



Hyrylän palvelukeskus

Kaavaselostus, luonnos
asemakaava nro 3615
18.11.2020

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.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3615
PÄIVÄTTY 18.11.2020

Asemakaavan muutos koskee:

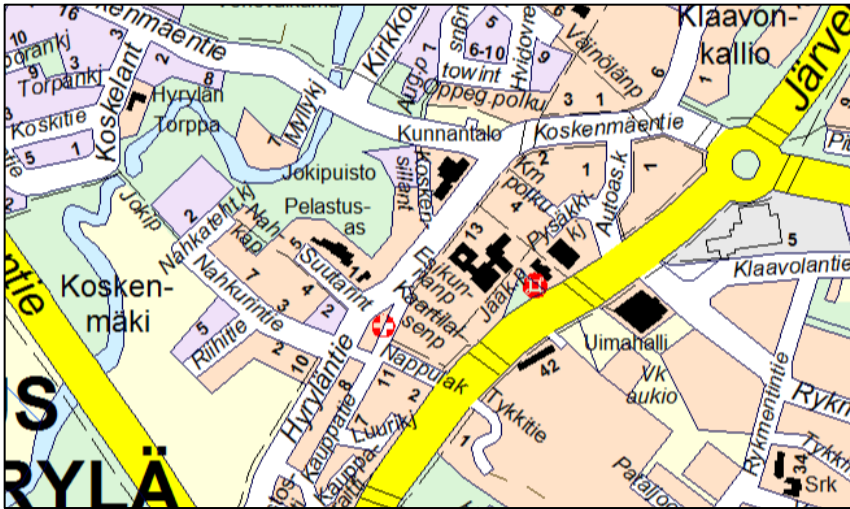
Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosan kortteleita 8007, 33077 ja osaa korttelista 33075 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.
Tällä asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 8095-8098.

Kaavan nimi:
Hyrylän palvelukeskus

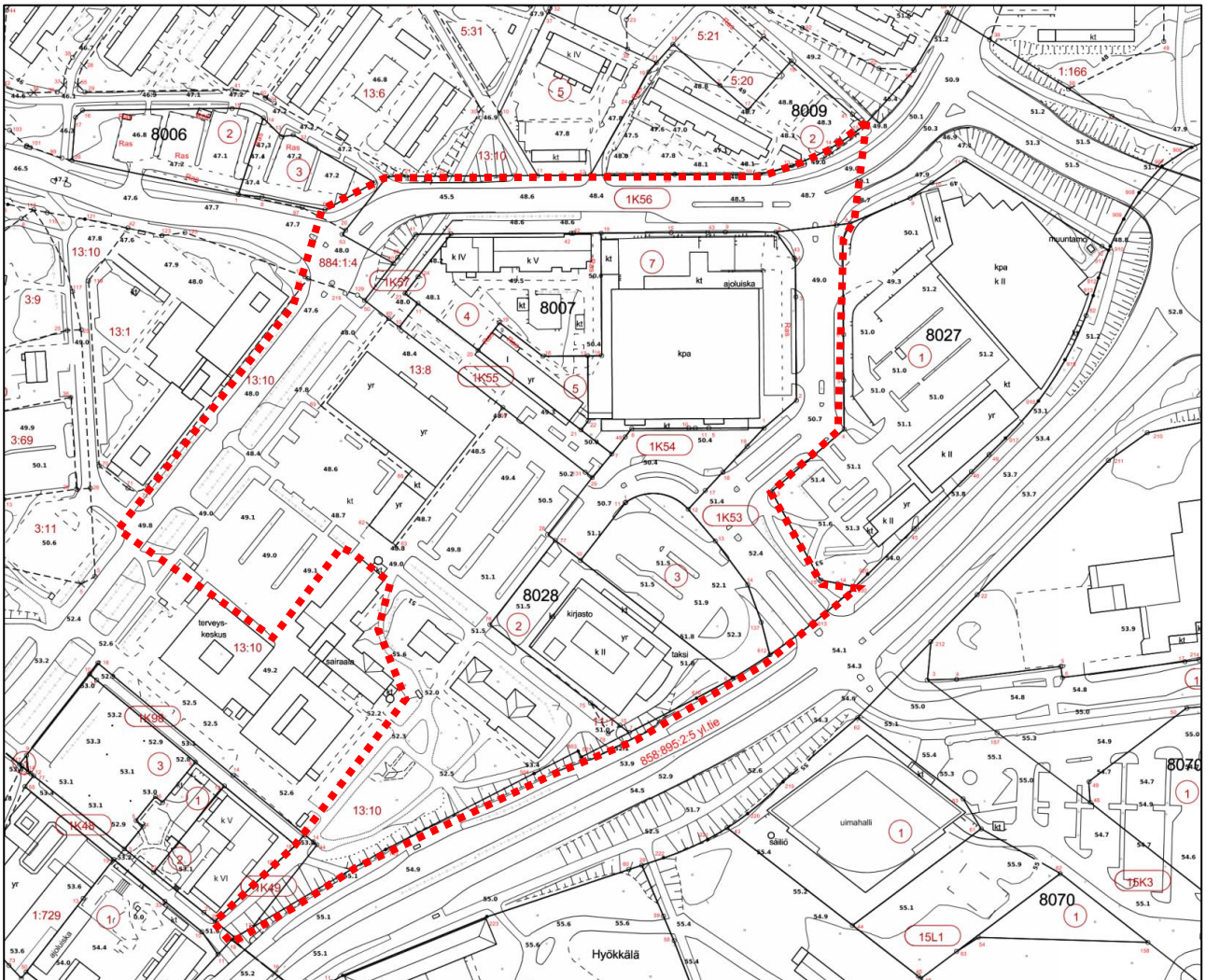
Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen:	7.8.2019
Kaavaluonnos	
Kuntakehityslautakunta	18.11.2020
Kaavaluonnoksen julkinen nähtävilläolo MRA 30 § x.x. - x.x.2020	
Kaavaehdotus	
kuntakehityslautakunta:	x.x.2020
kunnanhallitus	x.x.2020
kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo MRA 27 § x.x. - x.x.2020	
Hyväksyminen	
kuntakehityslautakunta	x.x.2021
kunnanhallitus	x.x.2021
kunnanvaltuusto	x.x.2021
Voimaantulo	x.x.2021

Alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Hyrylän keskustassa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kaavapiirtäminen: Carita Kosonen, kaavoitusavustaja

Kunnallistekniikka: Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

Liikennesuunnittelu: suunnitteluinsinööri Janna Nieminen, liikenneinsinööri
Jukka-Matti Laakso

Maankäyttö: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Tilapalvelukeskus: Mikko Simpanen, tilapalvelupäällikkö

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: vesihuoltoinsinööri Hanna Riihinen, vesihuolto-
päällikkö Jukka Sahlakari

SISÄLLYSLUETTELO

LIITEMATERIAALI	6
LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA	6
1. TIIVISTELMÄ	8
2. ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet.....	9
Mitoitus.....	9
Kaavaprosessin ja palvelukeskuksen hankinnan ja hankesuunnittelun yhteensovittamisesta.....	9
Kaavaluonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot.....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.....	11
Liikenne.....	16
Keskustan viihtyisyys ja oleskelu.....	25
Taide.....	28
Palvelut.....	28
Esteettömyys.....	29
Luonnonympäristö	30
Suojelukohteet	31
Yhdyskuntatekninen huolto	34
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	34
Ympäristöhäiriöt.....	35
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	35
Nimistö.....	36
Vaikutukset.....	36
3. TOTEUTUS.....	36
4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	37
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	37
Maakuntakaava	37
Yleiskaavat.....	37
Asemakaavat	39
Rakennuskiellot.....	40
Muut maankäytön suunnitelmat ja päätökset	40

Pohjakartta.....	41
Maanomistus ja sopimukset.....	41
Muut lähtökohdat.....	42
5. SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	42
Vireilletulo.....	42
Viranomaisyhteistyö.....	42

LIITEMATERIAALI

1. Seurantalomake <täydennetään ehdotusvaiheessa>
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Suunnitelmat ve 1 ja ve 2
 - a) Asemakaavakartat sekä asemakaavamääräykset ja -merkinnät
 - b) [3D-malli, jossa on tutkittavissa ve 1 ja ve 2:n mukainen rakennusmassa sekä massoina vuonna 2017 yleissuunnitelmassa esitetty täydennysrakentaminen tai näiden yhdistelmät.](#)
 - c) Havainnemateriaali, 3d-visualisointeja palvelukeskuskorttelista
 - d) Vaikutusten arviointi 28.10.2020 Sweco
4. Muut erityissuunnitelmat:
 - a. Liikenteen toimivuustarkastelu 27.10.2020 Sitowise
 - b. Liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot 28.10.2020 Sitowise
 - c. Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu 27.10.2020 Sitowise
 - d. Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma 16.10.2020 Sitowise
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet <liitetään myöhemmin>
7. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet <liitetään myöhemmin>
8. Sopimukset
 - a) Tuusulan kunnan ja HOK-Elannon aiesopimus koskien palvelukeskushanketta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaava
- Yleiskaava 2010, oikeusvaikutukseton
- Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, osin oikeusvaikutteinen
- Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotus
- Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaluonnos. Ramboll. 9.6.2017

Liikenne

- [Tuusulan liikennemalli ja perusennusteet](#)

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

Rakennettavuus, pinta- ja pohjavedet

- Tuusulanharjun geologinen rakenneselvitys. GTK 2005.
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma. 1993.
- Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueen suojelusuunnitelman [päivitys](#) (Insinööritoimisto Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2019)
- Selvitys Hyrylän pohjavesialueelta poistettavien hulevesien määrästä. Pöyry. 2018
- [Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelma](#) ja tämän [liitteet 1A-1G](#) sekä [valuma-alue ja pienvesiselvitys](#). 2018. Pöyry.

Muut

- [Johtokartat](#)
- [Kulttuurimaisema ja rakennuskanta](#). Vähätalo 2018
- [Hyrylän taideohjelma](#)
- [Hyrylän liikekeskustan arviointi \(Ramboll, 2016\)](#)
- [Tuusulan kunnan kaupan palveluverkkoselvitys \(Ramboll, 2018\)](#)
- Rykmentinpuiston ja keskustan kehittämistä koskevan työpajan kooste: Workshop summary: Future living in Tuusula. Gehl 2019.
- Hyrylän keskustan suunnitteluseminaarista 2015 tehdyt arviot
- Hyrylän liikekeskuksen sijaintivaihtoehtojen arviointi. Tuusulan kunta. 2018.
- Hyrylän liikekeskus sijaintivaihtoehtojen arviointi. Newsec. 2018.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-alueita. 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. Kaava-muutos 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 keskustaluokan 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.

2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Hyrylän keskusta 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 keskusta monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa (liite 8).

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 nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin 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.

Kaavaprosessin ja palvelukeskuksen hankinnan ja hankesuunnittelun 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 toimitusta 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.

Kaavaluonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Kaavaluonnosvaiheessa on palvelukeskuskorttelin osalta tutkittu 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.

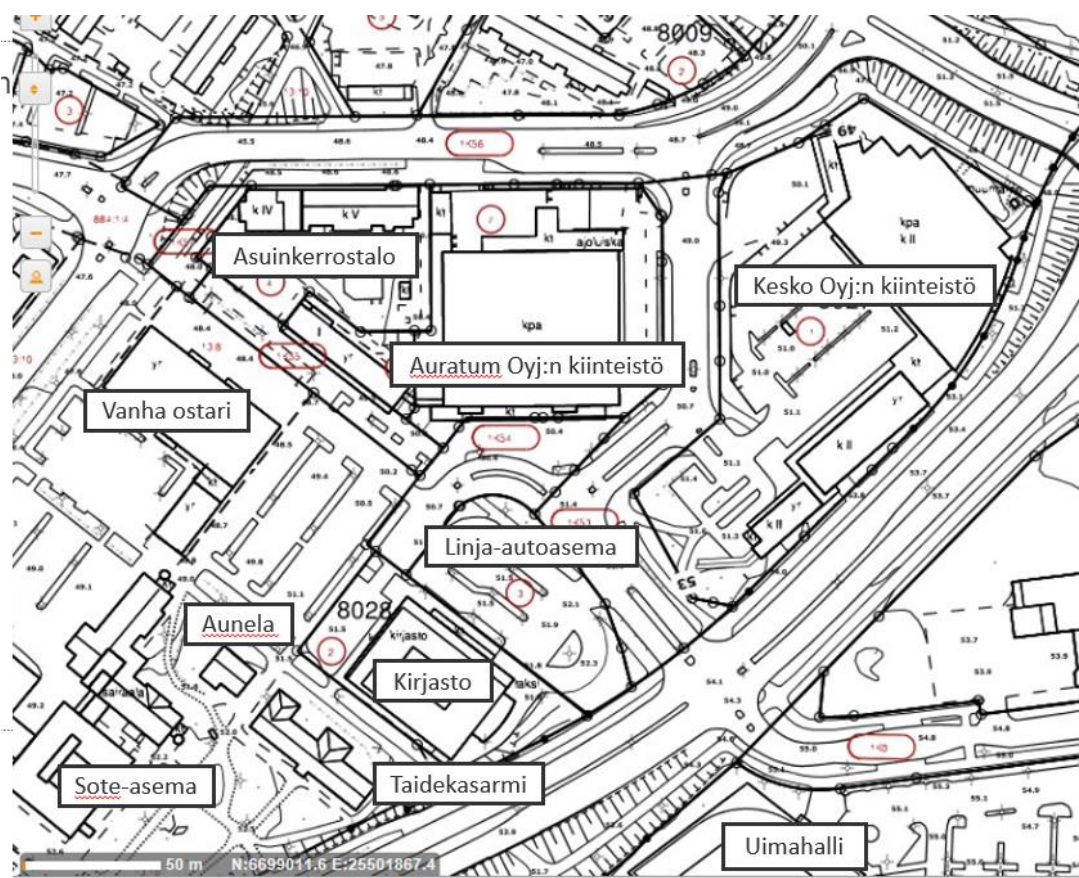
ve 1, A4	ve 2, Kaikilla mausteilla
Pintapysäköintiä nykyisen linja-autoaseman kohdalla. Linja-autoasema siirtyisi esim. Rykmentin puistotien varteen uimahallin yhteyteen.	Linja-autoasema on nykyisellä paikallaan
Palvelukeskuksen kortteli suora-kaide, sopii paremmin Prismän konseptiin.	Monimuotoisempi 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.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Kuva 1. Keskusta-alueella nykytilanteessa olevia toimintoja

Alue sijaitsee Hyrylän keskustassa. Suunnittelu- ja lähialueella sijaitsee mm. vanha ostoskeskus, liikerakennuksia, asuinkerrostalo, linja-autoasema, kirjasto, tori, sote-aseman pysäköintialue, yleistä pysäköintialuetta ja yleisessä käytössä olevia vanhoja kasarmirakennuksia.

Asuinrakennusten korttelialue (AK-51)

Toteutunut asuinkerrostalon korttelialue. On tarkoituksenmukaista sisällyttää tämä kiinteistö asemakaavan muutokseen luonnosvaiheessa siltä varalta, että on tarvetta tehdä muutoksia esim. pysäköintipaikkojen tai ajojärjestelyiden osalta tai tonttijaon osalta. Kummassakin vaihtoehdossa tontin itälaidalla olevan pintapysäköintikentän asemakaavassa edellytetty istutusjäsentely on poistettu ja tontille 5 jo perustettu ajorasite on merkitty kaavakarttaan. Lisäksi pohjavedensuojelumääräys (pv) on päivitetty. Muutoin lainvoimaiseen asemakaavaan ei ole esitetty muutoksia.

Liikerakennusten kortteli, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)

Kummassakin vaihtoehdossa korttelialueen käyttötarkoitus, tätä korttelialuetta koskeva kaavamääräys ja kerrosluku ovat kuten lainvoimaisessa asemakaavassa. Kummassakin ve:ssa pohjavedensuojelumääräys on päivitetty.

Ve 1:ssä rakennusoikeus on kuten lainvoimaisessa asemakaavassa eli 3950+500 kem². Korttelialueen rajaus on kuten lainvoimaisessa kaavassa.

Ve 2:ssa osa aiemmasta KM-1 -korttelialueesta on liitetty C-4 -korttelialueeksi. Tässä vaihtoehdossa on tutkittu mahdollisuutta yhdistää oleva liikerakennus ja myöhemmin toteutuva palvelukeskus myös maantasossa. Tämä edellyttäisi pienemmän liikerakennuksen purkamista. Rakennusoikeutta on C-4 -korttelialueen laajenemisesta ja KM-1 -korttelin supistamisesta johtuen vähennetty KM-1 -korttelialueelta 500 kem² pienemmän liikerakennuksen kohdalta.

Tonttia 2 palveleva ajorasite, joka on perustettu tontille 5, on merkitty asemakaavakarttaan ajo-merkinnällä.

Korttelialueen etelä- ja itäpuolelta on poistettu sitova osa-aluemerkintä, jonka alueelle voi toteuttaa katoksen. Poisto mahdollistaa rakentamisen lähemmäs tontin etelärajaa.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-18)

Korttelissa 808g on rakennusoikeutta olevan rakennuksen verran. Korttelialueella oleva entinen kiväärikomppanian esikuntarakennus eli nykyinen Taidekasarmi on merkitty suojeltavaksi. Käyttötarkoitus mahdollistaa rakennuksen käytön yleisenä rakennuksena, mikä on hyvin perusteltua ottaen huomioon nykyisen käytön, kunnan ollessa omistaja ja rakennuksen ollen merkittävä osa paikallista kulttuurihistoriaa.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-10)

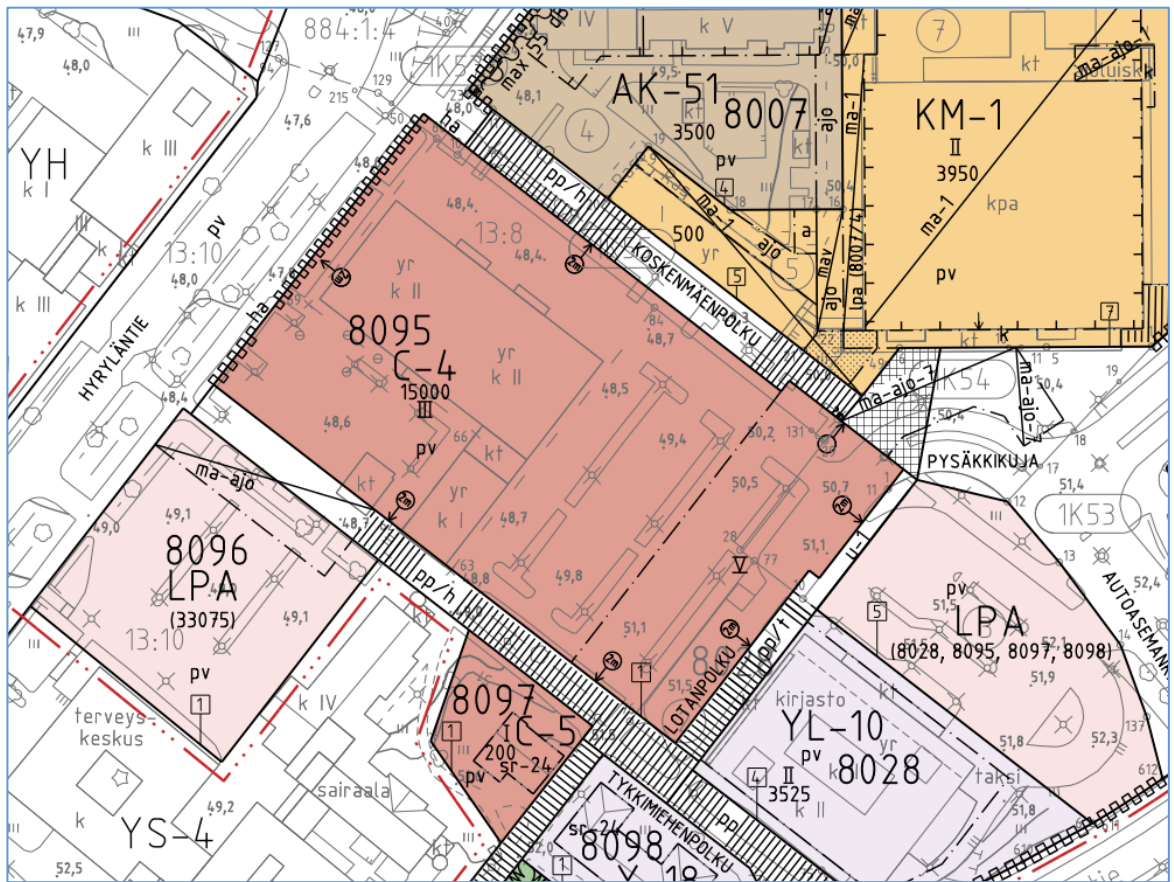
Kortteliin 8028 eli nykyisen kirjaston kortteli on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Nykyinen rakennuksessa oleva toiminta voi siten jatkua tai kortteliin voi sijoittaa muita lähipalveluita ja vähäisessä määrin lisää kaupallista toimintaa. Rakennusoikeus 3525 kem² vastaa nykyisen rakennuksen laajuutta.

Keskustatoimintojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (C-4)

Korttelialueella saa toteuttaa toimisto- ja kokoontumistiloja enintään 50 % rakennusoikeudesta. Iv-konehuoneet ja kellaritasolla olevat tekniset tilat, sos.tilat sekä väestönsuojat saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Kummassakin ve:ssa C-4 korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 15 000 kem², suurin sallittu kerrosluku korttelin kaakkoislaidalla on viisi ja muutoin kolme. Rakentamisen tulee sijoittua enintään kahden metrin päähän korttelialueen rajasta, millä tavoitellaan keskustamaista korttelin rajausta ja katutilaa.

Rakentamisen laatua ohjataan määräyksillä: "Julkisivutmateriaalin toimistotilojen osalta tulee olla punatiili tai punatiililaatta. Tontti tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Ensimmäisen kerroksen tasolle julkisivuun tulee rakentaa sisäänkäyntejä, ikkunapintaa tai sijoittaa taidetta vähintään xx % osuudelle pohjois- ja eteläjulkisivuista. Huoltoalueet on katettavat ja erotettava katualueesta kattoon asti ulottuvalla seinällä. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää julkisivuista mahdollisuuksien mukaan pintamateriaaleilla, sauman- ja julkisivun värivalinnoilla, tai sijoittaen saumat julkisivun rakennusosien yhteyteen. Tonttia ei saa aidata. Mahdollinen rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käyttää istutettavana alueena."



Ajo korttelialueen kellaritasolle on suunniteltu kahdesta kohden. Päälähestymis- ja poistumisreitti sijaitsee Pysäkkikujalle merkityn ajoluiskan kautta ("ma-ajo-7"-osa-aluemerkintä). Toinen ajoluiska on suunniteltu toteutettavaksi C-4 -korttelialueen itäpuolella olevan LPA-korttelin nro 8096:n kautta Hyryläntielle ("ma-ajo"-osa-aluemerkintä).

Korttelin rakentamistehokkuus on siinä määrin korkea, että pintapysäköintiä ei tontille ole tarkoituksenmukaista toteuttaa eikä huoltoajon lisäksi tontille ajoa synny siten kuin kellaritasolle em. ajoluiskien kautta. Huoltoajo on suunniteltu Hyryläntien puolelta siten, että sisään- ja ulosajo tapahtuu eri kohdista. Huoltoajon tonttiliittymät on merkitty kaavakarttaan "ha"-merkinällä.

Korttelin kellaritasolle toteutettavien pysäköintipaikkojen lisäksi tätä korttelialuetta palvelevia pysäköintipaikkoja voi toteuttaa korttelissa 8028:n LPA-alueelle ve 1:ssä.

Ve 2:ssa liikekorteileiden yhdistämisestä johtuen asuinkerrostalon tonttia 2 palvelevat pysäköintipaikat on järjestetty uudestaan ja näitä varten on varattu lisää tilaa rasisiteena myös ajorasitteen länsipuolelta C-4 -korttelialueelta.

Keskustatoimintojen alue. (C-5)

Kortteliin 8097 on merkitty oma korttelialueensa ns. Aunelaa varten. Kaava-merkintä mahdollistaa monenlaisia käyttötarkoituksia, mikä keskeisen sijaintinsa vuoksi soveltuisi myös mm. kaupalliseenkin käyttöön. Rakennus toimii tällä hetkellä kokoontumistilana, mikä on mahdollista jatkossakin. Kaavamääräyksellä on rajattu käyttötarkoituksista pois asuinkäyttö, koska rakennus on niin keskeinen ja riittävän yksityistä piha-aluetta ei ole luontevaa osoittaa. Rakennus on määrätty suojeltavaksi.

Puisto (VP)

Suunnittelualan eteläosassa sijaitseva Esikunnanpuisto on toteutunut. Puistoalueelle ei ole merkitty erillisiä osa-aluemerkintöjä tai muutoin sen toteuttamista ohjattu kaavassa. Puiston melusuojaustarvetta tarkastellaan kaavaehdotusta valmisteltaessa.



Autopaikkojen korttelialue (LPA)

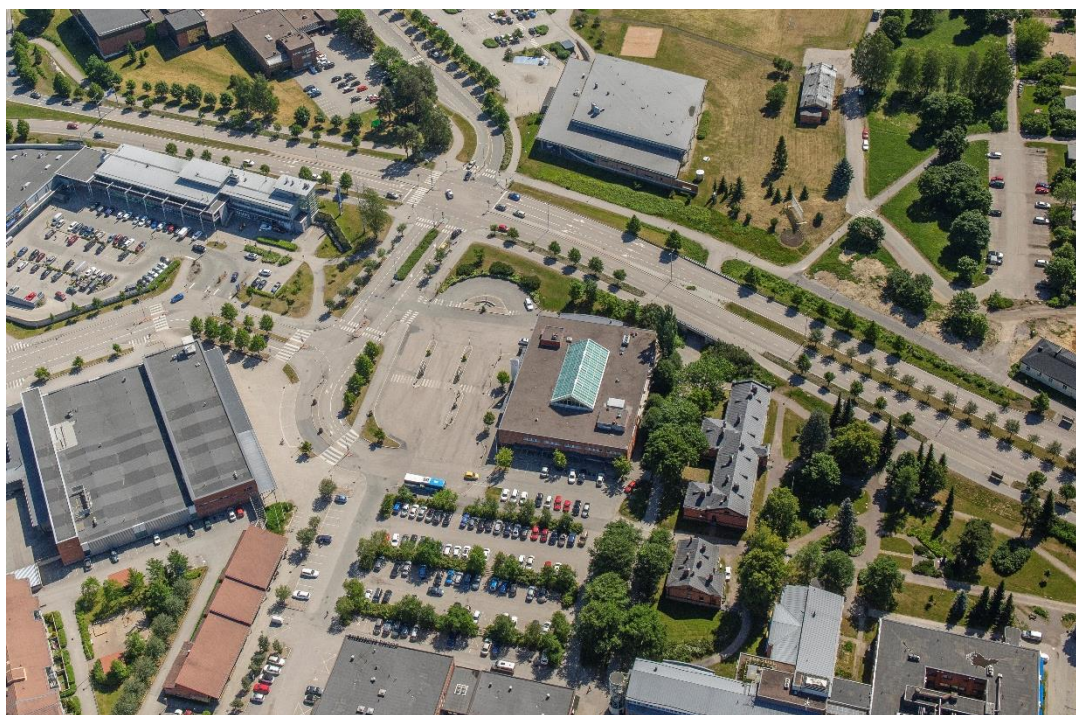
Ve 1:ssä autopaikkojen korttelialueita on kaksi. Toinen sijaitsee nykyisen sote-aseman vierellä ja kattaa nykyisen sote-aseman pysäköintialueen ja suurelta osin -tarpeen. Tämä pysäköintialue on osoitettu sote-korttelin käyttöön. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem2 nollaan nykyistä käyttöä vastaavaksi.

Toinen autopaikkojen korttelialue on merkitty kirjaston pohjoispuolelle kortteliin 8028. Alueelle on mahdollista toteuttaa pysäköintipaikkoja kortteleihin 8028 (kirjasto), 8095 (palvelukeskus), 8097 (Aunela) ja 8098 (Taidekasarmi). Autopaikkoja mahtunee enimmillään alueelle noin 70 kpl. Autopaikkojen määriä em. toimintojen kesken ei ole tarkoitus ohjata asemakaavalla vaan sopimuksin.

Ve 2:ssa autopaikkojen korttelialue on merkitty kuten ve 1:ssä sote-aseman yhteyteen. Nykyisen kirjaston edustalla on sen sijaan varattu alue linja-autoasemalle.

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA-1).

Ve 2:ssä linja-autoasema olisi mahdollista säilyttää paikallaan ja tätä varten on varattu nykyistä aluetta noudattava korttelialue. Ve 1:ssä tätä korttelialuetta ei ole.



Liikenne

Liikennettä on käyty läpi joukko-, ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn osalta. Isoimmat kysymykset lienevät, miten hyvin suunnitelmassa voidaan ratkaista joukkoliikenteen toimivuus ja keskustan saavutettavuus tämän kannalta, liittymien toimivuus ja kevyen liikenteen tarpeet.

Liitteenä 4a-c on tämän kaavahankkeen liikenteeseen liittyvät selvitykset.

Liite 4a. Liikenteen toimivuustarkastelu 27.10.2020 Sitowise

Liite 4b. Liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot 28.10.2020 Sitowise

Joukkoliikenne

Liitteenä 4c olevassa selvityksessä "Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu 27.10.2020", jossa on tutkittu eri linja-autoaseman sijaintivaihtoehtoja. Olevan sijainnin lisäksi on tutkittu vaihtoehtoja, koska palvelukeskushankkeessa yhteistyökumppanina oleva HOK-Elanto katsoo sen olevan tarpeellista palvelukeskuksen asiakkaiden asiointin helppouden takaamiseksi ja koska linja-autoaseman kehittäminen paikallaan ei tilan niukkuudesta johtuen ole pitkäaikainen ratkaisu.



Tähän mennessä tutkituista vaihtoehdoista nykyinen sijainti ja Rykmentinpuistotien varteen sijoittuva linja-autoasema ovat käytännössä vaihtoehdot, joista tulisi valita.

Pysäköinti

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee maantasoon toteutettuja pysäköintialueita, jotka palvelevat suunnittelualan kortteleita. Alueella on rakenteellista pysäköintiä korttelissa 8007. Kirjaston ja vanhan ostoskeskuksen välillä on yleisiä pysäköintipaikkoja

Kaavaratkaisu

Kortteli 8007, asuinkerrostalon ja liikerakennuksen korttelialue

Suunnittelualan pohjoisosassa olevan korttelin 8007 pysäköinnin järjestämistä asemakaavan muutoksella helpotetaan asuinkerrostalokorttelin osalta, pintapysäköintipaikkojen järjestäminen on kaavaluonnoksen mukaisesti vapaampaa. Asuinkerrostalon ja viereisen liikerakennuksen kiinteistöjen rasitteista johtuen pysäköintialue itsessään sijoittunee jatkossakin, kuten on jo toteutettu.

Korttelin liikerakennuksen pysäköintiratkaisuun ei esitetä muutosta. Kaavaprosessin edetessä on toivottavaa, että voidaan löytää keinot yhdistää tai mahdollistaa ko. korttelin ja palvelukeskuksen pysäköintikellarit toisiinsa. Haasteena on erityisesti KM-1 -korttelialueen lounaiskulmalle toteutetut vss- ja sekundaariset tilat.

Kortteli 8095, palvelukeskus

Palvelukeskuskorttelin pysäköintiä suunnitellaan edelleen kaavaprosessin ohella hankesuunnittelun edetessä. Koska pysäköintipaikkojen määrä pyritään pitämään mahdollisimman realistisena tarpeiden kannalta, pysäköintipaikkojen määrä tarkentuu vielä kaavaehdotusvaiheessa. Pysäköintipaikkojen sijoittuminen ja määrä lasketaan tuolloin vuorottaispysäköinti huomioon ottaen, jotta kustannuksia voidaan vähentää.

Kaavaluonnoksessa C-4 -korttelialuetta eli palvelukeskusta varten pysäköintipaikkoja edellytetään toteutettavan vähintään 1 ap / 30 kem2 liiketilaa ja 1 ap / 50 kem2 / toimisto- ja kokoontumistiloja.

Palvelukeskushankkeen yhteydessä toteutettavien
autopaikkojen määräarvio

Käyttötarkoitus	Kem2	Mitoitus ap / kem2	Ap-tarve 1/x kem2
Aunela	185	50	4
Taidekasarmi	700	80	9
Kirjasto	3525	80	44
Pendelöinti			100
			157 ap

Palvelukeskus

Toimistotilat	4000	50	80
Kokoontumistilat	1000	50	20
Liiketilat, kaavan minimi	10 000	30	333
Hypermarketin edellyttämät lisäpaikat*			267
			700 ap

*lisäpaikoilla tarkoitetaan HOK-Elannon tavoitteeksi asettaman pysäköintipaikkojen määrän ja kaavan autopaikkojen minimivaatimuksen erotusta

Yllä olevan arvion autopaikkojen bruttomäärä on 857 ap. Tämä on suurempi kuin asemakaavan edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä ja viestii hypermarket-kokoisen myymälän tarpeesta taata asiakkaille vapaita autopaikkoja.

Edellä lasketusta bruttomäärästä voidaan tehdä vähennyksiä. Alustavasti on arvioitu, että vuorottaispysäköinnin hyöty noin -100 ap. Sikäli kun keskusta-alueelle tarvittavia pendelöintiä palvelevia pysäköintipaikkoja toteutetaan muihinkin kohteisiin, mm. jo linjatun mukaisesti Hyrylätien ja Koskensillantien kulmaan asemakaavoitettuun pysäköintitaloon, voidaan pendelöinnin tarvitsemaa autopaikkamäärää vähentää esim. 50 ap tämän hankkeen osalta. Palvelukeskushankkeen autopaikkatarve olisi näillä oletuksilla noin 700 ap. Kun hankkeen suunnittelu ja kustannuslaskenta etenee, tarkentuu myös autopaikkatarve, kun tiedetään, miten paljon voidaan autopaikkoja lopulta toteuttaa kellaritasoille ja pintaan sekä näiden kustannukset.

Palvelukeskuksen korttelialueelle saataneen mahtumaan noin 300 ap / pysäköintikerros, joten tarvitaan väistämättä toinen kellarikerros, onneksi pohjaveden pinta on varsin alhaalla.

Kortteli 8028 (kirjaston kortteli), 8097 (Aunela) ja kortteli 8098 (Taidekasarmi)

Autopaikat sijoitetaan kortteliin 8028, kirjaston koillispuolelle, LPA-pysäköintialueelle ve 1:ssä sekä osin palvelukeskuksen kellariin. Ve 2:ssa, jossa ei ole pintapysäköintimahdollisuutta kirjaston vierellä kaikki em. autopaikat sijoitetaan palvelukeskuskorttelin kellariin. Tämä nostaa palvelukeskushankkeen kustannuksia kunnan osalta noin 1,7-2,0 M€, jos kustannukset ovat tasolla 30 - 35 000 e/ap ja autopaikkoja edellä kuvatusti 57 kpl ja vertailukohtana on oleva pintapysäköinti. Kustannuksia saadaan kevennettyä, mikäli näidenkin toimintojen osalta voidaan hyödyntää vuorottaispysäköintiä tai mikäli autopaikkoja voidaan sijoittaa myös maanpinnan tasolle. Autopaikat voi myös vuokrata, mutta tulee huomata silti, että pintapysäköinnin poistaminen lisää kunnalle tulevia kustannuksia.

Sote-aseman korttelialueen pysäköinti

Koska kaavamuutos koskee myös sote-aseman pysäköintijärjestelyjä, on syytä todeta sote-aseman pysäköintipaikkatarve: 10 500 kem2 rakennusoi-keutta ja asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem2, joten autopaikkoja on toteutettava vähintään 105 kpl.

Sote-aseman korttelialueen asemakaavan edellyttämä autopaikkatarve voidaan kattaa sote-aseman omalla korttelialueella ja tämän kaavamuutoksen piirissä olevalla LPA-korttelialueella.

Palvelukeskuksen polkupyörien pysäköintipaikkatarve

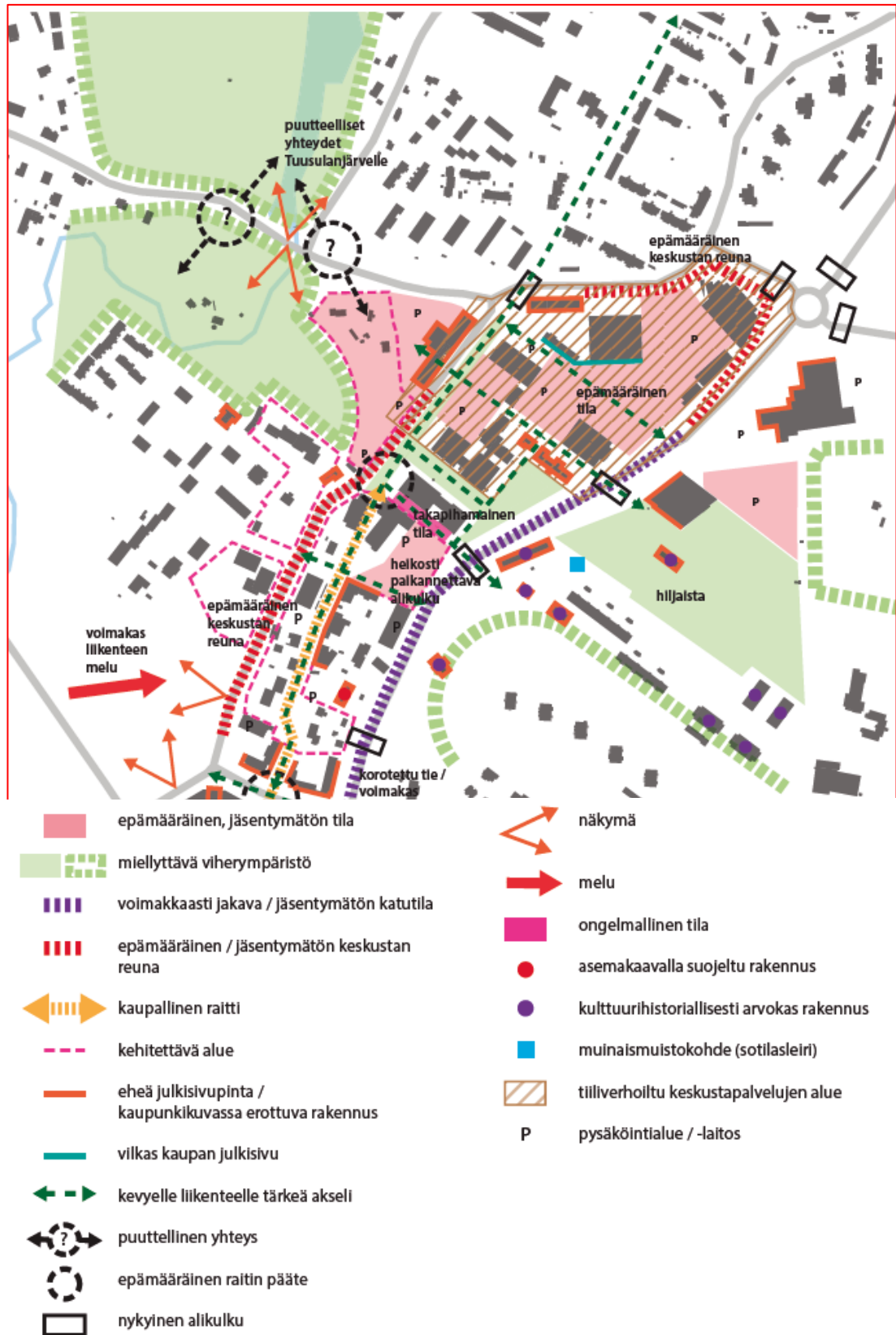
Helsingin ksv:n ja Espoon polkupyörien pysäköintipaikkojen mitoitusohjeesta on selvitetty pysäköintipaikkojen tarvelaskentaa. Luonnosvaiheessa mitoitus on suunniteltu käyttäen em. tietoja ja edellytetään, että polkupyörien pysäköintipaikkoja toteutetaan:

- 1pp / 90 kem2, liiketiloja kohden. Noin 11 000 kem2 > 120 pp
- 1pp / 50 kem2 toimisto- ja kokoontumistiloja kohden. Noin 4000 kem2 > 80 pp

Yhteensä 200 pp.

Määrästä voitaneen tehdä vähennyksiä, ainakin kun eri toimintojen vuorottaiskäyttö voidaan selvittää kaavan ja hankkeen suunnittelun edetessä.

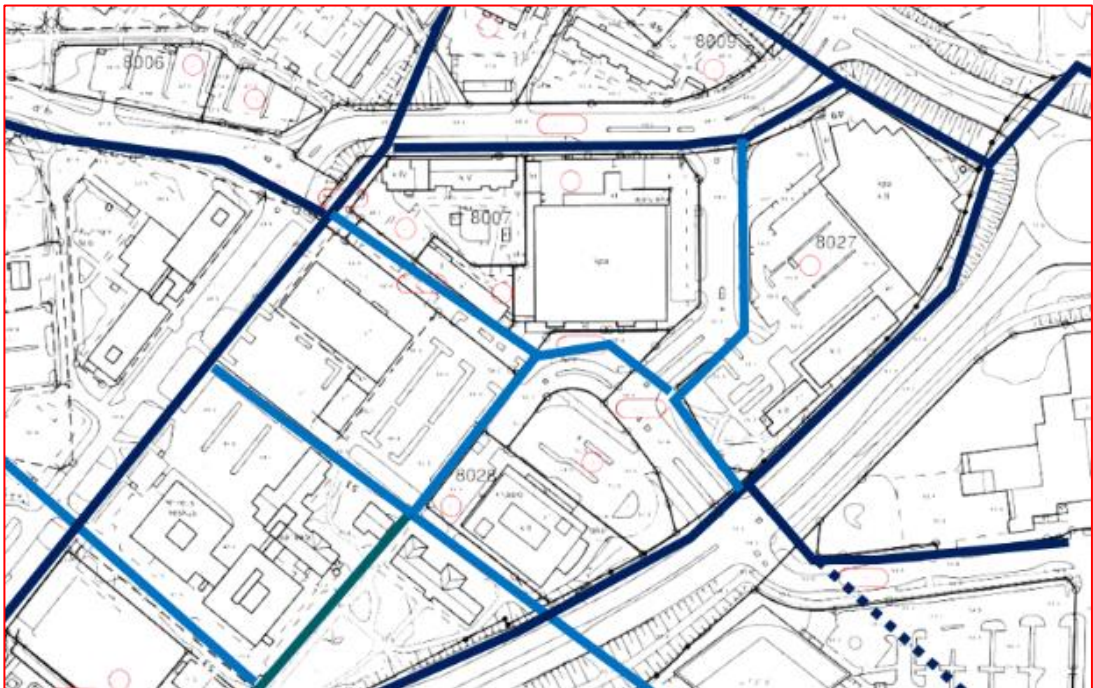
Alueen analyysi, Keskustan yleissuunnitelmaluonnos 2017



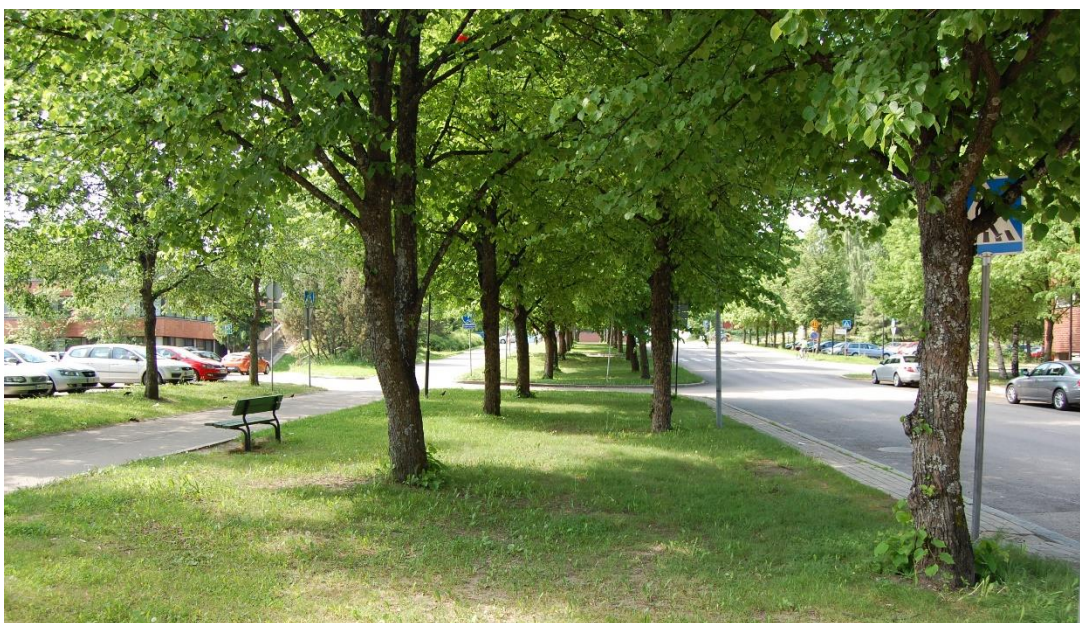
Kevyen liikenteen verkko, toimivuus ja kehittämistarpeet

Pääkatujen väliin jäävän alueen laajuus on hyvä ja alueella on siten hyvät lähtökohdat kehittyä ajoneuvoliikenteen osalta ulkosyöttöisenä ja kevyen liikenteen osalta keskustamaisena kevyen liikenteen alueena.

Keskusta-alue on jalankulun kannalta kattava verkon kannalta, mutta jalankulun viihtyisyyden osalta on puutteita. Pääyhteydet ovat Rykmentin alikulusta Esikunnanpuistoon ja Hyryläntielle. Keskustaa kiertää pääkatujen vierellä kevyen liikenteen verkko.

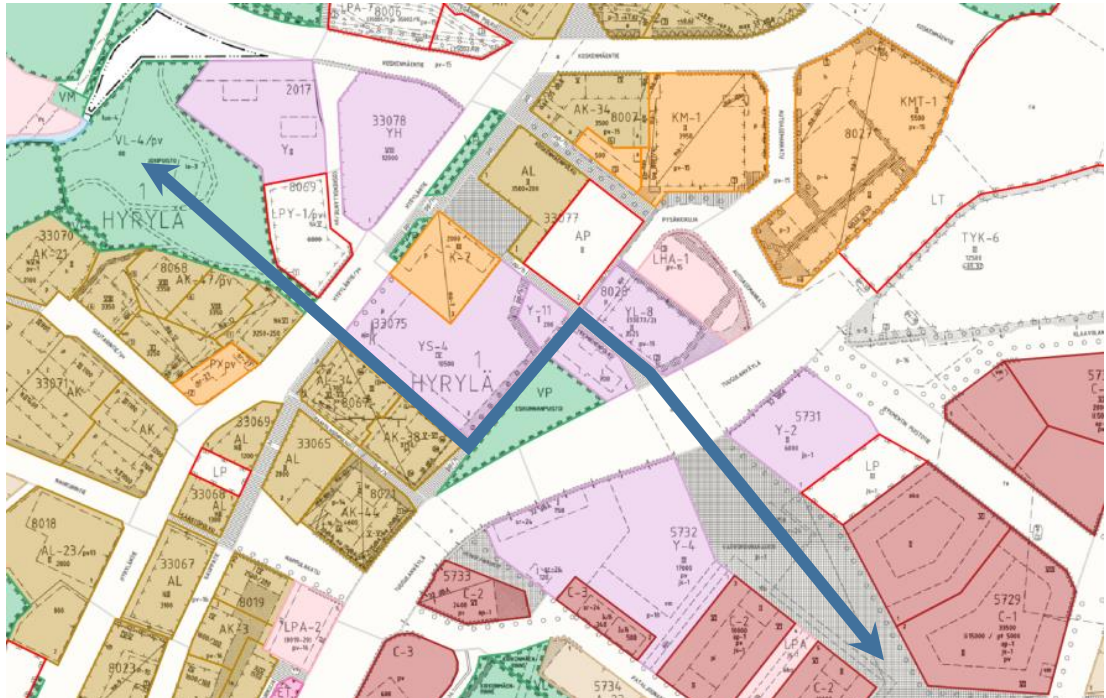


Keskusta-alueen kevyen liikenteen oleva verkko



Kevyen liikenteen ympäristöä Hyryläntiellä

Vuoden 2017 keskustan yleissuunnitelmassa oli hahmoteltu kevyen liikenteen poikittaista pääyhteyttä Jokipuiston ja Varuskunnanaukion välille.



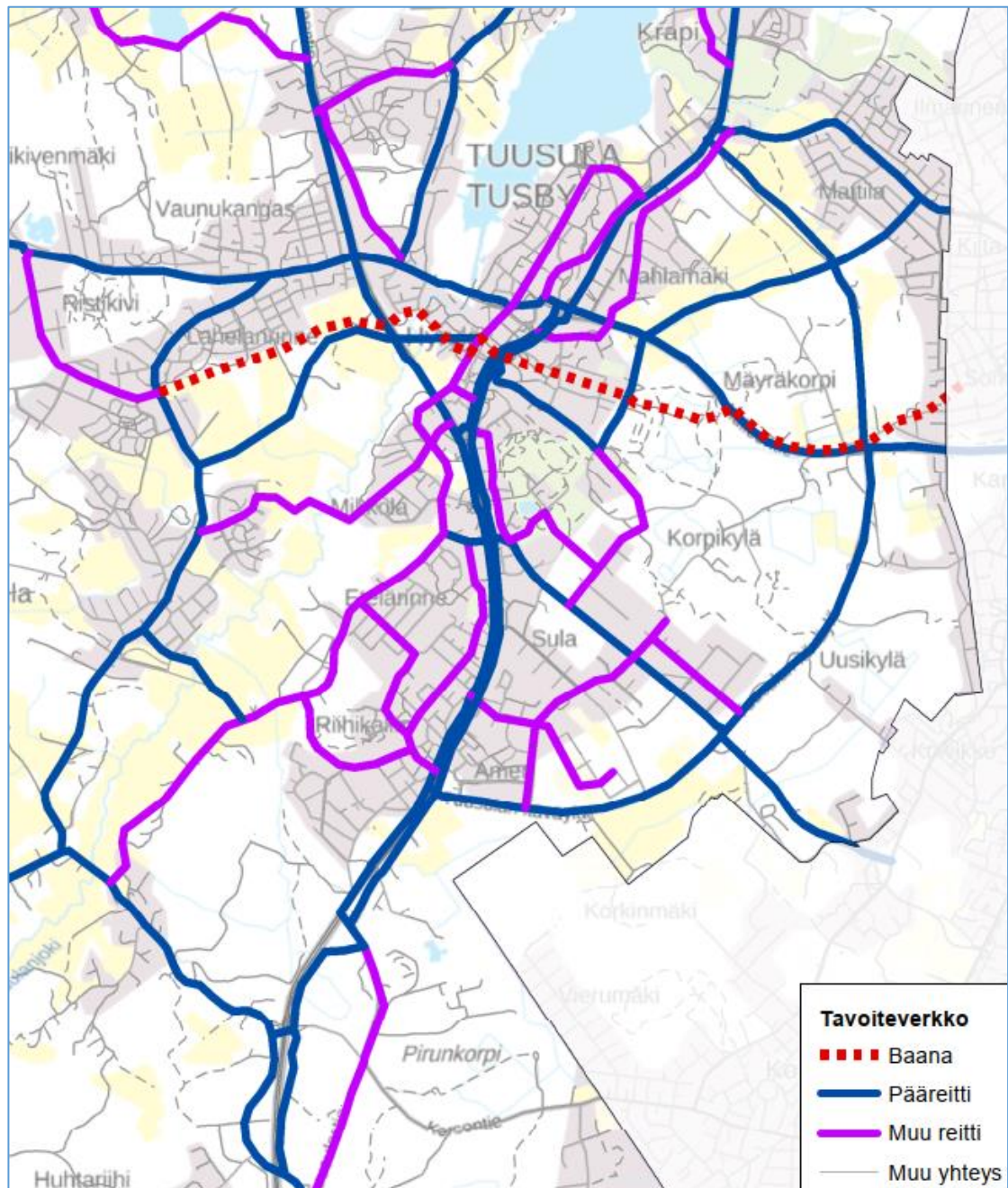
Suunniteltu poikittaisyhteys ajantasakaavan päällä.

Pyöräily

Pyöräilyn edistämissuunnitelmassa lähtötilannetta kuvataan Hyrylän osalta seuraavasti:

"Tuusulan kunnan taajamoitumisaste on korkea mutta toisaalta asukastiheys on alhainen ja palveluntarjonta keskuksien ulkopuolella on heikkoa. Yhdyskuntarakenne ei tue pyöräilyä työ- ja asiointimatkoilla keskuksien ulkopuolelle. Hyrylän taajamarakenne on hyvin tiivis ja palvelut ja asutus ovat tehokkaasti sekoittuneet, mikä mahdollistaa lyhyet asiointi- ja työmatkat Hyrylässä työskenteleville (Kuva 8). Hyrylästä pendelöinti Keravan ja Aviapoliksen asemalle on yleistä."

Lisäksi suunnitelmassa todetaan keskustaan liittyen mm.: "liityntäpyöräilyn edistämisessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti asemien ja tärkeimpien liityntäpysäkkien seutuihin ja niiden saavutettavuuteen."



Pyöräilyn edistämissuunnitelmassa esitetty Hyrylän pyöräilyn tavoiteverkko

Kaavaratkaisu

Vaihtoehdot ovat kevyen liikenteen verkon yhteyksien osalta yhteneviä muutoin, paitsi, että Koskenmäenpolku on ve 2:ssa poistettu ja tämän tilalle on merkitty palvelukeskuksen läpi kulkeva sisäyhteys. Tämä ratkaisu soveltuu jalankululle ja rakennuksen ollessa suljettuna kevyen liikenteen verkko on vajavainen.

Mitoitus kevyen liikenteen väylien osalta on tavanomainen. On suotavaa, että mikäli käytetään tällaisella keskusta-alueella edes joillain osuuksilla lähes minimimitoitusta, tulisi osuuksia pyrkiä paremmin jaksottamaan. Lotanpolku ja Tykkimiehenpolku ovat melko kapeita.

Keskustan viihtyisyys ja oleskelu

Periaatteista

Keskeisimpiä keskustan toiminnan ja sosiaalisen järjestyksen näyttämöitä ovat kadut, aukiot ja niitä rajaavien rakennusten kivijalkojen liiketilat ja muut toiminnalliset ja avoimet tilat. Julkisten ulkotilojen luonteesta riippuu niin alueiden kiinnostavuus, elävyys ja turvallisuus. Ympäristön laatu ja jalankulkumyönteisyys toimivat keskeisinä kaupunkikulttuurin mahdollistajina. Heikkolaatuisessa ympäristössä ihmiset hoitavat yleensä vain välttämättömät asiansa. Ympäristöltään korkeatasoiset kadut, puistot ja aukiot ja rakennuksissa olevat toiminnot taas houkuttelevat myös valinnaisiin aktiviteetteihin ja luovat kaupunkikulttuuria.

Keskustan ja tämänkin suunnitelman onnistuneisuutta voi arvioida esim. alla olevien kevyen liikenteen ympäristön laatukriteerien kautta. Kriteerejä on poimittu tätä suunnittelualueetta koskien kaupunkiympäristöä tutkineiden Jacobsin, Gehlin ja Whyten tutkimuksista, joissa on käyty läpi katuelämän, monipuolisten toimintojen ja kaupunkiympäristön laadun merkitystä niin ihmisten toimintamahdollisuuksien, kaupunkikulttuurin kuin turvallisuudenkin kannalta. Luettelon kaikkia seikkoja ei ratkaista asemakaavan muutoksella, mutta näitä on hyvä käydä läpi hankkeen suunnittelun eri vaiheissa ja ta-soilla.

Solmut & jalankulkijan tai pyöräilijän asema katutilassa

- Reitit on yhteydessä keskeiseen aukioon tai muuhun solmukohtaan, solmukohdat on suunniteltu muusta verkosta poiketen korostaen niiden merkitystä. Solmukohdat jaksottavat liikkumisympäristöä ja niiden tulee olla tunnistettavia.
- Ulkotila sisältää kohtaamisen ja toiminnan paikkoja: ulkomyyntiä, leikkipaikkoja, pelipaikkoja, kahvilan terassin tms. onnistuessaan rakentavat paikan merkitystä ja kulttuuria.
- Jalankululle on varattu riittävästi tilaa ja reittiverkko on kattava
- Pyöräily on huomioitu omana liikkumismuotonaan sekä väylien että pysäköinnin osalta.

Katutason mitoitus ja aktiivisuus

- Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee palveluita, joihin on suoraan käynti kadulta
- Toiminnot levittäytyvät sään salliessa katutilaan
- Ympäristössä on tilaa kaupunkikulttuurille ja tapahtumille
- Tila on selkeästi rajattu ja mitoitus on ihmismittakaavainen
- Katutilassa on mahdollista nauttia perinteisestä tai ympäristötaiteesta

Rakennusten arkkitehtuuri

- Rakennusten julkisivut ovat monipuolisia ja niistä aukeaa ikkunoita kadulle

- Julkisivu on jaksotettu kävelijän nopeuteen siten, että siinä on vaihtelua 5-10 m välein. Katutilaan avautuvien korttelien on todettu olevan mielenkiintoisia, kun niissä on väh. 10 oviaukkoa/ 100 julkisivumetriä.
- Julkisivumateriaalit ovat paikkaan sopivia
- Julkisivuvalaistus on suunniteltu osana katualueiden viihtyvyyttä
- Liikerakentamiseen liittyvät mainokset ja logot on suunniteltu osana arkkitehtuuria

Katualueiden rakentamisen laatu

- Kävelyalueiden rakentamisessa on käytetty laadukkaita materiaaleja ja alueet ovat suunniteltu yksityiskohtaisesti.
- Kalusteita on tarpeellinen määrä. Kalusteiden valikoima on monipuolinen ja monikäyttöinen.
- Valaistus on korkeatasoinen.
- Katutilassa on puita ja istutuksia. Vehreys on viihtyvyyttä.
- Katutilaan liittyy vettä läpäiseviä pintoja tai hulevedet johdetaan muualle imeytettäväksi.

Turvallisuus

- Autoliikenteen nopeudet ovat alhaisia ja muiden liikennemuotojen kanssa syntyvät risteämiset turvallisia.
- Kadun tai aukion tapahtumia voi seurata asunnoista
- Valaistus on riittävä



Hyrylän torilla, 2019

Lähtökohdat

Suunnittelualueella on keskustamaiseen oleskeluun soveltuvia yleisiä alueita kaksi: tori ja Esikunnanpuisto. Muutoin suunnittelualue on asuinkorttelin pois lukien asiointin ja läpikulun aluetta. Torialuetta on jonkin verran kehitetty viime vuosina ja se soveltuu tapahtumien järjestämisen ohella jo jonkin verran oleskeluun. Kumpikin näistä oleskelua varten kehitetyistä alueista on valitettavasti varsin niukasti rajattu sellaisilla kortteleilla ja toiminnoilla, että nämä toimisivat aktiivisina keskustan osina.



Pysäköintikenttää ei mielletä keskustarakentamisen elementiksi.

Viihtyisyyttä heikentäviä tekijöitä on ympäristön passiivisuus, toteutettujen laadukkaiden oleskelupaikkojen vähyys, maantasolle toteutettujen auto-paikkojen määrä sekä jossakin määrin liikennemelu. Esikunnanpuisto on osin melualueetta, mikä vähentää oleskelumahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu

Ve 1:ssä oleskelualueena toimii Esikunnanpuisto. Esikunnanpuiston meluongelmaan ei luonnosvaiheessa vielä esitetä ratkaisua, mutta myöhemmin laadittavan meluselvityksen myötä asiaan palataan kaavaehdotusta käsiteltäessä. Tuusulanväylän varteen voidaan suunnitella esim. melukaide. Esikunnanpuiston ympärille ei nykytilanteeseen nähden tule juuri muutosta. Vain Aunelan korttelialueen osalta kaavaratkaisu antaa mahdollisuuksia muuttaa rakennus johonkin muuhunkin, esim. kaupalliseen käyttöön, mikä voisi olla puiston aktivoimisen kannalta suotavaa.

Ve 2:ssä oleskelualueena toimii Esikunnanpuisto samalla tavoin kuin edellä kuvatuksi ve 1:ssä. Tämän lisäksi Tykkimiehenpolun varteen on suunniteltu

Tiilikasarminaukio, noin 30x40 m, joka sijaitsee mikroilmaston, liikennemellun ja rajaavien korttelialueiden kannalta otollisesti ja siten viihtyisyyden osalta ve 2 on kehittyneempi.

Kumpikin ratkaisu johtaa siihen, että keskusta-alueella oleva tori poistuu ja siten sillä olevat toiminnot ja tapahtumat tulee järjestää toisaalla. Lähin asemakaavoitettu, mutta vielä toteuttamaton laaja aukio on Tuusulanväylän itäpuolella oleva Varuskunnanaukio. Laajemmin oleskelualueita tarkastellen on todettavissa, että tätä varten varattuja alueita on riittävästi asemakaavan muutoksen jälkeen, riippumatta kumpi ve toteutuu, mutta mikäli suunnittelualueella vain Esikunnanpuisto jää oleskelualueeksi, ei se laadullisesti ole tavoiteltavin ratkaisu.

Kumpikin luonnosvaiheen vaihtoehtoista tuottaa puolijulkiseksi mielletävän tilan palvelukeskuksen sisälle, jonka suunnittelussa voi hyödyntää em. luetteloja hyvistä laatuksiteereistä. Asemakaavalla ei kuitenkaan ohjata tämän sisätilan toteuttamista, vaan sen ohjaus jää hankintaprosessin varaan.

Taide

Lähtökohdat

Valtuusto on hyväksynyt Hyrylän keskustan taideohjelman 8.6.020. Taideohjelmassa on palvelukeskushankkeeseen liittyen kerrottu:

"Hyrylän keskusta tulee tulevana vuosina kehittymään merkittävästi. Keskeisiä tällä hetkellä käynnissä olevia hankkeita on keskustan palvelu- ja liikekeskushanke, jonka tavoitteena on saada yhdistettyä kaupallisia ja kunnallisia palveluita yhden katon alle nykyisen keskusta-alueen pohjoispäähän. Rakennukseen on tarkoitus sijoittaa tilat uudelle kunnantalolle, josta työntekijät siirtyvät väistöön vuodenvaihteessa 2019-2020.

Mikäli keskustaan rakentuu laaja palvelu- tai liikekeskusrakennus, tulee keskuksen julkisiin sisä- ja ulkotiloihin sijoittaa taidetta."

Kaavaratkaisu

Taiteen sijoittaminen alueelle on kummassakin vaihtoehdossa mahdollista. Ve 2:ssa oleva Tiilikasarin aukio toimii kokonsa puolesta paremmin taiteen sijoituspaikkana kuin ve 1:ssä olevat aukio- ja katualueet. Esikunnanpuisto on ilmeinen taiteen esille asettamisen alue.

Kaavamääräyksissä, koskien C-4- eli palvelukeskuksen korttelialuetta määrätään mm. "Ensimmäisen kerroksen tasolle julkisivuun tulee rakentaa sisäänkäyntejä, ikkunapintaa tai sijoittaa taidetta vähintään xx % osuudelle pohjois- ja eteläjulkisivuista." Tällä ohjataan integroimaan taidetta myös suurehkon rakennuksen julkisivuihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaupan ja sen kehitysnäkymien osalta on laadittu yleiskaavan laadintaa ja palvelukeskuksen sijaintiin liittyen erillisiä selvityksiä, joista käy ilmi kaupallisen verkon nykytila ja kehittämistarve. Kts. [Tuusulan kunnan kaupan palveluverkkoselvitys \(Ramboll, 2018\)](#)

Keskusta-alueella on tällä hetkellä korttelissa 8007 Auratumin kiinteistöillä liikerakennusoikeutta 3950+500. Korttelialueelle rakennetuista rakennuksista suurempi on tällä hetkellä vailla käyttöä ja 500 kem²:n suuruisessa pienemmässä liikerakennuksessa toimii palveluita ja kioski. Korttelissa 8027 eli Keskon liikekiinteistöllä on rakennusoikeutta liike- ja palveluiden tiloja varten 5500 kem². Korttelissa 8028 mm. kirjasto tarjoaa palveluita. Kulttuuripalveluita on lisäksi naapurissa, Taidekasarmin tiloissa. Sosiaali ja terveysasema sijaitsee niin ikään keskustassa.

Tuusulassa ei tällä hetkellä ole yhtään hypermarketia ja pienempien päivittäistavarakaupan verkossa on puutteita, mikä näkyy päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtauksena (-21% v. 2016). Keskustahakuisen erikoiskaupan osalta ulosvirtaus on tätä suurempaa (-61 % v. 2016). Lisäksi on koettu, että palvelujen tarjonta on liian niukkaa, jotta keskusta-alueen voisi todeta olevan vetävä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos mahdollistaa Hyrylän keskustaan merkittävän kaupallisen korttelialueen toteuttamisen. Jos liike- ja muita kaupallisten palveluiden tiloja toteutetaan C-4 -korttelialueelle 10 000 - 11 000 kem² ja loppu rakennusoikeudesta toteutetaan toimisto- ja kokoontumistiloina, lisääntyy keskusta-alueella liikerakentamisen määrä 5800 - 7300 kem², mikä on määrällisesti merkittävä lisäys. Em. luvuissa on otettu huomioon vanhan ostoskeskuksen poistuminen ja ve 2:n mukaisesti pienemmän liikekiinteistön poistuminen Koskenmäenpolun varrelta.

Toistaiseksi on päättämättä miten toimitaan Hyrylän keskusta-alueen eteläkärjessä olevan päivittäistavarakaupan kiinteistön osalta, mikäli HOK-Elanto siirtää päivittäistavarakaupan toimintansa sieltä ko. suunnittelualueelle. Yksi vartenotettava ratkaisu olisi toteuttaa tällöin asuinrakentamista tähän eteläisen kiertoliittymän pohjoispuolella olevaan kortteliin. Jää myöhemmin päätettäväksi niin ikään, onko syytä näin toimittaessa jättää keskustan eteläpäähän myös jossakin määrin päivittäistavarakaupan kehittymismahdollisuuksia lähipalveluiden takaamiseksi. Näin toimittaessa keskusta-alueella päivittäistavarakaupan nettolisäys vähenisi arviolta 1000-1500 kem².

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja toteutettavissa esteettömäksi ilman tätä ohjaavia kaavamääräyksiä. Lievä rinne on suunniteltavissa tavanomaisin kallistuksin esteettömäksi. Katu- ja muiden yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan esteettömyyseikat huomioon ottaen. Rakennusmääräyskokoelma edellyttää tätä rakennuslupakäsittelyssä.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on I-luokan pohjavesialuetta. Pieni osa pysäköintialueen hulevesistä johtuu maaperään.

Tämän lisäksi suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueen eteläosassa oleva Esikunnanpuisto on rakennettu virkistysalue.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaluonnoksissa kaikki alueet on merkitty merkinnällä "pv" ja tämän todettu olevan tärkeää pohjavesialuetta. Koko aluetta koskee kaavamääräys:

Tärkeä pohjavesialue. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tulee päällystää vettä ohjaavalla pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemärisä pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää järjestelyt sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Kattovedet tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi. Imeyttämisen tulee tapahtua biosuotimen tai vastaavan kautta. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma tontin hulevesien hallinnasta.

Pohjaveden laatuun liittyen ei voida olettaa tämän kaavamuutoksen myötä kohdistuvan haitallisia muutoksia.

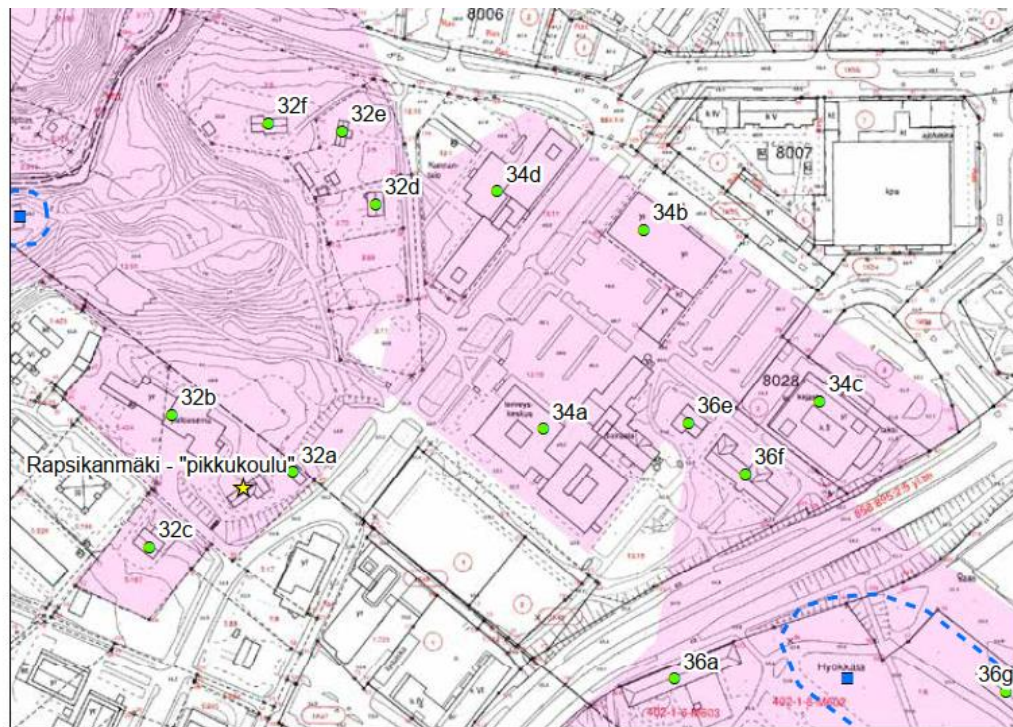
Määrällisiä muutoksia tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa laskennallisesti.

Koska palvelukeskuskorttelin kattovedet on asemakaavamääräyksellä määrätty imeytettäväksi biosuotimen tms. kautta pohjavedeksi, ei voi olettaa pohjaveden määrän vähentyvän, vaan ennemminkin muutos on positiivinen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kulttuuriympäristö ja -rakennuskanta -selityksessä vuodelta 2018 on todettu alueella olevan kulttuurihistoriallisia arvoja seuraavasti.



© Tuusulan pohjakartta 2016

- ★ Rakennuskulttuurikohte
- Rakennettua kulttuurialuetta täydentävä rakennus tai rakennelma
- Muinaisjäännökset 2012 (Museovirasto)
- ▭ Muinaisjäännösalueet 2012 (Museovirasto)
- ▭ Valtakunnallisesti merkittävä RKY-kohte 2009 (Museovirasto)
- ▭ Rakennettu kulttuurialue

0 25 50 100 Metriä



Hyrylän nykyinen taajamakuva on syntynyt pääosin 1960-70-lvun vaihteessa, jolloin varuskunnan toiminnot olivat siirtyneet Järvenpääntien itäpuolelle ja tarvittavat maa-aluevaihdot puolustusvoimien kanssa oli tehty. Uusi kuntakeskus saatettiin suunnitella entiselle, pääosin puurakenteiselle kasarmialueelle: jäljelle jäi vain kaksi rakennusta, jotka palvelevat nykyisin kulttuuritointa mm. näyttelytiloina. Vuonna 2013 purettu seurakuntakeskus oli uuden kuntakeskuksen syntyäikakauden rakennuksista leimainta ja julkisivumateriaaliltaan poikkeavin Hyrylän keskusalueen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi kasarmialueen perintönä valikoituneesta punatiilestä. Terveyskeskuksen (34a; ei luokitusta) vuodelta 1970 on suunnitellut arkkitehti Reijo Keurulainen (laajennettu vuonna 1978 alkuperäiseen henkeen) ja se edustaa samaa minimalistista konstruktivismia purettuun seu-

rakuntakeskuksen kanssa. Terveyskeskuksen myöhäisempi laajennus vuodelta 2001 sen sijaan noudattaa tyypillisen 1990-2000-luvun vaihteen aikalaisrakentamisen yleispiirteitä. Torialueen ympärillä sijaitsevat myös Arno Savelan suunnittelema punatiiliverhoiltu ostoskeskus (34b; ei luokitusta) vuodelta 1983, Into Pyykön suunnittelema linja-autoasema vuodelta 1981 sekä vuonna 2001 kirjastoksi peruskorjattu entinen sotilasläänin esikunta ja kauppakeskus (34c; ei luokitusta), joiden muutoksista vastasivat Klaus Winqvist ja Olli Kumpulainen.

Hieman etäämmällä, vanhan Hämeentien v Arto Sipisen kilpailuvoittona suunnittelema kunnantalo (34d; luokka 3) on tyyppiesimerkki 1970-80-luvun vaihteen julkisesta rakentamisesta. Kunnantalo otettiin käyttöön 1.12.1980.55 Rakennuskokonaisuuden kunnantalo, kauppakeskus ja terveysasema arkkitehtoninen arvo paikallisella tasolla on suuri ja se ottaa hyvin huomioon kasarmialueen punatiiliarkkitehtuurin.

Krimin sodan muuttuessa kansainväliseksi selkkaukseksi Venäjän keisarikunnan joukkoja sijoitettiin Etelä-Suomeen mahdollisen hyökkäyksen varalta. Hyrylän sotilasleiri perustettiin strategiseen paikkaan Hämeenlinnan ja Heinolan maanteiden risteykseen, jossa se oli osa venäläisten linnoitusjärjestelmää.

Varsinainen varuskunnan tiilirakentamisen kausi ajoittuu vuosiin 1914-15, jolloin varuskunta-alueelle valmistui kaikkiaan 13 uutta rakennusta, yhtenä näistä kasarmikentän rakennusryhmän pohjoispuolelle puhelinkeskus (36e; luokka 1) sekä kiväärikomppanian esikunta (36f; luokka 1).

Kasarmialueella on kulttuurihistoriallista ja historiallista merkitystä niin paikallisesti kuin valtakunnallisestikin. Hyrylässä kasarmirakennukset ovat yhä tärkeä osa taajamakuva. Varuskunta-alueen ainolla puukasarmilla ja venäläisaikaisilla tiilisillä kasarmirakennuksilla on suuri rakennushistoriallinen arvo ja myöhemmät itsenäisyyden ajan rakennukset ovat paikallisesti merkittäviä. Alue on myös maakunnallisesti merkittävä rakennuskulttuurikohde.





36E Puhelinkeskukseksi nimetty rakennus vuodelta 1914.



36F Kasarmialueen esikuntarakennus vuodelta 1915 on nykyisin taidemuseo.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Tällä kaavamuutoksella edellä kuvatuista kohteista on merkitty asemakaavalla suojeltavaksi rakennus 36e eli "Aunela" ja 36f eli taidekasarmi. Rakennuksia koskee asemakaavamääräys sr-24:

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen olennaiset ominaispiirteet säilyvät. Jos rakennuksessa on aiemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava ensisijaisesti entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista

suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella on lisäksi merkittävä määrä muita johtoja, ml. kaukolämpöverkkoa.

Alueella on 1980-luvulla rakennettuja 110M- ja 160M -jakelujohtoja, jotka pääosin palvelevat alueella nyt toimivia kiinteistöjä. Merkittäviä runkovesijohtoja ei ole.

Runkoviemäri kulkee Palvelukeskuksen suunnitellun kiinteistön lounaisreunaan ja se on kunnostettu vuonna 2010 (280VIP). Runkoviemäri palvelee myös Tuusulanväylän itäpuolen kiinteistöjä.

Palvelukeskuksen taakse jäävän huleveden valuma-alue on noin 8 ha ja myös Tuusulanväylän itäpuolelta ohjautuu hulevesiä alueen läpi kohti Tuusulanjokea.

Kaavaratkaisu

Yhdyskuntatekniikan osalta toteutus edellyttää mm. vesihuollon, sähkö-, tele-, kaukolämpöverkkojen osalta muutoksia. Vesihuoltoverkon osalta on luonnosta laadittaessa tehty yleissuunnittelua tutkien mm. nykyisen torialueen poikki kulkeva johto voidaan korvata ja miten Tykkimiehen polun katualueelle ja tämän suuntaisesti voidaan sijoittaa tarvittavat johdot.

Verkostomuutoksia suunnitellaan tarkemmin kaavaehdotusta laadittaessa, kun tiedetään minkälaisia reunaehtoja korttelisuunnittelu ja palvelukeskuksen hankesuunnittelu tuottavat. Toistaiseksi korttelin 8096 (soten p-alue) alueelle ei ole merkitty johtorasitteita, mutta näin voidaan toimia, mikäli sellainen hankkeen toteuttamiseksi tarvitaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tälle alueelle ei ole vielä tehty rakennettavuusselvitystä. Aiemmissa laajemmissa selvityksissä on todettu, että alue on hyvin rakennettavissa. Maaperä on lähinnä hiekkaa ja soraa. Välikerroksina esiintyy alueella silttiä ja savea. Paalupituuden arvioidaan olevan 10-20 m.

Maaperän tilan tietojärjestelmä MATTI:in ei ole merkitty suunnittelu- tai lähialueelle merkintöjä pilaantuneesta maaperästä.

Pohjaveden korkotietoja (TK 102, sote-aseman pysäköintikentän pohjoiskulma) maanpinnan ollessa korossa +49,58:

4.11.2019: W +38,48

21.11.2012: W +37,88

5.11.2012: W +36,78

Kaavaratkaisu

Ei asemakaavamääräyksiä tähän liittyen.

Korttelin tai yleisten alueiden rakentaminen ei edellytä erityisiä valmisteluja maaperän johdosta. Palvelukeskuksen toteutuessa täydessä laajuudessaan rakennettaneen kaksi kellarikerrosta, mikä on edellä kuvattujen pohjaveden korkotietojen mukaan mahdollista ilman, että lattiarakenteet olisivat pohjaveden pinnan alapuolella.

Rakentaminen edellyttää tukirakenteita toteutuksen ajaksi.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikennemelun lisäksi ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alue ei ole lentomelualue.

Meluselvitystä ei ole laadittu kaavaluonnosvaiheessa.

Kaavaratkaisu

Ei ole tehty melumääräyksiin muutoksia lainvoimaiseen asemakaavan nähdessä. Asuinkerrostalojen korttelialueella on luoteiskulmalla määräys "max 55 dB(A)", jolla varmistetaan piha-alueen riittävä meluttomuus.

Määräykset ajanmukaistetaan laadittavan meluselvityksen edellyttämällä tavalla ehdotusvaiheessa.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Toteutuneessa ympäristössä ei ole pelastusturvallisuuden kannalta kaava-suunnittelussa erityistä huomion otettavaa. KM-1 -korttelin väestönsuojan poistumisreitti on kartoitettu.

Kaavaratkaisu

Ei ole ollut tarvetta ratkaista ko. asioita tällä asemakaavan muutoksella. Pelastusreitit palvelukeskuksen osalta tutkitaan tarkemmin hankkeen edetessä.

Nimistö

Alueelle on esitetty yhtä uutta kevyen liikenteen väylän nimeä. Palvelukeskuskorttelin itäpuolella on Lotankuja-niminen kevyen liikenteen väylä, jolla ei tähän mennessä ole ollut nimeä.

Vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen liitteissä 3d ja 4a-4d (liikenteen toimivuus, liittymäjärjestelyt ja näihin liittyvät kustannukset).

Palvelukeskushankkeen kunnalle kohdistuvia kustannuksia ei ole selvitetty tämän asemakaavan luonnosvaiheessa.

3. TOTEUTUS

Palvelukeskuksen kortteli toteutetaan kerralla, vaiheistaminen ei ole tavoiteltavaa ehkei mahdollistakaan. Mikäli päädytään linja-autoaseman siirtoon, tulee se ajoittaa ennen palvelukeskuksen korttelin toteuttamista. Todennäköisesti linja-autoaseman osalta joudutaan tilapäisjärjestelyihin palvelukeskuksen toteuttamisen ajaksi myös vaihtoehdossa, jossa linja-autoaseman toiminta halutaan säilyttää paikallaan.

Vesihuollon ja katujen rakentaminen on toteutettava etukäteen tai samanaikaisesti korttelin rakentamisen kanssa. Osa vesihuoltoverkon muutoksista tulee toteuttaa ennen palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen aloittamista, koska oleva vesihuoltoverkko kulkee kummassakin vaihtoehdossa osin ko. korttelin tai auki kaivettavien alueiden läpi.

Koska rakentamisalue sijaitsee ydinkeskustassa, tulee rakentamisen aikaisiin tilapäisjärjestelyjen osalta tehdä erillinen suunnitelma.

Toteutus voi käynnistyä melko pian asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Tarkoituksena on sopia aikataulusta toteutukseen liittyvissä, myöhemmin toteuttajan kanssa tehtävässä kiinteistökaupan esisopimuksessa ja mikäli päädytään yhdistämään palvelukeskuksen kortteli ja pohjoisempi liikekiinteistö, tulee tästä neuvotella sopimukset.

Mikäli kaavamuuotos saa lainvoiman vuoden 2021 lopulla, voi alueen toteutus käynnistyä vuoden 2022 alussa. Palvelukeskuskorttelin ja lähialueen yhdyskuntateknisten muutosten toteuttaminen kestää 1,5 -2 vuotta.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

[Uudenmaan maakuntakaavassa](#) (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Hyrylä on määritelty maakuntakaavassa keskukseksi.

Pohjavesialue on huomioitu myös maakuntakaavassa.

Vireillä on Uusimaa-kaava, joka kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava on ehdotusvaiheessa. Lausuttavana olleessa ehdotuksessa Hyrylän keskusta-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaavat

Yleiskaava 2010

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaava 2010:ssa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen C-alue). Alue on tarkoitettu keskustaan soveltuvia julkisia ja yksityisiä palvelu- ja toimitiloja, ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja ja asuntoja varten.

Asemakaavaratkaisu on yleiskaava 2010:n mukainen.

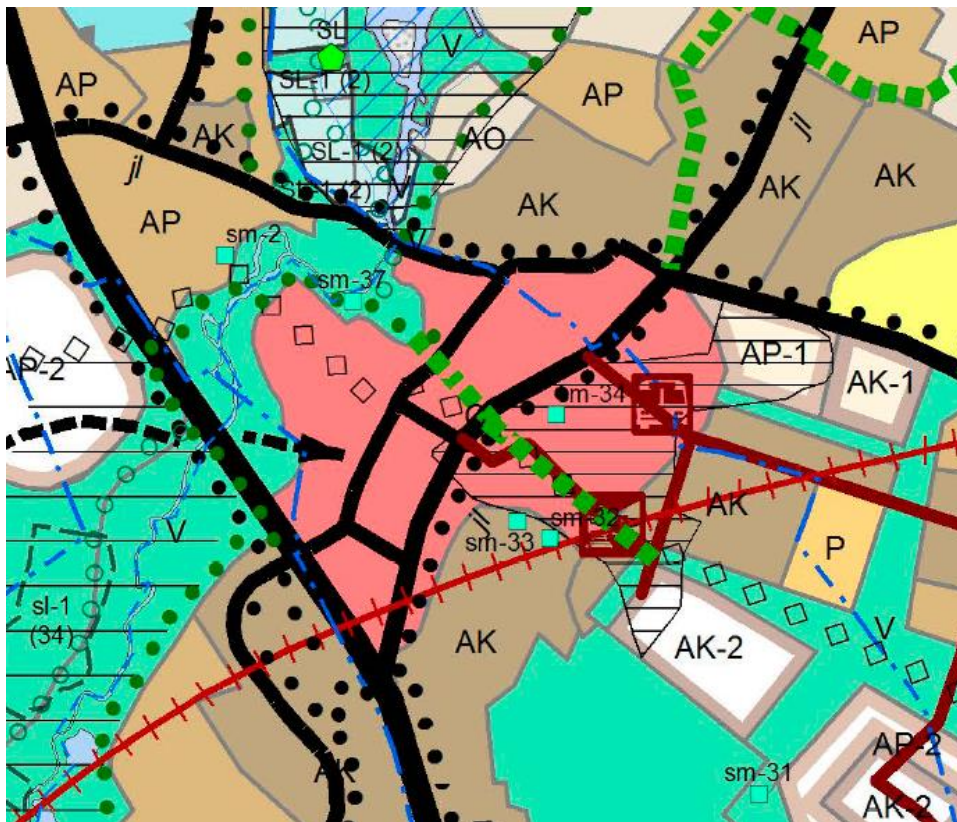
Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamutoksen suunnittelualue kuuluu osayleiskaavan asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää. Tuusulanväylä

on merkitty osayleiskaavassa seututieksi ja Hyrylän tie sekä Koskenmäentie kokoojakaduksi. Kummankin varteen on merkitty kevyen liikenteen reitit. Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040:n ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Yleiskaava 2040:n ehdotuksessa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä virkistysalueita. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Maantasokerrokset tulee suunnitella ilmeiltään eläviksi sijoittamalla niihin esim. liike- tai toimitilaa. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin.



Ote yleiskaava 2040:n ehdotuksesta

Tuusulanväylä eteläisestä kiertoliittymästä pohjoiseen, Järvenpääntie ja Kulloontie on merkitty seututie/pääkatu -merkinnällä. Hyrylän tie ja Koskenmäentie on merkitty yhdystie/kokoojakatu -merkinnällä. Palloviiva merkitsee pyöräilyn runkoverkkoa.

Suunnittelualue on eteläosaltaan 1-luokan pohjavesialuetta.

Asemakaavaratkaisu on Yleiskaava 2040:n ehdotuksen mukainen.

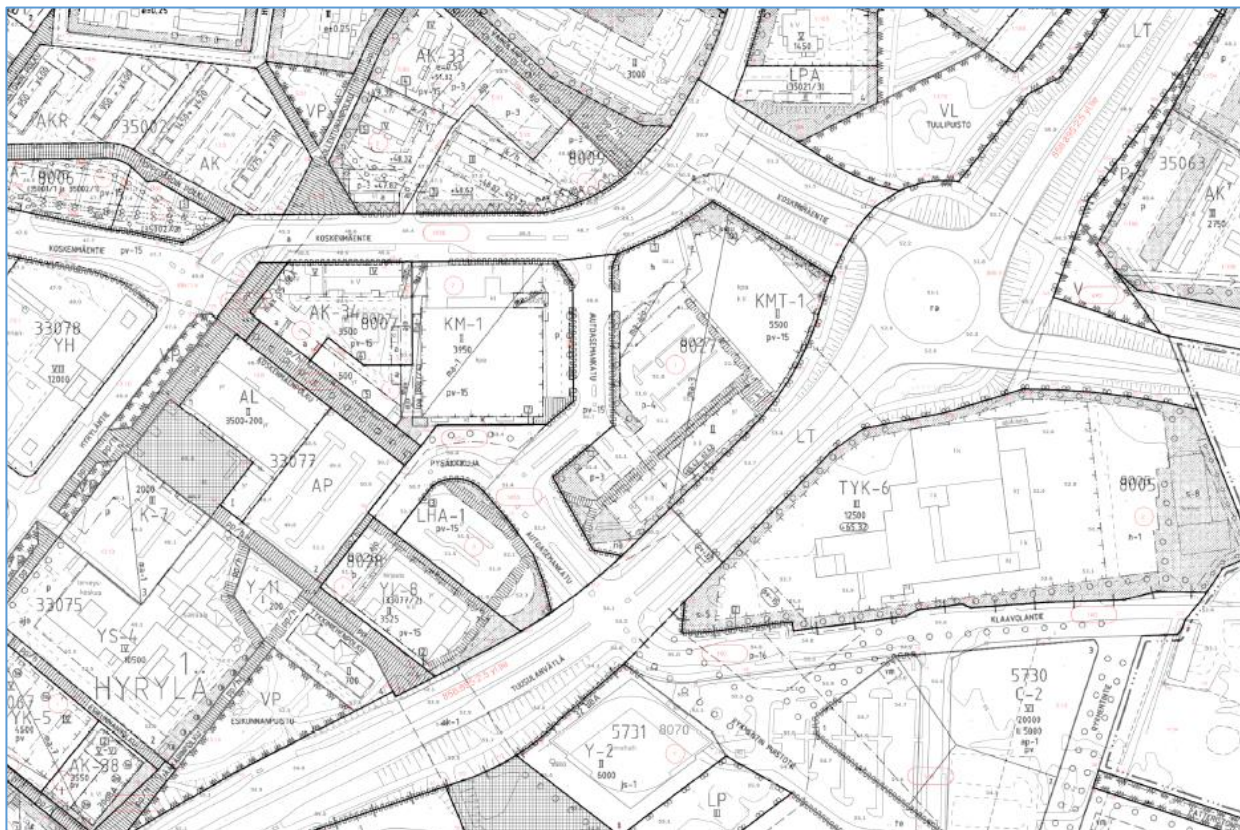
Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (nro:t 43, 54, 67, 85, 3204, 3205, 3565, 3182, 3271 ja 3364.).

Vanhan ostoskeskuksen alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolla on rakennusoikeutta 3700 kem². Ostoskeskuksen ja kirjaston välinen alue on asemakaavoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP), Kirjaston alue on asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-8), linja-autoasema henkilöterminaalin korttelialueeksi (LHA-1), VVO:n asuinkerrostalo asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-34, 3500 kem²), Auratumin kiinteistö liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1, 3950+500 kem²) ja Kesko Oyj:n kiinteistö liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT-1, 5500 kem²).

Kirjaston lounaispuolella olevat vanhat kasarmirakennukset ovat yleisten rakennusten korttelialueella (Y-11, 700+200 kem²) ja tämän lounaispuolella oleva Esikunnanpuisto on virkistysaluetta (VP).

Muu alue on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu katualueeksi, aukioksi, Tuusulanväylä suunnittelualan pohjoisosaltaan liikennealueeksi ja tämän viereisiä alueita kiertoliittymän yhteydessä virkistysalueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Lainvoimaisista asemakaavoista koottua ajantasa-asemakaavayhdistelmää voi tarkastella [kunnan karttapalvelussa](#).

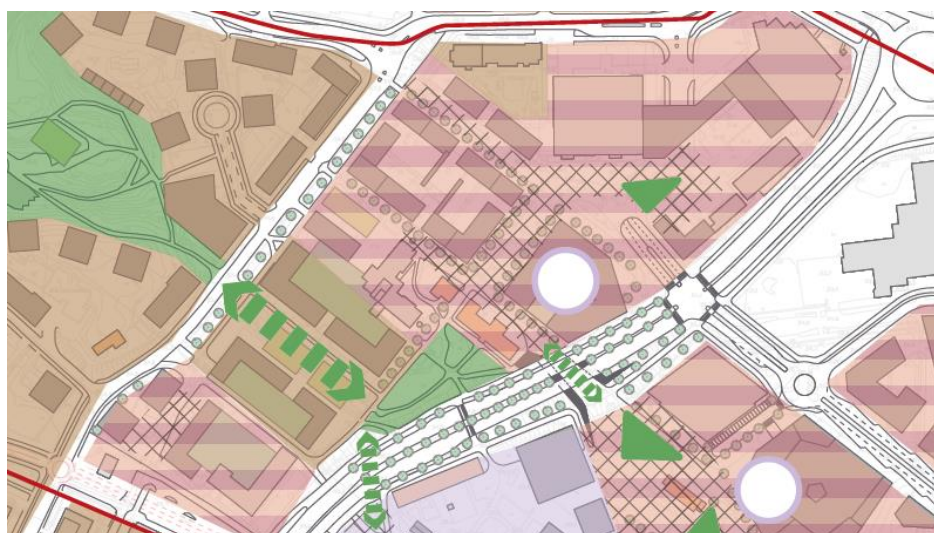
Rakennuskiellot

Alueella on ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa rakennuskieltoa.

Muut maankäytön suunnitelmat ja päätökset

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma

Yleissuunnitelma on oikeusvaikutukseton maankäytön suunnitelma, jonka avulla visioidaan tulevaa kehityssuuntaa ja varmistetaan eri kehitysvaiheissa olevien hankkeiden yhteensopivuus. Valmisteilla olevaa yleissuunnitelmaa ei ole vielä hyväksytty.



- Sekoittuneiden toimintojen alue
- Asuinpainotteinen alue
- Kunnallisten palvelujen alue
- Torialue
- Viher- tai virkistysalue
- Tärkeä viheryhteys
- Rakennettu kulttuurikohde
- Kunnallisen palvelukeskittymän mahdollinen sijainti

Yleissuunnitelmassa suunnittelualue on merkitty sekoittuneiden toimintojen alueeksi. Kirjaston kohdalle on merkitty kunnallisen palvelukeskittymän mahdollinen sijainti. Yleissuunnitelmassa on lisäksi hahmoteltu torialueita ja rakennusten sijoittelua viitteellisesti.

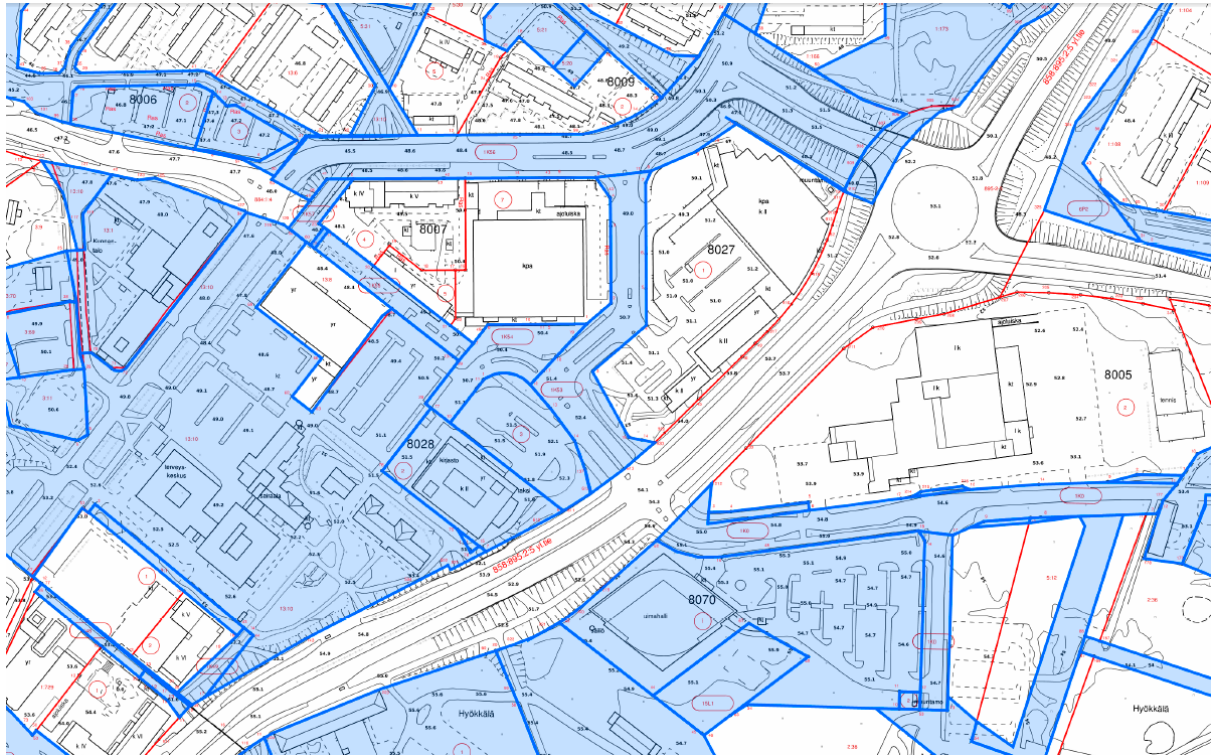
Esikunnanpuistosta on esitetty viheryhteys jokilaaksoon ja Tuusulanväylän itäpuolelle.

Yleissuunnitelman valmistelu jatkuu edelleen.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut asemakaavan pohjakartan, joka on MRL 54 §:n mukainen.

Maanomistus ja sopimukset



Kunnan maanomistus osoitettu värillisinä alueina

Suuri osa suunnittelualueesta on Tuusulan kunnan omistuksessa. Vanhan ostoskeskuksen kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Hyrylän Ostoskeskus (100 % kunnan omistuksessa). Linja-autoaseman pohjoispuolella olevan liikekiinteistön Koy Pysäkkikuja 1 omistaa AKR Tuotto Ky, joka on Auratum Kiinteistö Oy:n hallinnoima, Koskenmäentien varressa toteutuneen asuinkerrostalokiinteistön omistaa VVO Kodit Oy, ja pohjoisen kiertoliittymän viereisen liikekiinteistön omistaa Kesko Oyj. Tuusulanväylä on yleinen tie.

Mikäli muutettavan asemakaavan alueelle sijoittuu yksityisten maanomistajien kiinteistöjä, on maanomistajien kanssa tarkoitus tehdä maankäyttösopimukset maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Muutettavan asemakaavan raja- jaus tarkentuu prosessin aikana.

Helsingin osuuskauppa Elanto ja kunta ovat solmineet kunnanhallituksen 12.10.2020 hyväksymän aiesopimuksen (liite 8) alueen kehittämiseen liittyen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

5. SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 7.8.2019 kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisen yhteydessä. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksissa 2019-2020. Hanke on merkitty kaavoituksen työohjelmaan kärkihankkeeksi.

Viranomaisyhteistyö

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 (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä) sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Viireillä olevat kaavahankkeet).

Asukastilaisuus pidettiin 27.8.2019 Hyrylän ostoskeskuksen kokoustila Ostarissa.

Yhteenveto lausunnoista ja lyhyt kuvaus miten niihin on reagoitu

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 pohjaveiden 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.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen, liikenneratkaisuihin ja liikenteen aiheuttamiin häiriöihin, suunnittelu yhteistyökumppaneihin ja asumisen määrään alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu palaute vastineineen on liitteessä 5.

Tuusulassa 18.11.2020

Asko Honkanen
kuntasuunnittelupäällikkö
Tuusulan kunta