



Hyrylän palvelukeskus

Kaavaselostus
asemakaavan muutos nro 3615
14.9.2022

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 valtuustokauden tavoitteita: 1. "Tarjoamme laadukkaat ja saavutettavat palvelut uudistuvassa ympäristössä" ja "2. Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut".

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3615
PÄIVÄTTY 14.9.2022

Asemakaavan muutos koskee:

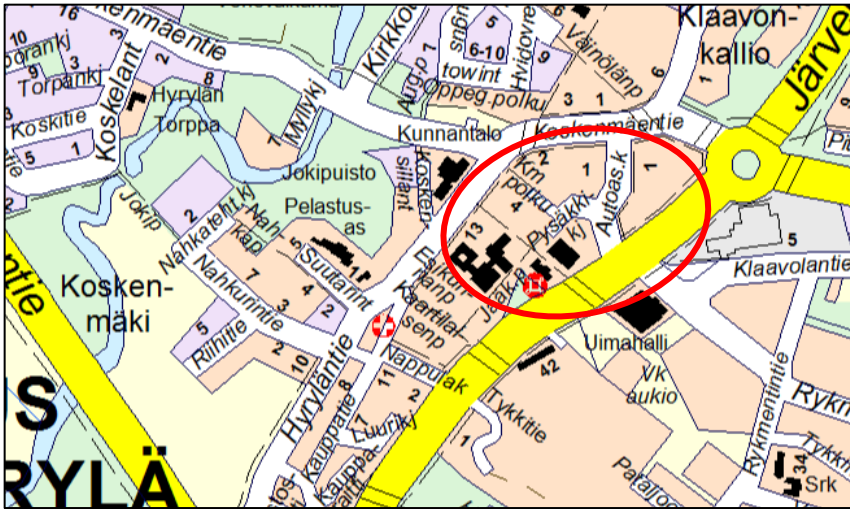
Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosan kortteleita 8028, 33077 ja osaa korttelista 33075 sekä tori-, katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Tällä asemakaavalla muodostuvat korttelit 8028, 8095-8097 sekä liikenne-, tori- ja erityisalueita.

Kaavan nimi:
Hyrylän palvelukeskus

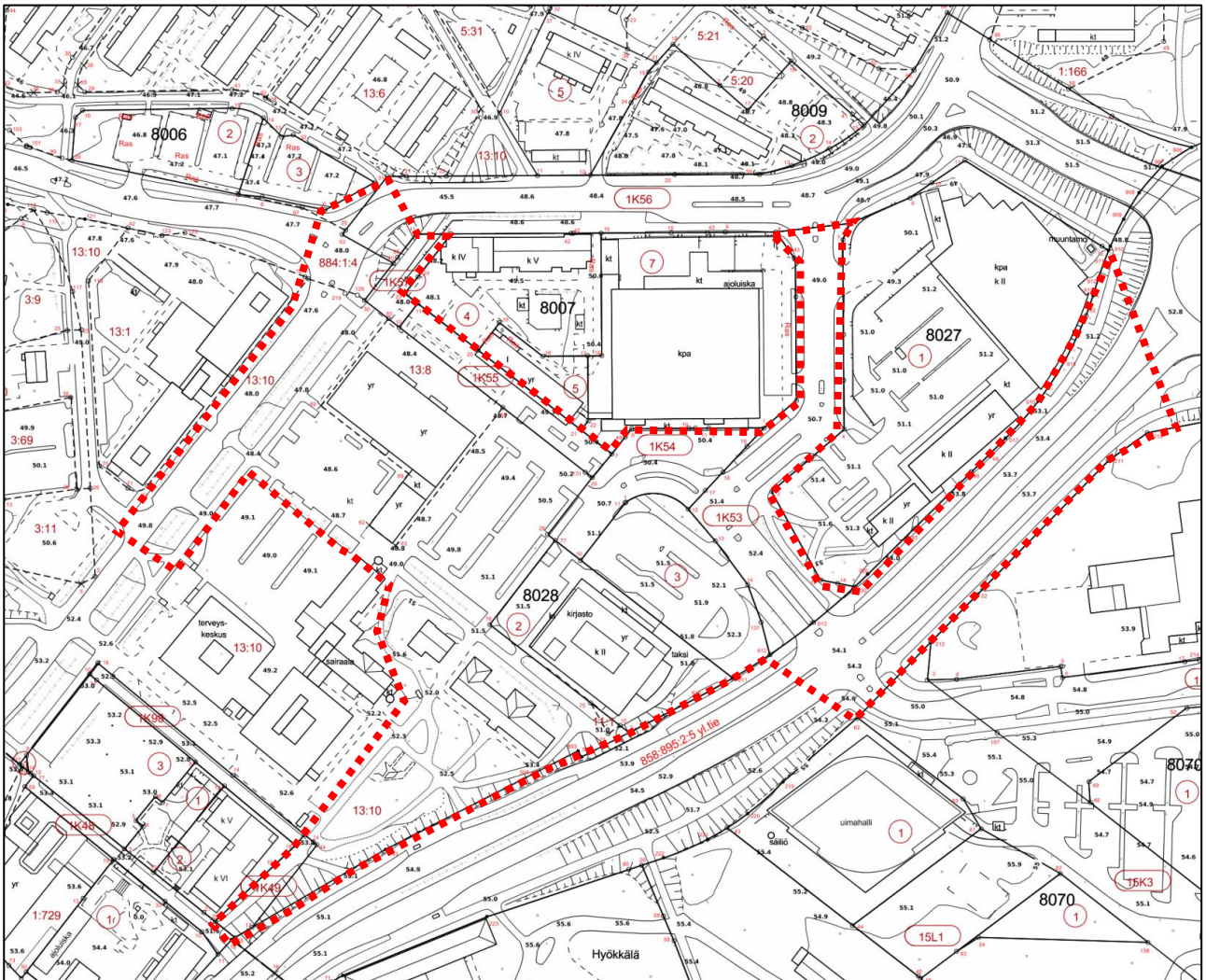
Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue

Vireilletulosta kuuluttaminen	7.8.2019
Kaavaluonnos	
Kuntakehityslautakunta	18.11.2020
julkinen nähtävilläolo MRA 30 §	6.1. - 7.2.2021
Kaavaehdotus	
kuntakehityslautakunta:	15.12.2021
kunnanhallitus	21.12.2021
julkinen nähtävilläolo MRA 27 §	5.1.-27.2.2022
Hyväksyminen	
kuntakehityslautakunta	14.9.2022
kunnanhallitus	x.x.2022
kunnanvaltuusto	x.x.2022
Voimaantulo	x.x.2022

Alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Hyrylän keskustassa.



Asemakaavan muutosalueen likimääräinen rajaus

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö Anne Olkkola

Kaavapiirtäminen: kaavoitusavustaja Päivi Parviainen

Kunnallistekniikka: projektipäällikkö Helena Sundström

Liikennesuunnittelu: liikenneinsinööri Jukka-Matti Laakso

Maankäyttö: maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen, maankäyttöinsinööri

Tuija Palkki, kiinteistökehityspäällikkö Hannu Kantola, maankäyttöinsinööri Lauri Tölli

Tilapalvelukeskus: tilapalvelupäällikkö Mikko Simpanen

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: vesihuoltoinsinööri Hanna Riihinen, vesihuoltopäällikkö Jukka Sahlakari

etunimi.sukunimi@tuusula.fi

SISÄLLYSLUETTELO

LIITEMATERIAALI	6
LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA	8
1. TIIVISTELMÄ	10
2. ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
Tavoitteet.....	11
Kaavaprosessin ja palvelukeskuksen suunnittelun yhteensovittamisesta.....	11
Mitoitus.....	11
Keskusta-alueen oleva rakennuskanta	12
3. Asemakaavan muutosehdotus.....	13
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.....	13
Liikenne.....	27
Keskustan viihtyisyyden periaatteista.....	39
Taide.....	42
Palvelut.....	43
Esteettömyys.....	44
Luonnonympäristö	45
Rakennussuojelukohteet.....	47
Yhdyskuntatekninen huolto	50
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	51
Ympäristöhäiriöt.....	52
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	53
Nimistö.....	53
Kaavamuutoksen vaikutukset.....	54
TOTEUTTAMINEN.....	54
Yhdyskuntatekniikan toteuttaminen	54
Palvelukeskuksen tontin tonttikauppa ja käyttöoikeussopimus LPA-tontista	54
Olevan ostoskeskuksen purkaminen	55
Palvelukeskuskorttelin toteuttaminen.....	55
Palvelukeskuksen rakentamisen aikaiset tilapäisjärjestelyt	55
Pääkirjaston kortteliin tarvittavat ja suositellut muutokset	56

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	57
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	57
Maakuntakaava	57
Yleiskaavat.....	58
Asemakaavat	61
Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus.....	62
Muut maankäytön suunnitelmat ja päätökset	62
Pohjakartta.....	62
Maanomistus.....	63
Sopimukset	63
Muut lähtökohdat.....	64
5. SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	64
1) Vireilletulo ja alkuvaihe.....	64
2) Kaavaluonnos.....	65
3) Ehdotusvaihe.....	66
4) Asemakaavan muutoksen hyväksyminen.....	68

LIITEMATERIAALI

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavamuutos ja havainnemateriaali
 - a) Asemakaavakartta sekä asemakaavamääräykset ja -merkinnät
 - b) Verkkoselaimella tarkasteltava [3D-malli, jossa on tutkittavissa palvelukeskuksen rakennusmassa sekä massoina vuonna 2017 yleissuunnitelmassa esitetty täydennysrakentaminen](#)
 - c) Havainnepiirustus ja viiteaineisto
 - d) Vaikutusten arviointi
4. Muut erityissuunnitelmat:
 - a. Liikenteen toimivuustarkastelu 27.10.2020 Sitowise
 - b. Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustava kustannusarvio 28.10.202. Sitowise.
 - c. Liittymien toimivuustarkastelu 14.12.2021 Sitowise
 - d. Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu 27.10.2020 Sitowise
 - e. Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma 16.10.2020 Sitowise
 - f. Liikennemeluselvitys 3.11.2021. Sweco.
 - g. Pohjaveden korkotiedot
 - h. Alustava perustamistapaseloste
 - i. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma
 - j. [Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos 17.6.2022](#). A-insinöörit Oy.

5. Osallistumismenettelyn dokumentit
 - a. Alkuperäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet, lausunnot ja vastineet
 - b. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
 - c. Kuntalaisten työpajatilaisuudessa 5.10.2021 kerätty aineisto
 - d. Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja vastineet
6. Sopimukset
 - a) Tuusulan kunnan ja HOK-Elannon aiesopimus koskien palvelukeskushanketta
 - b) Palvelukeskushankkeen hankesopimus

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaava
- Yleiskaava 2010, oikeusvaikutukseton
- Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, osin oikeusvaikutteinen
- Rykmentinpuiston osayleiskaava, oikeusvaikutteinen
- Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotus
- Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaluonnos. Ramboll. 9.6.2017
- Hyrylän liikekeskus, maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut. Sitowise. 2019.
- Hyrylän liike- ja palvelukeskus, luonnossuunnitelma 24.5.2021. NREP Oy, Lehto Group Oy ja Parviainen arkkitehdit Oy.

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

Muut

- [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. Tuusulanväylän alue on ELY-keskuksen hallinnoima. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa.

Kaavaluonnosvaiheessa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joissa oli suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei. Kaavaehdotusta laadittaessa oli lähtökohtana tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia sekä aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta.

Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem² rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Pääkirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Asemakaavamuutoksella ja Hyrylän palvelukeskuksen toteuttamisella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaehdotuksen toteutuminen lisää keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää ja siten vetovoimaa merkittävästi, mutta ei lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuva alueella muuttuu olennaisesti. Havainnemateriaalin osoittamalla tavalla ei täysin päästä kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin esim. katutason elävyyden osalta, mutta tälle on perusteensa.

Asemakaavan muutos on paras mahdollinen kompromissi useiden eri ristävien tavoitteiden osalta ja kaavan viitesuunnitelmassa esitetty hanke paras mahdollinen hypermarketin ja suuren kokoontumis- ja toimistorakennuksen yhdistävä hanke, jolla on toteutumisedellytykset näinä vuosina. Kokonaisuutena kaavamuutos kehittää keskustaa pitkälti asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja mahdollistaa Hyrylän keskustan rakentamisen tehokkaammaksi, palveluiltaan kattavammaksi ja vetovoimaisemmaksi.

2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kunnanvaltuusto on asettanut valtuustokauden tavoitteeksi. "Tarjoamme laadukkaat ja saavutettavat palvelut uudistuvassa ympäristössä" ja "2. Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut".

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja olevan linja-auto-aseman 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 solmittussa aiesopimuksessa (liite 6a).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa palautteessa on eri osallisten tavoitteita liitteessä 5a.

Kaavaprosessin ja palvelukeskuksen suunnittelun yhteensovittamisesta

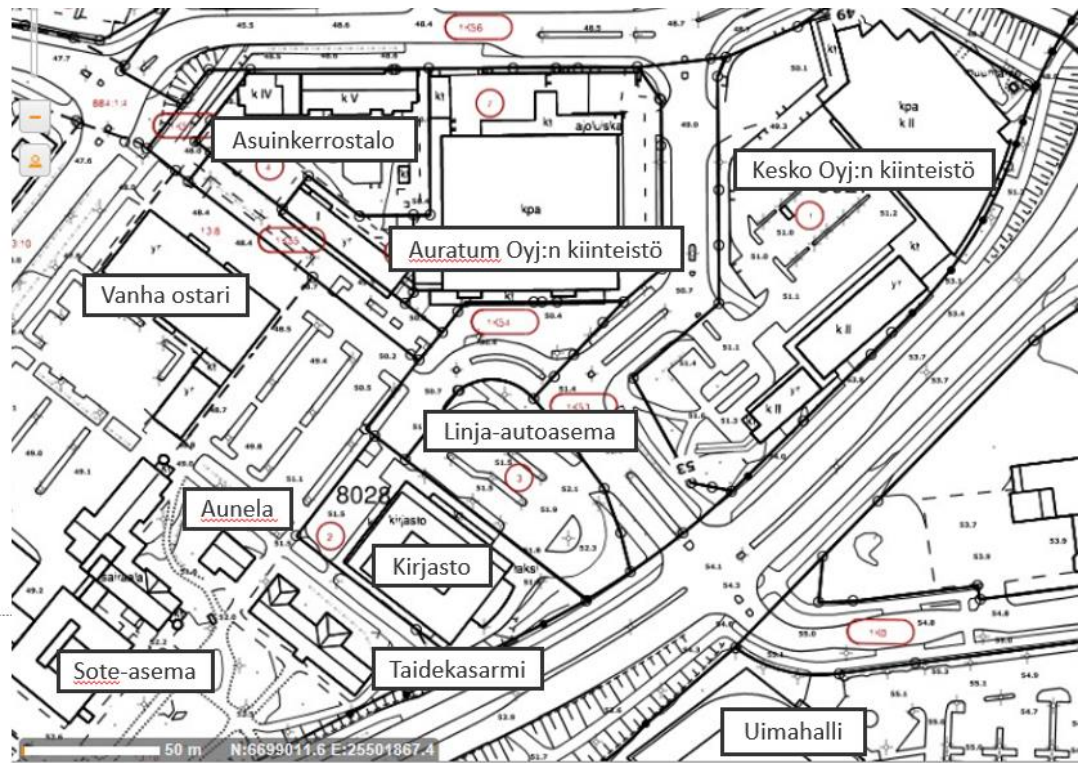
Samaan aikaan kaavamutosta valmisteltaessa on käyty läpi hankintaprosessin kilpailutusvaihe, jonka tarkoituksena on ollut hankkia kunnan käyttöön uusia toimisto- ja kokoontumistiloja ja HOK-Elannon käyttöön liiketiloja. Järjestyn kilpailutuksen osalta on tehty hankintapäätös [kunnanhallituksessa 14.6.2021](#).

Kilpailutuksen hankintapäätöksen jälkeen on yhteistyönä kunnan, HOK-Elannon ja hankkeen toteuttajatahon yhteistyönä kehitetty kilpailutuksen voittanutta suunnitelmaa. Tämä kehitetty suunnitelma ja kaavaluonnoksesta saatu palaute on ollut pohjana asemakaavan muutosehdotuksen laadinnalle.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,9 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty yhteensä 15 000 kem². Kirjaston, Taidekasarmin ja Aune-lan korttelien rakennusoikeudet vastaavat toteutunutta rakentamista.

Keskusta-alueen oleva rakennuskanta

Kuva. Keskusta-alueella nykytilanteessa olevia toimintoja. Kaavaselostuksessa viitataan kuvassa esitettyihin rakennuksiin ja toimintoihin.



Kuva. Keskusta-aluetta lännestä kuvattuna ennen Monion toteutuksen käynnistymistä.

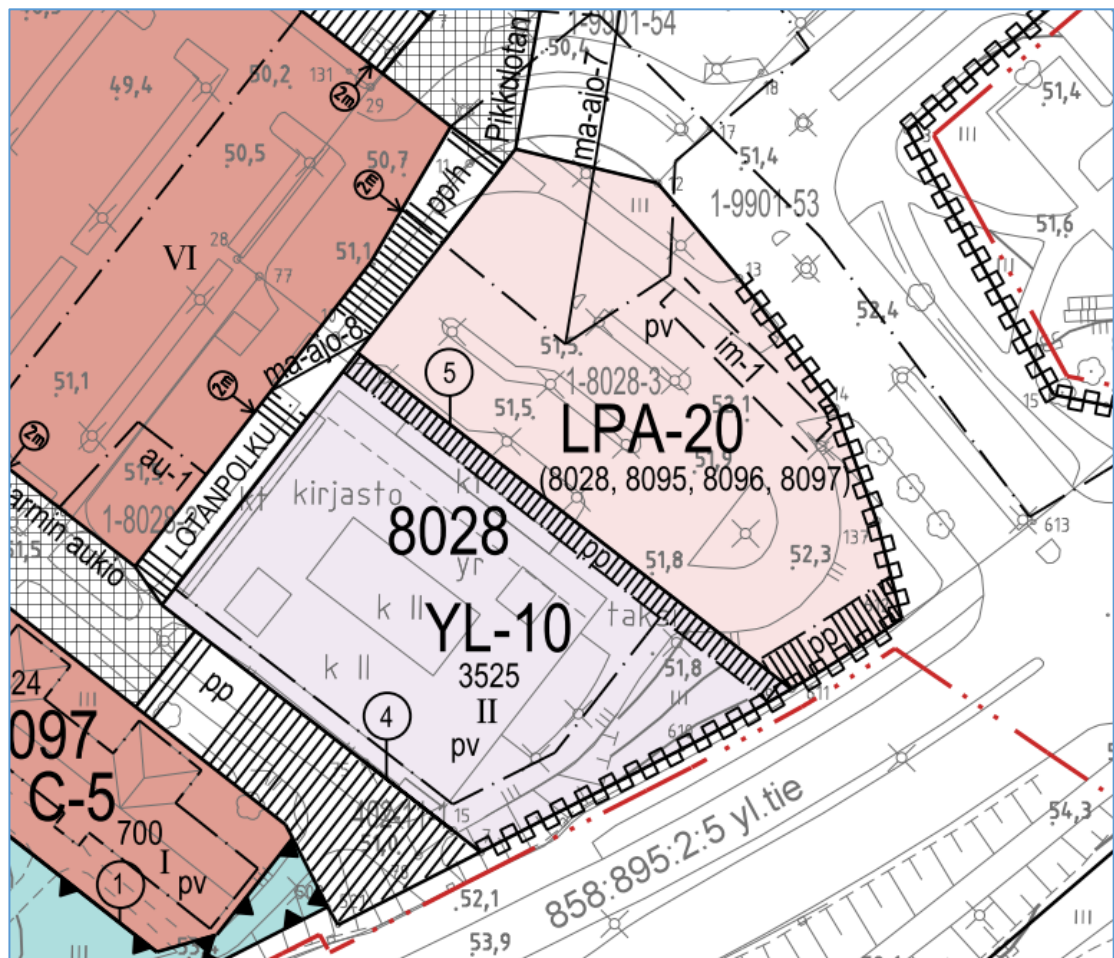
3. ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Asemakaavamuutoksella on ratkottu palvelukeskuksen rakentamisen reunaehdot ja ajanmukaistettu tämän lähiympäristön asemakaavoja.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-10)

Kortteliin 8028 eli nykyisen pääkirjaston kortteli on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Määräys antaa mahdollisuuden sijoittaa kortteliin pääkäyttötarkoitukseltaan julkisia palveluita. Pääkäyttötarkoituksen ohella näin keskeisellä paikalla muidenkin palveluiden sijoittaminen on tavoiteltavaa. Asemakaavamääräys mahdollistaa liiketilojen sijoittamisen korttelialueelle siten, että sitä on enintään 20 % rakennusoikeudesta.



Kuva. Ote laaditusta asemakaavan muutoksesta

Nykyinen rakennuksessa oleva toiminta voi siten jatkua tai kortteliin voi sijoittaa muita lähipalveluita ja vähäisessä määrin esim. kaupallista toimintaa.

Rakennusoikeus 3525 kem2 vastaa nykyisen rakennuksen laajuutta. Rakennusoikeuteen ei ole esitetty tehostamistarpeita tässä keskustan kehittämisen vaiheessa. Korttelialueen koillislaidalle on merkitty kevyen liikenteen yhteys.

Tarvittavat autopaikat voi toteuttaa viereiselle LPA-korttelialueelle ja C-4-korttelialueelle. Viereisen LPA-korttelialueen kautta säilyy nykyisen käytännön mukaisesti kirjastoauton yhteys talliin. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 80 k-m2. Edellytetyt autopaikat toteutetaan korttelin 8095 kellaritasolla tai korttelin 8028 LPA-korttelialueella, ellei rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin.

Pysäköintialue (LPA-20)

Autopaikkojen korttelialue on merkitty kirjaston pohjoispuolelle kortteliin 8028. Alueelle voi toteuttaa pintapysäköintikentän. Alueelle on mahdollista toteuttaa pysäköintipaikkoja kortteleiden 8028 (kirjasto), 8095 (palvelukeskus), 8097 (Aunela) ja 8098 (Taidekasarmi) käyttöön. Autopaikkoja mahtuu enimmillään alueelle noin 70 kpl.

Autopaikkojen sijoittumista tälle korttelialueelle eri keskustakorttelien toimintojen kesken ei ole tarkoitus ohjata asemakaavalla vaan sopimuksin.

Korttelialueelle toteutettava pysäköintialue tulee jakaa osiin puuistutuksin ja kiveyksin. Alueelle saa toteuttaa muuntajan, jonka tulee olla julkisivujensa osalta punatiilen värinen tai taiteen esittelypintaa. Alueelle saa toteuttaa enintään +65 mpy tasolle yltävän mainospylonin. Rakennelmien ja teknisten laitteiden värin ja enimmäiskoron määrittely on näin keskeisellä alueella tarpeellista kaupunkikuvallisista syistä johtuen.

Pintapysäköintialueen suunnittelussa on otettu huomioon kirjastoauton liikennöintitarve ja saattoliikenne. Pysäköintipaikkoja voi toteuttaa myös takseille. Alueen tarkempi suunnittelu ja sopimukset myöhemmin määrittävät, miten nämä ja asiakaspysäköinti sovitetaan yhteen.

Kunnan toimintojen autopaikkojen sijoittaminen pintapysäköintialueelle vähentää kunnalle kohdistuvia kuluja, jos sitä verrataan täysin rakenteellisen pysäköintiin perustuvaan ratkaisuun.

Korttelialueen itälaidassa on osa-alue, jota kautta toteutetaan kevyen liikenteen väylä Y-10 -korttelin kautta Lotanpolulle.

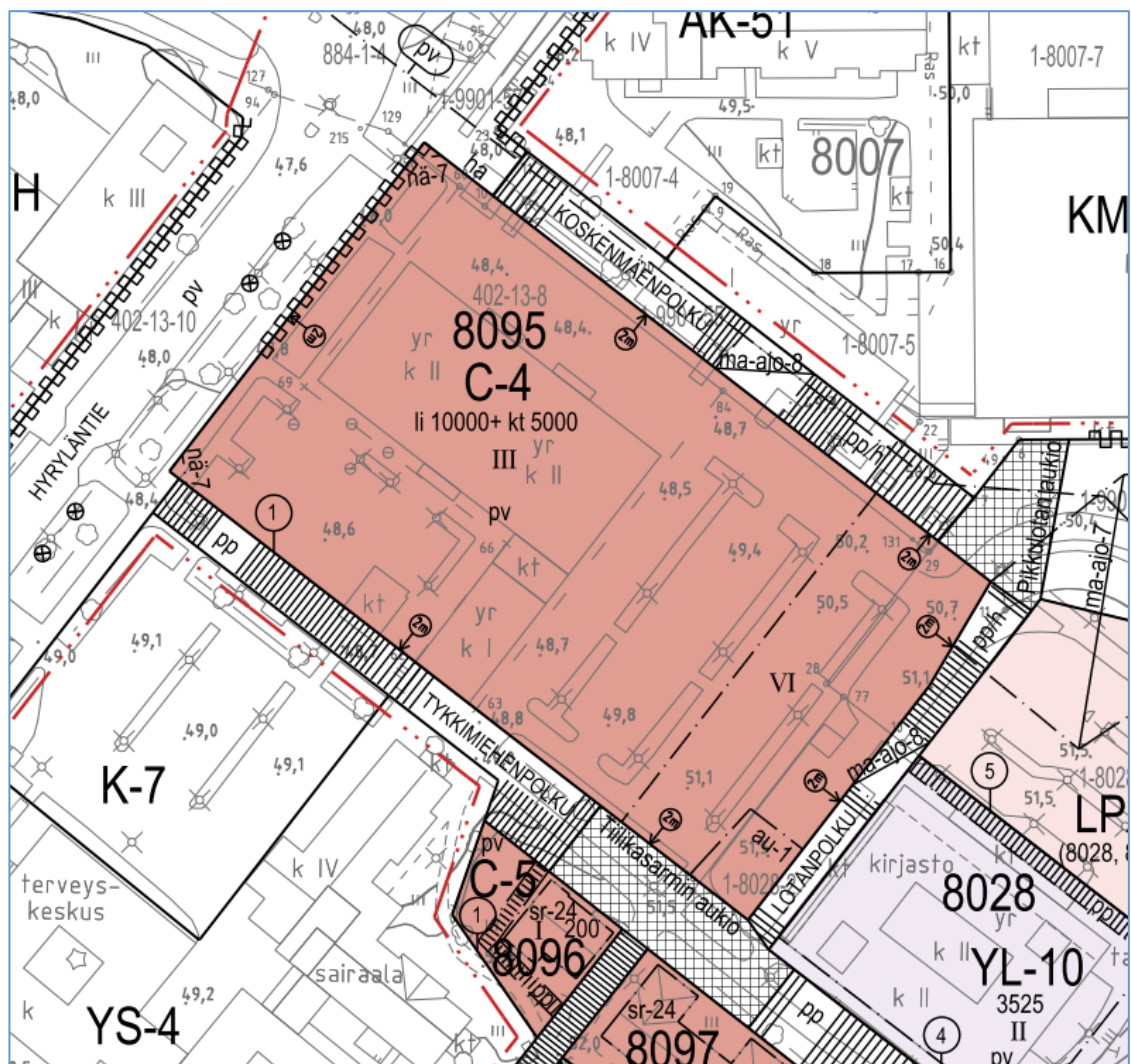
Korttelialueen koillislaidalla on lisäksi im-merkinnällä merkitty alue, jolle voi toteuttaa maanalaisen imeytysrakenteen kattovesien imeyttämiseksi pohjavedeksi kertyvän pohjaveden määrän lisäämiseksi. Osa-aluetta koskevan imeytysrakenteen vesitilavuuden tulee olla vähintään 65 m³ ja vedet tulee pohjaveden laadun turvaamiseksi johtaa rakenteeseen biosuotimen tms. kautta.

Korttelialueella on lisäksi osa maanalaista ajoyhteyttä palveleva rakennusala, ma-ajo-7, johon toteutetaan palvelukeskuskorttelin kellarisiin johtavat ajoluiskat Autoasemankadulta.

Keskustatoimintojen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimisto- sekä kokoontumistiloja (C-4)

Korttelialueelle on osoitettu 10 000 kem² liiketilojen rakennusoikeutta ja 5000 kem² kokoontumis- ja toimistotilojen rakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku korttelin kaakkoislaidalla on kuusi ja muutoin kolme. Rakennusoikeutta määriteltäessä on lähtökohtana ollut selvittää, voidaanko hankinta-prosessin mukainen palvelukeskus toteuttaa suunnittelualueelle. On todettavissa, että mm. viitesuunnitelman osoittamalla tavalla hanke toteutettavissa ja siten asemakaavaan on voitu merkitä em. rakennusoikeus.

Ilmanvaihtokonehuoneet, kellaritasolla olevat sosiaali-, varasto- ja tekniset tilat, porrashuoneet, huoltoalueet, väestönsuojatilat ja kellaritasoille sijoittuvan pysäköintilaitoksen saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Kellarikerrokseen voi toteuttaa pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja. Kellarikerroksien tiloja voi toteuttaa koko korttelin alueelle. Kellarikerroksia voi olla enintään kaksi.



Kuva. Ote laaditusta asemakaavan muutoksesta

Pohjavedenpinnan ollessa selvitetyllä tasolla, kahden kellarikerroksen toteuttaminen on mahdollista ilman, että rakenteen ulottuvat liian lähelle pohjaveden pintaa.

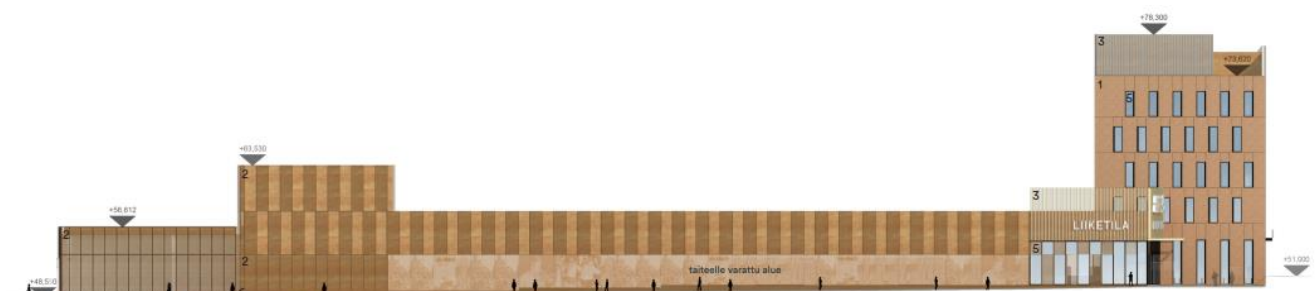
Rakentamisen laatuun liittyvät kaupunkikuvalliset määräykset

"Tontti tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Yli kolmekerroksisen rakennuksen osan julkisivumateriaalin tulee olla punatiili tai punatiililaatta ja julkisivumateriaalin tulee olla yhtenevä räystäältä ensimmäisen kerroksen lattiatasolle." Määräyksellä tavoitellaan modernia arkkitehtuuria ja Hyrylän keskustaan sopivaa materiaalien käyttöä.

"Ensimmäisen kerroksen tasolle Lotanpolun, Tykkimiehenpolun ja Koskenmäenpolun puolisissa julkisivuissa pl. huoltoalueen osuus, tulee toteuttaa sisäänkäyntejä, ikkunapintaa tai sijoittaa taidetta siten, että em. elementtejä on enintään 20 metrin välein." Määräyksellä tavoitellaan katutasoon joko toiminnallisesti tai vähintään visuaalisesti aktiivista julkisivua, jotta jalan- kulku- ja pyöräilyalueet olisivat mielekkäitä. Alla on otteita kaavan liitteenä olevasta viitesuunnitelmasta. Kuvat ovat kovin pieniä, joten yksityiskohtia kannattaa tutkia liitetiedostosta.

"Lotanpolun puoleinen, ensimmäisen kerroksen julkisivu tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna. Lotanpolun varteen sijoittuvien liiketilojen näyteikkunoiden on oltava mahdollisimman korkeat. Tykkimiehenpolun puoleiselle julkisivulle tulee sijoittaa integroitavaa taidetta tai toteuttaa taiteen esittämisen tilaa osuudelle, joka on vähintään 50% koko julkisivun pituudesta."

Kaavaselostuksen liitteenä 3c on havainnemateriaalia. Koska kaavaselostuksen kuvat ovat julkisivujen osalta pieniä, kannattaa yksityiskohtia tutkia liitteestä. Alla olevassa julkisivuhahmotelmassa tämä on em. julkisivun elävöittämismääräys ratkaistu siten, että pääsisäänkäynnin yhteydessä on lasijulkisivua osoittamassa sisäänkäyntiä ja muutoin julkisivulle on osoitettu tila integroitavalle taideteokselle. Taiteella tässäkin suunnitelman versiossa on saatu katukuvaa elävöitettyä hienosti toivotun taideteeman avulla.



Kuva. Julkisivu Tykkimiehenpolulle eli sote-aseman suuntaan.



Kuva kaavan liitteenä olevasta ja toteutusta havainnollistavasta viitesuunnitelmasta. Kuvassa on esitetty julkisivu Lotanpolun eli kirjaston suuntaan.

Lotanpolkuun rajautuvan julkisivun ensimmäisen kerroksen näyteikkunamaisuus on viitesuunnitelmassa esitetty toteutettavaksi kapeahkoilla, mutta todella korkeilla ikkunoilla. Tämä vastaa yhtä tapaa toteuttaa kaavamääräyksessä tarkoitettu näyteikkunajulkisivu.

"Sokkeli ja mahdolliset tukimuurit tulee käsitellä siten, että ne noudattavat julkisivujen muuta väritystä. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää julkisivuista pintamateriaaleilla, sauman- ja julkisivun värivalinnoilla, tai sijoittaen saumat julkisivun rakennusosien yhteyteen." Määräyksellä ohjataan toteuttamaan julkisivujen yksityiskohdat osana arkkitehtuuria ja huomioimaan ne väritystä suunniteltaessa. Viitesuunnitelman osoittama aukotus on hyvä ratkaisu elementtisaumojen häivyttämiseksi. "Jalankululle varattujen asiakassisäänkäyntien yhteyteen tulee toteuttaa runsaasti ikkunapintaa." Määräyksellä tavoitellaan sisäänkäyntien korostamista, sisäänkäyntialueiden valoisuuden lisäämistä sekä siirtymän vaiheistamista. Tämä toteutuu viitesuunnitelmassa hyvin.



Kuva. Koskenmäenpolun julkisivu viitesuunnitelmasta.

"Valomainokset tulee keskittää julkisivuihin yhtenäisiksi alueiksi. Muut julkisivuihin kiinnitettävät mainokset ja logot tulee keskittää sisääntulojen yhteyteen." Näin varmistetaan, että useiden toimijoiden käyttöön tulevan rakennuksen julkisivut ovat hallittuja mainosten osalta.

"Huoltoalue on sijoitettava Hyrylängtien varteen. Huoltoalueet ja tontille toteutettavat ajoluiskat on katettava ja erotettava katualueista kattoon asti ulottuvalla seinällä. Huoltoalueelle tulee sijoittaa korttelin jätehuolto. Huoltoalueen julkisivumateriaalin tulee olla metallisäle, jonka suuntausta ja tiheyttä seinän eri osuuksilla tulee vaihdella. Hyrylängtien puoleista julkisivua tulee elävöittää viherrakentamisella. Huoltoalueen ajoliittymät tulee varustaa ovilla, joiden värin tulee noudattaa ko. julkisivun muuta väritystä." Huoltoalueen sijoittaminen Hyrylängtien varteen on päälähestymissuunta huomiioon ottaen paras maanpäällinen vaihtoehto. Kattamismääräyksellä varmistetaan, että huoltoalueella ja ajoneuvoliikenteen rakenteilla on niin vähän haitallisia vaikutuksia katukuvaan kuin mahdollista.

"Aurinkokeräimiä ja paneeleita saa sijoittaa rakennuksen katolle, mutta ei julkisivuihin. Alle kolmekerroksisen rakennuksen osan katolle sijoitettavat ilmanvaihtolaitteet ja -varusteet tulee sijoittaa ryhmiin ja ne tulee sijoittaa vähintään 3 metrin päähän räystäältä." Määräys ohjaa talotekniikan sellaisiin kohtiin, että sillä ei ole julkisivun kannalta suurta merkitystä katutasolta nähtynä.

"Rakennukseen liittyviä katoksia saa ulottaa kevyen liikenteen väylien korttelialueille, jolloin katosten alla tulee olla vapaata korkeutta vähintään 4,5 metriä, minkä huoltoajo edellyttää." Korkeuden osalta varotäisyyttä määriteltessä on otettu huomioon huollon tarvitsema tila.

Rakentamisen tulee sijoittua enintään kahden metrin päähän korttelialueen rajasta, millä tavoitellaan keskustamaista korttelin rajausta ja katutilaa.



Kuva. Havainnekuva palvelukeskuksen korttelin toteutuksesta. Näkymä Autoasemankadun suunnasta.

C-4 -korttelialueen eteläisessä kulmassa on osa-aluemerkintä "au-1", jolla osoitetaan osa-alue, joka tulee toteuttaa aukiona ja pinnoittaa luonnonkivellä. Tämä osa-alue toimii viereisen Tiilikasarmin aukion tontille sijoittuvana jatkeena. Tällaisen käytännössä julkisen katutilan sisällyttäminen tonttiin on siksi perusteltua, että sen alla on kellarirakenteita.

"Tonttia ei saa aidata", mutta au-1 alueelle voi toteuttaa esim. liiketoimintaan liittyviä rajattuja ulkoalueita (esim. kahvilan terassi). "Mahdollinen julkisivun ja katualueen välinen alue tulee kivetä." Määräyksellä varmistetaan katutilan avoimuus ja yhtenäinen käsittely julkisivuun asti.



Kuva. Viitesuunnitelmassa esitetty näkemys Tiilikasarminaukion ja au-1 -osa-alueen toteutuksesta. Näin toteutettaessa syntyy pienipiirteinen aukio, jolla on hyvä pienilmasto. C-4 -korttelialueella oleva aukion osa on noin metrin alempana katutasosta.

Laadittujen kaavamääräysten ja viitesuunnitelman perusteella korttelin kaupunkikuvallisiin laatuksymyksiin on hyvin paneuduttu. Hyrylätien varteen sijoittuva huoltopiha tuottaa passiivista katutilaa, kaupunkitilaa vain läpikulkua varten.

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 Hyrylätien varressa on luontevin suunta toteuttaa huoltopiha. Tämä puolestaan johtaa julkisivujen osalta em. 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.

Hyrylätien puoleisen korttelin pään julkisivut on suunniteltu toteutettavaksi viitesuunnitelmassa metallisäleillä, pehmennettäväksi viherrakentamisella ja ajoaukot varustettavaksi ovilla, kuten seuraavasta kuvasta voi havaita.



Kuva. Viitesuunnitelmassa esitetty visualisointi Hyrylängtien puolelta.

Rakennuslupavaiheessa tapahtuvan tulkinnan helpottamiseksi mainitaan, että kaavan liitteenä olevan viitesuunnitelman laatutaso vastaa kaavamääräyksessä mainittua "kaupunkikuvallisesti korkealaatuista" ratkaisua, kun otetaan huomioon edellä mainitut seikat.

C-4 -korttelin liikennejärjestelyt

Ajo korttelialueen kellaritasolle on suunniteltu kahdesta ajoluiskasta. Päälehtymis- ja poistumisreitti sijaitsee korttelin itäpuolelle, katualueelle merkityn ajoluiskan kautta ("ma-ajo-7"-osa-aluemerkintä). Toinen ajoluiska on suunniteltu toteutettavaksi C-4 -korttelialueen länsikulmasta. Vain huoltoajoa varten varattu kohta tonttiliittymää varten on merkitty asemakaavakarttaan "ha"-merkinnällä. Huoltoajo toteutuu Hyrylängtien kautta. Viitesuunnitelman perusteella sisään- ja ulosajo huoltotiloihin tapahtuu eri tonttiliittymistä.

Korttelin rakentamistehokkuus on siinä määrin korkea, että pintapysäköintiä ei tontille voida toteuttaa, kun otetaan huomioon tarve sijoittaa paljon liiketäi palvelutiloja maantasoon. Huoltoajon lisäksi tontille ajoa ei synny siten kuin kellaritasolle em. ajoluiskien kautta. C-4 -korttelin huoltoajo on suunniteltu Hyrylängtien puolelta siten, että sisään- ja ulosajo tapahtuu eri kohdista.

Koskenmäenpolun ja Lotanpolun katualueille on merkitty ma-ajo-8 -merkinnällä sijainnit tunnelirakenteiden toteuttamiselle. Sijainti on esitetty sitovana, mutta rakenteen toteuttamista ei määrätä asemakaavalla.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään: 1 ap / 30 kem2 liiketilojen osalta ja 1 ap / 50 kem2 toimisto- ja kokoontumistilojen osalta.

Korttelin kellaritasoille toteutettavien pysäköintipaikkojen lisäksi tätä korttelialuetta palvelevia pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa korttelissa 8028:n LPA-korttelialueelle.

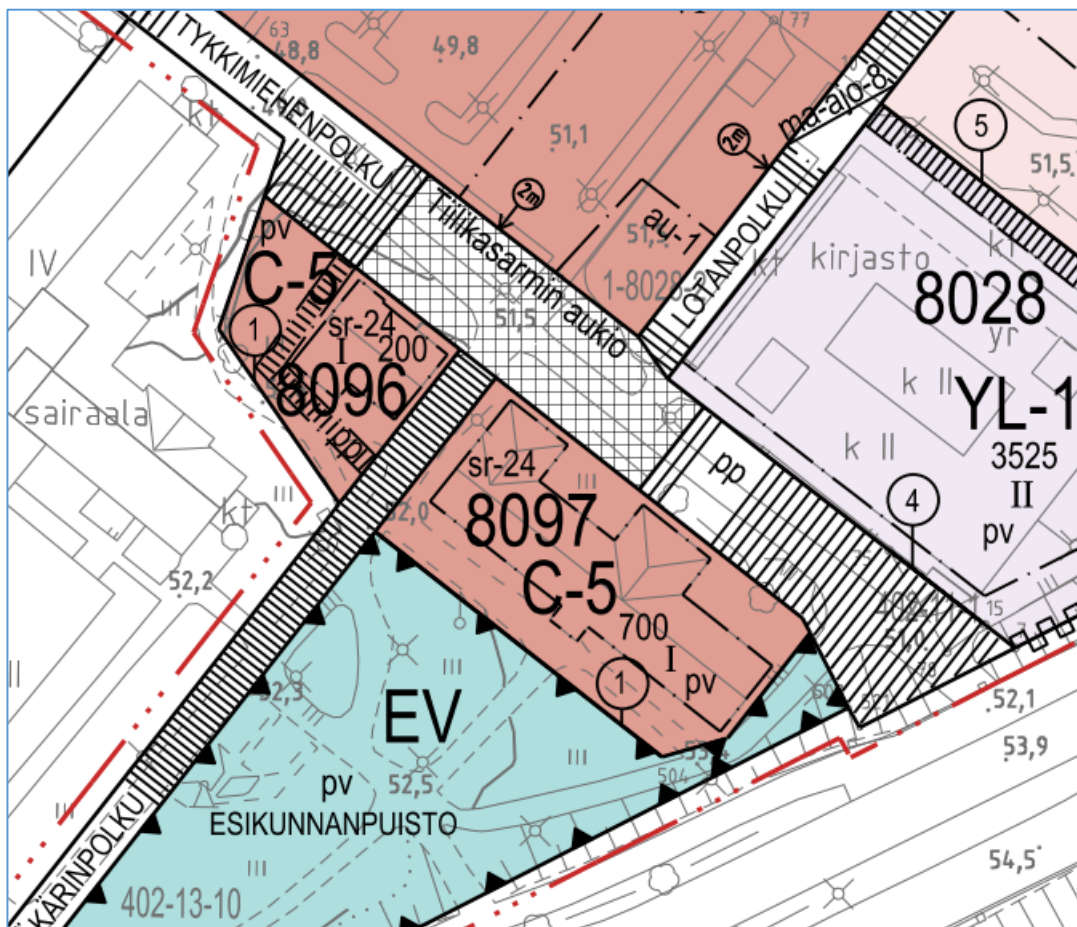
Korttelialueelle tulee sijoittaa kortteleiden 8028, 8095, 8096 ja 8097 auto-paikat, ellei niitä toteuteta korttelin 8028:n LPA-korttelialueella tai niiden sijoittamista muille korttelialueille ole rasitesopimuksin muuta sovittu.

Autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen niiltä osin, joita ei toteuteta korttelin 8028 LPA-korttelialueelle.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään: liiketilat 1 pp / 90 kem2 ja toimisto- ja kokoontumistilat 1 pp / 50 kem2. Polkupyöräpaikkoja voi toteuttaa tontille ja viereisille katualueille.

Keskustatoimintojen alueet (C-5)

Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle ei saa toteuttaa asuntoja. Kortteliin 8096 on merkitty oma korttelialueensa ns. Aunelaa varten. Kaavamerkintä mahdollistaa monenlaisia käyttötarkoituksia. Suojeltavaksi tässä kaavamuutoksessa merkitty rakennus 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 toteuttaa.



Kuva. Ote laaditusta asemakaavan muutoksesta ko. kortteleiden kohdalta.

Samalla käyttötarkoituksella on osoitettu ns. Taidekasarmin kortteli 8087. Rakennusoikeutta on merkitty olevan rakennuksen verran, mikä on rakennusten suojelutavoitteen ja tonttien pienehkön koon huomioon ottaen perusteltua.

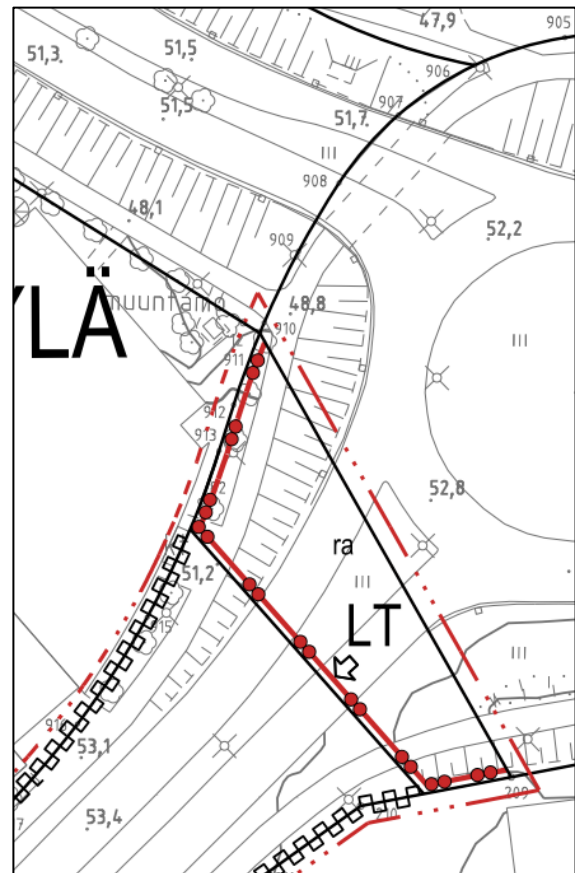
Korttelialueella oleva entinen kiväärikomppanian esikuntarakennus eli nykyinen "Taidekasarmi" on merkitty suojeltavaksi. Käyttötarkoitus mahdollistaa rakennuksen käytön yleisenä rakennuksena. Rakennus on myös mahdollista muuttaa esim. liiketiloiksi. Käyttötarkoituksella mahdollistetaan monenlaisen käytön ja rakennuksen ollen merkittävä osa paikallista kulttuurihistoriaa, käyttötarkoituksella takaa, että rakennus on kuntalaisten käytettävissä heidän vieraillessa tiloissa ainakin asiakkaana.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan lähtökohtaisesti korttelissa 8095 ja korttelin 8028 koillispuolella LPA-korttelialueella.

Liikennealueet

Katualueiden mitoituksen riittävyys liikenteen ja maanalaisten johtojen osalta on tutkittu kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnoksen laatimisen yhteydessä. Kts. liite 4j.

Tuusulanväylä on suurelta osin merkitty katualueeksi. Tällä on varauduttu mahdolliseen kadunpito päätöksen tekemiseen Järvenpääntie-Tuusulanväylä-Kulloontie-liittymään asti, mikäli myöhemmin katsotaan tarpeelliseksi ottaa alue kunnan ylläpidettäväksi. Kiertoliittymän alue on merkitty edelleen yleisen tien alueeksi siltä osin, kuin se kuuluu tämän kaavamuutoksen alueeseen. Katualueen ja LT-korttelialueen rajaus on merkitty lainvoimaisen asemakaavan alikulun rakentamisen osa-alueen mukaisesti siten, että mahdollinen alikulku jää LT-korttelialueelle.



Aukiot

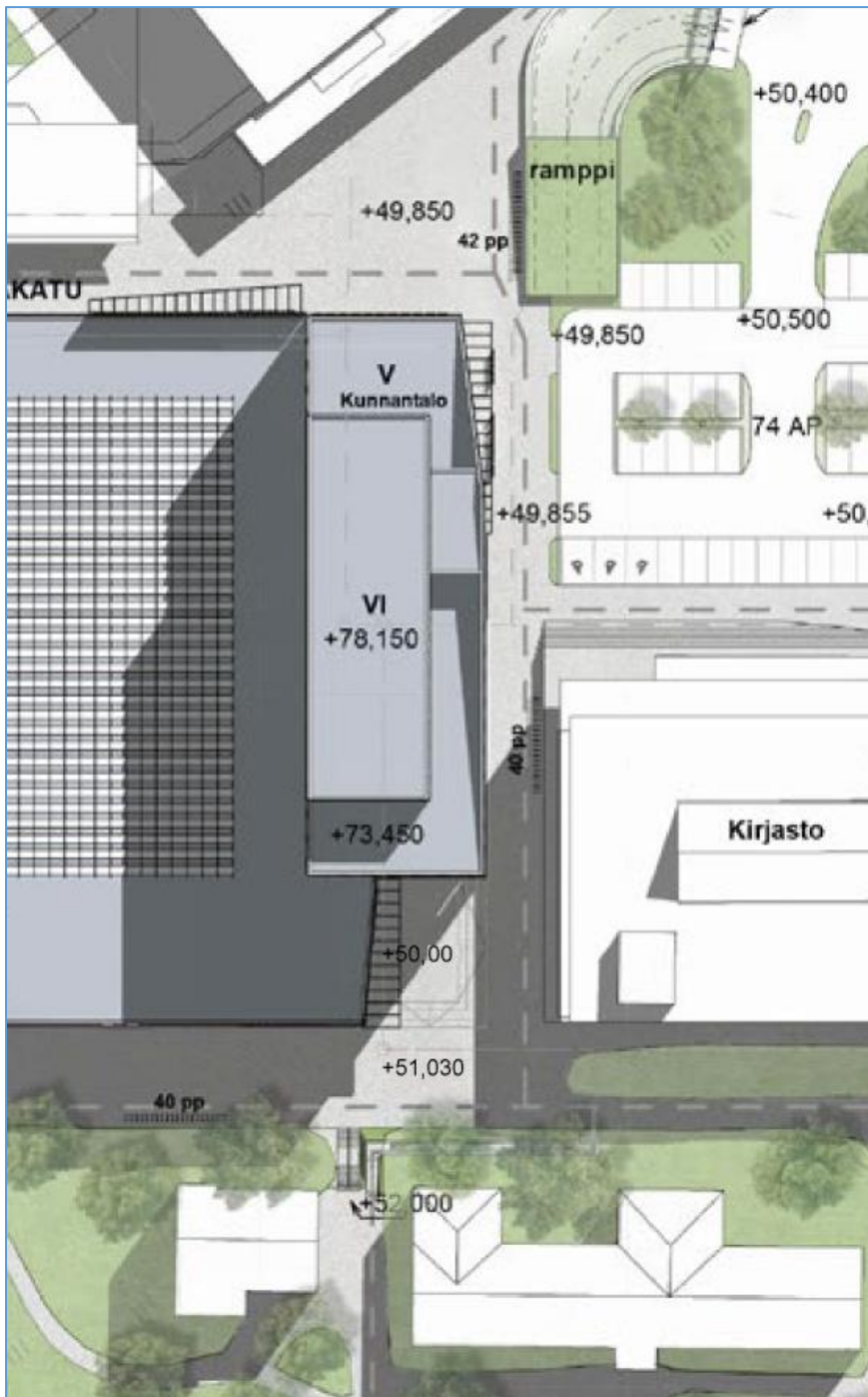
Kaavamuutoksella muodostuu kaksi pientä aukioaluetta. Eteläisempi sijoittuu Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen väliselle alueelle ja toimii Tykkimiehenpolun kevyen liikenteen reitin osana. Tämä Tiilikasarmin aukioksi nimetty aukio on kaavakartalla pitkänomainen alue. Palvelukeskuksen korttelialueelle toteutuu au-1 -merkitylle alueelle lisä tähän aukioon.

Korkotaso palvelukeskuksen viereisellä au-1 -osa-alueella on suurelta osin viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa n. metrin alempana viereisiä aukio- sekä jalankulun ja polkupyöräilyn alueita. Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmin aukion tasoa laskemaan noin metrillä nykyisestä maanpinnasta, mikä edellyttää aukion alueella tehtäviä tukimuuri- tai porraskanteita viereisten vanhojen tiilikasarmin suuntaan.

Niin ikään aukion suuntaan olevalle kirjaston sivusisäänkäynnille joudutaan toteuttamaan ramppi ja portaat.



Kuva. Visualisointi viitesuunnitelmasta Tiilikasarmen aukiolta.



Kuva.
Ote viitesuunnitelman asema-
piirustuksesta.

Lotanpolun pohjoispäässä on
toinen pienehkö aukio, joka toi-
mii kevyen liikenteen väylien
solmukohtana ja merkittävien
rakennusten kortteleiden si-
säntuloaukiona.

Suojaviheralue (EV)

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva Esikunnanpuisto on toteutunut. Esikunnanpuisto on päiväsaikaan melutasoltaan yli 55 dB(A) ilman melusuojausta, jolloin alueen merkitseminen virkistysalueeksi ei ole oikea ratkaisu. Tästä johtuen alue on merkitty EV-merkinnällä suojaviheralueeksi. Alueen käyttämistä puistomaisesti on edelleen mahdollista ja alueen melusuojaaminen suotavaa, mutta kaavaratkaisun johdosta ei välttämätöntä. Tälle alueelle ei ole merkitty erillisiä osa-aluemerkintöjä tai muutoin sen toteuttamista ohjattu kaavassa.



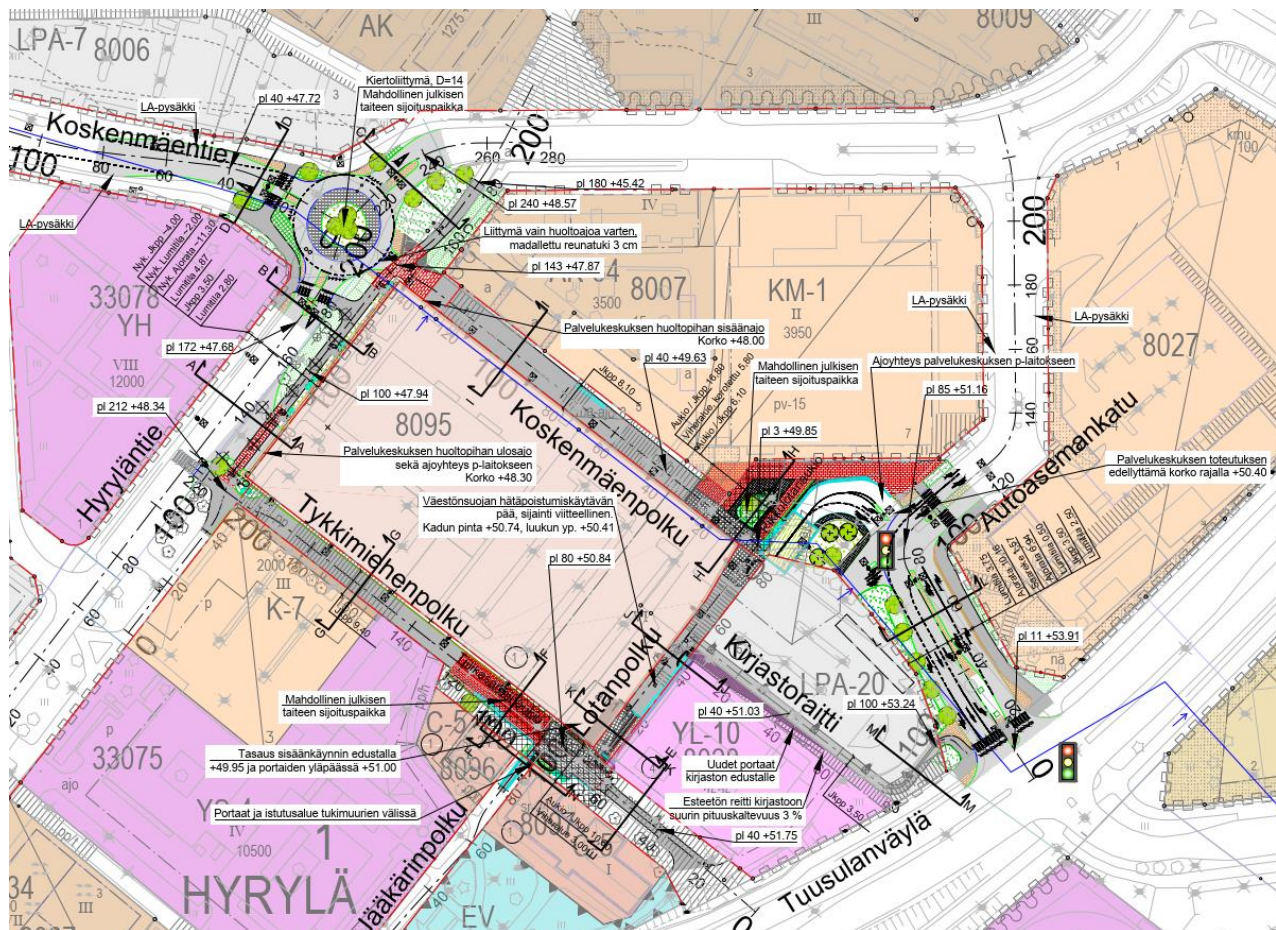
Kuva. Kuvan alalaidassa on Tuusulanväylä ja tämän vierellä Esikunnanpuisto.

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 jalankulun ja pyöräilyn tarpeet.

Liitteenä 4a-d on tämän kaavahankkeen alkuvaiheessa laaditut liikenteeseen liittyvät selvitykset. Liitteessä 4j on puolestaan kunnallistekniikan yleissuunnitteluvaiheessa laaditut liittymien toimivuustarkastelut. Liitteenä

olevan yleissuunnitelman luonnoksen lyhennelmän lisäksi on kaavan verkkosivulta saatavilla koko valmisteltu [Kunnallistekniikan yleissuunnitelman](#) luonnos.



Kuva. Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelman yleispiirustuksesta.

Koskenmäentien ja Hyryläntien liittymään on suunniteltu kiertoliittymä. Autoasemankadun liittymä on suunniteltu valo-ohjattuna. Autoasemankatu on mitoitettu eteläosaltaan 2+3 -kaistaisena. Hyryläntie voidaan säilyttää nykyisellä ajorataleveydellä.

Merkittävin liikenneverkon muutos on liikennemäärän muutos, joka syntyy palvelukeskuksen toteuttamisen myötä. Liikennemäärän muutoksen aiheuttamat haasteet kohdistuvat liittymiin: Koskenmäentie-Hyryläntie ja Autoasemankatu-Tuusulanväylä, joiden osalta muutosten tarvetta on selvitetty liitteissä 4a-d ja j. Tuorein liittymien toimivuustarkastelu on liitteessä j.

Hyryläntien katualueelle tehdään uusia kaistajärjestelyjä. Alla on esitetty periaatteellinen ratkaisu, jossa kaistoja on 2+2. Kummallakin puolella katua on kevyen liikenteen väylä.

Joukkoliikenne

Kunnanhallitus on päättänyt 30.11.2020, että Hyrylän linja-autoaseman toiminnot siirretään Rykmentin puistotien varteen korttelin 5730 lounaispuolelle ja tarvittaessa Rykmentintien ja Klaavolantien varsille. Kaavaehdotuksessa tätä linjausta on noudatettu. Päätöksen taustalla on tarve saada palvelukeskuksen tontille tai läheisyyteen paljon autopaikkoja, eikä saada mahtumaan yksinomaan kellaritasoille. Toisekseen tätä tarvetta sekä palvelukeskuksen että muiden pintapysäköintikenttä käyttävien kortteleiden asiakkaiden kannalta perustellaan autopaikkojen helppokäyttöisyydellä.

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



Kuva. Likimääräinen linja-autoaseman uusi sijainti Rykmentin puistotien varressa esitettynä keskusta-alueen 3d-mallissa.

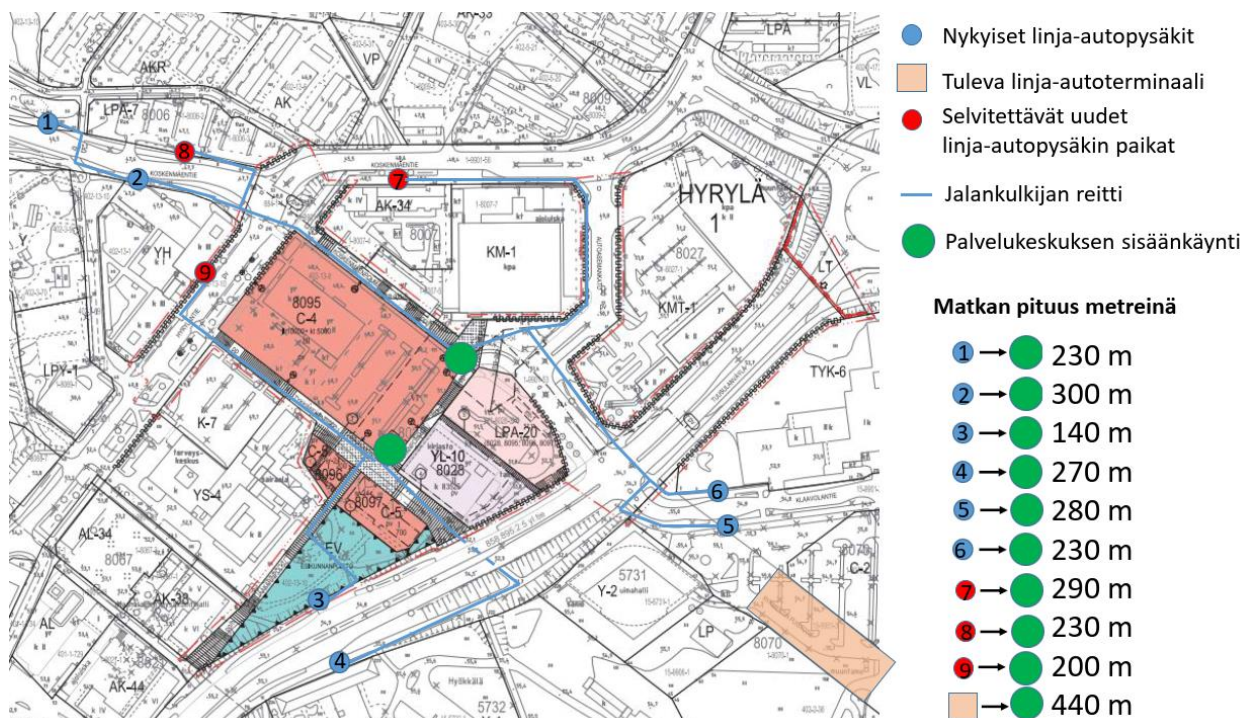
Rykmentin puistotien vaihtoehto on nykyisen sijainnin ohella ainoa, joka on linja-autoliikenteen kannalta järkevä. Samainen sijainti on valittu Rykmentinpuiston osayleiskaavassa joukkoliikenneterminaaliksi ja tämä on

otettu huomioon Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavassa. Katuosuus on merkitty asemakaavassa terminaalin alueeksi ja siten kunnanhallituksen päätös siirtää linja-autoasema ko. sijaintiin on lainvoimaisen asemakaavan toteuttamista.

Valtuusto päätti 7.2.2022 että jatkovalmistelussa otetaan huomioon seuraava: "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."

Joukkoliikennepysäkkejä on kuin onkin saatu myös Autoasemankadulle kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnoksessa, tosin vain ajoratapysäkkeinä, jolloin ei voi olettaa niiden olevan liikenneverkon huipputuntien aika kovin suuressa käytössä ilman, että se aiheuttaisi ongelmia myös katuliittymien toimivuuteen.

Tämän ohella joukkoliikenteellä liikkuvien kulkua palvelukeskukseen on tutkittu alla olevassa kartalla. Tutkielmassa on esitetty jalan kulken etäisyydet eri linja-autopysäkeiltä palvelukeskukseen.



Kuva. Etäisyydet linja-autopysäkeiltä palvelukeskuksen ovelle pysäkeiltä. Autoasemankadun uusilta suunnitelluilta pysäkeiltä etäisyys palvelukeskuksen ovelle on n. 230 m.

Pysäköinti

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee tällä hetkellä maantasoon toteutettuja pysäköintialueita, jotka palvelevat suunnittelualan kortteleita. Kirjaston ja vanhan ostoskeskuksen välillä on yleisiä pysäköintipaikkoja. Lisäksi Hyrylängtien länsipuolella olevan käytöstä poistetun hallintorakennuksen etelä- ja länsipuolella on toteutettuja pysäköintipaikkoja.

Koskensillantiellä on kadunvarsipaikkoja 29 kpl. Koskensillantien varressa hiekkakentällä on paikkoja noin 22 kpl ja asfaltoidulla pysäköintialueella paikkoja on 43 kpl. Pysäköintipaikat näiltä osin lisääntyvät, kun kenttien kohdalle suunniteltu pysäköintitalo toteutuu (65 ap -> 414 ap).

Vanhan ostarin ja kirjaston välisellä kentällä on 102 pysäköintipaikkaa. Nämä paikat poistuvat kaavaehtouksessa esitetyn rakentamisen myötä. Asiointipysäköinti järjestyy palvelukeskuksen myötä toteutettavien rakenteellisten ja pintapaikkojen toteuttamisen myötä.



Kuva. Ortoilmakuva suunnittelualueesta

Vaikka tällä kaavalla ei ohjata pysäköinnin järjestämistä kuin sen sijainnin ja vähimmäismäärän osalta, on tässä yhteydessä hyvä panna merkille, että palvelukeskushankkeen myötä pitkäaikaisen pysäköinnin paikkoja ei toteuteta, ellei siitä erikseen sopimuksin sovita. Jo kaavaehdotusta laadittaessa on ollut olettamana, että pitkäaikainen, mm. pendelöijien tarvitsemien autopaikkojen ja kunnan keskusta-alueelle sijoittuvien työntekijöiden pysäköintitarve toteutetaan muissa kortteleissa. Tätä tarkoitusta varten on jo asemakaavoitettu Koskensillantien ja Rykmentin puistotien varteen pysäköintiloille korttelialueet. Koskensillantien p-talon autopaikkojen määrä on Suutarintien asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa 414 ap ja Rykmentin puistotien varren p-talossa kolmessa kerroksessa autopaikkoja on noin 200-220 ap.

Tässä vaiheessa uimahallin autopaikkatarve on noin 140 ap ja pendelöinti-paikkoja tarvitaan mielellään lähelle linja-autoasemaa noin 100 ap. Muu pitkäaikaispysäköinnin tarve koostuu kunnan työntekijöiden pysäköintitarpeesta. Palvelukeskuksessa yksinomaan käy työntekijöitä noin 180, minkä lisäksi on kirjaston työntekijöitä noin 25 hlöä sekä muut kirjastorakennuksen, Aunelan ja Taidekasarmin työntekijät. Sote-asemalla on ajoittain ollut pysäköintipaikkojen osalta vajausta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksessa käytetyt autopaikkojen vähimmäismäärät noudattavat Tuusulassa käytössä olevaa autopaikkanormia.

Kortteli 8095, palvelukeskus

Kaavaehdotuksessa C-4 -korttelialuetta eli palvelukeskusta varten pysäköintipaikkoja edellytetään toteutettavan vähintään 1 ap / 30 kem2 liiketilaa ja 1 ap / 50 kem2 / toimisto- ja kokoontumistiloja. Tämän vähimmäismäärän lisäksi liiketiloja varten HOK-Elanto tavoittelee autopaikkoja, josta joh-tuen viitesuunnitelmassa on autopaikkoja melko runsaasti, mikä viestii hypermarket-kokoisen myymälän tarpeesta taata asiakkaille vapaita auto-paikkoja.

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteensä 582 autopaikkaa:

K1-kellaritasolla, 256ap (250ap + LE 6ap)

K2-kellaritasolla, 257ap (250ap + LE 7ap)

Pintapysäköintikentällä 69ap (66ap + LE 3ap)

Kaavan mukaiset vähimmäismäärät on esitetty tässä taulukossa:

Kortteli, rakennus Käyttötarkoitus	Kem2	Mitoitus 1/x kem2	Ap-tarve
C-5, Aunela	185	50	4
C-5, Taidekasarmi	700	80	9
YL-10, Kirjastorakennus	3525	80	44
C-4, palvelukeskus			
Toimisto- ja kokoontumistilat	5000	50	100
Liiketilat, kaavan minimi	10000	30	333
yhteensä			490 ap

Kunnan käytössä tällä hetkellä olevien kiinteistöjen ja 5000 kem2 suuruisen toimisto- ja kokoontumistilojen autopaikkojen vähimmäistarve on kaavassa esitetyn määräyksen mukaan 157 ap.

Neuvotteluissa palvelukeskushankkeesta on suunniteltu, että kunnan käyttöön merkittäisiin kellaripaikkoja 65 kpl alemmassa kellarikerroksessa. Kunnan paikat merkitään ja ovat käytettävissä klo 16 jälkeen kaikille. Kunnan paikat ovat aikarajoituksettomia ma-pe klo 7-18. Lisäksi pintapysäköinti ja muut rakenteelliset pysäköintipaikat järjestetään lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Kortteli 8028 (kirjaston kortteli), 8096 (Aunela) ja kortteli 8097 (Taidekasarmi)

Autopaikat sijoitetaan pintapysäköintialueelle kortteliin 8028, kirjaston koillispuolelle, LPA-pysäköintialueelle sekä osin palvelukeskuksen kellariin, ellei muuta autopaikkojen sijoittamisesta ole sovittu rasittein tai yhteisjärjestelysopimuksin.

Palvelukeskuksen polkupyörien pysäköintipaikkatarve

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

- 1pp / 90 kem2, liiketiloja kohden. 10 000 kem2 > 90 pp
- 1pp / 50 kem2 toimisto- ja kokoontumistiloja kohden. 5000 kem2 > 100 pp

Yhteensä 190 pp.

Jalankulku- ja pyöräilyverkon toimivuus ja kehittämistarpeet

Pääkatujen väliin jäävän alueen laajuus on hyvä ja alueella on siten hyvät lähtökohdat kehittyä ajoneuvoliikenteen osalta ulkosyöttöisenä ja jalankulun ja pyöräilyn osalta keskustamaisena jalankulun ja pyöräilyn vyöhykkeenä.

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 jalankulun ja pyöräilyn verkko.



Kuva. Keskusta-alueen jalankulun ja pyöräilyn oleva verkko

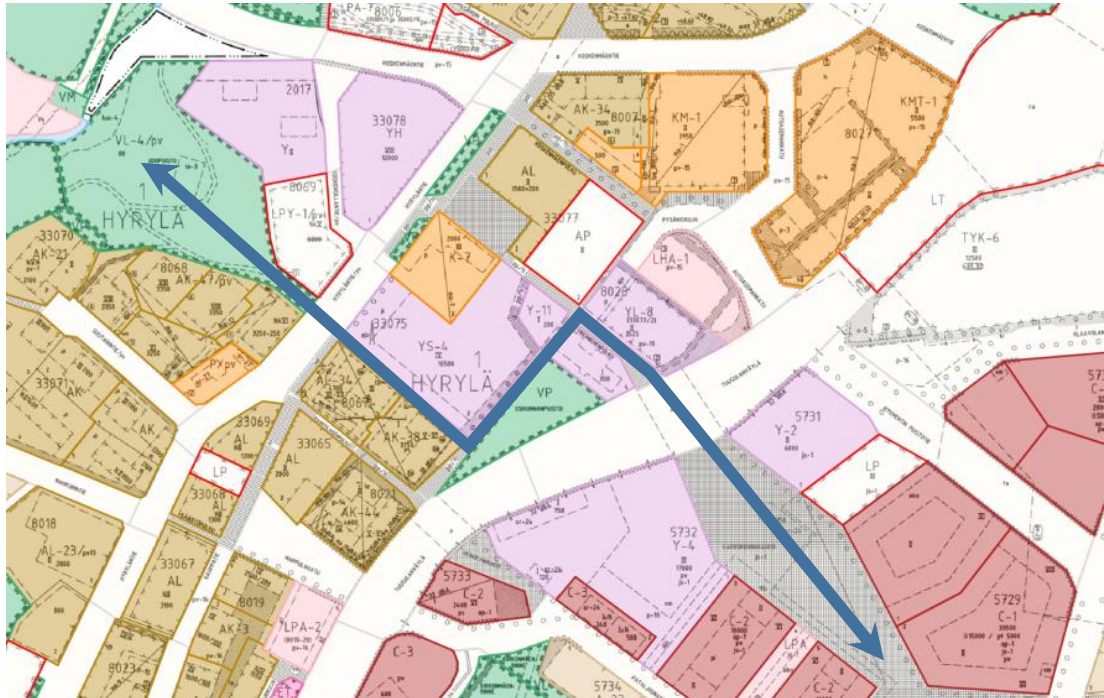


Kuva. Kevyen liikenteen ympäristöä Hyryläntiellä

Alueen ympäristöanalyysi



Keskusta-aluetta suunniteltaessa on hahmoteltu jalankulun ja pyöräilyn poikittaista pääyhteyttä Jokipuiston ja Varuskunnanaukion välille.



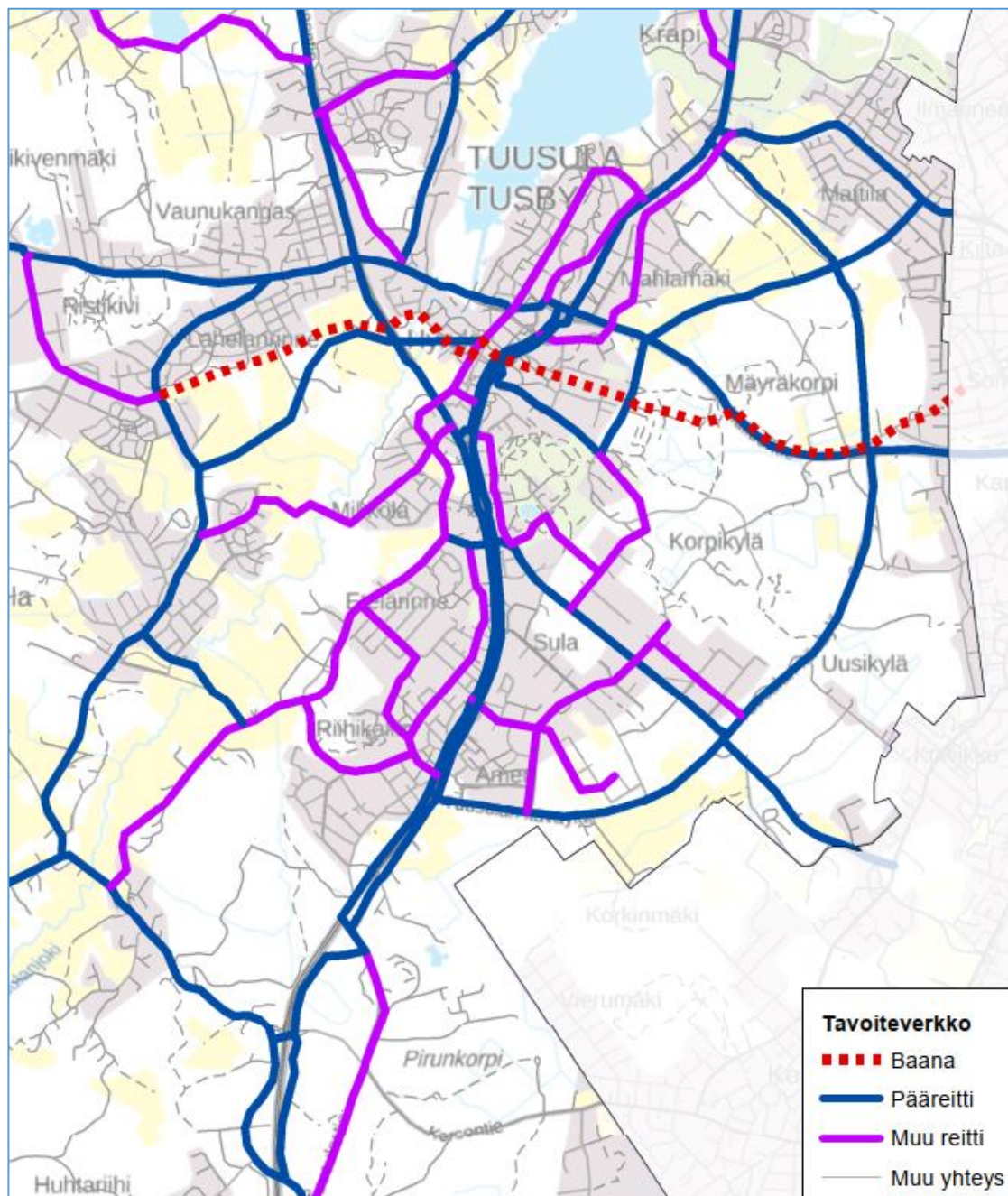
Kuva. Suunniteltu poikittaisyhteys ajantasakaavan päällä.

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. Hyrylästä pendelöinti Keravan ja Aviapoliksen asemalle on yleistä."

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



Kuva. Pyöräilyn edistämissuunnitelmassa esitetty Hyrylän pyöräilyn tavoiteverkko

Kaavaratkaisu

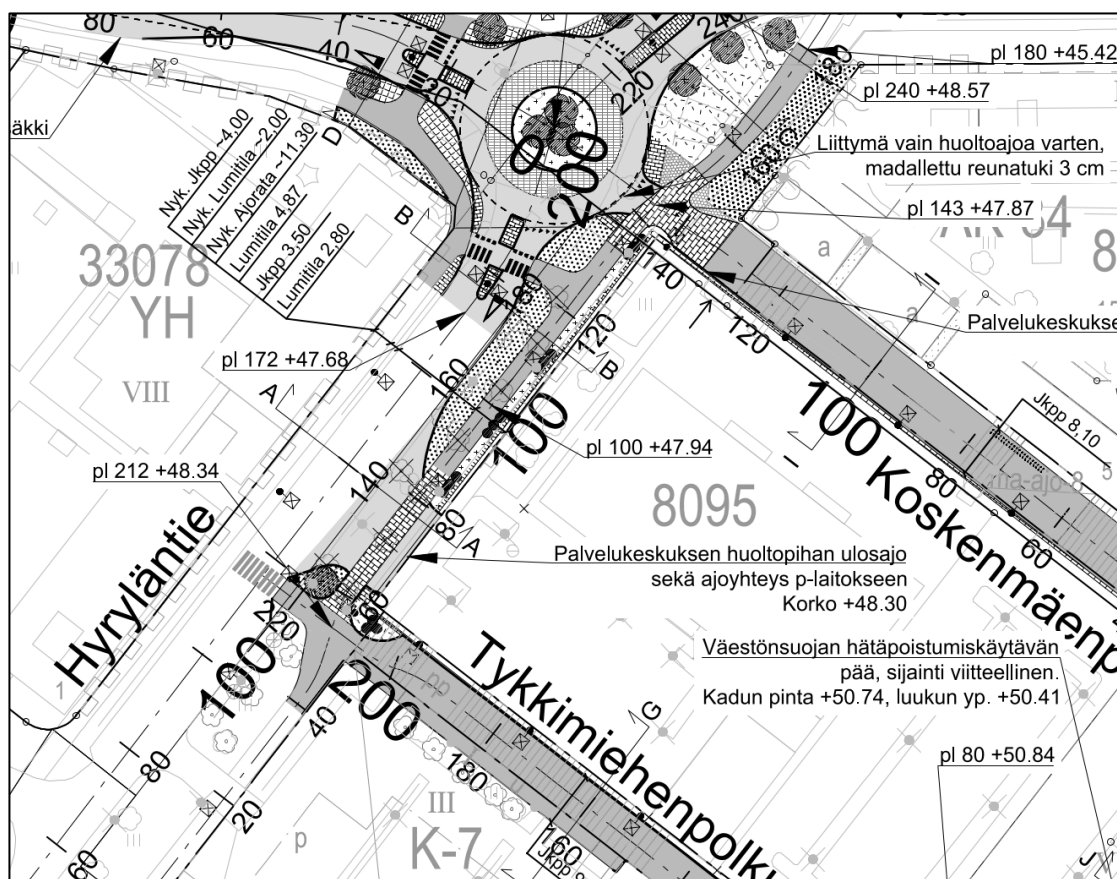
Jalankulku- ja pyöräilyverkon yhteyksien osalta kaavamutoksen mukainen ratkaisu on yhtenevä olevan kevyen liikenteen ja olevan pyöräilyn edistämissuunnitelman kanssa.

Mitoitus suunnittelualueen jalankulun ja pyöräilyn väylien osalta on tavanomainen. Koska käytetään tällaisella keskusta-alueen osuuksilla lähes minimimitoitusta, on erittäin tärkeää jaksottaa reittejä luoden katutilaan vaihtelua. Jalankulun ja pyöräilyn verkko täydentyy tästäkin syystä pienillä aukioilla. Tykkimiehenpolun ja Lotanpolun liittymään jää väljyyttä ja tavoiteltu

aukio muodostuu, vaikka se sijaitsee osin C-4 -korttelialueella. Toinen jalankulun ja pyöräilyn katualueen laajennus, Pikkulotan aukio, sijaitsee Koskenmäenpolun itäpäässä.

Jalankulun ja pyöräilyn verkon muutos on nykyiseen nähden lähinnä laadullinen. Osalla palvelukeskuksen julkisivuja liikkeiden tai palveluiden tilat avautuvat katutilaan ja näiltä osin syntyy hyvin keskustamaista ja onnistunutta katutilaa. Palvelukeskuksen korttelin Hyrylätien puoleinen pää on melko passiivinen.

Liikenneturvallisuus on syystäkin noussut keskusteluun tätä asemakaavan muutosta laadittaessa erityisesti Hyrylätien ja risteävien reittien kevyen liikenteen osalta.



Kuva. Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnoksesta Hyrylätien alueelta. Kts. liite 4j.

Hyrylän tiellä koilliseen suuntaavien polkupyörien vauhti on alamäestä johtuen melko suuri ja risteävät reitit ovat siksi tunnistettu liikenneturvallisuusriskeiksi. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa laadittaessa on tutkittu sopivia ratkaisuita, joilla liikenneturvallisuutta saadaan parannettua. Hyrylätien ja Tykkimiehenpolun jalankulun ja pyöräilyn väylien risteyksessä ajolinjojen

siirto Hyrylängtien osalta johtaa luontaiseen ajonopeuden alentamiseen. Lisäksi Tykkimiehenpolun kaventaminen palvelukeskuskorttelin seinän viereltä on todettu tarpeelliseksi näkemäalueiden saamiseksi riittäviksi.

Koskenmäenpolun ja Hyrylängtien liittymässä on suunnittelun tässä vaiheessa käytetty samankaltaisia ratkaisuita: Hyrylängtien kl-väylän suuntais-siirto muuttaa nykyistä viivasuoraa ajolinjaa. Lisäksi pintamateriaalin vaihtamisella voidaan hidastaa ajonopeuksia ja siten parantaa liikenneturvallisuutta.

C-4-korttelin Hyrylängtien puoleisten risteysalueiden näkemää on parannettu edellyttämällä, että rakennuksen julkisivuissa on 2 m korkeuteen asti läpi nähtävä osa. Tämän ei tule olla täysin läpinäkyvä. Tarkoituksena on vain aikaansaada riittävä näkyvyys risteäville jalankulun ja pyöräilyn väylille. Viit-suunnitelman mukaisesti huoltopihaa toteutettaessa riittää esim., että julkisivujen metallisäleverhous on riittävän harva ja suunnattu niin, että se ei tuota merkittävää näkemäestettä.

Keskustan viihtyisyyden periaatteista

Keskeisimpiä keskustan toiminnan ja sosiaalisen järjestyksen näyttämiä 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.



Kuva. Hyrylän torilla, 2019

Keskustan ja tämänkin suunnitelman onnistuneisuutta voi arvioida esim. alla olevien kevyen liikenteen ympäristön laatukriteerien kautta. Kriteerejä on poimittu tätä suunnittelualuetta 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 ovat 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

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 kortteilla ja toiminnoilla, että nämä toimisivat aktiivisina keskustan osina.



*Kuva. Asfalttoitujen, epäkeskustamaisten alueiden määrä ja samalla ongelma näkyy ilmaku-
vasta.*

Viihtyisyyttä heikentäviä tekijöitä on ympäristön passiivisuus, toteutettujen laadukkaiden oleskelupaikkojen vähyys, maantasolle toteutettujen auto-
paikkojen määrä sekä jossakin määrin liikennemelu. Esikunnanpuisto on hoidettu puistoalue, mutta alttiina liikennemelulle eikä sen johdosta ole vir-
kistysalueena toimiva, vaan toimii läpikulkupaikkana ja hyvänä visuaalisena
keskustan elementtinä.

Kaavaratkaisu

Esikunnanpuiston meluongelmaan ei esitetä ratkaisuksi meluesteen raken-
tamista Tuusulanväylän varteen, mutta tämä on mahdollista. Tuusulan-

väylän varteen voidaan suunnitella esim. melukaide. Esikunnanpuistoa rajaa-ville tonteille ei nykytilanteeseen nähden esitetä muutosta. Aunelan ja Taidemasarmin korttelialueiden käyttötarkoitus antaa nykyistä enemmän vapauksia, mutta se ei vaikuta merkittävästi virkistysmahdollisuuksiin.

Tykkimiehenpolun varteen on suunniteltu pieni katu- ja C-4 -korttelialueelle toteutettava aukio, joka sijaitsee mikroilmaston, liikennemelun ja rajavien korttelialueiden kannalta otollisesti.

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 alue on Tuusulanväylän itäpuolella oleva Varuskunnanaukio (n. 2 ha). Keskusten luoteispuolella sijaitseva Jokipuisto on saavutettavissa hyvin ja kattaa virkistystarpeen - laajemmin oleskelualueita tarkastellen on todettavissa, että tätä varten varattuja alueita on riittävästi nyt valmistellun asemakaavan muutoksen jälkeen, vaikka Esikunnanpuisto ei tähän käyttöön ilman melusuojausta sovellukaan.

Kaavan liitteenä olevan viitesuunnitelman mukaan palvelukeskuksen maantasokerroksen kaakkoispäähän toteutetaan puolijulkiseksi mielletävän tila eli aula tai kauppakäytävä, jonka suunnittelussa voi hyödyntää em. luetteloja hyvistä laatuksiteereistä. Asemakaavalla ei kuitenkaan ohjata tämän sisätilan toteuttamista, vaan sen ohjaus jää hanke- ja rakennussuunnittelun varaan.

Taide

Lähtökohdat

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

"Hyrylän keskusta tulee tulevina 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 mahdollista. Aukiot toimivat kokonsa ja sijaintinsa puolesta pienimuotoisen ympäristö- tai esittävän taiteen sijoituspaikkana. Esikunnanpuisto on ilmeinen taiteen esille asettamisen alue. Kaavamääräyksissä, koskien C-4- eli palvelukeskuksen korttelialuetta määrätään taiteen sijoittamisesta julkisivuihin. Tykkimiehenpolun kehittämistä on hyvä jatkaa myös taidekärki edellä.

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 \(Ramboll, 2018\)](#). Ote selvityksessä alla:

Vähittäistavarakaupan lisätarve. Väestöennusteen mukaan			
	<i>2020</i>	<i>2030</i>	<i>2040</i>
Päivittäistavarakauppa k-m²			
<i>Jokela</i>	<i>500 - 1000</i>	<i>2500 - 3000</i>	<i>4000 - 5000</i>
<i>Kellokoski</i>	<i>0 - 500</i>	<i>1000 - 2000</i>	<i>2500 - 4000</i>
<i>Muut alueet</i>	<i>0 - 500</i>	<i>2500 - 3500</i>	<i>5500 - 8000</i>
<i>Hyrylä</i>	<i>1500 - 3500</i>	<i>6000 - 8500</i>	<i>12000 - 18500</i>
<i>Koko Tuusula</i>	<i>2500 - 5500</i>	<i>12000 - 17000</i>	<i>24000 - 36000</i>
Keskustahakuinen erikoiskauppa k-m²			
<i>Jokela</i>	<i>1500 - 3000</i>	<i>10500 - 13000</i>	<i>19000 - 25000</i>
<i>Kellokoski</i>	<i>1000 - 2000</i>	<i>4500 - 8500</i>	<i>11500 - 17500</i>
<i>Muut alueet</i>	<i>1500 - 2500</i>	<i>10500 - 14500</i>	<i>25000 - 33500</i>
<i>Hyrylä</i>	<i>7000 - 12500</i>	<i>26000 - 35500</i>	<i>56000 - 80000</i>
<i>Koko Tuusula</i>	<i>11000 - 20000</i>	<i>52000 - 71500</i>	<i>111500 - 156000</i>
Tilaa vaativa erikoiskauppa k-m²			
<i>Jokela</i>	<i>1000 - 1500</i>	<i>5000 - 6000</i>	<i>9000 - 11500</i>
<i>Kellokoski</i>	<i>500 - 1000</i>	<i>2000 - 4000</i>	<i>5500 - 8500</i>
<i>Muut alueet</i>	<i>500 - 1500</i>	<i>5000 - 7000</i>	<i>12000 - 16000</i>
<i>Hyrylä</i>	<i>3500 - 6000</i>	<i>12500 - 16500</i>	<i>26500 - 37500</i>
<i>Koko Tuusula</i>	<i>5500 - 10000</i>	<i>24500 - 33500</i>	<i>53000 - 73500</i>

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 vähittäismyyntiä. Korttelissa 8027 eli Keskon liikekiinteistöllä on rakennusoikeutta liike- ja palve-

luiden 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 keskusta-alueen ulkopuolella 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. Kun liike- ja muita kaupallisten palveluiden tiloja toteutetaan C-4 -korttelialueelle 10 000 kem2 ja toimisto- ja kokoontumistiloina 5000 kem2, lisääntyy keskusta-alueella liikerakentamisen määrä 8100 kem2 toteutuneeseen nähden, mikä on määrällisesti merkittävä lisäys. Toimisto- ja kokoontumistilojen määrä lisääntyy nykytilanteeseen nähden noin 3400 kem2. Em. luvuissa on otettu huomioon vanhan ostoskeskuksen purkaminen.

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

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja toteuttavissa esteettömäksi ilman tätä ohjaavia kaavamääräyksiä. Lievä rinne on suunniteltavissa tavanomaisin kallistuksin esteettömäksi. Käytettäessä portaita, on mahdollista toteuttaa myös esteetöntä liikkumista varten luisakat.

Katu- ja muiden yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan esteettömyyseikat huomioon ottaen. Rakennusmääräyskokoelma edellyttää tonttien osalta esteetöntä toteutusta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on I-luokan pohjavesialuetta. Hyvin pieni osa pysäköintialueen hulevesistä johtuu tällä hetkellä maaperään.

Pohjaveden lisäksi suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualue on suurelta toteutuneita rakentamisen kortteli- ja katualueita. 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:

Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä tai soveltuvalla pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Pohjavesialueella

- *Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että kellarin lattiapinnan korko on vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.*
- *Ei saa rakentaa energiakaivoja. Mahdolliset lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.*
- *Suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.*
- *Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.*
- *Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisätiloilla rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäridyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut*

ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

- *Rakennusten kattopinnoilta tulee johtaa biosuotimen tms. kautta maaperään imeytettäväksi vähintään 70 % hulevedestä.*

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

Määrällisiä muutoksia on tutkittu kaavaehdotusvaiheessa laskennallisesti. Koska 70 % katoille kertyvistä hulevesistä on asemakaavamääräyksellä määrätty imeytettäväksi biosuotimen tms. kautta pohjavedeksi, ei voi olettaa pohjaveden määrän vähentyvän, vaan ennemminkin muutos on positiivinen.

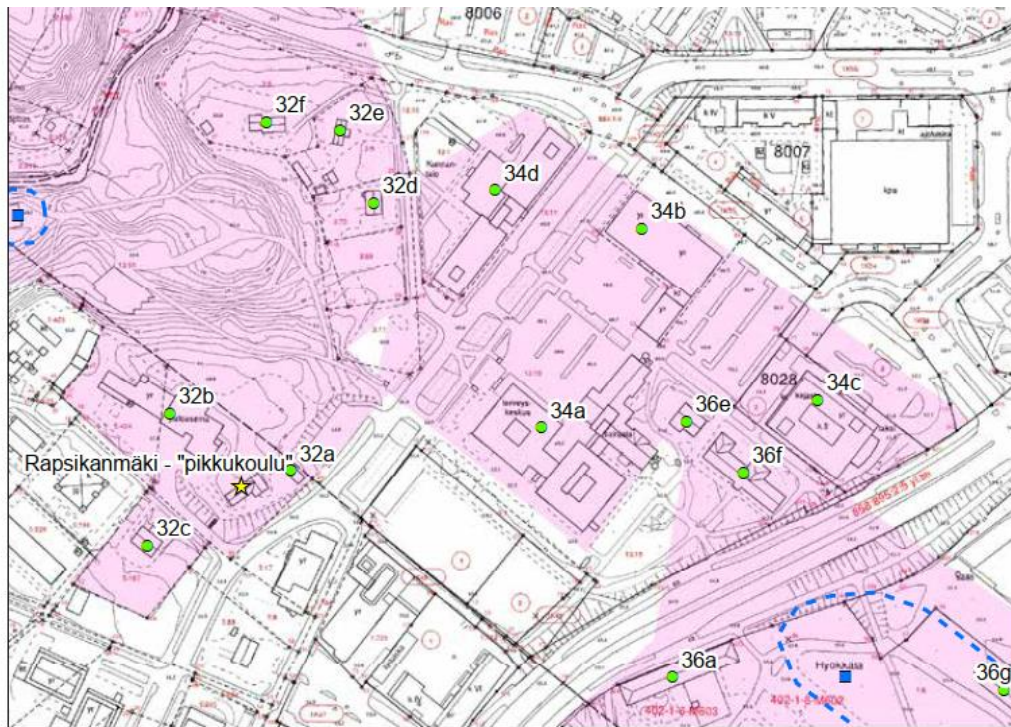
Palvelukeskuksen kattovesien imeytysrakenne on suunniteltu LPA-kortteli-alueen koillislaitaan. Mitoituksessa vuorokausisademääränä on käytetty 9 mm/vrk, joka kattaa noin 80% sadannasta, ja kun vettä edellytetään imeytettävän vähintään 70%:lta kattopintaa, vettä kertyy pelkästään palvelukeskuksen korttelialueelta hieman alle 65 m³.

Rakenne on mitoitettu sepelitäyttöisenä, jolloin rakenteen tilavuus on kolminkertainen. Imeytysrakenne sijaitsee maan (asfaltin) alla. Em. rakenteen mitoituksella saadaan imeytettyä n. 56 % kattopinnalle satavasta vedestä, mikä on nykyiseen määrään nähden hyvä lisäys.

Rakennussuojelukohteet

Lähtökohdat

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



© Tuusulan pohjakartta 2016

- ★ Rakennuskulttuurikohte
- Rakennettua kulttuurialuetta täydentävä rakennus tai rakennelma
- Muinajäännökset 2012 (Museovirasto)
- ▭ Muinajäännösalueet 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 leimautavain 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 rakennuskulttuuri-kohte.





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 aikaisemmin 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.

Kulttuuriympäristö ja -rakennuskanta -selvityksessä vanhan ostoskeskuk-
sen kohde 34b joudutaan purkamaan asemakaavan toteuttamiseksi. Koh-
teelle ei ole merkitty selvityksessä sellaista erityistä arvoa, että purkaminen
ei olisi mahdollista. Purkamisen mahdollistaminen on perusteltua keskusta-
alueen tehokkuuden ja vetovoiman parantamiseksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella on
vesihuollon lisäksi kaukolämpöverkko, tele- ja sähköjohtoja. Vesihuolto-
verkko käsittää mm. 1980-luvulla rakennettuja 110M- ja 160M -jakelujohtoja,
jotka pääosin palvelevat alueella nyt toimivia kiinteistöjä. Merkittäviä runko-
vesijohtoja ei ole.

Runkoviemäri kulkee Palvelukeskuksen suunnitellun kiinteistön lounaisreu-
naa 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 Tuu-
sulanjokea.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa on kunnallistekniikan yleissuunni-
telmaa laadittaessa on tutkittu yhdyskuntateknisen huollon edellyttämät
tilavaraukset. Kts. liite 4j.

Yhdyskuntatekniikan osalta toteutus edellyttää mm. vesihuollon, sähkö-,
tele-, kaukolämpöverkkojen osalta muutoksia. Vesihuoltoverkon osalta on
kaavaluonnosta laadittaessa tehty yleissuunnittelua tutkien mm. nykyisen
torialueen poikki kulkeva johto voidaan korvata ja miten Tykkimiehen polun
katualueelle ja tämän suuntaisesti voidaan sijoittaa tarvittavat johdot.
Koko suunnittelualueen johtosiirtojen suunnittelua tehtiin kaavaehdotusta
ja asemakaavamutosta viimeisteltäessä kaikkien johdonomistajien kanssa
yhteistyöllä. Laatimalla kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa varmistettiin
yleisten alueiden riittävyys johtojen siirtämistä varten. Osa siirroista Tuusu-
lanväylän varteen on jo toteutettu.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

C-4 (palvelukeskus) -korttelin alueelle a on tehty alustava seloste, joka on liitteenä 4H. 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

Tätä tuoreemmat pohjaveden korkotiedot alueelta on esitetty liitteessä 4G.

Kaavaratkaisu

Ei asemakaavamääräyksiä rakennettavuuteen 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. Lattiarakenteiden ja pohjavedenpinnan väliin jää riittävä suojakerros.

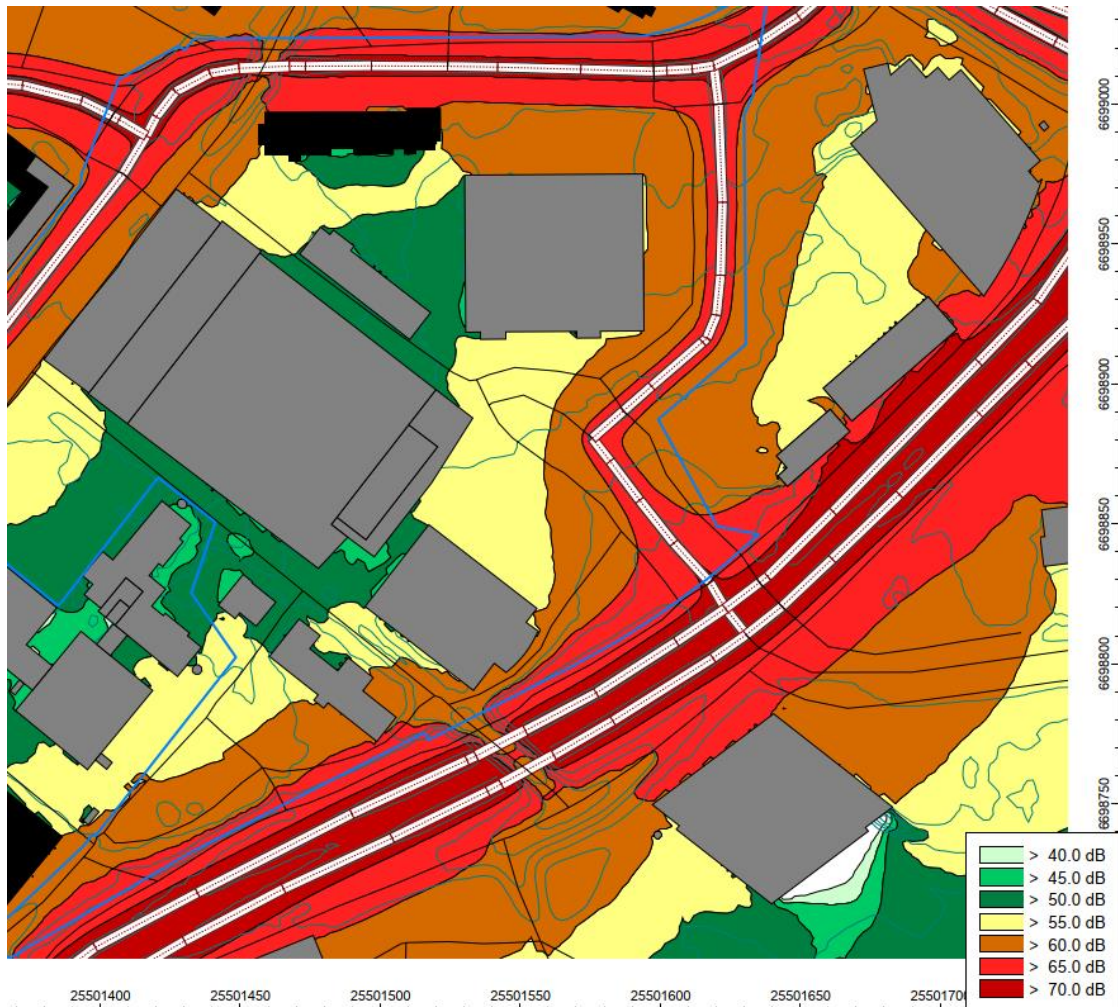
Rakentaminen edellyttää tukirakenteita esim. ponttiseiniä toteutuksen ajaksi.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

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

Meluselvitys on laadittu kaavaehdotusvaiheessa (liite 4f).



Kuva. Ajoneuvoliikenteen tuottamat melualueet v. 2040 päiväaika, laskentakorkeus 2m.

Palvelukeskuksen Hyryläntien puoleisen julkisivuun kohdistuva melutaso on n. 60 dB. Tuusulanväylän melutasot kirjaston ja Taidekasarmin julkisivuihin ovat suuremmat. Taidekasarmin päätyjulkisivuun kohdistuu n. 65 dB melutaso. Taidekasarmin seinärakenne on hyvin melua vaimentava.

Melutaso Esikunnanpuiston alueella ovat suuremmat kuin virkistysalueeksi osoitettavalla alueella tulisi olla.

Koskenmäentien pohjoispuolella olevien asuinkorttelien melutaso on meluselvityksen mukaan tällä hetkellä niukasti ohjearvojen mukainen. Selvitys

osoittaa, että yleinen liikennemäärän kasvu keskusta-alueella nostaa näiden korttelien melutasoja. Melun lisääntyminen johtuu tulevaisuudessa yleisestä liikennemäärän kasvusta, ei tämän asemakaavan muutoksen tuomasta liikennemäärän kasvusta. Selvityksessä on tutkittu melutasojen hallitsemiseksi melukaideratkaisuja, joilla melutason saa alle ohjearvon.

Kaavaratkaisu

Esikunnanpuisto on merkitty suojaviheralueeksi (EV).

Kaavassa on 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."

Meluselvitys osoittaa, että Koskenmäentien pohjoispuoleisten asuinkorttelien melutasot ovat ylittämässä ohjearvot. Tämä ei liikenteen määrien osalta johdu pääasiassa tämän asemakaavan muutoksen ratkaisusta, vaan melutason nousu johtuu yleisestä liikennemäärän kasvusta. Toki palvelukeskuksenkin toteuttamisella on oma osuutensa liikennemäärän kasvuun. Meluntorjuntarakenteen toteuttaminen jää kiinteistön omistajien vastuulle ja se on lainvoimaisen asemakaavan ja laaditun kaavamutoksen puitteissa mahdollista.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Toteutuneessa ympäristössä ei ole pelastusturvallisuuden kannalta kaava-suunnittelussa erityistä huomioon otettavaa.

Kaavaratkaisu

Ei ole ollut tarvetta ratkaista ko. asioita tällä asemakaavan muutoksella. Kattalueiden mitoitus on pelastusajoneuvoja varten riittävä. Pelastusreitit suunnitellaan palvelukeskuksen osalta tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Nimistö

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

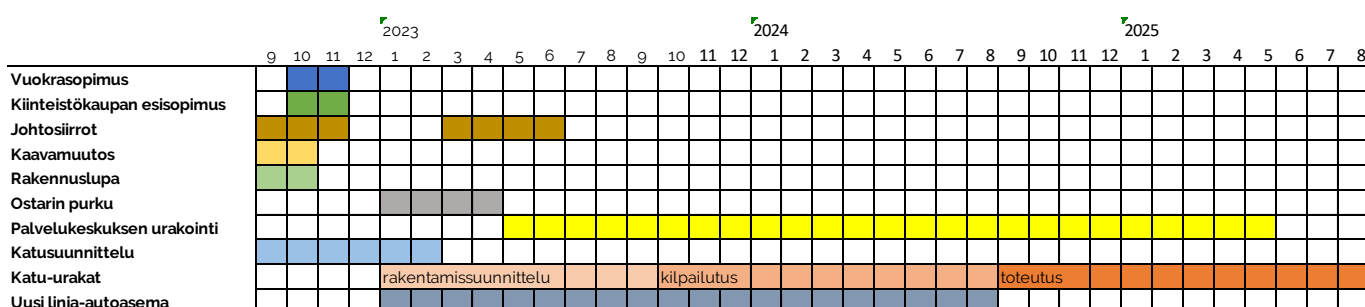
Alueella tällä hetkellä oleva Pysäkkikuja muuttuu rajaukseltaan niin pieneksi, että voidaan poistaa. Pysäkkikuja-osoitteessa on tällä hetkellä yksi kiinteistö.

Alueelle on esitetty kahta aukiota, jotka on nimetty alueen nimistöteeman mukaisesti Pikkulotan aukioksi ja Tiilikasarmin aukioksi.

Kaavamuutoksen vaikutukset

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

TOTEUTTAMINEN



Kaavio. Palvelukeskushankkeen aikatauluarvio.

Yhdyskuntatekniikan toteuttaminen

Yhdyskuntateknisten johtojen muutostöitä on osin jo tehty ennen asemakaavan saamista lainvoimaiseksi johdonomistajien toimesta. Tykkimiehenpolun, Koskenmäenpolun, Lotanpolun ja Hyrylätien osalta johtorakentamista on vielä tehtäväksi. Johtosiirrot tehdään suurelta osin ennen palvelukeskuskorttelin toteuttamisen käynnistymistä. Kaukolämpöverkon muutostyöt tehdään lämmityskauden ulkopuolella.

Palvelukeskuksen tontin tonttikauppa ja käyttöoikeussopimus LPA-tontista

Palvelukeskuksen tontin myyminen toteutettavaksi ja pysäköintitontin käyttöoikeudesta sopiminen tapahtuu erillisillä päätöksillä.

Palvelukeskuksen tontin myyminen on ollut lähtökohta hankkeesta neuvoteltaessa. Lisäksi tarkoituksena on, että mm. pintapysäköintikäyttöön muutettava nykyinen linja-autoaseman alue jää kunnan omistukseen ja alue tai osa siitä voidaan vuokrata esim. 15 vuoden vuokrasopimuksella palvelukeskuksen pintapysäköintikäyttöön. Tämä on kunnan kannalta järkevää, jotta myöhemmin, kun kirjasto todennäköisesti puretaan, voidaan kirjaston tontti ja pysäköintialue kehittää kokonaisuutena.

Olevan ostoskeskuksen purkaminen

Palvelukeskuksen korttelialueella sijaitseva ent. ostoskeskus voidaan purkaa purkuluvan ollessa voimassa. Voimassa olevan luvan mukaan työt on saatettava loppuun 28.12.2024 mennessä. Luvan voimassaololle voidaan myöntää erityisestä syystä pidennys.

On tärkeää ajoittaa ostoskeskuksen purku-urakka siten, että tämän jälkeen voidaan vielä tehdä tarvittavat johtosiirrot Koskenmäenpolulla, Tykkimiehenpolulla ja Hyryläntiellä ennen palvelukeskuksen korttelin toteuttamista.

Palvelukeskuskorttelin toteuttaminen

Palvelukeskuksen kortteli toteutetaan kerralla, vaiheistaminen ei ole mahdollista. Linja-autoaseman siirtämisestä johtuen toteuttaminen vaiheistuu siten, että palvelukeskuksen korttelin toteutus käynnistyy vasta linja-autoaseman siirron valmistuttua, ellei toteuteta tilapäistä linja-autoasemaa.

Maanalaisten johtojen rakentaminen on toteutettava ennen palvelukeskuksen korttelin toteuttamista. Katualueiden rakenteet ja pinnat toteutetaan palvelukeskuksen toteutuksen valmistuessa.

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 toteutussuunnitelmassa.

Mikäli kaavamuutos saa lainvoiman vuoden 2022 lopussa, voi alueen toteutus käynnistyä vuoden 2023 alussa. Palvelukeskuskorttelin ja lähialueen yhdyskuntateknisten muutosten toteuttaminen kestää vähän yli kaksi vuotta.

Ennen toteuttamisen käynnistymistä tontti lohkotaan, rekisteröidään ja rakennuslupa myönnetään. Tarvitaan myös yhteisjärjestelysopimus, jolla määritellään asemakaavaa tarkemmin rakentamisen reunaehdot tontin rajan yli ulottuvien rakenteiden osalta mm.: perustukset, kuivatus, integroitu taide, istutuslaatikot, katokset, polkupyörien pysäköinti sekä katuvalaistuksen ja opasteiden tai liikennemerkkien kiinnittäminen julkisivuun.

Palvelukeskuksen rakentamisen aikaiset tilapäisjärjestelyt

Linja-autoaseman toiminta

Linja-autoaseman toiminta on siirretty palvelukeskuksen toteutuksen alkaessa Rykmentin puistotielle tai tilapäiselle linja-autoasemalle, jonka sijainti on vielä suunnittelematta. Toistaiseksi ei ole varmaa, tarvitaanko tilapäistä linja-autoasemaa - asia ratkeaa hankkeen toteutusaikataulun varmistuttua.

Pysäköinti

Alueelta poistuu merkittävä määrä pysäköintipaikkoja. Välittömässä läheisyydessä ei ole pysäköintialueita, joissa olisi merkittävästi vajaakäyttöä. Autopaikoituspaine siirtyy enenevässä määrin uimahallin pysäköintialueelle, sote-korttelin pysäköintialueelle, katujen varsiin ja vähittäismyymälöiden pysäköintilaitoksiin. Pysäköintiaikarajoituksista johtuen pitkäaikaista pysäköintiä ohjautunee etäämmäs ydinkeskustasta.

Mikäli entinen kunnantalo puretaan, voi ko. aluetta käyttää tilapäisenä pysäköintialueena.

Kirjaston, kirjastoauton ja LPA-20-alueen käyttö

Pintapysäköintialueeksi asemakaavan muutoksella merkitty alue toiminee rakentamisen aikaisena työmaa-alueena, jonka kautta mahdollistetaan edelleen kirjastoauton liikennöinti. Kirjaston toiminta jatkuu, mutta rakentamisesta aiheutuu väkisinkin jonkin verran haittaa toiminnalle. Tilapäisesti saavutettavuus heikkenee työmaa-alueen aitaamisesta johtuen, pysäköintijärjestelyt heikentyvät pysäköintipaikkojen siirtyessä etäämmäs ja rakentamisen melu-, pöly- ja tärinähaitat minimoituinakin koettaneen häiriönä. Tilapäisjärjestelyt suunnitellaan kirjaston henkilökunnan edustajien kanssa yhdessä.

Taidekasarmin ja Aunelan käyttö

Rakennusten käyttö voi jatkua normaalisti. Huoltoajo joudutaan ohjaamaan Esikunnanpuiston kevyen liikenteen kautta. Kuten kirjastonkin osalta, tilapäisesti saavutettavuus heikkenee työmaa-alueen aitaamisesta johtuen, pysäköintijärjestelyt heikentyvät pysäköintipaikkojen siirtyessä etäämmäs ja rakentamisen melu-, pöly- ja tärinähaitat minimoituinakin koettaneen häiriönä. Tilapäisjärjestelyt suunnitellaan kiinteistöjä käyttävän henkilökunnan edustajien kanssa.

Liikenneväylät

Liikenteen osalta joudutaan tekemään tilapäisjärjestelyjä C-4-korttelin rakentamisen ajaksi. Lisäksi johtosiirtojen ja purku-urakan ajaksi osa alueesta joudutaan rajaamaan työmaa-alueeksi. Toteutusvaiheessa pisin haitta kohdistuu kevyen liikenteen reiteille: Lotanpolku, Koskenmäenpolku, Tykkimiehenpolku ja Hyrylätien itäpuoleinen jalankulku- ja polkupyöräväylä.

Pääkirjaston kortteliin tarvittavat ja suositellut muutokset

Pysäköintipaikat toteutetaan suurelta osin LPA-korttelialueelle ja palvelukeskuksen kellaritasoille. Muita lähialueelle toteutettuja yleisiä pysäköintialueita ja -laitoksia voidaan hyödyntää. Autopaikkojen toteuttamiseksi on osoitettu riittävät aluevaraukset lähialueen asemakaavoissa.

Pääkirjaston pääsisäänkäynnin ja Lotanpolun suuntaan olevan nykyisen sisäänkäynnin yhteyteen tulee toteuttaa uusi esteetön kulku katualueen korotason muuttuessa.

Katualueita koskevan yleissuunnitelman mukaan korkoeroa nykyisen sisäänkäynnin ja tulevan katualueen pinnan välille tulee n. 0,7 m, kun olevaa maanpintaa joudutaan laskemaan kirjaston pohjois- ja länsipuolella. Pääkirjaston väestönsuojan kriisitilanteessa käytettävä uloskaivautumisreitti Lotanpolulla on kartoitettu ja sijainti tulee ottaa huomioon kadun pintamateriaaleja valittaessa.

On suositeltavaa suunnitella pääkirjaston sisätilojen muutoksia siten, että Tiilikasarmin aukio uutena lähestymissuuntana hyödynnetään. Mikäli ensimmäisen kerroksen tiloista voidaan ottaa osa esim. ulosvuokrattavaksi liiketilaksi, Lotanpolun suunta on suositeltava.

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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

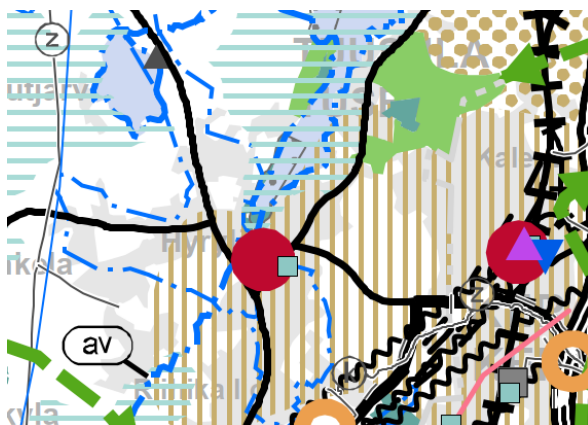
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen koossa maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.



Kuva. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta

Uusimaa-kaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, pohjavesialueelle. Tuusulanväylä ja Hämeentie on merkitty maakunnallisesti merkittäviksi teiksi. Neliöllä on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Asemakaavan muutos 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. Asemakaavan muutos on yleiskaava 2010:n mukainen.

Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava

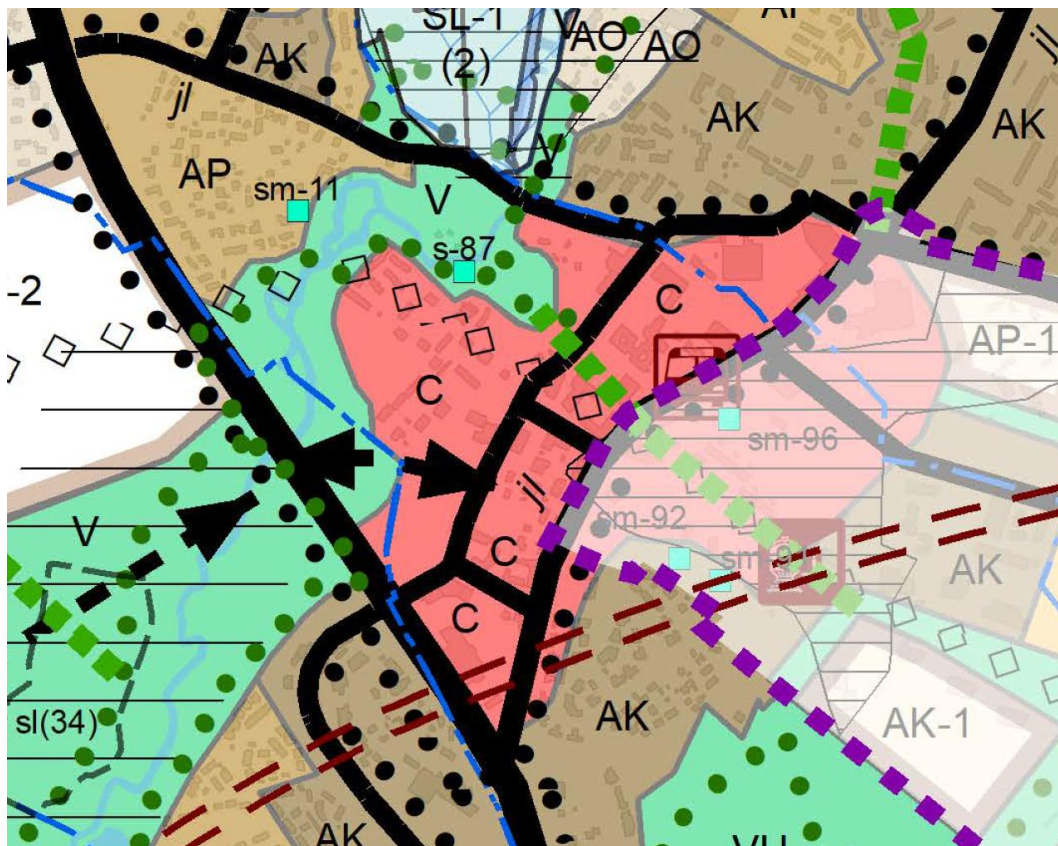
Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamutoksen suunnittelualue kuuluu osayleiskaavan asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää. Tuusulanväylä on merkitty osayleiskaavassa seututieksi ja Hyrylääntie sekä Koskenmäentie kokoojakaduksi. Kummankin varten on merkitty kevyen liikenteen reitit. Asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040:n toinen ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Yleiskaava 2040:n karttaote on seuraavalla sivulla.

Yleiskaava 2040:n uudessa ehdotuksessa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Keskustatoimintojen alue käsittää Hyrylän

eteläisen kiertoliittymän, Tuusulanjokeen rajautuvan viheralueen ja Koskenmäentien rajaaman alueen laajennettuna Rykmentinpuiston osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella. Hyrylän ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on keskustan yleissuunnitelman mukaisesti vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti, puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Hyrylän keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille toteutetaan laadukas kevyen liikenteen yhteys. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään kävelyn toinen pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.



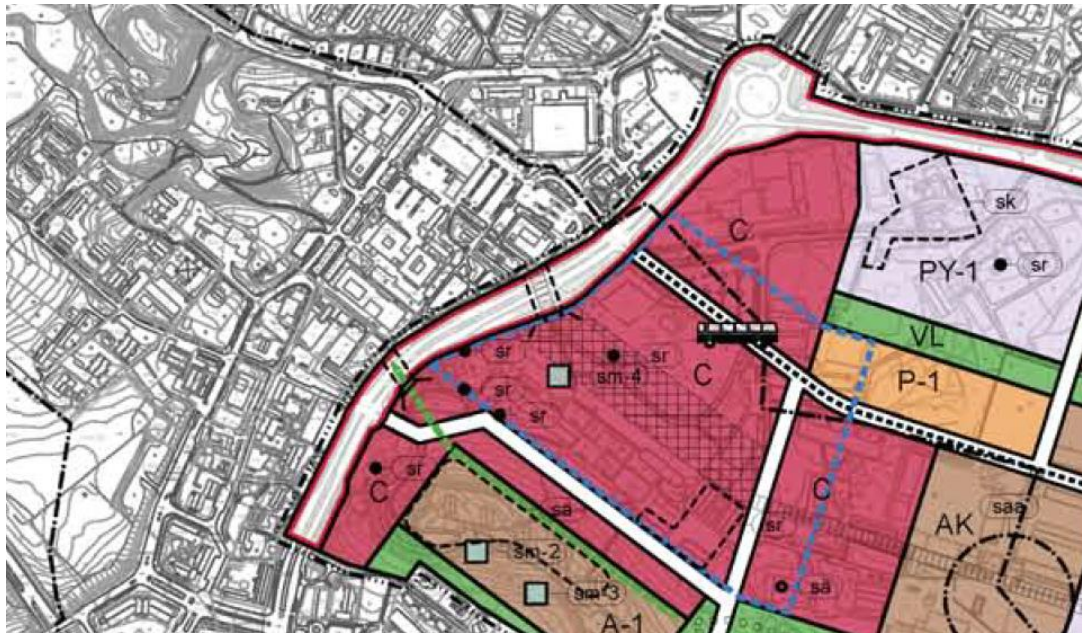
Kuva. Ote yleiskaava 2040:n ehdotus II:sta Hyrylän keskustan alueelta

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

Suunnittelualue on eteläosaltaan 1-luokan pohjavesialuetta.

Asemakaavan muutos on Yleiskaava 2040:n ehdotus II:n mukainen.

Rykmentinpuiston osayleiskaava



Kuva. Ote Rykmentinpuiston osayleiskaavasta

Tuusulanväylän keskusta-alueen osalta kattava ja suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuva Rykmentinpuiston osayleiskaava on suunnittelualueeseen rajautuen merkitty keskustatoimintojen alueiksi. Tuusulanväylä on merkitty yleisen tien alueeksi, jolle on merkitty Tykkimiehenpolun kohdalle alikulku.

Keskustatoimintojen alueesta on määrätty: *"Alue varataan Hyrylän aluetta palveleville keskustoiminnoille, kuten palveluille ja hallinnolle, asumiselle ja keskustaan soveltuville ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa yhden tai useamman vähittäiskaupan suuryksikön. Merkinnällä osoitetaan Hyrylän keskusta-alueen laajeneminen Tuusulanväylän yli itään. Alue tulee yhdistää kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti Hyrylän nykyiseen keskustaan. Alueelle tulee luoda aktiivista, viihtyisää ja monipuolista kaupunkitilaa ja laadukasta kaupunkikuvaa. Alueelle tulee luoda kattava kevyen liikenteen verkko. Ohjeellinen aluetehokkuus 0,6-0,9. Tehokkuuden ja rakentamistavan tulee soveltua vanhojen rakennusten ympäristökokonaisuuteen. Suuren kerrosluku 6."*

Laadittu asemakaavan muutos on Rykmentinpuiston osayleiskaavan mukainen pl suuri osa Tuusulanväylän liikennealueesta, joka on merkitty asemakaavan muutoksessa katualueeksi. Poikkeaminen on perusteltavissa siten, että kadunpitopäätös Tuusulanväylän osalta on jo tehty ja siten liikennealueen ylläpito ja hallinnointi on sovittu toisin kunnan ja ELY-keskuksen kesken. Osayleiskaavasta poikkeaminen on tämän osalta vain hallinnollinen kysymys eikä vaikuta liikenneväylän toimivuuteen.

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 suunnittelualueen pohjoisosaltaan liikennealueeksi ja tämän viereisiä alueita kiertoliittymän yhteydessä virkistysalueeksi.



Kuva. Ote ajantasa-aseamakaavasta.

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

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

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

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. Tätä asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain yleissuunnitelman kanssa.

Yleissuunnitelma on liitteenä 4i.

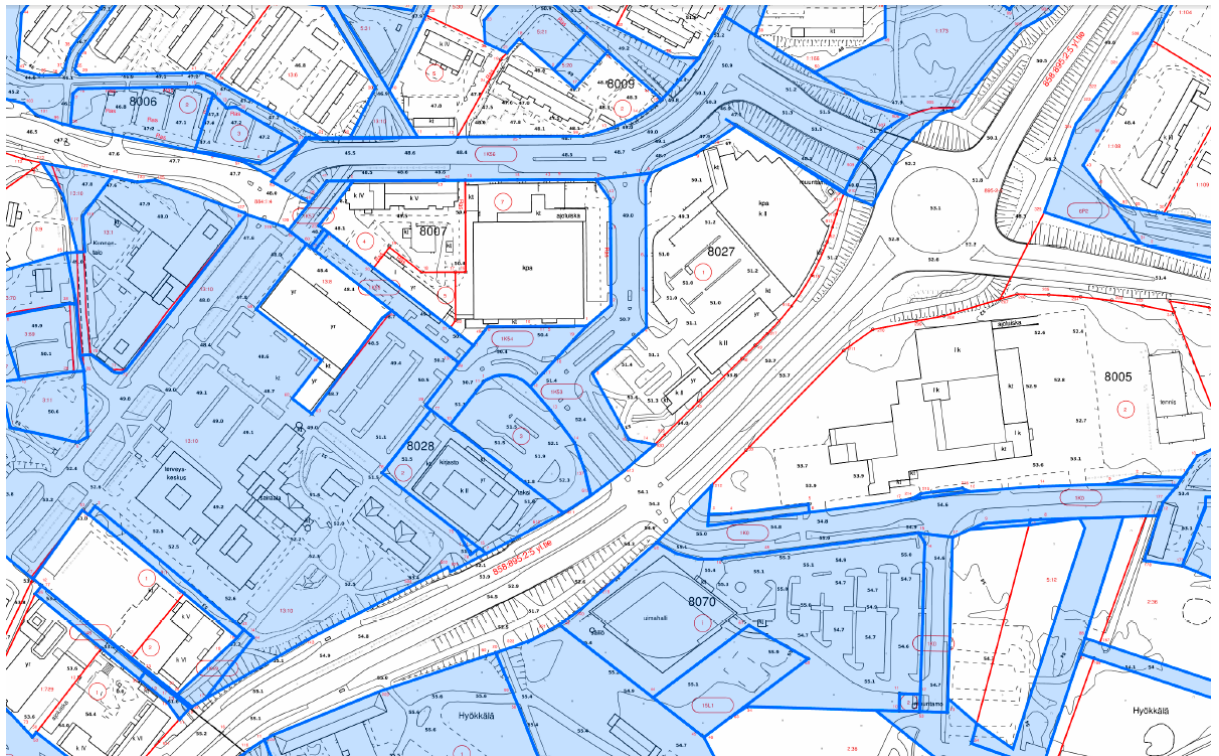
Yleissuunnitelma toimii tämän asemakaavan muutoksen laajempana maankäytöllisenä eli yleiskaavatason tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa kannalta oikeanlainen ratkaisu.

Asemakaavan muutos on yleissuunnitelman mukainen.

Pohjakartta

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

Maanomistus



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.

Sopimukset

Helsingin osuuskauppa Elanto ja kunta ovat solmineet kunnanhallituksen 12.10.2020 hyväksymän aiesopimuksen alueen kehittämiseen liittyen.

Tuusulan kunta ja HOK-Elanto ovat kilpailuttaneet palvelukeskuksen hankinnan. Kunnanhallitus [päätty 14.6.2021 § 230](#) valita Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen toteuttajan hankintaa koskevan tarjouskilpailun voittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen NREP Oy:n, Lehto Tilat Oy:n ja Parviainen Arkkitehdit Oy Ltd:n muodostaman ryhmittymän. Ryhmittymän kilpailutusvaiheessa jättämä tarjous on ollut lähtökohtana hankkeen jatkosuunnittelulle. Asemakaavan muutos pohjautuu kaavaprosessin aikana saatuun palautteeseen ja hankkeen jatkosuunnittelun aikana tehtyihin ratkaisuihin.

Muut lähtökohdat

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

5. SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

1) Vireilletulo ja alkuvaihe

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.

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).

Aloitusvaiheen keskustelutilaisuus pidettiin 27.8.2019 Hyrylän ostoskeskuksen kokoustila Ostarissa.

Yhteenveto lausunnoista ja lyhyt kuvaus miten niihin on luonnosvaiheessa 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 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.

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.

2) Kaavaluonnos

Kaavaluonnosvaiheessa oli palvelukeskuskorttelin osalta tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa oli sama rakennusoikeus, kerrosluku ja pitkälti samat asemakaavamääräykset. Vaihtoehto 1 perustui ensisijaisesti HOK:n aiemmin esittämiin tavoitteisiin. Vaihtoehdossa 2 oli 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 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 ta- pahtuu kunnan omistamalla maalla.	Enemmän sopimusosapuolia ja si- ten hitaammin ja vaikeammin to- teutettavissa.
Ei maantasoyhteyttä pohjoiseen kiinteistöön, mutta pysäköintikella- rien yhdistäminen mahdollista.	Maantasoyhteys pohjoiseen kiin- teistöön kellariyhteyden lisäksi,

Kaavaluonnoksen 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.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehdoista. 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.

3) Ehdotusvaihe

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.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuuotosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuuotoksen 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 kaavamuuotukseen 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 kaupunkikuvalisten 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 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 itäpähän 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 maanalaistaimeytsrakennetta varten.
17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

Kaavaehdotuksen käsittely ja nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kuntakehityslautakunnassa 15.12.2021 ja kunnanhallituksessa 21.12.2021. Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaava-

ehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. 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 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.

Linja-autoaseman siirtäminen sai osakseen kritiikkiä.

Taidekasarmin korttelin osalta esitettiin, että korttelialueen käyttötarkoituksen tulisi olla yksinomaisesti yleiseen käyttöön.

4) Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

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;
 - a. Lisättiin mahdollisuus varioida metallisäleen suunnan ohella tiheyttä keinona saada huoltopihan julkisivuun elävyyttä.
 - b. Lisättiin täsmennys, että autopaikkojen sijoittaminen muuallekin kuin kaavan määräämille alueille on mahdollista, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.
 - c. Tykkimiehenpolun puoleiselle julkisivulle tulee sijoittaa integroitavaa taidetta *tai* taiteen esittämiseksi tilaa. Kaavaehdotuksessa edellytettiin kumpaakin.
 - d. au-1 -osa-alueen määräyksestä poistettiin korkotason määrittävä virke, koska jatkosuunnittelun aikana todettiin hyväksi ratkaisuksi porrastaa tämän osa-alueen korkoja.
 - e. Hyrylätien 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.

Muutosten jälkeen asemakaavan muutos tuotiin luottamuselimiin käsiteltäväksi. Asemakaavan muutosta käsittelee ensin kuntakehityslautakunta, sitten kunnanhallitus ja lopulta asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto.

Tuusulassa 14.9.2022

Anne Olkkola
kaavoituspäällikkö
Tuusulan kunta