

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 14.09.2022, klo 17:00 - 22:21

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny

### **Käsitellyt asiat**

- § 66 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 67 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 68 Talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023-2027, kuntakehityslautakunta**
- § 69 Kaavoituksen käynnistämissopimus, Jokelan Asemapolun alue, Jokela**
- § 70 Kiinteistön osto, Lahela**
- § 71 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, hyväksyntä**
- § 72 Hyrylän Palvelukeskus, asemakaavan muutos nro 3615**
- § 73 Asuntopoliittinen ohjelma 2030**
- § 74 Kaavoitussuunnitelma 2023-2026**
- § 75 Kaavoituksen työohjelma 2023 luonnos**
- § 76 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 77 Ilmoitusasiat**
- § 78 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Jari Immonen, puheenjohtaja  
Päivö Kuusisto, 1. varapuheenjohtaja  
Aki Aaltonen  
Antti Heikkilä, poistui 20:44  
Piia Lakkapää-Hemmi  
Tytti Nikkanen  
Antti Seppälä  
Marianna Simo  
Johanna Sipiläinen, poistui 20:44  
Liisa Sorri  
Sanna Takala  
Eemi Vaherlehto  
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri  
Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti  
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, poistui 20:30  
Päivi Hämäläinen (etäyhteys), maankäyttöpäällikkö  
Kalle Ikkela, pormestari, saapui 19:17, poistui 19:37  
Emil Kallo, nuorisovaltuuston edustaja  
Heta Kyytinen, nuorisovaltuuston edustaja  
Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja  
Jouni Määttä, projektipäällikkö  
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö  
Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri  
Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö, poistui 17:25  
Kristiina Salo, elinvoimajohtaja, poistui 20:44  
Johanna Seesaro  
Riikka Uusikulku, hankekehityspäällikkö, poistui 20:44

Allekirjoitukset

Jari Immonen  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Antti Seppälä

Piia Lakkapää-  
Hemmi

Pöytäkirjan nähtävänäolo  
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 21.9.2022.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 66

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla kunnantalon Venny -kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 67**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Piia Lakkapää-Hemmi ja Antti Seppälä.

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Piia Lakkapää-Hemmi ja Antti Seppälä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 68

### Talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2023-2027, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2022-1804

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

#### Liitteet

1 KKL TAE 2023, KKL 14.9.2022

2 TAE 2023 KKL palvelualueittain, KKL 14.9.2022

3 Vuositavoitteet ja toimenpiteet 2023 KY, KKL 14.9.2022

4 Henkilöstösuunnitelma TAE2023, Kasvu ja ympäristö, KKL 14.9.2022

#### Toimintatuotot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tuloarvio on 5 622 214 385 € (vuoden 2022 talousarviossa 6 337 415 €). Tuloarvion lasku johtuu lähinnä asuntojen välitystoiminnan päättymisestä vuoden 2022 aikana. Rakennusvalvonnan ja tontinvuokrauksen tuloarviot ovat nousseet.

#### Toimintamenot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan menoarvio on 7 030 024 €. Vuoden 2022 talousarviossa toimintamenot olivat 8 157 299 €. Menojen lasku johtuu pääosin asuntojen välitystoiminnan loppumisesta. Budjetoitu toimintakate (sitova taso) on -1 407 810 € (vuoden 2022 talousarviossa 1 819 884 €).

#### Henkilöstö

Seuraavat tehtävät/ virat esitetään perustettavaksi:

Kaava-suunnittelija, vakituinen

Kehittämispäällikkö, vakituinen

Nuorempi kaava-suunnittelija, määräaikainen

Asumisneuvojan määräaikainen tehtävä, lakisääteinen 2023

Projektikoordinaattorin määräaikainen tehtävä

#### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten palvelualueiden talousarvioesityksen vuodelle 2023
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi esitetyt uudet virat ja toimet.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri teki muutosehdotuksen Margita Winqvistin kannattamana seuraavien lisäysten tekemiseksi talousarvioesitykseen:

Kohtiin: Tavoitteet Rykmentinpuisto ( s 4 ) ja Projektitoimisto Toimenpiteet Rykmentinpuisto ( s 5 ) lisätään uusi kohta

- huolehdimme myös alueen virkistyskäytöstä ja liikuntamahdollisuuksien säilyttämisestä.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan esittelijän pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattavat äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä pohjaehdotusta kannattivat jäsenet Päivö Kuusisto, Piia Lakkapää-Hemmi, Tytti Nikkanen, Antti Heikkilä, Antti Seppälä, Johanna Sipiläinen, Eemi Vaherlehto, Aki Aaltonen ja Jari Immonen. Liisa Sorrin muutosesitystä kannattivat jäsenet Marianna Simo, Liisa Sorri, Sanna Takala ja Margita Winqvist. Puheenjohtaja totesi esittelijän pohjaehdotuksen tulleen hyväksytyksi äänin 9-4.

Puheenjohtajan jatkettua asiasta keskustelua Liisa Sorri teki muutosehdotuksen Margita Winqvistin kannattamana seuraavan tekstin kohdan muuttamiseksi Talousarvioesityksen sivulla 8, kohdassa *Palvelusuunnitelman painopisteet vuosille 2023 – 2026 ja keskeiset muutokset toiminnassa:*

tekstin kohta: niin kunnan kuin yksityistenkin omistamalle maalle  
tulisi muuttaa muotoon: ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle

Kuntakehityslautakunta hyväksyi muutoksen yksimielisesti.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten palvelualueiden talousarvioesityksen vuodelle 2023, edellä mainituin muutoksin
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi esitetyt uudet virat ja toimet.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 69

### **Kaavoituksen käynnistämissopimus, Jokelan Asemapolun alue, Jokela**

TUUDno-2022-1777

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Tölli, Tuija Palkki

lauri.tolli@tuusula.fi, tuija.palkki@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri, maankäyttöinsinööri

#### Liitteet

1 Jokelan Asemapolun alue, käynnistämissopimusluonnos KKL 14.9.2022

2 Jokelan Asemapolun alue, sijaintikartta KKL 14.9.2022

Senaatin Asema-alueet Oy on hakenut kaavamuutosta omistamansa kiinteistön 858-405-2-544 Pysäköintialue alueelle, tavoitteenaan tehostaa alueen asuinrakentamista. Kunnanhallitus on 15.6.2020 § 251 hyväksynyt kaavahakemuksen ja asettanut asemakaavan muutoksen Jokelan keskustan täydennysrakentamishankkeena kärkihankkeeksi.

Senaatin Asema-alueet Oy omistaman kiinteistön 858-405-2-544 Pysäköintialue pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 12 380 m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavoitettavaan alueeseen sisältyy Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva, noin 1 000 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 858-871-1-5 Rautatiealue.

Alue on voimassaolevissa Lepola (nro 68) ja Jokelan asemanseutu (nro 3145) -nimisissä asemakaavoissa osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi ja raideliikennealueeksi kaavamerkinnoilla LP ja LR.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan alueella. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavan suunnittelutyön yhteydessä.

Maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavasta palveluhinnaston mukaisen maksun, 9 000 €. Mikäli maanomistaja käyttää hankesuunnittelussa konsulttia, maanomistaja vastaa itse kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista.

Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä 858-405-2-544 Pysäköintialue ja määrää alaa kiinteistöllä 858-871-1-5 Rautatiealue
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

asianosaiset, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 70

### Kiinteistön osto, Lahela

TUUDno-2022-1750

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Mattila

timo.mattila@tuusula.fi

maankäyttöneuvottelija

#### Liitteet

1 Sijaintikartta, KKL 14.9.2022

2 Kauppakirjaluonnos, KKL 14.9.2022

Verkkojulkisuus rajoitettu

Tuusulan kunta on neuvotellut noin 12.240 m<sup>2</sup> suuruisen omakotikiinteistön ostamisesta kunnalle.

Kiinteistö sijaitsee Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaavan (hyla) ja yleiskaava 2010:n alueilla. Hyla:ssa kiinteistön itäosa sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2). Yleiskaava 2010:ssä kiinteistön länsiosa sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle (M). Kiinteistöön kohdistuu hyla:ssa lisäksi merkintä alueen osasta, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (pv-1).

Kiinteistöön kohdistuu vireillä oleva Lahelan monitoimikampus -asemakaavahanke (kaavanumero 3542). Kiinteistöllä ei ole asemakaavaa eikä siihen kohdistu muita vireillä olevia asemakaavahankkeita.

Kaupan kohteella sijaitsee kerrosaltaan noin 292 m<sup>2</sup> suuruinen omakotitalo ja noin 45 m<sup>2</sup> suuruinen pihavarasto. Kiinteistö on noin kolmannekseltaan omakotitalon ja sen pihan aluetta ja loppuosalta maa- ja metsätalousaluetta. Omakotitalo on vuokrauskelpoinen ja se on katselmoitu tilapalveluiden toimesta.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 255.000 euroa.

Hallintosäännön mukaisesti kuntakehityslautakunnalla on oikeus kiinteän omaisuuden hankkimiseen, jos vastike yksittäisessä kaupassa ylittää 200.000 euroa, mutta jää alle 500.000 euron ja jos hankintaa varten on riittävä määräraha. Hankintaa varten on tarvittava määräraha.

#### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- että Tuusulan kunta ostaa \*\*\*\*\* 255.000 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin noin 12.240 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön \*\*\*\*\*.
- oikeuttaa kauppakirjan allekirjoittajien tarvittaessa tekemään kauppakirjaan pieniä/teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen kauppakirjan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- että kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2022 mennessä edellyttäen, että päätös on saanut lainvoiman. Jos kauppakirjaa ei ole tähän mennessä allekirjoitettu, tämä päätös raukeaa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

Maanomistaja, kiinteistönvälittäjä, maankäyttö, maankäyttö/Åhlgren, Huhtala, kaavoitus, tilapalvelut, tilapalvelut/Savola, asuntotoimi, taloushallinto/Hippeläinen ja Alhola, Sarastia Oy/Kähö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 157,29.11.2017**

**Kuntakehityslautakunta, § 4,17.01.2018**

**Kunnanhallitus, § 63,26.02.2018**

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 5,15.03.2018**

**Kuntakehityslautakunta, § 105,15.12.2021**

**Kunnanhallitus, § 471,21.12.2021**

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 20,10.02.2022**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 17,15.02.2022**

**Vammaisneuvosto, § 12,16.02.2022**

**Lapsi- ja perheasiainneuvosto, § 4,17.02.2022**

**Ikäihmisten neuvosto, § 10,28.02.2022**

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 13,08.03.2022**

**Kuntakehityslautakunta, § 71, 14.09.2022**

**§ 71**

**Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, hyväksyntä**

TUUDno-2017-1168

**Kuntakehityslautakunta, 29.11.2017, § 157**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

#### Yleissuunnitelman status ja tarkoitus

Yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma on yleispiirteinen ja suunnittelua on tarkoitus jatkaa asemakaavahankkeiden ja yleisten alueiden suunnitelmien myötä kohti toteutusta. Yleissuunnitelmaa ei siten tule lukea yksityiskohdiltaan valmiina. Suunnitelman tarkoituksena on tarkastaa, että tähän mennessä laaditut suunnitelmat toimivat kokonaisuutena, herättää keskustelua keskustan kehittämisestä ja asettaa keskustan kehittämisen osalta tavoitteet mm. hankkeiden ja asemakaavojen suunnittelua varten.

Yleissuunnitelman myötä voidaan päättää esim. seuraavista keskustan kehittämisen linjauksista:

- jos kunnantalo puretaan ja korvaavat tilat sijoitetaan keskustaan, mihin ne suunnitellaan?
- miten liikerakentaminen sijoittuu keskustan alueella?
- miten ydinkeskustan liikenneverkko halutaan järjestää?
- mihin linja-autoterminaali sijoitetaan?
- miten pysäköinti toteutetaan?
- miten Tuusulanväylän estevaikutusta vähennetään?
- minkälaisia julkisia aukioita ja puistoja halutaan?
- kuinka tehokkaita asuinkerrostalokortteleita halutaan?
- minkälaista arkkitehtuuria tavoitellaan?

Em. kysymyksistä useat ovat yhteydessä toisiinsa. Yksi ratkaisu yksittäisessä asiassa johtaa ratkaisuihin muiden osalta. On suositeltavaa lähestyä dilemmaa ratkaisemalla ensin merkittävimmät tekijät: kunnantalon sijainti, liikerakentaminen ja pysäköinti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## **Kunnantalon toimintojen uudelleensijoittaminen**

Tässä kunnantalo-termiä kuvaamaan nykyisen kunnantalon toimintojen uutta sijaintia. Sikäli kun nämä toiminnot halutaan keskustaan, on tavoiteltavaa saada samaan kortteliin muitakin palvelu- sekä liiketiloja. Hankkeeseen kannattaa liittää myös asuinrakentamista, mikäli se riittävän viihtyisästi ja teknisesti voidaan järjestää. Termi kunnantalo ei tässä tarkoita vain kunnantalon toimintoja vaan pitää sisällään samalle tontille sijoitettavia muitakin toimintoja.

Kunnantalon sijaintivaihtoehdoista on kerrottu liitteenä olevan yleissuunnitelman sivulla 16, sijaintikartta on sivulla 17. Yleissuunnitelmassa esitettyjen vertailutekijöiden lisäksi kannattaa ottaa huomioon muitakin, mm. seuranvanlaisia seikkoja.

### Kunnantalon sijaintiin liittyviä taloudellisia vaikutuksia

Kummassakin yleissuunnitelman myötä alustavasti tutkitussa uuden kunnantalon sijaintivaihtoehdossa säästetään nykyisen kunnantalon saneeraus kustannukset, n. 13,6 M€. Samaten kummassakin sijaintivaihtoehdossa nykyisen kunnantalon kortteli voitaneen muuttaa tehokkaaksi asuinkortteliksi, jolloin kunta saa tontinmyyntituloja. Olevan kunnantalon purkamiskuluiksi on arvioitu n. 0,7 M€. Sen sijaan, sijaintiriippuvaisia tekijöitä on arvioitu seuraavasti:

## **Ve 1 – Rykmentin keskustakortteli**

### Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan kulut eli Rykmentin puistotien rakentamiskulut, tämän korttelin osalta on arvioitu samalla kustannustasolla kuin Puustellinmetsän alueella olevan samaa luokkaa olevan kadun eli n. 2170 €/m. Osuus on n 200 metriä, jolloin kustannuksia syntyy n. 0,4 M€. Voi kuitenkin sanoa, että sekä nämä tekniikan kulut ja korvaavien uimahallin autopaikkojen toteuttamiskuluja ei voi tule laskea tämän vaihtoehdoisen sijaintipaikan kuluiksi, koska Rykmentin puistotien rakentaminen on tarpeen uusista kunnantalon tiloista huolimatta - kortteli oletettavasti toteutuu kaavan osoittamalla tavalla riippumatta sijaitseeko kunnantalo sen alueella.

### Korvaavat tilat

Sijaintivaihtoehtoon ei sisälly purkamiskuluja tai muiden toimintojen tilojen korvaamista.

### Tontin arvo

Viimeisimmän Newsecin arvion mukaan C-1-korttelin rakennusoikeuden arvo on 310 €/kem<sup>2</sup>. Kunta omistaa osan korttelista. Maanhankintakustannusten arvion epävarmuutta lisää se, ettei tiedossa ole tarvittavan tontin pinta-alaa. Arvioidaan, että mahdollisesta tontista kunta omistaa jo n. 20 %. C-1 -tontin tehokkuus on e=2,0. Jos kunnantalon hanke on suuruudeltaan n. 5000 kem<sup>2</sup>, rakennusoikeuden arvo olisi n. 1,5 M€, josta kunnan osuudeksi voidaan arvioida olevan n. 0,3 M€. Hankintahinta olisi tuolloin noin 1,2 M€. Tontin koko olisi tällöin vain 2500 m<sup>2</sup>, mikä ei riitä autopaikkojen toteuttamiseksi yhdessä kellaritasossa, mikä toisaalta on välttämätöntä, koska alueen pohjavesipinta on melko lähellä maanpintaa. Suositeltavaa olisikin joko varata hanketta varten suurempi tontti tai toteuttaa rakenteellinen pysäköinti jonkin toisen hankkeen yhteydessä, jolloin vuorottaispysäköinnin myötä saadaan kustannuksia entisestään alennettua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kunta on Senaatin kanssa solmitussa maankäytösopimuksessa sopinut alueen maanmyyntitulojen jakautumisesta. Sopimuksen perusteella voi sanoa, että kunta saa rakennusoikeuden puoleen hintaan, kun sovitut hyvityskorvaukset (4 x 0,85 M€) on maksettu, jolloin hankintahinta olisi em. arvion mukaan n. 0,6 M€. Toisaalta voi sanoa, että tällöin jokin muu tähän kortteliin toteutuva hanke ei toteudu, eikä kunta saa yhtä suurta summaa tontinmyyntituloina. Tällöin tosin samalla periaatteella voi sanoa, että tämä korvautuva hanke voi toteutua jossakin muualla esim. kunnan omistamalla alueella ja kunta voi tuolloin saada 100 % ko. tontin maanmyyntituloista.

## **Ve 2 - nykyisen kirjaston alue**

### Korvaavat tilat

Uusien kirjistorakennuksessa olevien tilojen rakentamiskustannukset, jos ne toteutetaan tehokkaammin siten, että tarvitaan vain esim. 75 % nykyisestä pinta-alasta, ovat 9-10 M€.

Laskennan perusteena käytetyt tiedot:

- Laajuus 3581 kem<sup>2</sup>, nykyinen rakennus 4775 kem<sup>2</sup> ml. kellari (muutettu 4636 hum<sup>2</sup>:sta 1,03 kertoimella).
- Nykyisen kirjistorakennuksen korvaavien tilojen kustannusten on tässä vaiheessa arvioitu olevan 2500-2800 €/kem<sup>2</sup> erillisessä hankkeessa. Arvio on varsin karkea ja tehty vuoden 2017 kustannustasossa. Tulee huomata, että mitä laajempi hanke on, sitä matalammat hankintahinnat ovat lähtökohtaisesti. Esim. tavoitteelliseksi kustannustasoksi Monion hankkeessa kirjaston tilojen osalta olisi 2000-2200 €/kem<sup>2</sup>. Monion tontille on varattu laajennusvaraus, jota voisi käyttää kirjaston uudistiloihin ja on tuolloin arvioitu olevan n. 2500 brm<sup>2</sup>, jolloin kirjastosiiven kustannusvaikutus Monioon tavoitehintaan olisi n. 5,0 - 5,5 M€.

Nykyisen kirjaston purkaminen kustantane n. 0,6 M€ (n. 120 €/kem<sup>2</sup> ja 4775 kem<sup>2</sup>).

### Yhdyskuntatekniikka

Linja-autoaseman siirtäminen Rykmentin puistotien varteen tuottaa kustannuksia, mutta näitä välttämättä täydy lukea tämän sijaintivaihtoehdon kuluiksi, josko linja-autoasema siirretään suunnitellusti muutoinkin. Siinä mielessä yhdyskuntatekniikan kulut ovat samaa luokkaa kuin toisessa vaihtoehdossa – kummankin sijainti

### Tontin arvo

Sijainti ei tuota maanhankintakustannuksia, koska alue on kunnan omistuksessa. Toisaalta voi arvioida, että valittaessa tämä sijainti kunta menettää ko. tontin uudistamisen myötä mahdollisia keskustakorttelin tontinmyyntituloja esim. n. 3 M€ (jos 6000 m<sup>2</sup> tontti, e=1,7 ja arvo 300 €/kem<sup>2</sup>), jos oleva kirjasto purettaisiin ja alue asemakaavoitettaisiin tehokkaaksi asuinkerrostalokortteliksi.

### Kummankin vaihtoehdot pysäköintiratkaisun kustannusvaikutuksista

Sijaintivaihtoehtojen autopaikkojen rakentamiskustannukset ovat samanlaiset. Kummassakin vaihtoehdossa pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena. Riippuen ratkaisusta autopaikkojen kustannukset vaihtelevat n. 20 000 – 25 000 €/ap hintatasossa. Samaten, riippuen vuorottaispysäköinnin järjestämismahdollisuudesta, autopaikkojen toteuttamistarve voi suuresti vaihdella. Jos oletetaan YIT:n hankkeessa esitetyn ratkaisun olevan hyväksyttävissä ja autopaikkoja tarvitaan 175 ap,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

hankintahinta olisi – ilman tehokkaampaa vuorottaispysäköintiä puhtaasti kunnalle jyvitettyä 3,5-4,4 M€.

#### Kunnantalon pysäköinti

Kummassakin sijaintivaihtoehdossa pysäköintiratkaisu on rakenteellinen ja kummankin vaihtoehdon osalta voidaan käyttää vuorottaispysäköintiä keventääksemme autopaikkojen kustannusvaikutuksia, koska kummankin läheisyyteen voidaan toteuttaa asuinrakentamista.

Ve1:ssa kortteli on niin suuri, että kunnantalon ja oheistoimintojen käyttöön ei tarvittaisi kuin osa korttelista. Ve2:ssa nykyisen kirjaston korttelin ja linja-autoaseman korttelialueen muuttaminen keskustakortteliksi mm. kunnantalon rakentamista varten tuottanee n. 6000-7000 m<sup>2</sup> suuruisen tontin. Oletuksena on, että Autoasemankadun osalta ei tehdä muutosta, jotta viereisten Auratumin ja Keskon liikerakennusten toiminta voi kehittyä häiriöttä.

Jos hanke toteutettaisiin kummassakin vaihtoehdossa yhtä tehokkaasti tontille ja yksi autopaikka rampeineen ja rakenteineen yms. vie kellaritasolla n. 30 m<sup>2</sup>, jolloin mahtuu tontille yhdessä tasossa olevaan kellariin laskennallisesti 200-230 autopaikkaa. Yleensä kustannuksia karsittaessa vältetään suoraan rakennuksen rungon alle rakentamista. Jos näin toimitaan, autopaikkoja saadaan korttelialueelle mahtumaan huomattavasti vähemmän. YIT:n tekemässä alustavassa luonnoksessa on 124 ap kellarissa ja 51 ap nykyisen kirjaston ja vanhan ostoskeskuksen väliin suunnitellun aukion alla. Samankaltainen ratkaisu on mahdollinen myös ve1:n osalta. Nykyisen kunnantalon ympäristössä on n. 130 ap kunnantalon korttelin käytössä. Suunnitelmat vaativat vielä tarkentamista, mutta vaikuttaa siltä, että kellaritasolle suunniteltaessa autopaikat saadaan riittämään kunnantalon ja tämän oheen tulevien toimintojen käyttöön.

Pysäköintitalon rakentamista ei voi suositella näin keskeiselle ja näkyvälle paikalle. Tilapäisjärjestelynä voi lisäksi pitää pintapysäköintiä, jos se hankkeen vaiheistamisen kannalta on järkevää.

#### Kunnantalon sijaintiin liittyvä aikataulu

Ve1 on toteutettavissa hankkeen suunnittelun, maanhankinnan ja kunnallistekniikan rakentamisen jälkeen. Asemakaava on lainvoimainen. Kunnantalon toteuttaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2021.

Ve2 on aikataulun arvioimisen kannalta ongelmallisempi. Ve2 edellyttää asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksen laatiminen kestää vähintään vuoden, todennäköisesti hieman pidempään kyseessä ollen monimutkainen hankekaava. Olisi suotavaa, että hankesuunnittelu etenisi samaan aikaan.

Suuremman hidasteen – tai jos tahtoa on, vain kuluerän – tuo olevien toimintojen siirtäminen muualle. Tästä ei ole linja-autoaseman uutta sijaintipaikkaa lukuun ottamatta vielä suunnitelmaa. Linja-autoasema voidaan siirtää Rykmentin puistotien varteen, mutta laadittu tällä hetkellä ei ole tiedossa milloin katu rakennettaisiin Tuusulanväylän ja Rykmentin puistotien liittymästä itään olevien uimahallin pysäköintipaikkojen kohdalta eli juuri siltä osuudelta, mihin linja-autoasema tulisi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

suunnitelman mukaan siirtää. Mikäli kunnantalo halutaan nykyisen kirjaston paikalle, tulee linja-autoaseman siirtoa varten toteuttaa myös korvaavat pysäköintipaikat uimahallille.

Jos nämä pysäköintipaikat toteutetaan vuonna 2020 samalla purkaen olevan kirjaston, voidaan uutta kunnantalon korttelia päästä rakentamaan aikaisintaan vuonna 2021.

#### Saavutettavuus

Keuyen liikenteen osalta ve2 on paremmin tällä hetkellä saavutettavissa, mutta vaihtoehtojen osalta tilanne tasoittuu, kun Tuusulanväylän itäpuolen alue toteutuu. Kummankin vaihtoehdon sekä myös Monion osalta on toivottavaa, että Tuusulanväylän alikulku saadaan uusittua seuraavien muutaman vuoden aikana. Keskustan kehittyessä kummassakin vaihtoehdossa mahdollinen tontti rajoittuu keuyen liikenteen laadukkaisiin aukioihin.

Monion ja kunnantalon tilojen yhteiskäyttö on mahdollista kummassakin sijaintivaihtoehdossa. Eroavaisuutena voi pitää sitä, että liikkuminen näiden kahden rakennuksen välillä aktivoi hieman eri osaa samaisesta kävelykeskustasta.

Ajoneuvoliikenteen osalta ei ole merkittävää eroa saavutettavuuden osalta.

#### Muita kunnantalon sijainnin harkinnassa huomioon otettavia seikkoja

- Muita kuin keskustan sijaintivaihtoehtoja ei ole selvitetty. Saavutettavuuden ja tilojen käyttöasteen korkeana pitämisen vuoksi keskusta on suositeltava vaihtoehto, mutta kustannussyistä olisi suotavaa tarkastella vielä muita vaihtoehtoja. Lisäksi tulisi edistää kunnantalon toiminnallisuuden suunnittelua siten, että tiedetään minkälainen kunnantalon palvelumalli asiakkaille on ja voidaanko asiakaspalvelun ja muun henkilökunnan erilleen sijoittamalla syntyviä ongelmia ratkaista.
- YIT:n rakentamishankkeen osalta on käyty keskustelua vuorottaispysäköintimahdollisuuden toteuttamisesta, mikäli valitaan kunnantalon sijainniksi ve2. Hankkeen osalta ei välttämättä voida edetä, ennen sijaintikysymyksen ratkeamista.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi valitaan hankesuunnittelua varten ensisijaisesti yleissuunnitelman ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) ja toissijaisesti ve 1 (uimahallin itäpuolinen keskustakortteli), johon hanketta suunnitellaan, mikäli ensisijaisen sijainnin osalta ilmenee ylittämättömiä ongelmia.
2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylääntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Liikenne



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.
2. Linja-autotermiinaali suunnitellaan Rykmentipuiston keskus - asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.
3. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
4. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.
5. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
4. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
5. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
6. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- jättää asian pöydälle.

Petri Tuormala Ramboll Finland Oy:stä esitteli asiaa kokouksessa.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 19.35 - 19.45.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 17.01.2018, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi selvitetään keskustan osalta yleissuunnitelmassa esitetyt ve 1 (uimahallin itäpuolinen keskustakortteli) ja ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) sijaintien soveltuvuutta, minkä jälkeen tehdään päätös purettavan kunnantalon toimintojen uudesta sijainnista.
2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityöittöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylätie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.
4. Linja-autotermiinaali suunnitellaan Rykmentinpuiston keskus -asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.
7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukioden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri Margita Winqvistin kannattamana teki seuraavan palautusesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteluun ja antaa seuraavat valmisteluohjeet.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1. Esitettyjen kahden vaihtoehdon lisäksi on selvitettävä vaihtoehdot
  - a. Tuusulanväylän länsipuolella, jossa kunnantalon toimintoja selvitetään yleissuunnitelman mukaisesti tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän yhteyteen suunniteltuun laajennukseen tai Hyrylän vanhan ostoskeskuksen sijaan tulevaan kokonaisuuteen (YIT-varaus nyt) hybridiratkaisuna
  - b. Mahdollinen sijoittaminen kuntakeskuksen ulkopuolelle esim Tuuskoto, Amer tms
2. Liikekeskus sijoittuu ensisijaisesti Tuusulanväylän länsipuolelle, ei kortteliin 5729.
3. Linja-autotermiinaali/liikenteen solmukohta suunnitellaan tulevan liikekeskuksen yhteyteen, jolloin pysäköinti, palvelut ja mahdollinen asuminen on samassa pisteessä.
4. Pysäköintiratkaisua kehitetään ensisijaisena tavoitteena aikaisempien suunnitelmien mukainen maanalainen rakenteellinen pysäköinti Hyrylätien ja Tuusulanväylän väliselle alueelle, jolloin on mahdollista yhdistää tämä jo olemassaoleviin 130 ap (Auratum S-Market) ja K-Hyrrä 130 ap.
5. Hyrylän yhteyttä Tuusulanjärven eteläosaan ja Tuusulanjoen laaksoon on korostettava ja tämä on tuotava ratkaisussa voimakkaammin esille.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen vähentäminen on mahdollista alituksella tai ylitys- ja alitusratkaisulla."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sorrin tekemää palautusesitystä, äänestävät "ei".

- jaa-äänen antoivat: Ulla Palomäki, Tiia Kaukolampi, Pasi Huuhtanen, Mika Mäki-Kuhna, Kirsi Viitanen, Vesa Lundberg, Jari Raita, Klaus Koivunen, Päivö Kuusisto, Lars Winqvist
- ei-äänen antoivat: Margita Winqvist, Liisa Sorri, Jari Anttalainen.

Puheenjohtaja totesi kuntakehityslautakunnan päättäneen äänin 10 - 3, käsitellä asian tässä kokouksessa.

Mika Mäki-Kuhna Pasi Huuhtasen kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen noutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylätie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

4.Linja-autotermiinali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.

5.Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Mika Mäki-Kuhnan muutosesitys hyväksyttiin.

## **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa,

- että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:
  1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nvouduu liikekeskusratkaisuun.
  2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylääntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 3.Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
- 4.Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
- 5.Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
- 6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
- 7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
- 8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
- 9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
- 10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Merkittiin, että Klaus Koivunen saapui kokoukseen klo 17.17, Jari Anttalainen klo 17.55 ja Kirsi Viitanen klo 17.59 tämän asian käsittelyn aikana.

Jari Anttalaisen varajäsen Toni Luode poistui kokouksesta klo 17.55.

Lautakunnan kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 17.30-17.49.

---

## Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 63

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kuntasuunnittelupäällikkö

Keskustan yleisuunnitteluun liittyy keskeisesti kaupallisten palveluiden sijoittumisen suunnittelu. Tarkoitus on, että Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun mennessä. Sen vuoksi on tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista, että kunnanhallitus linjaa jatkosuunnittelua ja käsittelee asiaa ja valtuustolle tehtävää ehdotusta kokonaisuudesta vielä siinä vaiheessa, kun liikekeskusvaihtoehdot on selvitetty ja niistä on ehdotukset.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden jatkosuunnittelun tavoitteiksi:
  1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
  2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
  3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylätie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
  4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
  5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
  6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
  7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
  8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukioden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kunnanhallitus toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen ja edellä todetun jatkovalmistelun mukaiseksi ja tuoda kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätöksentekoon.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Jussi Salonen Veikko Seunan kannattamana esitti seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen:

"Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen.

Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa."

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja totesi, että asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Salosen tekemää muutosesitystä, äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Huusko, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Mattila, Peltonen, Salmi, Sipiläinen, Tamminen ja Lindberg) ja 4 ei-ääntä (Friman, Seuna, Rosenqvist ja Salonen).

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi äänin 9-4.

### **Päätös**

Pohjaehdotus hyväksyttiin.

Jussi Salonen ilmoitti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Jätän eriävän mielipiteen tässä asiassa, kun Tuusulan kunnanhallitus ei äänestyksen 9-4 jälkeen päättänyt lisätä tätä ehdotustani päätökseen:

Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että "Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen.

Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Perusteluja:

Pykälän käsittelyn yhteydessä pormestari totesi, että käsittely oleva pykälä on ns välipäätös jatkon valmisteluohjeineen Hyrylän keskustan yleissuunnitelman käsittelyssä ja että esittämäni kaltainen tarkastelu tehdään tämän asian jatkovalmistelussa. Kun päätösehdotuksessa ei ole tästä tarkastelusta kuitenkaan mitään mainintaa, maininta olisi pitänyt lisätä, jotta jatkovalmistelussa tarkastelu varmasti tehdään ja että tämä maininta hyvän hallintotavan mukaan myös kirjataan päätökseen.

Keskustan yleissuunnitelma pykälän päätösehdotuksessa kohdassa 2 todetaan: " Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun." Pysäköintiratkaisu vaihtoehtoisine ratkaisuineen ja laskelmineen on oleellinen osa tätä tutkimista ja päätöksentekoa.

Hyrylän keskustan pysäköintiratkaisu on yksi merkittävimmistä päätöksistä Hyrylän keskustan tulevaisuuden kannalta. Tämän ratkaisun jälkeen moni Hyrylän keskustan kehittämisen keskeinen osa ratkeaa. Pysäköinti, liikenteen solmukohta, kaupalliset, yksityiset sekä julkiset palvelut ja asuminen – näiden on kohdattava samassa pisteessä. Tämä on tulevaisuuden keskusten menestymisen edellytys – mahdollisimman paljon erilaista toimintaa mahdollisimman pienellä alueella. Näin saamme aikaan viihtyisää, virikkeellistä ja uutta luovaa ympäristöä.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä, rinnan Suutarintie asemakaavaehdotuksen valmistelun kanssa on selvitettävä perusteellisesti Tuusulan kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän linjauksen " Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja)" ja tästä tuoreesta valtuuston päätöksestä nyt poikkeavan, esillä olevan Suutarintien pysäköintitalon ja vaihtoehtoisten pysäköintiratkaisujen toiminnalliset, pysäköintivolyymien, kaupunkikuvalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Vain näin saadaan selville, onko Hyrylän keskustassa tarvetta tälle pysäköintitalolle vai olisiko esimerkiksi pykälän liitteenä olevan yleissuunnitelman tavoite pysäköintiratkaisusta Hyrylän vanhan ostoskeskuksen alueella, Tuusulanväylän ja Hyrylätien välissä järkevämpi. Kyseinen sijainti on vain noin 100 metrin päässä Suutarintielle suunnitellusta pysäköintitalosta. Tällaisessa sijainnissa yhdistyy kaupallisen keskuksen, liityntäpysäköinnin ja asiointipysäköinnin tarpeet säältä suojatussa ratkaisussa. Yhdistettynä tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän maanalaispysäköintiin voidaan saada jopa 700-800 autopaikan maanalainen pysäköintikokonaisuus, joka mahdollistaa myös ympärivuotisen säältä suojatun kävelijöiden kulkuväylästä keskustassa.

Suutarintien pysäköintitalosta ei missään vaiheessa valmistelua ole esitetty pyynnöistä huolimatta taloudellisia eikä laajuuslaskelmia, joiden perusteella voidaan arvioida hankkeen järkevyyttä Tuusulan kunnan, kuntalaisten sekä myös alueella olevien muiden hankkeiden sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Kun laskelmia eri vaihtoehtoista ei ole, ei voida arvioida edes sitä, onko valtuuston päätöksen mukainen maanalainen pysäköintivaihtoehto riittämätön. Ilman vaihtoehtolaskelmia on myös mahdotonta arvioida Tuusulan kunnan taloudellista asemaa, vastuita ja tuloja pysäköinnin eri vaihtoehtoissa. Suutarintien pysäköintivaihtoehdossa Tuusulan kunta menettää maanmyyntituloja sekä vuotuisia



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kuntaveroja, kun kahden asuinkerrostalon (noin 7.000 m<sup>2</sup>) sijasta pysäköintitalo. Oma arvioni menetetyistä maanmyyntituloista on 2-2,5 miljoonaa euroa, vuotuisissa kuntaverossa 500-600.000 euroa.

Tällainen rinnan tehtävä selvitys ei ole monimutkainen, ei edes hankala tehdä eikä mitenkään hidasta mitään Hyrylän keskustan mitään hanketta, kun se on tehtävissä muutamissa viikoissa. Selvityksen yhteydessä voi hyvinkin tulla esiin ratkaisuja, joilla saamme Hyrylän keskustan kehittämisen vielä nopeammin liikkeelle, mahdollisen paljon kaivatun kaupallisen keskuksen ja pysäköinnin parantumisen myötä. Nyt esillä oleva Suutarintien p-talo-hankkeessa ei ole riittävästi arvioitu vaihtoehtoisia ratkaisuja pysäköinnin järjestämiseksi Hyrylän ydinkeskustan alueella, vaan tavoitteena näyttää olleen vain Suutarintien alueen kaavan edistäminen.

Esitetty Suutarintien pysäköintitalo esitetään sijoitettavaksi kunnantalon eteläpäähän, Hyrylän lähes parhaimmalle paikalle, Tuusulanjoen laakson puiston ääreen. Tässä sijainnissa massiivinen, nelikerroksinen rakennus estää kaikissa Hyrylän keskustan kehittämistöissä tärkeänä pidetyn ja edistettävän itä-länsisuuntaisen kävely /vihervyöhykkeen toteutumisen katkaistessaan yhteyden Tuusulanjoen laaksoon. Ehdotettu pysäköintitalo on huono kaupunkikuvallisestikin - suuri, korkea, leveä ja pitkä - tämän myöntää myös kuntasuunnittelupäällikkömmekin."

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

#### **Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 5**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

#### **Ehdotus**

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

#### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

#### **Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 105**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 E Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 20211208, KKL 15.12.2021

#### **Sijainti**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

### **Tavoitteet ja lähtökohdat**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunniteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunnitteluissa..

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus**

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määritellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edisteten yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelevaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilöiden sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahvilöiden ja ravintolöiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vihreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilöiden on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilöiden ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutasen tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätilöille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkosityöttöisenä kehänä Tuusulanväylä- Koskenmäentie-Hyryläntie-Hyrylänkatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleisuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaan maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit.

### **Suunnitelman aikaisempi käsittely**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman samalla päättäen, että se yleissuunnitelma on tuotava jatkovalmisteltuna kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

---

Esittelijä Anne Olkkola muutti esitystään korjaten seuraavan kohdan:

"Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle. "

Muotoon:

"Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitellään kuntakehityslautakunnalle ja kunnanhallitukselle."

Lautakunta hyväksyi korjauksen yksimielisesti.

---

### **Kokouskäsitely**

Tauko 18:40-18:48

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
- 

## **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 471**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 E Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 20211208, khall 21.12.2021

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskuksen yleissuunnitelmaehdotuksen julkisesti nähtäville.

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling ja kaavoituspäällikkö Anne Olkkola selostivat asiaa kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 10.02.2022, § 20**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva, Katja Elo

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, katja.elo@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kehittämisspäällikkö

Liitteet

1 Lausuntopyyntö\_Ehdotusvaihe\_Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, kvltk 10.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 471 päättänyt asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Sijainti**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

### **Tavoitteet ja lähtökohdat**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunniteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunniteluissa..

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylääntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylääntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus**

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määrittellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yrityksiä kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vehreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edistetään yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketoimien sekä tuotekohtaisten

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

päivittäistavaramyymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vehreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskustaluonnon puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilojen on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilojen ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutasen tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätiloille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkoyöttöisenä kehänä Tuusulanväylä- Koskenmäentie-Hyryläntie-Hyrylänskatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaa maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit.

### **Suunnitelman aikaisempi käsittely**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman samalla päättäen, että se yleissuunnitelma on tuotava jatkovalmisteltuna kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

### **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:**

Yleissuunnitelmassa on löydetty Hyrylän keskustan kehittämiskohteita ja tunnistettu tulevaisuuden kehityksen suuntia ja tavoitetilaa. Yleissuunnitelman mukaan ne ovat elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun nykyistä parempi mahdollistaminen. Suunnitelman mukaan vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta.

#### *Viihtymistä tukevat ratkaisut*

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Hyrylän keskustan läpi kulkeva viherkäytävä Tuusulanjärvelle tulee suunnittelussa varmistaa.

Jatkosuunnittelussa erityisesti kevyen liikenteen reittien, viheralueiden ja viherreittien kehittäminen on tärkeää. Jokipuiston saavutettavuuden ja esteettömyyden parantaminen on hyvä asia. Ollakseen vetovoimainen lähipuisto alueen eri-ikäisille asukkaille tarvitaan puistoon lisää toiminnallisuutta. Hyrylästä puuttuu vetovoimainen ja virkistystoimintaa kaikille kuntalaisille tarjoava aktiivipuisto, ja sen sijoittaminen osaksi Jokipuistoa lisäisi alueen käyttöä.

Klaavolan ja Ilmatorjuntamuseon viereen suunniteltu virkistysalue turvaa myös museoalueen kehittämismahdollisuuksia.

#### *Rakennuskanta*

Hyrylän rakennuskanta on melko nuorta ja koko alueella on seitsemän asemakaavalla suojeltua rakennusta. Muutenkin vanhoja rakennuksia on vähän. Harvinaisuutensa vuoksi Hyrylän keskustan alueen kaikkia ennen 1970-lukua rakennettuja rakennuksia on jatkosuunnittelussa tarkasteltava ensisijassa säilyttämisen näkökulmasta.

Rakennuskannan kapea ikähaitari antaa alueesta helposti historiattoman leiman eikä alueen omia kehityslinjoja ja identiteettiä ole helppo havaita. Alueiden oma luonne on kuitenkin tärkeä tekijä ihmisten viihtymiselle ja asumisen valinnoille.

Jatkosuunnittelussa jokainen näistä suojelluista rakennuksista tulee nostaa maamerkiksi ja identiteetin juuripaikaksi sekä löytää niille käyttötarkoitukset, jotka turvaavat maiseman, rakennuskannan ja palveluiden moninaisuuden.

Kulttuurimaiseman ja alueen historian kannalta merkittävä rakennus on muun muassa Kaupparaitti 5:ssä oleva rakennus, joka valmistui vuonna 1928 alun perin poliisi Niilo Laineen asuin- ja liiketaloksi. Toinen Hyrylän kehitystä keskeisesti kuvaava rakennus on Kauppatie 8:ssa oleva vuonna 1966 valmistunut Tuusulan Säästöpankin konttori. Se edustaa aikakautena hyvää liikerakentamista ja paransi aikoinaan merkittävästi Hyrylän palveluita. Rakennuksessa oli pankin lisäksi muun muassa ravintola, huonekaluliike, päivittäistavarakauppa, tekstiililiike ja useampia kauneus- ja terveysalan liiketiloja.

#### *Varhaiskasvatus ja oppiminen*

Varhaiskasvatuksen ja oppimisen palvelualueiden kannalta keskeistä on sujuvat ja turvalliset kevyenliikenteenväylät kehittyvän sivistyksen palveluverkon näkökulmasta. Kulkureitit Rykmentinpuiston kouluun, Monioon ja Martta Wendeliniin on huomioitu, ja asiasta on keskusteltu jo Hyrylän keskustan yleiskaavan laadinnan aikana yhteistyössä sivistyksen toimialan kanssa.

Lahelan orren rakentamisella on keskeinen merkitys Lahelan kampuksen saavutettavuudessa Hyrylän suunnasta.

Varhaiskasvatuksen ja koulujen kannalta keskusta-alueen virkistyskäyttöön soveltuvat viheralueet ja kirjasto- ja museopalveluiden sijoittuminen kevyenliikenteen väylien varrelle ovat oppimisympäristöjen laajentumisen lannalta tärkeitä seikkoja. Ympäristön tarkastelu ja yhteydet eri toimintoja tarjoavien paikkojen välillä tulee huomioida jalankulun näkökulmasta myös pienten lasten osalta. Ympäristön tulee

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

huomioida lapsen näkökulmasta mahdollisuuksia turvalliseen liikkumiseen ja toimintaan kaupunkimaisemassa esim. leikkipuistoin.

#### *Hyvinvointialueen valmistelu*

Uutena kokonaisuutena on syytä kiinnittää hyvinvointialueelle siirtymisen mukanaan tuomiin muutoksiin Hyrylän keskustan alueen rakennuskannassa. Hyvinvointialueelle siirtymisen valmisteluvaiheessa on suunnitelmissa sijoittaa Hyrylän keskusta-alueelle täyden palvelun perhekeskus ja sosiaali- ja terveysasema. Niiden suunnittelu etenemisen myötä on huolehdittava riittävästä tiloista, niiden sopivuudesta ympäristöön, liikenteen ohjautumisesta palveluiden saavutettavuuden kannalta sekä kevyenä liikenteenä, joukkoliikenteenä että yksityisautoiluna. Sosiaali- ja terveysasema ja täyden palvelu perhekeskuksen sijoittuminen hyvinvointia tukevia palveluja tarjoavaan kortteliin on keskeistä.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Tuhkunen esitti seuraavan lisäyksen lausuntoon kohtaan Viihtymistä tukevat palvelut, toinen kappale: Jatkosuunnittelussa erityisesti kevyen liikenteen reittien, viheralueiden ja viherreittien kehittäminen on tärkeää. Lisäys: "Samoin kaupallista toimintaa ja tapahtumatoimintaa tukeva torialueen sisällyttäminen suunnitelmaan."

Lautakunta päätti yksimielisesti lisätä lausuntoon jäsen Tuhkusen esittämän virkkeen.

#### **Päätös**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksesta asiaselostuksessa seuraavan lausunnon:

Yleissuunnitelmassa on löydetty Hyrylän keskustan kehittämiskohteita ja tunnistettu tulevaisuuden kehityksen suuntia ja tavoitetilaa. Yleissuunnitelman mukaan ne ovat elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun nykyistä parempi mahdollistaminen. Suunnitelman mukaan vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta.

#### *Viihtymistä tukevat ratkaisut*

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Hyrylän keskustan läpi kulkeva viherkäytävä Tuusulanjärvelle tulee suunnittelussa varmistaa.

Jatkosuunnittelussa erityisesti kevyen liikenteen reittien, viheralueiden ja viherreittien kehittäminen on tärkeää. Samoin kaupallista toimintaa ja tapahtumatoimintaa tukeva torialueen sisällyttäminen suunnitelmaan. Jokipuiston saavutettavuuden ja esteettömyyden parantaminen on hyvä asia. Ollakseen vetovoimainen lähipuisto alueen eri-ikäisille asukkaille tarvitaan puistoon lisää toiminnallisuutta. Hyrylästä puuttuu vetovoimainen ja virkistystoimintaa kaikille kuntalaisille tarjoava aktiivipuisto, ja sen sijoittaminen osaksi Jokipuistoa lisäisi alueen käyttöä.

Klaavolan ja Ilmatorjuntamuseon viereen suunniteltu virkistysalue turvaa myös museoalueen kehittämismahdollisuuksia.

#### *Rakennuskanta*

Hyrylän rakennuskanta on melko nuorta ja koko alueella on seitsemän asemakaavalla suojeltua rakennusta. Muutenkin vanhoja rakennuksia on vähän. Harvinaisuutensa vuoksi Hyrylän keskustan alueen kaikkia ennen 1970-lukua rakennettuja rakennuksia on jatkosuunnittelussa tarkasteltava ensisijassa säilyttämisen näkökulmasta.

Rakennuskannan kapea ikähaitari antaa alueesta helposti historiattoman leiman eikä alueen omia kehityslinjoja ja identiteettiä ole helppo havaita. Alueiden oma luonne on kuitenkin tärkeä tekijä ihmisten viihtymiselle ja asumisen valinnoille.

Jatkosuunnittelussa jokainen näistä suojelluista rakennuksista tulee nostaa maamerkiksi ja identiteetin juuripaikaksi sekä löytää niille käyttötarkoitukset, jotka turvaavat maiseman, rakennuskannan ja palveluiden moninaisuuden.

Kulttuurimaiseman ja alueen historian kannalta merkittävä rakennus on muun muassa Kaupparaitti 5:ssä oleva rakennus, joka valmistui vuonna 1928 alun perin poliisi Niilo Laineen asuin- ja liiketaloksi. Toinen Hyrylän kehitystä keskeisesti kuvaava rakennus on Kauppatie 8:ssä oleva vuonna 1966 valmistunut Tuusulan Säästöpankin konttori. Se edustaa aikakautena hyvää liikerakentamista ja paransi aikoinaan merkittävästi Hyrylän palveluita. Rakennuksessa oli pankin lisäksi muun muassa ravintola, huonekaluliike, päivittäistavarakauppa, tekstiililiike ja useampia kauneus- ja terveysalan liiketiloja.

#### *Varhaiskasvatus ja oppiminen*

Varhaiskasvatuksen ja oppimisen palvelualueiden kannalta keskeistä on sujuvat ja turvalliset kevyenliikenteenväylät kehittyvän sivistyksen palveluverkon näkökulmasta. Kulkureitit Rykmentinpuiston kouluun, Monioon ja Martta Wendeliniin on huomioitu, ja asiasta on keskusteltu jo Hyrylän keskustan yleiskaavan laadinnan aikana yhteistyössä sivistyksen toimialan kanssa.

Lahelan orren rakentamisella on keskeinen merkitys Lahelan kampuksen saavutettavuudessa Hyrylän suunnasta.

Varhaiskasvatuksen ja koulujen kannalta keskusta-alueen virkistyskäyttöön soveltuvat viheralueet ja kirjasto- ja museopalveluiden sijoittuminen kevyenliikenteen väylien

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

varrelle ovat oppimisympäristöjen laajentumisen lannalta tärkeitä seikkoja. Ympäristön tarkastelu ja yhteydet eri toimintoja tarjoavien paikkojen välillä tulee huomioida jalankulun näkökulmasta myös pienten lasten osalta. Ympäristön tulee huomioida lapsen näkökulmasta mahdollisuuksia turvalliseen liikkumiseen ja toimintaan kaupunkimaisemassa esim. leikkipuistoin.

#### *Hyvinvointialueen valmistelu*

Uutena kokonaisuutena on syytä kiinnittää hyvinvointialueelle siirtymisen mukanaan tuomiin muutoksiin Hyrylän keskustan alueen rakennuskannassa. Hyvinvointialueelle siirtymisen valmisteluvaiheessa on suunnitelmissa sijoittaa Hyrylän keskusta-alueelle täyden palvelun perhekeskus ja sosiaali- ja terveysasema. Niiden suunnittelu etenemisen myötä on huolehdittava riittävästä tiloista, niiden sopivuudesta ympäristöön, liikenteen ohjautumisesta palveluiden saavutettavuuden kannalta sekä kevyenä liikenteenä, joukkoliikenteenä että yksityisautoiluna. Sosiaali- ja terveysasema ja täyden palvelu perhekeskuksen sijoittuminen hyvinvointia tukevia palveluja tarjoavaan kortteliin on keskeistä.

---

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 15.02.2022, § 17**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen tuuhalinha, Katja Elo  
markus.torvinen@tuusula.fi, katja.elo@tuusula.fi  
opetuspäällikkö, kehittämispäällikkö

#### Liitteet

- 1 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, ksltk 15.2.2022
- 2 Lausuntopyyntö\_Ehdotusvaihe\_Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ksltk 15.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 471 päättänyt asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa kasvatus- ja sivistyslautakunnalta. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

#### **Sijainti**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

#### **Tavoitteet ja lähtökohdat**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunniteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunnitteluissa.

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylätie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskusta.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määritellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskustukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskustukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vehreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edistetään yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilöiden sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vehreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilojen on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilojen ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutasen tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätiloille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Servitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatuikäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkoyöttöisenä kehänä Tuusulanväylä– Koskenmäentie–Hyryläntie–Hyrylänskatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaa maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit.

### **Suunnitelman aikaisempi käsittely**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman samalla päättäen, että se yleissuunnitelma on tuotava jatkovalmisteltuna kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:**

Yleissuunnitelmassa on löydetty Hyrylän keskustan kehittämiskohteita ja tunnistettu tulevaisuuden kehityksen suuntia ja tavoitetilaa. Yleissuunnitelman mukaan ne ovat elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun nykyistä parempi mahdollistaminen. Suunnitelman mukaan vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta.

#### *Viihtymistä tukevat ratkaisut*

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Hyrylän keskustan läpi kulkeva viherkäytävä Tuusulanjärvelle tulee suunnittelussa varmistaa.

Jatkosuunnittelussa erityisesti kevyen liikenteen reittien, viheralueiden ja viherreittien kehittäminen on tärkeää. Jokipuiston saavutettavuuden ja esteettömyyden parantaminen on hyvä asia. Ollakseen vetovoimainen lähipuisto alueen eri-ikäisille asukkaille tarvitaan puistoon lisää toiminnallisuutta. Hyrylästä puuttuu vetovoimainen ja virkistystoimintaa kaikille kuntalaisille tarjoava aktiivipuisto, ja sen sijoittaminen osaksi Jokipuistoa lisäisi alueen käyttöä.

Klaavolan ja Ilmatorjuntamuseon viereen suunniteltu virkistysalue turvaa myös museoalueen kehittämismahdollisuuksia.

#### *Rakennuskanta*

Hyrylän rakennuskanta on melko nuorta ja koko alueella on seitsemän asemakaavalla suojeltua rakennusta. Muutenkin vanhoja rakennuksia on vähän. Harvinaisuutensa vuoksi Hyrylän keskustan alueen kaikkia ennen 1970-lukua rakennettuja rakennuksia on jatkosuunnittelussa tarkasteltava ensisijassa säilyttämisen näkökulmasta.

Rakennuskannan kapea ikähaitari antaa alueesta helposti historiattoman leiman eikä alueen omia kehityslinjoja ja identiteettiä ole helppo havaita. Alueiden oma luonne on kuitenkin tärkeä tekijä ihmisten viihtymiselle ja asumisen valinnoille. Jatkosuunnittelussa jokainen näistä suojelluista rakennuksista tulee nostaa maamerkiksi ja identiteetin juuripaikaksi sekä löytää niille käyttötarkoitukset, jotka turvaavat maiseman, rakennuskannan ja palveluiden moninaisuuden.

Kulttuurimaiseman ja alueen historian kannalta merkittävä rakennus on muun muassa Kaupparaitti 5:ssä oleva rakennus, joka valmistui vuonna 1928 alun perin poliisi Niilo Laineen asuin- ja liiketaloksi. Toinen Hyrylän kehitystä keskeisesti kuvaava rakennus on Kauppatie 8:ssä oleva vuonna 1966 valmistunut Tuusulan Säästöpankin konttori. Se edustaa aikakautena hyvää liikerakentamista ja paransi aikoinaan merkittävästi Hyrylän palveluita. Rakennuksessa oli pankin lisäksi muun muassa ravintola, huonekaluliike, päivittäistavarakauppa, tekstiililiike ja useampia kauneus- ja terveysalan liiketiloja.

#### *Varhaiskasvatus ja oppiminen*

Varhaiskasvatuksen ja oppimisen palvelualueiden kannalta keskeistä on sujuvat ja turvalliset kevyenliikenteenväylät kehittyvän sivistyksen palveluverkon näkökulmasta. Kulkureitit Rykmentinpuiston kouluun, Monioon ja Martta Wendeliniin on huomioitu, ja asiasta on keskusteltu jo Hyrylän keskustan yleiskaavan laadinnan aikana yhteistyössä sivistyksen toimialan kanssa.

Lahelan orren rakentamisella on keskeinen merkitys Lahelan kampuksen saavutettavuudessa Hyrylän suunnasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Varhaiskasvatuksen ja koulujen kannalta keskusta-alueen virkistyskäyttöön soveltuvat viheralueet ja kirjasto- ja museopalveluiden sijoittuminen kevyenliikenteen väylien varrelle ovat oppimisympäristöjen laajentumisen lannalta tärkeitä seikkoja. Ympäristön tarkastelu ja yhteydet eri toimintoja tarjoavien paikkojen välillä tulee huomioida jalankulun näkökulmasta myös pienten lasten osalta. Ympäristön tulee huomioida lapsen näkökulmasta mahdollisuuksia turvalliseen liikkumiseen ja toimintaan kaupunkimaisemassa esim. leikkipuistoin.

#### *Hyvinvointialueen valmistelu*

Uutena kokonaisuutena on syytä kiinnittää hyvinvointialueelle siirtymisen mukanaan tuomiin muutoksiin Hyrylän keskustan alueen rakennuskannassa. Hyvinvointialueelle siirtymisen valmisteluvaiheessa on suunnitelmissa sijoittaa Hyrylän keskusta-alueelle täyden palvelun perhekeskus ja sosiaali- ja terveysasema. Niiden suunnittelu etenemisen myötä on huolehdittava riittävästä tiloista, niiden sopivuudesta ympäristöön, liikenteen ohjautumisesta palveluiden saavutettavuuden kannalta sekä kevyenä liikenteenä, joukkoliikenteenä että yksityisautoiluna. Sosiaali- ja terveysasema ja täyden palvelu perhekeskuksen sijoittuminen hyvinvointia tukevia palveluja tarjoavaan kortteliin on keskeistä.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Ceder esitti muutosehdotuksena seuraavaa lisäystä lausuntoon:

"Lautakunta esittää Jokipuistoon suuntautuvan ja virkistystoimintaa tarjoavan alueen huomioimista myös uimahallin itäpuoliselle nurmialueelle, entiselle varuskunnan urheilukentälle. Uimahallin viereinen nurmialue sijaintina tukee myös uimahallin laajentamista sekä maauimalatyyppistä ulkoaluetta ja varuskunnan aukiota sekä palvelee niin nykyisiä kuin tulevia asukkaita. Lautakunta esittää huolen kahteen maauimalaa käsitelleeseen valtuustoaloitteeseen vastanneiden kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunnan sekä kuntakehityslautakunnan tavoin tämän alueen tilan riittävydestä suunniteltuihin vapaa-ajan toimintoihin ja yhtyy näiden lautakuntien näkemyksiin asemakaavan tarkistamisesta avoimen alueen laajentamiseksi."

Jäsen Alanko ja Laitila kannattivat muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosesitys, asia ratkaistaan äänestämällä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat jäsen Cederin tekemää muutosesitystä äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä

- jaa-äänien antoivat Emmi Sirniö, Kyösti Lehtonen, Pasi Huuhtanen, Saila Karvonen, Sanna Lehtonen, Topi Korpinen, Ulla Siimes, Kari Kinnunen, Virva Saari

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- ei-äänen antoivat Elisa Laitila, Marko Ceder, Matti Alanko, Hilpi Lyytikäinen

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä ja 4 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

### **Päätös**

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

### **Vammaisneuvosto, 16.02.2022, § 12**

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö\_Ehdotusvaihe\_Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, vane 16.2.2022
- 2 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, vane 16.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 471 päättänyt asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa vammaisneuvostolta. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Sijainti**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

### **Tavoitteet ja lähtökohdat**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunniteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunniteluissa..

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus**

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kaavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määrittellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edistetään yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilojen sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vihreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilojen on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilojen ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutasen tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätiloille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkoyöttöisenä kehänä Tuusulanväylä– Koskenmäentie–Hyryläntie–Hyrylänskatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaa maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit. Itä. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

### **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, vammaisneuvoston lausunto**

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava paitsi viihtyisiksi ja toimiviksi myös saavutettaviksi, esteettömiksi ja sujuvasti liikuttaviksi sekä selkeästi hahmotettaviksi. Ympäristön korkealaatuisuus ja houkuttelevuus eivät saa sulkea pois hahmotettavuutta, esteettömyyttä ja saavutettavuutta vaan pikemminkin ne lisäävät alueen houkuttelevuutta ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

toimivuutta kaikille asukkaille. Myös valaistukseen on kiinnitettävä huomiota.

Jalankulkuympäristöä ja ulko-oleskelupaikkoja on suunniteltava paitsi kaikille ikäryhmille myös toimintakyvyltään erilaisille asukkaille. Asukkaat tulee ottaa mukaan suunnitteluun ja erityisesti esteettömyysasioissa vammaisneuvostoa ja sen edustamia ryhmiä tulee kuulla.

Jokipuiston ja Tuusulanjärven venesataman yhteyteen suunnitelmissa olevat virkistysmahdollisuudet yms. tulee olla saavutettavissa ja esteettömiä, jolloin ne myös mahdollistavat lastenvaunuilla, pyörätuolilla ja rollaattorilla kulkemisen. Liikennettä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota kevyenliikenteen väylillä kulkemisen ja katujen ylittämisen helppouteen sekä turvallisuuteen. Suunnitelman mukaan keskustan korttelit on suunniteltava jatkossa pääosin jalankulkualueena, mutta esimerkiksi taksilla tulee pystyä liikkumaan palveluiden äärelle. Lisäksi esteettömyydestä ja alueella liikkumisesta tulee pystyä huolehtimaan myös esimerkiksi runsaslumisina talvina.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksesta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Heikkonen ehdotti, että lausuntoon lisätään lauseet:

- Ranta ja vesialueille suunniteltavilla mahdollisilla laiturialueilla tulee pystyä liikkumaan myös apuvälineillä kuten pyörätuolilla ja rollaattorilla
- Kaikkien viheralueiden ei tarvitse olla rakennettuja vaan ne voivat olla myös luonnonmukaisia.
- Tiivistä rakentamista suunniteltaessa tulee huomioida myös alueet, joihin lunta voidaan kasata niin, ettei jalankulkua pakoteta kulkemaan ajoteiden kautta.

Ehdotetut lauseet hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös**

Vammaisneuvosto päätti

- antaa alla olevan lausunnon Hyrylän keskustan yleissuunnitelmasta.

### **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, vammaisneuvoston lausunto**

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieron ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava paitsi viihtyisiksi ja toimiviksi myös saavutettaviksi, esteettömiksi ja sujuvasti liikuttaviksi sekä selkeästi hahmotettaviksi. Vammaisneuvosto toteaa, että kaikkien viheralueiden ei tarvitse olla rakennettuja vaan osa viheralueista voi olla myös luonnonmukaisia. Ympäristön korkealaatuisuus ja houkuttelevuus eivät saa sulkea pois hahmotettavuutta, esteettömyyttä ja saavutettavuutta vaan pikemminkin ne lisäävät alueen houkuttelevuutta ja toimivuutta kaikille

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asukkaille. Myös valaistukseen on kiinnitettävä huomiota.

Jalankulkuympäristöä ja ulko-oleskelupaikkoja on suunniteltava paitsi kaikille ikäryhmille myös toimintakyvyltään erilaisille asukkaille. Asukkaat tulee ottaa mukaan suunnitteluun ja erityisesti esteettömyysasioissa vammaisneuvostoa ja sen edustamia ryhmiä tulee kuulla.

Jokipuiston ja Tuusulanjärven venesataman yhteyteen suunnitelmissa olevat virkistysmahdollisuudet yms. tulee olla saavutettavissa ja esteettömiä, jolloin ne myös mahdollistavat lastenvaunuilla, pyörätuolilla ja rollaattorilla kulkemisen. Ranta ja vesialueille suunniteltavilla mahdollisilla laiturialueilla tulee pystyä liikkumaan myös apuvälineillä kuten pyörätuolilla ja rollaattorilla

Liikennettä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota kevyenliikenteen väylillä kulkemisen ja katujen ylittämisen helppouteen sekä turvallisuuteen. Suunnitelman mukaan keskustan korttelit on suunniteltava jatkossa pääosin jalankulkualueena, mutta esimerkiksi taksilla tulee pystyä liikkumaan palveluiden äärelle. Lisäksi esteettömyydestä ja alueella liikkumisesta tulee pystyä huolehtimaan myös esimerkiksi runsaslumisina talvina. Tiivistä rakentamista suunniteltaessa tulee huomioida myös alueet, joihin lunta voidaan kasata niin, ettei jalankulkua pakoteta kulkemaan ajoteiden kautta.

---

#### **Lapsi- ja perheasiainneuvosto, 17.02.2022, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### **Liitteet**

- 1 Lausuntopyyntö\_Ehdotusvaihe\_Hyrylän keskustan yleisuunnitelma, lape 17.2.2022
- 2 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, lape 17.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 471 päättänyt asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa lapsi- ja perheasiainneuvostolta. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

#### **Sijainti**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

#### **Tavoitteet ja lähtökohdat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunnitteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunnitteluissa..

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus**

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määritellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edistetään yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentipuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilöiden sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahvilöiden ja ravintolöiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vehreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilöiden on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilöiden ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutasen tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätilöille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkösyyttöisenä kehänä Tuusulanväylä- Koskenmäentie-Hyrylöntie-Hyrylänkatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittyisiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaan maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit. Ita. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

### **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ehdotus, lapsi- ja perheasiainneuvoston lausunto**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma koostuu kolmesta osa-alueesta: laadukkaasta, toimivasta ja täydentyvästä keskusta, elävästä, viihtyisästä ja vehreästä keskusta sekä sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustasta. Lapsi- ja perheasiainneuvoston mielestä alueesta tulisi tulla kaunis, viihtyisä ja toimiva ympäristö, joka houkuttelee eri-ikäisiä ihmisiä keskukseen. Alueelle tulee suunnitella eri-ikäisten kohtaamisen paikkoja niin sisätiloihin kuin uloskin. Näissä kohtaamisen paikoissa esim. nuoret voivat tavata toisiaan ja lapsiperheille on yhteisiä tekemisen paikkoja kuten leikkipuistoja.

Liikennettä ja liikkumisen mahdollisuuksia tulee kehittää, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on sujuvaa. Alueelle rakentuu nyt ja tulevaisuudessa useita rakennuksia, joissa lapset, nuoret ja lapsiperheet asioivat. Sujuviin ja turvallisiin kevyenliikenteenväyliin ja turvallisiin tienylityksiin tulee kiinnittää huomiota.

Jokipuiston ja Tuusulanjärven venesataman yhteyteen suunnitelmissa olevat virkistymahdollisuudet yms. tulee olla saavutettavissa ja esteettömiä, jolloin ne myös mahdollistavat lastenvaunuilla, pyörätuolilla ja rollaattorilla kulkemisen. Alueen eri-ikäisille asukkaille tarvitaan puistoon lisää toiminnallisuutta.

Suunnittelua tulee toteuttaa yhdessä asukkaiden kanssa ja eri-ikäisten osallistuminen jatkosuunnitteluun tulee mahdollistaa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päättää antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksesta asiaselostuksessa olevan lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Nurmi esitti, että lausuntoon lisätään että Hyrylän alueella on vähän lasten leikkipuistoja ja niitä tulisi lisätä. Lisäksi Nurmi esitti, että puistosuunnittelussa ja kasvien valinnassa tulee huomioida, että leikkipuistot ja pienten lasten oleskeluympäristöt ovat turvallisia. Esitykset hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäsen Vehkanen esitti, että lausuntoon lisätään Virkistys- ja viheralueita suunniteltaessa huomioidaan, että alueet ovat sellaisia jotka kannustavat ja mahdollistavat liikkumisen luonnossa ja viheralueilla. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja Siimes esitti lisäyksen Lapsiystävälliset tilat ja alueet palvelevat usein viihtyisyydeltään ja turvallisuudeltaan eri ikäisiä asukkaita. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päätti antaa alla olevan lausunnon Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ehdotuksesta.

### **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ehdotus, lapsi- ja perheasiainneuvoston lausunto**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma koostuu kolmesta osa-alueesta: laadukkaasta, toimivasta ja täydentyvästä keskusta, elävästä, viihtyisästä ja vehreästä keskusta sekä sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustasta. Lapsi- ja perheasiainneuvoston mielestä alueesta tulisi tulla kaunis, viihtyisä ja toimiva ympäristö, joka houkuttelee eri-ikäisiä ihmisiä keskukseen. Alueelle tulee suunnitella eri-ikäisten kohtaamisen paikkoja niin sisätiloihin kuin uloskin. Näissä kohtaamisen paikoissa esim. nuoret voivat tavata toisiaan ja lapsiperheille on yhteisiä tekemisen paikkoja kuten leikkipuistoja. Hyrylän alueella on vähän lasten leikkipuistoja ja niitä tulisi lisätä. Puistoja suunniteltaessa ja kasvien valinnassa tulee huomioida, että leikkipuistot ja pienten lasten oleskeluympäristöt ovat turvallisia.

Liikennettä ja liikkumisen mahdollisuuksia tulee kehittää, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on sujuvaa. Alueelle rakentuu nyt ja tulevaisuudessa useita rakennuksia, joissa lapset, nuoret ja lapsiperheet asioivat. Sujuviin ja turvallisiin kevyenliikenteenväyliin ja turvallisiin tienylityksiin tulee kiinnittää huomiota.

Jokipuiston ja Tuusulanjärven venesataman yhteyteen suunnitelmissa olevat virkistysmahdollisuudet yms. tulee olla saavutettavissa ja esteettömiä, jolloin ne myös mahdollistavat lastenvaunuilla, pyörätuolilla ja rollaattorilla kulkemisen. Alueen eri-ikäisille asukkaille tarvitaan puistoon lisää toiminnallisuutta. Virkistys- ja viheralueita suunniteltaessa huomioidaan, että alueet ovat sellaisia jotka kannustavat ja mahdollistavat liikkumisen luonnossa ja viheralueilla.

Suunnittelua tulee toteuttaa yhdessä asukkaiden kanssa ja eri-ikäisten osallistuminen jatkosuunnitteluun tulee mahdollistaa. Neuvosto toteaa myös, että lapsiystävälliset tilat ja alueet palvelevat usein viihtyisyydeltään ja turvallisuudeltaan eri ikäisiä asukkaita.

---

### **Ikäihmisten neuvosto, 28.02.2022, § 10**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### **Liitteet**

- 1 Lausuntopyyntö\_Ehdotusvaihe\_Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ikne 28.2.2022
- 2 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, ikne 28.2.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 471 päättänyt asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa ikäihmisten neuvostolta. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Sijainti**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

### **Tavoitteet ja lähtökohdat**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunnitteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunnitteluissa..

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus**

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määritellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edisteten yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilöiden sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vihreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilojen on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilojen ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutasen tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätiloille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkosityöttöisenä kehänä Tuusulanväylä– Koskenmäentie–Hyryläntie–Hyrylänskatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaan maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit. Ita. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

### **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, ikäihmisten neuvoston lausunto**

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava paitsi viihtyisiksi ja toimiviksi myös saavutettaviksi, esteettömiksi ja sujuvasti liikuttaviksi sekä selkeästi hahmotettaviksi. Ikäihmisten neuvosto toteaa, että kaikkien viheralueiden ei tarvitse olla rakennettuja vaan osa viheralueista voi olla myös luonnonmukaisia. Ympäristön korkealaatuisuus ja houkuttelevuus eivät saa sulkea pois hahmotettavuutta, esteettömyyttä ja saavutettavuutta vaan pikemminkin ne lisäävät alueen houkuttelevuutta ja toimivuutta kaikille asukkaille. Myös valaistukseen on kiinnitettävä huomiota, sillä hyvä valaistus parantaa mm. turvallisuutta.

Jalankulkuympäristöä ja ulko-oleskelupaikkoja on suunniteltava paitsi kaikille ikäryhmille myös toimintakyvyltään erilaisille asukkaille. Asukkaat tulee ottaa mukaan alueen suunnitteluun.

Jokipuiston ja Tuusulanjärven venesataman yhteyteen suunnitelmassa olevat virkistysmahdollisuudet yms. tulee olla saavutettavissa ja esteettömiä, jolloin ne myös mahdollistavat lastenvaunuilla, pyörätuolilla ja rollaattorilla kulkemisen. Ranta ja vesialueille suunniteltavilla mahdollisilla laituralueilla tulee pystyä liikkumaan myös apuvälineillä kuten pyörätuolilla ja rollaattorilla.

Liikennettä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota kevyenliikenteen väylillä kulkemisen ja katujen ylittämisen helppouteen sekä turvallisuuteen. Suunnitelman mukaan keskustan korttelit on suunniteltava jatkossa pääosin jalankulkualueena, mutta esimerkiksi taksilla tulee pystyä liikkumaan palveluiden äärelle. Lisäksi esteettömyydestä ja alueella liikkumisesta tulee pystyä huolehtimaan myös esimerkiksi runsaslumisina talvina.

Bussiaseman siirtyessä Rykmentin puistotien varteen tulee taata, että palvelukeskuksen lähelle sijoitetaan bussipysäkit. Tällä helpotetaan ikäihmisten ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

liikuntaesteisten kulkemista julkisilla kulkuvälineillä, lisätään turvallisuutta ja lyhennetään matkaa bussiasemalta palvelukeskukselle.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksesta asiaselostuksessa olevan lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Mäkelä esitti, lausuntoon lisätään: Tulee huolehtia, että bussiterminaali on helposti hahmotettavissa ja tarvittavat toiminnot kuten odotustilat ja lipunmyynti ovat turvallisia ja ikäihmisiä palvelevia. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös**

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelmasta alla olevan lausunnon.

### **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, ikäihmisten neuvoston lausunto**

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava paitsi viihtyisiksi ja toimiviksi myös saavutettaviksi, esteettömiksi ja sujuvasti liikuttaviksi sekä selkeästi hahmotettaviksi. Ikäihmisten neuvosto toteaa, että kaikkien viheralueiden ei tarvitse olla rakennettuja vaan osa viheralueista voi olla myös luonnonmukaisia. Ympäristön korkealaatuisuus ja houkuttelevuus eivät saa sulkea pois hahmotettavuutta, esteettömyyttä ja saavutettavuutta vaan pikemminkin ne lisäävät alueen houkuttelevuutta ja toimivuutta kaikille asukkaille. Myös valaistukseen on kiinnitettävä huomiota, sillä hyvä valaistus parantaa mm. turvallisuutta.

Jalankulkuympäristöä ja ulko-oleskelupaikkoja on suunniteltava paitsi kaikille ikäryhmille myös toimintakyvyltään erilaisille asukkaille. Asukkaat tulee ottaa mukaan alueen suunnitteluun.

Jokipuiston ja Tuusulanjärven venesataman yhteyteen suunnitelmissa olevat virkistysmahdollisuudet yms. tulee olla saavutettavissa ja esteettömiä, jolloin ne myös mahdollistavat lastenvaunuilla, pyörätuolilla ja rollaattorilla kulkemisen. Ranta ja vesialueille suunniteltavilla mahdollisilla laiturialueilla tulee pystyä liikkumaan myös apuvälineillä kuten pyörätuolilla ja rollaattorilla.

Liikennettä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota kevyenliikenteen väylillä kulkemisen ja katujen ylittämisen helppouteen sekä turvallisuuteen.

Suunnitelman mukaan keskustan korttelit on suunniteltava jatkossa pääosin jalankulkualueena, mutta esimerkiksi taksilla tulee pystyä liikkumaan palveluiden äärelle. Lisäksi esteettömyydestä ja alueella liikkumisesta tulee pystyä huolehtimaan myös esimerkiksi runsaslumisina talvina.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Bussiaseman siirtyessä Rykmentin puistotien varteen tulee taata, että palvelukeskuksen lähelle sijoitetaan bussipysäkit. Tällä helpotetaan ikäihmisten ja liikuntaesteisten kulkemista julkisilla kulkuvälineillä, lisätään turvallisuutta ja lyhennetään matkaa bussiasemalta palvelukeskukselle. Lisäksi tulee huolehtia, että bussiterminaali on helposti hahmotettavissa ja tarvittavat toiminnot kuten odotustilat ja lipunmyynti ovat turvallisia ja ikäihmisiä palvelevia.

## Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 08.03.2022, § 13

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämisspällikkö

### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö\_Ehdotusvaihe\_Hyrylän keskustan yleisuunnitelma, hyte-ltk 8.3.2022
- 2 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, hyte-ltk 8.3.2022

### Perustelut

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 § 471 päättänyt asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman ehdotuksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta. Ehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### Sijainti

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

### Tavoitteet ja lähtökohdat

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunniteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunnitteluissa.

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus**

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kaavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määritellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edistetään yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilöiden sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vehreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilojen on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilojen ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutasen tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätiloille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkosyöttöisenä kehänä Tuusulanväylä– Koskenmäentie–Hyrylääntie–Hyrylänkatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

muutokselle laajempaan maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu.

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit.

### **Suunnitelman aikaisempi käsittely**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman samalla päättäen, että se yleissuunnitelma on tuotava jatkovalmisteltuna kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivistyksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

### **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma koostuu kolmesta osa-alueesta: laadukkaasta, toimivasta ja täydentyvästä keskusta, elävästä, viihtyisästä ja vehreästä keskusta sekä sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustasta.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta korostaa, että Hyrylän keskustan yleissuunnitelmatyön edetessä asukkaat ja paikalliset yritykset tulee ottaa vahvasti mukaan suunnittelutyöhön ja toteutukseen.

### **Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta**

Yleissuunnitelman tavoitteiden mukaan ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava paitsi viihtyisiksi ja toimiviksi myös saavutettaviksi, esteettömiksi ja sujuvasti liikuttaviksi sekä selkeästi hahmotettaviksi. Ympäristön korkealaatuisuus ja houkuttelevuus eivät saa sulkea pois hahmotettavuutta, esteettömyyttä ja saavutettavuutta vaan pikemminkin ne lisäävät alueen houkuttelevuutta ja toimivuutta kaikille asukkaille. Myös valaistukseen on kiinnitettävä huomiota.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta näkee erittäin tärkeänä, että rakennukset ja niiden lähiympäristöt tukevat yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia, torjuvat eristäytymistä ja luovat edellytyksiä arjen kohtaamisille. Keskusta-alueen tulee olla kaunis, viihtyisä, turvallinen ja toimiva ympäristö, joka houkuttelee eri-ikäisiä ihmisiä asumaan, asioimaan, viettämään aikaa ja viihtymään. Alueelle tulee suunnitella eri-ikäisten kohtaamisen ja yhdessä tekemisen paikkoja niin sisätiloihin kuin uloskin. Nämä asiat on huomioitava jo alueiden suunnittelun alkumetreillä ja ne on pidettävä mielessä läpi suunnittelun ja toteutuksen. Onnistuessaan näistä muodostuu myös merkittäviä veto- ja pitovoimatekijöitä.

Alueiden oma luonne on tärkeä tekijä ihmisten viihtymiselle ja asumisen valinnoille. Jatkosuunnittelussa suojellut rakennukset tulee nostaa maamerkiksi ja identiteetin juuripaikaksi sekä löytää niille käyttötarkoitukset, jotka turvaavat maiseman, rakennuskannan ja palveluiden moninaisuuden.

### **Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta**

Keskustan viheralueita vaalimalla lisätään asukkaiden viihtyvyyttä, hyvinvointia ja terveyttä. Jalankulkuympäristöä, kevyen liikenteen verkostoa ja ulko-oleskelupaikkoja on suunniteltava paitsi kaikille ikäryhmille myös toimintakyvyltään erilaisille asukkaille.

Jalankulkuympäristön ja ulkotilojen toimivuus, miellyttävyys, viihtyisyys ja houkuttelevuus luovat puitteet vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Elävää, viihtyisää ja vihreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön ja kevyen liikenteen kokonaisuus. Viheralueiden virkistyskäyttöä on myös tarpeen lisätä ja se edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta ja niiden toiminnallisuutta eri-ikäisille asukkaille. Virkistys- ja viheralueita suunniteltaessa tulee huomioida, että alueet kannustavat ja mahdollistavat liikkumisen luonnossa ja viheralueilla.

Suunnitelmassa on tarpeen luoda mahdollisuuksia kiinnostaville kävelyreiteille ja kevyen liikenteen verkostolle keskustassa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Myös ympäröivien alueiden kytkeytymisestä keskusta-alueeseen on huolehdittava. Lautakunta näkee tärkeänä, että viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuuksia selvitetään ja, että olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja vaalitaan sekä lisätään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä.

Jokipuiston ja Tuusulanjärven venesataman yhteyteen suunnitelmassa olevat virkistysmahdollisuudet yms. tulee olla saavutettavissa ja esteettömiä, jolloin ne myös mahdollistavat erilaisilla kulku- ja apuvälineillä kulkemisen.

### **Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta**

Liikennettä ja liikkumisen mahdollisuuksia tulee kehittää, jotta keskustaan on helppoa saapua ja liikkuminen on sujuvaa. Alueen olemassa olevilla ja rakentuvilla viheralueilla ja palveluissa asioi eri-ikäisiä tuusulalaisia ja alueiden sekä palveluihin sijoittumiseen, sujuviin sekä turvallisiin kevyenliikenteenväyliin ja turvallisiin tienlylyksiin tulee kiinnittää huomiota.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Jalankulkuympäristöä ja ulko-oleskelupaikkoja on suunniteltava paitsi kaikille ikäryhmille myös toimintakyvyltään erilaisille asukkaille. Asukkaat tulee ottaa mukaan alueen suunnitteluun.

Liikennettä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota kevyenliikenteen väylillä kulkemisen ja katujen ylittämisen helpouteen sekä turvallisuuteen. Suunnitelman mukaan keskustan korttelit suunnitellaan jatkossa pääosin jalankulkualueena, mutta esimerkiksi taksilla tulee pystyä liikkumaan palveluiden äärelle. Lisäksi esteettömyydestä ja alueella liikkumisesta tulee pystyä huolehtimaan myös esimerkiksi runsaslumisina talvina.

Bussiaseman siirtyessä Rykmentin puistotien varteen tulee taata, että palvelukeskuksen lähelle sijoitetaan bussipysäkit. Pysäkkien sijoittamisella lähelle palvelukeskusta helpotetaan kulkemista julkisilla kulkuvälineillä, lisätään turvallisuutta ja lyhennetään matkaa bussiasemalta palvelukeskukselle.

Aluetta suunniteltaessa liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti antaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling selosti asiaa kokouksessa.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 14.09.2022, § 71**

Valmistelija / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

### **Liitteet**

- 1 H Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, ehdotus, KKL 14.9.2022
- 2 H Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, vuorovaikutusraportti, ehdotus, KKL 14.9.2022

## **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## Asiaselustus / Hyrylän keskustan yleissuunnitelman hyväksyntä

Kunnanhallitus päätti 21.12.2021 hyväksyä laaditun Hyrylän keskustan yleissuunnitelman nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten. Ehdotus oli nähtävillä 5.1.2022-27.2.2022.

Yleissuunnitelman ehdotuksesta jätettiin kuusi (6) mielipidettä, muun muassa seuraaviin aiheisiin liittyen:

- Kuntalaisten asumistoiveiden muutokset on huomioitava.
- Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kunnanvaltuuston hyväksymä.
- Yleissuunnitelmaa valmistellaan väärään aikaan suhteessa alueen asemakaavoitukseen ja yleissuunnitelma on ristiriidassa kunnan tavoitteiden kanssa.
- Hyrylän keskustan yleissuunnitelma on korvattava osayleiskaavalla.
- Hyrylän keskustan rakentamisen laatu on varmistettava kaavamääräyksin ja lupavaiheen suunnittelun ohjaamisella.
- Osallistamista on jatkettava, jotta saavutettaisiin sitoutuminen suunnitelmaan.
- Kysytään missä vaiheessa selvitetään yleiskaava 2040:n keskustatoimintojen alueiden (C) käyttötarkoitukset Hyrylän keskustan kortteleissa. .
- Yleissuunnitelman aluerajausta ei ole perusteltu.
- Yleissuunnitelma todetaan perustuvan jo laadittujen niin kutsuttujen postimerkkikaavojen toteamiseen.
- Kunnanhallituksen vuoden 2018 yleissuunnitelmalle asetetut jatkovalmistelun tavoitteet on toteutettava.
- Hyrylän keskustan sijainnin vuoksi kaupunkimainen rakentaminen ei onnistu, kuten yleissuunnitelmassa on tavoiteltu ja alueen asemakaavoituksessa on esitetty eikä kehitystä tapahdu.
- Suutarintien tuntumassa olevalta tontilta puuttuu yksi rakennusala verrattuna lainvoimaiseen kaavaan.
- Yleissuunnitelman kartan Hyrylätien pyöräilyn pääreitti ei vastaa nykytilannetta.
- Koskensillantien alueelle on kaavoitettava pienkerrostaloja ja kunnantalon korttelialueen käyttötarkoitukseksi on muutettava liike- tai toimistorakentaminen.
- Jos entistä kunnantaloa ei pureta, on Hyrylänatori säilytettävä ja palvelukeskus on sijoitettava Rykmentinpuistoon sekä nykyisen terveysaseman kortteli on muutettava asumiseen.
- Yleissuunnitelman päätavoite on nykyisten rakennusten purkaminen.
- On epäselvää miksi nykyisen S-marketin kortteliin esitetään kerrostaloja.
- Hyrylän keskustan iäkkäämmät historialliset rakennukset on säilytettävä.
- Asumista on lisättävä keskustaan ja toimintoja on sekoitettava keskenään.
- Kaavoitetut rakentamisalueet vähentävät viheralueita ja aiheuttavat liikennejärjestelmän sekavuutta ja kaventaa katualueita.
- Vähimmäiskerroslukumäärä kuusi (VI) on poistettava.
- Hyrylätien ja Nahkurintien liittymän tuntumaan kaavoitettavien rakennusten kerrosluvun on oltava enintään neljä (IV).



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Rakentamisen tehokkuuden tavoite ei saisi olla määräävä.
- Lahelanorren esitetty linjausvaihtoehto ja sen varren maankäyttö ovat ongelmallisia.
- Palvelukeskus on siirrettävä Rykmentinpuistoon linja-autoterminaalien viereen.
- Tuusulanväylän päälle on rakennettava sen itä- ja länsipuolta yhdistävä rakennuskokonaisuus.
- Entinen varuskunnan urheilukenttä on kehitettävä tapahtuma ja puistoalueeksi.
- Palvelukeskuksen kaavan mahdollistama rakennus on massiivinen ja liikennejärjestelyt haasteellisia.
- Koska yleissuunnitelmaa ei ole hyväksytty valtuustossa, palvelukeskus sijoittuu väärään paikkaan.
- Liikenteen suunnitteluun ja toteutukseen on kiinnitettävä huomiota ja asetettujen tavoitteiden on toteuduttava.
- Linja-autopysäkit on sijoitettava palvelukeskuksen läheisyyteen.
- Keskustassa pysäköinnin on oltava rakenteellista.
- Keskustan kaavoituksessa on huomioitava jatkossa hyvät kulkuyhteydet Jokipuistoon ja Jokipuiston kehittäminen
- Tuusulanväylän estevaikutuksen vähentämiselle ei ole selvitetty vaihtoehtoja
- Palvelukeskuksen asemakaavamuutos ei mahdollista toriaukiota eikä muita tarvittavia keskustan ulko-oleskelupaikkoja

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Lapsi- ja perheasiain neuvosto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Helsingin seudun liikenne HSL

Yleissuunnitelman ehdotuksesta saaduissa viranomaisten hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat muun muassa

- yleissuunnitelman perustavanlaaiseen kokonaisuuteen,
- muodostuvan pohjaveden määrään keskustan alueella,
- Lahelanorren päästöriskien pohjaveden kannalta,
- maanalaisten pysäköintilaitosten aiheuttamaan pohjaveden pinnan alenemiseen, laatuun ja virtaussuuntaan,
- Jokipuiston alueen ja torien suunnitteluun sekä niiden vetovoimaisuuteen,
- viheralueiden virkistystoimintojen ja ulko-oleskelupaikkojen ja toiminnallisuuden tarpeeseen,
- virkistysalueilla liikkumiseen kannustavuuteen,
- asukkaiden mukaan ottamiseen suunnittelussa ja toteutuksessa,
- kaikkien alueiden esteettömyyteen ja saavutettavuuteen,
- ympäristön hahmotettavuuteen,
- ulkoalueiden valaisemiseen,
- Ilmatorjuntamuseon viereiseen virkistysalueeseen,
- nykyisen iäkkään rakennuskannan suojeluun ja käyttöön jatkossa,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- kulkureittien sujuvuuteen ja turvallisuuteen,
- eri ikäisten kuntalaisten näkökulmien ja tarpeiden huomiointiin suunnitte-lussa,
- esteettömyyden varmistamiseen myös runsaslumisina talvina,
- esteettömyysasioissa vammaisneuvoston kuulemista,
- linja-autoaseman palveluihin,
- hahmotettavuuteen ja turvallisuuteen,
- leikkipuistojen tarpeeseen,
- rakennuskannan arvojen tunnistamiseen,
- yleissuunnitelman lähtötietoihin,
- Museoviraston analyysimenetelmään,
- perhekeskuksen ja sosiaali- ja terveysaseman sekä muiden palvelujen saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla muun muassa taksilla,
- keskustan läpi kuljettavaan viherkäytävään,
- uimahallin asiakkaiden ja liityntäpysäköinnin riittävyteen,
- keskustan ja linja-autoterminaalien väliseen kävelyreittiin,
- Rykmentin puistotien kadunvarsiterminaaliiin ja alueen liikenteeseen sekä
- henkilöautoliikenteen ohjaamiseen pois linja-autoterminaalien kohdalta.

### **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot yleissuunnitelman ehdotuksesta saaduista viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnoista sekä jätetyistä mielipiteistä ja vastineet edellisiin sekä tiivistelmät luonnosvaiheen ja ensimmäisen ehdotuksen keskustelutilaisuuksien vuorovaikutuksesta.

Yleissuunnitelman ja alueen kaavoituksen tavoitteet sekä lainvoimaisten kaavojen sisällöt huomioiden, yleissuunnitelman sisältöjä ei ole ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitetyn palautteen johdosta.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset ja tarkennukset:

- Mielipiteiden johdosta valmistelun päätöksentekoa koskevia mainintoja on tarkennettu yleissuunnitelman tekstiosissa: Kohdassa Selostus 2(8) tarkennuksia on seuraavasti:
  - Kohta "Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tarkoitus": "Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon." / Muutettu: "Kunnanhallitus päätti 26.2.2018, että Hyrylän keskustan yleissuunnitelma on jatkovalmisteltuna tuotava uudestaan kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon".
  - Kohta "Suunnitteluprosessi ja osallistuminen": " Hyrylän keskustan yleissuunnitelma hyväksyttiin kunnanhallituksessa vuonna 2018, jota nyt ajanmukaistetaan." / Muutettu: "Kunnanhallituksen vuoden 2018 päätöksen mukaisesti Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaa on jatkovalmisteltu."
- Lausunnon johdosta sivulla "Työryhmä, aiemmat päätökset ja viiteaineistot" kohdassa "Viiteaineistoja / Maankäyttö ja kaavoitus" on luettelo vähäisiltä osin täydennetty ja selkiytetty, jotta suunnitelman valmistelun ajanjakso hahmottuu helpommin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Mielenpitemen johdosta yleissuunnitelmaan on lisätty lainvoimaisessa asemakaavassa Suutarintien varressa olevassa korttelista 8068 puuttunut yhden rakennusalan merkintä.
- Mielenpitemen johdosta on yleissuunnitelman kartan "Elävä, viihtyisä ja vehreä keskus" viitteellistä aluumerkintää "Virkistysalueeksi kehitettävät vihheralueet: puisto / virkistysalue" tarkennettu niin, että se ei koske Koskenmäen pienalueen korttelin 34032 YV-korttelialuetta Tuusulanjoen länsipuolella.

Lisätiedot: Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Hyrylän keskustan yleissuunnitelman
- hyväksyä lausuntoihin ja mielenpitemisiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Hyrylän keskustan yleissuunnitelman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 72,22.08.2019**  
**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 78,27.08.2019**  
**Kuntakehityslautakunta, § 117,18.11.2020**  
**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 4,19.01.2021**  
**Ikäihmisten neuvosto, § 4,25.01.2021**  
**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 4,26.01.2021**  
**Lapsi- ja perheasiainneuvosto, § 3,04.02.2021**  
**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 12,18.02.2021**  
**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 19,08.12.2021**  
**Kuntakehityslautakunta, § 106,15.12.2021**  
**Kunnanhallitus, § 472,21.12.2021**  
**Kunnanhallitus, § 28,24.01.2022**  
**Valtuusto, § 9,07.02.2022**  
**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 21,10.02.2022**  
**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 16,15.02.2022**  
**Vammaisneuvosto, § 13,16.02.2022**  
**Lapsi- ja perheasiainneuvosto, § 5,17.02.2022**  
**Ikäihmisten neuvosto, § 11,28.02.2022**  
**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 14,08.03.2022**  
**Tekninen lautakunta, § 37,08.03.2022**  
**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 16,17.05.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 72, 14.09.2022**

§ 72

**Hyrylän Palvelukeskus, asemakaavan muutos nro 3615**

TUUDno-2019-1502

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 22.08.2019, § 72**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Kuntasuunnittelu / Kaavoitus pyytää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.8. - 9.9.2019.

### **Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaa. Suunnitelman mukaan alueelle tulee monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitettävä alue kattaa vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman alueen sekä kirjaston ja liikerakennusten kortteleita. Suunnitelma toteuttaa kunnan strategiaa keskittämällä kunnan kasvu keskusta-alueille painottaen samalla merkittävästi elinympäristön laatua.

### **Suunnittelualan sijainti**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskusta, kirjaston, vanhan ostoskeskuksen ja päivittäistavarakauppojen sekä linja-autoaseman alueelle ja välittömään lähiympäristöön.

### **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:**

- Suunnitelma kattaa keskeisen osan Hyrylää ja vaikuttaa koko kunnan kehittämiseen. On tärkeää pitää se kärkihankkeena ja panostaa hankeen hyvään suunnitteluun.
- Viher- ja kevyenliikenteen yhteys Rykmentinpuistosta Tuusulanjärvelle on turvattava.
- Uimahallin tarveselvitys tulee liittää osaksi alueen asemakaavaa. Uimahallin laajentumismahdollisuudet tulee selvittää, vaikka uimahalli ei ole suoranaisesti suunnittelualueella. Kaava-alueella on Järvenpääntien kevyen liikenteen väylän reuna-alueita, joita on hahmoteltu uimahallin vaihtoehtoisina laajentumissuuntina. Varuskunnanaukion asemakaava ei mahdollista uimahallin laajentumista toiseen suuntaan.
- Hyrylän keskustan asukkaille ja vierailijoille on taattava riittävät tori- ja kokoontumisalueet, jotka mahdollistavat myös erilaisten tapahtumien toteuttamisen
- Kaupan keskittymän yhteydessä tulee olla tilavaroja julkisille palveluille esim. nuorisotoiminnalle
- Suunnitelmissa on huomioitava Taidekasarmin tuleva käyttö esittävän taiteen tilana ja Aunelan tuleva käyttö kuntalaistilana sekä niiden luonteva liittyminen ja avautuminen Hyrylän palvelu- ja liikekeskuksen suuntaan.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 27.08.2019, § 78**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen tuuhalinha, Tiina Simons  
markus.torvinen@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi  
opetuspäällikkö, sivistysjohtaja

Kuntasuunnittelu / Kaavoitus pyytää kasvatus- ja sivistyslautakunnalta lausuntoa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.8. - 9.9.2019.

### **Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaa. Suunnitelman mukaan alueelle tulee monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitettävä alue kattaa vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman alueen sekä kirjaston ja liikerakennusten kortteleita. Suunnitelma toteuttaa kunnan strategiaa keskittämällä kunnan kasvu keskusta-alueille painottaen samalla merkittävästi elinympäristön laatua.

### **Suunnittelualan sijainti**

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaan, kirjaston, vanhan ostoskeskuksen ja päivittäistavarakauppojen sekä linja-autoaseman alueelle ja välittömään lähiympäristöön.

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunnan huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:**

- Suunnitelma kattaa keskeisen osan Hyrylää ja vaikuttaa koko kunnan kehittymiseen. On tärkeää pitää se kärkihankkeena ja panostaa hankkeen hyvään suunnitteluun.
- Hyrylän keskustan asukkaille ja vierailijoille on taattava riittävät tori- ja kokoontumisalueet, jotka mahdollistavat myös erilaisten tapahtumien toteuttamisen.
- Osana tori- ja kokoontumisalueita tulee tehdä varaus leikkipuistolle.
- Kaupan keskittymän yhteydessä tulee olla tilavaroja julkisille palveluille esim. mahdollisuus perheiden avoimelle toiminnalle
- Hyrylän kirjastopalveluiden kehittäminen osana Hyrylän palvelukeskuksen kehittämistä on keskeistä
- Taidekasarmi tulee säilyttää taiteen esittämiseen.
- Rykmentinpuiston koulun rakentaminen tulee toteuttaa palveluverkkosuunnitelman mukaisesti, jolloin taataan keskustan alueen lapsille koulupaikat terveistä ja moderneista tiloista ja turvallisten reittien päästä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 18.11.2020, § 117**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Liitteet

- 1 3615L\_selostus KKL 18.11.2020
- 2 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 18.11.2020
- 3 Liite 3a Kaavakartta, merkinnät ja määräykset ve 1 ja ve 2, KKL 18.11.2020
- 4 Liite 3c havainnemateriaali, 3D visualisointi KKL 18.11.2020
- 5 Liite 3d Hyrylän\_asemakaavamuutos\_vaikutusarviointi\_luonnos, korjattu 20201118, KKL 18.11.2020
- 6 Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027 KKL 18.11.2020
- 7 Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028 KKL 18.11.2020
- 8 Liite 4c Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027 KKL 18.11.2020
- 9 Liite 4d Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma KKL 18.11.2020
- 10 Liite 5. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 18.11.2020

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskus-kortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

## Suunnittelun vaiheet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.8.–9.9.2019.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä TuusInfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla. Yleisötilaisuus pidettiin 27.8.2019 Hyrylän ostoskeskuksen kokoustila Ostarissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja, joissa sisältönä oli mm.: K-U Vesi kuntayhtymä painotti pohjavesialueen merkitystä ja sen veden laadun ja määrän turvaamista.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta kiinnitti huomiota hankkeen merkitykseen ja siltä edellytettävään laatuun sekä edellyttää panostamista katutilaan so. aukioon. Samaa edellytti Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, joka lisäksi esitti mm. että Aunela tulee varata kokoontumisrakennukseksi ja Taidekasarmi esittävän taiteen tilaksi ja että viher- ja kevyenliikenteen yhteys Rykmentinpuistosta Tuusulanjärvelle on turvattava. HSL esitti, ettei linja-autoasemaa tulisi siirtää.

Kaavaluonnosvaiheessa kaavamääräyksillä on varmistettu, ettei pohjaveden määrä merkittävästi vähene ja että sen laatuun kohdistuu entistä vähemmän riskejä. Kaavaluonnoksen ve 2:ssa on varattu n. 30 x 40 m suuruinen aukioalue kirjaston ja vanhojen varuskuntarakennusten yhteyteen kevyen liikenteen solmukohtaan. Vanhat rakennukset on merkitty suojeltaviksi ja kokoontumiskäyttöön toiveen mukaisesti. Linja-autoaseman siirtämisestä tai paikalleen jättämisestä käytävän keskustelun tueksi on tuotettu liikenneselvitys. Luonnosvaiheessa ve 1:ssa linja-autoasema siirrettäisiin toisaalle, ve 2:ssa se jäisi paikalleen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen, liikenne- ja ratkaisuihin ja liikenteen aiheuttamiin häiriöihin, suunnitteluyhteistyökumppaneihin ja asumisen määrään alueella. '

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu pa-laute vastineineen on liitteessä 5.

### **Kaavaprosessin ja palvelukeskushankkeen yhteensovittamisesta**

Samaan aikaan kaavamuutosta valmisteltaessa on valmisteltu hankintaprosessia, jossa kunta hankkii käyttöönsä uusia toimisto- ja kokoontumistiloja. Kaavaluonnosta valmisteltaessa ei tämä kilpailullinen neuvottelumenettely ole vielä edennyt niin, että siitä olisi voitu poimia kehittämisajatuksien toimivuutta voitaisiin tutkia tämän kaavaluonnoksen avulla. Kaavaluonnokset on laadittu pohjautuen keskusteluihin hankkeesta luottamuselimissä, HOK-Elannon kanssa sekä ennen kilpailutusta käytyihin neuvotteluihin hankkeesta kiinnostuneiden investoreiden tai rakennuttajien kanssa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.

Tarkoituksena on, että kaavaehdotus valmistellaan kaavaluonnoksesta saatavan palautteen ja tehtävän hankintapäätöksen pohjalta. Hankintaprosessi käynnistyy 11 /2020 ja on tarkoitus saada päätökseen ennen kesää 2021. Tämän jälkeen kaavaehdotusta voidaan valmistella.

### **Kaavaratkaisun keskeinen sisältö**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu palvelukeskuskorttelin osalta kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa on sama rakennusoikeus, kerrosluku ja pitkälti samat asemakaavamääräykset. Vaihtoehto 1 perustuu ensisijaisesti HOK:n aiemmin esittämiin tavoitteisiin. Vaihtoehdossa 2 on tutkittu ve 1:ssä esitetyn ratkaisun ohella, miten suunnitelmaa voisi kehittää niin, että se vastaisi paremmin kunnan tavoitteita. Alle taulukkoon on koottu vaihtoehtojen suurimmat eroavaisuudet.

ve 1, A4	ve 2, Kaikilla mausteilla
Pintapysäköintiä nykyisen linja-autoaseman kohdalla. Linja-autoasema siirtyisi esim. Rykmentin puistotien varteen uimahallin yhteyteen.	Linja-autoasema on nykyisellä paikallaan
Palvelukeskuksen kortteli suorakaide, sopii paremmin Prisman konseptiin.	Monimuotoisempi kortteli, lisähaasteita sisätilojen suunnittelulle, mutta Tiilikasarmin aukio parantaa katutilaa ja keskustan laatua.
Niukemmin mahdollisuuksia erikoistavarakaupan ja palveluiden toteuttamiseksi.	Enemmän liiketilaa saman sisäyhteydellä saavutettavissa. Koskenmäenpolku korvataan palvelukeskuksen sisäisellä yhteydellä
Palvelukeskuksen kehittämien tapahtuu kunnan omistamalla maalla.	Enemmän sopimusosapuolia ja siten hitaammin ja vaikeammin toteutettavissa.
Ei maantasoyhteyttä pohjoiseen kiinteistöön, mutta pysäköintikellarien yhdistäminen mahdollista.	Maantasoyhteys pohjoiseen kiinteistöön kellariyhteyden lisäksi,

Kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa on samoja piirteitä ja eroavaisuuksia. Ei kannata olettaa, että kumpikaan vaihtoehto sellaisenaan on ehdottomasti tavoiteltavampi - tavoitteena tulisi olla pystyä poimimaan kummastakin hyviä lähtökohtia hankkeen suunnittelulle.

Jatkon kannalta on hyvä käydä keskustelua kaavaluonnosta käsitteleviltä luottamuselimissä, kuntalaisten ja muiden osallisten kanssa kaavaprosessin luonnosvaiheessa ratkaisujen vaihtoehdoista, jotta hankkeen suunnittelu ja myöhemmin kaavaehdotuksen laadinta onnistuu.

### Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että päivitetään kaavaselostuksen liitteessä oleva vaikutusten arvioinnin kaavatalouslaskelma vastaamaan saatua kiinteistön hinta-arviota ja tarkistamaan laskelman muiltakin osin ennen kaava-aineiston julkisesti nähtäville asettamista.

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutoksen. Kaavaselostuksen liitteessä oleva vaikutusten arvioinnin kaavatalouslaskelma päivitetään vastaamaan saatua kiinteistön hinta-arviota ja tarkistamaan laskelman muiltakin osin ennen kaava-aineiston julkisesti nähtäville asettamista.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen edellä mainituin muutoksin, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
  - asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville.
- 

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 19.01.2021, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Hannamari Halinen  
tuuhalinha, Risto Kanerva

tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, ksltk 19.1.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus. kvltk 18.2.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, kvltk 18.2.2021
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, kvltk 18.2.2021
- 5 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, ksltk 19.1.2021

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyyntössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021 klo 16.00.

### **Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

### **Tavoitteet**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem2. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem2 nollaan nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rakennusoikeus on 3500 kem2 lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 - korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem2. Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem2, mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:**

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyrylätien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja esitti täydennettäväksi lausuntoa seuraavasti:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

"Päätösesityksen mukainen lausunto on oikeansuuntainen siltä osin kuin se huomioi toimialueen erityistarpeita.

Kyseessä olevassa kaavassa on kuitenkin kyse suuremmasta asiasta kuin hyvin koottujen toimialueen tavoitteiden huomioimisesta. Kyseessä on merkittävin yksittäinen kaavoitus- ja rakennushanke Hyrylän keskustassa milloinkaan. Tämän kaavoitushankkeen toteutus määrittää Hyrylän keskustan ja kaupunkikuvallisen ilmeen, miellyttävän ja hyvinvointia edistävän ympäristön lähtökohdat pitkälle tulevaisuuteen vuosikymmeniksi.

Kaavaselostuksen johdantokappaleen mukaan

"Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun."

Viimeisten vuosien aikana tehdyt Hyrylän keskustaa koskevat suunnitelmat ovat korostaneet monipuolisia tavoitteita niin keskustassa olevien toimintojen - julkiset ja yksityiset palvelut, asuminen, yhteisen oleskelun tilat, joukkoliikenteen hubi - kuin vaihtelevan rakennuskannan aikaansaaman mielenkiintoisen ja viihtyisän ympäristön tavoitetta.

Kumpikaan kaavavaihtoehto ei lisää keskustan asuinrakentamista. Toisaalta vaihtoehdot eivät ole riittävän erilaisia, jotta palautetta saataisiin erilaisista suunnitteluratkaisuista.

Keskustassa asuvat kuntalaiset ja alueelle kävijöitä houkutteleva ympäristö tapahtumineen luovat alueelle kohtaamisia, joista syntyy uutta, suunnittelematontakin toimintaa. Nyt esillä olevissa asemakaavaluonnoksissa asumista ei alueelle tule lainkaan. Suunnitelma ei synnytä viihtyisää kaupunkitilaa, kaduille ja kulkuväylille avoimine kivijalkakauppoineen, palveluineen, aukioineen, viheralueineen eikä viihtymään kutsuvine terasseineen tai muine pysähtymispaikkoineen.

Asemakaavaluonnosten mukainen suuri ja korkea rakennusmassa hehtaarin kokoisena suurkorttelina hallitsee ympäristöä. Suuri umpinainen massa hypermarketille useinmiten tyypillisine monotonisine julkisivuineen todennäköisesti synnyttää yksitoikkoista ympäristöä, jota julkisivuun integroitava taide vain rajoitetusti voi vähentää.

Kakkosvaihtoehdon linja-autoaseman pitäminen nykyisellä paikallaan on perusteltu ratkaisu palveluiden saavutettavuuden ja kuntalaisten sujuvan liikkumisen kannalta.

Jatkosuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä suurkorttelin tuottamien haittojen eliminoimiseen mm. suunnitteluratkaisua kehittämällä ympäristö paremmin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

huomioivaan suuntaan, kiinnittämällä huomio rakennusten välisiin tiloihin ja asumisen liittämällä hankkeeseen.

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta tulevaisuuteen katsominen ja sitä rakentavat ratkaisut on keskeinen kuntamme ja kuntalaistemme menestyksen, elinvoiman perusta. Lautakunta nostaa esiin kysymyksen, onko nyt esitetty suunnitteluratkaisu tulevaisuuteen katsova, uusia mahdollisuuksia luova."

Jäsenet Tuhkunen, Nätkynmäki, Alanko kannattivat puheenjohtaja Salosen esitystä. Lautakunta päätti yksimielisesti täydentää lausuntoa esityksen mukaisesti.

### **Päätös**

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 alla olevan lausunnon:

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:**

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyrylätien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

Päätösesityksen mukainen lausunto on oikeansuuntainen siltä osin kuin se huomioi toimialueen erityistarpeita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kyseessä olevassa kaavassa on kuitenkin kyse suuremmasta asiasta kuin hyvin koottujen toimialueen tavoitteiden huomioimisesta. Kyseessä on merkittävin yksittäinen kaavoitus- ja rakennushanke Hyrylän keskustassa milloinkaan. Tämän kaavoitushankkeen toteutus määrittää Hyrylän keskustan ja kaupunkikuvallisen ilmeen, miellyttävän ja hyvinvointia edistävän ympäristön lähtökohdat pitkälle tulevaisuuteen vuosikymmeniksi.

Kaavaselostuksen johdantokappaleen mukaan

”Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun.”

Viimeisten vuosien aikana tehdyt Hyrylän keskustaa koskevat suunnitelmat ovat korostaneet monipuolisia tavoitteita niin keskustassa olevien toimintojen - julkiset ja yksityiset palvelut, asuminen, yhteisen oleskelun tilat, joukkoliikenteen hubi - kuin vaihtelevan rakennuskannan aikaansaaman mielenkiintoisen ja viihtyisän ympäristön tavoitetta.

Kumpikaan kaavavaihtoehto ei lisää keskustan asuinrakentamista. Toisaalta vaihtoehdot eivät ole riittävän erilaisia, jotta palautetta saataisiin erilaisista suunnitteluratkaisuista.

Keskustassa asuvat kuntalaiset ja alueelle kävijöitä houkutteleva ympäristö tapahtumiseen luovat alueelle kohtaamisia, joista syntyy uutta, suunnittelematontakin toimintaa. Nyt esillä olevissa asemakaavaluonnoksissa asumista ei alueelle tule lainkaan. Suunnitelma ei synnytä viihtyisää kaupunkitilaa, kaduille ja kulkuväylille avoimine kivijalkakauppoineen, palveluineen, aukioineen, viheralueineen eikä viihtymään kutsuvine terasseineen tai muine pysähtymispaikkoineen.

Asemakaavaluonnosten mukainen suuri ja korkea rakennusmassa hehtaarin kokoisena suurkorttelina hallitsee ympäristöä. Suuri umpinainen massa hypermarketille useinmiten tyyppillisine monotonisine julkisivuineen todennäköisesti synnyttää yksitoikkoista ympäristöä, jota julkisivuun integroitava taide vain rajoitetusti voi vähentää.

Kakkosvaihtoehdon linja-autoaseman pitäminen nykyisellä paikallaan on perusteltu ratkaisu palveluiden saavutettavuuden ja kuntalaisten sujuvan liikkumisen kannalta.

Jatkosuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä suurkorttelin tuottamien haittojen eliminoimiseen mm. suunnitteluratkaisua kehittämällä ympäristö paremmin huomioivaan suuntaan, kiinnittämällä huomio rakennusten välisiin tiloihin ja asumisen liittämällä hankkeeseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta tulevaisuuteen katsominen ja sitä rakentavat ratkaisut on keskeinen kuntamme ja kuntalaistemme menestyksen, elinvoiman perusta. Lautakunta nostaa esiin kysymyksen, onko nyt esitetty suunnitteluratkaisu tulevaisuuteen katsova, uusia mahdollisuuksia luova.

## Ikäihmisten neuvosto, 25.01.2021, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, ikne 25.1.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, ikne 25.1.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, ikne 25.1.2021.pdf
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, ikne 25.1.2021
- 5 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, ikne 25.1.2021

### Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyyntössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

### **Tavoitteet**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

### **Mitoitus**

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nollaan nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssä. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssä osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

### **Ehdotus**

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615

### **Päätös**

Ikäihmisten neuvosto päätti antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Ikäihmisten neuvoston lausunto**

Ikäihmisten neuvosto on tarkastellut Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksen materiaalia erityisesti ikäihmisen näkökulmasta.

Suunniteltaessa palvelukeskusta ja sen ympäristöä tulee esteettömyyteen kiinnittää huomiota. Ympäristön ja palvelukeskuksen sisätilojen tulee olla esteettämiä ja palvelujen helposti saavutettavia. Pysäköintimahdollisuus parkkihallissa lisää palveluiden saavutettavuutta. Taksiasema tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle palvelukeskusta ja terveysasemaa, jolloin asiointi kyseisissä toimipisteissä helpottuu taksia kulkuvälineenään käyttävillä. Takseilla tulisi olla mahdollisuus pysäköidä palvelukeskuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja inva-pysäköinti tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä. Tuusinfon tilojen tulisi olla asukkaiden helposti saavutettavissa palvelukeskuksessa.

Erikoisliikkeet ovat tarpeellisia ja ne elävöittävät Hyrylän keskustan aluetta. Ikäihmisten näkökulmasta siirtyminen palvelukeskuksesta erikoisliikkeisiin on helpompaa, jos kulku tapahtuu sisäkautta. Vaihtoehdossa 2 suunniteltu aukio elävöittää keskustaa ja luo mahdollisuuden tapahtumien ja tilaisuuksien järjestämiseen ulkona. Alueellie sijoitettavat penkit mahdollistaisivat ikäihmisten viihtymisen ja levähtämisen ulkona. Alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä lisäisivät myös viheristutukset.

Ikäihmisten neuvosto on huolissaan siitä, että suunnitelmissainja-autoasema siirretään Järvenpääntien toiselle puolelle uimahallin läheisyyteen. Neuvosto on huolissaan etenkin odotustilojen puutteesta sekä matkasta palvelukeskukselta ja terveysasemalta linja-autoasemalle. Matka on pitkä kauppakasseja kantavalle ikäihmiselle. Nykyisin kirjastossa tai katoksen alla on mahdollisuus odottaa saapuvaa linja-autoa. Linja-autoaseman siirto vaikuttaa myös terveyskeskuksessa asioiviin. Terveyskeskuksessa asioiville on tärkeää, että kulkeminen terveyspalveluihin on helppoa. Tämän vuoksi suunnitelmassa tulee huomioida myös pysäköintipaikkojen riittävä määrä terveyskeskuksen läheisyydessä.

---

### **Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 26.01.2021, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### Liitteet

1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, hyte-ltk 26.1.2021

2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, hyte-ltk 26.1.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, hyte-ltk 26.1.2021

4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, hyte-ltk 26.1.2021

5 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, hyte-ltk 26.1.2021

### Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

### Tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen esittelee Hyrylän palvelukeskushankkeen asemakaavan muutosluonnosta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella Hyrylän palvelukeskuksen suunnitelmista ja laatia lausunnon.

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- keskustella Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta
- antaa keskustelun pohjalta seuraavan lausunnon

### **Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

Hyvinvoinnin- ja terveyden edistämisen lautakunta on lausunut Hyrylän palvelukeskuksesta 21.1.2020, että liike- ja palvelukeskuksessa sekä sen alueella tulee säilyttää torimaisuus. Palvelukeskuksen yhteyteen tulee sijoittaa monimuotoiset, helposti saavutettavat yhteisötilat, jotka mahdollistavat erilaisen käytön elinkaariajattelun (eri-ikäiset ja eri elämäntilanteessa olevat asukkaat) mukaisesti. Lautakunnan mielestä matalan kynnyksen asiointipaikka tulisi sijoittaa kauppakeskuksen yhteyteen, mieluiten katutasolle, ja asiointipisteessä tulisi olla mahdollista saada esim. neuvontaa ja rokotuksia ilman ajanvarausta. Edellisessä lausunnossaan lautakunta huomioi myös, että tulevaisuudessa työ ja työskentelytavat tulevat muuttumaan, minkä vuoksi kunnantalon tiloihin ei

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

tarvita suunniteltua tilamäärää. Valtuustosali tai muu kokoontumispaikka kuitenkin tarvitaan. Lautakunta pitää edelleen näitä asioita tärkeänä kaavan jatkovalmistelussa.

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kiinnittää huomiota esteettömyyteen ja palveluiden saavutettavuuteen, alueen viihtyisyyteen, laadukkaaseen kaupunkitilaan ja taideohjelman toteutukseen, pysäköintiin ja liikenneturvallisuuteen sekä riittävään ennakkovaikutusten arviointiin kunnan eva-mallin mukaisesti.

Vaihtoehdossa 2 suunniteltu aukio elävöittää aluetta ja mahdollistaa erilaisten tapahtumien ja tilaisuuksien järjestämisen ja ajanvieton ulkotilassa (mm. penkkejä, roskiksia jne.). Alueen vehreys tulisi huomioida jo suunnitteluvaiheessa, jotta se tukisi alueen viihtyisyyttä ja elävyyttä. Matalan kynnyksen asiointipaikan eli Tuusinfon tilat tulee sijoittaa palvelukeskukseen siten että palvelut ovat asukkaiden helposti saavutettavissa, mieluiten katutasossa. Myös muunlaista neuvontaa varten tarvitaan tilat palvelukeskuksesta. Palvelukeskuksen tulee myös tarjota mahdollisuuksia erikäisten tuusulalaisten kohtaamisille. Esim. mahdollista nuorisotilaa voi käyttää ikäihmisten ja pikkulapsiperheiden kohtaamispaikkana päiväsaikaan nuorison ollessa koulussa. Lautakunta pitää tärkeänä, että laadukas kaupunkitila ja taideohjelma huomioidaan suunnitelmissa esimerkiksi hyödyntämällä rakennuksen seinät taiteelle/taidevitriinien käyttöön. Myös kattopinta-alan hyödyntämistä esim. viherrakentamiseen tulisi selvittää ja mahdollisuuksien mukaan toteuttaa.

Pysäköintiin ja liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Pintapysäköinti on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi ja suosittava pysäköintipaikkojen sijoittamista maan alle. Terveysaseman pysäköintipaikat tulee säilyttää, sillä pysäköintipaikkojen sijainti mahdollisimman lähellä terveysasemaa helpottaa terveysasemalla asioivien liikkumista.

Kevenliikenteen teiden ylityspaikat ja alueen yleinen julkinen kunnossapito tulee huomioida suunnittelussa niin, että esimerkiksi lumenajopaikat pintapysäköintipaikoilta ja toriaukiolta on suunniteltu etukäteen. Suunniteltaessa palvelukeskusta ja sen ympäristöä tulee esteettömyyteen kiinnittää huomiota. Ympäristön ja palvelukeskuksen sisätilojen tulee olla esteettömiä ja palvelujen helposti saavutettavia. Taksiasema tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle palvelukeskusta ja terveysasemaa, jolloin asiointi kyseisissä toimipisteissä helpottuu taksia kulkuvälineenään käytävillä. Takseilla tulisi olla myös mahdollisuus pysäköidä palvelukeskuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja inva-pysäköinti tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä. Palvelukeskuksesta tulee olla lyhyt ja helppokulkuinen siirtymä joukkoliikenteen äärelle ympärivuotinen saavutettavuus ja esteettömyys huomioiden, sijaitsi linja-autoasema nykyisellä paikallaan tai ei.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### Lapsi- ja perheasiainneuvosto, 04.02.2021, § 3

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö Hyrylän palvelukeskus, lape neuvosto 4.2.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, lape-neuvosto 4.2.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, lape-neuvosto 4.2.2021
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, lape-neuvosto 4.2.2021

#### Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, lapsi- ja perheasiainneuvostonlausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

### Tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssä. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssä osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

### Ehdotus

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päättää

- antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615.

### **Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Lapsi- ja perheasiainneuvoston lausunto**

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa keskitytään pääasiassa palvelukeskukseen ja sen ympäristöön ja luonnoksessa on esitelty kaksi eri vaihtoehtoa palvelukeskuksen toteuttamiselle. Lapsi- ja perheasiainneuvosto korostaa, että palvelukeskuksesta luotaisiin kokonaisuus, joka houkuttelee asiakkaita koko kunnan alueelta. Pelkästään Prisma ei sitä tee, vaan vaihtoehdossa 2 esitetyt Tiilikasarmin aukio sekä palvelukeskuksen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yhteyteen suunnitellut erikoisliikkeet olisivat avainasemassa alueen elävöittämisessä kaikkien kuntalaisten käyttöön.

Vaihtoehdossa 2 esitetyllä aukiolla voidaan järjestää erilaisia tapahtumia sekä elävöittää aluetta. Lisäksi se luo mahdollisuuksia eri toimijoiden jalkautumiselle alueelle esimerkiksi erilaisten tapahtumien yhteydessä. Erikoisliikkeet tarjoaisivat myös paikallisille yrityksille toimitiloja tai pop-up-tiloja. Valmistuessaan palvelukeskus ja sitä ympäröivät kiinteistöt ovat kokonaisuudessaan iso kompleksi, jota suunniteltaessa tulee huomioida liikkumisen helppous niin alueella kokonaisuudessaan, mutta myös palvelukeskuksen, erikoisliikkeiden sekä alueen muiden palveluiden välillä. Lapsiperheiden näkökulmasta kulkeminen palvelukeskuksen ja erikoisliikkeiden välillä olisi helpompaa, jos suunnitelma toteutettaisiin kuten vaihtoehdossa 2 on esitetty. Sisäpysäköintiin on varattava riittävä määrä pysäköintipaikkoja ja invapysäköinnin lisäksi lapsiperheiden käyttöön tulisi varata leveämpiä pysäköintipaikkoja sisäänkäynnin läheisyyteen.

Palvelukeskukseen sijoitettavan Tuusinfon palvelut tulee taata kaikkia kuntalaisia, kuten työssäkäyviä sekä Pohjois-Tuusulan asukkaita palveleviksi. Palvelukeskukseen sijoitettavan kunnantalon tilat tulisi suunnitella myös kuntalaisten käyttöön soveltuviksi tiloiksi. Kuntalaisten tarvitsemia tiloja ovat mm. etätyötilat ja kokoustilat eri kokoisten yhdistysten käyttöön. Hyrylässä ei tällä hetkellä ole nuorisotilaa ja palvelukeskus olisikin hyvä nuorisotilan sijoituspaikka sen keskeisen sijainnin vuoksi.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös seurakuntakeskuksen suuntaan. Aluetta suunniteltaessa lastenvaunuilla tai rattailla liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevan neuvolan saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

Kellokosken ja Jokelan terveysasemien päällekkäiset kesäsulut kuormittavat Hyrylän pääterveysasemaa ja lisäävät liikennöintiä alueella. Rakennusaikana on syytä kiinnittää erityistä huomiota sulkujen tarpeellisuuteen ja ajoituksiin sekä miettiä korvaavia vaihtoehtoja asiointipaikoille. Myös alueen rakennusaikaisesta liikenneturvallisuudesta tulee huolehtia.

---

## **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 18.02.2021, § 12**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Liitteet



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus. kvltk 18.2.2021

2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, kvltk 18.2.2021

3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, kvltk 18.2.2021

4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, kvltk 18.2.2021

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021 klo 16.00. Lausunnon jättämiseen on pyydetty ja saatu lisäaikaa 20.2.2021 asti.

### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

### Tavoitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

### **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:**

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyryläntien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 08.12.2021, § 19**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

Kokouksessa käydään läpi hankkeen valmistelun tilannekatsaus.

### **Yhteistyö**

- HOK-Elannon kanssa on hyväksytty sopimus hankkeen valmistelusta. Hankkeen tavoitteet on asetettu ja kilpailutus hankkeen suunnittelemiseksi, rahoittamiseksi ja toteuttamiseksi on saatettu päätökseen.
- Kuntalaisia on osallistettu kyselyllä ja tätä seuranneella teams-kokouksella, jossa käytiin läpi kyselyn tuloksia koskien toivottuja palveluita ja tiloja. Seuraava osallistamiskierros sisältää keskustelutilaisuuden yrittäjille ja toisen kaikille kuntalaisille kaavan ollessa nähtävillä.
- Työntekijöitä on osallistettu järjestämällä keskustelutilaisuus ja tätä seuranneita työpajoja. Tilaisuuksissa on tiedotettu hankkeen etenemisestä, keskusteltu tilatarpeista ja tarpeista muuttaa toimintatapoja siirryttäessä toisenlaiseen työympäristöön. Ratkaisuja on kehitetty yhdessä todettuihin haasteisiin. Hankkeeseen suhtautuu jonkin verran tai melko kriittisesti edelleen osa työntekijöistä.
- Kaikille avoin nimikilpailu on päätetty valmistella. Ajoittune 1-2/2022.

### **Tilasuunnittelu**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Kilpailutuksen jälkeen on saatu työstettyä tilojen käytöstä versioita Workspace Oy:n kanssa. Workspace Oy teki konsortion laatiman suunnitelman testaamisesta kalustussuunnitelman ja järjesti työntekijöiden työpajat viikoilla 39-40. Palaute kerättiin. Todettiin tarve vielä tarkistaa varasto- ja arkistotilarave. Valmisteltiin tähän liittyvä kysely Workspace Oy:n kanssa.
- Arkkitehdit Parviainen Oy:n kanssa käytiin keskustelu rakennus- ja tilasuunnittelun yhteensovittamisesta ja projektin jatkosta tiiviimmässä yhteistyössä.
- Samalla kionsortio toimitti uuden suunnitelman version, joka soveltuu kaavan viiteaineistoksi. Siinä on myös käyty läpi konsortion puolesta tilaratkaisuja.
- Sisäinen keskustelu uuden version sisätilojen osalta on kesken. Jatketaan varasto- ja arkistoasian parissa samalla.

### **Korttelin suunnittelu, liikennesuunnittelu ja kaavamuutos**

- Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksen valmistelu on melko pitkällä. Meluselvytys on valmis. Liikennemäärät on arvioitu ja liikenteen simulointityö on käynnissä.
- Konsortion kanssa on sovittu Hyryläntien puoleisen rampin siirrosta massan sisään. Autoasemankadun rampin osalta on päätetty muotoilla ramppia hieman aiemmasta kunnan toiveiden mukaisesti.
- Hulevesien imeyttämISRakenne on suunniteltu.
- Kaavaehdotuksen KKL-käsittely siirtyi marraskuulta joulukuulle, koska liikenneselvitys on kesken.

### **Tontin hinta ja kiinteistökauppa**

- Valtuustoinfossa 30.9.2021 on päätetty tontin kem2-hinnat.
- Kiinteistökaupan esisopimusta on valmisteltu NREP Oy:n kanssa. Tarkoituksena on laatia kaavan lainvoimaan liittyen ehdollinen sopimus.

### **Aikataulu**

- Yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja tarvittavien muutosten aikataulu venyy. Linja-autoaseman siirto kestää eikä seuraavien infravaiheiden suunnittelun kilpailuttamista ole vielä aloitettu.
- Alueen olevan johtoverkon uudistamiseksi on sovittu neuvotteluja johdonomistajien kanssa, mutta johtojen siirtämisen osalta ei vielä ole sovittu aikataulua. Osa johtosiirroista tulee tehdä ennen tontin rakentamista.
- Tilasuunnittelu osallistaen on hidasta, mutta ei ainakaan toistaiseksi ole ollut hidasteena projektin muiden valmisteltävien seikkojen osalta.

### **Seuraavat aikataulutetut käsittelyt**

- Tontin hintaa päätettäessä oli valtuusto päättänyt, että hanke on päätösasiana tammikuun loppuun mennessä. Kokousaikatauluista johtuen asia saadaan valtuuston käsiteltäväksi 7.2.2022. Tuolloin on tarkoitus käydä tilannakatsaus läpi ja keskustella etenemisestä.
- Kaavamuutos etenee kuntakehityslautakuntaan ja kunnanhallitukseen heti kun liikenneselvitykset on saatu valmiiksi ja aineisto viimeistelyä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Vuokrasopimus valmistellaan kunnanhallitukseen. Vuokrasopimuksen käsittelyaikataulu on kytköksissä tilasuunnittelun etenemiseen. Oletuksena on, että vuokrasopimus voidaan käsitellä ehdollisena kevään 2022 aikana.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta

- merkitsee asian tiedoksi.

### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen esitteli asiaa.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 106**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

### Liitteet

- 1 3615E\_selostus, KKL 15.12.2021
- 2 3615E\_Liite 1 Asemakaavan seurantalomake\_3615, KKL 15.12.2021
- 3 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 15.12.2021
- 4 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, KKL 15.12.2021
- 5 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, KKL 15.12.2021
- 6 3615E\_Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027, KKL 15.12.2021
- 7 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, KKL 15.12.2021
- 8 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027 KKL 15.12.2021.pdf
- 9 3615E\_Liite 4e Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma, KKL 15.12.2021
- 10 3615E\_Liite 4f\_23702426\_Tuusula\_Hyrylan\_palvelukeskuksen\_AK\_meluselvitys, KKL 15.12.2021
- 11 3615E\_Liite 4G Pohjaveden korkotiedot, KKL 15.12.2021
- 12 3615E\_Liite 4H Alustava peurстамistapaseloste, KKL 15.12.2021
- 13 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 15.12.2021
- 14 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 15.12.2021
- 15 3615E\_Liite 6a Hyrylän palvelukeskus aiesopimus HOK 2020, KKL 15.12.2021

### **Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

### **Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto**

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

### **Kaavamuutosehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem2 rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tiealuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem2 liikerakennusoikeutta ja 5000 kem2 toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.
5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyrakennetta varten.
17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

Kaavaselostuksen puuttuvat liitteet toimitetaan viimeistään kuntakehityslautakunnan kokouksessa.

### Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen, lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun Liisa Sorri teki muutosehdotuksen Margita Winqvistin kannattamana Hyrylän keskustan taidekasarmin käyttötarkoituserkinnän palauttamiseksi takaisin C-5 -muodosta Y18 -muotoon.

Oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattavat äänestävät "ei".

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Suoritetussa äänestyksessä pohjaehdotusta kannattivat jäsenet Päivö Kuusisto, Piia Lakkapää-Hemmi, Tytti Nikkanen, Timo Huhtaluoma, Antti Seppälä, Marianna Simo, Johanna Sipiläinen, Sanna Takala, Eemi Vaherlehto, Aki Aaltonen, Jari Immonen ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattivat jäsenet Liisa Sorri ja Margita Winqvist.

Puheenjohtaja totesi Liisa Sorrin muutosesityksen tulleen äänestyksellä hylätyksi äänin 11-2.

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiasta eriävät mielipiteensä.

---

Puheenjohtajan jatkettua keskustelua Liisa Sorri teki ehdotti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hylättiin kannattamattomana.

Liisa Sorri jätti asiasta eriävän mielipiteen.

### **Kokouskäsittely**

Tauko 20:45-20:51

Jäsen Antti Seppälä poistui asian käsittelyn jälkeen.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen, lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kokouksessa asiaa selosti ulkopuolinen asiantuntija Anni Henttonen Sitowise Group Oyj:stä.

### **Eriävä mielipide**

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asian käsittelyyn liittyen seuraavat eriävät mielipiteet:

KKL 15.12.2021

§ 106 Hyrylän palvelukeskus

ERIÄVÄT MIELIPITEET

### **Taidekasarmin kaavamerkintä**

Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Mielestämme Taidekasarmin vanha



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kaavamerkintä Y-18 olisi turvannut rakennuksen säilymisen taidenäyttelytilana paremmin. Siksi esitimme kaavamerkinnän säilyttämistä ennallaan eli Y-18.

Liisa Sorri

Margita Winqvist

### **Asian jättäminen pöydälle**

Hyrylän palvelukeskuksen kaava olisi mielestäni tullut jättää pöydälle, jotta kuntakehityslautakunnan jäsenillä olisi ollut mahdollisuus etukäteen tutustua kaikkiin liitteisiin. Hyrylä-Autoasemankadun alueen toimivuustarkastelu- selvitys (luonnos) esiteltiin vasta kokouksessa eikä se ollut silloinkaan kirjallisena lautakunnan käytettävissä. Liikenteelliset selvitykset ovat mielestäni hyvin olennaisia päätettäessä kaavamuutoksesta.

Palvelukeskus on merkittävä Hyrylän keskustan kehittämisen kannalta. Se muuttaa alueen ilmeen aivan toisenlaiseksi ja sillä on vaikutuksia liikenteen turvallisuuteen ja sujumiseen keskustan alueella. Huoltopihan liikennejärjestelyt ja maanalaisesta pysäköinnistä tuleva liikenne Hyryläntien puolelle ovat minusta turvallisuusriski kevyen liikenteen kannalta, jota liikenneselvityksessä ei ilmeisesti juurikaan käsitelty.

Liisa Sorri

---

### **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 472**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

#### **Liitteet**

- 1 3615E\_Liite 1 Asemakaavan seurantalomake\_3615, khall 21.12.2021
- 2 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, khall 21.12.2021
- 3 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, khall 21.12.2021
- 4 3615E\_Liite 3d Hyrylän\_aseamakaavamuutos\_vaikutusarviointi\_ehdotus, khall 21.12.2021
- 5 3615E\_Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027, khall 21.12.2021
- 6 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, khall 21.12.2021
- 7 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, khall 21.12.2021
- 8 3615E\_Liite 4e Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma, khall 21.12.2021
- 9 3615E\_Liite 4f\_23702426\_Tuusula\_Hyrylan\_palvelukeskuksen\_AK\_meluselvitys, khall 21.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 10 3615E\_Liite 4G Pohjaveden korkotiedot, khall 21.12.2021
- 11 3615E\_Liite 4H Alustava peurstamistapaseloste, khall 21.12.2021
- 12 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, khall 21.12.2021
- 13 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, khall 21.12.2021
- 14 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, khall 21.12.2021
- 15 3615E\_Liite 6a Hyrylän palvelukeskus aiesopimus HOK 2020, khall 21.12.2021
- 16 3615E\_selostus, khall 21.12.2021
- 17 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, khall 21.12.2021
- 18 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, khall 21.12.2021

### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen
- hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Kati Lepojärvi teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lausuntoihin annetuissa kunnan vastineissa todetaan, että linja-autoasemalle paras sijainti olisi sen nyky sijainti palvelukeskuksen vieressä. Koska perustelujen mukaan mm. palvelukeskuksen sopimuksen toteuttamisen vuoksi linja-autoasemaa ei voida säilyttää nyky sijainnillaan, mutta palvelukeskuksen saavutettavuutta myös julkisella liikenteellä tulisi parantaa, esitän, että julkisen liikenteen infran suunnittelussa selvitetään, miten palvelukeskuksen läheisyyteen pystytään sijoittamaan Autoasemankadulle/Pysäkkikujalle linja-autoliikenteen pysäkki (esimerkiksi kääntöpysäkki tai saapuvan tai lähtevän liikenteen pysäkki - parhaiden liikenteellisten toteutusmahdollisuuksien mukaan)".

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, asia ratkaistaan äänestämällä. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Kati Lepojärven tekemää muutosehdotusta äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä

- jaa-äänien antoivat Aila Koivunen, Jari Immonen, Outi Huusko, Riitta Sedig, Lilli Salmi, Kim Kiuru, Kalle Ikkela, Ari Koponen
- ei-äänien antoivat Kati Lepojärvi, Tuija Reinikainen, Ari Nyman, Raimo Stenvall, Ulla Rosenqvist

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä, 5 ei-ääntä.

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kokoustauko klo 18.28–18.40.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen selosti asiaa kokouksessa. Anni Henttonen (Sitowise Group Oyj) toimi asiassa asiantuntijana kokouksessa.

---

## **Kunnanhallitus, 24.01.2022, § 28**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Valtuustoinfossa 30.9. käytiin läpi hankkeen valmistelun tilanne ja kerrottiin tontin hintapäätöksen taustoista. Valtuusto päätti tontin hinnasta ja että asiaa käsitellään viimeistään tammikuussa valtuustossa. Aikataulu ei ollut mahdollinen, joten päädyttiin valmistelemaan asia 7.2. pidettävään valtuuston kokoukseen.

Valtuuston kokouksessa hankkeen suunnittelun tilanne käydään läpi laajasti. Tammikuun lopussa valmistuu jälleen uusi, kehitetty versio palvelukeskuksen suunnitelmasta. Uusi versio käydään läpi valtuuston kokouksessa. Tässä hankkeen eri näkökulmia lyhyesti:

### **Hankkeen valmistelu yhteistyöllä**

Kuntalaisia on osallistettu kyselyllä ja tätä seuranneella teams-kokouksella, jossa käytiin läpi kyselyn tuloksia koskien toivottuja palveluita ja tiloja. Yrittäjille järjestettiin oma keskustelutilaisuus. Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä 18.1. järjestettiin yleisötilaisuus, jossa keskusteltiin hankkeesta, kaavasta ja keskustan kehittämisestä yleisemmin. Kaikille avoin palvelukeskuksen nimikilpailu käynnistettiin.

Työntekijöitä on osallistettu järjestämällä keskustelutilaisuus ja tätä seuranneita työpajoja. Tilaisuuksissa on tiedotettu hankkeen etenemisestä, keskusteltu tilatarpeista ja tarpeista muuttaa toimintatapoja siirryttäessä toisenlaiseen työympäristöön. Ratkaisuja on kehitetty yhdessä todettuihin haasteisiin. Hankkeeseen suhtautuu jonkin verran tai melko kriittisesti edelleen osa työntekijöistä.

Alueen johdonomistajien kanssa on aloitettu johtosiirtojen suunnittelu.

### **Kunnan tilasuunnittelu**

Kilpailutuksen jälkeen on saatu työstettyä tilojen käytöstä versioita Workspace Oy:n kanssa. Workspace Oy teki konsortion laatiman suunnitelman testaamisesta kalustussuunnitelman ja järjesti työntekijöiden työpajat viikoilla 39-40. Palaute tästä kerättiin ja todettiin tarve vielä tarkistaa varasto- ja arkistotilarat. Valmisteltiin tähän liittyvä kysely työyksiköille Workspace Oy:n kanssa.

Samalla konsortio toimitti uuden suunnitelman version, joka liitettiin kaavan viiteaineistoksi. Suunnitelmassa on esitetty kehitettyjä tilaratkaisuja. Sisäinen keskustelu uuden version sisätilojen osalta käytiin ja suunnittelijoille toimitettiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

palautetta suunnitelmien edelleen kehittämiseksi. Asiakaspalvelukerroksen eli toisen kerroksen tilojen osalta käydään läpi suunnitelmaa asiakkaan näkökulmasta. Kun tämä aspa-kerroksen läpikäynti ja varasto- sekä arkistokyselystä on tulokset, toimitetaan tiedot suunnittelijoille. Tarvittavien muutosten jälkeen voidaan olettaa tilatarpeen olevan niin hyvin tiedossa ja pitkälle suunniteltu, että ehdollisen vuokrasopimuksen hyväksyminen on ajankohtaista.

Kunnan tilat sijoittuvat kerrokseen 2-5. Kaikissa kerroksissa on kerrosaula, jonka ympärille toiminnot sijoittuvat. Kerrosaulaan on ensimmäisestä kerroksesta hyvä yhteys. Toiseen kerrokseen on suunniteltu toiminnot, jotka ovat kuntalaisten kannalta aktiivisimmassa käytössä eli asiakaspalvelutilat, lasten ja perheiden tilat, hyvinvointivalmennuksen tila ja ohjaamopalveluiden tilat. Kolmanteen kerrokseen on suunniteltu kokouskeskus.

Kunnan toimistotyötilat sijaitsevat kerroksissa 3-5. Toimistotyötilojen sujuvan työnteon kannalta tärkeät yksityiskohdat ovat vielä suunnitelmissa tarkentamatta. Suuri osa näistä on tarkkuudeltaan kalustamiseen liittyviä kysymyksiä.

Kunnalle on suunniteltu K2-kellarikerrokseen sos.tilat sekä varastotiloja. Näistä on suora porrasyhteys ylempiin kerroksiin.

### **Liiketilat**

Liiketilat aputiloineen sijoittuvat maantasokerrokseen. Suurin osa pinta-alasta on suunniteltu HOK-Elannon hypermarketia varten. Tämän aulan yhteyteen on suunniteltu kolme erikoistavarakaupan tai palveluiden tilaa, kunnan ala-aula ja aputoiminnot. Sisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen itäpäähän ja niitä on sijoitettu eri suuntiin siten, että rakennus kytkeytyy hyvin kirjaston suuntaan, Auratummin suuremman liikekiinteistön (ent. S-market) suuntaan ja Esikunnanpuiston suuntaan etelään.

### **Julkisivut ja julkinen tila**

Palvelukeskuksen pääsisäänkäynnin yhteydessä on lasijulkisivua osoittamassa sisäänkäyntiä ja muutoin julkisivulle on osoitettu seinään integroitavaa taidetta Tykkimiehenpolun puoleiselle eteläjulkisivulle. Katukuvaa on elävöitetty taideteeman avulla.

Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen väliin on suunniteltu Tiilikasarmin aukio. Tämä pienehkö aukioalue, joka aukeaa hyvään ilmansuuntaan.

Suunnittelun tässä vaiheessa korttelin kaupunkikuvallisiin laatuksymyksiin on hyvin paneuduttu, joskin Hyryläntien puoleisen korttelin osan julkisivujen käsittely ei ole tavoiteltua. Täytyy kuitenkin ottaa huomioon, että tämän kokoisen ja kustannustason liikerakennuksen huoltopihan sijoittaminen maantasoon hypermarketin päivittäistavarakaupan osuuden kanssa on välttämätöntä toimijan kannalta. Kustannukset ja em. toiminnallisuus johtavat siihen, että Hyryläntien varressa on luontevin suunta toteuttaa huoltopiha. Tämä puolestaan johtaa julkisivujen osalta heikkouksiin. Tämä toisaalta ole Hyrylässäkään tähän mennessä ollut mahdoton ratkaisu - kaikkien suurempien liikerakennuskorttelien huoltopihat on toteutettu pääkatujen varsiin ja nämä ovat tuottaneet osin sekundaarista julkisivua.

### **Pysäköinti**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen niiltä osin, joita ei toteuteta kirjaston pohjoispuoliselle pintapysäköintialueelle. Pysäköintiä on suunniteltu kahteen kellarikerrokseen noin 500 kpl. Pääosa autopaikoista palvelee liiketilojen asiakkaita. Kunnan käyttöön tulee nykyisten tietojen mukaan 65 autopaikkaa, jotka ovat kunnan käytössä klo 8-16 ja tämän jälkeen kaikkien käytettävissä. Kirjaston edustalle on suunniteltu pintapysäköintikenttä, joka palvelee useita kortteleita: ns. Aunelan ja Taidekasarmin korttelit sekä kirjaston ja palvelukeskuksen korttelit. Kirjastoauton liikennöinti on mahdollista jatkossakin pysäköintialueen läpi.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja toteutetaan noin 200 kpl.

### **Liikenne**

Ajo palvelukeskuksen kellaritasolle on suunniteltu kahdesta ajoluiskasta. Päälähestymis- ja poistumisreitti sijaitsee korttelin itäpuolella. Toinen ajoluiska on suunniteltu toteutettavaksi Hyryläntieltä. Huoltoajo toteutuu Hyryläntien kautta. Huollon sisään- ja ulosajo huoltotiloihin tapahtuu eri tonttiliittymistä.

Sitowise Oy:n tekemän liikenneverkon toimivuustarkastelun mukaan liikenneverkko toimii vuoden 2050:n ennustetilanteessa osin kapasiteettinsa ylärajoilla. Tehdyissä simuloinneissa liikenneverkko ruuhkautui. Verkon toimintaa tarkasteltaessa väylän ruuhkautumiseen vaikuttaa selkeästi se, että Tuusulanväylän eteläisen kiertoliittymän kapasiteetti ei riitä välittämään siihen kohdistuvaa liikenteellistä kuormitusta tarpeeksi tehokkaasti. Ongelma johtuu yleisestä liikennemäärän kasvusta. Palvelukeskuksen lähialueen liikenneverkon kehittäminen liikennemäärän kasvaessa on otettu huomioon kaavaa suunniteltaessa mitoituksessa.

### **Hankkeen ja kaavan talous**

Kunnan tilojen tilatehokkuus on sama kuin hankkeen kilpailutusvaiheessa ja laadittu laskelma uusiin tiloihin siirtymisen taloudellisuudesta on edelleen hyvin muutosta kuvaava. Uudet tilat ovat taloudellisesti hyvä ratkaisu - neliöhinnaltaan arvokkaampia kuin nykyiset tilat, mutta laajuutta merkittävästi supistamalla päästään taloudellisesti järkevään lopputulokseen.

Keskustan kehittämisen kannalta kaavataloudellinen tarkastelu osoittaa puolestaan, että yhdyskuntateknisten töiden kustannusarviot ovat suuruudeltaan samaa luokkaa kuin palvelukeskuksen tontinmyyntitulo.

### **Kaavamuutos**

Asemakaavamuutosehdotuksen tekniset kysymykset mm. liikenteeseen liittyen saatiin selvitettyä loppuvuonna 2021 ja kaavamuutosehdotus voitiin valmistella luottamuselimiin käsiteltäväksi. Asemakaavamuutosehdotus on käsitelty kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhalliuksessa. Kunnanhallitus asetti kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävillääolo on 5.1. - 27.2.

### **Vuokrasopimus ja kiinteistökauppa**

Kunnan ja NREP Oyj:n välinen vuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia ehdollisena. Ehtona on hankkeen edellyttämän asemakaavan lainvoiman saaminen. Näiden sopimusten valmistelu on kesken ja käsittelyyn tuominen ajankohtaista, kun suunnitelma on siinä määrin valmis, että siihen kunta voi sitoutua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### Hankkeen aikataulu

Yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja tarvittavien muutosten aikataulu venyy. Linja-autoaseman siirto kestää arvioitua pidempään. Yhdyskuntatekniikan suunnittelua kilpailuttaminen on aloitettu vuoden 2022 alussa, mikä tarkoittaa, että sen suunnittelu ja toteutus viivästyy hankkeen alkuvaiheessa arvioidusta.

Muutoin aikataulussa on pysytty melko hyvin. Tilasuunnittelu osallistaen laajasti työyhteisöä on hidasta, mutta tarpeellista. Tilasuunnittelu voi siten hieman viivästyttää etenemistä, mutta edelleen tavoitteena on saada ehdollinen vuokrasopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja kaavamuutos valmisteltua hyväksyttäväksi ennen kesää 2022.

### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- merkitä asian tiedoksi.

### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## Valtuusto, 07.02.2022, § 9

### Ehdotus

Valtuusto päättää

- merkitä asian tiedoksi.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Kati Lepojärvi esitti Margita Winqvistin, Tuija Reinikaisen ja Mirka Kovalaisen kannattamana seuraavan muutosesityksen: "Palvelukeskussuunnitelmiin tehtyihin lausuntoihin annetuissa kunnan vastineissa todetaan, että linja-autoasemalle paras sijainti olisi sen nyky sijainti palvelukeskuksen vieressä. Koska perustelujen mukaan mm. palvelukeskuksen sopimuksen toteuttamisen vuoksi linja-autoasemaa ei voida säilyttää nyky sijainnillaan, mutta palvelukeskuksen saavutettavuutta myös julkisella liikenteellä tulisi parantaa, esitän, että julkisen liikenteen infran suunnittelussa selvitetään, miten palvelukeskuksen läheisyyteen pystytään sijoittamaan Autoasemankadulle/Pysäkkikujalle linja-autoliikenteen pysäkki (esimerkiksi kääntöpysäkki tai saapuvan tai lähtevän liikenteen pysäkki - parhaiden liikenteellisten toteutusmahdollisuuksien mukaan."

Valtuusto hyväksyi muutosesityksen yksimielisesti.

### Päätös

Valtuusto päätti

- merkitä asian tiedoksi, ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- että jatkovalmistelussa otetaan huomioon seuraava: Palvelukeskussuunnitelmiin tehtyihin lausuntoihin annetuissa kunnan vastineissa todetaan, että linja-autoasemalle paras sijainti olisi sen nykysijainti palvelukeskuksen vieressä. Koska perustelujen mukaan mm. palvelukeskuksen sopimuksen toteuttamisen vuoksi linja-autoasemaa ei voida säilyttää nykysijainnillaan, mutta palvelukeskuksen saavutettavuutta myös julkisella liikenteellä tulisi parantaa, esitän, että julkisen liikenteen infran suunnittelussa selvitetään, miten palvelukeskuksen läheisyyteen pystytään sijoittamaan Autoasemankadulle /Pysäkkikujalle linja-autoliikenteen pysäkki (esimerkiksi kääntöpysäkki tai saapuvan tai lähtevän liikenteen pysäkki - parhaiden liikenteellisten toteutusmahdollisuuksien mukaan.

## Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 10.02.2022, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva, Katja Elo

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, katja.elo@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kehittämispäällikkö

### Liitteet

1 3615E\_selostus, kvltk 10.2.2022

2 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, kvltk 10.2.2022

3 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, kvltk 10.2.2022

4 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, kvltk 10.2.2022

5 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, kvltk 10.2.2022

6 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, kvltk 10.2.2022

7 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kvltk 10.2.2022

8 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, kvltk 10.2.2022

9 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, kvltk 10.2.2022

10 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, kvltk 10.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 päättänyt asettaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutos ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta. Kaavaehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

### **Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto**

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

### **Kaavamuutosehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tiealuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta ja 5000 kem<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.
5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyrakennetta varten.
17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

### **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Nykyisen kirjaston kortteli on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Määräys antaa mahdollisuuden sijoittaa kortteliin pääkäyttötarkoituksestaan julkisia palveluita. Sen sijaan viereinen ns. Taidekeskus Kasarmin korttelille on osoitettu käyttötarkoituserkintä keskustatoimintojen korttelialue. Käyttötarkoituserkintä mahdollistaa rakennuksen käytön yleisenä rakennuksena sekä sen muuttamisen esim. liiketiloiksi. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edellyttää, että kaavan jatkovalmistelussa otetaan huomioon Taidekeskus Kasarmin merkitys Hyrylän keskustassa ja muutetaan korttelin kaavamerkintää niin, että se turvaa rakennuksen käytön taiteen esittämisen tilana.

Taidekeskus Kasarmin ja Aunelan rakennukset tulee varustaa sr-merkinnällä, koska ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kulttuurimaiseman kannalta arvokkaita rakennuksia. Niillä on suuri merkitys alueen identiteettirakennuksina.

Kaavamuutoksella muodostuu kaksi pientä aukio- tai torialuetta, joista eteläisempi sijoittuu Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen väliselle alueelle ja toimii Tykkimiehenpolun kevyen liikenteen reitin osana. Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tiilikasarmin aukiota tarkastellessa tulee huomioida ja turvata Taidekeskus Kasarmin ja kirjaston huoltoliikenne.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Lautakunta edellyttää, että lautakunnan alaisten palvelualueiden kanssa käydään erillispalaverit koskien palvelukeskuksen vaikutusta alueen muihin toimintoihin. Näitä ovat esim. huoltokäynnit, kulkusuunnat ja Tiilikasarmin aukion ympäristön vaikutus Taidekasarmin ja kirjaston palveluille.

#### *Hyvinvointialueen valmistelu*

Uutena kokonaisuutena on syytä kiinnittää hyvinvointialueelle siirtymisen mukanaan tuomiin muutoksiin Hyrylän keskustan alueen rakennuskannassa. Hyvinvointialueelle siirtymisen valmisteluvaiheessa on suunnitelmissa sijoittaa Hyrylän keskusta-alueelle täyden palvelun perhekeskus ja sosiaali- ja terveysasema. Niiden suunnittelu etenemisen myötä on huolehdittava riittävästä tiloista, niiden sopivuudesta ympäristöön, liikenteen ohjautumisesta palveluiden saavutettavuuden kannalta sekä kevyenä liikenteenä, joukkoliikenteenä että yksityisautoiluna. Sosiaali- ja terveysasema ja täyden palvelu perhekeskuksen sijoittuminen hyvinvointia tukevia palveluja tarjoavaan kortteliin on keskeistä. Hyrylän palvelukeskukseen sijoittuu toimintoja, jotka tulee huomioida täyden palvelun perhekeskuksen toimintojen suunnittelussa, jotta samoja tiloja ei tarjota kahdessa läheisessä rakennuksessa. Tällaisia ovat avoimen varhaiskasvatuksen ja nuorisotoimen tilat, joiden sijoittuminen kaupallisten palveluiden läheisyyteen palvelukeskukseen madaltaa palvelun käyttämisen kynnyksiä.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 15.02.2022, § 16**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen tuuhalinha, Katja Elo  
markus.torvinen@tuusula.fi, katja.elo@tuusula.fi  
opetuspäällikkö, kehittämispäällikkö

#### Liitteet

- 1 3615E\_selostus, ksltk 15.2.2022
- 2 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, ksltk 15.2.2022
- 3 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, ksltk 15.2.2022
- 4 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, ksltk 15.2.2022
- 5 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, ksltk 15.2.2022
- 6 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, ksltk 15.2.2022
- 7 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ksltk 15.2.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

8 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, ksltk 15.2.2022

9 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, ksltk 15.2.2022

10 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, ksltk 15.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 päättänyt asettaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa kasvatus- ja sivistyslautakunnalta. Kaavaehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

### **Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto**

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

### **Kaavamuutosehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem2 rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tiealuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem2 liikerakennusoikeutta ja 5000 kem2 toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.
5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.
9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyyrakennetta varten.
17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Nykyisen kirjaston kortteli on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Määräys antaa mahdollisuuden sijoittaa kortteliin pääkäyttötarkoitukseltaan julkisia palveluita. Sen sijaan viereinen ns. Taidekeskus Kasarmin korttelille on osoitettu käyttötarkoituserkintä keskustatoimintojen korttelialue. Käyttötarkoituserkintä mahdollistaa rakennuksen käytön yleisenä rakennuksena

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

sekä sen muuttamisen esim. liiketiloiksi. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edellyttää, että kaavan jatkovalmistelussa otetaan huomioon Taidekeskus Kasarmin merkitys Hyrylän keskustassa ja muutetaan korttelin kaavamerkintää niin, että se turvaa rakennuksen käytön taiteen esittämisen tilana.

Taidekeskus Kasarmin ja Aunelan rakennukset tulee varustaa sr-merkinnällä, koska ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kulttuurimaiseman kannalta arvokkaita rakennuksia. Niillä on suuri merkitys alueen identiteettirakennuksina.

Kaavamuutoksella muodostuu kaksi pientä aukio- tai torialuetta, joista eteläisempi sijoittuu Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen väliselle alueelle ja toimii Tykkimiehenpolun kevyen liikenteen reitin osana. Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tiilikasarmin aukiota tarkastellessa tulee huomioida ja turvata Taidekeskus Kasarmin ja kirjaston huoltoliikenne.

Lautakunta edellyttää, että lautakunnan alaisten palvelualueiden kanssa käydään erillispalaverit koskien palvelukeskuksen vaikutusta alueen muihin toimintoihin. Naitä ovat esim. huoltokäynnit, kulkusuunnat ja Tiilikasarmin aukion ympäristön vaikutus Taidekasarmin ja kirjaston palveluille.

#### *Hyvinvointialueen valmistelu*

Uutena kokonaisuutena on syytä kiinnittää hyvinvointialueelle siirtymisen mukanaan tuomiin muutoksiin Hyrylän keskustan alueen rakennuskannassa. Hyvinvointialueelle siirtymisen valmisteluvaiheessa on suunnitelmissa sijoittaa Hyrylän keskusta-alueelle täyden palvelun perhekeskus ja sosiaali- ja terveysasema. Niiden suunnittelu etenemisen myötä on huolehdittava riittävästä tiloista, niiden sopivuudesta ympäristöön, liikenteen ohjautumisesta palveluiden saavutettavuuden kannalta sekä kevyenä liikenteenä, joukkoliikenteenä että yksityisautoiluna. Sosiaali- ja terveysasema ja täyden palvelu perhekeskuksen sijoittuminen hyvinvointia tukevia palveluja tarjoavaan kortteliin on keskeistä. Hyrylän palvelukeskukseen sijoittuu toimintoja, jotka tulee huomioida täyden palvelun perhekeskuksen toimintojen suunnittelussa, jotta samoja tiloja ei tarjota kahdessa läheisessä rakennuksessa. Tällaisia ovat avoimen varhaiskasvatuksen ja nuorisotoimen tilat, joiden sijoittuminen kaupallisten palveluiden läheisyyteen palvelukeskukseen madaltaa palvelun käyttämisen kynnystä.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Ceder esitti muutosehdotuksena seuraavaa lisäystä lausuntoon:

"Lautakunta tuo esiin huolensa hankkeen vaikutuksesta Hyrylän keskustaan ja kaupunkikuvaan asemakaavaluonnoksesta 19.1.2021 lausumansa mukaisesti:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Keskustassa asuvat kuntalaiset ja alueelle kävijöitä houkutteleva ympäristö tapahtumineen luovat alueelle kohtaamisia, joista syntyy uutta, suunnittelematonta toimintaa. Nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa asumista ei alueelle tule lainkaan. Suunnitelma ei synnytä viihtyisää kaupunkitilaa, kaduille ja kulkuväylille avoimine kivijalkakauppoineen, palveluineen, aukioineen, viheralueineen eikä viihtymään kutsuvine terasseineen tai muine pysähtymispaikkoineen.

Asemakaavaehdotuksen mukainen suuri ja korkea rakennusmassa hehtaarin kokoisena suurkorttelina hallitsee ympäristöä. Suuri umpinainen massa hypermarketille useimmiten tyypillisine monotonisine julkisivuineen todennäköisesti synnyttää yksitoikkoista ympäristöä, jota julkisivuun integroitava taide vain rajoitetusti voi vähentää."

Jäsen Alanko kannatti muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosesitys, asia ratkaistaan äänestämällä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat jäsen Cederin tekemää muutosesitystä äänestävät EI.

Suoritetussa äänestyksessä

- jaa-äänien antoivat Emmi Sirniö, Kyösti Lehtonen, Pasi HUUHTANEN, SAILA KARVONEN, Sanna Lehtonen, Topi Korpinen, Ulla Siimes, Kari Kinnunen
- ei-äänien antoivat Elisa Laitila, Marko Ceder, Matti Alanko, Hilpi Lyytikäinen, Virva Saari

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä ja 5 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

### **Päätös**

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

### **Vammaisneuvosto, 16.02.2022, § 13**

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, vane 16.2.2022
- 2 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, vane 16.2.2022
- 3 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, vane 16.2.2022
- 4 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, vane 16.2.2022
- 5 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, vane 16.2.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

6 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, vane 16.2.2022

7 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, vane 16.2.2022

8 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, vane 16.2.2022

9 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, vane 16.2.2022

10 3615E\_kaavaselostus, vane 16.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 päättänyt asettaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa vammaisneuvostolta. Kaavaehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

### **Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto**

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

### **Kaavamuutosehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem2 rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tiealuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
  4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta ja 5000 kem<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.
  5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
  6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
  7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
  8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.
  9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
  10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
  11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
  12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
  13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
  14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoitusmerkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
  15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
  16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyysrakennetta varten.
  17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

### **Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, Vammaisneuvoston lausunto**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tämä edellyttää porrarakenteiden rakentamista ja esimerkiksi kirjaston sisäänkäynnille luiskan sijoittamista. Näillä rakenteilla kulkeminen tulee taata helpoksi ja esteettömäksi myös talvella.

Yhteisötila Aunela on merkittävä kokoontumispaikka yhdistyksille ja asukkaille. Yhteisötilojen säilymistä tulee tarkastella laajasti koko palveluverkkoa rakennettaessa.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös uimahallin, linja-autoaseman ja seurakuntakeskuksen suuntaan. Lisäksi alueen viihtyisyyteen jalankulun osalta tulee kiinnittää huomiota.

Aluetta suunniteltaessa liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

### Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Heikkonen esitti, että lausuntoon lisätään että LE-pysäköintipaikkojen tulee sijaita riittävän lähellä sisäänkäyntejä ja että jatkosuunnitelmissa huomioidaan, että taksiliikenne on sujuvaa ja mahdollistaa taksien pääsyn lähelle sisäänkäyntejä. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta alla olevan lausunnon.

#### **Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, Vammaisneuvoston lausunto**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tämä edellyttää porrarakenteiden rakentamista ja esimerkiksi kirjaston sisäänkäynnille luiskan sijoittamista. Näillä rakenteilla kulkeminen tulee taata helpoksi ja esteettömäksi myös talvella.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Yhteisötila Aunela on merkittävä kokoontumispaikka yhdistyksille ja asukkaille. Yhteisötilojen säilymistä tulee tarkastella laajasti koko palveluverkkoa rakennettaessa.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös uimahallin, linja-autoaseman ja seurakuntakeskuksen suuntaan. Lisäksi alueen viihtyisyyteen jalankulun osalta tulee kiinnittää huomiota. Vammaisneuvosto muistuttaa, että liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen tulee sijaita riittävän lähellä palvelukeskuksen sisäänkäyntejä ja että jatkosuunnittelussa huomioidaan, että taksien liikkuminen palvelukeskukselle ja sen ympäristössä on sujuvaa ja taksien pääsy lähelle sisäänkäyntejä on mahdollista.

Aluetta suunniteltaessa liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

---

## Lapsi- ja perheasiainneuvosto, 17.02.2022, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 3615E\_kaavaselostus, lape 17.2.2022
- 2 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lape 17.2.2022
- 3 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, lape 17.2.2022
- 4 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, lape 17.2.2022
- 5 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, lape 17.2.2022
- 6 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, lape 17.2.2022
- 7 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, lape 17.2.2022
- 8 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, lape 17.2.2022
- 9 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, lape 17.2.2022
- 10 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, lape 17.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 päättänyt asettaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ehdotuksesta lausuntoa lapsi- ja perheasiainneuvostolta. Kaavaehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämistä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

### **Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto**

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

### **Kaavamuutosehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähdessä

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tiealuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta ja 5000 kem<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.
5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluisien sijaintoja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
  8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.
  9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
  10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
  11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
  12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
  13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
  14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
  15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
  16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyrakennetta varten.
  17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

### **Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, Lape-neuvoston lausunto**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tämä edellyttää porrarakenteiden rakentamista ja esimerkiksi kirjaston sisäänkäynnille luiskan sijoittamista. Näillä rakenteilla kulkeminen tulee taata helpoksi ja esteettömäksi myös talvella.

Yhteisötila Aunela on merkittävä kokoontumispaikka yhdistyksille ja asukkaille. Yhteisötilojen säilymistä tulee tarkastella laajasti koko palveluverkkoa rakennettaessa.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös uimahallin, linja-autoaseman ja seurakuntakeskuksen suuntaan. Lisäksi alueen viihtyisyyden jalankulun osalta tulee kiinnittää huomiota.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aluetta suunniteltaessa liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

### Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päättää

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avaamassa keskustelussa esitettiin seuraavia lisäyksiä lausuntoon

- Turvallisten pyörien ja esimerkiksi sähköpotkulautojen säilytyspaikkoja tulee olla myös katutasossa.
- Palvelukeskukseen suunniteltu nuorisotila on tarpeellinen. Palvelukeskuksen ympäristö tulee suunnitella niin, että esimerkiksi aukioita voitaisiin hyödyntää eri-ikäisten viihtyisinä oleskelualueena. Palvelukeskuksen ympäristöä tulee tarkastella kokonaisuutena ja kartoittaa alueen mahdollisuudet tarjota paikkoja esimerkiksi "höntsäliikunnalle".

### Päätös

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päätti antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta alla olevan lausunnon.

### Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, Lape-neuvoston lausunto

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tämä edellyttää porrarakenteiden rakentamista ja esimerkiksi kirjaston sisäänkäynnille luiskan sijoittamista. Näillä rakenteilla kulkeminen tulee taata helpoksi ja esteettömäksi myös talvella.

Yhteisötila Aunela on merkittävä kokoontumispaikka yhdistyksille ja asukkaille. Yhteisötilojen säilymistä tulee tarkastella laajasti koko palveluverkkoa rakennettaessa.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös uimahallin, linja-autoaseman ja seurakuntakeskuksen suuntaan. Lisäksi alueen viihtyisyyteen jalankulun osalta tulee kiinnittää huomiota. Turvallisten pyörien ja esimerkiksi sähköpotkulautojen säilytyspaikkoja tulee olla myös katutasossa.

Palvelukeskukseen suunniteltu nuorisotila on tarpeellinen. Palvelukeskuksen ympäristö tulee suunnitella niin, että esimerkiksi aukioita voitaisiin hyödyntää eri-ikäisten viihtyisinä oleskelualueena. Palvelukeskuksen ympäristöä tulee tarkastella

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kokonaisuutena ja kartoittaa alueen mahdollisuudet tarjota paikkoja esimerkiksi "höntsäliikunnalle".

Aluetta suunniteltaessa liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

## Ikäihmisten neuvosto, 28.02.2022, § 11

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 3615E\_kaavaselostus, ikne 28.2.2022
- 2 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ikne 28.2.2022
- 3 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, ikne 28.2.2022
- 4 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, ikne 28.2.2022
- 5 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, ikne 28.2.2022
- 6 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, ikne 28.2.2022
- 7 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, ikne 28.2.2022
- 8 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, 28.2.2022
- 9 3615E\_Liite 5b. Luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, ikne 28.2.2022
- 10 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, ikne 28.2.2022

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 päättänyt asettaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa ikäihmisten neuvostolta. Kaavaehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

### **Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

### **Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto**

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

### **Kaavamuutosehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tialuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tialueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta ja 5000 kem<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.
5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyrylängentielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.
9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
11. C-4 -korttelialueen Hyrylängtien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

13. Koskenmäenpolun itäpään merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituksella, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitaso päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyrakennetta varten.
17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

### **Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, Ikäihmisten neuvoston lausunto**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tämä edellyttää porraskanteiden rakentamista ja esimerkiksi kirjaston sisäänkäynnille luiskan sijoittamista. Näillä rakenteilla kulkeminen tulee taata helpoksi ja esteettömäksi myös talvella.

Tiilikasarmin aukio on aukiona pitkämäinen eikä paikkaa torin puutetta. Tiilikasarmin aukio tulee olemaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vilkas läpikulkureitti, minkä vuoksi aukio ei houkuta viipymiseen ja viihtymiseen. Alueen viihtyisyyteen ja vehreyteen tulee kiinnittää huomiota sillä esimerkiksi kirjaston edusta tulee olemaan täynnä pysäköintipaikkoja ja vehreys on vähäistä.

Yhteisötila Aunela on merkittävä kokoontumispaikka yhdistyksille ja asukkaille. Yhteisötilojen säilymistä tulee tarkastella laajasti koko palveluverkkoa rakennettaessa.

Taiteen sijoittaminen palvelukeskuksen seiiniin on hyvä asia, mutta taideseinä ei silti poista näyttelytilan puutetta. Palvelukeskuksen aluetta olisikin tarkasteltava laajemmin niin, että näyttelytila saataisiin sijoitettu keskeiselle paikalle.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös uimahallin, linja-autoaseman ja seurakuntakeskuksen suuntaan. Lisäksi alueen viihtyisyyden jalankulun osalta tulee kiinnittää huomiota. Palvelukeskuksen jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että taksien liikkuminen palvelukeskukselle ja sen ympäristössä on sujuvaa ja taksien pääsy lähelle sisäänkäyntejä on mahdollista.

Aluetta suunniteltaessa liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

Bussiaseman siirtyessä Rykmentin puistotien varteen tulee taata, että palvelukeskuksen lähelle sijoitetaan bussipysäkit. Tällä helpotetaan ikäihmisten ja liikuntaesteisten kulkemista julkisilla kulkuvälineillä, lisätään turvallisuutta ja lyhennetään matkaa bussiasemalta palvelukeskukselle.

### Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Mäkelä esitti että lausuntoon lisätään: Kevyen liikenteen yhteydet palvelukeskukselta bussiterminalille tulee olla turvalliset, helposti kuljettavat ja selkeästi hahmotettavat. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta alla olevan lausunnon.

### **Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, Ikäihmisten neuvoston lausunto**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä. Tämä edellyttää porrasrakenteiden rakentamista ja esimerkiksi kirjaston sisäänkäynnille luiskan sijoittamista. Näillä rakenteilla kulkeminen tulee taata helpoksi ja esteettömäksi myös talvella.

Tiilikasarmin aukio on aukiona pitkämäinen eikä paikkaa torin puutetta. Tiilikasarmin aukio tulee olemaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden vilkas läpikulkureitti, minkä vuoksi aukio ei houkuta viipymiseen ja viihtymiseen. Alueen viihtyisyyteen ja vehreyteen tulee kiinnittää huomiota sillä esimerkiksi kirjaston edusta tulee olemaan täynnä pysäköintipaikkoja ja vehreys on vähäistä.

Yhteisötila Aunela on merkittävä kokoontumispaikka yhdistyksille ja asukkaille. Yhteisötilojen säilymistä tulee tarkastella laajasti koko palveluverkkoa rakennettaessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Taiteen sijoittaminen palvelukeskuksen seiniin on hyvä asia, mutta taideseinä ei silti poista näyttelytilan puutetta. Palvelukeskuksen aluetta olisikin tarkasteltava laajemmin niin, että näyttelytila saataisiin sijoitettu keskeiselle paikalle.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös uimahallin, linja-autoaseman ja seurakuntakeskuksen suuntaan. Lisäksi alueen viihtyisyyteen jalankulun osalta tulee kiinnittää huomiota. Palvelukeskuksen jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että taksien liikkuminen palvelukeskukselle ja sen ympäristössä on sujuvaa ja taksien pääsy lähelle sisäänkäyntejä on mahdollista.

Aluetta suunniteltaessa liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

Bussiaseman siirtyessä Rykmentin puistotien varteen tulee taata, että palvelukeskuksen lähelle sijoitetaan bussipysäkit. Tällä helpotetaan ikäihmisten ja liikuntaesteisten kulkemista julkisilla kulkuvälineillä, lisätään turvallisuutta ja lyhennetään matkaa bussiasemalta palvelukeskukselle. Lisäksi kevyen liikenteen yhteydet palvelukeskukselta bussiterminalille tulee olla turvalliset, helposti kuljettavat ja selkeästi hahmotettavat.

---

## Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 08.03.2022, § 14

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 3615E\_kaavaselostus, hyte-ltk 8.3.2022
- 2 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, hyte-ltk 8.3.2022
- 3 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, hyte-ltk 8.3.2022
- 4 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, hyte-ltk 8.3.2022
- 5 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, hyte-ltk 8.3.2022
- 6 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, hyte-ltk 8.3.2022
- 7 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, hyte-ltk 8.3.2022
- 8 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, hyte-ltk 8.3.2022
- 9 3615E\_Liite 5b. Luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, hyte-ltk 8.3.2022
- 10 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, hyte-ltk 8.3.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Perustelut

Tuusulan kunnanhallitus on 21.12.2021 päättänyt asettaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää ehdotuksesta lausuntoa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta. Kaavaehdotus on nähtävillä 5.1.2022 - 27.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 27.2.2022 klo 16.00.

## Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

## Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

## Kaavamuutosehdotus

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tiealuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta ja 5000 kem<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.
9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyrakennetta varten.
17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

### **Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, hytelautakunnan lausunto**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja olemassa olevien linja-autoaseman aluetta ja liikerakennusten kortteleita.

Hyvinvoinnin- ja terveyden edistämisen lautakunta on lausunut Hyrylän palvelukeskuksesta aiemmin 21.1.2020 ja 26.1.2021. Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kiinnittää huomiota liikenteeseen, pysäköintiin, esteettömyyteen ja turvallisuuteen, viheralueisiin ja alueen viihtyvyyteen sekä palveluihin ja yhteisöllisyyteen. Lisäksi hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta korostaa, että Hyrylän palvelukeskustyön edetessä asukkaat ja paikalliset yritykset tulee ottaa vahvasti mukaan suunnittelutyöhön ja toteutukseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **Liikenne, pysäköinti, esteettömyys ja turvallisuus**

Liikenteen turvallisuuteen ja pysäköintiin alueella tulee kiinnittää huomiota. Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös terveysaseman (nykyisen ja tulevan), uimahallin, linja-autoaseman ja seurakuntakeskuksen suuntaan.

Aluetta suunniteltaessa ja toteutuksessa tulee huomioida liikkumisen helppous ja alueella sijaitsevien palveluiden saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä palveluiden välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa. Pintapysäköinti on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi ja suosittava pysäköintipaikkojen sijoittamista maan alle. Liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen tulee sijaita riittävän lähellä palvelukeskuksen sisäänkäyntejä.

Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida, että taksien liikkuminen palvelukeskukselle ja sen ympäristössä on sujuvaa ja taksien pääsy lähelle sisäänkäyntejä on mahdollista. Taksiasema tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle palvelukeskusta ja terveysasemaa, jolloin asiointi kyseisissä toimipisteissä helpottuu taksia kulkuvälineenään käyttävillä. Takseilla tulisi olla myös mahdollisuus pysäköidä palvelukeskuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja inva-pysäköinti tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Palvelukeskuksesta tulee olla lyhyt ja helppokulkuinen siirtymä joukkoliikenteen äärelle ympärivuotinen saavutettavuus ja esteettömyys huomioiden. Bussiaseman siirtyessä Rykmentin puistotien varteen tulee taata, että palvelukeskuksen lähelle sijoitetaan bussipysäkit. Tällä helpotetaan kulkemista julkisilla kulkuvälineillä palvelukeskukseen. Liityntäpysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi lähellä bussiterminalia. Lisäksi kevyen liikenteen yhteydet palvelukeskukselta bussiterminalille tulee olla turvalliset, helposti kuljettavat ja selkeästi hahmotettavat.

Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä ja tämä edellyttää porrarakenteiden rakentamista ja esimerkiksi kirjaston sisäänkäynnille luiskan sijoittamista. Näillä rakenteilla kulkeminen tulee taata helpoksi ja esteettömäksi myös talvella.

Kaavamuutoksella muodostuu kaksi pientä aukio- tai torialuetta, joista eteläisempi sijoittuu Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen väliselle alueelle ja toimii Tykkimiehenpolun kevyen liikenteen reitin osana. Aukiot ovat kooltaan pieniä ja tulevat todennäköisesti olemaan kevyenliikenteen läpikulkualueita, jolloin ne eivät houkuta ihmisiä viipymiseen ja viihtymiseen alueella.

Lautakunta pitää tärkeänä, että pyöräily ja kävely huomioidaan omina liikkumismuotonaan niin, että alueella on turvallista liikkua pyörällä ja jalkaisin ja keskusta-alueen kevyen liikenteen väylät muodostavat sujuvan ja yhtenäisen verkoston. Lisäksi pyörille ja sähköpotkulaudoille on varattava riittävästi pysäköintitilaa ja turvallisia säilytyspaikkoja tulee olla myös katutasossa.

Autoliikenteen nopeudet alueella tulee pysyä alhaisina ja muiden liikennemuotojen kanssa syntyvät kohtaamiset ja risteämiset tulee olla turvallisia. Kevyenliikenteen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

teiden ylityspaikat ja alueen yleinen julkinen kunnossapito tulee huomioida suunnittelussa niin, että esimerkiksi lumenajopaikat pintapysäköintipaikoilta ja toriaukiolta on suunniteltu.

### **Viheralueet ja alueen viihtyisyys**

Hyrylän keskusta-alueelle tulisi pyrkiä luomaan kävelykeskustaa ja alueen torimaisuutta tulisi vahvistaa. Palvelukeskuksen ympäristö tulee suunnitella niin, että esimerkiksi aukioita voitaisiin hyödyntää eri-ikäisten viihtyisänä oleskelualueena. Palvelukeskuksen läheisyyteen suunnitellut aukiot ovat kooltaan pieniä ja tulevat todennäköisesti olemaan kevyenliikenteen läpikulkualueita, jolloin ne eivät houkuta viipymiseen ja viihtymiseen eivätkä mahdollista toritapatumien ja -tilaisuuksien järjestämistä. Tiilikasarmen aukio on aukiona pitkämainen eikä paikkaa torin puutetta. Palvelukeskuksen ympäristöä tulee tarkastella kokonaisuutena ja kartoittaa alueen mahdollisuudet tarjota paikkoja esimerkiksi "höntsäliikunnalle".

Alueen vehreys tukisi alueen viihtyisyyttä ja elävyyttä. Näihin tuleekin kiinnittää huomiota sillä esimerkiksi kirjaston edusta tulee olemaan täynnä pysäköintipaikkoja ja vehreys on vähäistä. Kaava-alue tulisikin pyrkiä toteuttamaan mahdollisimman vehreänä ja lisäksi alueen viihtyisyyteen jalankulun osalta tulee kiinnittää huomiota. Katto- ja seinäpinta-alan hyödyntämistä viherrakentamiseen tulisi edistää ja toteuttaa. Esteetön kulku lähialueen puistoihin ja viheralueille tulee myös varmistaa.

Lautakunta pitää tärkeänä, että laadukas kaupunkitila ja taideohjelma huomioidaan suunnitelmissa hyödyntämällä rakennuksen seinät taiteelle ja taidevitriinien käyttöön mahdollisimman laajasti. Suunniteltaessa palvelukeskusta ja sen ympäristöä tulee esteettömyyteen kiinnittää huomiota. Ympäristön ja palvelukeskuksen sisätilojen tulee olla esteettömiä ja palvelujen helposti saavutettavia.

### **Palvelut ja yhteisöllisyys**

Matalan kynnyksen asiointipaikan eli Tuusinfon tilat tulee sijoittaa palvelukeskukseen siten että palvelut ovat asukkaiden helposti saavutettavissa, mieluiten katutasossa. Asiointipisteessä tulisi olla mahdollista saada esim. neuvontaa ja rokotuksia ilman ajanvarausta. Lisäksi olisi selvitettävä eri viranomaistahojen yhteispalvelupisteen perustamista palvelukeskukseen. Edellisissä lausunnossaan lautakunta huomioi myös, että tulevaisuudessa työ ja työskentelytavat tulevat muuttumaan, minkä vuoksi kunnantalon työskentelytilojen mitoitukseen tulee kiinnittää huomiota etätyön lisääntyessä ja vakiintuessa.

Palvelukeskuksen yhteyteen tulee sijoittaa monimuotoiset, helposti saavutettavat yhteiskäyttöiset tilat, jotka mahdollistavat erilaisen käytön elinkaariajattelun (eri-ikäiset ja eri elämäntilanteessa olevat asukkaat) mukaisesti. Näin palvelukeskuksen tilat loisivat mahdollisuuksia eri-ikäisten tuusulalaisten kohtaamisille. Kokoontumistiloja tarvitaan eri käyttäjäryhmille eri vuorokauden aikoihin. Palvelukeskukseen suunniteltu nuorisotila on tarpeellinen ja sitä voi käyttää ikäihmisten ja pikkulapsiperheiden kohtaamispaikkana päiväsaikaan nuorison ollessa koulussa. Yhteisötila Aunela on merkittävä kokoontumispaikka yhdistyksille ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asukkaille. Yhteisötilojen säilymistä tulee tarkastella laajasti koko palveluverkkoa rakennettaessa.

Taiteen sijoittaminen palvelukeskuksen seiiniin on hyvä asia, mutta taideseinä ei spoista näyttelytilan puutetta. Palvelukeskuksen aluetta olisikin tarkasteltava laajemmin niin, että näyttelytila saataisiin sijoitettua keskeiselle paikalle.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen selosti asiaa kokouksessa.

---

## **Tekninen lautakunta, 08.03.2022, § 37**

Valmistelijat / lisätiedot:

Petri Juhola

petri.juhola@tuusula.fi

yhdyskuntatekniikan päällikkö

### **Asiaselostus**

Kaavoitus pyytää lausuntoa Hyrylän palvelukeskustan asemakaavan muutosehdotuksesta. Lautakunnan esityslistan mukana jaetaan kaavaluonnos ja -selostus, alustavia havainnekuvia kohteesta ja hankkeesta tehdyt liikennetarkastelut. Aineisto on nähtävissä kokonaisuudessaan kunnan verkkosivuilla [www.Tuusula.fi](http://www.Tuusula.fi) > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavahankkeet > Hyrylän palvelukeskus. Lausunnon antamiselle on saatu jatkoaikaa 8.3.2022 saakka.

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kuntakeskuksessa, Hyrylässä. Alue käsittää nk. vanhan ostoskeskuksen, kirjaston ja Esikunnanpuiston alueet, Autoasemantien sekä osia Tuusulanväylästä ja Hyryläntiestä. Kaava-muutosalueen pinta-ala on 4,9 ha. Tuusulanväylää lukuun ottamatta alueet ovat pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa. Kaavamuuotos on tullut vireille Tuusulan kunnan aloitteesta.

Kaavamuuotoksen tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja olemassa olevan linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olemassa olevien liikerakennusten kortteleita tavoittelemalla kaavamuuotosalueelle uutta liike- ja palvelukeskusta. Uuden palvelukeskuksen rakennusoikeus olisi 15 000 kem<sup>2</sup>, muilla kaava-alueen kortteleilla

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rakennusoikeus vastaisi nykyisten rakennusten laajuutta. Palvelukeskuksen rakennusoikeudesta 10 000 kem<sup>2</sup> on osoitettu liiketilojen käyttöön ja 5000 kem<sup>2</sup> kokoontumis- ja toimistotiloihin. Liiketilojen suurin sallittu kerrokorkeus on kolme, liike- ja toimistotilojen kuusi. Kellarikerroksia saa toteuttaa korkeintaan kaksi.

Rakennuksen julkisivuilta vaaditaan kaupunkikuvallisesti korkeaa laatua. Yli kolmekerroksisen rakennuksen osan julkisivumateriaalin tulee olla punatiili tai punatiililaatta, ja julkisivumateriaalin tulee olla yhteneväinen räystäältä ensimmäisen kerroksen lattiatasoon. Rakennuksen sivuille huoltotilan sivua lukuun ottamatta tulee toteuttaa sisäänkäyntejä, ikkunapintaa tai taidetta. Huoltoalue erotetaan katutilasta seinällä, jossa julkisivumateriaalina on oltava metallisäle. Ajoliittymät varustetaan ovin. Rakennukset pääsisäänkäynnin puoleiselle sivulle tulee kaksi pientä aukioita.

Huoltoliikenneyhteys liiketiloihin tapahtuu yksisuuntaisena liikenteenä Hyryläntieltä: sisäänajo Koskenmäenpolun kautta ja ulosajo Tykkimiehenpolun puoleisesta kulmauksesta suoraan Hyryläntielle.

Pysäköintiä varten kaava-alueelta varataan tilaa 70 ajoneuvolle pintapysäköintinä. Pintapysäköintipaikka palvelee kaava-alueen muitakin kortteleit. Palvelukeskuksen kellarikerrokseen tulee rakenteellista pysäköintiä kahteen kerrokseen, kaavamääräysten mukaan 1 ap/30 kem<sup>2</sup> liiketilojen osalta ja 1 ap/50 kem<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen osalta. Rakennusoikeuden perusteella tämä tarkoittaisi 433 autopaikkaa. Polkupyörille on varattava pysäköintipaikkoja 211 kpl. Liikennöinti pysäköintilaitokseen tapahtuu kahdesta suunnasta: Autoasemankadulta ja Hyryläntieltä.

Palvelukeskus vaikuttaa alueen katuverkkoon liikennettä lisäävällä tavalla. Tämä edellyttää liittymäjärjestelyjä Koskemäentien ja Hyryläntien liittymässä sekä Autoasemankadun ja Tuusulanväylän liittymässä. Lisäksi liikennemallinnuksessa ajo pysäköintilaitoksesta Hyryläntielle ja Autoasemankadulle voi illan huipputunteina ruuhkautua ilman liikenteellisiä erityisjärjestelyjä. Kevyen liikenteen verkosto säilyy nykyisellään, mutta tasoa kohotetaan.

Nykyinen matkakeskus siirtyy palvelukeskuksen tieltä Tuusulanväylän toiselle puolelle Rykmentin puistotielle. Etäisyys uudesta matkakeskuksesta palvelukeskukseen kevyen liikenteen väyliä pitkin on reitistä riippuen 350...400 m. Palvelukeskukseen nähten lähimmät nykyiset linja-autopysäkit ovat Koskenmäentiellä ja Tuusulanväylällä. Molemmista on etäisyyttä palvelukeskukseen noin 150...180 m. Matkakeskuksen siirtymisen ohella kaava-alueelta poistuu kekustatapahtumille soveltuva torialue. Korvaava alue on mahdollista rakentaa Tuusulanväylän itäpuolelle Varuskunnanaukiolle.

Palvelukeskus sijoittuu ensimmäisen luokan pohjavesialueelle. Hankkeella ei sinällään ole merkittävää vaikutusta pohjaveden laatuun tai muodostumiseen, koska alue on jo nykyisin tehokkaasti rakennettu ja pinnoitettu vettä heikosti läpäisevin materiaalein. Kaavaehdotus edellyttää, että rakennusten pinnoilta tulee johtaa biosuotimen tms. kautta maaperään imeytettäväksi vähintään 70 % hulevesistä. Kaavaehdotuksessa palvelukeskuksen kattovesien imeytysrakenne on suunniteltu LPA-korttelialueen koillislaitaan.

Yhdyskuntatekniseen verkostoon nähten palvelukeskuksen sijainti on keskeinen. Rakennuksen alta on siirrettävä vesijohtoa, jätevesi- ja hulevesiviemäriä, sähkö- ja



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

telekaapeleita sekä kaukolämpöjohtoja. Korkomaailmasta johtuen kirjaston ja taidekasarmin välissä kulkevan Tykkimiehenpolun/Tiilikasarminaukion tasausta on laskettava 0,5...1,5 metriä. Tarkat suunnitelmat tältä osin ovat vielä avoinna.

### Lausunto

Hyrylän keskusta on viime vuosina hiljentynyt merkittävästi, johon osaltaan on vaikuttanut niin korona, kivijalkakaupan murros kuin myös kunnantalon toimintojen siirtyminen muualle Tuusulassa. Tässä mielessä on hyvä, jos alueelle saadaan toimintaa, joka elävöittää keskustaa ja tuo alueelle keskustan leimaa.

Hanketta on valmisteltu kiireellä, rakentaminenhan on tarkoitus aloittaa elokuussa 2022 ja saattaa päätökseen tammikuussa 2024. Ennen rakentamisen aloittamista on nykyinen vanha ostoskeskus purettava, maanalainen infra siirrettävä uuteen paikkaan ja matkakeskukselle järjestettävä väliaikaiset tilat, sillä uusi matkakeskus alkaa rakentua aikaisintaan vasta elokuussa 2022 ja on käytettävissä noin vuoden 2023 loppupuolella. Matkakeskuksen väistötiloja ei ole vielä ehditty suunnitella.

Sijaintia palvelukeskukselle voidaan pitää hyvänä, joskin suuren kokonsa vuoksi rakennuksesta tulee varsin massiivinen ympäristöönsä nähden ja ajoneuvoliikenteen kannalta se sijoittuu herkästi ruuhkautuvaan paikkaan. Rakennuksen massiivisuudesta johtuen sen varjostava vaikutus pohjoiseen ja itään voi heikentää viihtyisyyttä näissä osissa rakennuksen kevyen liikenteen väyliä ja aukioita. Rakennuksesta tulee kaupunkikuvaa hallitseva, ja rakennusvalvonnalle tuleekin suuri vastuu sille, että rakennus täyttää sille kaavassa asetut kaupunkikuvallisesti korkeat tavoitteet. Rakennusvalvonnan vastuuta helpottaisi se, jos myös korkeintaan kolme kerrosta korkeille rakennuksen osille annettaisiin kaavallisia määräyksiä käytettävästä julkisivumateriaalista. Nyt kaavassa on määräyksiä vain, että julkisivua pitää elävöittää sisäänkäynnillä, ikkunapinnoilla ja taiteella.

Kattovesien imeyttämällä maaperän pyritään turvaamaan pohjaveden muodostumista alueella. Tavoite on hyvä, mutta sillä voi olla pohjaveden laatua heikentävä vaikutus pitkällä ajanjaksolla. Tutkimusten mukaan myös kattohulevesien joukossa on haitta-aineita, jotka päätyvät hulevesiin ilmanlaskeutumien kautta ja kattopinnoitteista. Kaavamääräysten mukaan kattovedet tulee käsitellä biologisella suotimella tms. menetelmällä ennen imeytystä maaperään. Kaavamääräyksen toteutumista tulee valvoa. Alustavien luonnosten mukaan kattohulevedet oli tarkoitus imeyttää kivipesän kautta suoraan kivennäisainepitoiseen maaperään, jolloin käsittelyn puhdistava vaikutus perustuu lähinnä mekaaniseen suodatukseen. Huomiota rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä käsittelytekniikan lisäksi käsittelyjärjestelmän huollettavuuteen ja mahdollisuuteen tarkkailla hulevesien laatua.

Alustavien liikennetarkastelujen mukaan Koskenmäentien ja Hyryläntien liittymä saadaan toiminaan kiertoliittymä- tai liikennevalo-ohjausjärjestelyin samoin kuin Automiehenkadun ja Tuusulanväylän liittymä lisäkaistajärjestelyin. Ongelmakohtia ovat palvelukeskuksen tonttiliittymät Automiehenkadulla sekä Hyryläntiellä. Näistä varsinkin Automiehenkadun tonttiliittymä on ilmeisesti erityisen hankala, koska liittymä on saatu toimimaan varsin poikkeuksellisella ratkaisulla alistamalla Automiehenkadun Koskenmäentien puoleinen osuus väistämisvelvolliseksi pysäköintilaitoksen liittymään nähden. Ratkaisua, jossa yleinen katu on alistainen tonttiliittymään nähden, ei voida pitää liikenneturvallisuuden kannalta onnistuneena

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

eikä ratkaisu kohtele kadun muita kiinteistöjä tasa-arvoisesti. Vaarana on, että korttelista 8027 tuleva liikenne ruuhkautuu, kun jonot kasvavat Automiehenkadulla. Esitetty liikenneratkaistu ei välttämättä ole edes lainmukainen, sillä tieliikennelain (729/2018) 24 §:n mukaan ajoneuvolla on aina väistettävä muita tienkäyttäjiä tultaessa tielle pihakadulta, kävelykadulta, moottorikelkkailureitiltä, kiinteistön pihasta, pysäköintipaikalta, huoltoasemalta tai muulta vastaavalta tiehen liittyvältä alueelta taikka tien ulkopuolelta sekä tultaessa tielle polulta tai vastaavalta vähäiseltä tieltä. Kiertoliittymä saattaisi tässä olla toimiva ratkaisu, mutta kaavan mukainen tilantarve on vielä määrittämättä. Samoin, jos Automiehenkadusta halutaan 7.2.2022 tehdyn valtuustoaloitteen mukaisesti joukkoliikennekatu, se edellyttää myös lisätarkasteluja katualueen riittävyyden suhteen. Toisaalta nykyiset pysäkkietäisyydet palvelukeskukseen ovat varsin kohtuulliset.

Toinen liikenteellisesti ruuhkautuva kohta on pysäköintilaitoksen ulostuloramppi Hyryläntiellä. Liikenteellinen ongelmakohta on myös huoltoajon kääntyminen Koskenmäentien ja Hyryläntien liittymästä vasemmalle Koskenmäenpolulle ja siitä heti vasemmalle huoltopihalle. Koskenmäenpolun kohta on ahdas, varsinkin lumisina talvina. Liikennevalo-ohjauksen järjestäminen vain kääntyvälle huoltoliikenteelle on vielä ratkaisematta. Kiertoliittymä saattaisi olla tässä kohtaa olla toimivampi, mutta kaavan mukainen tilantarve on vielä määrittämättä.

Liikenteellistä ja rakenteellista haastetta tuo edelleen Tykkimiehenpolun /Tiilikasarminaukion tasauksen lasku. Puolen metrin tasauksen lasku on todennäköisesti järjestettävissä kohtuudella, mutta sitä suuremmat haasteellisia. Tarkastelussa tulee kiinnittää huomiota esteettömyysreitteihin Esikunnanpuistosta palvelukeskukseen sekä Tiilikasarminaukion liittämiseen kirjastoon. Molemmat ratkaisut voivat vaatia tukimuureja, portaita tai luiskattuja kulkuväyliä.

Kevyen liikenteen mahdollisia konfliktikohteita ovat Koskenmäenpolun ja Tykkimiehenpolun liittymät Hyryläntiehen sekä Hyryläntien suuntaisen kevyen liikenteen väylän ja pysäköintilaitoksesta ulos ajavien ajoneuvojen risteävät ajolinjat.

Yhdyskuntatekniikassa on aloitettu kunnallistekniikan yleissuunnittelu, jossa em. liikenteellisiä ongelmia pyritään ratkaista. Työn pitäisi olla valmis huhtikuun loppuun mennessä. Jotta liikennejärjestelyt saadaan suunniteltua ympäristö huomioon ottaen parhaalla mahdollisella tavalla ilman, että tulee kaavallisia esteitä, tekninen lautakunta esittää, että kaavaa ei viedä hyväksyntään ennekuin liikenteellisiin ongelmakohtiin on esitetty ratkaisut. Katualueiden yleissuunnitelma tuo pelkkää kaavamerkintää konkreettisemmin esille, miten alueen liikennejärjestelyt aiotaan toteuttaa.

Lisäksi tekninen lautakunta haluaa kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Koskenmäenpolun pohjoispuolella olevan korttelin 8007 liikekiinteistösiiven huoltoliikenne tulee olla järjestettävissä siten, että Koskenmäenpolku on läpiajettavissa. Jakeluajoneuvojen peruuttaminen pitkiä matkoja kevyen liikenteen väylällä on turvallisuusriski.
- Samaisen liikekiinteistösiiven asiakaspysäköintipaikat poistuvat. Tämä tulee vaikuttamaan rakennuksessa toimivien liikkeiden kannattavuuteen, ja vaarana on, että liikehuoneisto tyhjenee. Tällä taas on kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen kielteinen vaikutus.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Talvikunnossapidon edellyttämää lumetilaa alueella on niukasti. Ongelmakohtia tulevat olemaan ainakin Koskemäenpolku, Lotanpolku. Tiilikasarminaukio ja Pikkulotanaukio. Näissä kohdissa ei ole lumenvarastopaikkoja lainkaan, jos väylät on pidettävä jatkuvasti avoimina pelastusajoneuvoille ja huoltoajoneuvoille
- Luonnoksissa on esitetty kiinteitä pyörätelineitä sijoitettavaksi myös yleisille alueille. Pyörätelineet ovat ilmeisesti palvelukeskuksen kaavamääräyksen mukaisia veloittepaikkoja, jolloin niiden omistajuus ja kunnossapitovastuu ml. talvikunnossapito on tällöin palvelukeskuksen kiinteistöosakeyhtiöllä. Niiden sijoittaminen yleiselle alueelle edellyttää sijoittamissopimusta kunnan kanssa. Pyörätelineiden sijoittamisessa yleiselle alueelle on otettava huomioon, että ne eivät saa haitata alueen muuta käyttöä, kunnossapitoa eikä pelastusajoneuvojen pääsyä alueelle.
- Viimeisimmissä aukioluonnoksissa kirjaston ja palvelukeskuksen perustamistason korkoerot tasataan pääosin porrarakentein ja tukimuurin. Kirjaston LPA-korttelin välinen porraskorkeus olisi 1,72 m, Tiilikasarminaukion ja kirjaston päädyn välinen porraskorkeus olisi 0,70 m, Tiilikasarminaukion ja Esikunnanpuiston välinen porraskorkeus olisi 1,3 m ja Tiilikasarminaukion ja palvelukeskuksen sisäänkäynnin välinen porraskorkeus olisi 1,05 m. Vm. portaikkoa lukuun ottamatta muiden portaiden talvikunnossapito jää kunnan hoitovastuulle. Portaat on suunniteltava lämmitettäväksi, jos ne halutaan pitää turvallisessa käytössä myös talviaikaan.
- Runsas portaiden käyttö julkisessa tilassa tuottaa hankaluuksia liikuntaesteisille, vaikka esteetön kulku onkin järjestetty rakennusten nurkkien kautta.

Lisätiedot: yhdyskuntatekniikan päällikkö Petri Juhola, p. 040 314 3566, sp. petri.juhola@tuusula.fi

## Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Tekninen lautakunta päättää

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta välittömästi kokouksessa.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun Marjut Kylliäinen teki Janne Hermusen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

Tekninen lautakunta päättää

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon painottaen, että kaavan lopullisessa versiossa huomioidaan ja toteutetaan kaikki teknisen lautakunnan lausuntoon kirjatut havainnot ja muutokset, eikä kaavaa viedä eteenpäin ennen kuin kunnallistekniikan yleissuunnitelma on laadittu.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta välittömästi kokouksessa.

Tekninen lautakunta hyväksyi muutosehdotuksen yksimielisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Päätös

Tekninen lautakunta päätti

- antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon painottaen, että kaavan lopullisessa versiossa huomioidaan ja toteutetaan kaikki teknisen lautakunnan lausuntoon kirjatut havainnot ja muutokset, eikä kaavaa viedä eteenpäin ennen kuin kunnallistekniikan yleissuunnitelma on laadittu.
  - tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta välittömästi kokouksessa.
- 

## Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 17.05.2022, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

### VALMISTELU YHTEISTYÖLLÄ

Kuntalaisia on osallistettu kyselyllä ja tätä seuranneella teams-kokouksella, jossa käytiin läpi kyselyn tuloksia koskien toivottuja palveluita ja tiloja. Yrittäjille järjestettiin oma keskustelutilaisuus. Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä 18.1. järjestettiin yleisötilaisuus, jossa keskusteltiin hankkeesta, kaavasta ja keskustan kehittämisestä yleisemmin.

Kaikille avoin palvelukeskuksen nimikilpailu käynnistettiin. Tuloksen julkistaminen odottaa vielä hankkeen toteuttavan konsortion keskinäisten sopimusten valmistelun etenemistä.

Työntekijöitä on osallistettu järjestämällä keskustelutilaisuus ja tätä seuranneita työpajoja. Tilaisuuksissa on tiedotettu hankkeen etenemisestä, keskusteltu tilatarpeista ja tarpeista muuttaa toimintatapoja siirryttäessä toisenlaiseen työympäristöön. Ratkaisuja on kehitetty yhdessä todettuihin haasteisiin. Hankkeeseen suhtautuu jonkin verran tai melko kriittisesti osa työntekijöistä.

### KUNNAN KÄYTTÖÖN SUUNNITELLUT TILAT

Kunnan tilat sijoittuvat kerroksiin 2-5. Kaikissa kerroksissa on kerrosaula, jonka ympärille toiminnot sijoittuvat. Kerrosaulaan on ensimmäisestä kerroksesta hyvä yhteys. Toiseen kerrokseen on suunniteltu toiminnot, jotka ovat kuntalaisten kannalta aktiivisimmassa käytössä eli asiakaspalvelutilat, lasten ja perheiden tilat, hyvinvointivalmennuksen tila ja ohjaamopalveluiden tilat.

Kolmanteen kerrokseen on suunniteltu kokouskeskus.

Kunnan toimistotyötilat sijaitsevat kerroksissa 3-5. Osa työpisteistä on sijoitettu erillistilaan tietosuoja ja -turvasyistä. Työtiloja on jaoteltu äänenkäytön perusteella vuorovaikuttaisiin tiloihin ja hiljaisen työn tiloihin. Vetäytymistiloja (pikkuneukkarit ja puhelinkopit) on sijoitettu eri puolille kerroksia.

Kunnalle on suunniteltu K2-kellarikerrokseen sos.tilat sekä varastotiloja. Näistä on suora porrasyhteys ylempiin kerroksiin.

### KUNNAN TILOJEN SUUNNITTELUSTA

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hankkeen kilpailutuksen jälkeen on kehitettiin kunnan käyttöön utlevien tilojen konsepteista versioita Workspace Oy:n kanssa. Workspace Oy samaten testasi konsortion laatiman suunnitelman mitoitusta ja toimivuutta kalustussuunnitelman avulla ja järjesti työntekijöiden työpajat. Palaute tästä kerättiin ja todettiin tarve vielä tarkistaa varasto- ja arkistotilarave. Valmisteltiin tähän liittyvä kysely työyksiköille Workspace Oy:n kanssa.

Konsortio toimitti uuden suunnitelman palvelukeskuksesta, jossa lähinnä sisätilojen osalta oli tehty tarkennuksia. Sisäinen keskustelu uuden version sisätilojen osalta käytiin eri käyttäjäryhmien kanssa. Parviainen Arkkitehdit Oy:n vetämänä käytiin läpi tiimit/yksiköt, joilla on erityistilarpeita, kehittäen suunnitelmaa henkilöstön kanssa:

- Asiakaspalvelukerroksen eli toisen kerroksen tilojen osalta on käyty läpi suunnitelmaa asiakkaan näkökulmasta ja tehty muutoksia.
- Varasto- sekä arkistokyselystä saatuja tuloksia on verrattu suunnitelmaa ja suunnitelmaa edelleen jalostettu.
- Henkilöstöpalveluiden, Edunvalvonnan ja ICT:n kanssa on kehitetty suunnitelmaa erillisissä kokouksissa.

Kunnan käyttöön suunniteltujen tilojen osalta alkaa olla valmista, lukuunottamatta niiden kulttuuripalveluiden työntekijöiden työtiloja, joilla on merkittäviä määriä käsiarkistossaan pidettävää materiaalia. Näiden työntekijöiden sijoittaminen palvelukeskukseen ei vaikuta käytetyn flex-työpistekäytön kannalta järkevältä eikä tilatarpeen osalta mahdollista. Em. työntekijät olisi syytä sijoittaa Taidekasarmiin tai muuhun paremmin soveltuvaan tilaan.

Vaikuttaa siltä, että suunnitelma kunnan tilojen osalta alkaa valmistua, kunhan em. kysymys saadaan ratkaistua. Suunnitelmaa esitellään työntekijöille suunnatussa etätalaisuudessa ja tämän jälkeen kunnan johtoryhmälle. Mahdollisten viilausten jälkeen voidaan olettaa tilatarpeen olevan niin hyvin tiedossa ja pitkälle suunniteltu, että ehdollisen vuokrasopimuksen hyväksyminen on ajankohtaista.

## **LIIKETILAT**

Liiketilat aputiloineen sijoittuvat maantasokerrokseen. Suurin osa pinta-alasta on suunniteltu HOK-Elannon hypermarketia varten. Tämän aulan yhteyteen on suunniteltu kolme erikoistavarakaupan tai palveluiden tilaa, kunnan ala-aula ja aputoiminnot. Sisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen itäpäähän ja niitä on sijoitettu eri suuntiin siten, että rakennus kytkeytyy hyvin kirjaston suuntaan, Auratumin suuremman liikekiinteistön (ent. S-market) suuntaan ja Esikunnanpuiston suuntaan etelään.

## **JULKISIVUT JA JULKINEN TILA**

Palvelukeskuksen pääsisäänkäynnin yhteydessä on lasijulkisivua osoittamassa sisäänkäyntiä. Tykkimiehenpolun puoleisen julkisivuun integroidaan taidetta. Taideteosta suunnittelee jo toimeksiannon saanut taiteilija.

Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen väliin on suunniteltu Tiilikasarmin aukio. Tämä pienehkö aukioalue, joka aukeaa hyvään ilmansuuntaan. Aukion korkotasoista käydään vielä keskustelua.

Suunnittelun tässä vaiheessa korttelin kaupunkikuvallisiin kysymyksiin on paneuduttu, mutta hypermarketin aiheuttamat julkisivuongelmat laskevat kaupunkikuvallista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

arvoa. Kustannukset ja em. toiminnallisuus johtavat siihen, että maantasokerroksen julkisivut ovat melko passiiviset. Hyryläntien varressa on luontevin suunta toteuttaa huoltopiha. Tämä puolestaan johtaa julkisivujen osalta heikkouksiin.

Tämä on hyvin tyypillinen ongelma suurten kaupan yksiköiden osalta tilanteissa, joissa kustannustaso ei voi nousta huomattavan suureksi. Hyrylässä on tähän mennessä tehty samanlaisia ratkaisuita muiden päivittäistavarakaupan tilojen osalta - kaikkien suurempien liikerakennuskorttelien huoltopihat on toteutettu pääkatujen varsiin ja nämä ovat tuottaneet osin sekundaarista julkisivua.

## **PYSÄKÖINTI**

Autopaikat sijoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen niiltä osin, joita ei toteuteta kirjaston pohjoispuoliselle pintapysäköintialueelle. Pysäköintiä on suunniteltu kahteen kellarikerrokseen noin 500 kpl. Pääosa autopaikoista palvelee liiketilojen asiakkaita. Kunnan käyttöön tulee nykyisten tietojen mukaan 65 autopaikkaa, jotka ovat kunnan käytössä klo 8-16 ja tämän jälkeen kaikkien käytettävissä. Kirjaston edustalle on suunniteltu pintapysäköintikenttä, joka palvelee useita kortteleita: ns. Aunelan ja Taidekasarmin korttelit sekä kirjaston ja palvelukeskuksen korttelit. Kirjastoauton liikennöinti on mahdollista jatkossakin pysäköintialueen läpi.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja toteutetaan noin 200 kpl.

## **LIIKENNE**

Sitowise Oy:n tekemän liikenneverkon toimivuustarkastelun mukaan liikenneverkko toimii vuoden 2050:n ennustetilanteessa osin kapasiteettinsa ylärajoilla. Tehdyissä simuloinneissa liikenneverkko ruuhkautui. Verkon toimintaa tarkasteltaessa väylän ruuhkautumiseen vaikuttaa selkeästi se, että Tuusulanväylän eteläisen kiertoliittymän kapasiteetti ei riitä välittämään siihen kohdistuvaa liikenteellistä kuormitusta tarpeeksi tehokkaasti. Ongelma johtuu yleisestä liikennemäärän kasvusta. Palvelukeskuksen lähialueen liikenneverkon kehittäminen liikennemäärän kasvaessa on otettu huomioon kaavaa suunniteltaessa mitoituksessa.

Hanketta käsiteltiin 7.2. valtuustossa, jolloin päätettiin tutkia vielä joukkoliikenteen ratkaisua.

Tämän jälkeen Yhdyskuntatekniikan palvelualue on A-insinöörit Oy konsulttinaan suunnitellut keskusta-alueen yhdyskuntatekniikkaa ja katuverkon muutoksia. Yleissuunnitteluvaihe on juuri päättymässä. Koskenmäentien ja Hyryläntien liittymään on suunniteltu kiertoliittymä. Autoasemankadun liittymä on suunniteltu valo-ohjattuna. Autoasemankatu on mitoitettu eteläosaltaan 2+3 -kaistaisena. Hyryläntie voidaan säilyttää nykyisellä ajoratalevyeydellä.

Joukkoliikennepysäkkejä on kuin onkin saatu myös Autoasemankadulle, tosin vain ajoratapysäkkeinä, jolloin ei voi olettaa niiden olevan liikenneverkon huipputuntien aika kovin suurella käytössä ilman, että se aiheuttaisi ongelmia myös katuliittymien toimivuuteen.

Palvelukeskuksen liikenne

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ajo palvelukeskuksen kellaritasolle on suunniteltu kahdesta ajoluiskasta. Päälähestymis- ja poistumisreitti sijaitsee korttelin itäpuolelle. Toinen ajoluiska on suunniteltu toteutettavaksi Hyryläntieltä. Huoltoajo toteutuu Hyryläntien kautta. Huollon sisään- ja ulosajo huoltotiloihin tapahtuu eri tonttiliittymistä.

### **YHDYSKUNTATEKNIikka**

Hankkeen toteuttaminen edellyttää alueella merkittävän määrän nykyisten johtoreittien siirtoja. Alueen johdonomistajien kanssa on valmisteltu yleissuunnitelma ja tarvittavia typpipoikkileillauksia katualueista.

Sekä johtosiirtoja että muutoin alkueen yhdyskuntatekniikan muutoksia on yleissuunnitelmatasolla suunnitellut A-insinöörit Oy.

### **HANKKEEN JA KAAVAN TALOUS**

Kunnan tilojen tilatehokkuus on sama kuin hankkeen kilpailutusvaiheessa ja laadittu laskelma uusiin tiloihin siirtymisen taloudellisuudesta on edelleen hyvin muutosta kuvaava. Uudet tilat ovat taloudellisesti hyvä ratkaisu - neliöhinnaltaan arvokkaampia kuin nykyiset tilat, mutta laajuutta merkittävästi supistamalla päästään taloudellisesti järkevään lopputulokseen.

Keskustan kehittämisen kannalta kaavataloudellinen tarkastelu osoittaa yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelman valmistelun jälkeen, että yhdyskuntateknisten töiden kustannusarviot ovat aiempaa arvioitua suuremmat. Kustannusarvio katujen ja vesihuollon rakentamisesta on n. 2 M€. Jos linja-autoaseman muutokset lasketaan tämän hankkeen kuluihin, maksaa hankkeen toteuttaminen n. 0,7 M€ enemmän kuin tontinmyyntituloksi on arvioitu.

### **KAAVAMUUTOS**

Asemakaavamuutosehdotuksen tekniset kysymykset mm. liikenteeseen liittyen saatiin selvitettyä loppuvuonna 2021 ja kaavamuutosehdotus voitiin valmistella luottamuselimiin käsiteltäväksi. Asemakaavamuutosehdotus on käsitelty kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhalliuksessa. Kunnanhallitus asetti kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolo oli 5.1. - 27.2. Hyväksymiskäsittelyyn asemakaavamuutos saadaan todennäköisesti syksyllä 2022.

### **VUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPPA**

Kunnan ja NREP Oyj:n välinen vuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia ehdollisena. Ehtona on hankkeen edellyttämän asemakaavan lainvoiman saaminen. Näiden sopimusten valmistelu on kesken ja käsittelyyn tuominen ajankohtaista, kun suunnitelma on siinä määrin valmis, että siihen kunta voi sitoutua.

Vuokrasopimuksen liitteeksi on valmisteltu viitesuunnitelmaa, rakennustapaselostetta ja talotekniikan selostetta.

### **HANKKEEN AIKATAULU**

Yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja tarvittavien muutosten aikataulu venyy. Linja-autoaseman siirto kestää alussa arvioitua pidempään. Yhdyskuntatekniikan suunnittelu on aloitettu ja edennyt hyvin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Tilasuunnittelu osallistaen laajasti työyhteisöä on hidasta, mutta tarpeellista. Tilasuunnittelu voi siten hieman viivästyttää etenemistä.

Rakennusliikkeen ja sijoittajan välisen urakkasopimusneuvottelu hidasti hankkeen etenemistä jonkin aikaa. Toukokuun alussa löydettiin käsillä olleeseen pulmaan ratkaisu ja hankkeen suunnittelu jatkuu. Kunta on edistänyt yhdyskuntatekniikan ja käyttöönsä tulevien tilojen suunnittelua viiveestä huolimatta. Rakennusliike ja sijoittaja saanevat heidän keskinäisen urakkasopimuksen valmisteltua viimeistään kesään mennessä, jonka jälkeen voidaan edetä vuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimukseen, minkä jälkeen on mahdollista eddetä asemakaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen.

### **VANHAN OSTARIN PURKAMINEN JA TILAPÄISKÄYTTÖ**

Nykyisen liikerakennuksen purkaminen on järkevää ajoittaa hankkeesta tehtäviin päätöksiin. Ostarin purkaminen on kytketty vuokrasopimuksen solmimispäätökseen. Ennen purkamista tiloja on tarkoitus hyödyntää mm. purkutaiteen "kankaana" ja tilapäistoimintoja varten. Em. toimintaa valmistellaan nuorisopalveluiden ja kulttuuripalveluiden kanssa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Valtuustoasioiden valmistelutoimikunta päättää

- merkitä tilannekatsauksen tiedoksi.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntasuunnittelupäällikö Asko Honkanen selosti asiaa kokouksessa.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 14.09.2022, § 72**

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikö

### **Liitteet**

- 1 3615H\_selostus, KKL 14.9.2022
- 2 3615H\_Liite 1 Asemakaavan\_seurantalomake, KKL 14.9.2022.
- 3 3615H\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 14.9.2022.
- 4 3615H\_Liite 3a Asema kaavakartta ja määräykset\_A4, KKL 14.9.2022.
- 5 3615H\_Liite 3a Asemakaavakartta\_1000, KKL 14.9.2022.
- 6 3615H\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, KKL 14.9.2022.
- 7 3615H\_Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027, KKL 14.9.2022.
- 8 3615H\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, KKL 14.9.2022.
- 9 3615H\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut, KKL 14.9.2022.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 10 3615H\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, KKL 14.9.2022.
- 11 3615H\_Liite 4e Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma, KKL 14.9.2022.
- 12 3615H\_Liite 4f\_23702426\_Tuusula\_Hyrylän\_palvelukeskuksen\_AK\_meluselvitys, KKL 14.9.2022.
- 13 3615H\_Liite 4g Pohjaveden korkotiedot, KKL 14.9.2022.
- 14 3615H\_Liite 4h Alustava peurстамistapaseloste, KKL 14.9.2022.
- 15 3615H\_Liite 4i Hyrylän keskustan yleissuunnitelma, KKL 14.9.2022.
- 16 3615H\_Liite 4j\_Kunnallistekniikan yleissuunnitelma LUONNOS, ote, KKL 14.9.2022.
- 17 3615H\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 14.9.2022.
- 18 3615H\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 14.9.2022.
- 19 3615H\_Liite 5c Työpajatilaisuuden 5.10.2021 kooste, KKL 14.9.2022.
- 20 3615H\_Liite 5d. ehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 14.9.2022.
- 21 3615H\_Liite 6a Hyrylän palvelukeskus aiesopimus HOK 2020, KKL 14.9.2022.
- 22 3615H\_Liite 6b Hankesopimus, KKL 14.9.2022.
- 23 3615H\_Liite 3d Hyrylän\_asemakaavamuutos\_vaikutusarviointi, KKL 14.9.2022.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.1.–27.2.2022 välisenä aikana, jolloin saatiin 15 lausuntoa ja 4 muistutusta. Nähtävilläolon aikana yleisötilaisuus suunnitelmaa koskien järjestettiin 18.1.2022 klo 17.30–19.30 teamsilla. Tilaisuudessa oli mahdollista tutustua suunnitelmaan ja keskustella niistä.

### **Muistutusten ja lausuntojen yhteenveto**

Muistutukset ja lausunnot sekä näihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5c.

Pääasiassa kannanotoissa edelleen esitettiin kritiikkiä siitä, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Lisäksi linja-autoaseman siirtäminen sai osakseen kritiikkiä ja Taidekasarmin korttelin osalta esitettiin, että korttelialueen käyttötarkoituksen tulisi olla yksinomaisesti yleiseen käyttöön.

### **Asemakaavan muutoksen valmistelu nähtävilläolon jälkeen**

Kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen sekä hankkeen jatkosuunnittelun aikana todetuista syistä johtuen kaavaehdotukseen katsottiin olevat tarve tehdä vielä seuraavia vähäisiä muutoksia:

1. LPA-20 -korttelialuetta muokattiin siten, että alueelle saa toteuttaa muuntajan, jonka tulee olla julkisivujensa osalta punatiilen värinen tai taiteen esittelypintaa. Lisäksi lisättiin määräys, jonka mukaan alueelle saa toteuttaa enintään +65 mpy tasolle yltävän mainospylonin.
2. Katualueiden rajauksia korjattiin muutamia senttejä.
3. Vaikutusten arviointia päivitettiin (mm. liittymien toimivuustarkastelut, kaupalliset vaikutukset sekä kaavatalouslaskelma).
4. C-4 -korttelialueen määräyksiä täsmennettiin;

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Lisättiin mahdollisuus varioida metallisäleen suunnan ohella tiheyttä keinona saada huoltopihan julkisivuun elävyyttä.
  - Lisättiin täsmennys, että autopaikkojen sijoittaminen muuallekin kuin kaavan määräämille alueille on mahdollista, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.
  - Tykkimiehenpolun puoleiselle julkisivulle tulee sijoittaa integroitavaa taidetta *tai* taiteen esittämiseksi tilaa. Kaavaehdotuksessa edellytettiin kumpaakin.
  - au-1 -osa-alueen määräyksestä poistettiin korkotason määrittävä virke, koska jatkosuunnittelun aikana todettiin hyväksi ratkaisuksi porrastaa tämän osa-alueen korkoja.
  - Hyryläntien puoleisten korttelin kulmiin merkittiin näkemäalueet liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Näkemä-alueilla julkisivujen tulee olla läpi nähtävissä maanpinnasta 2 m korkeudelle olevalla osuudella.
5. C-5 -korttelialueen määräykseen lisättiin maininta, että autopaikkoja voi toteuttaa muuallekin kuin C-4 ja LPA-20 -kortteleihin, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.
6. Määriteltiin liikennemeluntorjunnan vähimmäistaso myös kaavassa: Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB.
7. Liitteeksi 4j valmistui kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos. Kaikki yleissuunnitelman asiakirjat ovat saatavilla mm. tämän kaavan verkkosivulta. Lyhennelmä on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi.

Vaikutusten arviointiliite on vielä kaupallisiin vaikutuksiin liittyen valmisteltavana asialistan julkistamisen aikaan. Kuntakehityslautakunnalle toimitetaan päivitettävänä oleva vaikutusten arviointiliite välittömästi sen valmistuttua.

### Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- täydentää asemakaavan muutoksen aineistoa päivitetystä vaikutusten arviointiliitteellä
- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon kortteleille sekä sitovan tonttijaon kortteleille 8028 ja 8095-8097
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon kortteleille sekä sitovan tonttijaon kortteleille 8028 ja 8095-8097.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, esittelijä muutti ehdotustaan seuraavanlaiseksi:

Kuntakehityslautakunta päättää

- täydentää asemakaavan muutoksen aineistoa päivitetyllä vaikutusten arviointiliitteellä
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää
- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon muutoksen koskien tontteja 8028-4 ja -5 sekä sitovan tonttijaon koskien tontteja 8095-1, 8096-1 ja 8097-1.
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon muutoksen koskien tontteja 8028-4 ja -5 sekä sitovan tonttijaon koskien tontteja 8095-1, 8096-1 ja 8097-1.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa. Lautakunta hyväksyi muutoksen yksimielisesti.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- täydentää asemakaavan muutoksen aineistoa päivitetyllä vaikutusten arviointiliitteellä
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää
- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon muutoksen koskien tontteja 8028-4 ja -5 sekä sitovan tonttijaon koskien tontteja 8095-1, 8096-1 ja 8097-1.
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon muutoksen koskien tontteja 8028-4 ja -5 sekä sitovan tonttijaon koskien tontteja 8095-1, 8096-1 ja 8097-1.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 28,27.04.2022**

**Lapsi- ja perheasiainneuvosto, § 13,12.05.2022**

**Vammaisneuvosto, § 31,18.05.2022**

**Ikäihmisten neuvosto, § 24,30.05.2022**

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 33,07.06.2022**

**Tekninen lautakunta, § 93,16.08.2022**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 76,23.08.2022**

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 61,24.08.2022**

**Kuntakehityslautakunta, § 73, 14.09.2022**

**§ 73**

**Asuntopoliittinen ohjelma 2030**

TUUDno-2022-759

**Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 28**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Riikka Uusikulku  
riikka.uusikulku@tuusula.fi  
hankekehityspäällikkö

Liitteet

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030 lausuntokierrokselle, KKL 27.4.2022

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopoliitille. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

### **Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä**

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategiaan ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

### **Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

### **Ohjelman käsittely luottamuselimissä**

Asuntopoliittisen ohjelman luonnokseen pyydetään lautakuntien ja neuvostojen lausuntoja toukokuun aikana. Ohjelmaa kehitetään lausuntokierroksella saadun palautteen pohjalta kesän aikana. Lausuntokierroksen jälkeen asuntopoliittista ohjelmaa käsitellään uudestaan kuntakehityslautakunnassa, josta se etenee kunnanhallitukseen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi alkusyksystä 2022.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kristiina Salo, elinvoimajohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä asuntopoliittisen ohjelman valmistelutilanteen tiedoksi ja antaa evästyksen asuntopoliittisen ohjelman jatkovalmisteluun
- pyytää lausunnot asuntopoliittisen ohjelman luonnokseen muilta lautakunnilta ja neuvostoilta.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Lapsi- ja perheasiainneuvosto, 12.05.2022, § 13**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### **Liitteet**

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030, luonnos, lapeneuvosto 12.5.2022

### **Perustelut**

Kuntakehityslautakunta pyytää lapsi- ja perheasiainneuvostolta lausuntoa Tuusulan Asuntopoliittisesta ohjelmasta 31.5.2022 mennessä.

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopoliitiikalle. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

### **Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä**

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategiisiin ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

### **Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu**

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päättää

- keskustella asuntopoliittisesta ohjelmasta
- että lausunto laaditaan käydyn keskustelun pohjalta.

### **Päätös**

Lape-neuvosto päätti

- antaa Tuusulan asuntopoliittisesta ohjelmasta seuraavan lausunnon:

### **Tuusulan asuntopoliittinen ohjelma, lapsi- ja perheasiainneuvoston lausunto**

Tuusulan luonnollinen väestönlisäys on heikentynyt ja muuttoliikkeen merkitys väestönkasvussa korostuu. Ikäihmisten määrä kasvaa huomattavasti ja sen myötä myös yksinasuvien määrä kasvaa. Tuusulan tulisikin lisätä etenkin yhden aikuisen henkilön asuntokunnille suunnattuja asunusratkaisuja. Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia esteetöntä kerrostaloasumista tarvitaan lähellä palveluita.

Tuusula saa muuttovoittoa eniten 25-44-vuotiasta aikuisista ja alle 15-vuotiaista lapsista. Nuoria ja nuoria aikuisia tuusulalaisia (15-29-vuotiaita) on suhteessa vähemmän kuin sitä vanhempia, mikä johtunee siitä, että nuoret muuttavat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

opiskelupaikkakunnalle. Hyvät liikenneyhteydet, kattavat palvelut ja pienet edulliset asunnot voisivat houkutella nuoria aikuisia jäämään opiskelujen ajaksi asumaan Tuusulaan.

Syntyvyyden lasku korostaa jatkossa muuttoliikkeen merkitystä etenkin Tuusulan väestönkasvun kannalta. Pääkaupunkiseudulta muuttavat lapsiperheet arvostavat Tuusulan tarjoamaa pientaloasumista. Asuntotuotannon tuleekin vastata Tuusulan ulkopuolelta tulevan väestön asumiseen liittyviin tarpeisiin. Huomioitavaa on, että Tuusulan asuntotuotannon tulee olla houkuttelevaa myös nuorille pariskunnille.

Perheet ovat erilaisia ja tulisikin selvittää, millaisia mieltymyksiä perheillä on asumisen suhteen. Myös elämään liittyvät taitekohdat kuten lasten syntymät, avioerot ja muut muutokset asettavat vaatimuksia myös asumiselle. Etenkin nuorilla ja nuorilla lapsiperheillä asuntojen kohtuuhintaisuus on tärkeä asia asuinpaikkaa ja asuinmuotoa valittaessa. Olisi hyvä miettiä asioita, jotka houkuttelisivat nuorten aikuisten joukkoa asumaan Tuusulaan. Riittävien palveluiden ja sujuvan joukkoliikenteen merkitys kasvaa. Neuvosto pitää tärkeänä, että bussiliikennettä lisättäisiin Vantaan ja Helsingin suuntaan kun asuinalueet ovat muuttovalmiita. Niin kauan kun Tuusulassa ei ole nuorten aikuisten käyttämiä palveluita, tarjolla tulee olla suorat liikenneyhteydet palveluja tarjoaviin lähimpiin keskuksiin. Ulkoilumahdollisuudet ja harrastusmahdollisuudet ovat jo nyt hyvällä tasolla etenkin Etelä-Tuusulan alueella.

Ikääntymisen vuoksi tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa. Esteettömiä asuntoja tarvitaan, jotta paitsi ikääntyneiden myös toiminta- tai liikuntakyvyltään rajoittuneiden kotona-asumista voidaan tukea. Rivitaloasuntoja rakennettaessa tulisi huomioida, että esteettömät asunnot tulisi olla yksitasoisia. Esteettömyys tulisi huomioida laajemmin asuinympäristöjä rakennettaessa ja kehitettäessä. Esteettömät rakennukset ja ympäristöt helpottavat myös lastenvaunuilla ja -rattailla liikkumista.

---

### Vammaisneuvosto, 18.05.2022, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### Liitteet

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030, luonnos, vane 18.5.2022

Kuntakehityslautakunta pyytää vammaisneuvostolta lausuntoa Tuusulan Asuntopoliittisesta ohjelmasta 31.5.2022 mennessä.

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopolitiikalle. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

### **Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä**

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategiaan ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

### **Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu**

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- keskustella Tuusulan asuntopoliittisesta ohjelmasta
- että lausunto laaditaan keskustelun pohjalta.

### **Päätös**

Vammaisneuvosto päätti

- antaa Tuusulan asuntopoliittisesta ohjelmasta alla olevan lausunnon

### **Asuntopoliittinen ohjelma, vammaisneuvoston lausunto**

Tuusulan luonnollinen väestönlisäys on heikentynyt ja muuttoliikkeen merkitys väestönkasvussa korostuu. Ikäihmisten määrä kasvaa huomattavasti ja sen myötä myös yksinasuvien määrä kasvaa. Tuusulan tulisikin lisätä etenkin yhden aikuisen henkilön asuntokunnille suunnattuja asumisratkaisuja. Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia esteetöntä kerrostaloasumista tarvitaan lähellä palveluita.

Perheet ovat erilaisia ja tulisikin selvittää, millaisia mieltymyksiä perheillä on asumisen suhteen. Myös elämään liittyvät taitekohdat kuten lasten syntymät, avioero, vammautuminen tai sairastuminen ja muut muutokset asettavat vaatimuksia myös



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asumiselle. Etenkin pienituloisilla asuntojen kohtuuhintaisuus on tärkeä asia asuinpaikkaa ja asuinmuotoa valittaessa.

Ikääntymisen vuoksi tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa. Esteettömiä asuntoja tarvitaan, jotta paitsi ikääntyneiden myös toiminta- tai liikuntakyvyltään rajoittuneiden kotona-asumista voidaan tukea. Rivitaloasuntoja rakennettaessa tulisi huomioida, että esteettömät asunnot tulisi olla yksitasoisia. Esteettömyys tulisi huomioida laajemmin asuinympäristöjä rakennettaessa ja kehitettäessä myös niin, että esteettömyys toteutuu myös talvella. Esteettömät rakennukset ja ympäristöt helpottavat myös lastenvaunuilla ja -rattailla liikkumista.

Erityisryhmien asumisessa on tärkeää tehdä yhteistyötä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan naapurikuntien kanssa, jotta erityisryhmien määrälliset ja laadulliset tarpeet pystytään määrittelemään ja ennakoimaan. Asumiseen liittyvän tuen on vastattava palvelun tarpeeseen ja oikeanlainen tukiasumisen muoto tulee pystyä varmistamaan palvelutarpeen muuttuessa. Lisäksi erityisryhmien asumiseen soveltuvia asuntoja tulisi olla tarjolla eri puolilla Tuusulaa.

Vammaisneuvosto painottaa, että erityisryhmien palveluasuminen ei ole ainoa erityisryhmien asumismuoto vaan on tärkeää, että vammaisella on oikeus valita, millaisessa asunnossa asuu ja missä asunto sijaitsee ja että asunto on asujalle toimiva. Jos liikkuminen ja omatoimisuus vakituksessa asunnossa tuottaa vamman tai sairauden vuoksi erityisiä vaikeuksia, tulee asunnon muutostöihin olla tukea tarjolla.

---

## Ikäihmisten neuvosto, 30.05.2022, § 24

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030, luonnos, ikne 30.5.2022

Kuntakehityslautakunta pyytää ikäihmisten neuvostolta lausuntoa Tuusulan Asuntopoliittisesta ohjelmasta 31.5.2022 mennessä.

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopoliitiikalle. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

### **Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategisiin ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

### **Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu**

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

### **Asuntopoliittinen ohjelma, ikäihmisten neuvoston lausunto**

Tuusulan luonnollinen väestönlisäys on heikentynyt ja muuttoliikkeen merkitys väestönkasvussa korostuu. Ikäihmisten määrä kasvaa huomattavasti ja sen myötä myös yksinasuvien määrä kasvaa. Tuusulan tulisikin lisätä etenkin yhden aikuisen henkilön asuntokunnille suunnattuja asumisratkaisuja. Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia esteetöntä kerrostaloasumista tarvitaan lähellä palveluita. Myös elämään liittyvät taitekohdat kuten eläköityminen, sairastuminen, leskeytyminen, asettavat vaatimuksia myös asumiselle. Etenkin pienituloisilla asuntojen kohtuuhintaisuus on tärkeä asia asuinpaikkaa ja asuinmuotoa valittaessa.

Ikääntymisen vuoksi tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa. Esteettömiä asuntoja tarvitaan, jotta paitsi ikääntyneiden myös toiminta- tai liikuntakyvyltään rajoittuneiden kotona-asumista voidaan tukea. Rivitaloasuntoja rakennettaessa tulisi huomioida, että esteettömät asunnot tulisi olla yksitasoisia. Esteettömyys tulisi huomioida laajemmin asuinympäristöjä rakennettaessa ja kehitettäessä myös niin, että esteettömyys toteutuu myös talvella. Esteettömät rakennukset ja ympäristöt helpottavat myös lastenvaunuilla ja -rattailla liikkumista.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa on kuvattu, miten ikääntyneiden kotona-asumista voidaan tukea, mutta tehostetusta palveluasumisesta ei ole mainintaa. Tärkeää on, että yhteistyötä tehdään Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan naapurikuntien kanssa, jotta tehostetun palveluasumisen määrälliset ja laadulliset tarpeet pystytään määrittelemään ja ennakoimaan. Tällä tavoin kunnassa voitaisiin varautua tarpeeseen kaavoittamalla oikein ja oikeassa suhteessa.

Ikäihmisten neuvoston mielestä on tärkeää, että ikääntynyt voi valita, millaisessa asunnossa hän asuu, missä asunto sijaitsee ja että asunto on asujalle toimiva. Jos liikkuminen ja omatoimisuus vakituksessa asunnossa tuottaa toimintakyvyn heikentymisen tai sairauden vuoksi erityisiä vaikeuksia, tulee asunnon muutostöihin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

olla tukea tarjolla.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- keskustella asuntopoliittisen ohjelman luonnoksesta
- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

----

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Mäkelä esitti, että ikäihmisten neuvoston lausuntoon lisätään seuraavat lauseet: Ikääntyneiden asumisratkaisuja suunniteltaessa ja kehitettäessä tulee ottaa huomioon, että erilaista hallinta- ja rahoitusmuotoista asumista tulee olla tarjolla.

Eläviä keskustoja luotaessa palvelut ja asuminen tulee yhteensovittaa niin, että myös ikäihmisille tarpeellisia palveluita on tarjolla lähellä. Jäsen Nieminen esitti, että lausuntoon lisätään myös lause: Asuinympäristöjä suunniteltaessa ympäristön viihtyvyyteen on kiinnitettävä myös huomiota.

Kaikki esitykset hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös**

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta alla olevan lausunnon

#### **Asuntopoliittinen ohjelma, ikäihmisten neuvoston lausunto**

Tuusulan luonnollinen väestönlisäys on heikentynyt ja muuttoliikkeen merkitys väestönkasvussa korostuu. Ikäihmisten määrä kasvaa huomattavasti ja sen myötä myös yksinasuvien määrä kasvaa. Tuusulan tulisikin lisätä etenkin yhden aikuisen henkilön asuntokunnille suunnattuja asumisratkaisuja. Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia esteetöntä kerrostaloasumista tarvitaan lähellä palveluita. Myös elämään liittyvät taitekohdat kuten eläköityminen, sairastuminen, leskeytyminen, asettavat vaatimuksia myös asumiselle. Etenkin pienituloisilla asuntojen kohtuuhintaisuus on tärkeä asia asuinpaikkaa ja asuinmuotoa valittaessa. Ikääntyneiden asumisratkaisuja suunniteltaessa ja kehitettäessä tulee ottaa huomioon, että erilaista hallinta- ja rahoitusmuotoista asumista tulee olla tarjolla. Eläviä keskustoja luotaessa palvelut ja asuminen tulee yhteensovittaa niin, että myös ikäihmisille tarpeellisia palveluita on tarjolla lähellä. Asuinympäristöjä suunniteltaessa ympäristön viihtyvyyteen on kiinnitettävä myös huomiota.

Ikääntymisen vuoksi tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa. Esteettömiä asuntoja tarvitaan, jotta paitsi ikääntyneiden myös toiminta- tai liikuntakyvyiltään rajoittuneiden kotona-asumista voidaan tukea. Rivitaloasuntoja rakennettaessa tulisi huomioida, että esteettömät asunnot tulisi olla yksitasoisia. Esteettömyys tulisi huomioida laajemmin asuinympäristöjä rakennettaessa ja kehitettäessä myös niin, että esteettömyys toteutuu myös talvella. Esteettömät rakennukset ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ympäristöt helpottavat myös lastenvaunuilla ja -rattailla liikkumista.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa on kuvattu, miten ikääntyneiden kotona-asumista voidaan tukea, mutta tehostetusta palveluasumisesta ei ole mainintaa. Tärkeää on, että yhteistyötä tehdään Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan naapurikuntien kanssa, jotta tehostetun palveluasumisen määrälliset ja laadulliset tarpeet pystytään määrittelemään ja ennakoimaan. Tällä tavoin kunnassa voitaisiin varautua tarpeeseen kaavoittamalla oikein ja oikeassa suhteessa.

Ikäihmisten neuvoston mielestä on tärkeää, että ikäännytynyt voi valita, millaisessa asunnossa hän asuu, missä asunto sijaitsee ja että asunto on asujalle toimiva. Jos liikkuminen ja omatoimisuus vakituisessa asunnossa tuottaa toimintakyvyn heikentymisen tai sairauden vuoksi erityisiä vaikeuksia, tulee asunnon muutostöihin olla tukea tarjolla.

---

### **Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 07.06.2022, § 33**

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### Liitteet

1 Lausuntopyyntö Asuntopoliittinen ohjelma 2030, hytelk 7.6.2022

2 Asuntopoliittinen ohjelma 2030 lausuntokierrokselle, hytelk 7.6.2022

Kuntakehityslautakunta pyytää hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta lausuntoa Tuusulan Asuntopoliittisesta ohjelmasta 31.8.2022 mennessä.

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopoliitikalle. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

#### **Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä**

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategiaan ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

### **Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu**

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

### **Ohjelman käsittely luottamuselimissä**

Asuntopoliittisen ohjelman luonnokseen pyydetään lautakuntien ja neuvostojen lausuntoja touko-elokuun aikana. Ohjelmaa kehitetään lausuntokierroksella saadun palautteen pohjalta. Lausuntokierroksen jälkeen asuntopoliittista ohjelmaa käsitellään uudestaan kuntakehityslautakunnassa, josta se etenee kunnanhallitukseen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2022.

### **Asuntopoliittinen ohjelma, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

Tuusulan luonnollinen väestönlisäys on heikentynyt syntyvyyden laskiessa ja kuolleisuuden noustessa. Muuttoliikkeen merkitys väestönkasvussa korostuu. Asuntotuotannon tulee vastata Tuusulan ulkopuolelta tulevan väestön asumiseen liittyviin tarpeisiin. Tuusula saa muuttovoittoa 25-44-vuotiasta aikuisista ja alle 15-vuotiaista lapsista. Muissa ikäryhmissä Tuusula on kärsinyt muuttotappiota pitkän aikavälin tarkastelussa. Pääkaupunkiseudulta muuttavat lapsiperheet arvostavat Tuusulan tarjoamaa pientaloasumista. Muuttotappiolla olevassa nuorten ja nuorten aikuisten (15-29-vuotiaita) ikäryhmissä hyvät liikenneyhteydet, kattavat palvelut ja pienet edulliset asunnot voisivat houkuttaa jäämään opiskelujen ajaksi asumaan Tuusulaan. Tuusulan asuntotuotannon tulee olla houkuttelevaa myös nuorille pariskunnille ja ensiasunnon ostajille.

Ikäihmisten määrä kasvaa huomattavasti ja sen myötä myös yksinasuvien määrä kasvaa. Vuoteen 2040 mennessä 75 vuotta täyttäneiden määrä kaksinkertaistuu. Hyvinvointialueuudistuksen myötä ikäihmiset, jotka käyttävät paljon sosiaali- ja terveyspalveluita, eivät enää kuormita kunnan taloutta, vaan ovat hyviä veronmaksajia kunnan talouden näkökulmasta. Monella ikääntyvällä on mahdollisuus käyttää palveluita ja olla aktiivisena toimijana yhteisössään. Kunnan etuna onkin kääntää nykyinen ikääntyneiden asukkaiden muuttotappio muuttovoitoksi. Yhteisöllisten asumisratkaisujen tarve korostuu ikärakenteen muuttuessa ja kunnan tulee tehdä määrätietoisia toimia niiden mahdollistamiseksi.

Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia tarve esteettömiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asuntoihin kasvaa. Esteettömiä asuntoja tarvitaan, jotta paitsi ikääntyneiden myös toiminta- tai liikuntakyvyltään rajoittuneiden kotona-asumista voidaan tukea. Yksitasoiset asumisen ratkaisut ovat yhä suosittumia ja tämä tulisi huomioida myös esteettömiä rivitaloasuntoja rakennettaessa. Esteetöntä kerrostaloasumista tarvitaan lähellä palveluita.

Ikäihmisten ja erityisryhmien asumisessa on tärkeää tehdä yhteistyötä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan naapurikuntien kanssa, jotta ikäihmisten ja erityisryhmien määrälliset ja laadulliset tarpeet pystytään määrittelemään ja ennakoimaan. Asumiseen liittyvän tuen on vastattava palvelun tarpeeseen ja oikeanlainen tukiasumisen muoto tulee pystyä varmistamaan palvelutarpeen muuttuessa. Lisäksi ikäihmisten ja erityisryhmien asumiseen soveltuvia asuntoja tulisi olla tarjolla eri puolilla Tuusulaa. Jos liikkuminen ja omatoimisuus vakituisessa asunnossa tuottaa toimintakyvyn heikentymisen tai sairauden vuoksi erityisiä vaikeuksia, tulee asunnon muutostöihin olla tukea tarjolla. Erityisryhmien palveluasuminen ei tulisi olla ainoa erityisryhmien asumismuoto vaan on tärkeää, että vammaisella on oikeus valita, millaisessa asunnossa asuu ja missä asunto sijaitsee ja että asunto on asujalle toimiva.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa on kuvattu, miten ikääntyneiden kotona-asumista voidaan tukea, mutta tehostetusta palveluasumisesta ei ole mainintaa. On tärkeää, että yhteistyötä tehdään Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan naapurikuntien kanssa, jotta tehostetun palveluasumisen määrälliset ja laadulliset tarpeet pystytään määrittelemään ja ennakoimaan. Tällä tavoin kunnassa voitaisiin varautua tarpeeseen kaavoittamalla oikein ja oikeassa suhteessa.

On tärkeää huolehtia asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista asuinympäristöönsä ja yhteisöllisyyden tukemisesta osana naapurustoja. Tuusulassa tulee jatkaa työtä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien parantamiseksi ja yhteisöllisyyden vahvistamiseksi. Myös palveluiden merkitys asuinympäristön pito- ja vetovoimatekijänä korostuu. Eläviä keskustoja luotaessa palvelut ja asuminen tulee yhteensovittaa niin, että tarpeellisia palveluita on tarjolla lähellä (esim. kauppa, kahvila, kirjasto, kuntosali, kampaamo, kapakka ja kirkko).

Asuinympäristöjen sosiaalisesta kestävydestä tulee huolehtia. Eri asuntokokoa ja hallintamuotoa olevia kohteita tulee sekoittaa alueittain. Tämä mahdollistaa eri perhekokojen ja eri-ikäisten asukkaiden sijoittumisen samalla alueelle. Eri hallintamuodot puolestaan mahdollistaa sosiaalisen sekoittumisen asukkaiden varallisuudesta riippumatta. Etenkin pienituloisilla asuntojen kohtuuhintaisuus on tärkeä asia asuinpaikkaa ja asuinmuotoa valittaessa. Tulevia asumisratkaisuja suunniteltaessa ja kehitettäessä tuleekin ottaa huomioon, että erilaista hallinta- ja rahoitusmuotoista asumista tulee olla tarjolla eri-ikäisille tuusulalaisille.

Kestävyyskysymyksistä on tullut yhä tärkeämpiä. Valtuustokauden 2021-2025 tavoitteena on rakentaa kestävä tulevaisuutta ja edistää ilmastotekoa kaikessa toiminnassa. Askeleet kohti hiilineutraalia asumista ovat ensisijaisen tärkeitä, sillä rakentaminen ja rakennukset ovat vastuussa yli kolmasosasta kasvihuonepäästöistä. Tuusulan tuleekin toimia ja ohjata kestäväan, energiatehokkaaseen ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ympäristöystävälliseen korjaus- ja uudisrakentamiseen. Rakentamisen ohjauksen lisäksi kunta voi vaikuttaa päästöihin kaavoituksen, maankäytön, uusiutuvien energialähteiden käytön ja liikennejärjestelyjen avulla. Kunnan roolina on myös mahdollistaa asukkaille yhä ilmastoviisaampi ja hiilineutraalimpi asuinympäristö.

Asuinympäristöjä suunniteltaessa ympäristön viihtyvyyteen ja turvallisuuteen on kiinnitettävä myös huomiota. Tuusulan vahvuutena on, että luontoon pääsee suoraan kotiovelta. Ulkoilumahdollisuudet ja harrastusmahdollisuudet ovat jo nyt hyvällä tasolla, nämä vetovoimatekijät tulee säilyttää myös jatkossa. Esteettömyys tulisi huomioida laajemmin asuinympäristöjä rakennettaessa ja kehitettäessä. Esteettömyyden tulee toteutua myös talvella. Asumisen ja asuinympäristön turvallisuuden kysymykset olisi hyvä nostaa laajempaan tarkasteluun asuntopoliittisessa ohjelmassa.

Tuusulalla on maine hyvän asumisen kuntana. Kuntaa tulee edelleen kehittää yhä kiinnostavammaksi ja halutummaksi asuinpaikaksi. On yhtä lailla tärkeää huolehtia kunnan pitovoimasta nykyisten asukkaiden osalta kuin vetovoimasta uusien potentiaalisten asukkaiden suuntaan. Yhtä kunnan rajat ylittävää muuttajaa kohden on 18 paikallaanpysyjää. Tuusulan persoonallista identiteettiä ja brändiä tulee edelleen vahvistaa, jotta se erottuu edukseen naapureistaan.

---

Kokouksessa hankekehityspäällikkö Riikka Uusikulku esitteli asiaa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

----

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Lehtinen ehdotti, että lausuntoon lisätään: On tärkeää tunnistaa ja selvittää nykyisten asukkaiden sekä Tuusulaan ja täältä pois muuttavien asumisen preferenssejä, jotta asumista voidaan kehittää tietoon perustuen. Tiedon keruussa tulee huomioida myös kunnan eri keskusten sekä maaseutualueiden erilaisten veto, pito- ja työntövoimatekijöiden selvittäminen. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäset Ruotsalainen ja Lehtinen ehdottivat, että lausuntoon lisätään: Palveluiden saavutettavuudesta huolehdittava esim. liikenneratkaisin tai liikkuvien palveluiden haja-asuinalueiden ja koko kunnan näkökulmasta. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäsen Rathgeber ehdotti, että lausuntoon lisätään: Vanhojen asuinalueiden kehittäminen on myös huomioitava uusien asuinalueiden rinnalla. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta alla olevan lausunnon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **Asuntopoliittinen ohjelma, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

Tuusulan luonnollinen väestönlisäys on heikentynyt syntyvyyden laskiessa ja kuolleisuuden noustessa. Muuttoliikkeen merkitys väestönkasvussa korostuu. Asuntotuotannon tulee vastata Tuusulan ulkopuolelta tulevan väestön asumiseen liittyviin tarpeisiin. Tuusula saa muuttovoittoa 25-44-vuotiasta aikuisista ja alle 15-vuotiaista lapsista. Muissa ikäryhmissä Tuusula on kärsinyt muuttotappiota pitkän aikavälin tarkastelussa. Pääkaupunkiseudulta muuttavat lapsiperheet arvostavat Tuusulan tarjoamaa pientaloasumista. Muuttotappiolla olevassa nuorten ja nuorten aikuisten (15-29-vuotiaita) ikäryhmissä hyvät liikenneyhteydet, kattavat palvelut ja pienet edulliset asunnot voisivat houkuttaa jäämään opiskelujen ajaksi asumaan Tuusulaan. Tuusulan asuntotuotannon tulee olla houkuttelevaa myös nuorille pariskunnille ja ensiasunnon ostajille. On tärkeää tunnistaa ja selvittää nykyisten asukkaiden sekä Tuusulaan ja täältä pois muuttavien asumisen preferenssejä, jotta asumista voidaan kehittää tietoon perustuen. Tiedon keruussa tulee huomioida myös kunnan eri keskuksien sekä maaseutualueiden erilaisten veto-, pito- ja työntövoimatekijöiden selvittäminen.

Ikäihmisten määrä kasvaa huomattavasti ja sen myötä myös yksinasuvien määrä kasvaa. Vuoteen 2040 mennessä 75 vuotta täyttäneiden määrä kaksinkertaistuu. Hyvinvointialueuudistuksen myötä ikäihmiset, jotka käyttävät paljon sosiaali- ja terveystalouksia, eivät enää kuormita kunnan taloutta, vaan ovat hyviä veronmaksajia kunnan talouden näkökulmasta. Monella ikääntyvällä on mahdollisuus käyttää palveluita ja olla aktiivisena toimijana yhteisössään. Kunnan etuna onkin kääntää nykyinen ikääntyneiden asukkaiden muuttotappio muuttovoitoksi. Yhteisöllisten asumisratkaisujen tarve korostuu ikärakenteen muuttuessa ja kunnan tulee tehdä määrätietoisia toimia niiden mahdollistamiseksi.

Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa. Esteettömiä asuntoja tarvitaan, jotta paitsi ikääntyneiden myös toiminta- tai liikuntakyvyltään rajoittuneiden kotona-asumista voidaan tukea. Yksitasoiset asumisen ratkaisut ovat yhä suositumpia ja tämä tulisi huomioida myös esteettömiä rivitaloasuntoja rakennettaessa. Esteetöntä kerrostaloasumista tarvitaan lähellä palveluita.

Ikäihmisten ja erityisryhmien asumisessa on tärkeää tehdä yhteistyötä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan naapurikuntien kanssa, jotta ikäihmisten ja erityisryhmien määrälliset ja laadulliset tarpeet pystytään määrittelemään ja ennakoimaan. Asumiseen liittyvän tuen on vastattava palvelun tarpeeseen ja oikeanlainen tukiasumisen muoto tulee pystyä varmistamaan palvelutarpeen muuttuessa. Lisäksi ikäihmisten ja erityisryhmien asumiseen soveltuvia asuntoja tulisi olla tarjolla eri puolilla Tuusulaa. Jos liikkuminen ja omatoimisuus vakituudessa asunnossa tuottaa toimintakyvyn heikentymisen tai sairauden vuoksi erityisiä vaikeuksia, tulee asunnon muutostöihin olla tukea tarjolla. Erityisryhmien



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

palveluasuminen ei tulisi olla ainoa erityisryhmien asumismuoto vaan on tärkeää, että vammaisella on oikeus valita, millaisessa asunnossa asuu ja missä asunto sijaitsee ja että asunto on asujalle toimiva.

Asuntopoliittisessa ohjelmassa on kuvattu, miten ikääntyneiden kotona-asumista voidaan tukea, mutta tehostetusta palveluasumisesta ei ole mainintaa. On tärkeää, että yhteistyötä tehdään Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan naapurikuntien kanssa, jotta tehostetun palveluasumisen määrälliset ja laadulliset tarpeet pystytään määrittelemään ja ennakoimaan. Tällä tavoin kunnassa voitaisiin varautua tarpeeseen kaavoittamalla oikein ja oikeassa suhteessa.

On tärkeää huolehtia asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista asuinympäristöönsä ja yhteisöllisyyden tukemisesta osana naapurustoja. Tuusulassa tulee jatkaa työtä asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien parantamiseksi ja yhteisöllisyyden vahvistamiseksi. Myös palveluiden merkitys asuinympäristön pito- ja vetovoimatekijänä korostuu. Eläviä keskustoja luotaessa palvelut ja asuminen tulee yhteen sovittaa niin, että tarpeellisia palveluita on tarjolla lähellä (esim. kauppa, kahvila, kirjasto, kuntosali, kampaamo, kuppila ja kirkko). Palveluiden saavutettavuudesta huolehdittava esim. liikenneratkaisuin tai liikkuvien palveluin haja-asuinalueiden ja koko kunnan näkökulmasta.

Asuinympäristöjen sosiaalisesta kestävydestä tulee huolehtia. Eri asuntokojoja ja hallintamuotoa olevia kohteita tulee sekoittaa alueittain. Tämä mahdollistaa eri perhekokojen ja eri-ikäisten asukkaiden sijoittumisen samalla alueelle. Eri hallintamuodot puolestaan mahdollistaa sosiaalisen sekoittumisen asukkaiden varallisuudesta riippumatta. Etenkin pienituloisilla asuntojen kohtuuhintaisuus on tärkeä asia asuinpaikkaa ja asuinmuotoa valittaessa. Tulevia asumisratkaisuja suunniteltaessa ja kehitettäessä tuleekin ottaa huomioon, että erilaista hallinta- ja rahoitusmuotoista asumista tulee olla tarjolla eri-ikäisille tuusulalaisille. Lisäksi vanhojen asuinalueiden kehittäminen on myös huomioitava uusien asuinalueiden rinnalla.

Kestävyden kysymyksistä on tullut yhä tärkeämpiä. Valtuustokauden 2021-2025 tavoitteena on rakentaa kestävää tulevaisuutta ja edistää ilmastotekoja kaikessa toiminnassa. Askeleet kohti hiilineutraalia asumista ovat ensisijaisen tärkeitä, sillä rakentaminen ja rakennukset ovat vastuussa yli kolmasosasta kasvihuonepäästöistä. Tuusulan tuleekin toimia ja ohjata kestävään, energiatehokkaaseen ja ympäristöystävälliseen korjaus- ja uudisrakentamiseen. Rakentamisen ohjauksen lisäksi kunta voi vaikuttaa päästöihin kaavoituksen, maankäytön, uusiutuvien energialähteiden käytön ja liikennejärjestelyjen avulla. Kunnan roolina on myös mahdollistaa asukkaille yhä ilmastoviisaampi ja hiilineutraalimpi asuinympäristö.

Asuinympäristöjä suunniteltaessa ympäristön viihtyvyyteen ja turvallisuuteen on kiinnitettävä myös huomiota. Tuusulan vahvuutena on, että luontoon pääsee suoraan kotiovelta. Ulkoilumahdollisuudet ja harrastusmahdollisuudet ovat jo nyt hyvällä tasolla, nämä vetovoimatekijät tulee säilyttää myös jatkossa. Esteettömyys tulisi huomioida laajemmin asuinympäristöjä rakennettaessa ja kehitettäessä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Esteettömyyden tulee toteutua myös talvella. Asumisen ja asuinympäristön turvallisuuden kysymykset olisi hyvä nostaa laajempaan tarkasteluun asuntopoliittisessa ohjelmassa.

Tuusulalla on maine hyvän asumisen kuntana. Kuntaa tulee edelleen kehittää yhä kiinnostavammaksi ja halutummaksi asuinpaikaksi. On yhtä lailla tärkeää huolehtia kunnan pitovoimasta nykyisten asukkaiden osalta kuin vetovoimasta uusien potentiaalisten asukkaiden suuntaan. Yhtä kunnan rajat ylittävää muuttajaa kohden on 18 paikallaanpysyjää. Tuusulan persoonallista identiteettiä ja brändiä tulee edelleen vahvistaa, jotta se erottuu edukseen naapureistaan.

---

### **Tekninen lautakunta, 16.08.2022, § 93**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Riikka Uusikulku  
riikka.uusikulku@tuusula.fi  
hankekehityspäällikkö

#### Liitteet

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030 luonnos, TL 16.8.2022

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Tekninen lautakunta päättää

- keskustella asuntopoliittisen ohjelman luonnoksesta
- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta seuraavan lausunnon:

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti: Muutetaan §93 päätösesityksen viimeinen bulletpoint kuulumaan:

- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta seuraavan lausunnon:

Tekninen lautakunta pitää tehtyä asuntopoliittista ohjelmaa hyvänä. Lautakunnan toimialueeseen liittyvät ainakin seuraavat tavoitteet:

- hiilineutraalisuus
- esteettömyys
- viihtyisät julkiset ympäristöt
- metsien moninaiskäyttö

Ohjelman mukainen asukasmäärän kasvu edellyttää lisääntyviä panostuksia julkiseen infrastruktuuriin: katuihin, puistoihin ja palvelun vaatimiin tiloihin. Jotta tavoitteet voidaan saavuttaa, on tulevien vuosien talousarvioissa varattava riittävät investointi- ja ylläpitomäärärahat sekä henkilöresurssit.

keskustelun jatkuessa tehtiin seuraavat lisäehdotukset:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Liisa Palvas ehdotti Marjut Kylliäisen ja Risto Rämön kannattamana seuraavaa lisäystä:

Esitän seuraavaa lisäystä päätösesitykseen:

- tekninen lautakunta esittää, että asuntotuotannon laadullinen ohjaus ja huoneistojakauman ja -kokojen sääntely otetaan mukaan rakennusjärjestykseen kuten Keravan kaupungin mallissa.

Kirsti Ruislehto ehdotti Marjut Kylliäisen kannattamana seuraavaa lisäystä:

Lisäys teknisen lautakunnan lausuntoon asuntopoliittisesta ohjelmasta:

- asuntopoliittisen ohjelman toteutuminen edellyttää, että sille luodaan myös toteutusohjelma, esimerkiksi tontinluovutus- ja asuntotuotantosuunnitelma, joka kytketään mm. väestösuunnitteeseen.

Risto Rämö ehdotti Liisa Palvaan ja Janne Hermusen kannattamana seuraavaa lisäystä:

- tekninen lautakunta edellyttää, että tulevassa asuntorakentamisessa luontoa säästäviä vaihtoehtoja suositaan nykyistä enemmän.

Lautakunta hyväksyi lisäykset yksimielisesti.

### **Päätös**

Tekninen lautakunta päätti

- keskustella asuntopoliittisen ohjelman luonnoksesta
- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta seuraavan lausunnon:

Tekninen lautakunta pitää tehtyä asuntopoliittista ohjelmaa hyvänä. Lautakunnan toimialueeseen liittyvät ainakin seuraavat tavoitteet:

- hiilineutraalisuus
- esteettömyys
- viihtyisät julkiset ympäristöt
- metsien moninaiskäyttö
- tekninen lautakunta esittää, että asuntotuotannon laadullinen ohjaus ja huoneistojakauman ja -kokojen sääntely otetaan mukaan rakennusjärjestykseen kuten Keravan kaupungin mallissa
- asuntopoliittisen ohjelman toteutuminen edellyttää, että sille luodaan myös toteutusohjelma, esimerkiksi tontinluovutus- ja asuntotuotantosuunnitelma, joka kytketään mm. väestösuunnitteeseen
- tekninen lautakunta edellyttää, että tulevassa asuntorakentamisessa luontoa säästäviä vaihtoehtoja suositaan nykyistä enemmän.

Ohjelman mukainen asukasmäärän kasvu edellyttää lisääntyviä panostuksia julkiseen infrastruktuuriin: katuihin, puistoihin ja palvelun vaatimiin tiloihin. Jotta tavoitteet voidaan saavuttaa, on tulevien vuosien talousarvioissa varattava riittävät investointi- ja ylläpitomäärärahat sekä henkilöresurssit.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 23.08.2022, § 76

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen tuuhalinha, Katja Elo, Riikka Uusikulku  
markus.torvinen@tuusula.fi, katja.elo@tuusula.fi, riikka.uusikulku@tuusula.fi  
opetuspäällikkö, kehittämispäällikkö, hankekehityspäällikkö

Kuntakehityslautakunta pyytää kasvatus- ja sivistyslautakunnalta lausuntoa Tuusulan Asuntopoliittisesta ohjelmasta 31.8.2022 mennessä.

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopoliitikalle. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

### **Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä**

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategiaan ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

### **Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu**

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

### **Ohjelman käsittely luottamuselimissä**

Asuntopoliittisen ohjelman luonnokseen pyydetään lautakuntien ja neuvostojen lausuntoja touko-elokuun aikana. Ohjelmaa kehitetään lausuntokierroksella saadun palautteen pohjalta. Lausuntokierroksen jälkeen asuntopoliittista ohjelmaa käsitellään uudestaan kuntakehityslautakunnassa, josta se etenee kunnanhallitukseen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2022.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Sivistyksen lautakuntien lausunto

Tuusulan asuntopoliittisessa ohjelmassa on tuotu hyvin esille Tuusulan asukasmäärän kehitystä ja asumismuotojen suhdetta. Asuntopoliittisen ohjelman mukaan tavoitellaan 0,75 % kasvua, mikä on myös pääkaupunkiseudun MAL-ohjelman tavoitteen mukainen taso.

Keskimäärin 462 asunnon rakentaminen vuosittain on kova tavoite, joka tuo haasteita koko kunnan palvelutuotannolle. Tavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan tontteja ja asuntorakentamista sekä ihmisiä, jotka haluavat muuttaa Tuusulaan ja muutettuaan vielä asettua Tuusulaan pidemmäksi aikaa tai erilaisten asumispolkujen kautta pysyvästi.

Luonnoksen sivulla 18 on esitelty sanapilveä, johon on koottu tuusulalaisen asumisen vahvuuksia. Sanapilvessä ovat muun muassa sanat: luonnonläheisyys, ulkoilumahdollisuudet, turvallisuus, kulttuuri, Rantatie, vahva identiteetti ja vahva historia, virkistäytymismahdollisuudet, maaseutumaisuus, tilaa ja harrastusmahdollisuudet. Tuusulan vetovoimatekijöistä useimmat on helppo menettää, jos rakentamisen ohjaus epäonnistuu. Tavoite rakentaa olemassa olevan ja kehittyvän palveluverkon ja joukkoliikenteen äärelle taajamia tiivistäen ja kehittäen on hyvä. Tavoitteen onnistumisesta on paljolti kiinni Tuusulan vetovoimatekijöiden säilyminen.

Monet ovat valinneet Tuusulan asuinpaikaksi juuri siksi, että luontoon pääsee lähes suoraan kotiovelta. Asuinalueiden lähelle, keskelle ja väliin pitäisi jättää myös ” puolivillejä puolenhehtaarin metsiä”, jotka aktiivisemmin hoidettujen puistojen ohella tukevat esimerkiksi lasten ja ikäihmisten mahdollisuutta kokea metsä ja lähiluonto päivittäin.

Rakennettu kulttuuriympäristö on tärkeä identiteetin ja omaleimaisuuden vahvistaja, ja siksi kulttuuriympäristöä on hoidettava. Vanhoja rakennuksia ja miljöitä on säilytettävä myös silloin, kun ne sijaitsevat kasvualueilla. Hajarakentamisen hillitseminen ja sijoittelu ratkaisee maaseutumaisen miljöön ja väljyyden säilymisen. Rakentamistavoitteiden ohella pitää olla malttia säilyttää luonnonläheisyys, ulkoilumahdollisuudet ja kulttuurimaiseman kerroksellisuus ja väljyys. Ne ovat Tuusulan erityistekijöitä, kun kilpaillaan asukkaista.

Luonnoksen sivulla 21 (Tuusulalaiset asukasprofiilit) kuvataan eri-ikäisten asukkaiden ominaispiirteitä, asenteita ja palvelun tarpeita. Asuntopoliittista ohjelmaa (Tuusulan kehittyvä tarjonta) voisi olla sopivaa täydentää juuri edellä mainituilla, vapaa-aikaan ja kulttuuriin liittyvillä arvoilla. Niiden merkitys sanapilvessä ja konkreettisesti ihmisten arjessa vaikuttavat vahvasti siihen, kun ihmiset valitsevat itselleen mieleisen asuinpaikan ja elinympäristön.

Luvussa naapurustojen ja asuinympäristön kehittäminen tuodaan hyvin esille asuinympäristössä tapahtuva osallisuustyö eri osa-alueineen. Osallisuustyön lisäksi on hyvä muistaa, että kunnalliset kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut sekä vapaa sivistystyö vahvistavat kunnan identiteettiä ja imagoa sekä lisäävät alueen asukkaiden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yhteisöllisyyttä ja viihtymistä. Perinteinen järjestötoiminta urheilun, kulttuurin ja muun harrastustoiminnan alalla on myös toimintaa, joka sitouttaa ja kotouttaa hyvin alueeseen.

Lapsiperheille tärkeä vetovoimatekijä on turvallinen ja hyvin toimiva varhaiskasvatus ja koulutus. Siksi palveluverkkosuunnitelman mukainen rakentaminen, olemassa olevan palveluverkon kohteiden kunnosta huolehtiminen ja sivistyksen resurssien kehittäminen ovat tärkeitä asuntopoliittisen tavoitteen saavuttamiseksi. Valtakunnallisesti syntyvyys on edelleen laskussa, ja lapsi- ja oppilasmäärien ylläpitäminen edellyttää onnistumista tulomuuttovoitossa nuorten lapsiperheiden osalta pitkäjänteisesti. Uuden palveluverkon yksiköiden lapsi- ja oppilasmääriin vaikuttaminen sekä uudisrakentamisella että täydennysrakentamiselle on keskeistä mitä pitemmälle ajassa eteenpäin ennustemalleissa mennään.

Uudessa palveluverkossa oppilaspaikkoja rakentuu eniten Riihikallion ja Lahelan alueelle. Myös Kirkonkylän ja Paijalan alakoulut voivat ottaa vastaan nykyistä suurempia oppilasmääriä. Rykmentinpuiston koulun tuleva koko ei mahdollista merkittävää kasvua, koska hanketta pienennettiin hankesuunnitelmaan nähden ja alueelle odotetaan rakentuvan pienempiä asuntoja. Oppilasennusteeseen ja oppilaspaikkojen riittävyteen Rykmentinpuiston alueella vaikuttaa asuntotuotannon määrä ja asuntojen koko sekä asuntorakentamisen vaiheistaminen. Myös yläkouluikäisten oppilaiden oppilaspaikkojen ohjaamisella voidaan vaikuttaa asiaan ja hankkeen pienentäminen tarkoitti oppilaiden ohjaamisen muutosta Paijalan alueella ja tämä tulee huomioida Lahelan kampusta suunniteltaessa. Asuntorakentamisessa on tärkeää jakaa rakentamista alueella useammalle vuodelle ja suunnitella myös alueille myös myöhempää täydennysrakentamista, jotta vältetään oppilasmäärien suuret vaihtelut eri vuosin välillä.

Omakotitonttien hinnoittelu ja rakennushankkeiden kallistuminen on Etelä-Tuusulassa jo keskituloisten perheiden kipurajalla. Tämä voi vaikeuttaa muun muassa opettajien ja terveydenhoitoalan sekä palvelualan ammattilaisten sitoutumista alueen työmarkkinoihin. Myös yhden- ja kahden hengen talouksien toiveet väljästä pientaloasumisesta olisi hyvä huomioida. Asuntopoliittisessa ohjelmassa tavoitellut uudet mallit pientalorakentamiseen ovat siis tervetulleita ja kunnan tulee aktiivisesti osallistua tämän tyyppisten hankkeiden kehittämiseen.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Hankekehityspäällikkö Riikka Uusikulku esitteli asiaa kokouksen alussa info-osuudessa klo 18.00-18.30.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 24.08.2022, § 61**

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Ulla Kinnunen, Katja Elo

risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, katja.elo@tuusula.fi

vapaa-aikalpalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kehittämisspäällikkö

### Liitteet

1 Lausuntopyyntö Asuntopoliittinen ohjelma 2030, kvltk 24.8.2022

2 Asuntopoliittinen ohjelma 2030 luonnos, kvltk 24.8.2022

Kuntakehityslautakunta pyytää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Tuusulan Asuntopoliittisesta ohjelmasta 31.8.2022 mennessä.

Asuntorakentaminen ja -markkina on muuttunut Tuusulassa monin tavoin viime vuosina. Tulevaisuudessa kunnan tulisi asettaa selkeämmin asuntopoliittisia tavoitteita ja suunnitelmallisemmin ohjata ja seurata toteutuvaa asuntotuotantoa. Nyt laaditulla Tuusulan ensimmäisellä asuntopoliittisella ohjelmalla luodaan suuntaviivoja kunnan harjoittamalle asuntopolitiikalle. Ohjelma syventää ja täsmentää asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Ohjelma tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman valmistelussa on huomioitu MAL-sopimus vuosille 2020-2023. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

### **Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä**

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa Tuusulan kuntastrategia ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategiaan ohjelmiin ja suunnitelmiin. Yleiskaavassa määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Rakennusjärjestyksellä ohjataan asuntotuotannon rakentamista. Hyvinvointisuunnitelmassa on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi ilmastojohtamisen toimintamalli asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita.

### **Asuntopoliittisen ohjelman valmistelu**

Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2021. Ohjelman tueksi on koottu monipuolinen tilastokatsaus tuusulalaiseen asumiseen. Ohjelmaa on valmisteltu osallistaen keskeisiä Tuusulan kunnan asumiseen liittyvistä asioista päättäviä tahoja. Kasvun ja ympäristön toimialueelle järjestettiin asuntopoliittinen työpaja tammikuussa. Asuntopoliittista ohjelmaa käsiteltiin maaliskuussa sekä kunnanhallituksen seminaarissa ja lautakuntien iltakoulussa.

### **Ohjelman käsittely luottamuselimissä**

Asuntopoliittisen ohjelman luonnokseen pyydetään lautakuntien ja neuvostojen lausuntoja touko-elokuun aikana. Ohjelmaa kehitetään lausuntokierroksella saadun

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

palautteen pohjalta. Lausuntokierroksen jälkeen asuntopoliittista ohjelmaa käsitellään uudestaan kuntakehityslautakunnassa, josta se etenee kunnanhallitukseen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2022.

### **Sivistyksen lautakuntien lausunto**

Tuusulan asuntopoliittisessa ohjelmassa on tuotu hyvin esille Tuusulan asukasmäärän kehitystä ja asumismuotojen suhdetta. Asuntopoliittisen ohjelman mukaan tavoitellaan 0,75 % kasvua, mikä on myös pääkaupunkiseudun MAL-ohjelman tavoitteen mukainen taso.

Keskimäärin 462 asunnon rakentaminen vuosittain on kova tavoite, joka tuo haasteita koko kunnan palvelutuotannolle. Tavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan tontteja ja asuntorakentamista sekä ihmisiä, jotka haluavat muuttaa Tuusulaan ja muutettuaan vielä asettua Tuusulaan pidemmäksi aikaa tai erilaisten asumispolkujen kautta pysyvästi.

Luonnoksen sivulla 18 on esitelty sanapilveä, johon on koottu tuusulalaisen asumisen vahvuuksia. Sanapilvessä ovat muun muassa sanat: luonnonläheisyys, ulkoilumahdollisuudet, turvallisuus, kulttuuri, Rantatie, vahva identiteetti ja vahva historia, virkistätymismahdollisuudet, maaseutumaisuus, tilaa ja harrastusmahdollisuudet. Tuusulan vetovoimatekijöistä useimmat on helppo menettää, jos rakentamisen ohjaus epäonnistuu. Tavoite rakentaa olemassa olevan ja kehittyvän palveluverkon ja joukkoliikenteen äärelle taajamia tiivistäen ja kehittäen on hyvä. Tavoitteen onnistumisesta on paljolti kiinni Tuusulan vetovoimatekijöiden säilyminen.

Monet ovat valinneet Tuusulan asuinpaikaksi juuri siksi, että luontoon pääsee lähes suoraan kotiovelta. Asuinalueiden lähelle, keskelle ja väliin pitäisi jättää myös " puolivillejä puolenhehtaarin metsiä", jotka aktiivisemmin hoidettujen puistojen ohella tukevat esimerkiksi lasten ja ikäihmisten mahdollisuutta kokea metsä ja lähiluonto päivittäin.

Rakennettu kulttuuriympäristö on tärkeä identiteetin ja omaleimaisuuden vahvistaja, ja siksi kulttuuriympäristöä on hoidettava. Vanhoja rakennuksia ja miljöitä on säilytettävä myös silloin, kun ne sijaitsevat kasvualueilla. Hajarakentamisen hillitseminen ja sijoittelu ratkaisee maaseutumaisen miljöön ja väljyyden säilymisen. Rakentamistavoitteiden ohella pitää olla malttia säilyttää luonnonläheisyys, ulkoilumahdollisuudet ja kulttuurimaiseman kerroksellisuus ja väljyys. Ne ovat Tuusulan erityistekijöitä, kun kilpaillaan asukkaista.

Luonnoksen sivulla 21 (Tuusulalaiset asukasprofiilit) kuvataan eri-ikäisten asukkaiden ominaispiirteitä, asenteita ja palvelun tarpeita. Asuntopoliittista ohjelmaa (Tuusulan kehittyvä tarjonta) voisi olla sopivaa täydentää juuri edellä mainituilla, vapaa-aikaan ja kulttuuriin liittyvillä arvoilla. Niiden merkitys sanapilvessä ja konkreettisesti ihmisten arjessa vaikuttavat vahvasti siihen, kun ihmiset valitsevat itselleen mieleisen asuinpaikan ja elinympäristön.

Luvussa naapurustojen ja asuinympäristön kehittäminen tuodaan hyvin esille asuinympäristössä tapahtuva osallisuustyö eri osa-alueineen. Osallisuustyön lisäksi on hyvä muistaa, että kunnalliset kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut sekä vapaa sivistystyö



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vahvistavat kunnan identiteettiä ja imagoa sekä lisäävät alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtymistä. Perinteinen järjestötoiminta urheilun, kulttuurin ja muun harrastustoiminnan alalla on myös toimintaa, joka sitouttaa ja kotouttaa hyvin alueeseen.

Lapsiperheille tärkeä vetovoimatekijä on turvallinen ja hyvin toimiva varhaiskasvatus ja koulutus. Siksi palveluverkkosuunnitelman mukainen rakentaminen, olemassa olevan palveluverkon kohteiden kunnosta huolehtiminen ja sivistyksen resurssien kehittäminen ovat tärkeitä asuntopoliittisen tavoitteen saavuttamiseksi. Valtakunnallisesti syntyvyys on edelleen laskussa, ja lapsi- ja oppilasmäärien ylläpitäminen edellyttää onnistumista tulomuuttovoitossa nuorten lapsiperheiden osalta pitkäjänteisesti. Uuden palveluverkon yksiköiden lapsi- ja oppilasmääriin vaikuttaminen sekä uudisrakentamisella että täydennysrakentamisella on keskeistä mitä pitemmälle ajassa eteenpäin ennustemalleissa mennään.

Uudessa palveluverkossa oppilaspaikkoja rakentuu eniten Riihikallion ja Lahelan alueelle. Myös Kirkonkylän ja Paijalan alakoulut voivat ottaa vastaan nykyistä suurempia oppilasmääriä. Rykmentinpuiston koulun tuleva koko ei mahdollista merkittävää kasvua, koska hanketta pienennettiin hankesuunnitelmaan nähden ja alueelle odotetaan rakentuvan pienempiä asuntoja. Oppilasennusteeseen ja oppilaspaikkojen riittävyteen Rykmentinpuiston alueella vaikuttaa asuntotuotannon määrä ja asuntojen koko sekä asuntorakentamisen vaiheistaminen. Myös yläkouluikäisten oppilaiden oppilaspaikkojen ohjaamisella voidaan vaikuttaa asiaan ja hankkeen pienentäminen tarkoitti oppilaiden ohjaamisen muutosta Paijalan alueella ja tämä tulee huomioida Lahelan kampusta suunniteltaessa. Asuntorakentamisessa on tärkeää jakaa rakentamista alueella useammalle vuodelle ja suunnitella myös alueille myös myöhempää täydennysrakentamista, jotta vältetään oppilasmäärien suuret vaihtelut eri vuosin välillä.

Omakotitonttien hinnoittelu ja rakennushankkeiden kallistuminen on Etelä-Tuusulassa jo keskituloisten perheiden kipurajalla. Tämä voi vaikeuttaa muun muassa opettajien ja terveydenhoitoalan sekä palvelualan ammattilaisten sitoutumista alueen työmarkkinoihin. Myös yhden- ja kahden hengen talouksien toiveet väljästä pientaloasumisesta olisi hyvä huomioida. Asuntopoliittisessa ohjelmassa tavoitellut uudet mallit pientalorakentamiseen ovat siis tervetulleita ja kunnan tulee aktiivisesti osallistua tämän tyyppisten hankkeiden kehittämiseen.

## **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa asuntopoliittisesta ohjelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

## **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kokouksessa asiaa esitteli hankekehityspäällikkö Riikka Uusikulku.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Kuntakehityslautakunta, 14.09.2022, § 73

Valmistelija / lisätiedot:  
Riikka Uusikulku  
riikka.uusikulku@tuusula.fi  
hankekehityspäällikkö

### Liitteet

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030, KKL 14.9.2022

Asuntopoliittinen ohjelma on yksi kunnan strategisista asiakirjoista, joka toteuttaa asumisen kehittämistä ja asuntotuotannon suunnittelua.

Asuntopoliittisen ohjelman perusta on kuntastrategiassa ja pormestariohjelmassa. Ohjelman rakenne ja tavoiteasetanta perustuvat kuntastrategiassa asetettuihin päämääriin ja tavoitteisiin. Lisäksi asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja kunnan muihin strategiisiin ohjelmiin ja suunnitelmiin.

Asuntopoliittinen ohjelma antaa kokonaiskuvan tuusulalaisesta asumisesta. Ohjelmassa asetetaan tavoitteita asumisen kehittämiseksi erilaisten toimenpiteiden muodossa. Se on strateginen ohjain asumisen kehittämiseen ja työväline asuntopoliittiseen ohjaukseen. Ohjelman avulla on tarkoitus tavoitteellisemmin ja suunnitelmallisemmin viedä eteenpäin tuusulalaista asumista. Lisäksi ohjelma mahdollistaa säännöllisen seurannan asumisen asioissa ja se lisää myös keskustelua asumisen suunnasta.

Nyt laadittu asuntopoliittinen ohjelma on Tuusulan ensimmäinen. Jatkossa asuntopoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman hyväksyy valtuusto ja sen toteutumista seurataan valtuustossa vuosittain.

### **Asuntopoliittisesta ohjelmasta saadut lausunnot**

Kuntakehityslautakunta lähetti asuntopoliittisen ohjelman luonnoksen lausunnoille lautakuntiin ja neuvostoihin 27.4.2022. Ohjelma oli lausunnoilla 5/2022 - 8/2022. Lausuntokierroksen jälkeen asuntopoliittiseen ohjelmaan tehtiin tarpeellisia muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämislautakunta painotti lausunnossaan, että Tuusulan asumisratkaisujen tulisi palvella eri-ikäisten asumistarpeita. Lautakunnan lausunnon mukaan asuntotuotannon tulisi olla houkuttelevaa ensiasunnon ostajille, pariskunnille ja nuorille perheille. Kunnan tulisi myös kääntää nykyinen ikääntyneiden asukkaiden muuttotappio muuttovoitoksi. Lisäksi lautakunta korosti esteettömien asuntojen tarvetta: ikäihmisten ja erityisryhmien asumiseen soveltuvia asuntoja tulee olla tarjolla eri puolilla Tuusulaa.

Sekä hyvinvoinnin ja terveyden edistämislautakunnan että teknisen lautakunnan lausunnoissa nostettiin esiin asumisen kestävyys- ja turvallisuusnäkökulmat. Asuinympäristöjä suunniteltaessa ympäristön turvallisuuteen on kiinnitettävä huomiota. Asuinympäristöjen sosiaalisesta kestävydestä tulee huolehtia ja eri asuntokokoja ja hallintamuotoja olevia kohteita tulee sekoittaa alueittain. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämislautakunta painotti lausunnossaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia omaan asuinympäristöönsä ja yhteisöllisyyden tukemista osana naapurustoja. Lautakunnan mukaan työtä vaikutusmahdollisuuksien parantamiseksi ja yhteisöllisyyden tukemiseksi tulee jatkaa. Lautakuntien lausunnoissa otettiin kantaa myös asumisen ilmastohaasteisiin. Askeleet kohti hiilineutraalia asumista ovat ensisijaisen tärkeitä ja kunnan tulee ohjata kestävään, energiatehokkaaseen ja ympäristöystävälliseen korjaus- ja uudisrakentamiseen.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnoissa pohdittiin tuusulalaisen asumisen vetovoimatekijöitä. Lautakuntien mukaan rakentamistavoitteiden ohella pitää olla malttia säilyttää luonnonläheisyys, ulkoilumahdollisuudet ja kulttuurimaiseman kerroksellisuus ja väljyys. Asuinalueille pitäisi jättää myös "puolivillejä puolenhehtaarin metsiä", jotka tukevat lasten ja ikäihmisten mahdollisuutta kokea metsä ja luonto päivittäin. Lausunnoissa muistutetaan, että vetovoimatekijät on helppo menettää, jos rakentamisen ohjaus epäonnistuu.

Tekninen lautakunta painotti lausunnossaan, että asukasmäärän kasvu ja asuntotuotanto edellyttävät lisääntyviä panostuksia asuinympäristöjen infrastruktuuriin: katuihin ja puistoihin. Uusien asuinalueiden lisäksi tulee pitää huolta vanhojen asuinympäristöjen kunnosta. Tulevien vuosien talousarvioissa tulee varata riittävät investointi- ja ylläpitomäärärahat sekä henkilöstöresurssit. Myös kasvatus- ja sivistyslautakunnan mukaan asukasmäärän kasvu ja asuntotuotanto haastavat kunnan palvelutuotannon. Lautakunnan mukaan asuntorakentamisessa on tärkeää jakaa rakentamista uudella asuinalueella useammalle vuodelle ja suunnitella asuinalueille myös myöhempää täydennysrakentamista.

Myös kunnassa toimivat neuvostot antoivat lausuntonsa asuntopoliittisesta ohjelmasta. Ikäihmisten neuvosto nosti lausunnossaan esiin ikäihmisten määrän nopean kasvun. Esteettömät asumisratkaisut ja ikäystävälliset asuinympäristöt sekä elävä keskusta ovat tärkeitä ikääntyneille asukkailla. Vammaisneuvosto painotti lausunnossaan, että vammaisella asukkaalla tulee olla oikeus valita, millaisessa asunnossa hän asuu. Lisäksi vammaisneuvosto piti tärkeänä tiivistä yhteistyötä erityisasumisen kysymyksissä hyvinvointialueen ja naapurikuntien kanssa. Lapsi- ja perheasiainneuvosto korosti, että jatkossa tulisi tarkemmin selvittää, millaisia mieltymyksiä perheillä on asumisen suhteen. Lapsiperheet arvostavat Tuusulan tarjoamaa pientaloasumisessa, mutta asuntotuotannon tulee olla houkuttelevaa myös nuorille perheille ja pariskunnille.

Neuvostot nostivat lausunnoissaan tärkeäksi teemaksi asumisen kohtuuhintaisuuden. Kohtuuhintaista asumista tulisi olla tarjolla erityisesti itsenäistyville nuorille, nuorille lapsiperheille, vammaisille ja ikääntyneille. Lisäksi neuvostot pitivät tärkeänä asumispolkuajattelua. Elämään liittyvissä taitekohdissa (eläköityminen, leskeytyminen, nuoren itsenäistyminen, lapsen syntymä, erotilanteet, sairastuminen jne.) tarvitaan monipuolisia asumisratkaisuja. Kaikki neuvostot painottivat esteettömän asuinympäristön merkitystä. Neuvostojen mukaan esteettömyys tukee toiminta- ja liikuntakyvyltään rajoittuneiden kotona asumista, mutta esteettömät asuinympäristöt helpottavat kaikkien asukasryhmien liikkumista.

## Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Esittelijä: Kristiina Salo, elinvoimajohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä osaltaan Asuntopoliittisen ohjelman 2030
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Asuntopoliittisen ohjelman 2030.

### **Kokouskäsitely**

Kokoustauko asian käsittelyn jälkeen klo 20:44 - 20:52.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

### **Tiedoksi**

kuntakehitysjohtaja, pormestari, kansliapäällikkö, elinvoimajohtaja,  
hankekehityspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 74

### **Kaavoitussuunnitelma 2023-2026**

TUUDno-2022-1800

Valmistelija / lisätiedot:  
Anne Olkkola  
anne.olkkola@tuusula.fi  
kaavoituspäällikkö

#### Liitteet

1 Kaavoitussuunnitelma 2023-2026, KKL 14.9.2022

#### **Asiaselostus**

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kaavoitussuunnitelman neljän vuoden jaksolle. Tämän jälkeen vuoden alussa hyväksytään alkavan vuoden kaavoituksen työohjelma, jonka edistymistä seurataan osavuosikatsausten yhteydessä. Kaavoitussuunnitelman tavoitteena on ohjata kaavoituksen palvelualueen toimintaa ja kaavatöihin vaikuttavien luottamuselinten päätöksentekoa niin, että hankeluettelosta ensisijaisiksi nostetut hankkeet etenevät mahdollisimman nopeasti ja että niiden valmisteluun kohdennetaan ensisijaisesti resursseja.

Tavoitteena on huolehtia siitä, että MAL-aiesopimuksen tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten.

Vuosien 2023–2026 kaavoitussuunnitelma on liitteenä. Kaavoitussuunnitelmassa on edellisten vuosien tavoin yleiskaavoitushankkeita, yleissuunnitelmia sekä asemakaavahankkeita, jotka on priorisoitu kolmeen eri luokkaan hankkeiden kiireellisyyden ja oletetun etenemisjärjestyksen mukaisesti. Kartalle on merkitty myös ns. vähäiset kaavamutokset ilman priorisointia. Näitä kaavamutoksia valmistelevat kaavoitusavustajat muiden töiden ohella.

#### **Yleiskaava ja yleissuunnitelmat**

Alkavalla kaudella keskitytään Focus-alueen ja Lahelanpellon yleissuunnitelmien valmiiksi saattamiseen sekä Koillis-Hyrylän osayleiskaavan tai yleissuunnitelman aloittamiseen. Kiila-Senkkerinmäen yleissuunnitelmaa tehdään yhteistyössä Vantaan kanssa ja sen on arvioitu alkavan ensi keväänä. Yleissuunnitelmien laatiminen on tarpeen, jotta tämän jälkeen laajemmat alueet voidaan asemakaavoittaa ja ajoittaa rakentaminen päätetyin tavoittein mm. liikenneverkkoon ja aluetehokkuuteen liittyen.

Lisäksi aloitetaan Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma, joka on jatkoa Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelmalle. Työssä sovelletaan osallistuvan metsäsuunnittelun suunnittelu- ja osallistamisprosesseja. Lisäksi laaditaan kaavoituksen toimenpiteitä ilmasto-ohjelmaan.

#### **Asemakaavahankkeiden priorisointi**

Asunto- ja asuinalueiden osalta pyritään tarjoamaan monipuolisesti vaihtoehtoja. Tarkoituksena on valikoida hankkeet, joiden myötä saadaan kaikkiin taajamiin tonttivarantoa eri tarpeisiin: asuinrakentamisen tontteja, pientalo- ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

erillispientalotontteja painottaen, kunnankeskustojen kehittämishankkeita, työpaikkatontteja ja vetovoimahankkeita. Lisäksi huolehditaan, että kunnan omakotitalotonttivaranto on turvattu tuleville vuosille. Asemakaavahankkeet on priorisoitu painottaen

1. Omakotitalotonttivarannon turvaaminen
2. Keskustojen kehittäminen
3. Työpaikka-alueiden kehittäminen
4. Kunnan maalle sijoittuvien hankkeiden edistäminen
5. Paljon asuntoja/työpaikkoja tuottavat asemakaavat
6. Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset
7. Kunnan kannalta tärkeitä palveluverkon kehittämisen tai yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämät asemakaavat

Liitteenä olevassa kaavoitussuunnitelmassa prioriteetilla 1 olevat ovat kärkihankkeita. Prioriteettien 2 ja 3 hankkeita edistetään kärkihankkeiden valmistelun jälkeen. On todennäköistä, että tulee tehtäväksi erityisiä kaavamuutoksia suunnittelukauden aikana johtuen sekä ajankohtaisista rakentamishankkeista että kunnan velvollisuudesta pitää asemakaavat ajan tasalla. Hankkeita koskevista hakemuksista päätettäessä tai muutoin käynnistämispäätöksin päätetään erikseen, minkälaisella prioriteetilla niitä edistetään.

### **Pääasiassa asuintontteja tuottavat asemakaavat**

Tuusulassa on kokonaisuudessaan hyvä rakentamattomien asuintonttien kaavavaranto, erityisesti asuinalueille sijoittuva yhtiömuotoisten tonttien varanto riittää kaikissa taajamissa lähivuosien tarpeisiin. Sen sijaan pientalo- ja omakotitalotonttien kaavavaranto ei täysin vastaa pitkällä tähtäimellä nykyistä kysyntää, sillä siihen kohdistuu kerrostalovarantoa huomattavasti suurempi kysyntä. Kaikissa kolmessa taajamassa pientalo- ja omakotitalotonttien varanto on pienentynyt. Erityisesti Etelä-Tuusulan osalta kunnan omistuksessa oleva erillispientalotonttivaranto on vähentynyt nopeasti kunnallistekniikan valmistuttua ja tämän trendin oletetaan jatkuvan. Kaavoitussuunnitelmalla on pyritty vastaamaan tähän kysyntään lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Kärkihankkeissa on paljon pientalo- ja erillispientaloihin painottuvia kaavahankkeita niin kunnan kuin osin yksityisessä omistuksessa oleville alueille, jotka sijoittuvat eripuolille Etelä-Tuusulaan. Jokelassa Vanutehtaan kaavatyö parantaa asumisen kaavavarantoa monipuolisesti kerrostaloista pientaloihin ja Lepola III:n asemakaava lisää omakotitalotonttivarantoa. Joenrannan asemakaava on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta, mikä lisää merkittävästi kunnan omistuksessa olevaa erillispientalotonttien varantoa Kellokoskella.

### **Työpaikka-alueiden asemakaavat**

Jokelassa työpaikka-alueiden tonttivarantoa on lähivuosien tarpeeseen. Näin ollen työpaikka-alueiden asemakaavoja laaditaan suunnittelukauden alussa pääosin Etelä-Tuusulaan ja resurssien mahdollistaessa myöhemmin Kellokoskelle. Kellokoskella Rajalinnan työpaikka-alueen laajentaminen on tarpeen lähivuosina, mutta tämä hanke ei prioriteetiltaan kärkeä.

Sen sijaan Etelä-Tuusula on työpaikkarakentamisen kannalta ensisijaisen tärkeä kysynnästä johtuen. Kehä IV:n varteen kehittyvät työpaikka-alueet, Senkkerinmäki

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

sekä Tuusulan itäväylän varteen työpaikka-alueiden laajentaminen ovat tärkeimmät hankkeet. Edellä mainituilla työpaikka-alueilla on painoarvoa jopa pääkaupunkiseudun työpaikka-alueiden joukossa. Näiden suurien asemakaavojen ohella on valmiuksia tehdä pienehköjä työpaikka-alueiden asemakaavan muutoksia, kuten kaavoitussuunnitelmaan tuotu Kulomäentien-Jussla -alueen kaavamuutosten kokonaisuus.

### **Keskustojen kehittäminen**

Keskustojen kehittäminen on tarpeen vetovoiman kasvattamiseksi kaikissa taajamissa. Hyrylän alueella asuinkerrostalotonttivaranto on hyvä, mutta keskustan kehittämiseksi on vielä laadittava kaavamuutoksia. Palvelukeskuksen kaavamuutoksen valmistuttua, kaavoituksen painopisteet kohdistuvat mm. purettavan hallintorakennuksen (Koskensillantien alueen kaavamuutos) sekä nykyisen terveyskeskuskorttelin (Esikunnanpolun asemakaavamuutos) kaavatöihin. Myös muut keskustan kehittämishankkeet vaativat kaavoituksen ja projektitoimiston resursseja. Jokelassa Keskustan kehittäminen painottuu Vanutehtaan kaavamuutokseen sekä Jokelan asemanpolun alueen kaavatyöhön aseman itäpuoleiselle alueelle. Edellä mainitut hankkeet painottuvat asumiseen. Kellokoskella keskustan kehittämishanke on entisen sairaalan alueen kaavallinen muutos, joka on siirretty II-luokkaan odottamaan tavoitteiden kirkastamista kiinteistöjen uusiokäytön ja lisärakentamisen osalta. Seppäinpuiston asemakaavaa päivittäminen on viivästynyt ja työtä pyritään edistämään vuonna 2023.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan kaavoitussuunnitelman vuosille 2023-2026.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

### **Esteellisyys**

Jäsen Antti Heikkilä poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä, ilmoittamansa intressijääviyden vuoksi.

### **Tiedoksi**

kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 75

### **Kaavoituksen työohjelma 2023 luonnos**

TUUDno-2022-1801

Valmistelija / lisätiedot:  
Anne Olkkola  
anne.olkkola@tuusula.fi  
kaavoituspäällikkö

#### Liitteet

1 Työohjelma 2023 luonnos, KKL 14.9.2022

#### **Kaavoituksen työohjelma 2023, luonnos**

Kaavoituksen työohjelmalla ohjelmoidaan kuluvan vuoden kaavahankkeet. Työohjelma perustuu valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2023-2026, jossa kaavahankkeet on priorisoitu kolmeen eri kategoriaan kiireellisyys- tai oletettujen etenemismahdollisuuksien mukaisesti. Kaavoituksen työohjelma koostuu kärkihankkeista. Useat kaavahankkeet ovat useamman vuoden mittaisia, mikä edellyttää pitkäjänteistä ja määrätietoista työtä tavoitteen toteutumisen eteen. Kaavoituksen työohjelma 2023, luonnos on laadittu etupainotteisesti Kaavoitussuunnitelman 2023-2026 rinnalla hahmottamaan mitä kärkihankkeita edistetään vuonna 2023. Kaavoituksen työohjelma hyväksytään alkuvuodesta 2023, kun valtuusto on hyväksynyt kaavoitussuunnitelman 2023-2026 loppuvuodesta 2022.

Kaavoitussuunnitelmassa 2023-2026 asetettuja tavoitteita ovat: yleiskaavoituksen ja yleissuunnitelmien keinoin huolehtia siitä, että taajamien rakentaminen, liikenneverkon kehittäminen ja muut maankäytölliset kysymykset ovat suunniteltu kokonaisuutena sekä asemakaavoituksella huolehtia MAL-sopimuksen edellyttämien uusien asuntokaavojen toteutuminen sekä riittävän asuin-, pientalo- ja työpaikatonttivarannon turvaaminen. Tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden nostaminen, houkuttelevien ja kestävien asuinalueiden rakentuminen sekä palvelujen toteutuminen. Kaavoitussuunnitelmassa 2023-2026 painottuu erillispientalo- ja pientalotonttivarannon kasvattaminen vastaamaan paremmin kysyntää ja pormestariohjelmassa asetettuja tavoitteita.

Työohjelmassa on listattu 8 yleissuunnitelmatasoista työtä. Yleiskaavan 2040 hyväksymisen jälkeen tehdään yleiskaavan toteutussuunnitelma ja Koillis-Hyrylän osayleiskaava tai yleissuunnitelma. Alkavalla kaudella keskitytään Focus-alueen ja Lahelanpellon yleissuunnitelmien valmiiksi saattamiseen. Kiila-Senkkerinmäen yleissuunnitelmaa tehdään yhteistyössä Vantaan kanssa ja sen on arvioitu alkavan ensi keväänä. Lisäksi aloitetaan Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma, joka on jatkoa Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelmalle. Lisäksi laaditaan kaavoituksen toimenpiteitä ilmasto-ohjelmaan.

Asemakaavatyöt on ryhmitelty kuntakeskuksittain ja projektialueittain. Uusia asemakaavatyöitä aloitetaan 10 kappaletta. Myös muita kehittämishankkeita, jotka vaativat kaavoituksen tai projektitoimiston resursseja, on lisätty kaavoituksen työohjelmaan 2023. Kaikkiaan työohjelmassa on 30 asemakaavatyötä tai hanketta.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavoituksen työohjelmaan on tuotu erityisesti pientalo- ja erillispientalotonttivarantoa lisääviä kaavatöitä niin kunnan kuin osin yksityisessä omistuksessa oleville alueille, jotka sijoittuvat eripuolille Etelä-Tuusulaan. Pääpaino on pyritty pitämään kunnan maanomistuksen ja kiinteistöjen kehittämistä edistävissä kaavatoissa mm.: Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys, Lahelanorren, Lahelan monitoimikampuksen ja Lahelanpelto III kaavatyöt, Koskensillantien alueen, Tuuskodon, Harjulan ja Mattila II:n kaavatyöt. Työpaikkatonttien varanto ja monipuolisuus halutaan turvata Kehä IV:n, Rykmentinportti II, Palkkitien ja Kulomäentie-Jussla alueen asemakaavoilla sekä Kiila- Senkkerinmäen ja Focus alueen yleissuunnitelmilla.

**Jokelassa on** työpaikka- ja asuintonttivarantoa hyvin. Työohjelmassa on kaksi asumiseen painottuvaa kaavamuutosta keskustan tuntuaan: Jokelan asemanpolun alue ja Vanutehdas. Pientalotonttivarantoa lisää Lepola III:n asemakaava. **Kellokoskella** erillis- ja pientalotontteihin painottuvan Joenrannan asemakaavan hyväksymiskäsittely ajoittuu alkuvuoteen. Seppäinpuiston kaavamuutoksella edistetään korttelin rakentumista keskeisellä sijainnilla.

Liitteenä olevassa Kaavoituksen työohjelmassa 2023, luonnos on esitetty viivakaavioin kaavojen ja yleissuunnitelmien ja yleiskaavan arvioitu eteneminen. Toteutuneeseen aikatauluun vaikuttavat mm. maankäytösopimusneuvotteluiden eteneminen, mikä on usein vaikeasti arvioitavissa. Työohjelman toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan osavuosikatsauksissa. Tärkeiksi ja kiireellisiksi katsottuja töitä voidaan lisätä kuluvan vuoden työohjelmaan lautakunnan tai kunnanhallituksen päätöksellä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä kaavoituksen työohjelma 2023 luonnoksen tiedoksi.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- merkitä kaavoituksen työohjelma 2023 luonnoksen tiedoksi.

### **Tiedoksi**

kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 76

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kaavoituspäällikkö

hankintapäätös:

§ 15 Kaavoituksen puitesopimuskonsultit, hankinta, 23.08.2022

§ 16 Kaavasuunnittelun puitesopimus, hankintaoikaisu, 30.08.2022

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 104 Domesta Oy, kiinteistön 858-11-2273-14 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.08.2022

§ 105 Asunto Oy Tuusulan Vadelma ja Asunto Oy Tuusulan Mustikka, vuokratun kiinteistön 858-15-5716-2 myynti, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 02.09.2022

Maankäyttöpäällikkö

§ 61 Valokuitunen Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-411-4-369 Pinkku, Riihikallio, 17.08.2022

§ 62 Paijalan metsänkävijät ry, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-409-26-136 Anttila, Ruskela, 23.08.2022

§ 63 Vuokratun kiinteistön 858-11-2265-9 myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.08.2022

vuokrauspäätös:

§ 64 Kiinteistön 858-21-6432-1 vuokraaminen, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 31.08.2022

Projektitoimiston päällikkö

hankintapäätös:

§ 1 Ilmastojohtamisen toimintamallin kehityksen ja käyttöönoton konsulttitoimeksianto, 18.08.2022

### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 10,19.01.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 17,09.02.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 24,09.03.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 40,27.04.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 48,18.05.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 56,15.06.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 64,17.08.2022**  
**Kuntakehityslautakunta, § 77, 14.09.2022**

## § 77

### Ilmoitusasiat

TUUDno-2021-2881

### Kuntakehityslautakunta, 19.01.2022, § 10

#### Liitteet

- 1 3653 Jokelan rautatiealueen akm OAS 19.1.2022, KKL 19.1.2022
- 2 3653 Havainneaineisto oas LUONNOS Väyläviraston ratasuunnitelma 19.1.2022, KKL 19.1.2022
- 3 Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 16.12.2021, KKL 19.1.2022
- 4 Kaavoituspäällikön julkipanolista 14.1.2022, KKL 19.1.2022
- 5 Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 14.1.2022, KKL 19.1.2022

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista
  - Kaavoituspäällikön julkipanolista
  - Jokelan rautatiealue osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
  - Diplomityön esittely, kohdealue Koillis-Hyrylä / Vili Lustman
  - Osallistava metsäsuunnittelutyö, kohde Tuomalansuo
    - Lisätietoja Tuusulan verkkosivuilta: Etusivu › Asuminen ja ympäristö › Kaavoitus ja maankäyttö › Kaavoitus › Osallistava metsäsuunnittelu / Wermundsen, Kalliokoski
  - MAL-info / Henna Lindström
  - Sähköinen allekirjoitus / Mika Tukiainen
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 9.2.2022 klo 17.

#### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

#### Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

---

### Kuntakehityslautakunta, 09.02.2022, § 17

#### Liitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1 3648 Mattila II OAS\_luonnos. KKL 9.2.2022

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Seppäinpuiston OAS
- Mattila II OAS
- Rykmentinportin laajennus OAS
  
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 9.3.2022 klo 17.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

#### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 09.03.2022, § 24**

Liitteet

1 3642 OAS Neitoperho luonnos, KKL 9.3.2022

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Johanna Kaunisto esittelee Tuusula Rakentaa -lehteä kokouksessa
- Neitoperho OAS / Päivi Parviainen
- Kaavoituspäällikön julkipanolista 11.2.2022
- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 10.2.2022
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 30.3.2022 klo 17.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

#### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 40**

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Asemakaavan muutos Vetohäränlenkki nro 3655, OAS-luonnos / Timo Mattila
- kaavoituspäällikön julkipanolista 17.3.2022 ja 7.4.2022
- yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 17.3.2022 ja 7.4.2022

Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 18.5.2022 klo 18.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 18.05.2022, § 48**

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Selvitys Hyrylän palvelukeskuksen tilanteesta / Asko Honkanen
- Yleiskaava 2040 lausuntojen ja muistutusten esittely sekä keskeiset muutokset / Henna Lindström
- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 5.5.2022
- 11.5.2022 lähtien kaavoituspäällikön tekemät poikkeamislupapäätökset ja yleiskaavasuunnittelijan tekemät suunnittelutarveratkaisupäätökset julkaistaan Lupapisteen julkipano -palvelussa <https://julkipano.lupapiste.fi/tuusula>. Lisätietoja päätöksistä antaa tekninen palvelupiste rakennusvalvonta(at)tuusula.fi. Merkitse sähköpostiviestiin lupatunnus.

Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 15.6.2022 klo 18.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 15.06.2022, § 56**

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- kaavoituspäällikön tekemät poikkeamislupapäätökset ja yleiskaavasuunnittelijan tekemät suunnittelutarveratkaisupäätökset julkaistaan Lupapisteen julkipano - palvelussa <https://julkipano.lupapiste.fi/tuusula>. Lisätietoja päätöksistä antaa tekninen palvelupiste rakennusvalvonta(at)tuusula.fi. Merkitse sähköpostiviestiin lupatunnus.
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 17.8.2022 klo 18.00

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- ennen kokousta Focus-alueeseen tutustuminen, klo 16 lähtö kunnantalon edestä (Tuuskoto). Lisätietoja Petteri Puputti.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

#### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 17.08.2022, § 64**

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- kaavoituspäällikön tekemät poikkeamislupapäätökset ja yleiskaavasunnittelijan tekemät suunnittelutarveratkaisupäätökset julkaistaan Lupapisteen julkipano - palvelussa <https://julkipano.lupapiste.fi/tuusula>.
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 14.9.2022 klo 17.00. Lokakuun kokoukset 5.10. ja 19.10. siirtyvät 12.10. ja 26.10 pidettäviksi.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

#### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 14.09.2022, § 77**

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Lautakuntien (KKL, TL, rakennusvalvontajaosto) yhteisretki Raisioon 27. -28.9.2022. Ilmoittautumiset 12.9.2022 mennessä lautakunnan sihteerille.
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona **12.10.2022** klo 17.00.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

#### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 78**

### **Muut asiat**

Lautakunta keskusteli

- avoimen kokouksen pitämisen mahdollisuudesta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§66, §67, §68, §71, §72, §73, §74, §75, §76, §77, §78

**Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§69, §70

### Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

#### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta

osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.