



Koskensillantie ja Esikunnanpolku

**Kaavaselostus
asemakaavan muutos nro 3633
17.1.2024 KKL**

Hyrylän taajaman keskuksessa Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleissa selvitetään keskuskortteleihin sopivaa tehokkaiden asuinkerrostalokortteleiden suunnittelua kivijalkaliiketiloineen ympäristöön sovittaen ja kirjaston mahdollista uutta sijaintia.

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 3633
PÄIVÄTTY 17.1.2024

Asemakaavan muutos koskee:

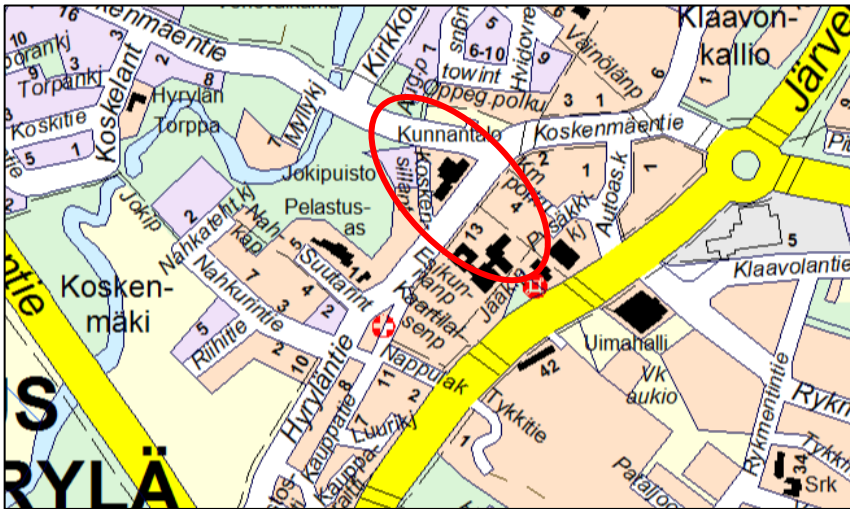
Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosan kortteleita 33075, 33078, 2017, 8069 ja 8096 sekä aukio-, katu-, suojaviher- ja virkistysalueita.

Tällä asemakaavalla muodostuvat korttelit 8143-8146 ja 8069 sekä niihin liittyvät suojaviher-, puisto- sekä katualueet.

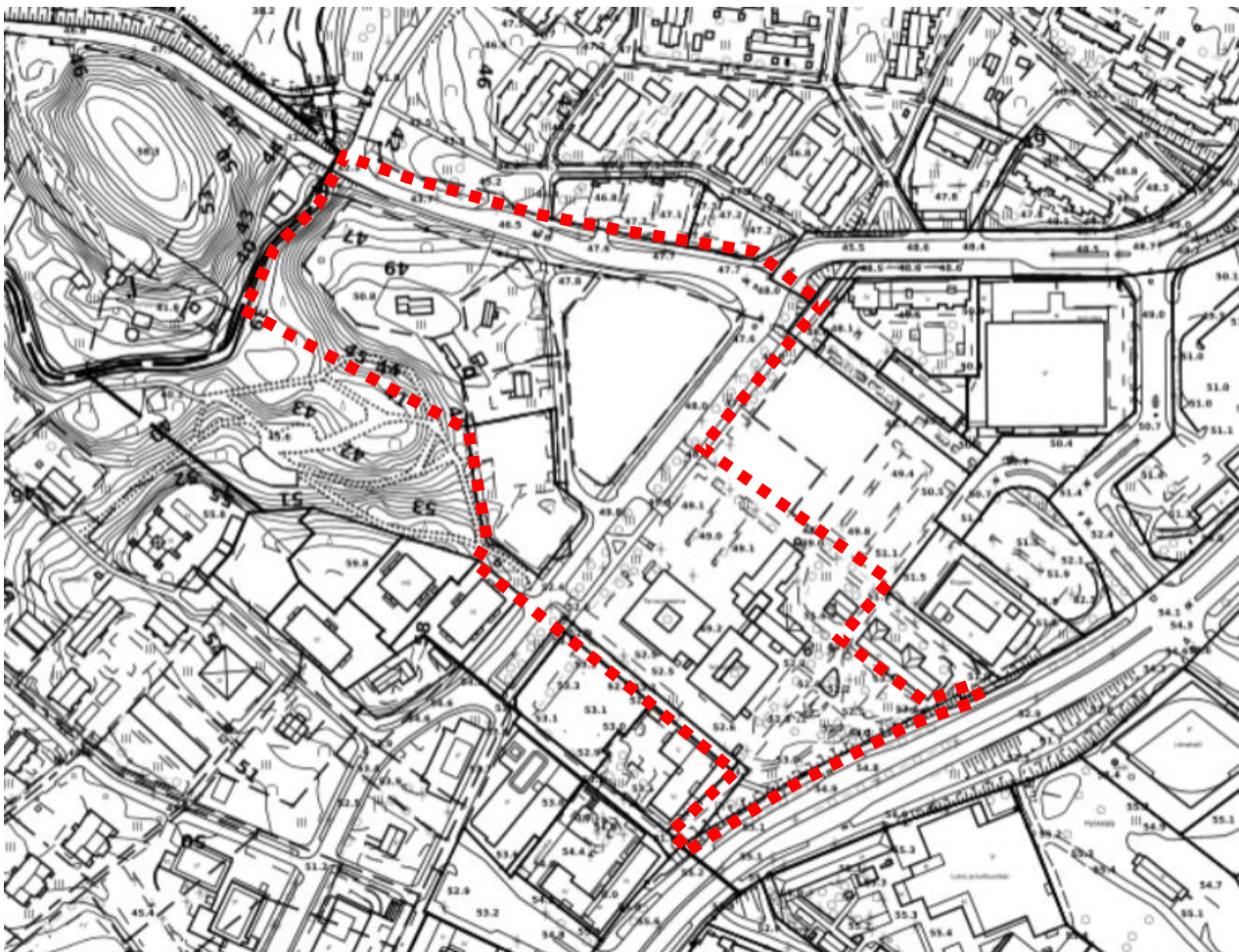
Kaavan nimi: Koskensillantie-Esikunnanpolku, asemakaavan muutos

Laatija: Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue

Vireilletulosta kuuluttaminen	10.5.2023
Kaavaluonnos	
Kuntakehityslautakunta	17.1.2024
julkinen nähtävilläolo MRA 30 §	X.2. - 31.3.2024
Kaavaehdotus	
kuntakehityslautakunta:	-
kunnanhallitus	-
julkinen nähtävilläolo MRA 27 §	-
Hyväksyminen	
kuntakehityslautakunta	-
kunnanhallitus	-
kunnanvaltuusto	-
Voimaantulo	-



Kuva 1 Sijainti



Kuva 2 Asemakaavan ja sen 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 Antti Tölli

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: vesihuoltopäällikkö Jukka Sahlakari

etunimi.sukunimi@tuusula.fi

SISÄLLYSLUETTELO

LIITEMATERIAALI	6
LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA	7
1. TIIVISTELMÄ	8
2. ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet.....	8
Mitoitus.....	8
3. Asemakaava ja asemakaavan muutosLUONNOS	10
Viitesuunnitelmat.....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.....	10
Liikenne.....	14
Keskustan viihtyisyyden periaatteista.....	23
Taide.....	24
Palvelut.....	25
Esteettömyys.....	26
Luonnonympäristö	26
Rakennussuojelukohteet.....	31
Yhdyskuntatekninen huolto	34
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	34
Ympäristöhäiriöt.....	36
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	37
Nimistö.....	38
4. KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	38
Vaikutukset suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin	38
Kulttuuriympäristöön.....	38
Rakennettuun ympäristöön	38
Liikenteeseen	38
Luonnonympäristöön	39
Virkistykseen	39
Kaavatalouteen	40
5. TOTEUTTAMINEN	40

6.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	41
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	41
	Maakuntakaava	41
	Yleiskaavat.....	42
	Asemakaavat	43
	Muut maankäytön suunnitelmat ja päätökset	44
	Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus.....	45
	Pohjakartta.....	45
	Maanomistus.....	45
	Sopimukset	45
7.	SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	46
1)	Vireilletulo ja alkuvaihe	46
2)	Kaavaluonnos.....	47

LIITEMATERIAALI

1. Seurantalomake <liitetään aineistoon ehdotusvaiheessa>
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavamuuotosluonnos ja havainnemateriaali
 - a) Asemakaavakartta ja -merkinnät
 - b) asemakaavamääräykset, tontinluovutuskilpailun suunnitteluperiaatteet
 - c) Verkkoselaimella tarkasteltava 3D-malli, jossa on esitetty alustavien vaihtoehtojen ve A2
 - d) Viitesuunnitelmia asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa valmistelluista vaihtoehdoista . Arkkitehtitoimisto B&M Oy.
4. Eriyissuunnitelmat ja selvitykset:
 - a. Liittymien toimivuustarkastelu 14.12.2021 Sitowise
 - b. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos 17.6.2022 palvelukeskuksen ympäristö (sis. Hyryläntie ja Tykkimiehenpolku) A-insinöörit Oy.
 - c. Liikennemeluserveys 3.11.2021. Sweco.
 - d. Pohjaveden korkotiedot
 - e. Tuusulanjärven eteläpään ja Tuusulan-jokilaakson luontoselvitys, Enviro Oy, 2015
5. Osallistumismenettelyn dokumentit
 - a. Alkuperäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaava
- Yleiskaava 2010, oikeusvaikutukseton
- Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, osin oikeusvaikutteinen
- Tuusulan yleiskaava 2040 liitteineen
- Hyrylän keskustan yleissuunnitelma

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
- Tuusulan kunnan kaupan palveluverkkoselvitys (Ramboll, 2018)
- Rykmentinpuiston ja keskustan kehittämistä koskevan työpajan kooste: Workshop summary: Future living in Tuusula. Gehl 2019.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavaluonnos on laadittu käyttäen hyväksi kaavamuutoksen vireilletulon alkuvaiheessa laadittuja viitesuunnitelmia. Suunnittelua on jatkettu tarkoituksena seuraavassa vaiheessa käynnistää tontinluovutuskilpailu, jossa haetaan yhteistyökumppaneita korttelien toteuttajiksi. Näin toimittaessa päästään tarkempaan ja toteutukseltaan varmempaan asemakaavaan - ja mikä tärkeintä, jo kaavaprosessin aikana saadaan varmemmin oikeanlainen käsitys siitä, minkälainen toteutus tulee olemaan.

Asemakaavaluonnoksen mukaisesti toteutuessa alueelle toteutuu enimmäislään noin 700 asuntoa noin 1115 asukkaalle.

2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa tontteja uudelle, tehokkaalle asuinkerrostalorakentamiselle, johon sijoitetaan liiketilaa ja joka suunnitellaan nykyiseen ja edelleen muutoksessa olevaan, rakentuvaan ympäristöön sovittaen.

Koskensillantien alueelta entisen kunnantalon purkaminen vapautti aluetta uudelleen suunniteltavaksi. Sote-keskuksen toiminnan siirtäminen uuteen hyvinvointikeskukseen luo edellytykset asuntorakentamiselle Esikunnanpolun korttelissa.

Lisäksi selvitetään mahdollista vaihtoehtoista kirjaston paikkaa suunnittelualueella, josko kirjastotoiminta voi sijoittua tulevaisuudessa myös muihin kortteleihin.

Suunnittelun tavoitteet noudattavat Tuusulan kuntastrategiaa, jonka mukaan Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa edistetään, MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa toteuttaen.

Mitoitus

Alueelle on asemakaavaluonnoksessa merkitty tonttitehokkuutta $e=1,8-2,0$. Tehokkuus on merkitty tässä vaiheessa vaihteluvälillä, jotta aikomuksen mukaisesti kaavaehdotuksen laatiminen suunnittelukilpailussa esitettyjen ideoiden pohjalta olisi mahdollista ilman, että kilpailussa käytettävä rakennusoikeuden määrittely rajoittaa liikaa suunnittelua. Tehokkuus on tarkoituksellisesti melko korkea, koska näissä aivan keskustan ytimeen sijoituvissa ja virkistysalueisiin rajoituvissa kortteleissa tämä on perusteltua. Korttelit ovat erinomaisia sijainniltaan. Tehokas maankäyttö parantaa kaavata-

loutta ja tuottaa ekotehokkaampaa yhdyskuntarakennetta. Samalla keskustaan saadaan aimo lisä asukkaita, joka puolestaan lisää keskustan elävyyttä ja parantaa palveluiden kehittymistä alueelle.

korttelisto	kortteli	Käyttötarkoitus	pinta-ala	rakennusoikeus		
			m ²	e=1,8	...	2,0
Koskensillantie	8143	AK	8094	14569		16188
Koskensillantie	8144	AK	3274	5893		6548
Koskensillantie	8145	AK	1971	3548		3942
yht			13339	24010		26678
Esikunnanpolku	8146	AK	10136	18245		20272
Koskensillantie	8143	AH	1830	200, säilyvä		
Esikunnanpolku	8146	C-5	935	0, sr		
Kaikki yhteensä			26240	42455		47150

Kuva 3 Kaavaluonnoskartan mukaiset rakentamisen korttelialueiden mitoitustiedot

Tonttitehokkuutta e=2,0 arvioidaan Esikunnanpolun korttelin asuntomääräksi on noin 310 kpl 500 asukasta. Koskensillantien korttelissa on asuntomäärä noin 390 kpl ja noin 615 asukasta. Yhteensä noin 700 asuntoa noin 1115 asukkaalle.

3. ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Viitesuunnitelmat

Aiemmassa vaiheessa on laadittu kolme erilaista esimerkkiratkaisua, joilla on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kirjaston sijoittumisen, asuinkerrostalojen sijoittelun ja pysäköinnin järjestämisen osalta. Vaihtoehdot olivat esillä jo alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä ja ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä 3d. Näiden alustavien vaihtoehtojen erot ovat tiivistetysti:

VE A2:

- Kirjasto on nykyisellä paikalla tai Rykmentinpuiston puolella.
- Asuinkerrosalaa on Koskensillantien kortteleissa: 25 000 kem² ja Esikunnanpolun korttelissa 20 300 kem², yhteensä 45 300 kem².
- Autopaikat ovat pihakansien alla ja Koskensillantien kortteleissa osin kahdessa tasossa tai vaihtoehtoisesti yhdessä tasossa ja Koskensillantien varren pysäköintitalossa.

VE B2:

- Kirjasto on Esikunnanpuiston luoteispuolella ja sen saatto- ja huoltoliikenne Esikunnanpolun kautta.
- Asuinkerrosalaa on Koskensillantien korttelissa 26 500 kem² ja Esikunnanpolun korttelissa 16 000 kem², yhteensä 42 500 kem².
- Autopaikat ovat yhdessä tasossa pihakansien alla.

VE C2:

- Kirjasto on Hyryläntiellä Tykkimiehentien näkymän päätteessä.
- Asuinkerrosalaa on Koskensillantien korttelissa 23 700 kem² ja Esikunnanpolun korttelissa 20 300 kem², yhteensä 44 000 kem².
- Autopaikat ovat yhdessä tasossa pihakansien alla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelit (AK)

Koskensillantien ja Esikunnanpolun asuinkerrostalokortteleita koskevat määräykset ovat liitteessä 3b. Korttelialueiden jatkosuunnittelun aikana on tutkittu arkkitehtitoimisto B&M:n kanssa laadittuja viitesuunnitelmia. Näiden osalta on löydetty perusteita, miksi ve A2 on näistä vaihtoehdoista paras lähtökohta jatkosuunnittelulle.

Asuinrakennusten sijoittelu muissa viitesuunnitelmien vaihtoehdoissa tuottaa laajoja pihakansia, joita kannattaa välttää, ellei jatkosuunnittelun aikana voida varmistaa, että nämä toteutuu laadukkaasti. Iso pihakansi on helposti ankea.

Kummassakin korttelistossa Koskensillantien, Tykkimiehenpolun ja osin Hyrylääntienkin suuntaan on rakennusten riveillä saatu katukuvaan hieman vaihtelevuutta verrattuna lamellitalojen riveihin. Rakennusten välit ja kerroskorkeuden vaihtelut tekevät kadun rajauksesta hieman elävämmän. Toinen seikka oli palvelukeskuksen suuntaan käännettyjen asuinkerrostalojen päätyjen hyöty asuntosuunnittelussa. Asuntojen pääikkunoita voidaan paremmin suunnata hypermarketin katolta pois päin, kun rakennukset sijoitellaan ve A2:n mukaisesti.

Korttelien autopaikat on suunniteltu toteutettavaksi kerrostalotonteilla pihakansien alla ja Koskensillantien pysäköintilaitoksessa korttelissa 806g. Pihakannen alainen pysäköintilaitos on mitoitettu yksikerroksisena asuinkerrostalohankkeiden paremman toteuttamiskelpoisuuden takaamiseksi ja hankkeiden vaiheistamisen helpottamiseksi. Kaksikerroksinen pysäköintilaitos pihakannen alla on kalliimpi ja edellyttää hankalampia tilapäisrakenteita toteutettaessa vaiheittain.

Tarkoituksena on saada lisää ideoita ja yhteistyökumppaneita hankkeiden kehittämisiksi tontinluovutuskilpailun kautta kevään 2024 aikana.

Pysäköintilaitoksen korttelialue (LPA)

Hyrylän keskusta-alueella on käynnistymässä palvelukeskuksen rakentaminen. Palvelukeskuksen toteuttamisen myötä poistuu keskusta-alueelta laaja pintapysäköintikenttä, joka on ollut lähikiinteistöjen, yleisessä että liityntäpysäköintikäytössä. Autopaikkoja poistuu käytöstä:

Vanhan ostarin ja kirjaston välineen p-alue, 102 ap
Koskenmäenpolun varren paikat, 27 ap
Entisen ostarin kiinteistön alue, 16 ap
Kirjaston kiinteistön paikat, 17 ap
yhteensä poistuu käytöstä 162 ap

Asemakaavojen edellyttämät autopaikkavaatimukset täyttyvät palvelukeskuksen, kirjastokiinteistön sekä kasarmirakennusten osalta palvelukeskuksen toteuttamisen jälkeenkin - autopaikkojen pysäköintilaitokseen toteuttaminen näiden kiinteistöjen tarpeisiin ei siten ole kaavan toteuttamisen kannalta välttämätöntä, mutta käytännössä, mikäli niitä ei toteuteta, syntyy ongelmia pitkäaikaispysäköintipaikkoja tarvitsevien autoilijoiden etsiessä paikkoja keskusta-alueelta, minkä lisäksi pääasiassa kunnan käytössä olevien kiinteistöjen osalta vetovoima laskee työpaikkoina. Työntekijöille ei olisi tarpeeksi pysäköintipaikkoja.

Sekä palvelukeskuksen rakentamisen, että muun rakentamisen myötä Hyrylän keskusta on tehostumassa, minkä johdosta tarvitaan enemmän pysäköintipaikkoja. Kunkin tontin tai korttelin toteuttajat lähtökohtaisesti toteuttavat autopaikkoja tontille tai kortteliin - kunnan ei välttämättä tarvitse to-

teuttaa autopaikkoja näitä hankkeita varten etukäteen ympäristöön toteutettaville asuinkerrostaloyhtiöille, mutta se on taloudellisesti houkutteleva ajatus ja johtaa tehokkaaseen rakentamiseen, mikä puolestaan parantaa keskustan elinvoimaa.

Pysäköintilaitoksen korttelialue on mitoitettu kuten aiemmassa Suutarintien asemakaavamuutoksessa. Korttelin toteuttamiseen liittyen laadittu viitesuunnitelma, jossa autopaikkoja on sijoitettu 414 ap neljään maanpäälliseen ja yhteen puolikkaaseen kellarikerrokseen. Viitesuunnitelma ei sido toteutuksen laajuutta. Toteutuksesta päätetään erillisessä prosessissa. Tämän ns. Koskensäntien pysäköintilaitoksen hankesuunnitelma on valmisteltu ja toteutus voi käynnistyä sen hyväksymisen jälkeen.

Koskensäntien p-talon paikkojen jakautuminen				
Käytettävissä olevat paikat	414 ap			
Pysäköintipaikkojen käyttäjä	p-talossa	osuus hankkeen		yhteensä
		pakoista p-talossa	tontilla	
<i>Kunnan kiinteistöt</i>				
Kirjasto	18 ap			
Aunela	1 ap			
Kasarmi	3 ap			
Kunnantalon lisäpaikat	65 ap			
<i>Asuinkerrostalohankkeet</i>				
Suutarintie	111 ap	49 %	114 ap	225 ap
Koskensäntie	120 ap	41 %	172 ap	292 ap
Esikunnanpolku	69 ap	29 %	168 ap	237 ap
Autoasemankatu (jos kirjasto puretaan)	0 ap	0 %	100 ap	100 ap
Yleinen pysäköinti	27 ap			

Kuva 4 Taulukossa on esitetty valmistellun Koskensäntien hankesuunnitelman arvioitu autopaikkojen jakautuminen.

Keskustatoimintojen kortteli C-5

Ns. Aunelan kortteli on asemakaavamuutoksessa mukana, jotta mahdolliset rajausmuutokset tämän korttelialueen ja viereen tavoitellun asuinkerrostalokorttelin välillä voidaan tehdä. Aunela on tarkoituksenmukaista edelleen säilyttää keskustatoimintojen korttelialueena ja rakennuksen suojelulle on edelleen perusteet.

Esikunnanpuisto

Ei rajausmuutoksia. Alueen sisällyttäminen tähän kaavamuutokseen on tarpeen, mikäli myöhemmin laadittavan meluselvityksen ja -suojelusuunnitelman myötä voidaan löytää hyvä ratkaisu alueen melutason hillitsemiseksi ja alueen muuttamiseksi jälleen virkistysalueeksi.

Esikunnanpolku

Esikunnanpolku on asemakaavan muutosluonnoksessa merkitty 20 m leveäksi jalankulun- ja pyöräilyn alueeksi, jolla on tontille ajo sallittu. Kaavamääräysluonnoksissa on kuvattu, että tämän reitin funktiona on toimia viheryhteytenä Jokipuiston ja Esikunnanpolun välillä.

Tarkoituksena ei ole lisätä tontille ajoa nyt suunniteltavan Esikunnanpolun kerrostalokorttelin osalta. Merkintä on tarpeen, koska Esikunnanpolun eteläpuoleiseen asuinkerrostalokortteliin on myönnetty lupa muutamien auto-paikkojen toteuttamiseksi piha-alueelle.

Tykkimiehenpolku

Tykkimiehenpolun rajausta tulee vielä tarkastella Esikunnanpolun asuinkerrostalokorttelin osalta. Kaavamääräysluonnoksissa on esitetty, että tämän yhteyden eteläpuolisiin uusiin rakennuksiin sijoittuu liiketilaa maantasokerrokseen. Näiden tilojen liittäminen katutilaan on erittäin tärkeää. Samaten, on tärkeää suunnitella katualueen pintamateriaali, valaistus ja kadunkalusteet siten, että Tykkimiehenpolku toimii keskustan osana, ei vain läpikulku-reittinä.

Tähän tavoitteeseen ei ole täysin päästy Hyrylän palvelukeskuksen kaavan yhteydessä, mutta onneksi em. hankkeen julkisivulliset heikkoudet on hyödynnetty suunnitelmassa taiteen sijoituspaikkana.

Tykkimiehenpolku on leveydeltään tarkemmin yhdyskuntatekniikan osalta määrittämättä. Alueelle ei ole vielä hyväksytty katusuunnitelmaa perustuen Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavaan. Katusuunnitelman valmistelun yhteydessä on mitoitusta käyty läpi, mutta mm. valaisimien sijoittelun osalta asia on vielä "auki" ja siten voidaan olettaa, että hienoinen katualueen levenyttäminen voi olla hyvä ratkaisu.

Uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys

Hyryläntieltä Koskenmäentielle Koskensillantien kerrostalokorttelin läpi on jatke Tykkimiehenpolulle. Jokos tämä reitin osuus ei ole mitoitukseltaan yhtä leveä (nyt 10 m) kuin Tykkimiehenpolku, on laatutekijöinä reitillä käytetty aukioloja.

Hyryläntie

Ei merkittävää mitoitusmuutosta. Hyryläntien ja Koskenmäentien liittymään on varattu hieman enemmän tilaa kiertoliittymän toteuttamiseksi.

Koskensillantie

Koskensillantietä on lyhennetty nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Kadun päätteeksi on suunniteltu kaavaluonnoksen AH-korttelialueelle ajoluiska asuinkerrostalokorttelin pysäköintitasolle, joka on suunniteltu AK-korttelien pihakannen alaiseksi.

Koskenmäentie

Ei merkittävää mitoitusmuutosta. Hyryläntien ja Koskenmäentien liittymään on varattu hieman enemmän tilaa kiertoliittymän toteuttamiseksi.

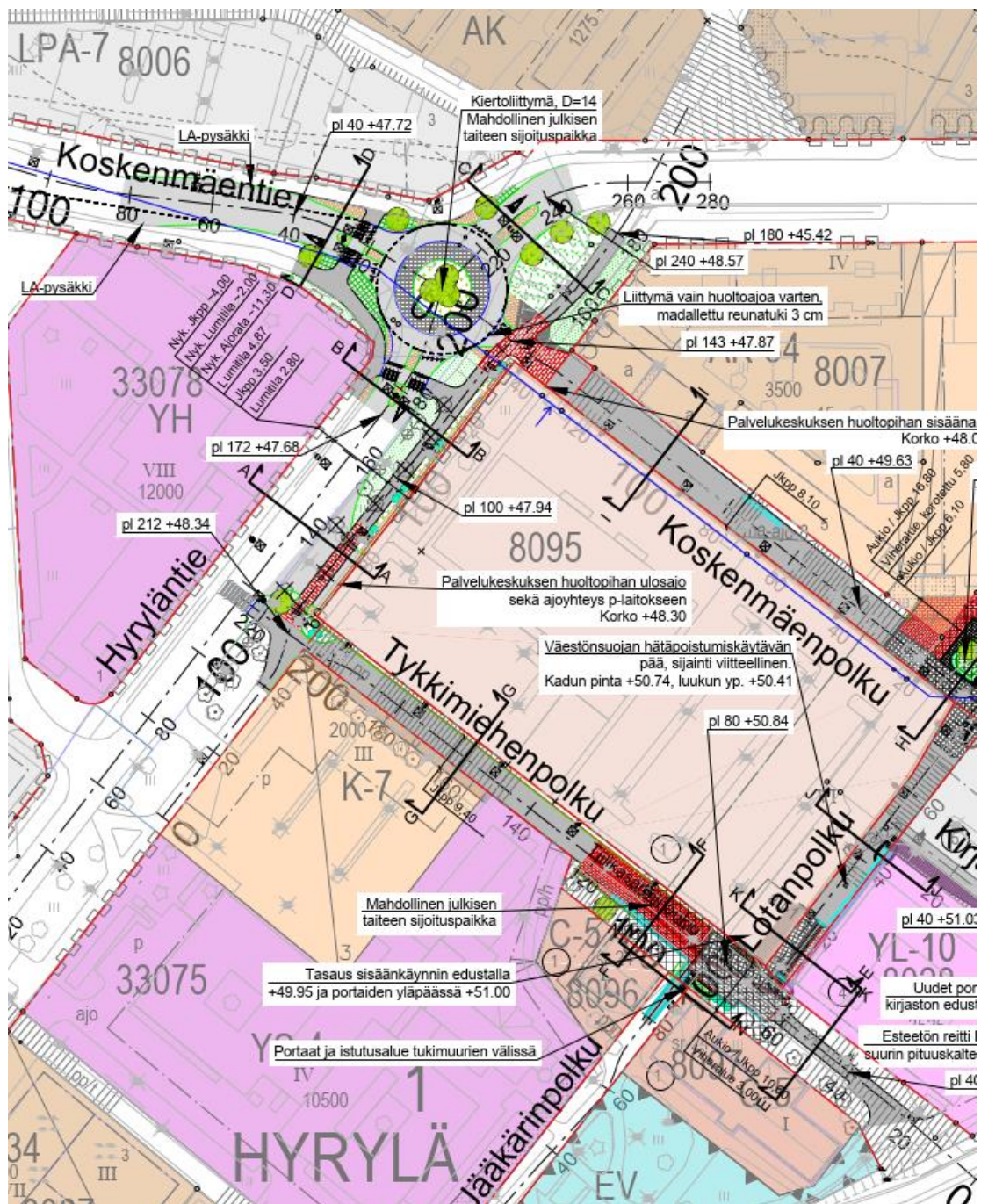
Liikenne

Liikennettä on käyty läpi joukko-, ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn osalta.

Uutta liikenneverkon simulointia eli toimivuustarkastelua ei kaavaluonnosvaiheessa ole tehty, koska aiemmassa Hyrylän palvelukeskuksen selvityksessä oli otettu huomioon tiedossa olevien lähialueiden maankäytölliset muutokset (sis. tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tuottama) sekä yleinen liikennemäärän kasvu Tuusulan liikenneverkossa.

Liitteenä 4a on em. selvitys, jonka sivulta 21 alkaen on kuvattu vuoden 2023 liikennemäärillä liittymien toimivuutta.

Liitteenä 4b on puolestaan kunnallistekniikan yleissuunnitteluvaiheessa laaditut liittymien toimivuustarkastelut ja yleissuunnitelma, josta ote alla.



Kuva. Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelman yleispiirustuksesta.

Koskenmäentien ja Hyryläntien liittymään on suunniteltu kiertoliittymä. Hyryläntie voidaan säilyttää nykyisellä ajoratalevyydellä.

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.

Joukkoliikennepysäkkejä on kuin onkin saatu myös Autoasemankadulle kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnoksessa. Katusuunnitelmat ovat valmistumassa käsiteltäviksi tekniseen lautakuntaan, joissa pysäkkien sijoittelusta päätetään.

Pysäköinti

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee tällä hetkellä maantasoon toteutettuja pysäköintialueita, jotka palvelevat lähialueen kortteleita.

Koskensillantien pysäköintilaitos korttelissa 8069 on suunniteltu hanke-suunnitteluvaiheeseen. Pysäköintilaitos korvaa nykyisen keskusta-alueen uuden rakentamisen johdosta poistuvia pintapysäköintikenttien pysäköintipaikkoja ja kattamaan osin tulevan rakentamisen (palvelukeskukseen sijoittuvat kunnan vuokraamat tilat, asuinkerrostalohankkeet) tarvitsemia pysäköintipaikkoja.

Koko keskusta-alueelle on laadittu pysäköintipaikkalaskelma, missä on otettu huomioon tietyin oletuksien olevan rakennuskannan ja pysäköintitarpeen lisäksi mm. tässä kaavamuutoksessa suunniteltava rakentaminen. Laskelmassa on käytetty hyväksytyin asuntopolitiikan mukaista asuntojen huonekokojakaamaa ja referenssikohteiden huoneistojen laajuustietoja seuraavasti:

huoneluku	suht. ka.	Hum2	ka.	Hum2	osuus	ap/asunto	
Yksiöt		8,0		40	20 %	0,6	0,12
Kaksiöt		27,5		55	50 %	0,8	0,4
Kolmiot ja suuremmat		21,0		70	30 %	0,8	0,24
		56,5	hum2/asunto				0,76 ka. autopaikka/asunto
		64,975	kem2/asunto				

Kuva 3 Laskennassa käytetyt oletamat asuntojen laajuudesta

Koskensillantien pysäköintitaloa aikaisemmissa vaiheissa suunniteltaessa on tutkittu myös sen taloudellisia vaikutuksia, mikäli toteutetaan autopaikkoja samaan laitokseen asuikipysäköintiä varten. Koskensillantien hanke-suunnitelman talouslaskelma osoittaa, että tämä on kunnan ollessa kehitettävien kiinteistöjen omistajana taloudellisesti järkevä tapa tehostaa lähiympäristöön asemakaavoitettavia asuinkerrostalokortteleita. Rakentamalla au-

topaikkoja luodaan mahdollisuus asemakaavoittaa tehokkaita asuinrakennuskortteleita pääosin Tuusulan kunnan omistamalle alueelle. Koskensillantien ja Esikunnanpolun asemakaavamuutosprojektin alussa laadittiin ensimmäiset vaihtoehtoiset suunnitelmat, joissa oli tutkittu, minkälaista ympäristöä näin toimittaessa syntyisi.

Asukaspysäköintipaikkojen toteuttaminen on järkevää taloudellisesti, mikäli Koskensillantien ja Esikunnanpolun alueiden halutaan toteutuvan tehokkaina. On kunnan valittavissa, miten paljon autopaikkoja näiden kortteleiden asunto-osakeyhtiöille toteutetaan Koskensillantien pysäköintilaitokseen.

Pysäköintitalon hankesuunnitelman laskelmassa on esitetty määrät, jotka Koskensillantien ja Esikunnanpolun alustavissa luonnoksissa edellyttämää asuinrakentaminen edellyttää.

Samankaltaiseen rakentamiseen tehokkuuteen voi päästä myös toteuttamalla asuin kerrostalohankkeiden yhteydessä kunkin asuin kerrostalohankkeen yhteydessä kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen asuin kerrostalohankkeen aikataulussa ja kustannuksella, mutta tällaisia ratkaisuja ei ole yksikään rakennusliike ollut valmis tuottamaan Hyrylän keskustaan. Kaksikerroksisen maanlaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen ei mitä ilmeisimmin ole sijoittajien ja rakennusliikkeiden kannalta taloudellisesti mahdollista.

Kaavaratkaisu

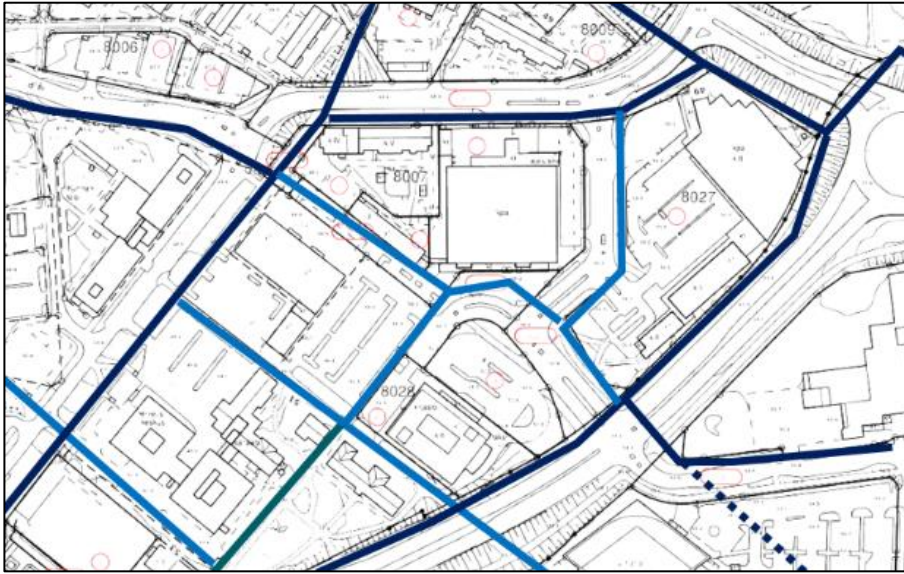
Koskensillantien pysäköintilaitoksen tontin rajausta ei ole muutettu. Pysäköinnin tulee olla rakenteellista.

Asemakaavan muutoksessa käytetyt autopaikkojen vähimmäismäärät noudattavat Tuusulassa käytössä olevaa asuntokohtaista autopaikkannormia. Tässä vaiheessa laskelmassa ei ole otettu mahd. vuokra-asumisen tai yhteiskäyttöautoiluun liittyvää vähennysmahdollisuutta.

Jalankulku- ja pyöräilyverkon toimivuus ja kehittämistarpeet

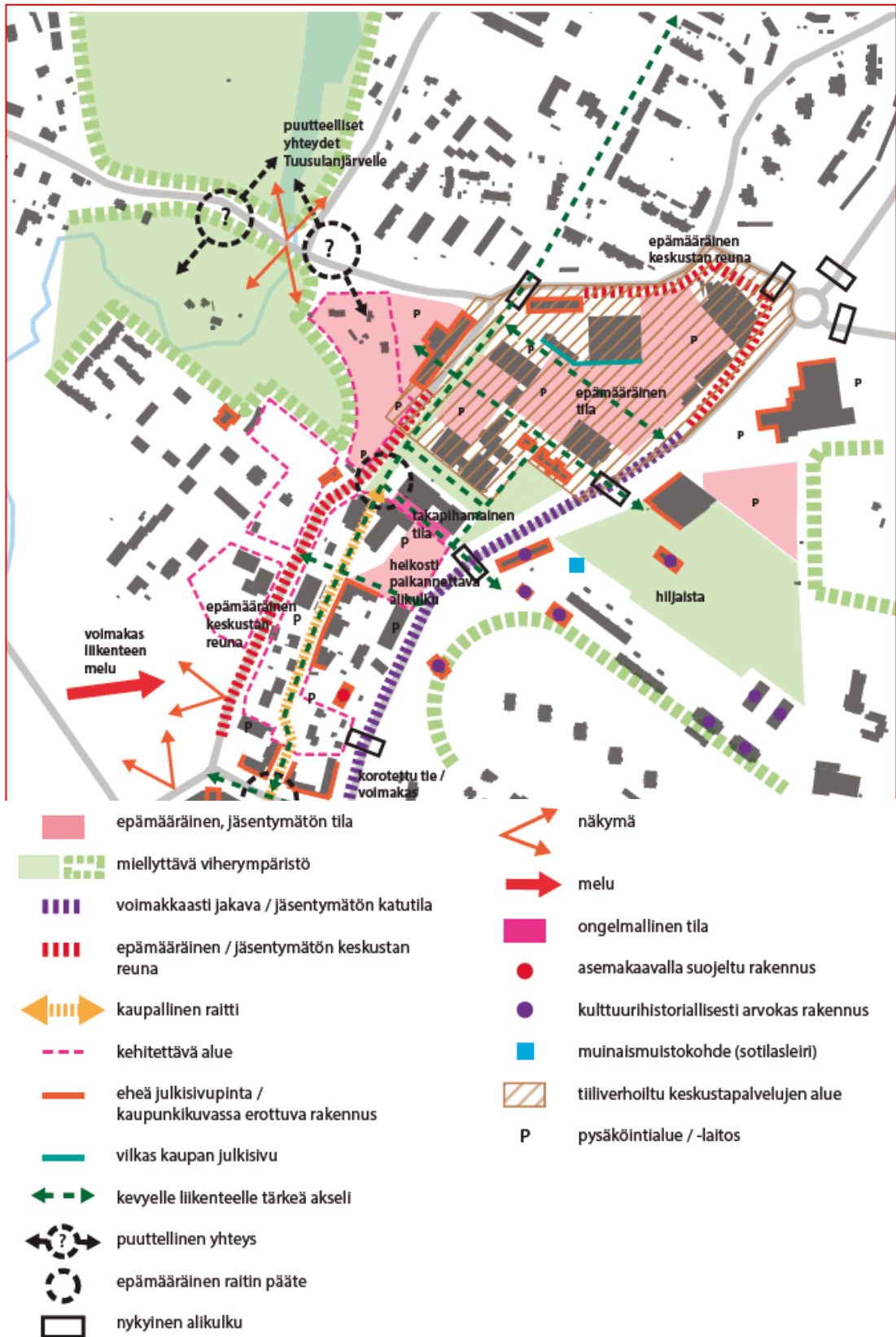
Pääkatujen väliin jäävän alueen laajuus on hyvä ja alueella on siten hyvät lähtökohdat kehittyä ajoneuvoliikenteen osalta ulkosityttöisenä ja jalankulun ja pyöräilyn osalta keskustamaisena jalankulun ja pyöräilyn vyöhykkeenä.

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.

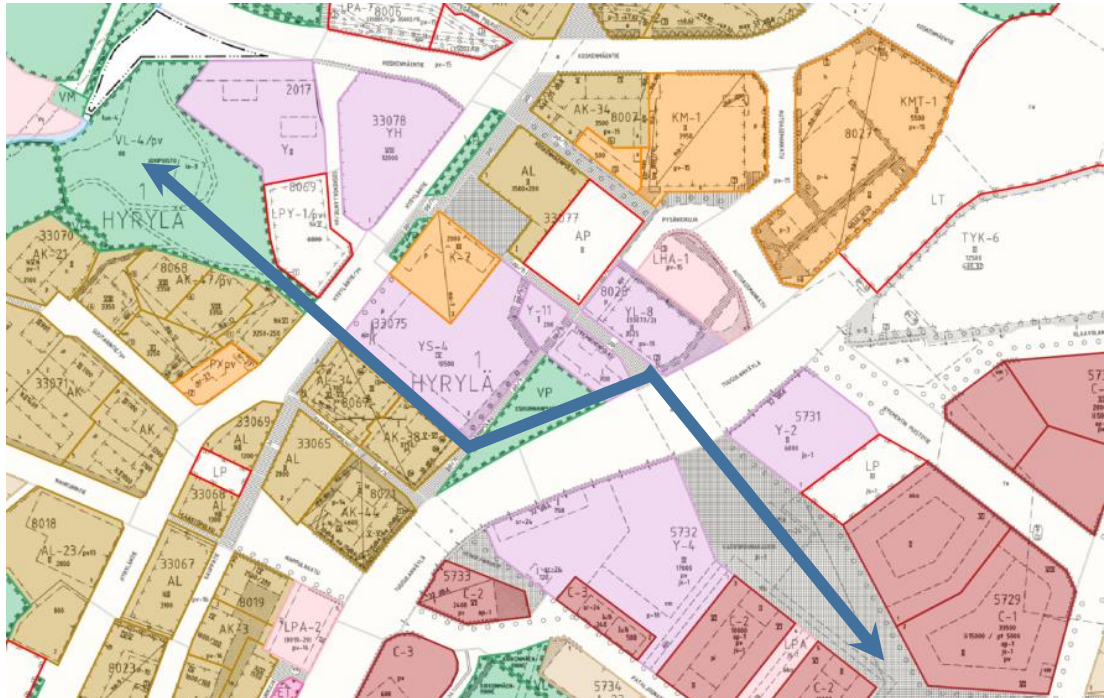


Kuva. Keskusta-alueen jalankulun ja pyöräilyn oleva verkko

Alueen ympäristöanalyysi



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



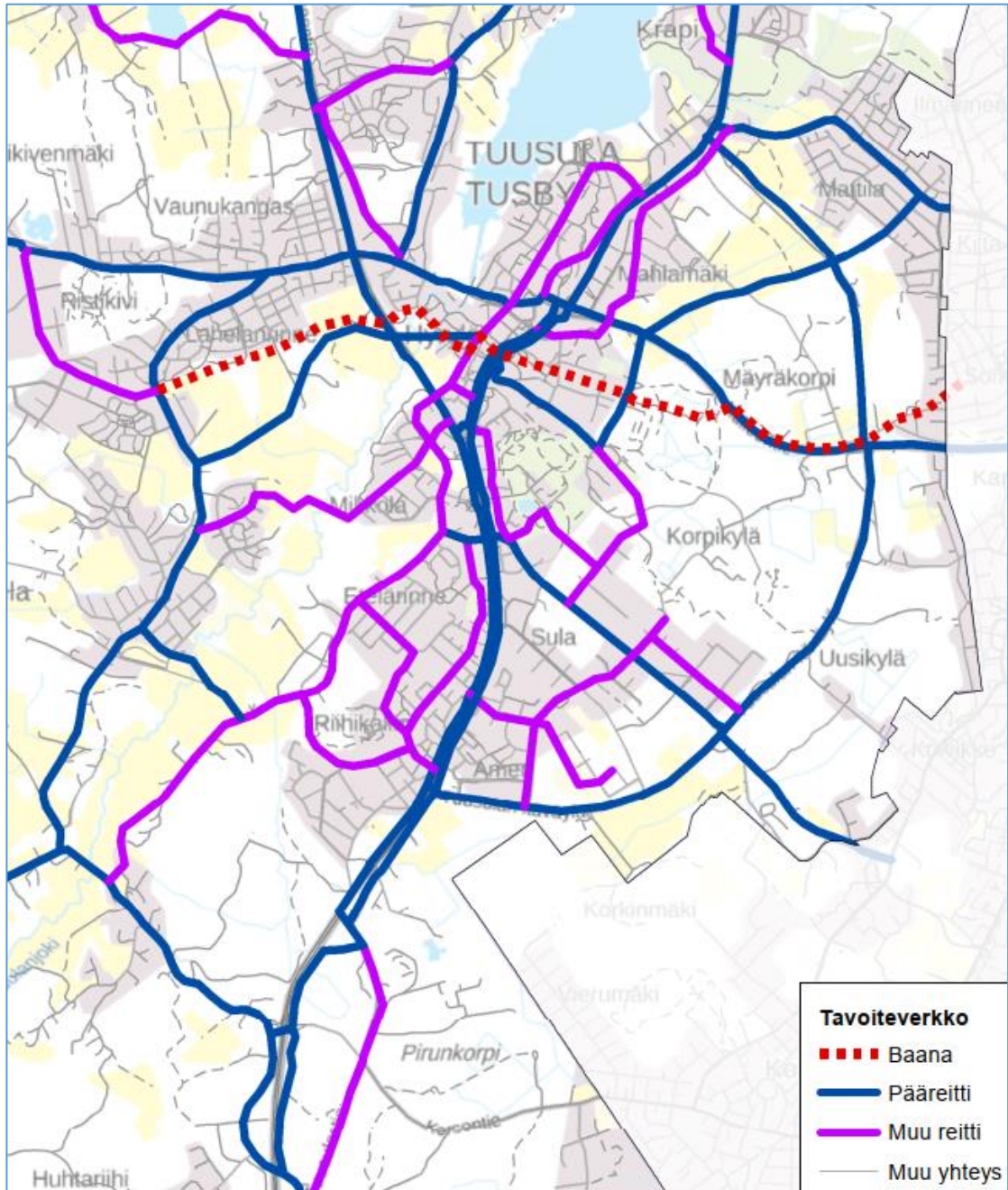
Kuva. Suunniteltu poikittaisyhteys ajantasakaavan päällä.

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

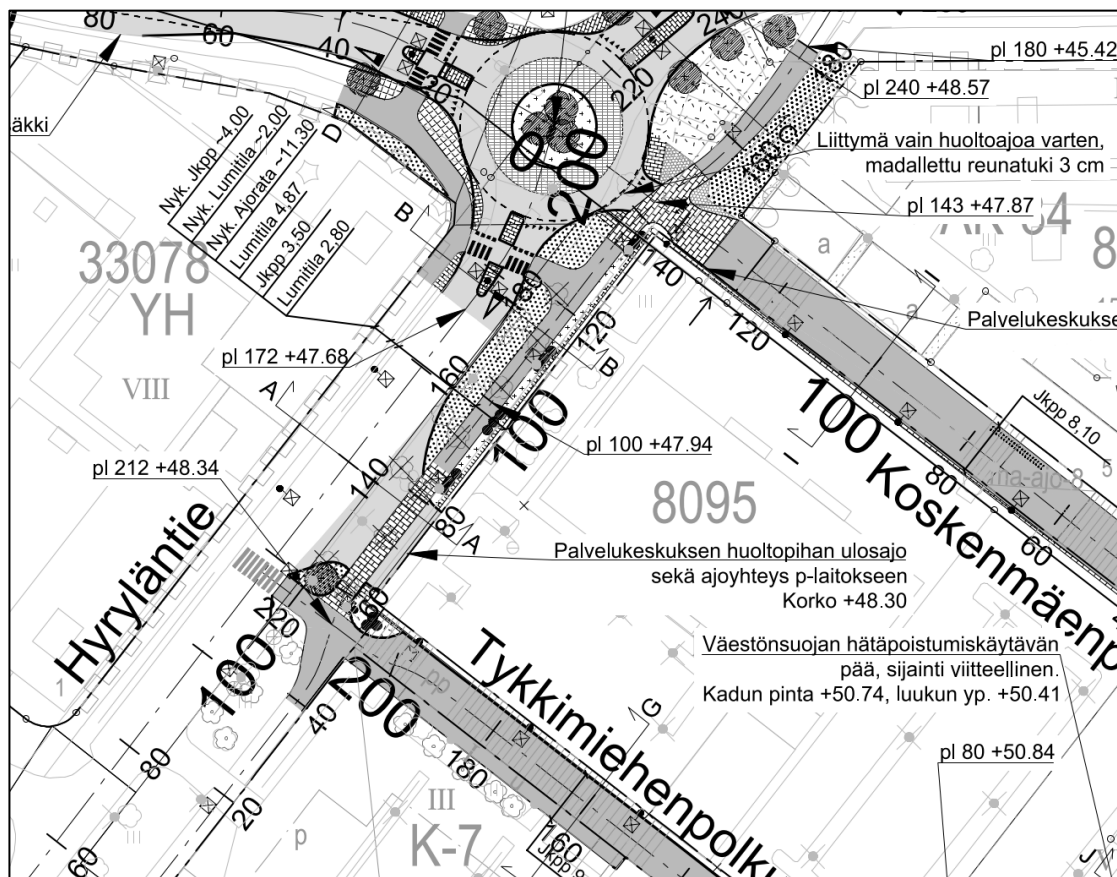
Kaavaratkaisu

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 tavanomaista väljempi, jotta alueiden laatuun voidaan panostaa.

Jalankulun ja pyöräilyn verkko täydentyy tästäkin syystä pienillä aukioilla.

Liikenneturvallisuus on aiemmin noussut keskusteluun Tykkimiehenpolun ja Hyrylätien risteuksen osalta.



Kuva. Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnoksesta Hyrylätien alueelta.

Hyrylän tiellä koilliseen suuntaavien polkupyörien vauhti on alamäestä johtuen melko suuri ja risteävät reitit ovat siksi tunnustettu liikenneturvallisuusriskeiksi. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa laadittaessa on tutkittu sopivia ratkaisuita, joilla liikenneturvallisuutta saadaan parannettua. Hyrylätien ja Tykkimiehenpolun jalankulun ja pyöräilyn väylien risteyksessä ajolinjojen siirto Hyrylätien osalta johtaa luontaiseen ajonopeuden alentamiseen. Lisäksi Tykkimiehenpolun kaventaminen palvelukeskuskorttelin seinän viertä on todettu tarpeelliseksi näkemäalueiden saamiseksi riittäviksi.

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

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 suunnittelualueutta 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

Taide

Lähtökohdat

Valtuusto on hyväksynyt Hyrylän keskustan taideohjelman 8.6.020.

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.

Pysäköintilaitoksen julkisivu toimii luontevasti taiteen kiinnityspintana. Taiteen sijoittamisesta ei määrätä asemakaavassa.

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. Korttelissa 8027 eli Keskon liikekiinteistöillä on rakennusoikeutta liike- ja palveluiden tiloja varten 5500 kem². Korte-

lissa 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, mutta yhden toteuttamisen edellytykset on jo hyväksytyllä asemakaavalla käsitelty. Toisen hypermarketin toteuttamisedellytyksiä tutkitaan vireillä olevassa asemakaavaprosessissa. Lisäksi uimahalliin vieressä on korttelialue, jolle voi toteuttaa hypermarket-tiloja, josko tuo kortteli toteutunee mm. hyvinvointikeskuksen käyttöön.

Tästä johtuen merkittäviä liiketiloja sisältäviä asemakaavoja ei ole nyt ehdottoman tärkeää edistää keskustassa.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa edellytetään, että liike-, palvelu- tai toimistotiloja toteutetaan 5 % rakennusoikeudesta niillä tonteilla, jotka rajautuvat Hyrylän-tiehen tai Tykkimiehenpolkuun.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta pääosin normaalia aluetta ja toteutettavissa esteettömäksi ilman tätä ohjaavia kaavamääräyksiä. Joki-puiston rinteeseen sijoittuvat reitit voivat olla haastavia, mutta ovat toteutettavissa kohtuullisin kallistuksin.

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

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueelle on Ympäristösuunnittelu Enviro Oy laatinut luontoselvityksen vuonna 2015. Uusi luontoselvitys laaditaan vuoden 2024 aikana.

Vuoden 2015 selvityksessä kerrotaan suunnittelualueesta mm.

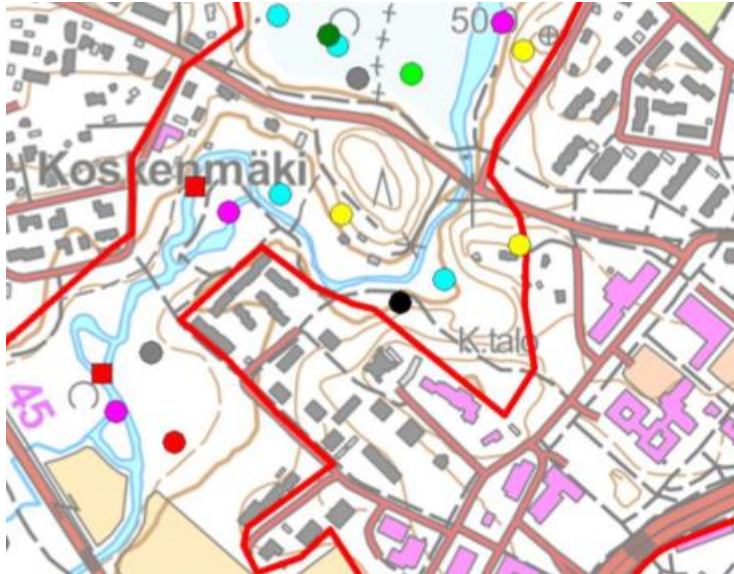


Kuva 5 Ote vuoden 2015 luontoselvityksen osa-alueajauksista (s. 12)

"Kuvio 9

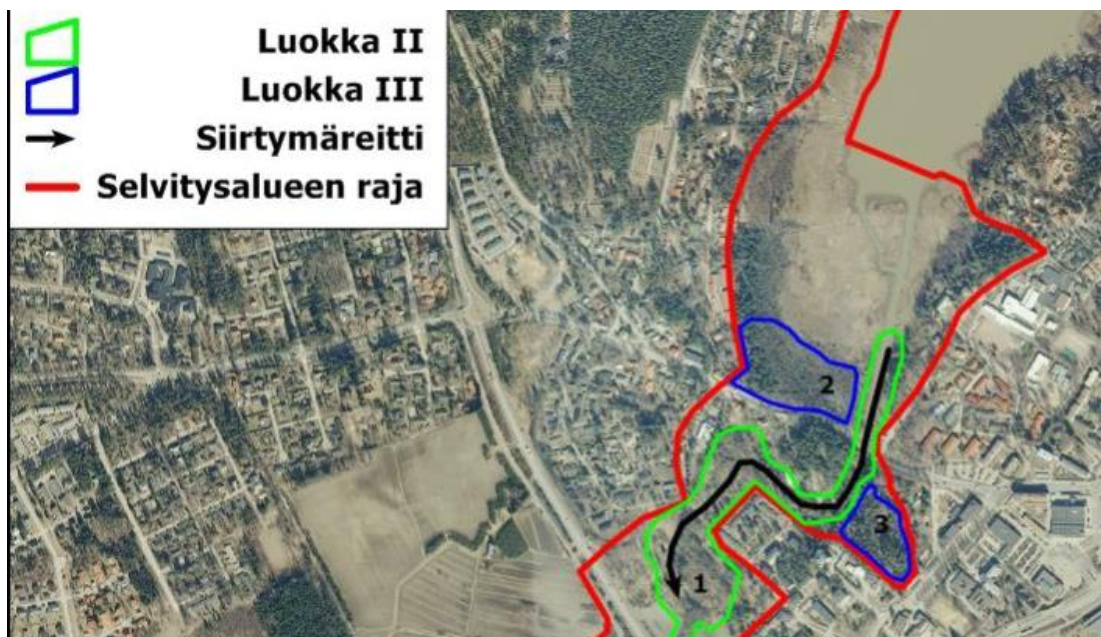
Tuusulanjoen ja kunnanviraston välinen metsäalue, joka kuuluu samaan, Tuusulanjoen kahtia jakamaan harjumuodostumaan kuin joen länsipuolinen Hyrylänharju. Alue on kumpuilevaa maastoa, jonka rinteet viettävät jokivarteen. Keskellä olevaa notkelmaa on käytetty kesäteatterin näyttämönä. Notkelman kautta kulkee ulkoilureitistö. Muu alue on puustoltaan varttunutta ja paikoin vanhaa mänty- ja kuusivaltaista metsää, jossa kasvaa sekapuuna mm. koivuja, haapoja, tuomia, joitakin vaahteroita ja jokivarressa tervaleppiä. Rinteiden kasvillisuudessa on lähinnä lehtomaisen kankaan lajistoa, kuten mustikkaa, kieloa, jänönsalaattia, käenkaalia ja metsäkastikkaa."

Linnustosta selvityksessä kerrotaan mm.



Kuva 6 Huomionarvoisten lintulajien reviirien tai havaintopaikkojen sijainti Tuusulanjokilaakson alueella. Ympyräsymbolit: Vaalean sininen = sirittäjä, keltainen = leppälintu, vaalean violetti = rantasipi, musta = käenpiika, harmaa = mustapääkerttu, punainen = punavarpunen, sininen = ruisräikkä ja vaalean vihreä = kultarinta. Neliosymbolit: punainen = telkkä.

Selvityksessä kerrotaan lepakoista mm.



Kuva 7 Lepakoille tärkeitä alueita ja lepakoiden siirtymäreitit Tuusulanjärven ja Tuusulanjokilaakson alueella

"Alue 3 käsittää Tuusulan kunnantalon tuntumassa olevan metsikön, jossa on runsaasti vanhaa kuusikkoa, suojaisia polkuja ja lepakoille sopivia siirtymäreittejä. Se on potentiaalisesti hyvää lepakkoaluetta, mutta siellä havaittiin kuitenkin odotettua vähemmän lepakoita."

Luokan II alueen merkittävyys on kuvattu selvityksessä seuraavasti:

Luokka II: Tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit

Tärkeäksi ruokailualueeksi katsotaan alue, jolla esiintyy säännöllisesti saalistavia lepakoita tai runsaasti saalistavia lepakoita tiettyyn aikaan, varsinkin, jos aluetta käyttää useampi laji. Tärkeä siirtymäreitti on todettu tai arvioitu reitti ruokailu- ja/tai piilopaikkojen välillä. EUROBATS -sopimuksen mukaan jäsenmaiden tulee ottaa huomioon lepakoille tärkeät alueet alueiden suunnittelussa.

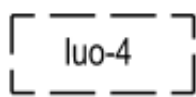
Pohjavesi

Alue on I-luokan pohjavesialuetta.

Näiden lisäksi suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualue on suurelta toteutuneita rakentamisen kortteli- ja katualueita. Suunnittelualueen kaakkoislaidalla oleva Esikunnanpuisto on rakennettu suojaviher- tai virkistysalue.

Kaavaratkaisu

Jokipuiston alue on rajattu siten, että edellä kuvatut luontoarvot eivät vaarannu. Virkistysalueelle on merkitty luo-4 -kaavamääräyksellä osa-alue. Merkintää koskee määräys:



Tärkeä ekologinen siirtymäreitti ja lepakoille tärkeä ruokailualue. Ohjeellinen alue, joka tulee säilyttää ja hoitaa siten, että suotuisat olosuhteet eläinten liikkumisen ja lepakoiden saalistamiseen alueella säilyvät.

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

- i. Katoille kertyvä hulevesi tulee imeyttää tonteilla suodatinrakenteen kautta. Piha-alueelta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää alueella. Imeytysrakenteen mitoituksena käytetään: 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistöjen alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi hulevesiviemäriin. Huleveden viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella niin, että ne tyhjentyvät sateen loputtua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Imeytykseen kelpaamattomat hulevedet on johdettava hulevesiverkkoon.
- ii. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun tai virtausolosuhteisiin eikä merkittävästi pohjaveden määrään. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- iii. Tontin ja rakennuksen kuivatustaso ei saa olla pohjaveden pinnan alapuolella. Rakennukset tulee perustaa niin, ettei rakentaminen vaikuta

pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa.

- iv. Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai -kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Riittävät aurattavan lumen varastointipaikat on suunniteltava tontille.

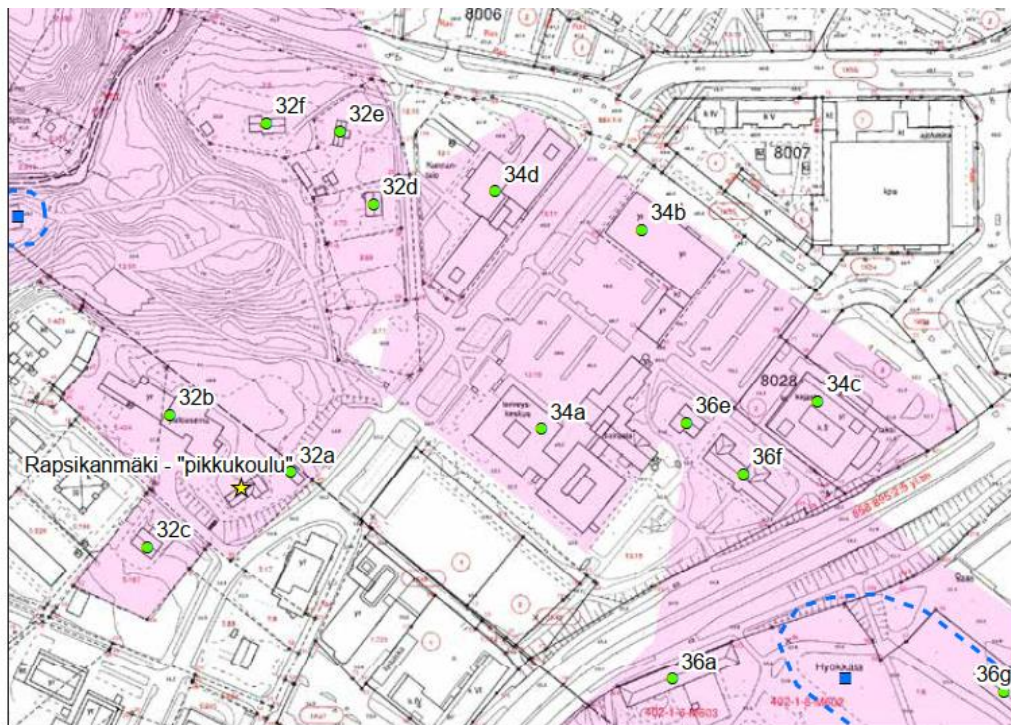
Pohjaveden laatuun liittyen ei voida olettaa tämän kaavamuutoksen myötä kohdistuvan haitallisia muutoksia.

Määrällisiä muutoksia ei ole tässä vaiheessa vielä laskettu. Kun suunnittelu tarkentuu, selvitetään rakentamisen vaikutukset pohjaveden määrään. Suunnittelun tarkentuessa selvitetään, millä keinoilla korttelialueen hulevesien imeytettävä määrä voidaan maksimoida.

Rakennussuojelukohteet

Lähtökohdat

[Kulttuuriympäristö ja -rakennuskanta -selvityksessä](#) on todettu alueella olevan kulttuurihistoriallisia arvoja todettu seuraavissa kohteissa.



© Tuusulan pohjakartta 2016

- ★ Rakennuskulttuurikohteet
- Rakennettua kulttuurialuetta täydentävä rakennus tai rakennelma
- Muinaisjäännökset 2012 (Museovirasto)
- ▭ Muinaisjäännösalueet 2012 (Museovirasto)
- ▭ Valtakunnallisesti merkittävät RKY-kohteet 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 syntyäkäikauden rakennuksista leimaa-antavin 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 seurakuntakeskukseen kanssa.

Terveyskeskuksen myöhäisempi laajennus vuodelta 2001 sen sijaan noudattaa tyyppillisen 1990-2000-luvun vaihteen aikalaisrakentamisen yleispiirteitä.

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 ainoalla puukasarmilla ja venäläisaikaisilla tiilisillä kasarmirakennuksilla on suuri rakennushistoriallinen arvo ja myöhemmät itsenäisyyden ajan rakennukset ovat paikallisesti merkittäviä. Alue on myös maakunnallisesti merkittävä rakennuskulttuurikohde.



36E Puhelinkeskukseksi nimetty rakennus vuodelta 1914.

Alueeseen kuuluu myös sen pohjoisreunalla Tallbergin tilalla oleva, aikansa tyyppillistä asuntoja käsittävä liiketalo vuodelta 1953, ns Apteekintalo (32d; luokka 2) entisen Hämeentien varteen sekä kaksi 1800-1900-luvun vaihteesta olevaa asuinrakennusta. Lähempänä Apteekintaloa sijaitsee Pakkalan tila eli Sandbergintalo (32e; luokka 3), keltaiseksi maalattu monimuotoinen lautaverhoiltu puutalo 1900-luvun alusta. Talon pihapiiriin kuuluu idyllinen, pieni punaiseksi maalattu saunarakennus. Sandbergintalosta luoteeseen on Mäntylän tilalla Koroleffin talo (32f; luokka 3), jonka kermankeltainen väri ja ikkunajako ovat selkeästi 1950-luvun tuotetta. Nämä kaksi taloa pihapiireineen muodostavat palan vanhaa Hyrylää, joka on Tuusulanjoen suulta jo valitettavasti kadonnut. Sillanseutu ja Tuusulanjärven eteläpää olivat tiheästi asutetut pienillä ja vähän suuremmillakin huviloilla, joissa oli myös pieniä kahvi- ja pullapuoteja. Sillankupeessa koskenpartaalla oli myös vesisaha ja jauhomylly. **2 LUOKAN ALUEKOHDE.**

Kuva 8 Ote rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä kohteiden 32d-f kuvauksesta

Kaavaratkaisu

Ns. Aunela (kohde 36E) on hyväksytyssä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksessa merkitty suojeltavaksi. Suojeluratkaisua ei tällä asemakaavalla ole tarkoitus kyseenalaistaa.

Koskensillantien korttelin pientalojen ja sote-keskuksen rakennusten purkamisen on välttämätöntä, jos esitetynlainen rakentaminen halutaan mahdollistaa. Kahden yksityisessä omistuksessa olevan pientalon säilyttämisen edellytykset ovat heikot kulttuuriarvojen vähyyden vuoksi ja toisaalta rakentamistehokkuuden tavoitteiden johdosta. Apteekkarin talon säilyttämistä selvitetään jatkoprosessin aikana. Rakennuksen säilyttämisen edellytyksenä on, käytännössä, että rakennuksen uusi käyttötarkoitus pystytään kehittämään ja se on taloudellisesti järkevä ratkaisu. Rakennuksessa on kokemusperäisesti peruskorjaustarvetta ja sen esteettömäksi muuttaminen voi osoittautua kalliiksi.

Sote-aseman ensimmäisen osan säilyttäminen ei ole mahdollista, mikäli Esikunnanpolun kortteli suunniteltu kortteli halutaan toteuttaa kerrostalokorttelina. Toisaalta rakennuksen surkea kunto tukee rakennuksen purkamista. Asian ratkaiseminen edellyttäne vielä selvitysten läpikäyntiä ja keskustelua ao. viranomaisten kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella on vesihuollon lisäksi kaukolämpöverkko, tele- ja sähköjohtoja. Vesi-, kaukolämpö-, sähkö- ja telejohtoja on uusittu palvelukeskuksen rakentamiseen liittyen vuoden 2023 aikana mm. Tykkimiehenpolulla ja Hyryläntiellä.

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

Kaavaratkaisu

Hyrylän palvelukeskus -kaavan yhteydessä laadittu yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelma on otettu huomioon yleisten alueiden rajauksia suunniteltaessa.

Muuntajien sijoittelua korttelialueille on edellytetty jatkosuunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Aiemmissa laajemmissa selvityksissä on todettu, että alue on hyvin rakennettavissa. Maaperä on lähinnä hiekkaa ja soraa. Välikerroksina esiintyy alueella silttiä ja savea.

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 4.

Entisen kunnantalon tontilta löytyi purkamisen yhteydessä pienehkö alue, jolla oli pilaantunutta maa-aineista. Purkutyön yhteydessä kohde puhdistettiin eikä alueella jäänyt kunnostustarvetta. Kohteesta poistettiin kaikki pilaantuneet maa-ainekset. Kaivannon pohjalle jäi laboratorion määritysrajat ylittävä bensiniipitoisuus (C5-C10). Pitoisuus ei ylitä Vna 214/2007 mukaista kynnyksarvoa.

Kaavaratkaisu

Ei asemakaavamääräyksiä rakennettavuuteen liittyen.

Asuinkerrostalokorttelien toteutuessa kaksikerroksisillakin kellareilla toteuttuna johtaa siihen, että lattiarakenteiden ja pohjavedenpinnan väliin jää riittävä suojakerros.

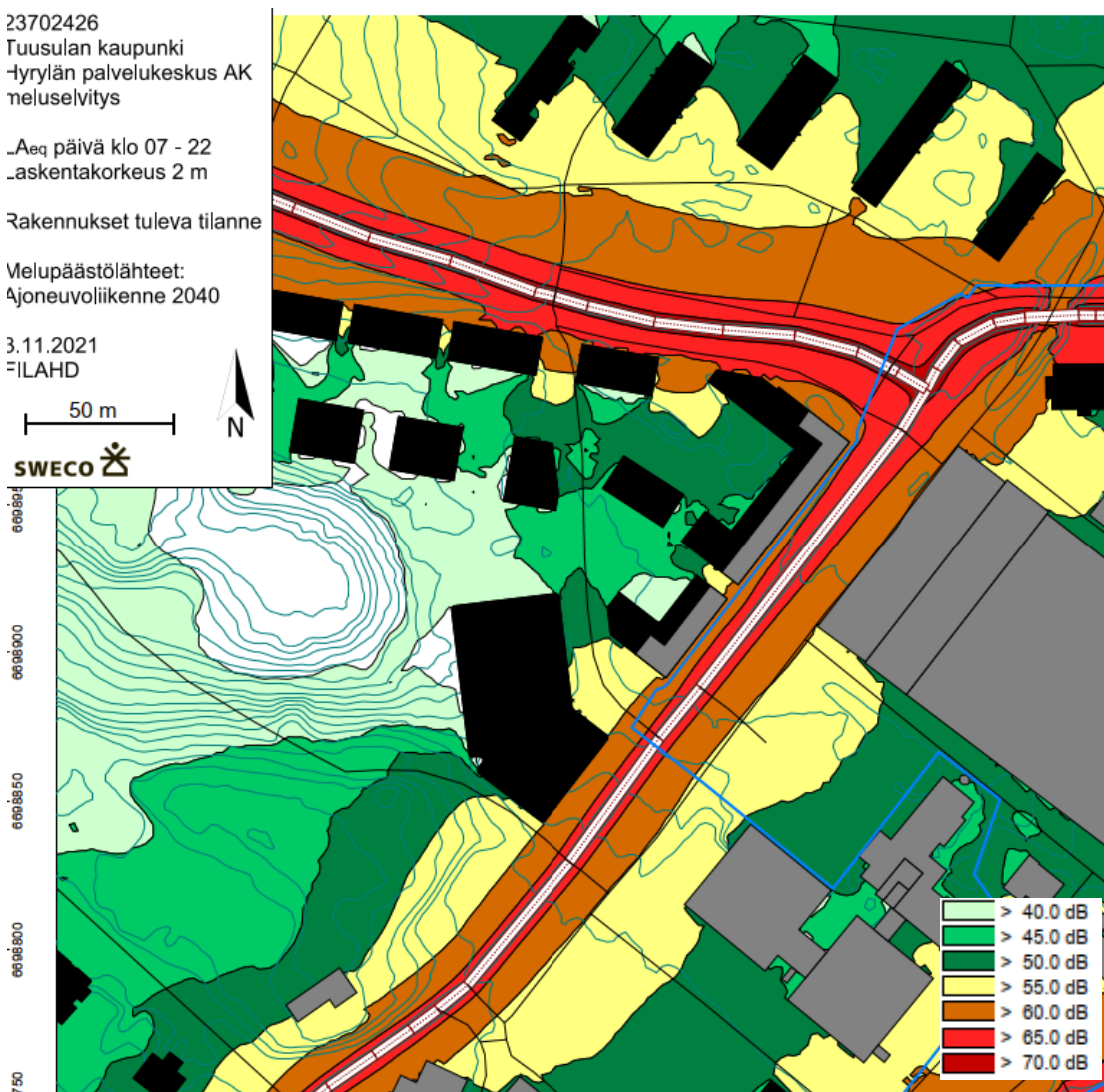
Rakentaminen edellyttää tukirakenteita esim. ponttiseiniä toteutuksen ajaksi.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

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

Meluselvitys on laadittu kaavaehdotusvaiheessa (liite 4c).



Kuva 9 Ajoneuvoliikenteen tuottamat melualueet Koskenmäentien puolella v. 2040 päiväaika, laskentakorkeus 2 m.

Melutaso

Melutasoja on alustavasti selvitetty Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen yhteydessä. Tuolloin mallinnettiin Koskensillantien korttelistoa hieman eri rakennusmassoilla, mutta tämä liitteessä 4c oleva selvitys antaa hyvän varmuustason siitä, että liikennemelu on hallittavissa Koskensillantien korttelissa rakentamalla tiiviihkö rivi rakennuksia Koskenmäentien suuntaan. Hyrylätien varrella kummassakin korttelistossa melu edellyttää

kadun varteen niin ikään rakentamista tai muuta melusuojaajaa, jotta oleskelupihat saadaan riittävän meluttomiksi (alle 55 dB(A) eli vihreä väri).

Julkisivun meluneristävyysvaatimuksen osalta ei tarvita käytettävissä olevan selvityksen perusteella kaavamääräystä, koska tavanomainen seinära-kenne vaimentaa vähintään 30 dB(A).

Alueelle laaditaan uusi meluselvitys, kun rakennusten sijoittelu ja massoit-telu tarkentuvat. Meluselvityksen laatimisen yhteydessä tehdään uusi tar-kastelu myös Esikunnanpuiston meluntorjunnan määrittelemiseksi.

Koskenmäentien pohjoispuolella olevien asuinkorttelien melutaso on me-luselvityksen mukaan tällä hetkellä niukasti ohjearvojen mukainen. Selvitys osoittaa, että yleinen liikennemäärän kasvu keskusta-alueella nostaa näi-den korttelien melutasoja. Melun lisääntyminen johtuu tulevaisuudessa yleisestä liikennemäärän kasvusta, ei tämän asemakaavan muutoksen tuo-masta liikennemäärän kasvusta. Selvityksessä on tutkittu melutasojen hal-litsemiseksi melukaideratkaisuja, joilla melutason saa alle ohjearvon.

Kaavaratkaisu

Asuinrakennukset on sijoitettu melua tuottavien liikenneväylien suuntaan melua torjuviksi melko yhtenäisiksi riveiksi.

Esikunnanpuiston saamiseksi riittävän meluttomaksi virkistysalueeksi laadi-taan seuraavassa vaiheessa meluntorjuntasuunnitelma. Tässä vaiheessa ei ole merkitty meluntorjuntamääräyksiä ko. alueelle.

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

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Luonnosvaiheessa ei ole käyty pelastusreittejä läpi pelastustoimen kanssa. Kun suunnitelmat tarkentuvat, selvitetään ko. asiat.

Nimistö

Alueelle on esitetty yhtä uutta jalankulun ja pyöräilyn väylän nimeä Koskensäntien korttelien läpi ja kolme pienehköä aukiota. Nimistöä pyydetään lausunto nimistötoimikunnalta ennen sen lisäämistä kaavakarttaan.

4. KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin

- Lisääntyvä liikennemäärä ja -melu koetaan haittana.
- Keskustan asukasmäärän kasvu parantaa keskustan palvelujen tasoa ja määrää, mikä välillisesti vaikuttaa myönteisesti alueen asukkaiden elinoloihin.
- Sosiaaliset verkostot voivat kasvaa lähiympäristöön muuttaessa lisää asukkaita.

Kulttuuriympäristöön

Kulttuuriympäristön arvot heikkenevät, kun 2-3 kulttuurihistoriallisen rakennuskannan selvityksen arvoitettua kohdetta purettaisiin. Merkittävimmät arvot ovat 2-luokan ns. Apteekintalolla, jonka kohtalo jää kaavaluonnosvaiheessa vielä selvitettäväksi.

Rakennettuun ympäristöön

- Keskusta-alue rakentuu keskustamaisemmaksi, kun matalahkona rakentamisen alueina koetut korttelit rakentuvat. Katukuva muuttuu.
- Hyrylän keskustan leimaa tekevä rakennus eli sote-keskus poistuu, mitä voi suurelta osin pitää rakennetun ympäristön laadun kannalta erinomaisena muutoksena.

Liikenteeseen

- Ajoneuvoliikenteen osalta vaikutusten arviointi laaditaan kaavaehdotusvaiheessa, mikäli tarvetta. Kaavaluonnoksen liitteenä on Hyrylän palvelukeskuksen kaavamuutosta varten laadittu koko keskustan liikenteen toimivuutta käsittelevä selvitys. Selvityksessä on otettu huomioon lähtötietona sekä yleinen liikennemäärän kasvu että lähiympäristöön suunniteltu rakentaminen yleiskaava 2040:n mukaisesti.

- Joukkoliikenteen toimivuusedellytykset ovat paremmat, kun asukasmäärä kasvaa.
- Jalankulun- ja polkupyöräilyn reittien määrä ja laatu paranee.
- Koskensillantien pysäköintilaitoksen toteuttamisen vaikutukset
- Pitkäaikaisia pysäköintipaikkoja on käytettävissä. Yleisiä pysäköintipaikkoja on käytettävissä.
- Asuinrakentamishankkeisiin liittyen
 - Suutarintien asuinkerrostalojen as.oy:t saavat hankittua näiltä edellytetyt autopaikat käyttöönsä
 - Koskensillantien ja Esikunnanpolun hankkeiden asemakaavoittaminen tehokkaasti on mahdollista ilman kaksikerroksista kerrostalotonteille tarvittavaa pysäköintilaitosta. Tämä parantaa huomattavasti hankkeiden toteuttamisedellytyksiä - yksikään rakennusliike ei ole ollut tähän mennessä valmis toteuttamaan pihakannen alaista kaksikerroksista pysäköintilaitosta.
 - Asuntojen hintapaine ei kasva pysäköinnin kustannuksista joutu.
 - Kunta saa enemmän tontinmyyntituloja ja mahdollisesti maankäyttösopimuskorvauksia, mikäli Koskensillantien ja Esikunnanpolun korttelit toteutuvat tehokkaasti.
 - Asuinkerrostalohankkeiden pysäköintiratkaisut voidaan vaiheistaa helpommin

Luonnonympäristöön

- Pohjaveden kertymän osalta selvitys on vielä laatimatta. Mikäli katto- ja puhtaat pihakannen vedet saadaan kerättyä ja suurelta osin imeytettyä, ei voine olettaa, että pohjaveden kertymä merkittävästi heikkenee.
- Vuonna 2015 todetun lepakoiden siirtymäreitin osalta asemakaavaluonnos varmistaa reitin säilyvyyden.

Virkistykseen

- Mikäli Esikunnanpuisto saadaan melutasoltaan miellyttävämmäksi suunnittelemalla meluntorjuntatoimenpiteet, virkistysalueiden käytettävyys paranee huomattavasti ydinkeskustassa.
- Jokipuiston osalta asemakaavaluonnos ei määrittele osa-alueiden käyttötarkoituksia. Kohti Kirkkotietä päästäisiin asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen jatkosuunnittelemaan ja toteuttamaan puistoreittiä, mikä puistoreittien verkoston kannalta olisi hyvä lisä.

Kaavatalouteen

Tonttitehokkuudella $e=1,8$ asuinkerrostalojen rakennusoikeutta kaavaluonnoskartan mukaisilla rajauksilla syntyy 42 255 kem² ja tehokkuudella $e=2,0$ vastaavasti 46 950 kem². Rakennusoikeuden arvo on 350 €/kem² hintatasolla noin 14,8 - 16,4 M€.

Laskelmassa on huomattava, että Koskensäntien pysäköintitalon toteuttaminen mahdollistaa kortteleiden toteuttamisen tehokkaasti. viitesuunnitelman mukaisesti Koskensäntien korttelien ja Esikunnanpolun autopaikkoja voitaisiin sijoittaa pysäköintitaloon 189 ap. Korttelien tarvitsemat loput 340 autopaikkaa sijaitsevat pihakansien alla kerrostalotonteilla. Asunnoiksi muutettuna 189 ap on noin 250 asuntoa ja 16215 kem² rakennusoikeutta, arvoltaan 5,7 M€. Voi ajatella siten, että pysäköintitalon toteuttaminen tuottaa mahdollisuuden kaavoittaa mm. Koskensäntien ja Esikunnanpolun kortteilit tehokkaasti lisäten näiden tonttien arvoa n. 5,7 M€.

Kaavaluonnosvaiheessa ei ole laadittu arviota yhdyskuntatekniikan kustannustasoista eikä siitä, mikä osuus em. rakennusoikeuden arvon noususta saattaisi olla maankäytösopimuksen sopimuskorvauksien suuruus.

Purkukulut voidaan arvioida olevan tasolla 100 €/m². Ainoa tämän osalta huomionarvoinen rakennus on sote-asema, jonka laajuus on noin 14 000 m², kustannukset voivat siten olla noin 140 000 €.

5. TOTEUTTAMINEN

Toteuttaminen voi alkaa asemakaavanmuutoksen saatua lainvoiman. Alueen toteuttamisesta laaditaan vaiheistuskaavio tontinluovutuskilpailun jälkeen.

Koskensäntien ja Koskenmäentien välisellä osuudella Hyrylän tien rajoitusten korttelien toteuttaminen edellyttää, että tilapäinen pintapysäköintikenttä voidaan poistaa käytöstä eli Koskensäntien pysäköintitalo on toteutettu, mahdollisesti vuoden 2026 aikana, mutta viimeistään 1.3.2027.

Esikunnanpolun korttelin toteuttaminen edellyttää, että nykyisen sote-aseman korvaavat tilat on käyttöönotettu korttelissa 5729 Rykmentin puistotien varressa. Tilat ovat käyttöönotettavissa arviolta vuoden 2027 lopussa tai vuoden 2028 alussa.

Tonttien toteuttaminen edellyttää rakennuslupaa. Yleiset alueet suunnitellaan katu- tai muiden yleisten alueiden suunnitelmat laatimalla ja pitäen julkisesti nähtävillä ennen päätöksentekoa.

6. 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.

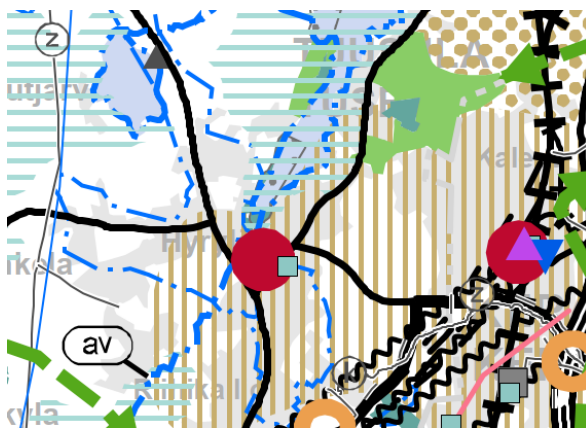
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

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 Esikunnanpolun puoli on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen C-alue). Koskensillantien alue on merkinnällä PY "Julkisen palvelun ja hallinnon alue". Jokipuist on virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos on yleiskaava 2010:n mukainen pois lukien Koskensillantien alue, joka tässä asemakaavaluonnoksessa on merkitty asuinkäyttöön.

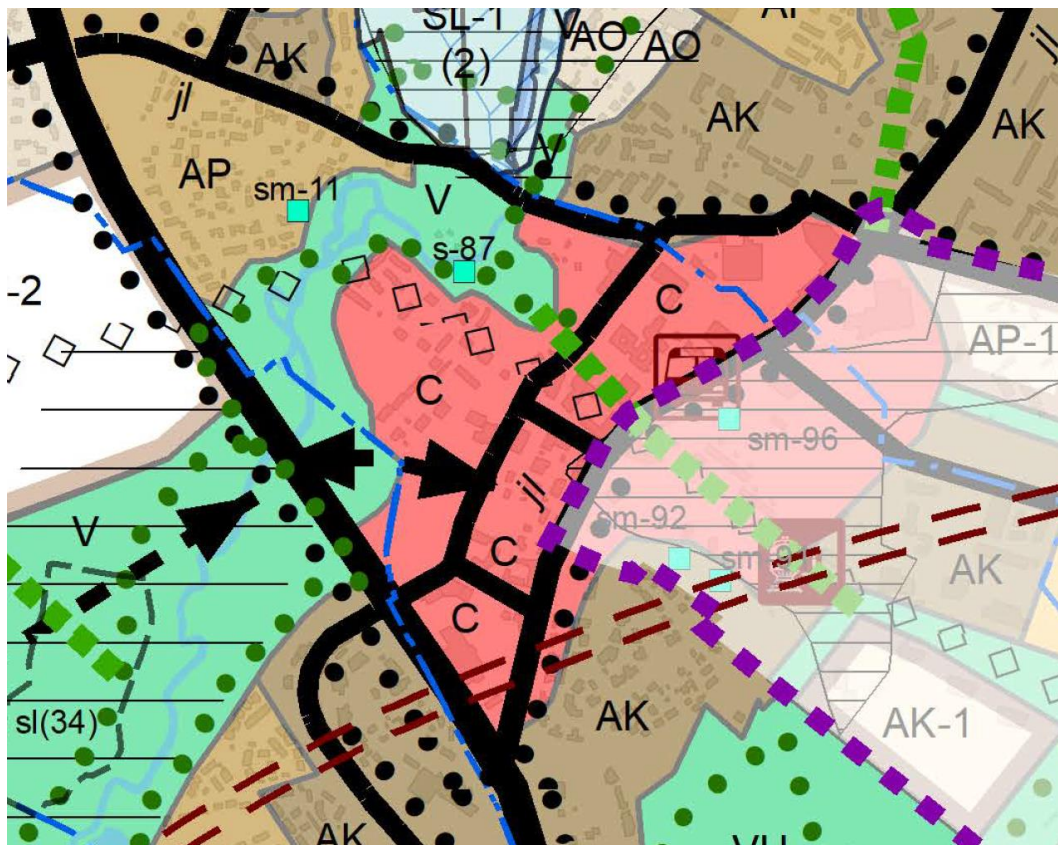
Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava

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

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksytty ja odottaa lainvoimaa.

Yleiskaava 2040:ssa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja Jokipuisto virkistysalueeksi. Joen vartta on merkitty viheryhteys pohjoiseen.



Kuva. Ote yleiskaava 2040:sta keskustan alueelta

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

Suunnittelualue on eteläosaltaan 1-luokan pohjavesialuetta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on Yleiskaava 2040:n mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1964–2020). Vähäinen osa viheralueella Koskenmäentien eteläpuolella Tuusulanjoen varressa on asemakaavoittamatonta aluetta. Lainvoimaisissa asemakaavoissa entinen kunnantalon tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), Koskensillantien länsipuolella oleva alue, jossa on kaksi asuinrakennusta ja toimistorakennus, on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sen eteläpuolella Hyryläntien varressa on yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY-1), johon tavoitellaan naapuruston korttelialueiden ja mahdollisesti myös tämän kaavan asuinkortteleiden asukkaiden autojen pysäköintipaikkoja sijoitettavaksi. Jokipuistossa rakennusten korttelialueiden välissä notkelmassa on lähivirkistysalue (VL-4). Oas- ja kaava-alue rajoittuu pohjois-

reunallaan Koskenmäentien katualueeseen, jossa on paikallisesti merkittävä kokoojakatu Tuusulanväylän ja Hämeentien välillä. Koskenmäentien pohjoispuolella kaava-alueen ulkopuolella on autopaikkojen korttelialuetta ja puistoalueita, ennen kuin kulkureitit ja tie laskevat kohti Tuusulanjokea ja Tuusulanjärven eteläosan vehreitä rantoja. Etäämpänä puistoalueiden pohjoispuolella on asuinkerrostalojen korttelialueita (AKR, AK).

Hyrylätien kaakkoispuolella siihen rajoittuvalla alueella on Tykkimiehen-tien ja Esikunnanpolun katualueiden välissä terveyskeskus maantason pysäköintialueineen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS-4) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-7). Terveyskeskuksen itäpuolella on yleisten rakennusten korttelialue (Y-11), jossa on entisen kasarmin punatiilirakennus "Aunela", jonka uutta käyttötarkoitusta on selvitetty. Terveyskeskuksen tontti rajoittuu kaakkoispuolellaan Lääkärintien katualueeseen, jonka toisella puolella on puistoalue (P), joka on nimetty Esikunnanpuistoksi sekä kaava-alueen ulkopuolella "Aunelan" talon kanssa samalla korttelialueella toinen punatiilikasarmin rakennus, nykyisin tunnettu nimellä "Taidekeskus Kasarmi". Oas- alueen lounaispuolella ovat asuinkerrostalokorttelit Hyrylätien ja Lääkärintien välissä. Hyrylätien luoteispuolella ollaan toteuttamassa uutta Suutarintien asemakaavaa (nro 3517, voim. 2020) asuinkerrostalorakentamisena (AK-47). Tähän kaavaan kuuluu myös edellä mainittu pysäköintitalon mahdollistama korttelialue (LPY-1). Esikunnanpolun korttelin kaakkoispuolella oas- ja kaava-alue rajoittuu uuteen asemakaavan muutosehdotuksen alueeseen Hyrylän palvelukeskus (nro 3615, ei vielä lainvoimainen). Palvelukeskuksen alueen muutoksen tavoite on merkittävä. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän taajaman keskustaan monipuolinen liikekeskus ja kunnan käyttöön toimistotiloja.

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

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.

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

Asemakaavan muutos on yleissuunnitelman mukainen.

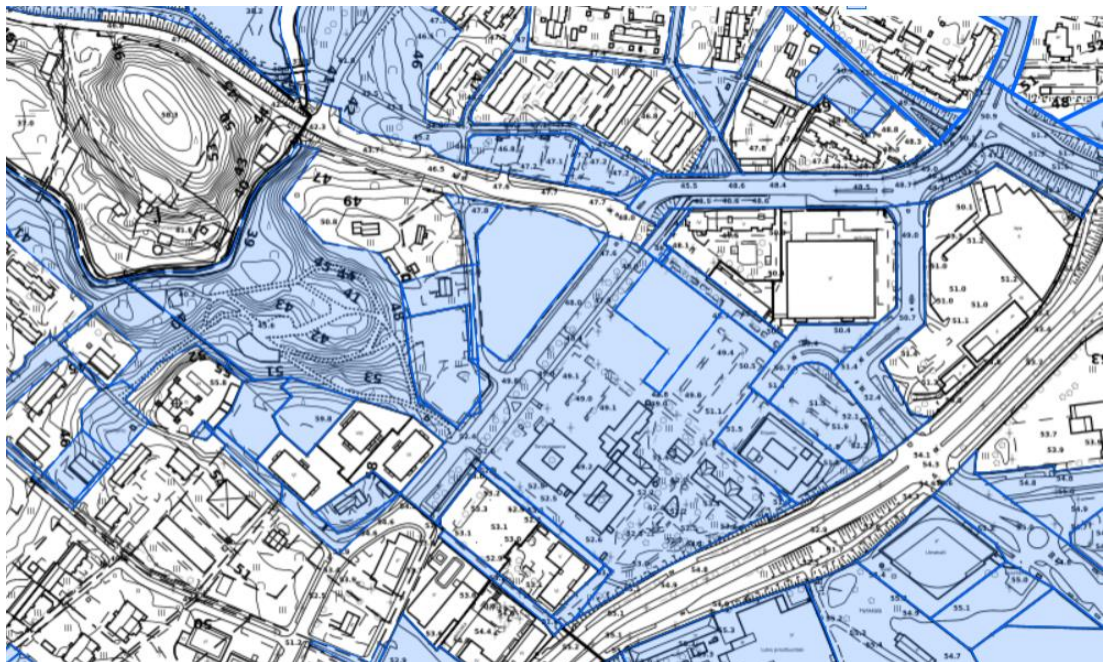
Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

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

Pohjakartta

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

Maanomistus



Kuva 10 Kunnan maanomistus esitetty värillisinä alueina

Sopimukset

Kahden yksityisen maanomistajan kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimukset:

- Kiinteistöä 858-402-3-8 koskien sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 10.5.2023 § 46.
- Kiinteistöä 858-402-3-9 koskien sopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 14.12.2022 § 112.

Kaavaprosessin edetessä on kunnan tavoitteena solmia maanomistajien kanssa MRL 91 b §:n mukaiset maankäyttösopimukset.

7. SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

1) Vireilletulo ja alkuvaihe

Kaavoitus on tullut vireille 10.5.2023 kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisen yhteydessä. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa 2023. Hanke on merkitty kaavoituksen työohjelmaan kärkihankkeeksi.

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

Alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.5.–30.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä) sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tämän jälkeen päivitetty 17.1.2024 ja se asetetaan prosessissa tehdyn muutoksen ja rajauksen tarkentumisen johdosta uudelleen nähtävillä kaavaluonnosaineiston ohella.

Yhteenveto lausunnoista ja lyhyt kuvaus miten niihin on luonnosvaiheessa reagoitu

Sivistyksen lautakunnat

- ottivat kantaa kirjaston sijaintivaihtoehtoihin. Asiaa selvitetään vielä hankesuunnittelun kautta.
- esittivät tapahtuma-alueen sisällyttämistä suunnittelualueeseen. Vastineessa todetaan, että laajana tapahtuma-alueena toimii Varuskunnanaukio. Pienimuotoisempia yleisiä tiloja on tämän suunnittelualueen rajauksissa, mutta ei varsinaista toria.

Hyte-lautakunta kiinnitti huomiota liikenteen toimivuuteen ja Jokipuiston merkitykseen. Vastineessa todetaan, että tarvittaessa tehdään vielä lisäselvitys toimivuudesta, mutta liikennemäärämuutos on otettu huomioon jo aiemmassa selvityksessä. Jokipuiston merkitys on tunnistettu.

Tuusula-seura ry otti kantaa mm.

- suunnitelmat eivät vastaa yleissuunnitelman tavoitteita
- Rakentamista on esitetty liikaa, johon vastineessa kerrotaan, että "esitetty tehokkuus on perusteltua ja korkea rakentamistehokkuus on erinomaisen perusteltua, kun otetaan huomioon, että korttelit sijoituvat ydinkeskustaan ja niiden toteuttamiseksi ympäristön asuinkerrostalokortteleita tehokkaammin on aiempaa paremmat edellytykset Koskensillan tien pysäköintitalon johdosta."

- Liikenteen toimivuus huolettaa.
- Yleisten alueiden laatu tai vähäisyys sai kritiikkiä
- Luonnosvaihe tulisi käydä prosessissa läpi. Näin toimitaan.
- Lisää vaihtoehtoja alueen suunnitteluun. Näin toimitaan, haetaan vaihtoehtoja tontinluovutuskilpailulla.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus kiinnitti huomiota mm.

- pohjavesikertymään. Tämän osalta todetaan ristiriita tavoitteiden osalta. Jatkosuunnittelun aikana tulee laskea pohjaveden kertymän muutos ja suunnitella imeytysrakenteet niin laajoina, että rakentamisen vaikutus minimoidaan.
- Luontoarvoja alueella. Vastine: Todetaan lepakoiden siirtymäreitti. Päivitetään luontoselvitys.
- Liikennemelu. Vastine: Otettu huomioon, tehdään meluselvityksen päivitys..

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteinä esitettiin, että suunniteltu rakentaminen on liian tehokasta, otettiin kantaa kirjaston sijaintiin, painotettiin Jokipuiston arvoa ja suunnittelutarvetta, vaihtoehtoja tulisi olla enemmän, liikenteen toimivuus huolettaa, suunnittelijoita tulisi vaihtaa ja kunnianhimoa tulisi olla enemmän.

Vastineet näihin ja lausuntoihin ovat liitteessä 5a.

2) Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta käsitteli asemakaavaluonnosta 17.1.2024. Asemakaavan muutosluonnos on julkisesti nähtävillä X.2. - X.X.2024 MRA 30 §:n mukaisesti.

Yleisötilaisuus järjestetään X.2.2024.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto

<täydennetään myöhemmin>

Tuusulassa 17.1.2024

Anne Olkkola
kaavoituspäällikkö
Tuusulan kunta