää asemakaavoituksen pohjaksi olemassa oleva yleispiirteinen suunnitelma Hyrylän keskustan alueelta. Yleissuunnitelma on hankkeita ja kehitystarpeita kokoava ja yhteen sovittava viitesuunnitelma, jonka päätarkoituksena on eheän kokonaisuuden aikaansaaminen.

Keskustaytimen kehittyessä kiinnitetään huomiota myös keskustan liittymiseen ympäröivään taajamarakenteeseen.

Keskustan länsireuna eheytyy ja tiivistyy uudella asuntorakentamisella Hyrylääntietä ja jokilaaksoa vasten. Keskusta-alueelle ei suunnitella uutta autovetoista kaupan rakentamista. Pitkänomaista keskusta-aluetta jäsentävät poikittaiset, laadukkaat katutilat ja kulkureitit.

Yleissuunnitelman ohjaava vaikutus kaava-alueella: Hyrylääntie on kaupallisilla palveluilla kehittyvä vyöhyke, vanhan paloaseman alueen käyttötarkoituksen muutos keskustamaisen asuntorakentamisen alueeksi, asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintitalon välistä kulkee tärkeä viheryhteys, alkaen Rykmentinpuistosta ja suuntautuen Jokipuistoon ja jatkuen edelleen Tuusulanjärvelle ja Lahelaan. Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi suunnitelman kokouksessaan 26.2.2018 § 63. Hyväksyminen etenee edelleen valtuustoon.

Ote päivitetystä yleissuunnitelmasta.



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat sisältää muun muassa tulkintoja vanhimpien rakennuskaavojen rakennusoikeudesta sekä koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Tuusulan kunnan uudistettu rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 19.3.2018 ja se on tullut voimaan 20.3.2018. Rakennusjärjestyksessä ei ole aluetta suoranaisesti koskevia erillis-määräyksiä.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina. Sitova tonttijako asemakaavalla.

Pohjakartta

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

Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Liikenneverkon suunnitelmat

Tuusulan keskustan tieverkkoselvityksessä (2007) on esitetty Tuusulan keskustan tavoiteverkko 2030. Mikäli verkko toteutuu esitetyssä muodossa keskustaajaman ohittavin tieyhteyksin, taajaman liikennekuorma pienenee.

Rykmentinpuiston osayleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu uutta linja-autoaseman sijoituspaikkaa mm. uimahallin ympäristöön. Etäisyyttä alueelta asemalle tulisi n. 400 metriä. Hienokeltaan pidentynyt etäisyys ei vaikuta olennaisesti joukkoliikenteen kilpailukykyyn.

Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -ehdotus

Liikennemeluserveys

Tuusulan keskustakortteleiden 33065 ja 33075 asemakaavan muutoksen yhteydessä on tehty melu- ja värinäselvitys (Sito Oy 2007), joka kattaa myös Hyrylängtien katualueen suunnittelualueen kohdalla.

Luontoselvitys

Tuusulanjärven ja -jokilaakson luontoselvitys (Enviro 2016).

Purkamislupa: Paloasema

Rakennusvalvontaviranomainen on antanut purkupäätöksen 17.5.2017 § 190. Rakennus tulee purkaa 3.6.2020 mennessä.

Purkamisen perusteluissa todetaan, että rakennuksesta on tehty kuntoarvio, minkä mukaan se on erittäin huonokuntoinen ja sen säilyttäminen tai kunnostaminen muuhun käyttöön ei ole taloudellisesti kannattava. Uusi paloasema valmistui kesäkuussa 2017. Rakennuksen säilyttäminen rajoittaisi vahvasti korttelin tulevaa käyttöä.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat sopimukset

Maankäyttösopimistarvetta ei ole, koska kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Yksityisten omistuksessa olevat alueet ovat olemassa olevia katualueita, joiden käyttötarkoitusta ei kaavalla muuteta.

Kaavaa viedään toteutukseen hankekaavana yhdessä rakennuttajien kanssa (Luja Oy ja Avainasunnot Oy). Rakennuttajina toimivien yhteistyökumppanien kanssa laaditaan kumppanuuskaavoitus sopimukset ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on kunnan hanke. Tuusulan paloasema on siirtynyt uusiin tiloihin Kulloontien varteen ja vanhat tilat jäivät tarpeettomiksi.

Paloaseman tontin vapautuminen muuhun käyttöön mahdollistaa Hyrylän keskustan kaupunkirakenteen eheyttämistä sekä asukasmäärän lisäämistä ydinkeskustan tuntumaan osoittamalla alueita asuinkerrostaloille. Tiivistyvä kaupunkirakenne lisää autojen pysäköintitarvetta. Kaavalla osoitetaan korttelialue pysäköintitalon rakentamiselle.

Uuden tiiviin asumisen lisääminen rakennetun infrastruktuurin piiriin Hyrylän keskustaa täydentämällä on kunnan tavoitteiden mukaista ja perustuu myös MAL-sopimuksen velvoitteisiin lisätä asuntorakentamista.

Viheryhteyden osoittaminen Hyrylän keskustasta Jokipuistoon ja edelleen Tuusulanjärvelle perustuu sekä Tuusulan yleissuunnitelmaan että maakuntakaavan ratkaisuun.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Kaavoituksen työohjelmaa laadittaessa on todettu, että Suutarintien kaavamutosta voidaan viedä muun keskusta-alueen suunnittelusta erillisenä. Asuinalueen tehostamiselle on syntynyt tarve uuden paloaseman rakentuessa, sekä asuntotarjonnan lisäämisen tarpeesta keskustassa.

Pohjoisen keskustan asemakaavan muutos sisältyy kärkihankkeena kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan jo 2015-2019. Hyrylän keskustan päivitetyn yleissuunnitelman pohjalta jatketaan keskustan suunnittelua laatien alueelle asemakaavamuutosta. Kaavatyö viimeisteltäneen useina asuin- ja liikerakentamisen sekä palvelurakentamisen hankekaavoina.

Suutarintien asemakaava sisältyy omana kärkihankkeenaan kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2016-2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Lisäksi osallisia ovat kunnan sisäiset ja ulkoiset viranomaiset.

Osalliset on lueteltu tarkemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 11.11.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.11. - 4.12.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä siitä saadut lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan muutos laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa laadittiin viisi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, vaihtoehdot A – E. Kuntakehityslautakunta käsitteli kaavamuuosaineiston ja asetti luonnokset nähtäville kokouksessaan 3.2.2016 (§14) sekä päätti pyytää kaava-aineistosta lausuntoja ja mielipiteitä. Kaavaluonnokset olivat nähtävillä ajalla 25.2. - 31.3.2016. Kaavaluonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.3.2016. Luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin laadittiin ehdotusvaiheessa vastineet.

Suutarintien avointa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua ennen järjestettiin workshop 31.5.2016, jossa esiteltiin kaavahanketta ja tulevaa tontinluovutuskilpailua. Kilpailu käytiin 1.7.-30.9.2016 välisenä aikana. Kilpailuun ei jätetty yhtään osallistumistarjousta.

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 19.4.-21.5.2018 väliseksi ajaksi ja kaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 24.4.2018. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistiin kuulutus paikallislehdessä. Nähtävilläolon aikana voi jättää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti Tuusulan kuntaan. Tämän lisäksi yleisötilaisuudessa voi osallistua keskusteluun alueen maankäytöstä. Suutarintien kaavaehdotuksesta jätettiin 5 mielipidettä ja 11 lausuntoa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Koska kaavassa ei käsitellä MRL 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttötavoitteita eikä muitakaan mainitun pykälän valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuteen liittyviä kysymyksiä ei kaavaa valmisteltaessa ole tarpeen käydä MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Kaavoituksesta kuullaan kuitenkin ELY-keskusta ja tarvittaessa muita viranomaisia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tuusulan yleiskaava 2010 suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Alueen läpi on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti.

Vireillä olevassa Tuusulan yleiskaava 2040 (ehdotusvaihe) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto- toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä virkistysalueita. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä ja viheralueeksi (VL). Rykmentinpuistosta Tuusulanjokilaaksoon on merkitty viheryhteystarve.

Alue sijoittuu vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten kortteli-alueeksi, puistoalueeksi, Jokipuiston puistoalueeksi sekä pysäköintialueeksi.

Tuusulan keskustan yleissuunnitelmaluonnoksen 2013:n ja päivityksen 2017 ohjaava vaikutus: Hyryläntien on kaupallisilla palveluilla kehittyvä vyöhyke, vanhan paloaseman alueen käyttötarkoituksen muutos keskustamaisen asuntorakentamisen alueeksi, luoda ylläpidettäväksi tärkeä viheryhteys Rykmentinpuistosta Jokipuistoon ja edelleen Tuusulanjärvelle ja Lahelaan.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että vanhan paloaseman kortteliin ja sen lähialueelle voidaan rakentaa tehokas asuinkerrostalokortteli sekä liike- ja toimistotiloja. Samalla selvitetään virkistysalueiden kehittämismahdollisuuksia sekä Hyryläntien ja Suutarintien kulmauksessa olevan (Rapsikanmäki) merkittävän rakennuksen sekä paloaseman vanhimman osan suojelutarpeet.

Tavoitteena on lisätä keskustan asukasmäärää ja Jokipuiston roolia paikallisesti merkittävänä puistoalueena, ja vahvistaa sen yhteyttä Tuusulanjärvelle.

Kaava-alue liittyy olennaisesti jo olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja täydentää alueen kaupunkikuvaa ja kaupunkirakennetta muodostaen keskusta-alueen länsiosaan tunnisterakennuskorttelin. Asuinkerrostalot Hyryläntien ja Suutarintien varrella rajaavat katutilaa kaupunkimaisemmaksi ja eheyttävät aluetta.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Hyrylän ydintaajaman tiivistyminen edellyttää pysäköinnin eri rakenteellisten vaihtoehtojen tutkimista ja kevyen liikenteen jouhevien yhteyksien järjestämistä keskustan alueella.

Kunnan tavoitteena on etsiä yhteistyökumppaniksi rakennuttaja/rakennuttajat, jotta kaavatyö voidaan viedä loppuun hankekaavana.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla,
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön,
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset,
- ympäristöhaittojen vähentäminen,
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen,
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava myös valtakunnallisten alueidenkäyttöta-voitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat asemakaavoitusta silloin, kun alueella ei ole sellaista oikeus-vaikutteista yleiskaavaa, jossa ne olisi huomioitu.

Suutarintien asemakaavan muutoksen laatimista ohjaavat erityisesti seuraavat valtakunnalli- sissa alueiden käyttötavoitteissa mainitut asiakohdat:

Toimiva aluerakenne

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu.
- Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen
- Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille
- Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina
- Viheralueiden yhtenäisyys
- Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys
- Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Luonnonvarojen saatavuuden turvaaminen tuleville sukupolville
- Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen
- Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.
- Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikenne-
muotojen käyttöedellytyksiä.
- Alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

Helsingin seudun erityiskysymykset

- Edellytysten luominen asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiseen.
- Yhdyskuntarakenteen hajautumisen ehkäiseminen

4.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella selvitetään kunnan aloitteesta mahdollisuuksia sijoittaa asuikerrostaloja entisen paloaseman tontille ja Hyrylätien ja Koskensillantien varsien pysäköintipaikoille. Sijainti on liikenteellisesti sopiva, Hyrylätie on alueen kokoojaku ja Suutarintie ja Koskensillantie siihen liittyvä asuntokatuja.

Asemakaava sijoittuu Hyrylän keskusta. Alue on kiinteä osa keskustan toiminnallista rakennetta ja sopii tehokkaampaan, keskustamaisempaan rakentamiseen. Keskustamaisen rakentamisen näkökulmasta on eduksi osoittaa riittävä määrä liiketiloja, kadulle avautuvina katutaso-tiloina.

Tavoitteena on ollut myös osoittaa korttelia palvelevien pysäköintipaikkojen lisäksi yleistä pysäköintiä vastaamaan yleisesti keskusta-alueella pysäköintitarpeeseen.

Asemakaava on osa kuntakeskuksen kaupunkikuvaa. Rakentamisessa on huomioitava korttelin rooli keskustan kaupunkikuvassa ja katutilassa siten, että lopputulos on arkkitehtonisesti korkeatasoista ja alueen sijaintiin sopivaa suunnittelua. Alueen suunnittelussa tulee huomioida lisäksi siellä sijaitsevat maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaaksi luokitellut rakennukset. Asuinrakentamisessa ja pihojen järjestämisessä on huomioitava asuinympäristölle asetetut vaatimukset melutasoista.

Jokipuiston viheralue on osa Rykmentinpuiston, Tuusulanjoen ja Tuusulanjärven yhdistävää viherkäytävää. Tavoitteena on osoittaa Jokipuistoon luonnonläheistä tilaa eri tapahtumiin, oleskeluun ja ulkoiluun sekä lasten leikkipuistolle.

4.4.5 Osallisten tavoitteet

Kaava toteutetaan hankekaavana. Yhteistyössä rakennuttajakumppanien kanssa laaditaan asemakaavan muutosehdotusta luonnosvaihtoehto E:n mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueelle laadittiin valmisteluvaiheessa viisi asemakaavan muutosluonnosta kaava-merkintöineen ja määräyksineen, vaihtoehdot A-E. Kaikissa vaihtoehdoissa osoitettiin rakentamiseen osoitettujen alueiden käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet rakennuskuvuin rakennusaloittain, kerrosluvut, autopaikkarakentamisen vaihtoehdot, puistoalueet ja katuverkko.

Suunnitelmissa esitettiin korttelialueet asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitokselle. Suutarintien ja Hyryläntien kulmaukseen sijoittuville asuinkerrostalotontteille rakennusoikeutta esitettiin suunnitelmasta riippuen 9 600-13 600 k-m², pysäköintitalotontille 6 000-6 500 k-m² ja 80 k-m² Jokipuiston viheralueelle. Lisärakennusoikeutta alueelle esitetään kaikkiaan 15 680 – 17 180 k-m². Yleisen rakennuksen tontilla sijaitseva Hyrylän käsityökeskuksen käytössä oleva rakennus merkittiin suojeltavaksi rakennukseksi sr-merkinnällä ilman lisärakennusoikeutta. Koska rakennus tontteineen sijaitsee huomattavasti katutasoa ylempänä, katuyhteys osoitetaan ajojohdeyhdellä viereisen kerrostalotontin kautta.

Uusien asuntojen rakentaminen lisää alueen asukasmäärää suunnitelmasta riippuen noin 250 – noin 420 asukkaalla.

Kaikissa vaihtoehdoissa, lukuun ottamatta vaihtoehtoa D, jossa paloaseman vanhin osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi, paloasema puretaan kerrostalojen tieltä.

Tuusulan pysäköintiohjeistuksien (Kkl 20.5.2015) A-vyöhykkeen mitoituksen lähtökohtana on asumisen osalta

- asuinkerrostaloasunnoille 1 autopaikka / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto ja 0,6 ap / yksiö. 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%. Yhteiskäyttöautolla saa korvata enintään 10 asuntopaikkaa. Yhteiskäyttöautoilla voidaan korvata enintään 20% asuntojen autopaikoista. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina, pysäköintipaikkoja edellytetään 10% vähemmän. Asuinkortteleissa sijaitsevien muiden palvelutilojen asiakas- ja vieraspaikoitus pyritään sijoittamaan katualueelle katusuunnitelmassa osoitettaville pysäköintipaikoille.

Autopaikkavaatimukset ovat alueella vaihtoehdosta riippuen 117-166 ap, kun asuntojen keskipinta-alaksi on arvioitu 65 k-m²:ksi. Maankäytön tehokkuus ja pohjaveden suojelu edellyttävät rakenteellista pysäköintiä. Autopaikat on toteutettava rakenteellisia, joko kansiratkaisuna, kellariin tai maanalaisiin pysäköintitiloihin. Ne autopaikat, jotka eivät mahdu tonteille rakennettaviin rakenteellisiin pysäköintitiloihin, tulee osoittaa kaava-alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Yhdessä asemakaavan muutosluonnoksessa pintapysäköintiin voitiin osoittaa 20 % autopaikoista.

Suunnittelualueen katuverkko on valmis. Suutarintie on asuntokatu ja se liittyy Hyryläntiehen. Hyryläntie on taajaman pääkatu, jonka varrella sijaitsee mm. kunnantalo. Kortteleihin liitytään joko Suutarintieltä tai Hyryläntieltä, pysäköintitalon kortteliin Koskensillantieltä. Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa Hyryläntie laidasta poistuu nykyiseen asemakaavaan sisältyvät puisto-aluemerkinnät.

Jokipuiston viheralue sijoittuu korttelien pohjoispuolelle, Tuusulanjoen varteen sen itä-ete-läpuolelle. Puistoaluetta esitettiin laajennettavaksi Koskenmäentien suuntaan, jolla mahdollistettiin kevyen liikenteen yhteyden muodostaminen Koskenmäentielle ja edelleen olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon. Puiston kokonaispinta-ala säilyy lähes ennallaan, vaikka osa puistoalueesta osoitetaan asumiseen. Asuinkorttelien ja pysäköintitalon väliin jää viheraluetta. Jokipuiston puistoon osoitetaan ohjeellinen leikkiapaikka.

Hyrylän ydinkeskustan alueella on yhteensä noin 300 autopaikkaa. Suunnittelualueella on nykytilanteessa noin 100 yleisessä käytössä olevaa autopaikkaa, joista suurin osa palvelee keskustassa työskenteleviä, useimmat näistä kunnalla. Keskustan tiivistyminen vie tilaa nykyisiltä autopaikoilta vaikka autopaikkojen tarve alueella asumisen ja palveluiden kasvavan tarjonnan myötä tulee lisääntymään. Luonnoksissa esitettiin toteutettavaksi pysäköintitalo Koskensillan tien varteen, joka tulee korvaamaan alueelta asuinrakentamisen tieltä poistuvat yleiseen käyttöön tarkoitetut pysäköinnin pintapaikat sekä tarjoamaan autopaikkoja uusien asuinkorttelien tarpeisiin.

Esitetyt vaihtoehdot laadittiin periaateratkaisun hakemiseksi yhteistyökumppanin kanssa yhteistyössä laadittavaa asemakaavaehdotusta varten.



Tuusulanjoki rajaa Jokipuistoa.

VAIHTOEHTO A

Vaihtoehdossa A alueelle on osoitettu kerrostalokorttelialuetta (AK) sekä yleisten rakennuksen korttelialuetta (Y).

Vanha paloaseman rakennukset puretaan asuinkerrostalorakentamisen tieltä.

Hyrylängtien ja Koskensillängtien risteysalueelle on osoitettu korttelialuetta pysäköintilaitokselle.

Mitoitus

AK-korttelialuetta yhteensä 6 659 m². Rakennusoikeutta yhteensä 9 600 k-m², tehokkuuslukuna e=1,44. Kerroskorkeus V. Autopaikkatarve yhteensä 117 ap. Autopaikoista 80 % on toteutettava rakenteellisena. Autopaikat voidaan osoittaa rakennettavaan pysäköintitaloon.

Rakennusten katutasoon tulee rakentaa liiketila, jotka rajoittuvat Suutarintiehen ja Hyrylängtiehen.

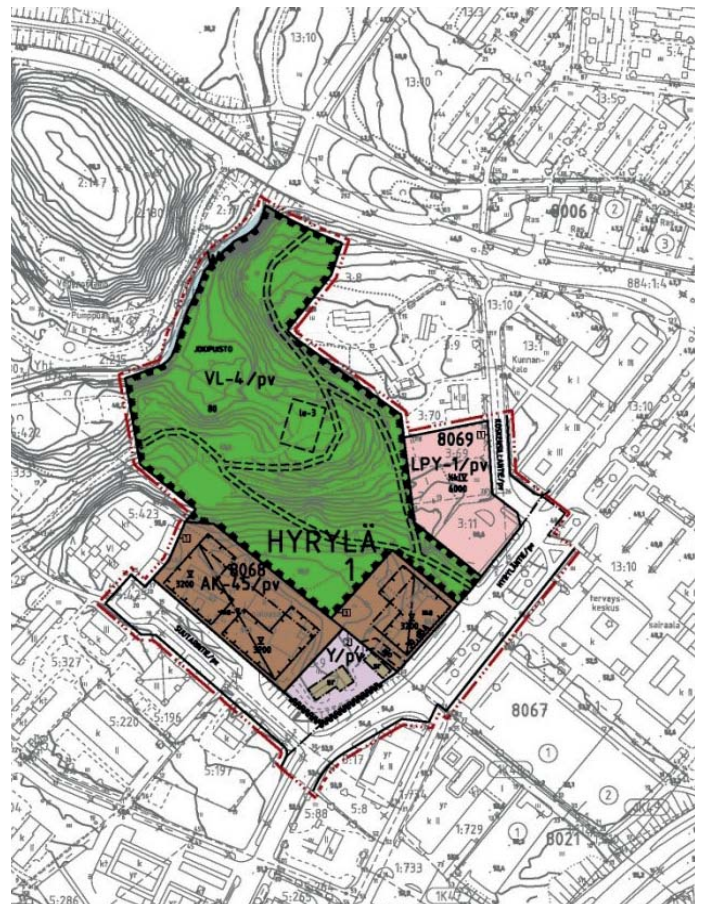
Pysäköintilaitoksen rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 6 000 m², kerroskorkeus ½kIV.

Asukkaita yht. noin 250.

Autopaikoista vähintään 80% on toteutettava rakenteellisina joko rakennusten kellarikerrokseen tai kansirakenteena. Osa vaadittavista autopaikoista voidaan osoittaa viereiseen pysäköintilaitokseen.

Hyrylängtien ja Koskenmäentien kulmauksessa on yleiselle pysäköinnille osoitettua korttelialuetta (LPY-1). Pysäköinnin edellyttämät autopaikat tulee toteuttaa pysäköintitalona. Yleiseen pysäköintiin tulee osoittaa vähintään puolet rakennettavista autopaikoista.

Suutarintien katualue levenee asuinkerrostalotontin suuntaan ja mahdollistaa jalkakäytävän rakentamisen ja jouhevan yhteyden uusiin liike- ja toimistotiloihin.



Asemakaavan muutoksen luonnos, vaihtoehto A.



Luonnosta havainnollistava 3D-malli (City-planner).

VAIHTOEHTO B

Vaihtoehdossa B alueelle on osoitettu kerrostalokorttelialuetta (AK) yksittäisille ja kyt-ketyille lamellitaloille sekä pistetalolle sekä yleisten rakennuksen korttelialuetta (Y).

Vanha paloaseman rakennukset puretaan asuinkerrostalorakentamisen tieltä.

Hyrylätien ja Koskensillantien risteysalueelle on osoitettu korttelialuetta pysäköintilaitokselle.

Mitoitus

AK-korttelialuetta yhteensä 10 702 m².
Rakennusoikeutta yhteensä 13 600 k-m²,
tehokkuuslukuna e=2,27. Kerroskorkeus III, V ja VIII.

Autopaikkatarve yhteensä 166 ap. Autopaikoista 80 % on toteutettava rakenteellisena. Autopaikat voidaan osoittaa rakennettavaan pysäköintitaloon.

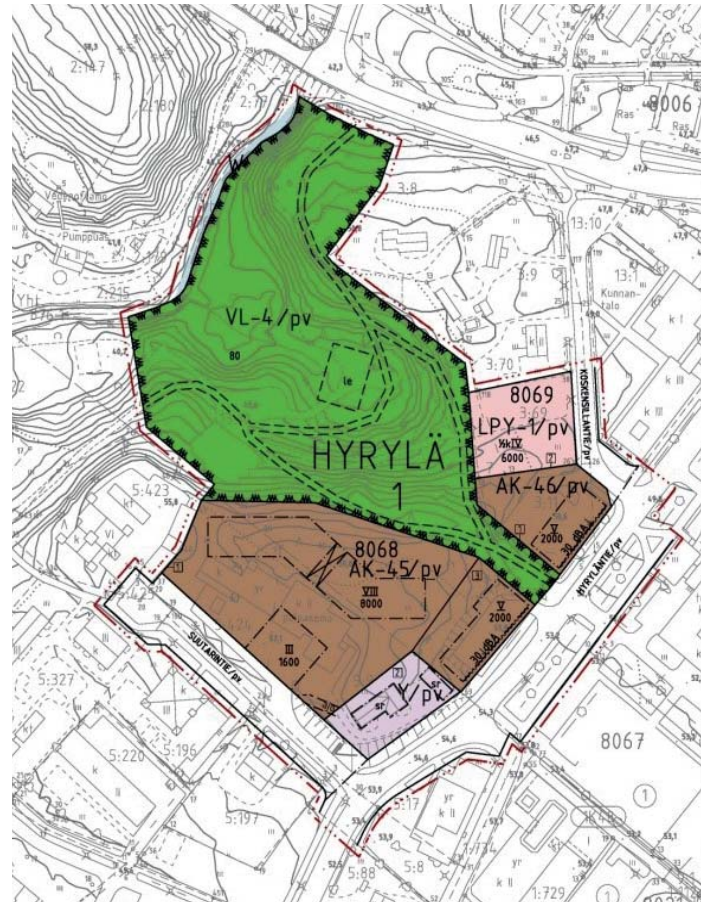
Rakennusten katutasoon saa rakentaa liiketilaa, jotka rajoittuvat Suutarintiehen. Rakennusten katutasoon tulee rakentaa liiketilaa, jotka rajoittuvat Hyrylätiehen.

Pysäköintilaitoksen rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 6 000 m², kerroskorkeus V.

Asukkaita yht. noin 360.

Autopaikoista vähintään 80% on toteutettava rakenteellisina joko rakennusten kellarikerrokseen tai kansirakenteena. Osa vaadittavista autopaikoista voidaan osoittaa viereiseen pysäköintilaitokseen.

Koskenmäentien kulmauksessa on yleiselle pysäköinnille osoitettua korttelialuetta (LPY-1). Pysäköinnin edellyttämät autopaikat tulee toteuttaa pysäköintitalona. Yleiseen pysäköintiin tulee osoittaa vähintään puolet rakennettavista autopaikoista.



Asemakaavan muutoksen luonnos, vaihtoehto B.



Luonnosta havainnollistava 3D-malli (City-planner).

VAIHTOEHTO C

Vaihtoehdossa C alueelle on osoitettu kerrostalokorttelialuetta (AK) lamellitalolle ja pistetaloille sekä yleisten rakennuksen korttelialuetta (Y).

Vanha paloaseman rakennukset puretaan asuinkerrostalorakentamisen tieltä.

Hyrylätien ja Koskensillantien risteysalueelle on osoitettu korttelialuetta pysäköintitalokseksi.

Mitoitus

AK-korttelialuetta yhteensä 10 702 m².
Rakennusoikeutta yhteensä 13 500 k-m²,
tehokkuusluku e=1,45. Kerroskorkeus IV, V ja VIII.

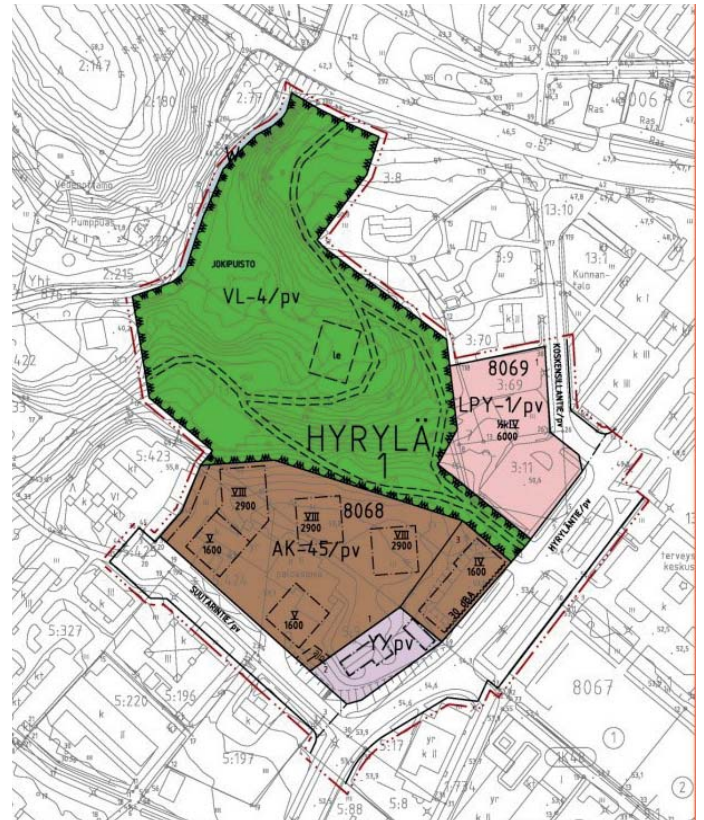
Autopaikkatarve yhteensä 165 ap. Autopaikoista 80 % on toteutettava rakenteellisena. Autopaikat voidaan osoittaa rakennettavaan pysäköintitaloon.

Rakennusten katutasoon saa rakentaa liiketilaa, jotka rajoittuvat Suutarintiehen. Rakennusten katutasoon tulee rakentaa liiketilaa, jotka rajoittuvat Hyrylätiehen.

Pysäköintitaloksen rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 6 000 m², kerroskorkeus ½kIV.

Asukkaita yht. noin 350.

Hyrylätien ja Koskenmäentien kulmauksessa on yleiselle pysäköinnille osoitettua korttelialuetta (LPY-1). Pysäköinnin edellyttämät autopaikat tulee toteuttaa pysäköintitalona. Yleiseen pysäköintiin tulee osoittaa vähintään puolet rakennettavista autopaikoista.



Asemakaavan muutoksen luonnos, vaihtoehto C.



Luonnosta havainnollistava 3D-malli (City-planner).

VAIHTOEHTO D

Vaihtoehdossa D alueelle on osoitettu kerrostalokorttelialuetta (AK) lamellitalolle ja pistetaloilte sekä yleisten rakennuksen korttelialuetta (Y).

Vanha paloaseman rakennukset säilytetään kokonaan tai osittain (sr).

Hyrylätien ja Koskensillantien risteysalueelle on osoitettu korttelialuetta pysäköintilaitokselle.

Mitoitus

AK-korttelialuetta yhteensä 9 319 m².
Rakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m²,
tehokkuusluku e=1,29. Kerroskorkeus II, V ja VII.

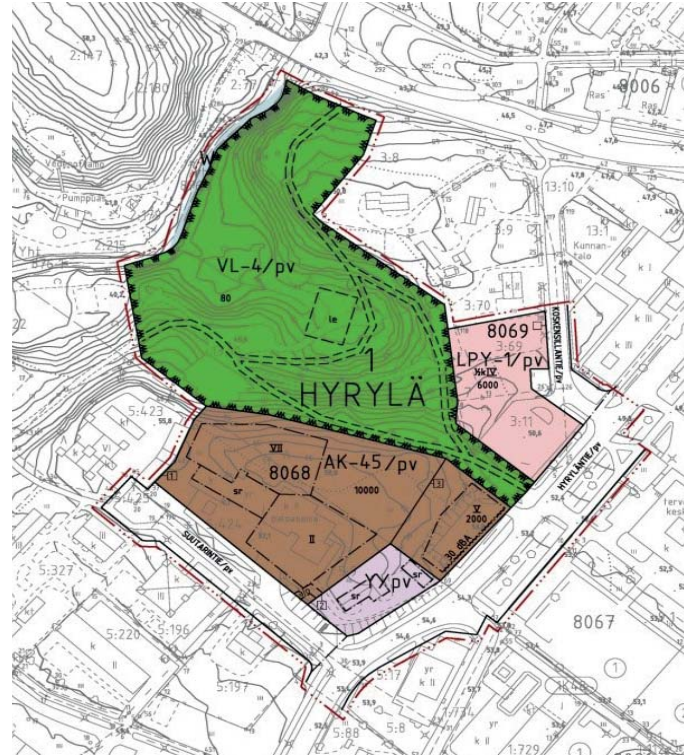
Autopaikkatarve yhteensä 147 ap. Autopaikoista 70 %-80 % on toteutettava rakenteellisena. Autopaikat voidaan osoittaa rakennettavaan pysäköintitaloon.

Rakennusten katutasoon tulee rakentaa liiketilaa, jotka rajoittuvat Hyrylätiehen.

Pysäköintilaitoksen rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 6 000 m², kerroskorkeus ½kIV.

Asukkaita yht. noin 310.

Hyrylätien ja Koskenmäentien kulmauksessa on yleiselle pysäköinnille osoitettua korttelialuetta (LPY-1). Pysäköinnin edellyttämät autopaikat tulee toteuttaa pysäköintitalona. Yleiseen pysäköintiin tulee osoittaa vähintään puolet rakennettavista autopaikoista.



Asemakaavan muutoksen luonnos, vaihtoehto D.



Luonnosta havainnollistava 3D-malli (City-planner).

VAIHTOEHTO E

Vaihtoehdossa E alueelle on osoitettu kerrostalokorttelialuetta (AK) lamellitalolle ja pistetaloille sekä yleisten rakennuksen korttelialuetta (Y).

Vanha paloaseman rakennukset puretaan asuinkerrostalorakentamisen tieltä.

Hyrylängtien ja Koskensillängtien risteysalueelle on osoitettu korttelialuetta pysäköintilaitokselle.

Mitoitus

AK-korttelialuetta yhteensä 9 567 m².
Rakennusoikeutta yhteensä 16 100 k-m²,
tehokkuuslukuna e=1,68. Kerroskorkeus IV ja VIII.

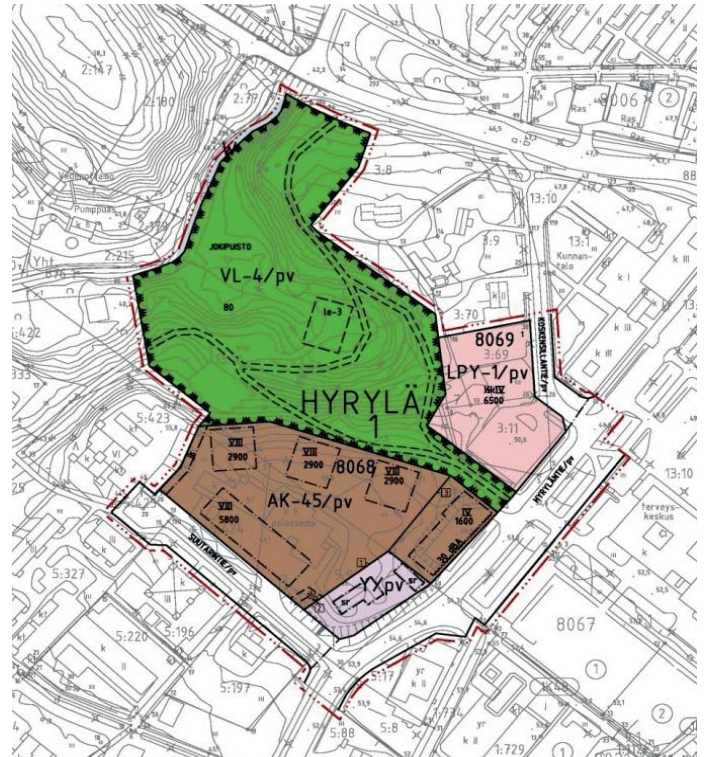
Autopaikkatarve yhteensä 147 ap. Autopaikoista 80 % on toteutettava rakenteellisena. Autopaikat voidaan osoittaa rakennettavaan pysäköintitaloon.

Rakennusten katutasoon tulee rakentaa liiketilaa, jotka rajoittuvat Hyrylängtiehen.

Pysäköintilaitoksen rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 6 500 m², kerroskorkeus ½kIV.

Asukkaita yht. noin 420.

Hyrylängtien ja Koskenmäentien kulmauksessa on yleiselle pysäköinnille osoitettua korttelialuetta (LPY-1). Pysäköinnin edellyttämät autopaikat tulee toteuttaa pysäköintitalona. Yleiseen pysäköintiin tulee osoittaa vähintään puolet rakennettavista autopaikoista.



Asemakaavan muutoksen luonnos, vaihtoehto E.



Luonnosta havainnollistava 3D-malli (City-planner).

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnosten suhde ylemmänasteisiin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaikki kaavaluonnoksissa esitetyt vaihtoehtoiset suunnitelmat toteuttavat ylemmänasteisten kaavojen tarkoituksen ja ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia.

Vertailu

Kaavan perusratkaisu on kaikissa vaihtoehtoissa sama, alueelle osoitetaan korttelialueita asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitokselle. Eroja on rakennusoikeuksissa ja kerroskorkeuksissa sekä rakennusten sijoittelussa tonteille.

Pysäköintitalon sijainti on kaikissa vaihtoehtoissa sama. Eroja syntyy asuinkerrostalojen autopaikkatarpeesta ja sen vaikutuksesta pysäköintilaitokseen toteutettavaan autopaikkamäärään.

Tuusulanjokeen tukeutuva Jokipuiston viheralueen säilyminen kutakuinkin entisessä laajuudessaan on yhtäläinen kaikissa vaihtoehtoissa. Vaihtoehdossa A harjun lakialueen mäntyjen säilyminen on maisemallisesti erittäin hyvä asia, muissa vaihtoehtoissa suurin osa männyistä kaatuu rakentamisen tieltä.

Arkkitehtonisesti korkealuokkaisten kerrostalojen sijoittuminen ylös rinteelle avaa asukkaille näköalaa yli Hyrylän taajaman, kohti Tuusulanjärveä ja pitkin Tuusulanjoen murroslaaksoa on asukkaiden näkökulmasta hyvä asia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavaluonnosten mukainen rakentaminen tiivistää ja eheyttää Hyrylän taajamaa kaupunkimaisemmaksi. Katutila tiivistyy. Asuinkorttelissa on avoin rakenne ja asunnoista on avoimet näkymät Jokipuiston puolelle. Kaava-alueelle toteutetaan liiketilaa Hyrylätien varteen, jolla lisätään taajaman palvelutarjontaa. Taajaman olemassa olevat palvelut ovat kävelymatkan päässä. Kaava-alueen lähiympäristössä on lukuisia työpaikkoja, joista esimerkkinä kunnanvirasto, terveyskeskus, toimistoja ja kaupallisen alan työpaikkoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Riippuen vaihtoehdosta alueen toteuttaminen tulee lisäämään asukasmäärää ja siten liikennettä alueella. Asukaspysäköinnin jakautuminen osin asuinkerrostalokortteliin ja osin pysäköintitaloon, tasapainottaa asuntokaduille kohdistuvaa liikennemäärän kasvua. Suunnittelualue sijaitsee hyvien julkisten yhteyksien äärellä eikä oman auton käyttö ole välttämätön, mikä osaltaan vähentää liikennöintiä taajamassa. Pysäköintitalon toteuttaminen lisää pysäköintikapasiteettia ja siten selkeyttää taajamakuva ja helpottaa niin asukas-, työpaikka- kuin asiakaspysäköintiä myös lähialueella.

Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

Kaavaluonnoksilla ei ole merkittävää vaikutusta väestöön tai sosiaalisiin oloihin. Hyrylän taajaman väkiluku kasvaa. Osa kasvusta muodostuu kunnan asukkaista, kun omakotitalo vaihdetaan kerrostaloasuntoon palvelujen äärellä ja osa asukkaista, jotka arvostavat kerrostaloasumisen helppoutta ja palvelujen saatavuutta hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Kaava osaltaan laajentaa asumisvaihtoehtoja.

Kerrostaloasuntotarjonta palveluiden äärellä parantaa elinoloja ihmisillä, joilla ei ole mahdollista autoiluun, kuten esim. nuoret ja vanhukset sekä liikuntaesteiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavam muutoksen toteuttamisen myötä harjun laella kasvavat komeat männyt häviävät maisemasta. Tuusulanjoen läheisyyteen jää luonnontilaista aluetta, jolla pyritään turvaamaan alueella asuvien, ruokailevien sekä kulkureitinään käyttävien eläinten lajityyllilliset toiminnot.

Vaikutukset vesistöön ja hulevesiin

Kaavaluonnosten mukainen rakentaminen entisestään lisää taajaman päällystettyä pintaa noin hehtaarilla. AK-korttelin kattovedet ja päällystämättömien alueiden vedet voidaan johtaa Jokipuistoon tai ohjata hulevesiviemäriin. Pinnoitteen alueen hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Autopaikoituksesta huomattava osa tulee toteutettavaksi rakenteelliseen pysäköintiin. Ratkaisu edistää pohjaveden muodostumista verrattuna kattamattomaan maantasopaikoitukseen. Kaavaluonnosten mukainen rakentaminen ei merkittävästi vaikuta vesistöön eikä hulevesiin.



Kaava-alueen puustoa.

4.5.3 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisut ovat perusrakenteeltaan ja sisällöltään hyvin samanlaiset. Merkittävin ero on rakennusoikeuden määrissä ja kerroskorkeuksissa.

Asemakaavan muutoksen alustavana tavoitteena oli etsiä yhteistyökumppani jonka kanssa asemakaava viedään ehdotuksena eteenpäin. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun ei jätetty yhtään kilpailutyötä. Kilpailun jälkeen neuvottelujen tuloksena kunta sai yhteiskumppaniksi rakennuttajan, jonka kanssa asemakaavaa on viety eteenpäin asemakaavan ehdotusvaiheeseen. Kaavatyön ehdotusvaiheessa mukaan saatiin toinenkin yhteistyökumppani.

Neuvottelujen tuloksena luonnosvaihtoehdoista vaihtoehto E valikoitu asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Valintaan vaikutti myös se, että käytöstä poistettu paloasema on saanut purkuluvan. Rakennus on erittäin huonokuntoinen eikä sen kunnostaminen ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavaratkaisun valintaan vaikuttavat myös kaavaluonnoksista esitetyt mielipiteet ja lausunnot, selvitykset sekä kuntakehityslautakunnan käsittely.

Kaavatyötä on jatkettu vaihtoehdon E pohjalta. Vaihtoehto mahdollistaa viiden asuinkerrostalon ja pysäköintitalon rakentamisen, siten täydentäen Hyrylän olemassa olevaa taajamaa. Rapsikanmäki suojellaan ja osoitetaan palvelurakentamisen korttelialueeksi, jolla mahdolliste-

taan rakennuksen monipuolinen jatkokäyttö. Katuyhteys Suutarintielle osoitetaan ajoyhteytenä viereisen tontin kautta. Jokipuiston puistoalue supistuu luonnoksiin verrattuna eikä alueelle merkitän ohjeellista kevyen liikenteen yhteyttä Koskenmäentielle. Kevyen liikenteen yhteystarpeet tutkitaan omana suunnitelmanaan Tuusulan yleiskaavatyön yhteydessä.

Pysäköintitalon sijainti

Pysäköintitalon sijaintia harkittaessa todettiin, että esitetty sijainti on tässä keskustan kehitysvaiheessa paras mahdollinen. Sote-aseman purkamisen jälkeen myös se kortteli soveltuisi keskeisen sijainnin ja katuverkon osalta saavutettavuuden kannalta. Samanlaista pysäköintitaloa ei sote-kortteliin kannata suunnitella kuin Suutarintien hankkeessa on tehty, koska se keskeisempänä keskustaytimessä edellyttää vähintään ensimmäiseen kerrokseen esim. liiketiloja elävöittämään katutilaa. Aivan ydinkeskusta-alueella luonnollisesti jokin muu kuin pysäköintitalo pysäköintiratkaisuna olisi toivottava.

Pysäköintitalo on suunniteltu samaan kohtaan kuin luonnosvaiheessakin. Sijaintiin liittyvä vaihtoehtotarkastelu on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Sijainti on virkistysalueen laidassa toisaalta ongelma, mutta toisaalta perusteltu. Haittana voidaan pitää sitä, että pysäköintitalo suurehkona ja valitettavan passiivisena rakennuksena sijoittuu siten yleisen alueen laidalle. Toisaalta, jos pysäköintitalo sijoitettaisiin muualle keskustarakenteessa, se olisi vähintään yhtä lailla näkyvillä. Virkistysalueen laidalle sijoituessaan sitä toisaalta on helpompi maisemoida puustolla kuin aivan keskustan ytimessä.

Pysäköintitalo vai autopaikat pihakannen alle?

Luonnollisesti pysäköintitalo ei ole kaupunkikuvan kannalta paras ratkaisu, mutta pysäköintitaloja on viime vuosina tehty myös Suomessa arkkitehtuuriin panostaen. Esimerkkinä hyvästä toteutuksesta voi mainita mm. Vantaan Kivistön alueelle toteutetun Rubiiniparkin.

Pihakannen heikkoutena puolestaan on mm. kustannukset sekä pihan viherrakentamisen ongelmat. Pihakannen päälle ei mm. puuistutuksia voi toteuttaa.

Pysäköintiratkaisun valintaan liittyy myös elinkaarikysymyksiä. Pysäköintitalon purkaminen on teknisesti ongelmattomampaa kuin kannen uusiminen ja kortteleiden tehostaminen, mikäli tulevaisuudessa autojen määrä vähenee merkittävästi tai pysäköintijärjestelyjä halutaan vielä kehittää. Tämä ajatus toki pitää sisällään melko paljon spekulaatiota tulevasta, eikä siten ole kovin painava peruste valita pysäköintiratkaisua.

Sen sijaan kunnan kannalta painava syy valita tämän hankkeen yhteydessä pysäköintitalo pysäköintiratkaisuksi on kustannussäästö. Nykytilanteessa sekä yleistä pysäköintiä, sosiaali- ja terveysaseman että nykyisen kunnantalon toimintoja varten tarvitaan pysäköintipaikkoja. Olevat pysäköintikentät estävät keskustan tehostamisen, joten uusia pysäköintikeinoja on otettava käyttöön.

Oletuksena on, että kunnantalo voidaan purkaa ja nyt pysäköintitaloon suunnitellut autopaikat voidaan myydä eteenpäin kunnantalon alueelle rakennettaville uusille asunto-osakeyhtiöille kunnantalon toimintojen siirryttyä toisaalle. Kunta joutuu tässä mallissa ostamaan tai vuokraamaan paikkoja tämän välivaiheen ajan.

Pysäköinnin vaikutuksesta kaavatalouteen

Pysäköintilaitoksen rakentaminen yläpuolisen rakennuksen alle asettaa usein haasteita rakennuksen rungon suunnitteluun ja päinvastoin rakennuksen runko aiheuttaa haasteita pysäköintilaitoksen pilarien ja seinien suunnitteluun. Usein tämä johtaa lisäkustannuksiin. Asuntosuunnittelun kannalta optimaalinen ratkaisu voi johtaa pysäköintilaitoksen katon suunniteltavaksi arinarakenteena, jolloin yläpuolisen rakennuksen kantavien linjojen sijoittelu voidaan tehdä rakennuksen ehdoilla. Tällaisessa tapauksessa yleensä kustannukset karkaavat käsistä.

Autopaikkoja tehokkaan rakentamisen korttelissa tulisi sijoittaa useaan kerrokseen, mikäli autopaikat toteutettaisiin pihakannen tai rakennusten alla, mikä ei ole kustannustasoltaan toivotu ratkaisu.

Vaihtoehtona voisi olla toteuttaa autopaikkoja vain kannen alle, mutta tämä puolestaan vähentää asuinkerrostalokorttelin tehokkuutta, koska autopaikkoja ei pystytä toteuttamaan kuin osa nyt esitetystä. Suutarintien mäki toisaalta on niin hyvä alue asuinrakentamisen kannalta, että tehokas ratkaisu on erinomaisen suositeltava. Tehokkuutta pysäköintitalon toteuttamalla voidaan nostaa ja samalla kunta saa enemmän tontinmyyntituloja, josko toki haittana on tarve investoida välivaiheessa pysäköintitaloon.



Pysäköintitalo voi olla julkisivunsa puolesta vaikka alueensa merkkirakennus. Kuva Vantaan Rubiinipakista.

Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeudeksi tulee 16 800 k-m², mikä vastaa AK-korttelialueella tehokkuutta $e=1,81$. Esimerkinomaisesti hiljattain keskustaan toteutettu Upseerinhovi-asuinkerrostalon tehokkuus oli $e=1,20$. Jos otetaan huomioon myös LPA-tontti asuinkerrostalohankkeen toteuttamiseksi, AK:n tehokkuus on $e=1,5$. Tämän lisäksi samaan pinta-alaan saadaan toteutettua n. 280 autopaikkaa enemmän muiden kortteleiden käyttöön. Jos oletetaan, että autopaikka oheistiloineen vie 25-30 m² mahtuisi AK- ja LPA-korttelien

alueelle yhteen kerrokseen kannen alle toteutettuna laskennallisesti 318-382 autopaikkaa, eli vähemmän kuin esitetystä vaihtoehdossa. Esitetyn vaihtoehdon mukaan toteutettaessa jouduta toteuttamaan autopaikkoja rakennusten alle, mikä em. ratkaisussa olisi välttämätöntä.

Jos pysäköintitalosta luovuttaisiin ja toteutettaisiin AK-kortteli tavanomaisella tehokkuudella esim. $e=1,2$, rakennusoikeus vähenisi tässä vaiheessa n. 3000 $k-m^2$ ja tontinmyyntitulot n. 900 000 euroa. Myöhemmin esim. kunnantalon purkamisen jälkeen rakennusoikeutta voidaan osoittaa lähikortteleihin jo toteutettujen pysäköintitalon autopaikkojen turvin enemmän n. 22 750 $k-m^2$ (n. 280 ap / 0,8 ap/as x 65 $k-m^2$ asunnon keskipinta-ala). Tontinmyyntituloina tämä tarkoittaa suuruusluokkaa 6,8 M€, jos hintataso on 300 €/k- m^2 .

Liikennemelun huomioon ottaminen

Seurakuntakeskus-nimisen asemakaavan laadinnan yhteydessä laadittu meluraportti on liitteenä. Raportin mukaan melutilanne kehittyy niin, että päivä- ja yö-aikaan melutaso ylittää valtioneuvoston asettaman ohjearvon suunnitellun asuinkerrostalokorttelin Hyryläntien puoleisella laidalla. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu siten, että riittävän suojaisa piha-alue kuitenkin syntyy ja melutaso korttelin rakentamisen jälkeen ovat valtioneuvoston asettamien ohjearvojen alapuolella piha-alueiden osalta ilman melusuojausta.

Sisätilojen osalla rakennushankkeissa, jossa parvekkeita rakennetaan Hyryläntien suuntaan, ne tulee lasittaa. Lisäksi rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, että valtioneuvoston päätöksen n:o 933/1992 melutason ohjearvot täyttyvät.

Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Suutarintien asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnokset) olivat nähtävillä ajalla 25.2.-31.3.2016. Kaavaehdotus on laadittu valmisteluaineistossa esitetyn kaavaratkaisun E pohjalta yhteistyössä yhteiskumppanin (rakennuttaja) kanssa, ottaen huomioon saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjä näkökohtia.

Vuorovaikutusvaiheen nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksista pyydettiin lausunto seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan liitto, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, museovirasto. Tuusulan kunnan eri hallintokunnat: mm. Maankäyttö- ja karttapalvelut, Tekninen lautakunta, Rakennuslautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto, Tuusulan vesihuoltoliikelaitos, elinkeinoneuvottelukunta. Sekä Elisa Networks, Fortum Power and Heat Oy, Fortum Sähkösiirto Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä. Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat sekä yritykset sekä alueella toimivat yhdistykset.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 12 lausuntoa. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Elisa Oyj, Caruna Oy, Ikäihmisten neuvosto, Vammaisneuvosto, Uudenmaan ELY-keskus, Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Uudenmaan liitto, Kulttuurilautakunta, Fortum Power and Heat Oy Lämpöhuolto, Keski-Uudenmaan ympäristö-keskus, Museovirasto.

Lisäksi saatiin kolme mielipidettä.

Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet on referoitu ja referoidun mielipiteen perässä on kursivilla esitetty vastaus, ja mahdolliset muutokset, joihin lausunto tai mielipide on johtanut:

LAUSUNNOT

1. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

- Uudisrakentamisen sijoittelussa, mitoituksessa ja tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että suunnittelualue on maisemallisesti arvokas, paikalla olevilla rakennuksilla on kulttuuri- ja paikallishistoriallisia arvoja ja alueeseen liittyy myös luonnonympäristön ja virkistykseen arvoja ja nämä arvot tulee ottaa huomioon.
- Vaihtoehto C tuottaa suhteellisen ilmavan ja alueelle luontevimman ratkaisun. Maakuntamuseo pitää kuitenkin esitettyä kahdeksaa kerrosta paikkaan liian korkeana.
- Olisiko paloaseman vanhemman osan säilyttäminen mahdollista vaihtoehto C:n yhteydessä?
- Pysäköintilaitoksen sijainti ei ole hyvä pysäköintilaitoksella.
- Rapsikanmäen suojeltavat rakennukset ja pihapiiri tulee ottaa huomioon, niin etteivät ne jää irralliseksi osaksi uutta rakentuvaa ympäristöä.
- Paloaseman säilyminen osittain tai kokonaan pitäisi tutkia tarkemmin ja perustella, mikäli sitä ei ole mahdollista säilyttää.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan muutos etenee hankekaavana. Kaavahanketta viedään ehdotusvaiheeseen vaihtoehto E:n perusteella. Vaihtoehdossa harjun laella osoitetaan rakennuspaikkoja pistetaloille ja katujen varsille rakennuspaikkoja lamellitaloille. Asuinkerrostalojen kerroskorkeudeksi esitetään VIII. Alue sijaitsee Hyrylän keskustassa keskeisellä paikalla, jonka vuoksi on perusteltua rakentaa kaupunkimittakaavaisia kerrostaloja näköalapaikalle. Rapsikanmäen rakennukset merkitään suojelumerkinnällä. Rakennukset jäävät hieman kerrostalojen kainaloon, mutta koska sijaitsevat Hyrylätien ja Suutarintien risteysalueella ja katutasoa huomattavasti korkeammalla, rakennuksilla on tilaa eivätkä ne jää kerrostalojen varjoon.

Pysäköintilaitoksen sijaintia on tarkastelu osana Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämistä. Nykyiseen sijaintiin on päädytty mm. siksi, että pysäköintitalo tulee olla riittävän lähellä keskustan palveluita mutta ei kuitenkaan aivan keskustan ytimessä ja nykyisellään alue on osoitettu pysäköintiin. Vaihtoehtoiset sijainnit edellyttävät nykyisten toimintojen uudelleen sijoittumista.

Palolaitoksen toiminta on siirtynyt uusiin tiloihin ja vanhat tilat ovat jääneet tyhjilleen. Paloasemarakennukseen on tehty kuntoarvio, jonka perusteella se on todettu huonokuntoiseksi ja sen säilyttäminen tai kunnostaminen muuhun käyttöön ei ole taloudellisesti kannattava. Paloasemalle myönnettiin purkulupa. Purkulupaa puolsi myös se, että rakennuksen säilyminen rajoittaisi vahvasti korttelin tulevaa käyttöä.

2. Elisa Oyj

- Ehdotetulla asemakaava-alueella sijaitsee vain vähän yhtiön kaapeleita tai laitteita. Nämä kaapelit ja laitteet tulee ottaa huomioon mahdollisten rakentamishankkeiden suunnitteluvaiheessa.

Kaavoittajan vastine: Ei tarvetta vastineelle.

3. Caruna Oy

- Sähkön käyttö alueella kasvaa huomattavasti. Kaapeloinnit toteutetaan muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä tai erillisenä kaapelointiurakkana varsinaisen kadunrakennuksen jälkeen.
- Pyydämme, että varaatte kaavaan oheisen liitteen 2 mukaisesti puistomuuntamoille tarvittavat maa-alueet.
- Mahdolliset tarvittavat jakeluverkon siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja Maankäyttö ja rakennuslain 89 §:n mukaisesti.
- Jakeluverkon johtojen ja laitteiden siirrot edellyttävät, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Kaavoittajan vastine: *Muuntamo- ja johtovaraukset sekä muut esitetyt seikat huomioidaan kaavan jatkotyössä.*

4. Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvosto pitää tärkeänä ja painottaa mm. seuraavia asioita

- huomioida asuntotuotannossa myös vanhemman väestön asumisen tarpeet, kuten palvelujen läheisyys ja esteettömyys
- virkistysalueiden kehittämismahdollisuudet
- Jokipuiston rooli paikallisesti merkittävänä puistoalueena
- pysäköinnin eri rakenteellisten vaihtoehtojen tutkiminen
- kevyen liikenteen jouhevien yhteyksien järjestäminen keskustan alueella
- taajaman viheralueiden ja – yhteyksien kehittäminen

Kaavoittajan vastine:

Hanke toteutuu aivan Hyrylän taajaman palveluiden tuntumaan. Jokipuistoa kehitetään Hyrylän taajaman keskeisenä puistona. Pysäköintitalolle osoitetaan kaava-alueelta tontti. Viher yhteydet ja kevyen liikenteen tarpeet huomioidaan kaavatyössä.

5. Vammaisneuvosto

Neuvosto ehdottaa

- pääsevänsä Suutarintien asemakaavan luonnosvaiheessa suunnitteluun mukaan.

Kaavoittajan vastine: *Kaava toteutetaan hankekaavana. Tällöin kaavaa työstetään yhteistyökumppanin kanssa ehdotusvaiheeseen kaavaluonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Asemakaavalla määrätään mm. rakentamisen sijoittelusta ja määrästä, julkisivuista ja pysäköinnistä, ei kuitenkaan rakentamisen laadusta ja asuntojen mitoituksista, jotka tutkitaan rakennuslupavaiheessa.*

6. Rakennuslautakunta

- Jokipuisto kuntalaisten aktiivisempaan käyttöön.
- Noppamaiset rakennukset jättäisivät eniten väljyyttä puistoon päin joten vaihtoehto C on paras.
- Liike- tai toimistotilojen rakentaminen tulisi olla muodossa – saadaan rakentaa
- AK-korttelialueen autopaikkamääräys on hieman epäselvästi tulkittavissa.
- Asemakaavan jatkotyössä tulee tarkistaa autopaikkamääräykset sekä maanalaisen paikoinnituksen merkinnän tarpeellisuus.

Kaavoittajan vastine: *Jokipuistoa kehitetään laadittavan puistosuunnitelman mukaisesti. Asemakaavatyötä on jatkettu vaihtoehto E:n mukaisesti, jossa alueelle toteutetaan kolme noppataloa ja kaksi lamellitaloa. Vaihtoehto eroaa vaihtoehdosta C pääosin rakennustehokkuuden*

ja kerroskorkeuden osalta. Autopaikkamääräyksiä selvennetään.

Hyryläntien varteen toteutettavaan asuinkerrostaloon vaaditaan liiketilaa mutta Suutarintien varteen se mahdollistetaan.

7. Uudenmaan ELY-keskus

- Alueella sijaitsee, Rapsikanmäki ja Hyrylän paloasema. Kaavaselostuksen mukaan inventointiluonnoksessa rakennusten suojeluluokat ovat II ja III (s. 20). Asia on syytä korjata.
- Rakennussuojelun näkökulmasta kummankin suojelukohteen säilyminen on luontevinta. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty rakennusten arvoon perustuvaa syytä paloaseman vanhimman osan suojelematta jättämiselle muissa vaihtoehdoissa.
- Meluselvitystä ei ole liitetty asiakirjoihin.
- Asunnot on suunniteltava aukeamaan myös rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Parvekkeiden osalta olisi parempi muuttaa määräystä siten, että parvekkeilla on saavutettava valtioneuvoston päätöksen (993/1992) ulkomelun ohjearvot, sillä parvekelasien ääneneristävyysvaatimus 10 dB(A) ei välttämättä ole riittävä mm. julkisivusta johtuvien heijastusvaikutusten vuoksi.
- Pysäköintihallin saa rakentaa pihan alle. Maaperän rakennettavuutta ei ole riittävästi selvitetty.
- Maanalainen rakentaminen on esitetty ilman pohjavesiolosuhteiden esittämistä kaava-asiakirjoissa.
- Kaavamääräyksiin tulee liittää maalämpöratkaisujen kieltö pohjavesien suojelumääräykseen liitettynä koskemaan koko kaava-alueetta (vedenottamon läheisyys). Kauko lämpöön liittymisvelvollisuus tukee tätä tavoitetta.
- Vaihtoehto D toimii parhaiten asemakaavaehdotuksen pohjana.

Kaavoittajan vastine: *Kaavaselostusta korjataan inventointiluokituksen mukaiseksi.*

Paloasemarakennukseen tehtiin kuntoarvio, jonka perusteella se on erittäin huonokuntoinen ja sen säilyttäminen tai kunnostaminen muuhun käyttöön ei ole taloudellisesti kannattava.

Paloasemalle myönnettiin purkulupa. Purkulupaa puolsi myös se, että rakennuksen säilyminen rajoittaisi vahvasti korttelin tulevaa käyttöä.

Meluselvitys liitetään kaava-asiakirjoihin.

Alueella tehdään maaperäselvitykset ja pohjaveden pinnan mittaukset liitetään asiakirjoihin. Asemakaavamääräyksiin tehdään lausunnossa esitetyt tarkennukset.

8. Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry

- Vaihtoehto A on yhdistyksemme mielestä varteenotettavin.
- Viheralue tulee säilyttää mahdollisimman laajana ja hoitaa osittain luonnontilaisena
- Myös pohjaveden imeytymisen kannalta on parempi, että viheralue säilyy mahdollisimman suurena.

Kaavoittajan vastine: *Viheralue säilyy lähes entisen kokoisena. Jokipuistoon tullaan laatimaan puistosuunnitelma, jossa esitetään tarkemmin alueen eri toiminnat.*

9. Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Hyrylän keskusta-alueella olevasta Suutarintien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta.

Kaavoittajan vastine: *Ei tarvetta vastineelle.*

10. Kulttuurilautakunta

- Suunnittelussa on otettava huomioon muun muassa arvokkaat rakennukset, viheralueyhteydet ja Jokipuisto.
- Toisaalta taas turvaa keskustapalvelut ja keskusta-alueen kehittymisen ja autopaikoituksen ratkaisu.
- Tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamiseen sijoitteluun, mittakaavaan ja massoiteluun.
- Vaihtoehdossa B liian massiivinen. Vaihtoehdoissa D ja E rakennusmassat raskaita.
- Onnistuneen suunnittelun avulla Rapsikanmäki voi toimia alueen maamerkinä ja Hyrylän taajaman identiteetin luojana. Siksi se kaipaa ympärilleen tilaa ratkaisuja, jossa sen arvoa korostetaan.
- Tärkeää, että puistoaluetta kehitetään.
- Jokipuiston laidalle harjun päälle suunnitellut uudet talot ovat hyvin näkyvällä paikalla. Vaihtoehto C, mutta toteutettuna matalampina rakennuksina, loisi olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäistä ilmettä.
- Huomioitava Jokipuiston yhteys ja avautuminen kylän keskustaan ja turvata myös kansallisen kaupunkipuiston luomisen vaatimat viheryhteydet.

Kaavoittajan vastine: *Kaavatyötä viedään eteenpäin vaihtoehto E:n perusteella. Kaavatyössä on huomioitu alueen merkittävä sijainti Hyrylän taajamassa sekä Jokipuisto Hyrylän tärkeänä puisto-alueena.*

11. Fortum Power and Heat Oy

Lämpöhuolto

- Alueella on jo kaukolämmitettyjä kiinteistöjä. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä lämmitysmuodoksi myös rakennettaville uusille kiinteistöille.

Kaavoittajan vastine: *Ei tarvetta vastineelle.*

12. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

- Alue sijaitsee Hyrylä A:n I-luokan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella sekä Koskenmäen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä.
- Pohjavedet: Hyrylän pohjavesialueelle on tehty suojelusuunnitelma, joka on päivitetty vuonna 2005. Pohjavesialueelle olisi edullisinta kaavassa määrittellä maankäyttömudoksi joko virkistysalue tai suojelualue. Tärkeille tai vedenhankintaan soveltuville pohjavesialueille tulisi rakentaa enintään harvahkoa pientaloasutusta tai haja-asutusta.
- Rakennettavan alueen pinta-ala tulisi pitää mahdollisimman pienenä alueella muodostuvan pohjaveden määrän turvaamiseksi. Näin ollen vaihtoehdoista tulisi valita vaihtoehto A.
- Rakentamisen suunnittelun yhteydessä on laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Tulee laatia suunnitelma hulevesien hallinnasta alueella.
- Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että riittävä määrä puhtaita hulevesiä imeytetään ja liikkeet hulevedet paikoitus- ja tiealueilta johdetaan hulevesiverkostossa pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesien hallinnassa tulee huomioida myös Tuusulanjoen läheisyys.
- Luonto: Jokivarren ekologinen yhteys tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.
- Lepakoiden kannalta Tuusulanjoen varrella kasvava puusto tulee säilyttää, koska se luo joen ylle varjoa ja vähentää tuulen vaikutusta.
- Jokivarren ekologinen kulkuyhteys/lepakoiden saalistusalue tulisi merkitä karttaan LUO-merkinnällä ja kaavamääräyksessä tulisi olla: tärkeä ekologinen siirtymäreitti ja lepakoille tärkeä ruokailualue. Alue tulee säilyttää ja hoitaa sitä niin, että suotuisat olosuhteet eläinten liikkumiseen ja lepakoiden saalistamiseen alueella säilyvät.

Kaavoittajan vastine: *Kaava-alueen sijoittuminen pohjaveden muodostumisalueelle huomioidaan kaavatyössä. Kaavan ehdotusvaiheessa alueelle laaditaan suunnitelma hulevesien hallinnasta ja kaavamääräyksissä tullaan vaatimaan pohjavedenhallintasuunnitelma. Jokivarteen merkitään LUO-merkintä ja kaavamääräys lausunnon mukaisesti.*

13. Museovirasto

Alueen tarkastuksessa ei havaittu viitteitä kiinteään muinaisjäänökseen.

Kaavoittajan vastine: *Ei tarvetta vastineelle.*

MIELIPITEET

Mielipide 1

C parasvaihtoehto.

Kaavoittajan vastine: *Kaavatyötä on jatkettu luonnosvaihtoehto E:n mukaisesti. Vaihtoehto noudattaa yleispiirteissään vaihtoehtoa C, mutta jossa asuinkerrostalojen kerroskorkeus on suurempi.*

Mielipide 2

- Asuinkerrostalot korkeintaan IV-kerroksisia.
- Sijainti vaihtoehdon A mukaan, jolloin puustoa säilyy.
- Hyrylätien varren kerrostalot vaihtoehto B mukaan.
- Suutarintien puolen rakennuksiin ei vaadita liike- ja toimistotiloja.
- Autopaikkamitoitukseksi 1,2 ap/asunto, jolloin asukasjakauma tulee monipuolisemmaksi eikä paikoitusta tule yleisille alueille.

Kaavoittajan vastine: *Kaavatyötä on jatkettu vaihtoehdon E mukaisesti. Puusto väistämättä poistuu korttelialueelta, mutta Jokipuiston puustoa jää rajaamaan asuinkerrostaloja pohjoisessa. Liike- ja toimistotilaa ei tulla vaatimaan Suutarintien puoleisissa rakennuksissa. Autopaikkojen vähimmäismäärä noudattaa kunnan voimassa olevaa pysäköintimitoitusta eikä siitä ole tarvetta poiketa.*

Hyrylän katujen varsille tulee pysäköintirajoituksia sekä pysäköinninvalvonta. Siten katujen varsille ei muodostu pitkäaikaista paikoitusta.

Mielipide 3

- Muutosluonnos E paras vaihtoehto joka tukisi hyvin Hyrylän keskusta-alueen kehittämistavoitteita.
- Erillisen pysäköintitalon myötä keskustan pysäköintikapasiteetti merkittävästi kasvaa.
- On tärkeää, ettei uusi kaava kohtuuttomasti rajoita Jokipuiston virkistys- ja liikunta käyttöä.

Kaavoittajan vastine: *Ei tarvetta vastineelle.*

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suutarintien asemakaava-alue koostuu asuinkerrostalojen sekä palvelurakennusten kortteli-alueesta sekä pysäköintilaitoksen korttelialueesta ja Jokipuiston viheralueesta. Asuinkerrostalotontit sijoittuvat Hyryläntien sekä Suutarintien varteen, palvelurakennusten tontti näiden kulmaukseen. Kortteli sijoittuu entisen paloaseman paikalle Hyrylänharjun lounaisrinteeseen. Kortteli muodostaa viihtyisän asuinympäristön Hyrylän ydintaajaman kupeessa.

Asuinkerrostalot ovat enintään VIII-kerroksisia. Tiivistyvä kaupunkirakenne edellyttää rakenteellisen pysäköinnin järjestämistä. Osa asuinkorttelien tarvitsemista autopaikoista toteutetaan rakenteellisena ja osa osa korttelin lähituntumaan rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen tulee osoittaa pysäköintitilaa myös kunnan tarpeisiin. Uutta katualuetta ei muodostu.

Rakennusten sijoittelussa on huomioitu Rapsikanmäki, alueen maasto-olosuhteet ja sijainti Hyrylän taajamassa siten, että asuinkerrostalojen kerroskorkeudet ovat matalimmillaan Rapsikanmäen ja katujen varsilla ja kasvavat harjun lakialueella. Asuinkerrostalokorttelissa on huomioitu viihtyisän ja yhtenäisen piha-alueen muodostuminen tonttijaosta huolimatta.

5.1.2 Mitoitus

Suutarintien asemakaava muodostuu yhdestä asuinkorttelista (8068), jossa on 5 asuinkerrostalotonttia sekä yksi palvelurakennusten tontti. Pysäköintilaitokselle on osoitettu tontti.

Alueen kokonaiskerrosala on $16\,800\text{ k-m}^2 + 6\,000\text{ k-m}^2$ (pysäköintitalo). Asuinkorttelin vaatima autopaikkamäärä on 220 ap, josta 128 ap osoitetaan pysäköintitalosta. Pysäköintitaloon osoitetaan autopaikkoja kaikkiaan 413 ap.

5.1.3 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Hyrylän ydintaajaman kupeessa ja tukeutuu sen kaupallisiin ja kunnallisiin palveluihin. Hyryläntien varteen toteutettavaan asuinkerrostaloon tulee sijoittaa liike- tai toimistotilaa, ja siten alue toteutuessaan lisää alueen palvelutarjontaa.

Lähimmät koulut ovat Hyökkälän ja Mikkolan koulut. Päivähoidon osalta alue tukeutuu Hyrylän alueella jo toimiviin päiväkoteihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeiset tavoitteet

Taajamarakenteen eheyttäminen sekä taajamakuvan selkeyttäminen valmista infrastruktuuria hyödyntämällä.

Suutarintien asemakaava toteutuessaan eheyttää ja selkeyttää taajamakuvaa kun ydintaajaman välittömässä läheisyydessä sijaitseva mutta väljästi rakennettu alue muuttuu kerrostaloalueeksi. Alue tukeutuu valmiiseen katuverkostoon ja on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Liiketilaa katutasossa sisältävän keskusta-asumisen kehittäminen ja väestönkasvun edellyttämän asuntotuotannon turvaaminen.

Asuntorakentamisen myötä alueen asukasmäärä lisääntyy noin 420 asukkaalla. Osa asuntotuotannosta toteutetaan ARA-tuotantona. Hyryläntien varteen rakennettavassa asuinkerrosta-
lossa tulee olla katutason liiketilaa.

Pysäköintitilojen riittävyyden turvaaminen Hyrylän ydintaajamassa.

Osa pysäköinnin pintapaikoista poistuu asuinrakentamisen tieltä. Myös asuinkerrosrakentaminen tiivistyvässä taajamassa edellyttää rakenteellisen autopaikoituksen toteuttamista. Hyryläntien ja Koskensillantien risteysalueelle osoitetaan tontti pysäköintilaitokselle, johon osoitetaan niin asukkaiden autopaikkoja kuin kunnan yleiseen tarpeeseenkin.

Taajaman viheralueiden ja -yhteyksien kehittäminen.

Jokipuiston alue Tuusulanjoen varrella on Hyrylän merkittävimpiä puistoalueita ja jota kehitetään tiivistyvän taajaman henkireikänä. Rykmentinpuistosta Hyrylän ydintaajaman läpi Jokipuistoon ulottuva viherkäytävä kulkee asuinkorttelin sekä pysäköintilaitoksen välistä. Jokipuistosta viheryhteys jatkuu Koskenmäentien kautta Tuusulanjärven eteläosiin ja jakautuu itäiseen ja läntiseen Tuusulanjärven ympäri menevään reittiin. Jokipuistosta lähtee kevyen liikenteen reitti myös etelään kohti Lahelaa.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

	Kortteli nro	tehokkuusluku	kerrosala k-m ²	pinta-ala m ²	pinta-alan suhde koko alaan %
AK-47	8068	1,8	16 800	9 306	24
P	8068		sr	1 274	3
LPY-1	8069	1,6	6 000	3 477	10
VL-4			80	15 552	40
Kadut				8 801	23
yht			22 880 16 880	38 410	100

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-47)

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennuksen katutasossa saa olla liike-, toimisto- tai niihin verrattavaa tilaa niillä tontinosuuksilla, jotka rajoittuvat Hyryläntiehen.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusalat viidelle asuinkerrostalolle, joista kolme pistetaloa ja kaksi katujen varteen sijoittuvaa lamellitaloa. Suutarintien varteen sijoittuviin rakennuksiin saa sijoittaa myös liiketilaa ja Hyryläntien varteen sijoittuvaan rakennukseen tulee sijoittaa liiketilaa. Liiketilalle on osoitettu rakennusoikeutta 250 m². Hyryläntie ja Kauppatie muodostavat Hyrylän kävelykeskustan kadunvarsiliiketiloinen. Onkin luontevaa jatkaa katutason liiketilaa Hyryläntietä pohjoisen suuntaan. Liiketilän vaatimat asiakaspysäköintipaikat osoitetaan kadunvarsipaikkoina.

Asuinkerrostalojen kerroskorkeus vaihtelee ½VI – VIII. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Hyrylänharjun korkeimmalle kohdalle ja matalimmat katujen varteen. Uutta asuntorakentamista on 16 550 m², joka vastaa noin 420 asukasta. Pistetaloilla saavutetaan ilmavuutta sekä avoimia näkymiä Jokipuistoon ja yli Hyrylän taajaman.

Rakennustehokkusluvuksi muutettuna korttelitehokkuus on e=1.8.

Asuinkerrostalojen julkisivuissa tulee käyttää vähintään kahta luonteeltaan erilaista päämateriaalia tai väriä. Korttelin rakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Asuinkerrostalot sijaitsevat taajaman näkyvimällä paikalla ja muodostavat siten Hyrylän uutta maisemakuvaa.

Piha-alueita ei saa aidata ja ne tulee suunnitella kokonaisuutena korttelin yhteisiksi. Tavoitteena on muodostaa yksi yhteinen piha-alue ilman rajaavia aitoja tai muita liikkumista estäviä rakenteita. Talokohtaisia oleskelu- ja leikkialueita osana kokonaisuutta voidaan toteuttaa, mutta nekin tulee osoittaa korttelialueen yhteiskäyttöön.

Yksityisenä tilana toimii joko asuntopiha tai parveke.

Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle tai pysäköintitaloon. Piha-alueelle sallitaan ainoastaan inva- ja asiointipaikat lyhytaikaiseen asiointitarpeeseen, kuten kodinhoito ja kauppakassipalvelut. Kortteli rakentuu tiiviiksi ja korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden vaatimat autopaikat, mahtuakseen rakenteellisena korttelialueelle, vaatisi useita pysäköintikerroksia. Tästä syystä osa vaadittavista autopaikoista voidaan osoittaa viereisestä pysäköintitalosta.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Rapsikanmäen rakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi (sr-27) palvelurakennusten tontilla. Tontille ei osoiteta lisärakennusoikeutta. Rakennus sijaitsee katutasoa huomattavasti korkeammalle eikä suoraa ajoyhteyttä katuverkkoon ole mahdollista toteuttaa. Tontille ajo osoitetaan Suutarintielle viereisen asuinkorttelialueen kautta.

Korttelialueen osoittaminen palvelurakentamiseen mahdollistaa kohteen monipuolisen käytön, niin yleishyödyllisten toimintaan kuin palvelu- ja pienmyymälätoimintaan. Korttelialueen vaatimat autopaikat voidaan osoittaa tontin piha-alueelle ja asiakaspaikat kadunvarsipysäköintinä tai kunnan tarpeisiin osoitetuille paikoille pysäköintitaloon .

Sr-27 määräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen historiallinen arvo tulee säilyttää. Rakennukset ja pihapiiri

ovat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas osa Hyrylän keskustan rakennettua ympäristöä.

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY-1)

Alueelle rakennetaan pysäköintitalo, johon osoitetaan se osa asuinkorttelin autopaikoista, jotka eivät mahdu tonteille rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja muu osa autopaikoista osoitetaan kunnan tarpeeseen, taajamassa työskenteleville ja yleiseen tarpeeseen.

Tuusulassa on paljon autoilevia asukkaita ja Hyrylä sen kuntakeskuksena tarjoaa kaupallisia ja muita palveluita, joihin tullaan omalla autolla. Monille työmatkalaisille Hyrylä on liityntäpysäköinti-paikka, josta julkinen liikenne erityisesti pääkaupunkiseudulle kuljettaa runsaasti väkeä. Virka-aikaan Hyrylästä voi olla haastavaa löytää vapaata pysäköintitilaa. Tästä syystä ja siitä, että pysäköintitalo rakentuessaan vie lähes sata nykyistä pintapysäköintipaikkaa, rakennettavista autopaikoista noin puolet osoitetaan kunnan tarpeisiin. Pysäköintitaloon toteutetaan noin 410 autopaikkaa.

Virkistysalueet (VL-4)

Olemassa oleva Jokipuiston puistoalue säilyy. Alueelle merkitään ohjeellinen kevyen liikenteen reitistö, sijanniltaan ohjeellinen leikkipaikka. Tuusulanjoen varteen merkitään luo-4 -merkin-tä, jolla varmistetaan mm. olemassa olevan ekologisen reitin säilyminen ja alueella asuvien ja ruokailevien lepakoiden elinolosuhteet.

Jokipuistoon kuljetaan Hyryläntieltä viherkäytävää pitkin. Jokipuistoon on kevyen liikenteen yhteydet myös Nahkatehtaankujalta, Nahkapolulta sekä Jokipolulta. Suutarintieltä Jokipuistoon on osoitettu kevyen liikenteen yhteys korttelialueen kautta.

Virkistysalueelle on osoitettu rakennusoikeutta 80 k-m². Koska Jokipuiston puistosuunnitelmi-en laatiminen käynnistyy aikaisintaan asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn aikana, on tarpeen osoittaa rakennusoikeutta mahdollisille virkistyskäyttöä tukeville rakennuksille.

Kadut

Sutarintien asemakaava-alue sijaitsee Hyrylän ydintaajamassa ja olemassa olevan katuverkoston äärellä. Alue rajautuu lounaassa Suutarintiehen, joka on päätyvä asuntokatu sekä kaakossa Hyryläntiehen, joka on Hyrylän kokoojakatu. Hyrylän kaduilla on lyhytaikaista vieras- ja asiointipysäköintiä. Asuinkerrostalokorttelialueen kautta Suutarintieltä Jokipuistoon osoitetaan uusi jalankulkuyhteys.

Palvelut

Keskeiset palvelut ovat kävelymatkan päässä. Linja-autoasema noin 500 metrin päässä, josta on laajan yhteydet moneen suuntaan, mm. Helsinkiin, Vantaalle, Järvenpään ja Keravalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava luo mahdollisuuksia toteuttaa asuntoja Hyrylän ydintaajaman kupeeseen palvelujen äärelle. Taajamarakenne tiivistyy, asukasluku kasvaa ja alueella asuvat saavat uusia naapureita. Hyvät kaupalliset palvelut, terveyspalvelut ja kunnalliset palvelut ovat kävelymatkan päässä, mikä osaltaan vähentää autoilun tarvetta. Kaupunkirakenne luo mahdollisuuksia laajentaa olemassa olevia palveluita, mahdollistaa asukkaiden ryhmytymistä ja sitäkin kautta parantaa elämisen laatua. Alue sijoittuu Hyrylänharjun lounaiseen osaan, harjun aurinkoisemmalle puolelle. Hyvät näkymät ja se, että kortteli rajoittuu puistoon ja kivenheiton päähän Tuusulanjoesta, lisäävät asumisen viihtyisyyttä.

Maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjaveteen, mikroilmastoon

Suutarintien asemakaava-alueen maaperä on rakentamiseen sopivaa soraa ja hiekkaa. Rakentamisessa voidaan hyödyntää vaihtelevia maastonmuotoja, jolloin maaperän voimakkaalta muokkaamiselta vältytään.

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, ettei pohjaveden laatu eikä määrä vaarannu.

Hulevesijärjestelyt toteutetaan hulevesisuunnitelman ja rakentamista valvovan viranomaisen ohjeiden mukaisesti. Hulevesijärjestelmän toteutuksen ja rakentamisaikaisten hulevesien hallinnan tavoitteena on estää korttelialueiden toteutuksen ja käytön aiheuttamaa vesistön ja muun ympäristön kuormitusta. Korttelialueille on annettu kaavamääräys viivytyksen järjestämisestä.

Hulevesien käsittelyssä pyritään kaava-alueella soveltamaan luonnonmukaisia hulevesienhallintamenetelmiä, kuten imeytystä sekä viivytystä. Imeyttäminen tulee tapahtua biosuodattimen tai vastaavan kautta maaperään.

Puhtaat hulevedet voidaan ohjata Jokipuiston kasvillisuuden puhdistettavaksi. Kattovesien sekä piha- ja kansialueilta muodostuvien vesien suodattaminen ja imeyttäminen pohjavesialueella mahdollistaa pohjaveden muodostumisen säilymisen käytännössä nykyisellään. Pysäköintitalon katto tulee toteuttaa viherkattona.

Alueilta, joilla on huolto- tai ajoneuvoliikennettä, valumavedet on suodatettava ja ohjattava hulevesiviemäriin kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Suodatettava rakenne tulee uusina määrävällein kuormituksesta riippuen.

Muodostuvan veden laadun tarkkailu tulee järjestää tarvittavasti.

Tavoitteena on, että lukuun ottamatta asfaltoituja, moottoriajoneuvoliikennöityjä pintoja kaikilta muilta pinnoilta syntyvät hulevedet suodatetaan ja imeytetään.

Suutarintien asemakaava-alue on osa Hyrylän taajamaa. Jokipuiston alue säilyy viheralueena eikä taajaman tiivistämisellä ole merkittävää vaikutusta mikroilmastoon.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen

Rakentaminen kohdistuu jo rakennettuun ympäristöön, joissa ei ole suojeltavia kasvi- ja eläinlajeja. Jokipuiston nykyisin melko luonnontilaiseen viheralueeseen vaihtoehtoilla ei ole merkittävää vaikutusta.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue sijoittuu Hyrylän keskustan. Alue tukeutuu valmiiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen verkostoon. Kortteli täydentää keskustajaman yhdyskuntarakennetta. Taajaman tiivistyminen ja asuntojen lisääntyminen puistoon rajautuvalla alueella lisää väestömäärää Hyrylän keskustaan lähelle palveluja ja julkista liikennettä. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Tontit on liitettävissä nykyiseen kunnallistekniikan verkostoon sekä kaukolämpöverkkoon. Liike- ja toimistotilojen lisääntyminen alueella luo palveluita sekä työpaikkoja.

Lisääntyvä asukasmäärä lisää liikennettä, mutta vain vähäisessä määrin.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue täydentää ja eheyttää kuntakeskusta ja tekee siitä kaupunkimaisempaa korkeine kerrostaloineen. Hyrylänharjun varteen toteutettava asuinkerrostalo liiketiloineen muodostaa osaltaan kaupunkimaista katutilaa, mikä jouhevasti jatkaa Kauppatielle sijaitsevien kivijalkaliikkeiden muodostamaa kaupallista ja kävelypainotteista katutilaa.

Rapsikanmäki on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi ja se tulee olemaan yksi Hyrylän identiteetin luojista. Hyrylänharjun maisemaa hallitsevat männyt ja muu puusto häviää lähimaisemastaja tilalle tulee korkeita kerrostaloja.

Alue rakentuessaan erottuu kaukomaisemassa, jopa Järvenpään saakka ja pitkälle Vantaan suuntaan. Hyrylänharju on kaukomaiseman merkittävimpiä katseenangitsijoita.

Jokipuiston viheralue on osa Rykmentinpuiston, Tuusulanjoen ja Tuusulanjärven yhdistävää viherkäytävää. Tavoitteena on osoittaa Jokipuistoon luonnonläheistä tilaa eri tapahtumiin, oleskeluun ja ulkoiluun sekä lasten leikkipuistolle.

Pysäköintitalon toteutuminen vaikuttaa Hyrylän katukuvaan merkittävästi kun nykyiset pysäköintikentät voidaan ottaa muuhun käyttöön eikä katujen varret ole täynnä autoja.

Kunnan strategian toteutumiseen

Kaava toteuttaa erityisesti kuntastrategian 2018-2021 seuraavia kohtia:

3.4 Mahdollistamme asukasluvun sekä työpaikkoja tuovien yritysten määrän kasvun ja kasvatamme maanmyyntituloja.

Toimenpiteet:

- Kaavoitamme ja ohjaamme asuntorakentamista siten, että voimme toteuttaa eri talotyyppisiä eri rahoitusmalleja käyttäen erilaisille asukasryhmille.

Kaavalla osoitetaan rakennuspaikat viidelle asuinkerrostalolle, ja osaan kerrostaloista edellytetään liikerakentamista. Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelu- ja asuntotarjonta lisääntyy huomattavasti. Yksi viidestä asuinkerrostalosta toteutetaan ARA-hankkeena.

4.7 Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun.

Toimentpiteet:

- Tiivistämme Hyrylää ja sen kaupallisia palveluja ja kehitämme keskustaa Tuusulanväylän

molemmin puolin häivyttäen tien jakavaa vaikutusta.

- Edistämme Hyrylän keskustan asemakaavoitusta joko hankekaavoituksena tai kunnan omistamien kiinteistöjen osalta mahdollisuuksien mukaan asemakaavamuutoksia tehden määräyksiltään väljiksi, jolloin tontinluovutuskilpailuissa esitetyt ratkaisut voidaan toteuttaa muuttamatta asemakaavaa.
- Hyväksymme Suutarintien asemakaavan muutoksen.
- Ratkaisemme Hyrylässä vanhan paloaseman (puretaan 2018), Hyrylän ostoskeskuksen ja toriympäristön ja Tuuskodon alueen tulevan käytön.

Suutarintien asemakaava toteutuessaan tiivistää Hyrylän taajamaa ja lisää kaupallisia palveluita. Suutarintien kaava toteutetaan hankekaavana. Hankkeen toteuttajia ovat Lujatalo Oy sekä Avainasunnot Oy. Asemakaavamääräykset ovat väljät joten asemakaavan vahvistuttua myös vaihtoehtoiset toteuttamisratkaisut ovat mahdollisia. Hyrylän vanha paloasema on päätetty purkaa jo asemakaavan ehdotusvaiheen aikana.

4.8 Parannamme Tuusulanjärven ja Tuusulanjoen virkistyskäyttöä ulkoilureitein ja tekemällä uimarannat molemmille puolille järveä huomioimalla Tuusulanjoelle tehdyt uimapaikat.

Toimenpiteet:

- Edistämme maakuntajärvemme Tuusulanjärven sekä Tuusulanjoen virkistyskäyttöä, sen saavutettavuutta ja roolia vetovoiman rakentamisessa Tuusulanjärven kulttuuriyhteisöineen.
- Otamme huomioon vesistöjen merkityksen tärkeänä osana keskustojen vetovoimatekijöitä.

Kaavan yhtenä tavoitteena on lisätä Tuusulanjoen ja Tuusulanjärven saavutettavuutta ja erityisesti Jokipuiston roolia Hyrylän yhtenä merkittävimmistä puistoalueesta sekä kevyen liikenteen reittien suunnittelusta Jokipuiston alueella ja sen kautta jatkuviin reitteihin.

Kaavatalous

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, jolloin uutta katua ei tarvitse rakentaa. Uusi jalankulkuyhteys korttelialueen kautta Jokipuistoon toteutetaan korttelin muun rakentamisen yhteydessä. Korttelin toteuttaminen edellyttää joiltain osin kunnallisteknisen verkoston uusimista tai johtojen siirtämistä. Jokipuisto on osa suurempaan viheraluetta, jonka suunnittelu on vielä kesken. Kunnallistekniikan arvion mukaan, kun kohdetta verrataan aikaisempiin vastaaviin, kunnallisteknisiä kustannuksia syntyy noin 50 000 euroa. Arviossa ei ole mukana Jokipuisto, jonka osalta kustannusarvio on kymmenistä tuhansista satoihin tuhansiin, riippuen viheralueille asetettavista tavoitteista.

Suutarintien asemakaavan toteuttaminen edellyttää myös vanhan palolaitoksen purkamisen, mistä aiheutuu kustannuksia kunnalle arviolta 150 000 €.

Kumppanuuskaavoitus sopimuksessa sovitaan myös pysäköintitalohankkeen toteuttamisesta ja kustannusten jaosta. Alustavan sopimuksen ja Lujatalon laatimien suunnitelmien mukaan pysäköintitaloon tulee kaikkiaan 413 autopaikkaa, joista kunta merkitsee 286 autopaikkaa. Kunnalle merkittävien autopaikkojen kustannukset olisivat 5,72 M€ - 6,58 M€ (yksikköhinta 20 000 € - 23 000 €). Pysäköintitaloon sijoitetut kustannukset saadaan takaisin, kun autopaikat myydään Koskensillantien varteen rakennettaville asuinkerrostalojen asunto-osakeyhtiöille.

Suutarintien AK-47 korttelin arvioidut tontinmyyntitulot

	k-m ²	€/k-m ² (min)	€/k-m ² (max)	€ (min)	€ (max)
ARA	3250	163	188	529 750,00 €	611 000,00 €
muut	13550	280	300	3 794 000,00 €	4 065 000,00 €
yht.	16800			4 323 750,00 €	4 676 000,00 €

Tulot yhteensä n. 4,5 M€

Yhteenveto arvioiduista kustannuksista:

Kunnallistekniset työt	0,05 M€ + Jokipuiston alue
Pysäköintialosta merkityt autopaikat (sijoitettu kustannus saadaan takaisin lähialueelle rakennettavilta asunto-osakeyhtiöiltä)	5,72 M€ - 6,58 M€
Vanhan palolaitoksen purkukustannukset	0,15 M€

Arvioidut menot tässä vaiheessa yhteensä enintään: 6,78 M€

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hyrylätien liikennemelu aiheuttaa meluhaittaa sen varteen sijoittuvalle asuinkerrostalolle. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu siten, että riittävän suojaisa piha-alue kuitenkin syntyy ja melutasot korttelin rakentamisen jälkeen ovat valtioneuvoston asettamien ohjearvojen alapuolella piha-alueiden osalta ilman melusuojauksia. Hyrylätietä vastaan rakennettavat parvekkeet tulee lasittaa. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitykset, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 melutason ohjearvoista täyttyvät.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräyksillä tavoitellaan arkkitehtonisesti korkealuokkaista ja Hyrylän historiaa heijastavaa kaupunkirakennetta. Lisäksi annetaan määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Kaavamerkinnot ja määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä 3.

5.7 Nimistö

Katujen ja puiston nimistö säilyy entisellään.

5.8 Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten vaikutukset hyväksyttäväksi esitettävään asemakaavan muutokseen

Julkisen nähtävillä olon aikana annettiin viisi muistutusta kaavan muutosehdotuksesta. Lausuntoja pyydettiin 25 kpl ja saatiin 11 kpl. Kunnan vastineet lausuntoihin on esitetty erillisessä vastineraportissa selostuksen liitteessä 5.

Asemakaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia saadun palautteen perusteella. Tarkistukset ovat luonteeltaan teknisluoteisia ja vähäisiä eivätkä se vaikuta olennaisesti kaavan sisältöön tai haitallisesti sen toteutettavuuteen tai toteutuksen laatuun. Tarkistukset eivät edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Tarkistusten pääkohdat ovat:

Korttelin 8069 aluerajausta on muutettu vastaamaan entistä paremmin tontille suunniteltua pysäköintitaloa.

Tonttinumerointia on tarkistettu.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoliуска on lisätty kaavakartalle sekä määräyksiin.

Melusuojauksesta Hyryläntietä vasten on annettu tarkempia määräyksiä.

Tärkeän ekologisen reitin rajausta on muutettu ohjeelliseksi.

Yleismääräyksiä pohjaveden laadun ja määrän suojelemisesta osalta on tarkennettu.

Yleismääräyksiä hulevesien käsittelystä on tarkennettu.

Pysäköintitalotontin Hyryläntien puoleiseen rajaan ajoliittymäkielto.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutosta havainnollistamaan on laadittu havainnepiirroksia, jotka esittävät kaavoittajan ja rakennuttajan yhteistä näkemystä toteutustavasta kortteleittain. Jokipuiston puistosuunnitelma päivitetään asemakaavan vahvistuttua.

6.2 Toteutuksen ajoitus

Korttelialueen toteuttamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan vahvistuttua. Koska asemakaava on valmisteltu hankekaavana, asuinkerrostalokorttelin toteuttajana ovat Lujatalo Oy ja Avainasunnot Oy. Asuinkerrostalojen toteuttaminen käynnistyy asemakaavan vahvistuttua ja koko kortteli sekä pysäköintitalon on tarkoitus olla valmiina 4 – 5 vuoden kuluttua asemakaavan vahvistumisesta.

Jokipuisto on osa laajempaa viheralueverkostoa ja se rakentuu osana tätä viheraluekokonaisuutta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa lausunnot rakennushankkeista.

TUUSULAN KUNTA

Suutarintien asemakaavan muutos 3517
