



Alustava näkymäkuva Hyryläntieltä. Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, luonnos 6.11.2018.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kortteli 8067

KAAVA NRO 3556



TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3556
PÄIVÄTTY 10.4.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
1. (Hyrylä) kunnanosan
kortteli 8067
sekä katualuetta ja kevyenliikenteen katualueita

Kaavan nimi:
Kortteli 8067

Laatija:
Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Vireilletulo 13.9.2017
Kuntakehityslautakunta: 21.11.2018
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.12.2018–11.1.2019
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hyrylän keskustassa Hyrylätien, Esikunnanpolun ja Kaartilaispolun rajaamalla alueella. Esikunnanpolku ja osa Hyrylätien katualueesta kuuluu kaavamutosalueeseen. Kaavossa kulkee Tuusulanväylä.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö,
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kaavakonsultti: Sweco Ympäristö Oy, Pasi Vierimaa, kaavoitus-
arkkitehti, arkkitehti SAFA, YKS 492

Kaavapiirtäminen: Anneli Piipponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jukka-Matti Laakso, liikenneinsi-
nööri

Maankäyttö: Hannu Kantola, kiinteistökehityspäällikkö, Tuija
Palkki, maankäyttöinsinööri

Muut viranomaistahot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Uudenmaan liitto

Tuusulan seudun vesilaitos

Hakijataho

Tuusulan seurakunta ja As Oy Tuusulan Päävartio / Riisula-Ra-
kennus Oy

Hankesuunnittelu kaavam muutosta valmisteltaessa

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, Hannu Jaakkola ja Matias
Virkamäki.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Yhdyskuntarakenne, taajamakuva	9
Palvelut, työpaikat	11
Liikenne.....	12
Esteettömyys.....	13
Luonnonympäristö.....	13
Ekologinen kestävyys.....	14
Suojelukohteet	14
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	15
Ympäristöhäiriöt	16
Pelastusturvallisuus.....	16
Vaikutukset.....	16
TOTEUTUS.....	19
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	20
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	26

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Maanomistuskartta
 - Vesihuoltoverkosto
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet
6. Viitesuunnitelma
7. Meluselvitykset:
 - a. Hyrylän keskustakortteleiden melu- ja värinäselvitys, Sito Oy, 27.5.2007
 - b. Meluselvitys, As Oy Tuusulan Upseerinhovi, Helimäki Akustikot, 24.3.2015
 - c. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys ja parvekkeiden melun-suojaus, As Oy Tuusulan Päävartio, Helimäki Akustikot, 7.9.2018
8. Maankäyttösopimus 13.5.2019

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Pääliikenneverkkoa simuloiva liikennemalli, Strafica, 2015
 - Ydinkeskusta, kortteli 8021 ja 8067 liikenneselvitys, Tuusulan kunta, 2012
 - Tuusulanharjun geologinen rakenneselvitys. GTK 2005.
 - Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma. 1993.
 - Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys. Ins. tsto Paavo Ristola. 2005.
 - Selvitys Hyrylän pohjavesialueelta poistettavien hulevesien määrästä. Pöyry. 2018
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta. Vähätalo 2018
 - Johtokartta
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 8067 sekä osaa siihen liittyvistä kaduista ja kevyenliikenteen katualueista. Alue sijaitsee Hyrylässä, terveyskeskuksen eteläpuolella, Hyrylängtien ja Tuusulanväylän välissä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin Hyrylängtien puoleiselle osalle seitsemänkerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen (AL-34). Kaavahankkeen aikana on laadittu viitesuunnitelmaa, jossa on etsitty ratkaisua rakennuksen muodolle, rakentamisen määrälle sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseksi.

Tuusulanväylän puoleisella itäosalla (AK-38) kaavaratkaisu on pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukainen, mutta rakennusluvan yhteydessä myönnettyt vähäiset poikkeamiset huomioiden.

Keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyryläng keskustan alueella ja ajanmukaistaa sitä vastaamaan paremmin tarvetta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa tehokkaan keskustamaisen kerrostalokorttelin toteuttaminen.

Kerrosalaa muodostuu AK-korttelialueella 3 750 k-m² (lisäystä 200 k-m²). AL-korttelialueella kerrosalaa muodostuu 4 700 k-m² (lisäystä 200 k-m²; voimassa olevan asemakaavan Y-5-korttelialueen 4 500 k-m²:iin nähden).

AK-korttelialueella saa liiketilaa olla enintään 5 % toteutettavasta kerrosalasta. AL-korttelialueella tulee liike- ja toimistotilaa rakentaa vähintään 15 % ja enintään 30 % toteutettavasta kerrosalasta.

Asukasmäärän lisäys on arviolta noin 80...90 asukasta. Työpaikkoja muodostuu arviolta noin 90 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle oletetaan saatavan yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Tuusulan kunta omistaa suunnittelualueen voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet suurelta osin. Kauppatien pohjoispään ja osan Hyrylängtien katualueista omistaa yksityinen. Tontin 1 omistaa Tuusulan seurakunta ja tontin 2 asunto-osakeyhtiö Tuusulan Päävartio. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kuntakehityslautakunta päätti 21.11.2018 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin 10 kpl viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat lähinnä kaapelien ym. maanalaisen verkostojen huomioimiseen (mm. verkkoyhtiöt), pohjaveden huomioimiseen, puiston ja kevyen liikenteen yhteyksien säilymiseen sekä selostuksen liiteaineiston täydentämiseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella ja ajanmukaistaa sitä vastaamaan paremmin tarvetta. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa tehokkaan keskustamaisen kerrostalokorttelin toteuttaminen.

Suunnittelutyön tavoitteena on tarkastella vähintään kahta eri pysäköintiratkaisua, näiden ohella mahdollisia muita korttelin rakentamiseen liittyviä vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia. Asemakaavan muutosta nähtäville asetettaessa valitaan eri vaihtoehtoista tavoiteltavin.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksessa alueen maanomistajien kanssa on sovittu asemakaavan tavoitteiksi myös:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.
2. Asemakaavan muutoksen ja Seurakunnan pääasiallisenä tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaavaa ja sen käyttötarkoitusta muuttuneiden olosuhteiden takia sekä saada alue rakentumaan asuinkerrostalorakentamisena. Kaavoitettavalle alueelle mahdollisesti syntyville asuinkerrostalotonteille on toteutettava liike- ja palvelutilaa ainakin rakennuksen 1. kerrokseen. Pysäköinti pyritään toteuttamaan rakenteellisena. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n

mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

5. Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kuntakehityslautakunnassa käsitelty.
6. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kuntakehityslautakunta on käynnistämissopimuksen hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista noudattaen tavoitetta kehittää Tuusulaa sopivan kaupunkimaisena, kunnan keskustaa kehitetään omaleimaisena ja viihtyisänä.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 6 438 m², josta korttelialuetta on noin 5 400 m² ja katualueita noin 1 038 m².

Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala kasvaa 400 k-m²; 8 050 k-m²:sta 8 450 k-m²:iin.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnitteluala sijaitsee keskellä Hyrylän taajaman rakennettua ympäristöä. Alueelta on purettu seurakuntakeskus. Rakennusluvan saaneen As. oy Tuusulan Päävartion rakennustyöt korttelin itäosassa ovat alkuvaiheessa. Länsiosan tontti on rakentamaton. Alueelta on hyvät ja lyhyet yhteydet keskustan palveluihin.

Korttelin pohjoispuolella on terveyskeskus. Eteläpuolella kulkee Tuusulanväylän alitse mm. Rykmentinpuistoon johtava kevyenliikenteen väylä (Kaartilaisenpolku) sekä Kauppatien varren liikeraikentamista. Idässä on Esikunnanpuisto ja niin ikään kevyenliikenteen väylä.

Suunnittelualaueella ei ole asukkaita tai työpaikkoja. Nykyisin enintään 500 m etäisyydellä keskustasta asuu noin 4 300 asukasta ja enintään kilometrin etäisyydellä Hyrylän keskusta-alueesta asuu noin 7 300 asukasta.

Asuinrakennusten korttelialue (AK-38)

Korttelialue muodostaa yhden tontin, jolle on haettu rakennuslupaa, ja luvan mukainen rakentaminen on käynnistynyt hiljattain. Tontille toteutetaan viisi/kuusikerroksinen, hieman liiketilaa sisältävä asuinkerrostalo. Pysäköinti sijoittuu maan alle.

Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon rakennuslupavaiheessa haetut ja myönnetyt vähäiset poikkeamiset, ja mm. alueen käyttötarkoituseräystä sekä rakennusoikeutta on tarkistettu niiltä osin. Tontinrajaa on siirretty lännemmäksi.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-34)

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin läntinen osa on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, joka muodostaa yhden tontin. Kerroslukumääräksi on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu IV ja rakennusoikeutta 4 500 k-m².

Asemakaavamuutoksessa korttelialue – jota on tontin rajan siirron myötä pienennetty – on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-34). Liike- ja toimistotilaa tulee olla vähintään 15 % ja enintään 30 % toteutettavasta kerrosalasta. Kerroslukumääräksi on osoitettu kahdelle eri rakennusalalle VI-VII ja III. Rakennusoikeutta on osoitettu 4 700 k-m².

Rakennuksen kuusi-/seitsemänkerroksinen osa on sijoitettava Hyrylän tien ja Kaartilaispolun suuntaisesti, noin 17 metrin etäisyydelle Hyrylän tien puoleisesta rajasta. Kerroslukumäärä VI on alle viivattu eli rakennus on tältä osin vähintään kuusikerroksinen. Matalampi enintään kolmikerroksinen osa sijoittuu Esikunnanpolun, eli terveyskeskuksen puoleiselle osalle Rakennuksen eteen Hyrylän tien puolelle on osoitettu pysäköintialuetta sekä ajoyhteys kellarin ajoluiskalle. Ajoyhteyden ja ajoluiskan osalta on määrätty, että ne ovat korttelien 8021, 33065 ja 8067:n tonttien 3 ja 4 käytössä.

Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan rakennus on rakennettava Esikunnanpolun puolella lähelle rakennusalan rajaa; etäisyys on enintään yksi metri.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Lähtökohdat

Kaava-alue on osa Hyrylän ydinkeskustaa. Hyrylän kaupallisen keskustan voi vielä tässä taajaman kehitysvaiheessa katsoa muodostuvan erilliseksi jäävistä osista – eteläisen kiertoliittymän liikekeskuksen alueesta ja Kauppatien varren ensimmäisen kerroksen

ns. kivijalkamyymälöistä ja pohjoisosassa kunnantalon, vanhan ostarin, kirjaston ja Autoasemankadun viereisten liikekiinteistöjen alueesta. Kaupallinen keskusta katkeaa jonkin verran juuri suunnittelualueen ja terveyskeskuksen alueella.

Hyrylän keskustan yhdyskuntarakenne on jo paikoin keskustamaisen tiivis. Rakenteen sisään jää kuitenkin toteutumattomia tai vaajaasti toteutuneita kortteleita.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Tuusulan kuntakeskuksen ytimessä. Kortteli on tärkeä osa Hyrylän keskustaa ja Tuusulanväylälle sekä Hyryläntielle avautuvaa kaupunkikuvaa.

Hyrylän taajaman ydin rajautuu Tuusulanväylän ja Hyryläntien väliin. Rakentamisen kerrosluku vaihtelee välillä I-VII. Rakentamisen tehokkuus ja arkkitehtuuri vaihtelee voimakkaasti koko keskusta-alueella. Korkeimmat rakennukset ovat Tuusulanväylän varressa olevat kuusikerroksiset asuinkerrostalot Upseerinhovi ja Möllerinkulma sekä viisikerroksiset Hopeahelmi ja Postin talo - Suutarintien tornitalossa on keskustan korkein kerrosluku eli VII. Kievarinkaaren kerrostaloissa on kerrosluku välillä V-VII. Kauppätien varressa kerrosluku on IV-V. Keskustan pohjoispään korkeimmat kerrosluvut ovat Terveyskeskus IV ja Koskenmäentien asuintalo (Koskenmäentie 2) V. Voimassa oleva kaava mahdollistaa kunnantalon tontilla kahdeksan kerrosta. Keskustan pohjoispuolisen Klaavonkallion korkeimmissa taloissa on viisi kerrosta.

Taajamakuvallisesti yhtenäisin jakso muodostuu Kauppätien kolmesta kaupunkimaisesta kerrostalosta (Kauppätie 7-11) -katutilaa heikentää kuitenkin toistaiseksi kadun vastakkaisen puolen toteutumattomuus. Hyrylänkadun pohjoispuolen rakennukset asettuvat myös hyvin katutilaa rajaavasti. Toinen yhtenäisiä piirteitä omaava tekijä on keskustaa voimakkaasti ja positiivisesti leimaava punatiilen käyttö.

Nykyinen keskustan taajamakuva on rakentunut pääasiallisesti 1960-luvulla ja myöhemmin. Keskustan rakennuskanta sisältää kuitenkin jonkin verran ajallista kerroksellisuutta. Vanhinta kerrostumaa edustavat Maamiesseurantalo (mahdollisesti 1800-luvun jälkipuoliskolta), Koulumäki ja Hyrylän kasarmialueen toisen rakennuskauden punatiiliset kaksi rakennusta (1900-luvun alusta). Kasarmialueen ensimmäistä puurakentamisen kautta (1800-luvun jälkipuoliskolta) ei edusta Tuusulanväylän länsipuolella yhtään rakennusta. Äkseerauskenttä on sijainnut nykyisten seurakuntakeskuksen ja terveyskeskuksen sijoilla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tiivistää yhdyskuntarakennetta rakennusoikeuden ja kerroslukumäärän kasvun kautta, sekä ohjaa korkeamman rakentamisen lähelle Hyrylöntietä. Asemakaava yhtenäistää osaltaan Hyrylän kaupallisen keskustan rakennetta.

Hyrylöntien puoleisella osalla on määrätty, että rakennuksen on oltava vähintään 6-, enintään 7-kerroksinen. Kaavamääräyksissä on edellytetty liike- ja toimistotilojen rakentamista 15 – 30 % toteutettavasta kerrosalasta. Niistä vähintään puoleen tulee olla sisäänkäynti Hyrylöntien puoleiselta julkisivulta. Lisäksi 1. kerroksen julkisivuilla tulee olla sisäänkäyntejä, liike-, toimisto-, yhteistms. tilojen ikkunoita tai vähintään em. kokoluokan taidetta vähintään 10 m välein.

Korttelin kaakon puoleiselle eli Esikunnanpuiston laidalle on asemakaavassa merkitty istutettava tontin osa.

Palvelut, työpaikat

Lähtökohdat

Suunnittelualue on toistaiseksi rakentamatonta, joten sillä ei ole palveluita eikä työpaikkoja.

Kuten edellä kohdassa *Yhdyskuntarakenne, taajamakuva* on todettu, Hyrylän kaupallisen keskustan voi vielä nykyisin katsoa muodostuvan kahdesta, osin toisistaan erilliseksi jäävästä osasta. Suunnittelualueen pohjoispuolella, kaava-alueeseen rajautuen, on Etelä-Tuusulan sosiaali- ja terveysasema. Tuusulan kunnantalo sijaitsee noin 100 metrin päässä pohjoisessa Hyrylöntien toisella puolella. Kaupallisia palveluita on suunnittelualueen eteläpuolella lähinnä Kauppatien varressa, kaava-alueesta koilliseen torin ympäristössä sekä edempänä, noin 300 - 400 metrin päässä sijaitsevat päivittäistavarakaupat.

Kaavaratkaisu

AK-38 -korttelialueelle on toteutumassa asuinkerrostalo, johon on tulossa hieman liiketilaa ja sen kautta palveluita ja muutama työpaikka.

AL-34 -korttelialueen kaavamääräyksen mukaan liike- ja toimistotiloja tulee toteuttaa 15 - 30 % toteutettavasta kerrosalasta (705...1 410 / 4 700 k-m²). Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa rakennukseen on kaavailtu lääkärikeskuksen tiloja (terveyspalveluita) sekä kahta pienempää liiketilaa. Työpaikkoja muodostuu arviolta 80 - 90 kpl.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnitelmaa laadittaessa on lähtötietoina käytettävissä mm. pääliikenneverkkoa simuloiva liikennemalli (Strafica, 2015) ja erilliselvitys koskien korttelin 8021 ja Seurakuntakeskus -asemakaavamuutoksia (Ydinkeskusta, kortteli 8021 ja 8067 liikenneselvitys. Tuusulan kunta 2012).

Kevyt liikenne

Hyrylän keskusta-alue on pituudeltaan n. 800 metriä. Suunnittelualue sijoittuu keskustan puoliväliin. Keskustan palvelut ovat kävelytäisyyden päässä.

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläreunalla on asemakaavoitetut kevyen liikenteen väylät.

Kauppapientien kehittämistä on visioitu mm. Kauppapatie II –asemakaavan muutoksen yhteydessä. Katualueella on tarkoitus jäsentää parantamalla kevyen liikenteen yhteyksiä ja pysäköintimahdollisuuksia.

Joukkoliikenne

Hyrylän alueen joukkoliikenne perustuu linja-autoliikenteeseen. Hyrylänstä on hyvät bussiyhteydet pääkaupunkiseudulle Tuusulanväylän joukkoliikenteen laatuikäytävän myötä. Tuusulan keskustasta on hyvät joukkoliikenneyhteydet myös Järvenpään. Keralalle ja Korsoon kulkee arkena vähäisesti vuoroja.

Hyrylän linja-autoasema sijaitsee reilut 200 m suunnittelualueelta. Tuusulanväylän pysäkit sijaitsevat noin 150-200 metrin päässä alueelta etelään tai pohjoiseen.

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue rajautuu kaakossa Tuusulanväylään ja lännessä Hyrylän tien. Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisesti ja se liittyy muuhun liikenneverkkoon Hyrylän tien kautta.

Tuusulan keskustan tieverkon rungon muodostavat keskustan läpi kulkevat kanta- ja seututiet. Pohjois-eteläsuuntaista liikennettä välittää Tuusulanväylä–Hämeentie-akseli (kt 45) nelikaistaisena pääkaupunkiseudulta Hyrylän kiertoliittymään asti. Hyrylän kiertoliittymästä pohjoiseen kantatie 45 jatkuu yksiajorataisena Hämeentienä. Järvenpään suuntaan tie jatkuu kaksiajorataisena aina Hyökkälän kiertoliittymään asti. Tästä eteenpäin tie jatkaa yksiajorataisena Järvenpääntienä (mt 145). Itä-länsisuuntainen liikenne käyttää Tuusulan keskustan länsipuolella Nahkelantietä (mt 139) ja itäpuolella Kulloontietä (mt 148).

Pysäköinti

Tehokkaasti korttelin edellytyksenä on rakenteellinen pysäköinti. Tähän liittyy sekä ko. korttelin että tämän eteläpuolella olevan

korttelin 8021 kellaritason pysäköintilaitoksia on edelleen tarkoitus yhdistää aiemmin näiden kortteleiden kaavamuutoksia laadittaessa kuvatun mukaisesti.

Alue kytkeytyy keskustan katuverkkoon Hyryläntien ja kellariyhdyden myötä Nappulakadun kautta.

Hyryläntien liikennemäärä oli vuonna 2015 noin 7500 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuus oli noin 0,5 %. Arvio vuodelle 2040 on 10 000 ajon./vrk ja 0,5 %. (Helimäki Akustikot. 2015)

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa on osa Hyryläntien katualueesta muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Väylä jatkaa terveyskeskuksen suunnalta tulevaa linjaa. Väylän eteläpäähän tontin 3 kulmaan on muodostettu viiste, jolla parannetaan kevyen liikenteen sujuvuutta ja näkymiä risteyskohdassa.

Esikunnanpolku on yhä osoitettu kevyen liikenteen väylänä, osittain tontille ajon sallivana AK-38 -tonttia varten.

Korttelin pysäköinti sijoittuu pääasiassa maan alle, johon ajo tapahtuu Hyryläntien ja Esikunnanpolun liittymän kautta, tontin länsireunaa pitkin ja edelleen Kaartilaisenpolun lähellä sijaitsevan ajoluiskavarauksen kautta. Reitti on mahdollinen kortteille 8021, 33065 ja 8067:n tonteille 3 ja 4. Toinen yhteys maan alle on Nappulakadun ja korttelin 8021 kautta. Maantasopysäköinti käyttää samaa edellä mainittua Hyryläntien / Esikunnanpolun liittymää.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on tasaista ja siten esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu keskelle taajaman rakennettua ympäristöä, ja korttelista on purettu 2010-luvun aikana seurakuntakeskus. Alueella ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja eikä luontoselvityksiä ole tehty.

Kaavaratkaisu

-

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualue on osittain rakentamatonta aluetta, jolla hulevedet pääsevät imeytymään maaperään ja muodostamaan pohjavettä.

Alueen itäpäässä on aloitettu voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinkerrostalon rakentaminen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tehostaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Tämä on ekologisen kestävyuden kannalta perusteltua, koska rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin liikenneväyliin sekä kunnallisteknisiin verkostoihin, ja alueen asukkaat käyttävät olemassa olevia Hyrylän keskustan palveluita.

Pohjaveden muodostumisen osalta ks. *Vaikutukset luontoon ja maisemaan*, s. 17.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita tai -kohteita, kuten rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Lähin suojelukohde on Hyrylätien länsipuolella, Suutarintien risteyksessä olevat ”Rapsikanmäen” kaksi puurakennusta. Nämä sisältyvät Suutarintien kaava-alueeseen ja jossa niille on annettu suojelumääräyksiä. Toinen suojelukohde on Tuusulanväylän itäpuolella sijaitseva entinen varuskunnan puurakennus, ns. ”rakennus kymppi”. Se sisältyy Monio-nimiseen asemakaavaan, jossa sille on annettu suojelumääräyksiä.

Tuusulanväylän itäpuolella sijaitsee Rykmentinpuiston alueen vanhaa rakennuskantaa, josta osa on asemakaavalla suojeltua. Rykmentinpuiston alueelta tunnetaan myös kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kaavaratkaisu

-

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä kulkee kunnallistekniikan vesi- ja viemärijohdot sekä kaukolämpöverkko.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen korttelialueet voidaan liittää olemassa oleviin verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Geologian tutkimuskeskuksen¹ kartan mukaan alueen maaperä on kartoittamatonta. Lähistön maaperä on joko hiekkaa (Hk) tai soraa (Sr); nämä maalajit muodostavat kaakko-luode-suuntaisen, jossain määrin maastonmuotoja noudattavan vyöhykkeen.

Alueen topografiaa on entisen seurakuntakeskuksen purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakennustöiden aloittamisen johdosta muokattu. Alueen luontainen topografia on likimäärin tasolla +53 m.

Alue kuuluu yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeään ensimmäisen luokan pohjavesialueeseen.

Kaavaratkaisu

Alueen topografia ei oleellisesti muutu asemakaavan myötä. Asemakaavaratkaisu johtaa mm. pysäköintitilojen sijoittamisen maan alle.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Hulevesien imeyttämistä edellytetään. Pohjaveden muodostumisen vaikutuksia on arvioitu kaavan laatimisen yhteydessä pinta-alalaskelmin.

¹ www.paikkatietoikkuna.fi > Maaperä 1:20 000

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alue rajoittuu idässä vilkasliikenteiseen Tuusulanväylään ja lännessä Hyryläntiehen. Liikenneväylien melu- ja värinävaikutuksesta on tehty edellisten asemakaavojen muutosten yhteydessä selvitys (SITO, 27.5.2007). Meluselvitystä on päivitetty korttelin 8067 osalta 13.3.2009. Lisäksi käytettävissä on kortteliin 8021 toteutetun asuinkerrostalon ("Upseerinhovi") rakennuslupavaiheen meluselvitys (Helimäki akustikot, 2015).

Hyrylän keskusta-alueelta on tehty liikenteen päästöjen leviämisen selvitys Ilmatieteenlaitoksen toimesta Kievarinkaaren asemakaavan yhteydessä (20.9.2007), jota on päivitetty (26.5.2008).

Kaavaratkaisu

Itäisemmän AK-38 -tontin rakennusalan pohjois-, itä- ja eteläsiivuille on annettu määräys rakenteiden ääneneristävyydelle Tuusulanväylän liikennemelua vastaan (vähintään 30 dBA).

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

-

Kaavaratkaisu

Asemakaavan viitesuunnitelmassa on osoitettu paloauton toinen toimintapaikka osittain tontille, osittain Kaartilaisenpolulle. Asia ratkaistaan kuitenkin lopullisesti rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavan yhteydessä on laadittu vaikutusten arviointi MRL:n edellyttämällä tavalla. Olennaisimmat vaikutukset kohdistuvat kaupunkikuvaan ja liikenteeseen.

Mahdollinen tuleva rakennuttaja on laadittanut arkkitehtitoimistolla viitesuunnitelmaa, jossa tontinkäyttöä, pysäköintiä ja rakentamisen määrää on tutkittu. Tätä käsitellään jäljempänä kohdassa "Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot".

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia. Esikunnanpolun rakentaminen on tarpeen ilman tätä kaavamuutosta, joten sen kuluja ei tule lukea tämän muutoksen tuottamiksi.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maankäyttösopimusneuvotteluissa. Kunnalle oletetaan kertyvän yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia noin 400 000 €. Tavoitteena on solmia maankäyttösopimus ennen asemakaavamuutoksen käsittelyä kunnanhallituksessa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tiivistää ja yhtenäistää Hyrylän kaupallisen keskustan yhdyskuntarakennetta rakennusoikeuden ja kerroslukumäärän lisääntymisen kautta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu Hyrylän tien ja Kaartilaisenpolun puoleisille osille.

Paikalla ollut seurakuntakeskus on purettu aiemmin, joten kaavamuutoksen vuoksi ei ole tarvetta purkaa olemassa olevia rakennuksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu keskelle taajaman rakennettuun ympäristöä, joten kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin tai maisemaan.

Rakentamisella on vähäisesti vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty arvioidut pinta-ala tiedot. Hulevesien poisjohtaminen alueelta lisääntyy alle 800 m² alalta, eli ajoneuvojen ajoalueilta, mutta tällä ei ole merkittävää vaikutusta pohjaveden kertymiseen.

pinnoite		osuus	m2 yht.
vesikatto	rakennukset, katokset	35,5 %	2282
kova	kiveys, laatoitus	35,1 %	2256
nurmi	nurmi, istutusalueet	11,8 %	760
autoilualue	ajoväylät + p-paikat	12,1 %	776
kivituhka		5,6 %	359
yhteensä		100,0 %	6433

Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään toimia tai asetetaan kieltoja pohjaveden laadun takaamiseksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Suunnittelualueen liikenne liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Hyryläntien ja Esikunnanpolun liittymän kautta. Osa liikenteestä, maanalaisen pysäköinnin osalta, voi liittyä myös viereisen korttelin 8021 ajoluiskan kautta Nappulakadulle. Kaava-alue on sen verran pieni ja liikennetuotto vähäinen, että se ei aiheuta merkittäviä paineita katuverkolle. Asemakaavassa on huomioitu kevyen liikenteen sujuvuutta ja näkymiä tontin 3 länsikulmaan (Kauppaticien ja Kaartilaisenpolun risteys) muodostetulla viisteellä ja tonttia 3 rasittavalla näkemäalueella.

Kaava-alueen rakennukset ovat liitettävissä olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutos muuttaa kaupunkikuvaa keskustamaisemmaksi. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna itäisemmällä tontilla vaikutuksia ei juurikaan ole. Läntisemmällä tontilla kerros- lukumäärä kasvaa neljästä seitsemään ja samalla rakennuksen Hyryläntien puoleinen linja siirtyy lähemmäksi Hyryläntietä, suunnilleen samaan linjaan eteläpuolella sijaitsevan liikerakennuksen kanssa. AL-korttelialueen kaavamääräysten mukaan liike- ja toimistotilojen rakentamista tulee olla 15 – 30 % toteutettavasta kerrosalasta. Liike- ja toimistotiloista vähintään puoleen tulee olla sisäänkäynti Hyryläntien puoleiselta julkisivulta ja 1. kerroksen julkisivuilla tulee olla sisäänkäyntejä, liike-, toimisto-, yhteis- tms. tilojen ikkunoita tai vähintään em. kokoluokan taidetta vähintään 10 m välein. Näillä määräyksillä on kaupunkikuvaa elävöittävää vaikutusta. Kaavassa on lisäksi annettu julkisivumateriaaleja ja -käyttelyä koskevia määräyksiä, joilla on osaltaan katu ympäristön laatua parantavaa vaikutusta.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

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

Asemakaavamuutos mahdollistaa aiemman seurakunnallisten rakennusten sijaan kerrostaloasuntojen toteuttamisen Hyrylän kaupallisen keskustan tuntumaan ja palvelujen äärelle. Tämä yhdessä esteettömään asumiseen ohjaavien rakentamismääräysten kanssa parantaa eri väestöryhmien, mutta erityisesti vanhusväestön ja liikuntarajoitteisten toimintaedellytyksiä alueella.

Viitesuunnitelmassa on esitetty tiloja lääkärikeskusta varten. Lääkärikeskusta ei ole kaavamääräyksiin edellytetty, mutta toteutessaan se parantaisi terveystalvelujen saatavuutta ja siten vanhusväestön mielenkiintoa asuntoja kohtaan.

Lisääntyvä asukasohja parantaa jossain määrin myös lähiympäristön kulttuuritalvelujen toimintaedellytyksiä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Hankesuunnittelun yhteydessä on mahdollinen liiketiloissa toimija arvioinut työntekijämääräksi 80. Jos kaavan mukainen AL-korttelialueen liikerakennusoikeus toteutuu täysimääräisesti, olisi mitoituskununa liiketilaa n. 18 k-m² / työntekijä. Lisäksi AK-korttelialueelle toteutuu pienehkö liiketila, missä tehnee töitä muutama henkilö.

Muut merkittävät vaikutukset

Ei muita merkittäviä vaikutuksia.

TOTEUTUS

Korttelin itäisemmän tontin rakentaminen on alkanut voimassa olevan asemakaavan, rakennusluvan ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä myönnettyjen vähäisten poikkeamisten nojalla. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu vähäiset poikkeamiset ja asemakaava saatettu niiltä osin ajan tasalle.

Läntisemmän tontin osalta toteuttaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavaratkaisun mukainen liikennöinti tontille on mahdollista Esikunnanpolun rakentamisen jälkeen. Esikunnanpolusta on laadittu ja hyväksytty katusuunnitelma.

Asemakaava voi toteutua jo muutaman vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tavoitteen mukaan: Esitetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

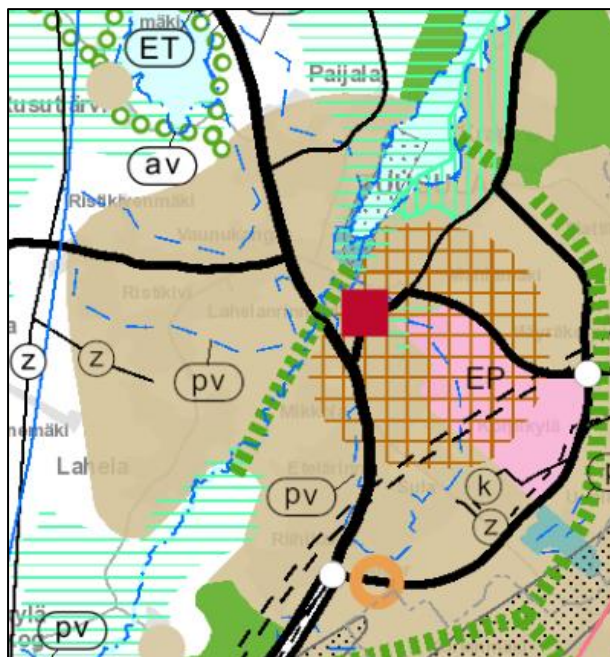
Tavoitteen mukaan: Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

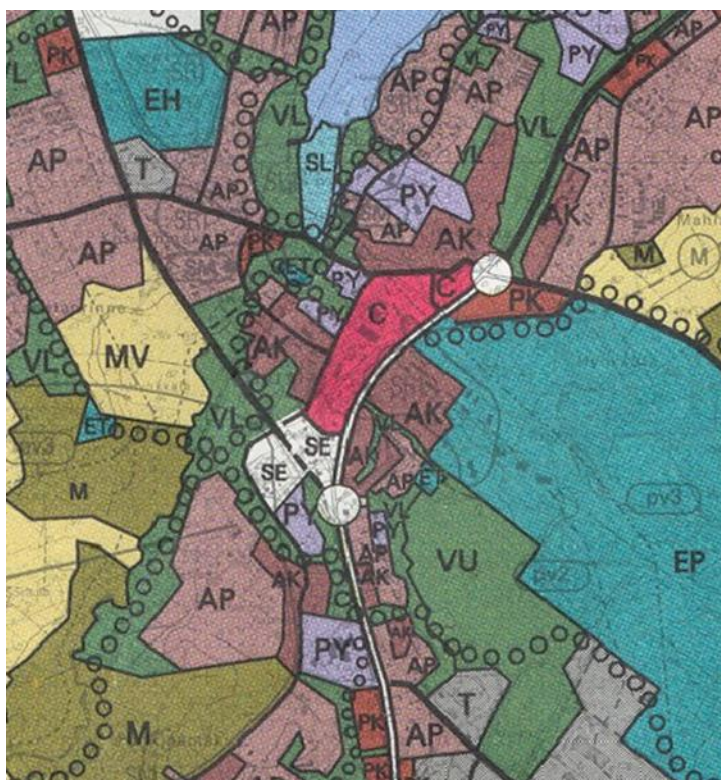
Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja (Uudenmaan maakuntakaava ja Uudenmaan vaihemaakuntakaavat 1-4). Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että viimeisin eli neljäs vaihemaakuntakaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat huomioitava samanaikaisesti. Tulkinnan helpottamiseksi on koottu nämä kaavat samalle maakuntakaavojen yhdistelmäkartalle, josta on ote ohessa.



Suunnittelualue sijaitsee Hyrylän kuntakeskuksessa (punainen neliö). Suunnittelualue on lisäksi tiivistettävää aluetta (ruudutettu alue) ja pohjavesialuetta.

Yleiskaava 2010



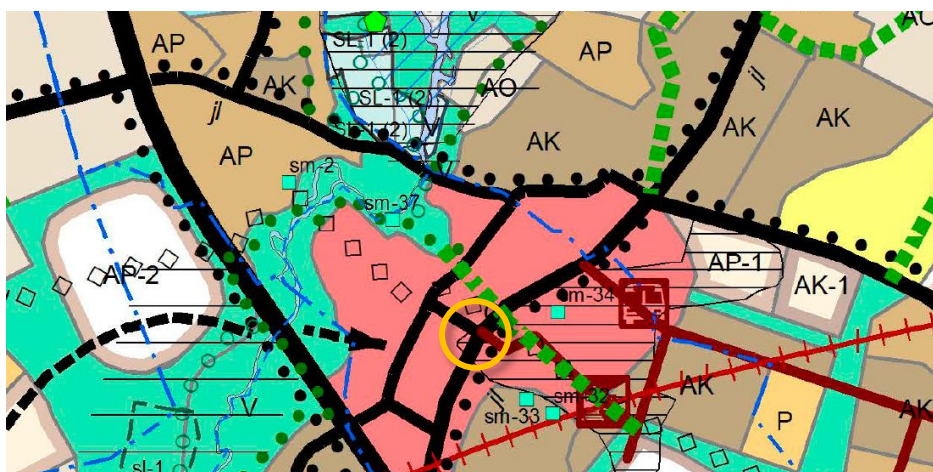
Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaava 2010:ssä suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen C-alue). Alue on tarkoitettu keskustaan soveltuvia julkisia ja yksityisiä palvelu- ja

toimitiloja, ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja ja asuntoja varten.

Nyt laadittu asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaava 2010:n mukainen.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaavaa 2040 valmistellaan oikeusvaikutteisena ja strategisena. Kaavaehdotus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 25.2.2019 ja se on julkisesti nähtävillä 28.3. – 17.5.2019.



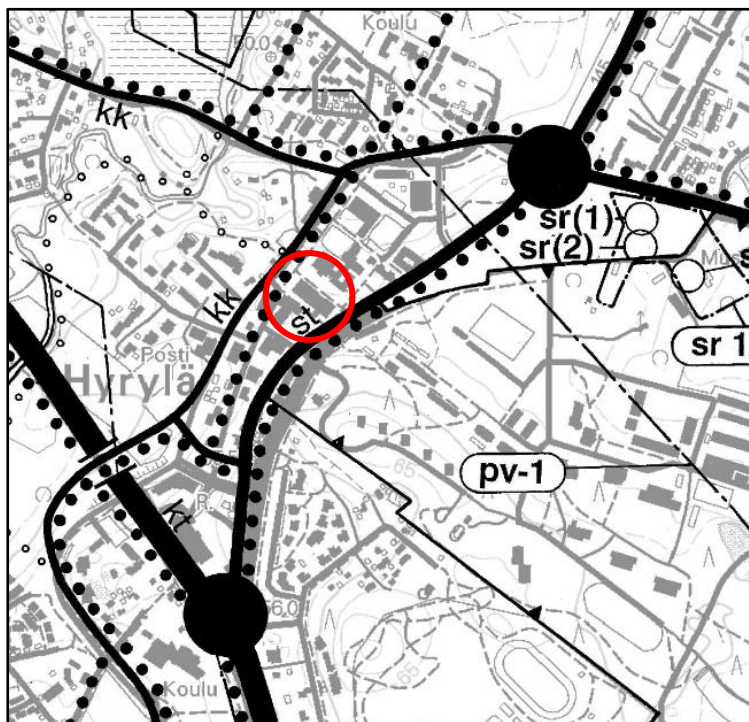
Kaavaehdotuksessa (13.2.2019) alue on keskustatoimintojen aluetta (punainen C-alue), jonka mukaan alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä virkistysalueita. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Maantasokerrokset tulee suunnitella ilmeiltään eläviksi sijoittamalla niihin esim. liike- tai toimitilaa. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiiin. Suunnittelualueen tuntumaan on osoitettu kaakko-luode-suuntaiset viheryhteystarve (vihreä katkoviiva) sekä pyöräilyn laatuikäytävä (avoin neliöviiva).

Nyt laadittu asemakaavaratkaisu on Yleiskaava 2040:n ehdotuksen mukainen.

Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 9.4.2001 Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan (HyLa), joka on laadittu oikeusvaikutteisena vaihekaavana sitten, että maa- ja metsätalouteen, virkistykseen ja suojeluun tarkoitetut alueet sekä erityis- ja vesialueet on määriteltä, mutta muiden yhdyskuntarakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoitukseen, mitoittamiseen ja tehokkuuteen ei

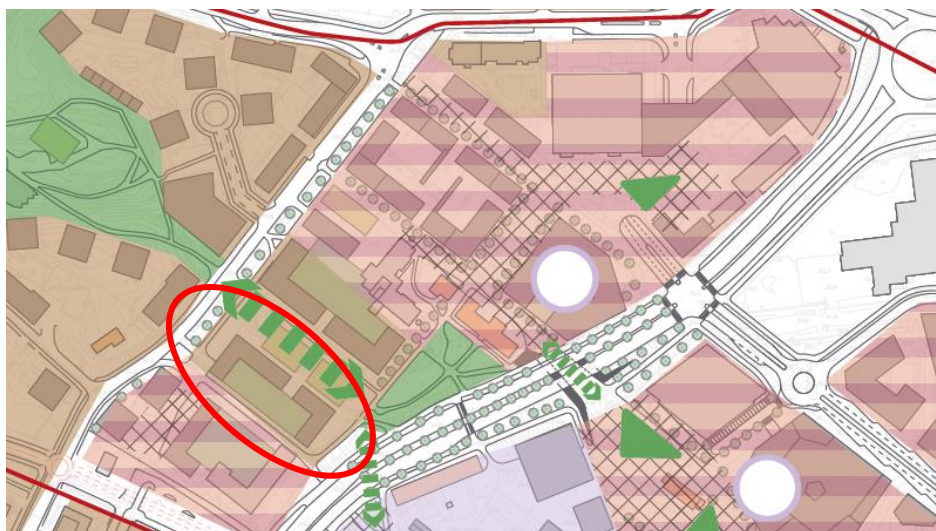
osayleiskaava ota kantaa. Liikenneverkon osalta osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.



Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaavassa on Hyrylantie merkitty kokoojakaduksi ja Tuusulanväylä seututieksi. Suunnittelualue on todettu pohjavesialueeksi myös osayleiskaavassa. Muilta osin ei Hyrylän keskusta-alueella ole osayleiskaavassa tätä suunnittelutyötä ohjaavia merkintöjä. Maankäyttömuotoa ei ole määritely.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma

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

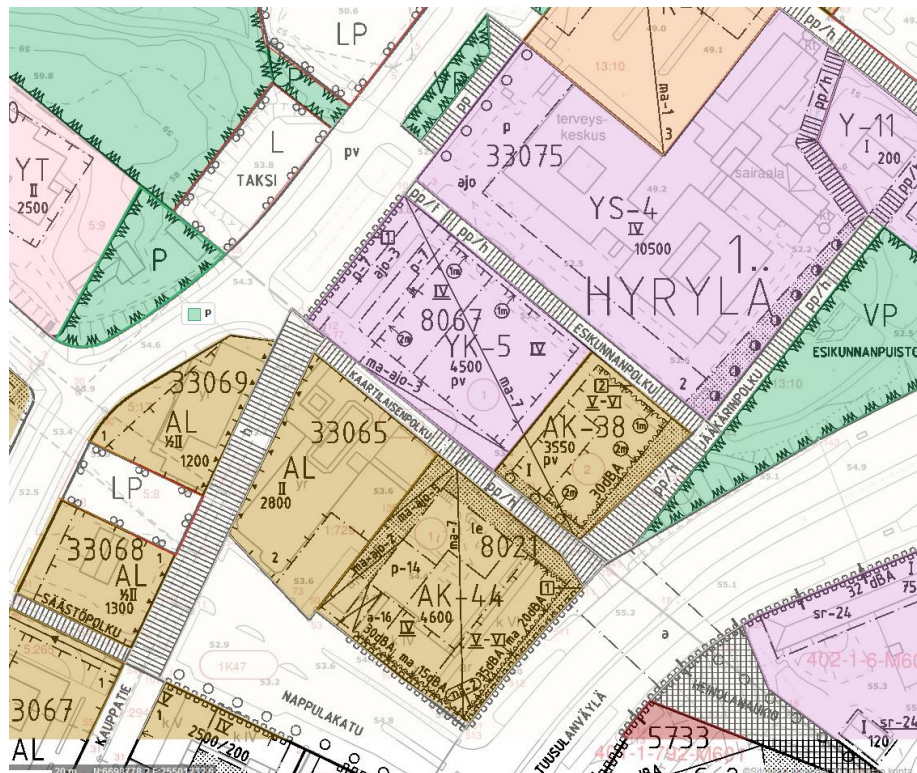


- Sekoittuneiden toimintojen alue
- Asuinpainotteinen alue
- Kunnallisten palvelujen alue
- Torialue
- Viher- tai virkistysalue
- Tärkeä viheryhteys
- Rakennettu kulttuurikohde
- Kunnallisen palvelukeskittymän mahdollinen sijainti

Yleissuunnitelmassa suunnittelualue on merkitty asuinpainotteiseksi alueeksi, jonka pohjoislaidalla kulkee tärkeä viheryhteys Jokipuistosta Esikunnanpuistoon ja edelleen Tuusulanväylän itäpuolelle.

Keskustan yleissuunnitelman valmistelun myötä on voitu todeta, että pitkällä aikavälillä kaikkien viereisten kortteleiden osalta on kehittämistarpeita ja siten voi olettaa, että asemakaavoja tullaan ajanmukaistamaan ja kehittämään keskustasta tehokkaampaa.

Asemakaavat



Suunnittelualueella on voimassa yksi asemakaava: kunnanvaltuuston vuonna 2013 hyväksymä asemakaava nro 3499 (lainvoima vuonna 2014).

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelin läntinen tontti 1 on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK-5), jolla on rakennusoikeutta 4500 kem² (tonttitehokkuus noin e=1,2). Tontin Hyryläntien puoleiseen osaan on osoitettu pysäköintialueita (p-7) ja ajoyhteys (ajo) ja edelleen eteläosaan maanalaiseen pysäköintiin johtava ajoluiska (ma-ajo-3). Rakennusten sijoittaminen on muuten melko vapaata. Tontin Hyryläntien puoleiseen osaan on rakennettava 4-kerroksinen rakennus (IV) ja tontin muuhun osaan enintään 4-kerroksinen rakennus. Em. ajoluiskan kautta tulee järjestää ajoyhteys korttelien 8021, 33065 ja 8067 pysäköintikellariin.

Itäinen tontti 2 on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK-38). Rakennusoikeutta on 3550 kem² (tonttitehokkuus noin e=2,0). Rakentaminen on sijoitettu pohjois- ja itäosiin ja kerroksia on osoitettu V-VI, joten rakennuksen on oltava vähintään 5-kerroksinen. Lisäksi on annettu määräyksiä rakennusalan raja-kiinni tai lähelle rakentamiselle sekä määräyksiä liikennemelun alentamiseksi sisätiloissa (30dBA).

Tonttien 1 ja 2 alueelle on osoitettu maanalainen tila pysäköintiä, teknisiä tiloja yms. varten (ma-7).

Hyryläntie on osoitettu katualueeksi. Esikunnanpolku on osoitettu kevyen liikenteen katualueeksi, joilla on huoltoajo sallittu (pp/h). Hyryläntien puoleinen alkupää on osoitettu tontille ajon sallivaksi (pp/t).

Hyryläntien toisella puolella on hyväksytty Suutarintien asemakaavamuutos. Hyväksymispäätös ei ole vielä tätä kaavamuutosta valmisteltaessa 14.11.2018 lainvoimainen.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja se täyttää MRL:n pohjakartalle asettamat vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK25, N2000.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet. Tontin 1 omistaa Tuusulan seurakunta ja tontin 2 asunto-osakeyhtiö Tuusulan Päävartio.

Tuusulan kunta ja Tuusulan seurakunta ovat hyväksyneet maankäyttö sopimuksen tätä suunnittelualuetta koskien. Tuusulan valtuusto hyväksyi sopimuksen 13.5.2019 §55.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta ja Tuusulan kunnan, Tuusulan seurakunnan ja Riisula-Rakennus Oy:n 28.7.2017 allekirjoittaman sopimuksen myötä. Suunnittelukohde kuuluu kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2018-2022 kärkihankkeena.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä ei ole tehty yhteistyötä viranomaistahojen kanssa. Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

22.1.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 15.3.-16.4.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kunta-kehityslautakunnalle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

22.1.2018 päivätty OAS oli nähtävillä 15.3.– 16.4.2018 TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä). Lisäksi OAS on kaavahankkeen ajan nähtävillä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaiset eivät antaneet lausuntoja OAS:sta.

Verkkoyhtiöt kiinnittivät huomiota omien alueella sijaitsevien verkostojensa huomioimiseen. Lausunnoissa kiinnitettiin lisäksi huomiota uusien rakennusten julkisivumateriaaleihin ja julkisivusomitteluun, alueen sijaintiin pohjavesialueella sekä pohjaveden muodostumiseen, sekä Jokipuiston ja Esikunnanpuiston väliseen viheryhteyteen.

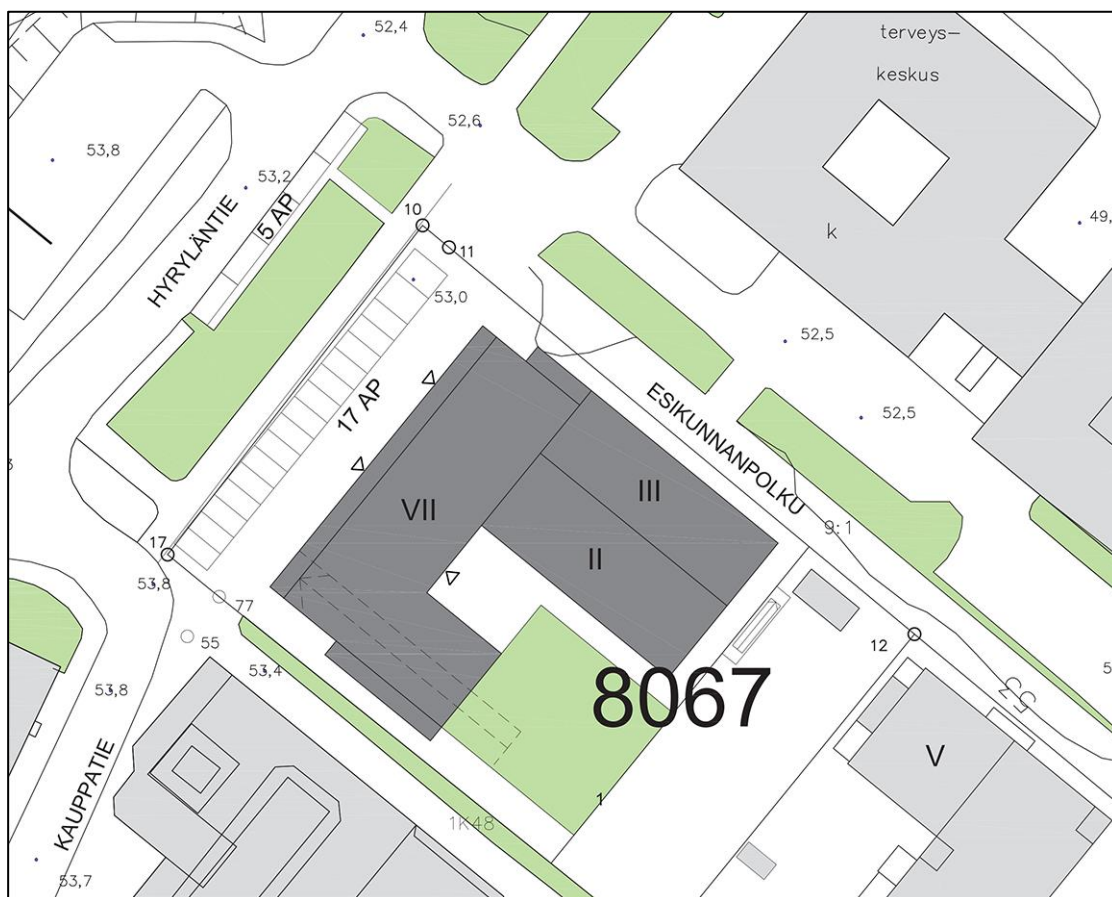
Teknisiä verkostoja ei merkitä kaavaan. Niiden mahdollisista siirtotarpeista neuvotellaan rakentamisen alkuvaiheessa erikseen. Asemakaavassa otetaan kantaa rakennusten arkkitehtuuriin siinä määrin kuin se on tarkoituksenmukaista. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä.

Yhteenveto mielipiteistä

OAS:sta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Valmisteluvaiheessa on laadittu useita tontinkäyttöluonnoksia, joissa on tarkasteltu mm. rakentamisen määrää, asumisen, liiketilöiden ym. tilojen suhdetta sekä pysäköintiratkaisuja. Ohessa on esitelty näistä kaksi tärkeintä, muut ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VE 1

VE 1. Uudisrakennus sijaitsee terveyskeskuksen ja Kauppaticien rakennuksen muodostamassa linjassa. Lähde: Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 30.8.2018.

Rakennus on sijoitettu suunnilleen terveyskeskuksen ja Kauppaticien pohjoisimman rakennuksen muodostamaan linjaan, johon on osoitettu rakennuksen korkein, 7-kerroksinen osa. Rakennus kääntyy saman korkuisena jonkin matkaa Kaartilaispolun puolelle. Matalampi, 2-3-kerroksinen siipi sijoittuu Esikunnanpolun varteen. Kerrosalaa on yhteensä noin 4400 k-m².

Rakennukseen on esitetty lääkäripalveluita, asumista ja hieman liiketilaa. Lääkäripalveluille on varattu kerrokset 1 ja 2 pohjoiskulmasta sekä Esikunnanpolun puoleisesta siivestä, ja sen pääsisäänkäynti on osoitettu Hyryläntien puolelle pohjoiskulmaan. 1. kerroksen Hyryläntien puoleiselle osalle on osoitettu myös liiketilaa ja näiden taakse pihan puolelle asuntojen yhteis- ja huoltotiloja. Asunnot sijaitsevat 2. – 7. kerroksessa Hyryläntien puolella. Esikunnanpolun puolella 3. kerroksessa on teknisiä tiloja.

Pysäköinti on sijoitettu pääasiassa kellariin, osittain tontille lääkäripalveluiden ja liiketilojen eteen Hyryläntien puolelle (17 ap). Ajo

pysäköintialueelle sekä kellariin johtavalle rampille tapahtuu Hyryläntieltä ja edelleen Esikunnanpolun alkupäähän kautta. Kadunvarsi-pysäköintinä Hyryläntielle on osoitettu 5 ap.

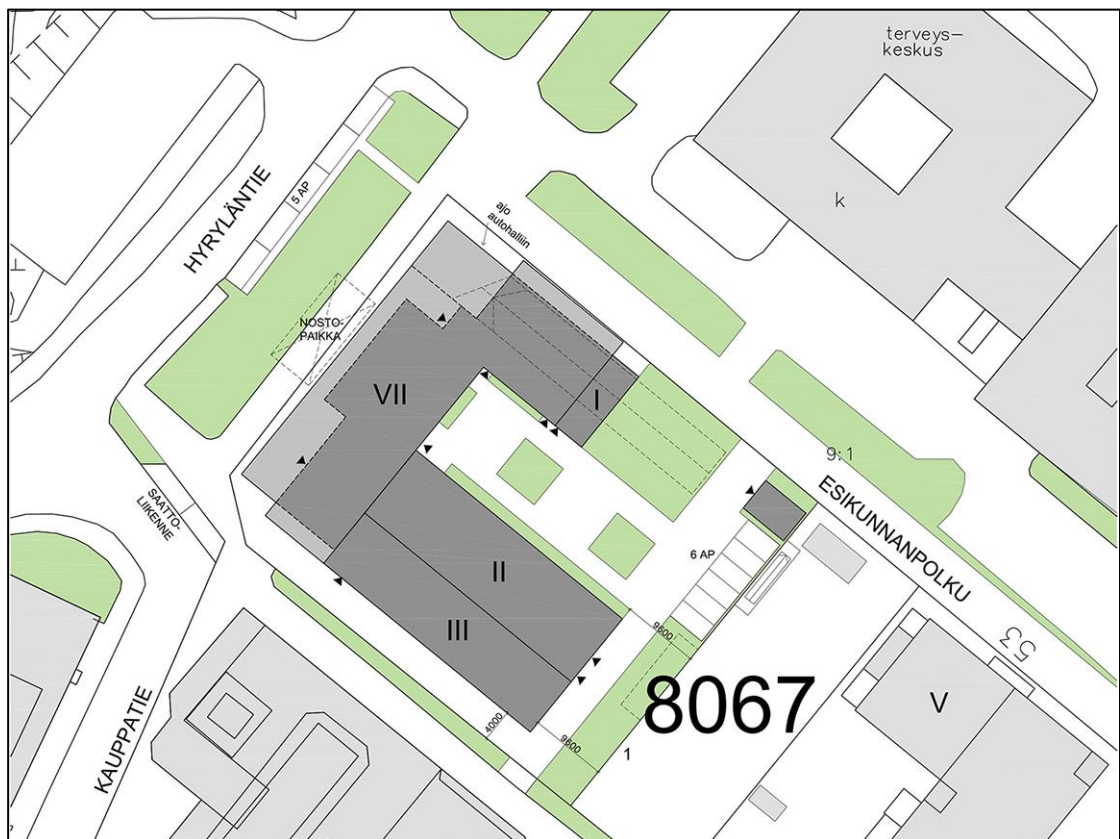
Vaihtoehdon ansioita:

- Ratkaisu kokonaisuutena: rakennuksen korkeuden muodostama keskustamainen miljöö, lääkäripalveluiden sijoittuminen ja ko. toimintojen sekä liiketilojen muodostama keskustaan sopiva julkisivu.
- Sisäpihalle on järjestettävissä oleskelupihaa.

Vaihtoehdon ongelmia:

- Rakennus on etäällä katulinjasta / kevyen liikenteen reitistä ja se aiheuttaa väljää katukuvaa. Lisäksi katukuvaa muodostama elementti on pysäköintialue. Vaikutusta olisi mahdollista jossain määrin lieventää puustutuksilla, mutta varsinainen viherkaistale ei olisi mahdollinen muuten kuin kevyen liikenteen väylää kaventamalla.
- Ajo kellariin johtavalle rampille on ohjattu koko rakennuksen editse.

VE 2



VE 2. Uudisrakennus sijaitsee lähempänä tontinrajaa. Rakennuksen muoto koostuu tumman ja vaalean harmaista alueista, ts. sisäänkäynnit sijaitsevat ulokkeen alla. Lähde: Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 27.9.2018.

Rakennus on sijoitettu VE 1:ä lähemmäksi Hyrylängtien puoleista tontinrajaa. Rakennusmassa on peilattu VE 1:een nähden siten, että Hyrylängtien puoleinen 7-kerroksinen osa kääntyy Esikunnanpolun puolelle ja matalampi, 2-3-kerroksinen siipi sijoittuu Kaartilaisenpolun puolelle. Kerrosalaa on yhteensä 4560 k-m².

Rakennukseen on esitetty VE 1:n tapaan lääkäripalveluita, asu- mista ja hieman liiketilaa. Eri toiminnot sijoittuvat samaan tapaan kuin VE 1:ssä sillä erotuksella, mitä peilaaminen aiheuttaa; esim. lääkäripalveluiden pääsisäänkäynti sijaitsee Hyrylängtien puoleisen julkisivun eteläpäässä.

Pysäköinti on sijoitettu pääasiassa kellariin. Maantasopysäköintiä on osoitettu VE 1:ä vähemmän: 6 ap sijaitsee tontin takaosassa sekä saattoliikenteelle 2 ap lääkäripalveluiden pääsisäänkäynnin läheisyydessä kadun varressa. Ajo kellariin johtavalle rampille on osoitettu Esikunnanpolun alkupään kautta tontin pohjoiskulmalta. Kadunvarsipysäköintinä Hyrylängtielle on osoitettu 5 ap.

Vaihtoehdon ansioita:

- Ratkaisu kokonaisuutena, ja vielä VE 1:ä parempana: rakennuksen korkeuden muodostama keskustamainen miljöö, lääkäripalveluiden sijoittuminen ja ko. toimintojen sekä liiketilojen muodostama keskustaan sopiva julkisivu. Rakennus on lähempänä Hyrylängtietä, ja katutilaa muodostaa nyt kävely-ympäristö, eli kevyen liikenteen reittiin yhdistyvä lääkäripalveluiden ja liiketilojen edusta.

Vaihtoehdon ongelmia:

- Kaksi saattoliikenteen autopaikkaa kadun varressa: Kauppatie voi olla tulevaisuudessa kevyen liikenteen väylä, joten ajo autopaikoille tulisi järjestää suoraan Hyrylängtieltä. Ratkaisu aiheuttaa kääntötilan tarvetta.
- Kellariin johtavan rampin yläpää kääntyy Esikunnanpolulle, ja liikenne voi aiheuttaa kevyenliikenteen vaaratilanteita.
- Sisäpiha on pienempi kuin VE 1:ssä, jonka vuoksi oleskelupiha on vaikeasti järjestettävissä.

Vaihtoehdon valinta

Tutkittuja vaihtoehtoja on esitelty epävirallisesti kuntakehityslautakunnalle 10.10.2018. Käydyn keskustelun perusteella katsottiin olevan parempi edetä siten, että pysäköintipaikkoja sijoitetaan pysäköintikellarin ohella myös Hyrylängtien katualueen suuntaan sijoitettavalle pysäköintikentälle eikä sisäpihan puolelle. Tämän johdosta kaavaehdotukseksi on päätetty jatkokehittää VE 1.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Tuusulan seudun vesilaitos
- Verkonrakentajat:
 - Caruna Oy
 - Telia Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA Palvelut Oy
 - TDC Oy
 - Fortum Power and heat Oy
- Tuusulan kunta:
 - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - Sosiaali- ja terveyslautakunta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Hyrylän kehittämisverkosto
- Alueella toimivat yhdistykset:
 - Tuusula-Seura ry
 - Uudenmaan luonnonsuojeluliitto Tuusulan osasto ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Hyrylän omakotiyhdistys ry
 - Itäinen omakotiyhdistys
 - Tuusulan yrittäjät ry

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.12.2018 – 11.1.2019.

Kaavamuutosehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 21.11.2018. Lautakunta päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet, sekä asettaa kaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia eikä nähtävillä oloajan ulkopuolella saapunut kirjeitä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdis-

tuivat lähinnä kaapelien ym. maanalaisten verkostojen huomioimiseen (mm. verkkoyhtiöt), pohjaveden huomioimiseen, puiston ja kevyen liikenteen yhteyksien säilymiseen sekä selostuksen liiteaineiston täydentämiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY -keskus
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
- Fortum Power and Heat
- Elisa Oyj
- Caruna Oyj

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Ikäihmisten neuvosto, Vammaisneuvosto ja Uudenmaan liitto

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta muuten kuin täydentämällä selostuksen liiteaineistoa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

AL-tontti:

- Kerroslukumäärän periaate on muutettu (rakennusalan raja- jaan sidottu VI on poistettu, mutta vähintään se on kuitenkin käytettävä jossain rakennusosalalla). Enimmäiskerroslukumäärä VII on pidetty ennallaan.
- Kaartilaisopolun puoleista rakennusala on laajennettu kaakkoon.
- Lisätty liike- ja toimistotilojen vähimmäisosuus toteutettava rakennusoikeudesta. Lisäksi vähintään puoleen em. tiloista tulee olla sisäänkäynti Hyryläntien puolelta.
- Lisäksi on muutettu määräyksiä koskien julkisivun käsittelyä 1. kerroksessa, julkisivumateriaaleja sekä parvekkeita.

AK-tontti:

- Tuusulanväylän suuntaan avautuville yksiöille ei tarvitse rakentaa asuntopihaa tai lasitettua parveketta.
 - Pihakannelle voi toteuttaa enintään 2 autopaikkaa muiden sijaitessa maan alla.
-

Yleistä:

- Maanalaisen tilan rajausta on muutettu.
- Kaukolämpöverkkoon liittymispakko on poistettu (pakottamisen salliva pykälä on kumottu MRL:sta).

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostuksen liitteiksi on lisätty meluselvitykset
- yleiskaava 2040:a koskeva osuus on tarkistettu
- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niiden kanssa, joiden etua muutokset koskevat, on neuvoteltu erikseen 21.1.2019 sekä sähköpostitse.
- maankäyttösopimuksen solmimisen jälkeen on se lisätty liiteasiakirjaksi

Tuusulassa, 14.8.2019
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos
