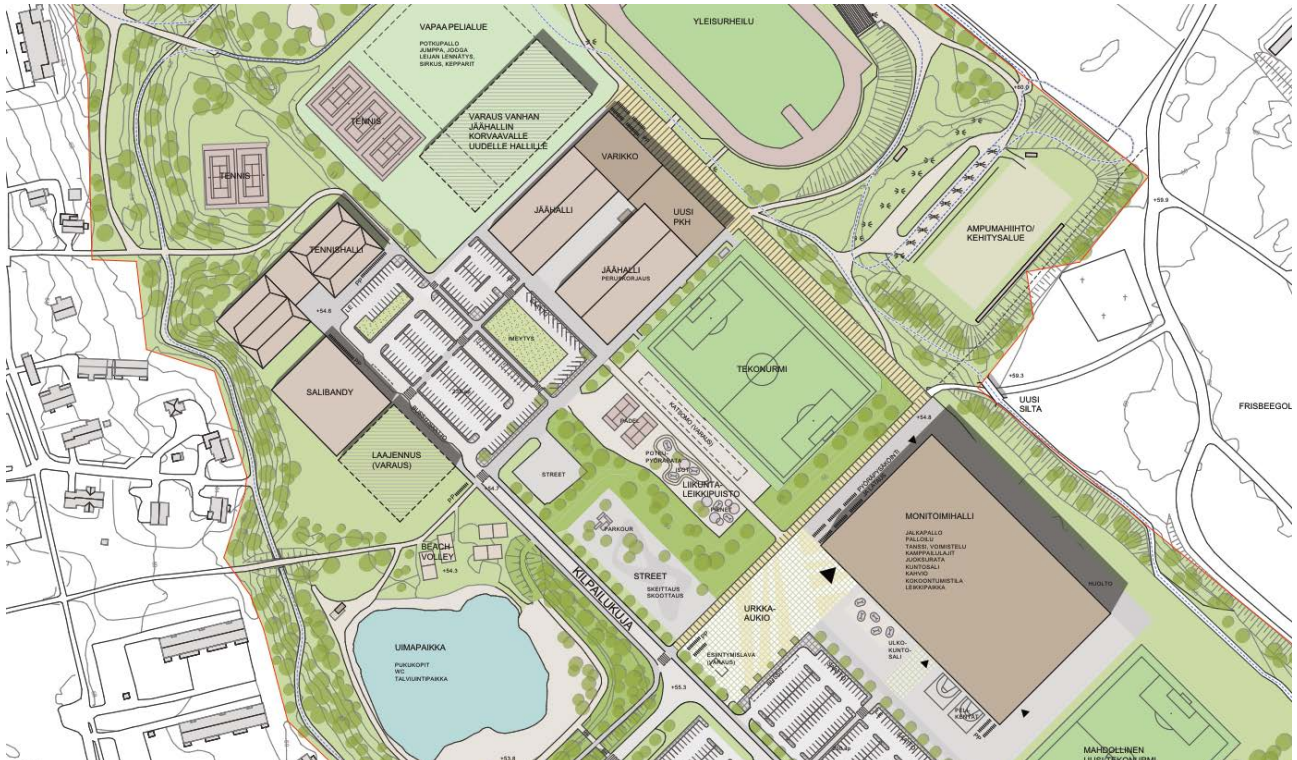


Urheilupuiston asemakaavan muutos

Asemakaavaselostus



Asemakaava nro 3493

Asemakaavan muutos koskee korttelia 33060 sekä virkistys-, pysäköinti-, vesi- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 8123-8125 sekä virkistys-, pysäköinti-, vesi-, katu- ja aukioalueet.

Tonttijaot laaditaan sitovina ja erillisinä.

31.10.2018

Käsittelyvaiheet:

Vireilletulo	5.10.2016
OAS nähtävillä	5.10.–7.11.2016
Kuntakehitys lautakunta (kaavaehdotus)	16.5.2018
Kunnanhallitus (kaavaehdotus)	21.5.2018
Kaavaehdotus nähtävillä	31.5.–29.6.2018
Kuntakehitys lautakunta (hyväksyminen)	31.10.2018
Kunnanhallitus (hyväksyminen)	
Kunnanvaltuusto (hyväksyminen)	
Lainvoimainen	

Kaavan laatija

Sitowise Oy
Annina Vainio, arkkitehti SAFA, YKS 562
annina.vainio@sitowise.com
puh. 020 747 7353

SITOWISE

Sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT JA TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaava-alueen sijainti	4
1.2	Kaavan tarkoitus ja pääsisältö	4
1.3	Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen	5
2	LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1	Luonnonympäristö	5
2.1.2	Rakennettu ympäristö	6
2.1.3	Maanomistus.....	7
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.2.1	Maakuntakaava	8
2.2.2	Yleiskaavat	8
2.2.3	Asemakaavat	10
2.2.4	Urheilupuiston yleissuunnitelma.....	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.2.1	Osalliset	12
3.2.2	Vireilletulo	12
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	13
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	14
3.3	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	14
3.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
3.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	14
3.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset sekä asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut ...	15
4	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	16
4.1	Kaavan rakenne.....	16
4.2	Aluevaraukset.....	16
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.4	Asemakaavan vaikutukset	19
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	21
4.4.3	Vaikutukset talouteen.....	22
4.4.4	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	22
4.4.5	Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön	23
4.5	Ympäristön häiriötekijä.....	23
4.6	Nimistö	24
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3	Toteutuksen seuranta.....	24

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan pienennös
4. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
5. Havainnekuva
6. Tuusulan urheilupuiston yleissuunnitelma (Sitowise, 2018)
7. Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä, sekä niihin laaditut vastineet
8. Yhteenveto kaavaehdotuksesta jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista, sekä niihin laaditut vastineet
9. Kunnan maanomistus kaavoitettavalla alueella

Suunnitelmat ja selvitykset

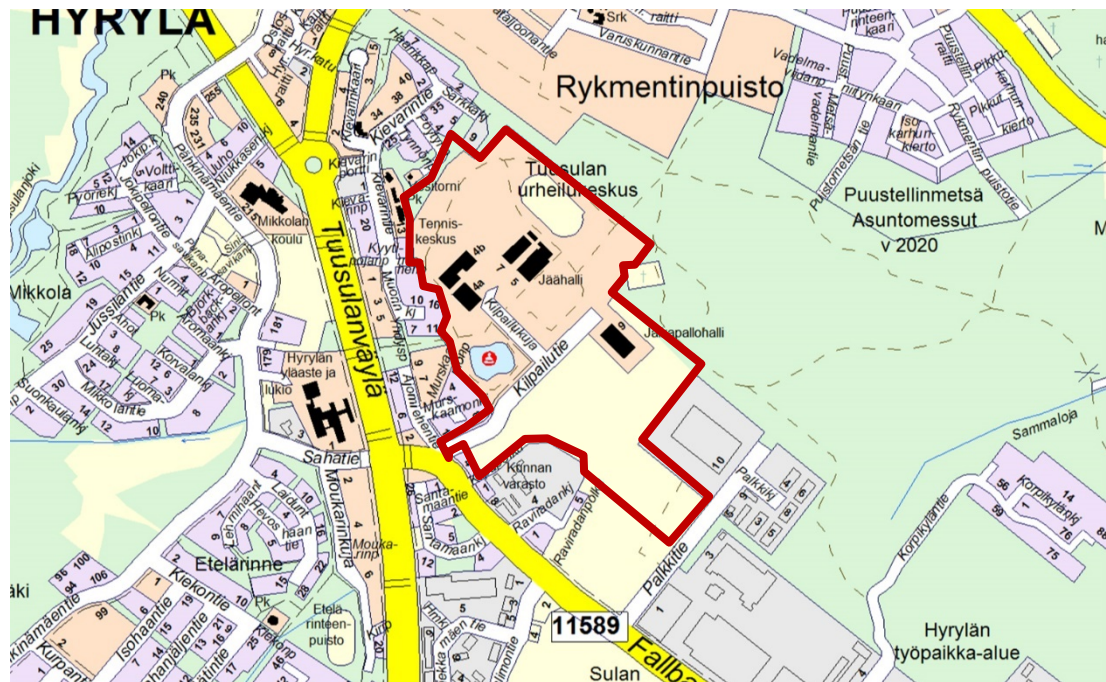
- Liikenteellinen selvitys (Sito, 4.4.2018)
- Tuusulan urheilupuiston yleissuunnitelma - vuorovaikutus ja viestintä -yhteenveto (Sito, 9.6.2017)
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 29.9.2005)
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Tuusulanharjulla Mätäkivennummen-Vaunukankaan välisellä alueella
- Urheilupuiston yleissuunnitelma ja asemakaavan muutos – Hulevesi- ja pohjavesitarkastelut (Sitowise, 31.10.2017)
- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta (Pöyry Oy, 2018)

1 Perustiedot ja tiivistelmä

1.1 Kaava-alueen sijainti

Urheilupuisto sijaitsee Hyrylän taajamassa kuntakeskuksen eteläpuolella. Alue sijoittuu Tuusulanväylän itäpuolelle.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 13:0, 9:2, 1:704, 5:166, 3:81, 3:127 ja 3:215 sekä osaa kiinteistöstä 3:41, 3:43, 3:137, 3:368 ja 3:1831.



Kuva 1.1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa urheilupuiston alueen kehittämien ja uudistaminen monilajisena kilpaurheilun paikkana. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on mahdollista rakentaa muun muassa uusi monitoimihalli. Lähialueen asukasmäärän kasvessa myös urheilupuiston käyttö vapaa-ajan lähivirkistysalueena lisääntyy. Ympäristön viihtyisyyden kehittäminen palvelee kaikkia alueen käyttäjiä ja edistää urheilupuiston houkuttelevuutta.

Urheilupuisto toimii tulevaisuudessa yhä enemmän myös erilaisten tapahtumien paikkana. Tapahtumakäytössä monitoimihalli palvelee esimerkiksi messujen, näyttelyiden ja konserttien paikkana. Monitoimihallin edustalle suunniteltu Urkka-aukio soveltuu hyvin erilaisten tapahtumien järjestämiseen.

Tavoitteena on liittää alue nykyistä paremmin ympäristöönsä muun muassa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä parantamalla. Pysäköintialueiden jäsentelyllä sekä uuden katuyhteyden avulla parannetaan autoliikenteen sujuvuutta ja saavutettavuutta sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

Asemakaavassa on osoitettu alueelle yhteensä 43 500 k-m² rakennusoikeutta, josta 26 965 k-m² on lisäystä aiempaan. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueilla

asemakaavan sallima maksimitehokkuus vaihtelee $e = 0.61 - 1.17$ välillä. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 41,88 ha. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 5,87 ha mikä vastaa noin 14 % koko suunnittelualueen pinta-alasta. Autopaikkojen korttelialuetta osoitetaan 2,24 ha (5 %), yleistä pysäköintialuetta 0,83 ha (2 %), katuja ja muita yleisiä alueita 2,41 ha (6 %), vesialuetta 0,75 ha (2 %) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta 29,72 ha (71 %).

1.3 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Tuusulan kunnanhallitus on kokouksessaan 7.9.2016 (§ 284) päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 5.10.2016 paikallislehdissä (Keski-Uusimaa ja Viikkouutiset), kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla www.tuusula.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.10.–7.11.2016 Tuusulan kunnantalolla (3. kerros, C-siipi) ja kunnan internetsivuilla www.tuusula.fi.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu alueelle samaan aikaan laadittuun yleissuunnitelmaan. Keskustelua alueen kehittämistarpeista käytiin yleissuunnitelman laatimisen aikana Tuusulan liikuntapalveluiden Facebook-sivuilla. Myös yleissuunnitelmavaihtoehdot olivat esillä ja niitä oli mahdollista kommentoida. Yleissuunnitelman luonnosvaihtoehtoja esiteltiin urheilukeskuksessa 17.5.2017 järjestetyn Kevätkirmaisu -tapahtuman yhteydessä. Suunnitelmanäyttelyssä yleissuunnitelmaluonnoksia esiteltiin ja osallistujat kommentoivat niitä. Urheilukeskuksen yleissuunnittelun ja asemakaavan valmistelun tilannekatsaus pidettiin 28.3.2018. Tilaisuudessa alueen pääkäyttäjät kommentoivat suunnitelmaluonnoksia.

Hyökkälän koulun yhdeksäsluokkalaisten osallistuivat alkuvuonna 2018 opintosuunnitelman mukaiselle osallistavalle vierailulle Tuusulan kunnantalolla. Osana kaavoituksen osallistamista he pääsivät kertomaan kehitysideoistaan Urheilukeskuksesta Cityplanner-sovelluksen kautta sekä ehdottamaan alueelle uutta nimistöä. Mahdollisen uuden monitoimihallin edustalle tulevan Urkka-aukio -nimessä on hyödynnetty Hyökkälän koulun yhdeksäsluokkalaisten nimiehdotuksia.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 31.5.–29.6.2018 TuusInfo asiakaspalvelun tiloissa sekä kunnan internetsivuilla www.tuusula.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet). Nähtävillä olosta on kuulutettu paikallislehdessä (Viikkouutiset), kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla www.tuusula.fi. Yleisötilaisuus järjestettiin 7.6.2018 suunnittelualueella.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Asemakaavan muutosalue on entistä soranottoaluetta ja maastonmuodot ovat voimakkaasti muokattuja. Urheilupuisto sijoittuu maastonmuodoiltaan maljamaiselle alueelle, jonka keski-osaa jäsentelevät pitkänomaiset maakumpareet ja niille istutettu puusto. Kilpailutien kaakkoispuolelle jäävä alue on hiekka-aluetta, jolle on osittain muodostunut sitovaa kasvillisuutta. Urheilupuiston avonaista keskialuetta rajaa pohjoisessa idässä ja lännessä havupuuvaltainen metsä.

Vesistöt ja vesitalous

Kilpailutien luoteispuolella on lampi, jota käytetään uimapaikkana.

Kaavoitettava alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (Hyrylä 0185801). Pohjaveden päävirtaussuunta on alueella kaakosta luoteeseen, kohti Koskenmäen vedenottamo. Alue on entistä maa-ainesten ottoaluetta, mistä johtuen pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa, suurella osalla aluetta pohjavesi on 0–3 metrin syvyydessä. Suunnittelualan pohjaveden laatua ei ole seurattu systemaattisesti.

Luonnonsuojelu

Alueella ei tunneta arvokkaita luonto-kohteita.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennukset, toiminnot ja palvelut

Alueen pohjoisosassa on olemassa oleva urheiluhallien keskittymä; kaksi jäähallia ja niihin liittyvä kattamaton varikkoalue, tennishalli sekä uudempi salibandyhalli. Maastonmuotojen johdosta olemassa oleva rakentaminen ei juurikaan näy alueen ulkopuolelle. Hallien välinen alue on hiekkakenttää, joka toimii pysäköintialueena.

Alueen koillisosaan jäähallien takana olevaan rinteeseen sijoittuu olemassa oleva yleisurheilukenttä. Jäähallien kaakkoispuolella on tekonurmikenttä ja luoteispuolella nurmikenttä.

Kilpailutien päässä on käyttökänsä päähän tullut ylipainehalli. Muilta osin Kilpailutien kaakkoispuolinen alue on rakentamatonta. Kilpailutien alussa on pysäköintialueena toimiva hiekkakenttä.

Pysäköintialueet ja hallien lähiympäristöt ovat jäsentymättömiä. Alue on pääasiassa eri urheiluseurojen käytössä. Eri lajien toiminnot ovat toisistaan erillään eikä urheilupuistossa ole yleisessä käytössä olevia oheispalveluita, kuten pukuhuoneita tai kahviota.

Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja.

Liikenne

Urheilupuisto sijoittuu Tuusulanväylän (kt 45) tuntumaan ja on autoliikenteen hyvin saavutettavissa. Katuverkkoa pitkin matka Hyrylän keskustaan on noin kaksi kilometriä. Kilpailutien liikennelaskennan perusteella urheilupuiston liikennetuotos nykytilanteessa on noin 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuusulanväylän ja Fallbackantien liittymä toimii nykytilanteessa hyväksyttävästi, mutta ylikuormittuu nykyisillä kaistajärjestelyillä, mikäli liikennemäärät kasvavat ennusteen mukaisesti.

Julkisella liikenteellä pääsee Tuusulanväylän varteen Koulukeskuksen pysäkillä. Tuusulanväylän varteen tulee busseja Hyrylän keskustan lisäksi Helsingistä, Vantaalta, Keravalta, Järvenpäästä, Mäntsälästä ja Hyvinkäältä. Pysäkiltä on noin 500 m kävelymatka urheilukentille.

Kilpailutien varressa on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kilpailukujalla on kapea jalkakäytävä. Pyöräilijöille ei ole autoliikenteestä erotettua väylää tai kaistaa. Lisäksi urheilupuiston alueelle on kaksi jalankulun ja pyöräilyn reittiä lännen suunnasta lammen ja salibandyhallin välistä sekä tennishallin pohjoispuolelta. Hyrylän keskustan suunnasta alueelle saavutaan jalan ja pyörällä Sarkkakujan kääntöpaikalta lämpökeskuksen ohi jatkuvaa reittiä. Nykytilassa yhteys Hyrylän keskustaan ei ole riittävän selkeä ja houkutteleva.

Urheilupuiston pohjois- ja itäpuolella on monipuolinen olemassa oleva ulkoilureitistö ja talvella hiihtolatuja.

Tekninen huolto

Alueen pohjoisosassa on olemassa olevaan rakentamiseen liittyvää vesijohto- ja viemäriverkostoa.

Nykyisellään kaavoitettavan alueen pohjoisosassa muodostuvat hulevedet keräillään hulevesiverkostoon, joka johtaa vedet jäähallin edustalla sijaitsevaan imeytysrakenteeseen. Nykyisiltä paikoitusalueilta kertyvät hulevedet päätyvät imeytysrakenteen kautta lähes suoraan pohjaveteen.

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa.

Maakaasuputki kulkee kaava-alueen läpi jäähallien ja urheilukentän välistä.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen luoteispuolella on vesitorni ja pohjoispuolella lämpökeskus.

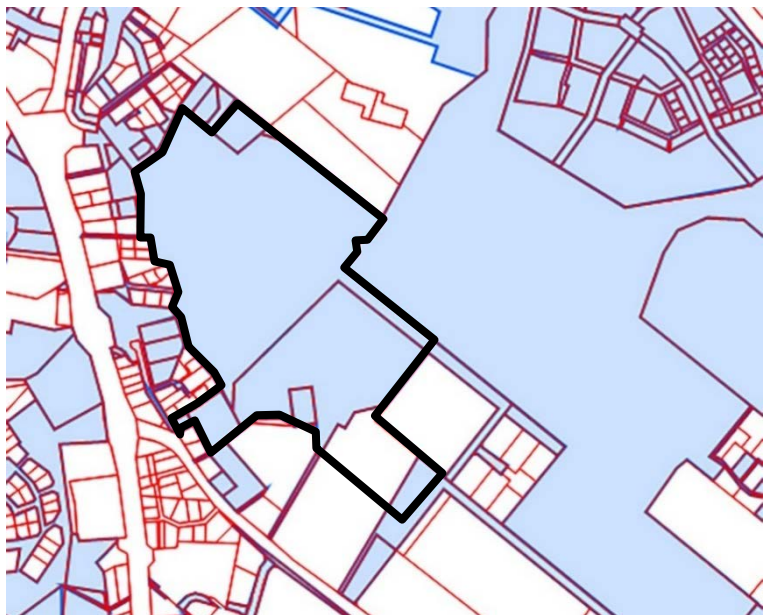
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Urheilupuiston lounaisrinteessä on aiemmin sijainnut kaatopaikka. Kilpapolun ja Kilpailutien alkupäässä on sijainnut kunnan vanha suolavarasto. Ampumahiihtostadionin alueella maaperä saattaa olla pilaantunutta ja jäähallista on saattanut valunut maaperään glykolia.

2.1.3 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa. Vanha ravidan alue, joka osittain kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, on yksityisessä omistuksessa.

Kuva 2.1. Maanomistus kaava-alueen ympäristössä. Kunnan omistamat kiinteistöt kartassa sinisellä. Tuusulan karttapalvelu, 2018.



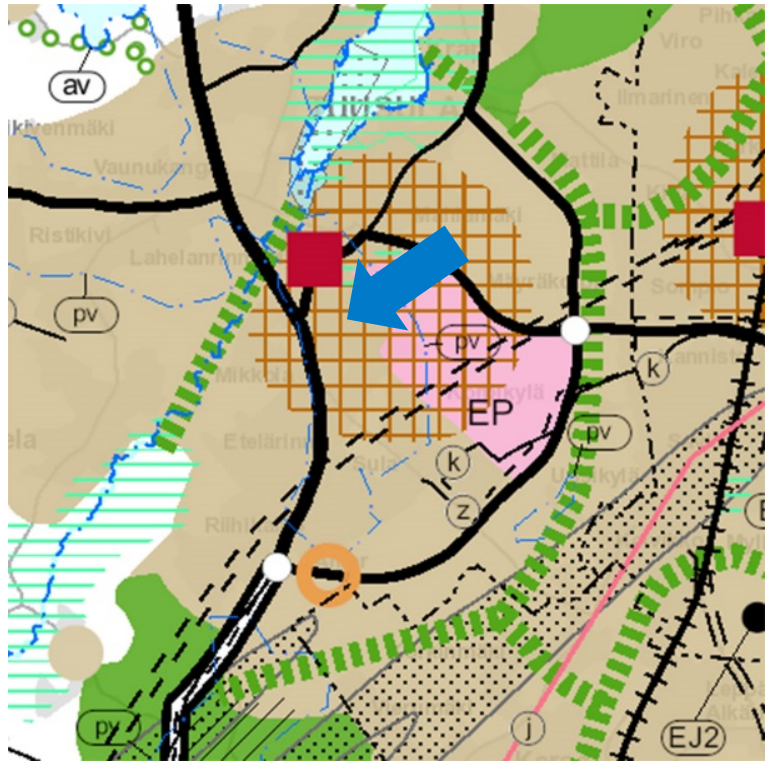
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue kuuluu tiivistettäväksi osoitetulle alueelle. Koko suunnittelualue on pohjavesialuetta.

Uudenmaan 4. vaihemaa-kuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueita koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Kuva 2.2. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

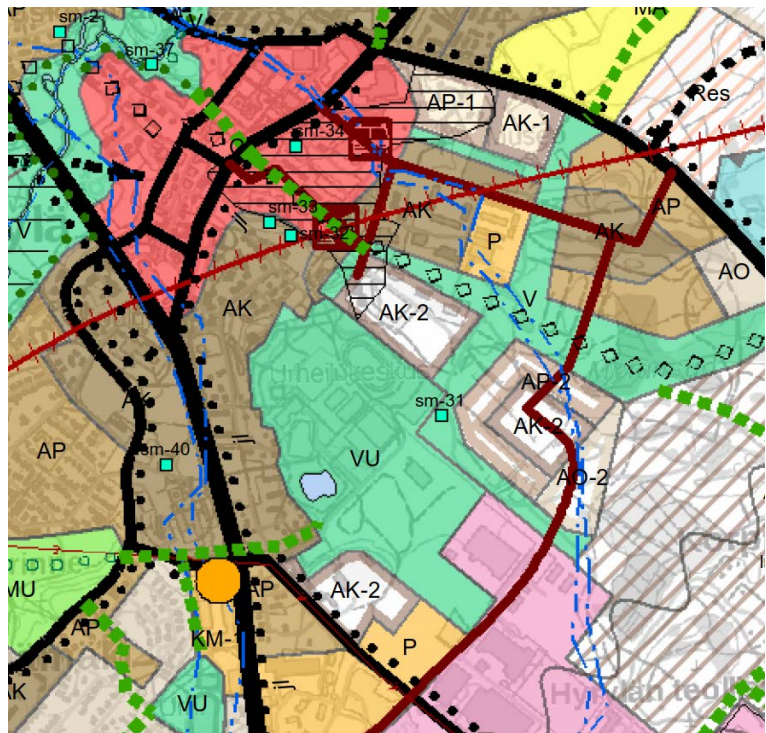


2.2.2 Yleiskaavat

Yleiskaava 2040

Tuusulaan ollaan laatimassa uutta koko kunnan kattavaa yleiskaavaa, jonka tavoitevuosi on 2040. Kaavasta on tarkoitus laatia strateginen ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

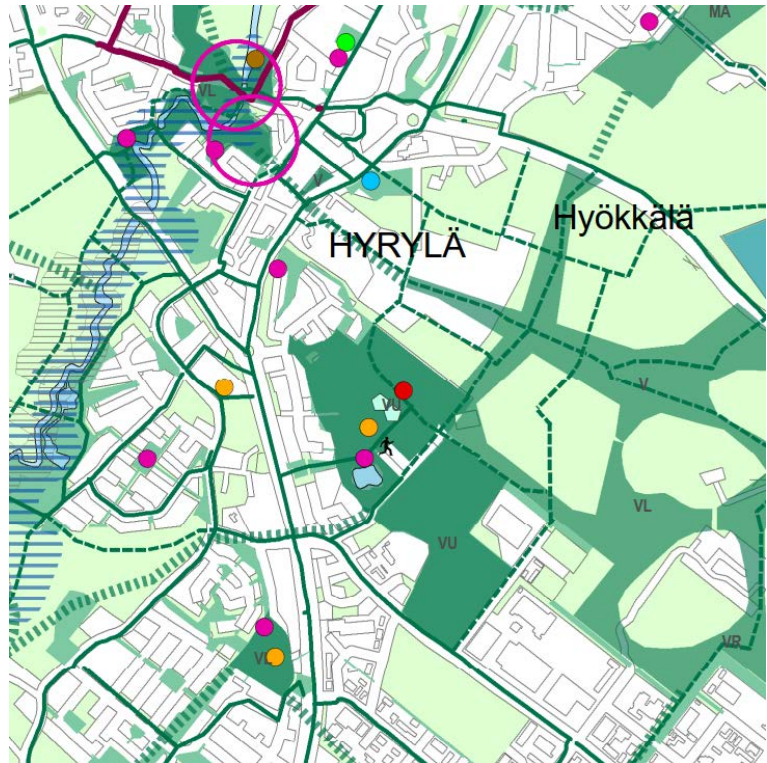
Alustavassa kaavaehdotuksessa urheilupuisto on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä asemakaavan mukaan.



Kuva 2.3. Ote Kaavakarttaehdotus (alustava) 30.5.2018.

Viheraluestrategia

Tuusulan viheraluestrategiaa valmistellaan koko kunnan yleiskaavan rinnalla. Strategia etenee omana erillisenä työnään.

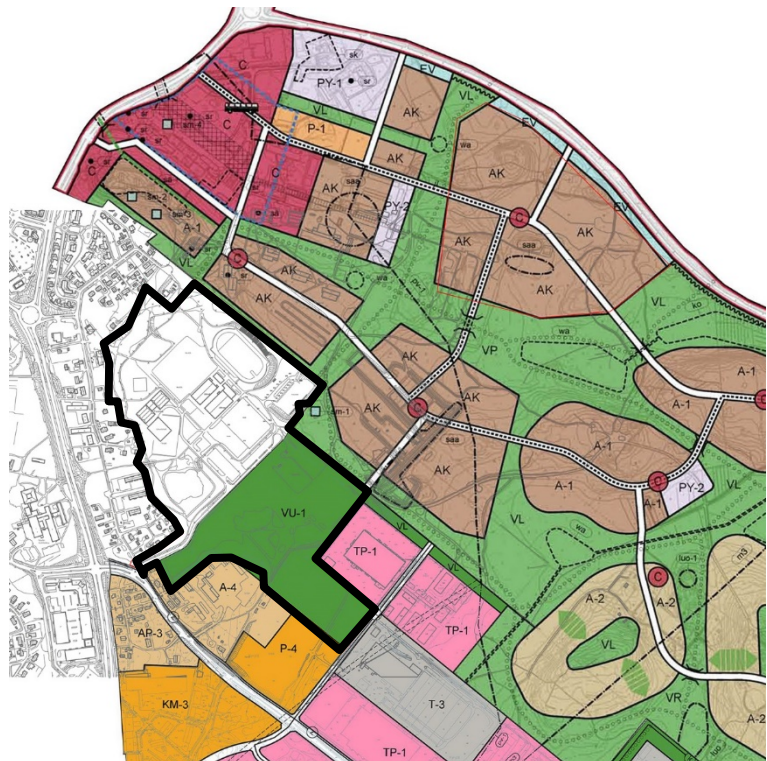


Kuva 2.3. Ote Viheraluestrategian Hyrylän viheralueet ja -yhteydet kartasta.

Sulan osayleiskaava ja Rykmentinpuiston osayleiskaava

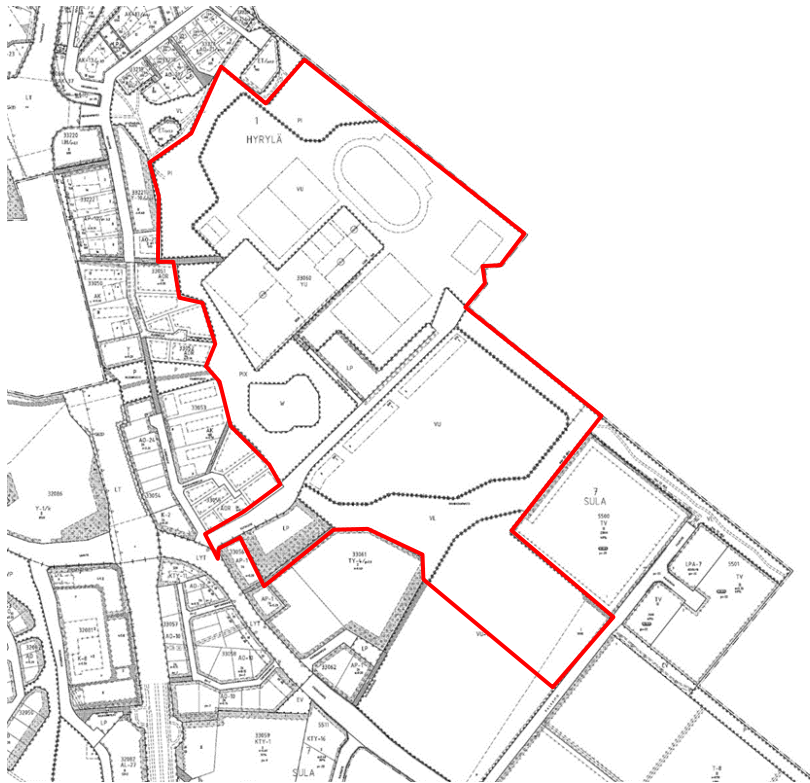
Kilpailutien kaakkoispuoleinen osa asemakaavan muutosalueesta kuuluu Sulan osayleiskaavan alueeseen. Osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 7.12.2015. Kilpailutien kaakkoispuoleinen alue on osoitettu merkinnällä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1). Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

Asemakaavan muutosalue rajautuu koillisessa Rykmentinpuiston osayleiskaava-alueeseen.



Kuva 2.4. Epävirallinen kaavayhdistelmä Sulan osayleiskaavasta ja Rykmentinpuiston osayleiskaavasta, taustalla asemakaavan muutosalueen pohjakartta. Kaava-alue rajattu mustalla.

2.2.3 Asemakaavat



Kuva 2.5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue rajattu punaisella.

Alueen pohjoisosassa olemassa olevien hallien alueella on voimassa kaava nro 69 Hyrylän urheilukeskuksen alueen rakennuskaava vuodelta 1980. Urheiluhallien alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Urheilupuiston pohjoisimmat reuna-alueet on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi ja lammen ympäristö istutettavaksi puistoalueeksi, jolle saa rakentaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

Asemakaavassa olemassa olevan jäähallin paikalle on osoitettu yhteensä 5 000 k-m² rakennusoikeutta ja tennis- ja salibandyhallien kohdalle 8 500 k-m² rakennusoikeutta. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeimmaksi sallituksi korkeusasemaksi on annettu jäähallin alueella +73.32, jäähallin takaosan kohdalla +59.82 ja tennis- ja salibandyhallin alueella +70.32. Asemakaava sallii välttämättömien huoltohenkilökunnan asuntojen rakentamisen alueelle.

Yleisurheilukentän ja nurmikenttien alueella on voimassa asemakaava 118, Hyrylän urheilukeskuksen rakennuskaavan muutos vuodelta 1985. Alue on osoitettu urheilukenttien sijainnit ja yleinen pysäköintialue (LP).

Suunnittelualan eteläosassa on voimassa kaava nro 124, Raviradan alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos vuodelta 1986. Alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU), lähivirkistysalueeksi (VL) ja hevosurheilun tarpeille varattavaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Kilpailutien ja Palkkitien varteen on osoitettu pysäköintipaikkoja (p), joilla rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I. Rakennusoikeutta on osoitettu Kilpailutien varteen yhteensä 1 500 k-m² huoltorakennuksia varten ja Palkkitien varteen yhteensä 3 000 k-m² hevosurheilun tarvitsemia rakennuksia varten. Palkkitien varteen osoitusta rakennusoikeudesta 1 535 k-m² sijoittuu kaavoitettavalle alueelle.

2.2.4 Urheilupuiston yleissuunnitelma

Samanaikaisesti asemakaavan muutoksen laatimisen kanssa on laadittu urheilupuiston yleissuunnitelma, johon asemakaavaratkaisu pohjautuu. Yleissuunnitelman lähtökohtana ovat olleet käyttäjien ja asukkaiden esittämät toiveet ja tarpeet urheilupuiston kehittämiseksi. Tausta-aineistona on hyödynnetty vuonna 2015 tehdyn karttakyselyn tuloksia.

Yleissuunnitelmassa nykyinen urheiluhallinen keskittymä ja uusi monitoimihalli muodostavat urheilupuiston alueelle rinnakkaiset urheilupuiston rakennetut ydinalueet. Hallikeskittymien välille muodostetaan jalankulkuvyöhyke, jossa jalankulun reitit eivät risteä autoliikenteen kanssa. Hallien välinen urheilupuiston keskialue on aktiivinen vapaa-ajan viettoa palveleva ulkotoimintojen vyöhyke. Urheilupuiston reuna-alueet soveltuvat omaehtoiseen ulkoiluun ja oleskeluun.

Hulevesi- ja pohjavesitarkastelu

Urheilupuiston alueelle on laadittu erillinen hulevesi- ja pohjavesitarkastelu samanaikaisesti yleissuunnitelman laatimisen kanssa. Selvityksessä on tarkasteltu hulevesien hallintaa alueella pohjavesien muodostumisen ja niihin kohdistuvan lika-aineskuormituksen kannalta. Erityistä huomiota on kiinnitetty hulevesien hallinnan ja pohjaveden suojelun yhteensovittamiseen. Tavoitteena on ollut löytää suunnittelualueen hulevesien hallintaan ratkaisu, joka mahdollistaa pohjaveden muodostumisen urheilupuiston alueella jatkossakin ja samalla välttää hulevesien sisältämien haitta-aineiden aiheuttamia riskejä pohjaveden laadulle.

Tutkituista vaihtoehdoista ks. tarkemmin kohta 3.4.

Liikenteellinen selvitys

Urheilupuiston alueesta on yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä tehty liikenteellinen selvitys. Tavoitteena oli selvittää autoliikenteen toimivuus urheilupuiston katuverkon liittymäpisteissä ja arvioida Rykmentinpuiston suoran katuyhteyden avaamisen vaikutuksia urheilupuiston ja Fallbackantien ympäristössä.

Kilpailutielle toteutetun liikennelaskennan (03/2016) perusteella alueen liikennetuotos nykytilanteessa on 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetilanteessa vuonna 2040 asemakaavan muutoksen mahdollistamien toimintojen oletetaan toteutuneen. Ennustetilanteessa liikennemäärän arvioidaan kaksinkertaistuvan nykytilanteeseen verrattuna, jolloin alueen liikennetuotos on noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kilpailutien liikennemäärän kasvaessa erityisesti Tuusulanväylän / Fallbackantien liittymän palvelutaso heikkenee. Liittymä on jo nykyisin kuormittunut. Liikennevalojen pienillä ajoitusmuutoksilla ei saada riittävän suurta vaikutusta ja riittävää palvelutasoa. Mahdollisia liittymän kehittämistoimenpiteitä ovat liittymän lisäkaista, kääntymissuuntien vähentäminen, nelihaara-liittymän poistaminen tai osittainen eritasoratkaisu.

Toimivuustarkastelujen perusteella urheilupuiston ajoneuvoliikenteen sujuvuuden kannalta suositeltavaa on, että vaihtoehtoinen ajoyhteys alueelle toteutetaan esim. Palkkitien kautta. Uuden katuyhteyden myötä urheilupuisto ei enää ole vain yhden katuyhteyden varassa ja urheilupuiston tuottamat liikennevirrat jakautuvat tasaisemmin alueen katu- ja tieverkolle. Yhteydestä Palkkitielle ei tule kuitenkaan tehdä läpiajoo houkuttelevaa.

Urheilupuiston laajeneminen tulee lisäämään kaikilla kulkumuodoilla tehtyjä matkoja lähialueella. Urheilupuiston käyttäjien kulkutavan valinnalla on selkeä vaikutus lähialueen katuverkon kuormittumiselle. Kestäviin kulkumuotoihin panostamalla voidaan optimoida autopsäköintitarvetta alueella.

Selvityksen mukaan urheilupuistoon tulisi toteuttaa minimissään noin 300 pyöräpysäköinti-paikkaa. Pyöräilyn edellytyksiä voidaan parantaa toteuttamalla pyöräpysäköintipaikat laadukkaasti ja näkyville paikoille. Ainakin osan paikoista tulee tarjota runkolukitusmahdollisuus ja olla katettuja.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevien ja uusien toimintojen kehittäminen urheilupuistossa. Käyttäjämäärien kasvaessa toimintoja on kyettävä järjestämään alueella toimivasti ja tehokkaasti. Asemakaavassa osoitetaan toimintojen edellyttämät rakennus- ja sijoittumispaikat sekä tarvittava rakennusoikeus.

Kunnanvaltuuston 7.12.2016 hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2017-2021 urheilupuiston asemakaavan muutos on osoitettu kärkihankkeena.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Asemakaavan muutos laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat muun muassa:

- Kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt
- Urheilukeskuksen pääkäyttäjät, urheiluseurat ja palveluja tuottavat urheiluyhtiöt
- Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
 - Tuusulan kunnan mittaus- ja karttapalvelut, tilakeskus, opetustoimi, pelastuslaitos ja lautakunnat
- Muut viranomaiset
 - Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Tielaitos / Uudenmaan tiepiiri, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Puolustusvoimat ja Tuusulan seudun vesilaitos
- Muut osalliset ja osallisiksi ilmoittautuvat

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 5.10.2016 paikallislehdissä (Keski-Uusimaa ja Viikkouutiset), kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla (www.tuusula.fi).

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.10.-7.11.2016 Tuusulan kunnantalolla (3. kerros, C-siipi) ja Tuusulan kunnan internetsivuilla www.tuusula.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä ja kahdeksan lausuntoa. Mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suullisesti tai kirjallisesti koko kaavan laatimisen ajan. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä mahdollisuus esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §).

Yleissuunnitelma

Yleissuunnitelman tausta-aineistona on hyödynnetty vuonna 2015 tehdyn karttakyselyn tuloksia. Karttakyselyssä tarkasteltiin muun muassa reittejä ja kehittämisalueita sekä kartoitettiin käyttäjien, toimijoiden ja kuntalaisten näkemyksiä urheilukeskuksen kehittämiseen.

Keskustelua kehittämistarpeista käytiin yleissuunnitelman laatimisen aikana Tuusulan liikuntapalveluiden Facebook-sivuilla keväällä 2017. Sivulla julkaistiin yhteensä kahdeksan päivitystä, joiden alla esillä olleesta aiheesta käytiin keskustelua. Myös yleissuunnitelmaluonnosvaihtoehdot olivat esillä ja niitä oli mahdollista kommentoida.

Yleissuunnitelmaluonnoksia esiteltiin urheilukeskuksessa 17.5.2017 järjestetyn Kevätkirjaisuus -tapahtuman yhteydessä. Suunnitelmanäyttelyssä yleissuunnitelmaluonnoksia esiteltiin ja osallistujat kommentoivat niitä. Suunnitelmanäyttelyn lisäksi kävijöille tarjottiin mahdollisuus osallistua tunnin mittaisille kävelykierroksille, joilla suunnittelija esitteli suunnitelmien sisältöä suoraan maastossa.

Facebook-sivuilla ja suunnitelmanäyttelyssä esitetyistä ajatuksista on laadittu erillinen yhteenveto. Saadut kommentit koskivat muun muassa eri lajien ja oheistoimintojen sijoittamista alueelle ja tapahtumakäytön mahdollistamista. Uutta katuyhteyttä Palkkitien suunnasta pidettiin hyvänä ratkaisuna. Rakenteellinen pysäköinti ei saanut käyttäjiltä kannatusta ja pysäköinti- paikkojen riittävyys herätti keskustelua.

Tuusulan Hyrylän Urheilukeskuksen yleissuunnittelun ja asemakaavan valmistelun tilannekatsaus pidettiin PoPU -tila Aunelassa 28.3.2018. Esillä oli urheilukeskuksen alueeseen liittyviä aineistoja ja karttoja. Paikalla kaavoituksen ja vapaa-aikapalveluiden työntekijät keräsivät palautteita nähtävillä oleviin suunnitelmaluonnoksiin.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 31.5.–29.6.2018 TuusInfo asiakaspalvelun tiloissa sekä kunnan internetsivuilla www.tuusula.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet). Nähtävillä olosta on kuulutettu paikallislehdessä (Viikkouutiset), kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla www.tuusula.fi. Yleisötilaisuus järjestettiin 7.6.2018 suunnittelualueella. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta ja 12 lausuntoa. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Hyväksyminen

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 52 §). Päätökseen on oikeus hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään (MRL 188 §).

Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.

Ympäristökeskus on osallistunut hulevesi- ja pohjavesiselvityksen kommentointiin.

3.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisten ja uusien toimintojen kehittäminen urheilupuiston alueella. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa tapahtumien järjestäminen urheilupuistossa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Urheilupuiston pohjois- ja itäpuolelle rakentuva Rykmentinpuiston alue tuo urheilupuiston läheisyyteen lopputilanteessa jopa 15 000 uutta asukasta. Urheilupuiston käyttö vapaa-ajan lähivirkistysalueena lisääntyy, mikä edellyttää alueen yleisilmeen kohentamista. Ympäristön viihtyisyyden kehittäminen palvelee kaikkia alueen käyttäjiä ja edistää urheilupuiston houkuttelevuutta.

Rykmentinpuistosta suunnitellaan Palkkitien kautta yhteyttä Fallbackantielle. Palkkitien kautta on mahdollista avata uusi sisääntuloväylä myös urheilupuiston alueelle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitettava alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata pohjaveden laatu ja antoisuus.

3.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Yleissuunnitelman luonnosvaihtoehdoista kerättiin palautetta facebookissa ja suunnitelmanäyttelyssä. Keskeisimpiä huomioita olivat:

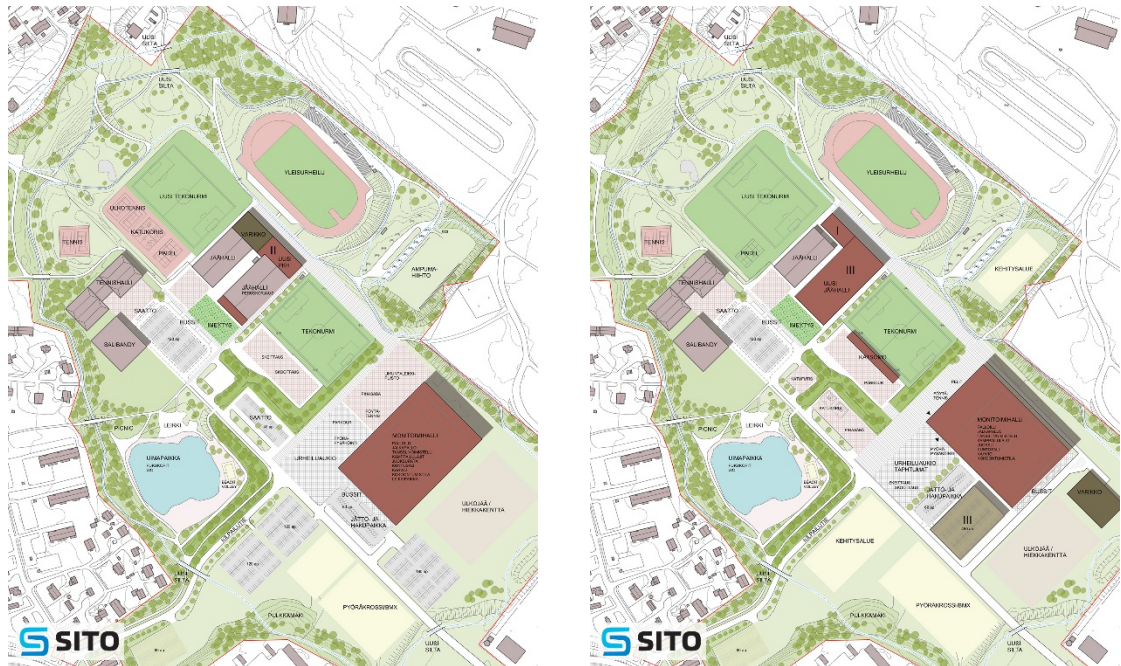
- Alueelle ehdotettiin runsaasti erilaisia toimintoja
- Suurikokoinen katsomo monitoimihalliin
- Kahvio
- Kokoustilat
- Oheisharjoittelutilojen tärkeys (kuntosali, sisäjuoksurata, verryttelytilat)
- Katuyhteys Palkkitien suunnasta hyvä
- Rakenteellinen pysäköinti ei ole toiminnallisesti hyvä
- Pysäköintipaikkojen riittävyys huolestuttaa

Laadulliset tavoitteet

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen alueelle saavuttaessa ja alueen sisällä liikuttaessa parantaa alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset sekä asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

Eri ratkaisuvaihtoehtoja on tutkittu yleissuunnitelmatyön aikana. Yleisölle esitellyissä yleissuunnitelman luonnosvaihtoehdoissa suurin ero liittyi pysäköintijärjestelyihin. Vaihtoehdossa 1 pysäköinti osoitetaan maantasoon hallien läheisyyteen ja katujen varsille. Vaihtoehdossa 2 suurin osa autopaikeista sijoitetaan monitoimihallin yhteyteen rakennettavaan kolmi-kerroksiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi tutkittiin eri tapoja sijoittaa alueelle uusi monitoimihalli.



Kuva 3.1. Yleissuunnitelman luonnosvaihtoehdot (12.5.2017)

Luonnosvaihtoehtoja arvioitiin myös hulevesien hallinnan näkökulmasta tavoitteena turvata pohjaveden laatu ja antoisuus. Pysäköinnin järjestämisestä urheilupuiston alueella tutkittiin neljä erillistä vaihtoehtoa, joiden vaikutusta hulevesien hallinnan ratkaisuihin arvioitiin erillisessä selvityksessä.

Ratkaisuvaihtoehdossa 1 likaiset hulevedet erotellaan muista hulevesistä ja johdetaan tai pumpataan pohjavesialueen ulkopuolelle. Ratkaisu edellyttäisi pysäköintialueiden keskittämistä ja sijoittamista hulevesiverkoston varrelle, jotta rakennettavien uusien hulevesiverkostojen määrä pysyisi kohtuullisena. Puhtaille hulevesille ja pysäköintialueilta kertyville hulevesille tarvittaisiin erilliset järjestelmät. Ratkaisu vähentäisi pohjaveden muodostumista alueella.

Ratkaisuvaihtoehdossa 2 likaisten hulevesien määrä pyrittiin minimoimaan keskittämällä autojen pysäköinti pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitosta pidettiin toiminnallisesti huonona vaihtoehtona, koska matka pysäköintipaikalta eri lajien suorituspaikoille muodostuisi pitkäksi. Saattoliikenteelle pitäisi mahdollistaa pääsy urheiluhallien sisäänkäyntien luo, jolloin pysäköinti todennäköisesti levittäytyisi hallien läheisyyteen hallitsemattomasti. Pysäköintilaitos ei myöskään kokonaan poistaisi likaisten hulevesien hallinnan tarvetta alueella. Ratkaisu oli myös tutkituista vaihtoehdoista selvästi kallein.

Ratkaisuvaihtoehdossa 3 pysäköintialueilta kertyneet hulevedet käsitellään geokomposiittitekniikalla ennen niiden imeyttämistä. Ratkaisu mahdollistaa pysäköintialueiden lisäksi myös esimerkiksi kaduilta kertyvien hulevesien käsittelyn ennen imeyttämistä. Kilpailutien luoteis-

puolella voidaan hyödyntää olemassa olevia hulevesiverkostoja ja ohjata kaikki alueelta kertyvät hulevedet kalvorakenteen kautta imeytettäväksi. Kilpailutien kaakkoispuolelle tulisi rakentaa vastaava hulevesien keräysjärjestelmä ja hulevesien käsittely- ja imeytysrakenne. Puhdistava kalvorakenne tulee uusina määräväleinä.

Ratkaisuvaihtoehdossa 4 pysäköintialueet katetaan kevyin katoksin. Katokset mahdollistaisivat katoille kertyvien puhtaiden hulevesien keräämisen ja imeyttämisen, mutta ei poistaisi epäpuhtauksia, jotka kertyvät pysäköintialueilla. Toiminnallisesti katosten haasteena on, että ne tarjoavat mahdollisuuden epätoivottuun oleskeluun ja kokoontumiseen alueella.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden monitoimihallin ja muiden urheilua ja vapaa-aikaa palvelevien toimintojen, kuten urheilu- ja pallokenttien, liikuntapaikkojen ja leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisen alueelle. Urheilupuiston mahdollisen uuden monitoimihallin ympärille muodostuu olemassa olevalle urheiluhallien keskittymälle rinnakkainen urheilupuiston rakennettu ydinalue. Lisäksi Kilpailutien varrelle osoitetaan pienempi uusi korttelialue urheilutoimintaa palveleville rakennuksille.

Asemakaavassa on osoitettu alueelle yhteensä 43 500 k-m² rakennusoikeutta, josta 26 965 k-m² on lisäystä aiempaan. Alueen luoteisosaan olemassa olevien urheiluhallien alueelle osoitetaan 18 500 k-m² rakennusoikeutta. Kilpailutien päähän on osoitettu monitoimihallia varten uusi korttelialue, jolle osoitetaan 20 000 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi Kilpailutien varrelle on osoitettu uusi korttelialue enintään 5 000 k-m² suuruiselle rakentamiselle.

Korttelialueilla asemakaavan sallima maksimitehokkuus vaihtelee $e = 0.61 - 1.17$ välillä. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 41,88 ha. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 5,87 ha mikä vastaa noin 14 % koko suunnittelualueen pinta-alasta. Autopaikkojen korttelialuetta osoitetaan 2,24 ha (5 %), yleistä pysäköintialuetta 0,83 ha (2 %), katuja ja muita yleisiä alueita 2,41 ha (6 %), vesialuetta 0,75 ha (2 %) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta 29,72 ha (71 %).

4.2 Aluevaraukset

Rakentaminen

Asemakaavassa suurin osa alueesta osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-8). Alueelle saa rakentaa kevytrakenteisia pääkäyttötarkoitusta palvelevia varastoja, teknisiä tiloja ja palvelupisteitä, jotka ovat suuruudeltaan enintään 75 m². Rakennusten ja rakennelmien tulee olla ulkoasultaan huoliteltuja ja ympäristöön sopivia.

Olemassa olevien ja uusien urheiluhallien alueet osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU ja YU-2). Monitoimihallin yhteyteen YU-2 korttelialueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta tukevia kaupallisia palveluita, majoitus-, palvelu- ja opetustiloja. Korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II kerrosta. Monitoimihallia varten osoitetulla korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kuitenkin III kerrosta.

Toiminnot

Monitoimihallin edustalle on osoitettu Urkka-aukioksi nimetty katuaukio. Alue varataan yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja pyöräpysäköinnille sekä katupeleille. Alueelle on suositeltavaa

sijoittaa oleskelupaikkoja, kalusteita ja pelialueita. Pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä. Alueelle saa rakentaa enintään 25 m² suuruisia kevyitä rakennelmia. Urkka-aukio toimii kohtaamispaikkana ja soveltuu hyvin erilaisten tapahtumien järjestämiseen.

Urheilupuiston keskialue on aktiivinen vapaa-ajan viettoa palveleva ulkotoimintojen vyöhyke. Alueelle on osoitettu leikki- ja oleskelualueita (le), ohjeellinen liikuntapaikka (ul) ja ohjeellinen urheilupaikka (ups), jolle saa sijoittaa ulkostreetlajeihin, kuten rullalautailuun, rullaluisteluun, potkulautailuun tai muuhun vastaavaan liikuntaan varustettuja paikkoja.

Eri lajien olevat ja suunnitellut suorituspaikat on osoitettu asemakaavassa ohjeellisina liikuntapaikkoine (ul) tai ohjeellisina urheilu- ja pallokentälle varattuine alueina (uk). Urheilupuiston reuna-alueet soveltuvat omaehtoiseen ulkoiluun ja oleskeluun. Reuna-alueet on asemakaavassa osoitettu puustoisena säilytettäväksi.

Kulkeminen

Urheilupuiston käyttäjämäärän ja lajikirjon kasvaessa ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa. Liikennemäärän Kilpailutiellä on arvioitu kaksinkertaistuvan nykytilanteeseen verrattuna. Ajoneuvoliikenteelle muodostetaan uusi katuyhteys urheilupuistoon Palkkitieltä. Uuden katuyhteyden myötä urheilupuisto ei enää ole vain yhden katuyhteyden varassa ja urheilupuiston tuottamat liikennevirrat jakautuvat tasaisemmin alueen katu- ja tieverkolle. Yhteydestä Palkkitielle ei tule kuitenkaan tehdä läpiajoon houkuttelevaa.

Alueelle saapuvat ja alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn pääreitit on osoitettu asemakaavassa sijainniltaan ohjeellisina jalankululle ja pyöräilylle varattuina alueen osina. Lisäksi alueelle metsän läpi lännen suunnasta saapuvat reitit on osoitettu sijainniltaan ohjeellisina ulkoiureitteinä. Uuden ja olemassa olevan hallikeskittymän välille muodostetaan jalankulkuvyöhyke, jossa jalankulun reitit eivät risteä autoliikenteen kanssa.

Pysäköinti

Urheiluhallien läheisyyteen on osoitettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA-18). Autopaikkojen korttelialueella saattoliikenteen sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota esimerkiksi varaamalla pysäköintialuetta kiertävän pääasiallisen ajoreitin varrelle sijoittuvat autopaikat lyhytaikaiseen pysäköintiin. Alueen hulevedet tulee käsitellä ennen maaperään imeyttämistä.

Kilpailutien varteen lähelle monitoimihallia on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-5), joka palvelee urheilupuiston toimintoja. Alueen hulevedet tulee käsitellä ennen maaperään imeyttämistä.

Kuntoilijantien varteen on sijoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka (p-19), joka on varattu pysäköintialueen laajenemisalueeksi. Autopaikkoja ei saa sijoittaa korttelialueelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä. Autopysäköinnin tarve vaihtelee suuresti eri lajien välillä. Selvitys autopaikkojen tarpeesta ja sijoittumisesta tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 ap / 100 k-m².

Tekninen huolto ja ympäristönsuojelu

Kaavoitettava alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun tai antoisuuteen.

Asemakaavassa osoitetaan entisen raviradan alueen luoteisosaan Kuntoilijantien varteen ohjeellinen hulevesien imeyttämiseen varattu alueen osa (hule-7). Hulevesien imeyttämiseen varatun alueen osan mitoitus mahdollistaa hulevesialtaiden vuorottaisen huollon sekä tulvavesille ylivuotoaltaan.

Alueen läpi kulkevaa maakaasuputkea varten asemakaavassa on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen rakennusala (vm), jolle saa sijoittaa sähkömuuntamon.

Asemakaavassa on osoitettu merkinnällä saa-3 alueet, joilla on tai saattaa olla pilaantuneita maita. Näitä alueita ovat urheilupuiston lounaisrinteessä aiemmin sijainnut kaatopaikka, Kilpapolun ja Kilpailutien alkupäässä sijainnut kunnan vanha suolavarasto, ampumahiihtostadionin alue ja jäähallien alue. Merkinnällä osoitettujen alueiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Maaperässä olevat jätteet tulee poistaa.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Urheilupuisto palvelee niin kilpaurheilua, vapaa-ajan viettoa kuin tapahtumien järjestämistä. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien toimintojen ja toimijoiden sijoittumisen alueelle. Alueen viihtyisyyden parantamisen kannalta alueelle saapuvien ja alueen sisäisten jalankulun ja pyöräilyn reittien sujuvuuden ja turvallisuuden parantaminen on tärkeää. Autojen pysäköinti keskitetään LPA-korttelialueille ja alueen keskiosaan muodostuu jalankulkuvyöhyke, jossa jalankulun reitit eivät risteä autoliikenteen kanssa. Pyöräilyn edellytyksiä parannetaan osoittamalla riittävästi pyöräpysäköintipaikkoja keskeisille paikoille urheiluhallien läheisyyteen. Asemakaavassa annetaan rakentamista ja piha-alueita koskeva yleismääräys, jonka mukaan piha-alueiden jäsentelyyn tulee kiinnittää huomiota ja jalankulkuympäristön tulee olla laadukasta ja turvallista.

Pohjaveden antoisuuden ja laadun säilyttämiseksi asemakaavassa edellytetään, että:

- Tontin ja rakennuksen kuivatustaso ei saa olla pohjaveden pinnan alapuolella. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita.
- Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava vesitiiviiseen sisätiloihin katettuun suoja-altaaseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen enimmäismäärä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa.
- Katoilta, piha-alueilta ja urheilukentiltä kertyvät puhtaiksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää. Alueella on viivytettävä ja imeytettävä puhtaat hulevedet periaatteella 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.
- Pysäköintialueilta kertyvät hulevedet tulee käsitellä ennen imeyttämistä.
- Kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräimien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua, mutta niiden mahdolliset vaikutukset imeytettävään hulevetteen on huomioitava.

Kaavamääräyksiä tarkentavat ohjeet:

- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä rakennuspaikalta on esitettävä riittävät pohjatutkimukset ja selvitykset pohjaveden pinnan korkeudesta. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja etenkin rakentamisen aikaiseen pohjaveden hallintaan tulee kiinnittää huomiota.

- Hulevesialtaita koskeviin suunnitelmiin on sisällytettävä tarkkailusuunnitelma ja se tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.
- Jos pysäköintialueilta kertyviä hulevesiä käsitellään lähellä pohjavesilampea, tulee pysäköintialueita koskeviin rakennuslupa-asiakirjoihin liittää piirustukset ja suunnitelma alueen hulevesien käsittelystä ja pysäköintialueen rakenteista.

4.4 Asemakaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa alueella on urheilun ja virkistykseen toimintoja.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, istutettavaksi puistoalueeksi, lähivirkistysalueeksi ja hevosurheilun tarpeille varattavaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.

Asemakaavan muutoksen myötä kaava-alueeseen kuuluva osa entisen raviradan alueesta muutetaan hevosurheilun tarpeille varattua urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU-1) urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Asemakaavan muutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen sekä ulkotilojen ja reittien jäsentelyn ansiosta kaava-alueen mahdollisuudet palvella virkistyskäyttöä paranevat. Palvelutason nousu tukee asutuksen keskittymistä Hyrylän keskustan tuntumaan.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa alue on melko avointa ja näkymää leimaavat pysäköinti- ja urheilukentät sekä urheiluhallit. Lampi on alueella selkeä maamerkki. Maastonmuotojen johdosta olemassa oleva rakentaminen ei juurikaan näy alueen ulkopuolelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen länsi- ja pohjoisreunat on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi. Pysäköinti- ja korttelialueita rajaamaan on osoitettu puurivillä istutettava alueen osa. Lisäksi kaavassa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkein sallittu korkeusasema.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat merkittäviä. Uudistamalla aluetta voidaan uusia epäkäytännöllistä ja vanhaa rakennuskantaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueella aiempaa enemmän rakentamista sekä rakentamisen sijoittumisen aiempaa laajemmalle alueelle. Tämä muuttaa alueen rakennetummaksi. Samalla asemakaavassa edellyttää julkisivujen ja piha-alueiden huolellisempaa jäsentelyä.

Kaavamuutoksen myötä ulkoalueiden laatua ja viihtyisyyttä ohjataan aiempaa enemmän ja eri liikkumismuotojen reitit sovitetaan yhteen aiempaa paremmin. Urheilupuiston reuna-alueet osoitetaan puustoisena säilytettäväksi.

Palvelut

Nykytilanteessa alueelle sijoittuu urheiluhalleja, urheilukenttiä, pysäköintialueita sekä virkistysaluetta. Alueella ei ole urheiluseurojen toiminnan ohella muita kaupallisia palveluja.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, istutettavaksi puistoalueeksi, lähivirkistysalueeksi ja hevosurheilun tarpeille varattavaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on mahdollista sijoittaa aiempaa enemmän urheilutoimintaa palvelevaa rakentamista. Monitoimihallia varten osoitetulle korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi pääkäyttötarkoitusta tukevia kaupallisia palveluita, majoitus-, palvelu- ja opetustiloja. Urheilutoimintojen keskittäminen ja alueen viihtyisyyden parantaminen tekevät urheilupuiston alueesta houkuttelevamman paikan sijoittaa urheilutoimintaan ja vapaa-ajan viettoon liittyviä palveluita. Lisäksi toimintoja voidaan yhdistää niin, että eri tukipalvelut voidaan sijoittaa lähelle toisiaan.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Nykytilanteessa alueelle sijoittuu urheiluun ja ulkoiluun liittyviä toimintoja ja toiminta perustuu pitkälti urheiluseurojen työpanokseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, istutettavaksi puistoalueeksi, lähivirkistysalueeksi ja hevosurheilun tarpeille varattavaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.

Asemakaavan muutoksen myötä monitoimihallia varten osoitetulle korttelialueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta tukevia kaupallisia palveluita, majoitus-, palvelu- ja opetustiloja. Asemakaavan muutos parantaa yritysten mahdollisuuksia sijoittaa alueelle urheilutoimintaa ja sitä tukevia palveluita. Asemakaavan muutos mahdollistaa työpaikkojen lisääntymisen Tuusulassa. Lisäksi asemakaavan toteuttaminen helpottaa tapahtumien järjestämistä alueella. Urheilupuisto on yksi Tuusulan vetovoimaisuutta lisäävä tekijä.

Virkistys

Nykytilanteessa alueella ja sen lähiympäristössä on virkistysreittejä, muttei niihin liittyviä oheispalveluita kuten pukuhuoneita tai kahvioita.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kilpailutien kaakkoispuolelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja lähivirkistysaluetta. Kilpailutien luoteispuolella urheilupuiston reuna-alueet on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi.

Asemakaavan muutoksen myötä pääosa alueesta osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Asemakaavassa osoitetaan alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Urheilupuiston keskialue on aktiivinen vapaa-ajan viettoa palveleva ulkotoimintojen vyöhyke. Urheilutoimintojen keskittäminen ja alueen viihtyisyyden parantaminen tekevät urheilupuiston alueesta houkuttelevamman paikan sijoittaa urheilutoimintaan ja vapaa-ajan viettoon liittyviä palveluita. Kaavamuuos tukee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantamista virkistys- ja liikuntapalveluiden pariin Hyrylän keskustasta ja Rykmentipuiston alueelta.

Liikenne

Nykytilanteessa alueelle pääsee yhdistettyä jalkakäytävää ja pyörätietä Kilpailutien varressa sekä metsän lävitse pohjoisen ja lännen suunnasta. Reitti Hyrylän keskustasta urheilupuiston alueelle koetaan epäselväksi. Autolla alueelle pääsee Fallbackantieltä Kilpailutien kautta. Fallbackantien ja Tuusulanväylän risteys on ruuhkautunut. Pysäköinti on levittäytynyt urheiluhallien läheisyyteen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Kilpailutien ja Kilpailukujan katualueet sekä yleinen pysäköintialue Kilpailutien ja Kilpailukujan risteyksen pohjoispuolelle. Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee varata vähintään 240. Alueelle lännestä johtava Kyytimiehenpolku on osoitettu yleiselle jalankululle varattuna tiealueena.

Asemakaavan muutoksen myötä eri liikkumismuotojen reitit urheilupuiston alueella sovitaan yhteen aiempaa paremmin. Alueen keskiosaan muodostuu jalankulkuvyöhyke, jossa jalankulun reitit eivät risteä autoliikenteen kanssa. Ratkaisu parantaa jalankulun turvallisuutta ja tekee siitä miellyttävämpää. Hyvillä kävely- ja pyöräliikenteen yhteyksillä sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä voidaan houkutella käyttäjiä siirtymään henkilöautosta kestäviin kulkumuotoihin.

Ennustetilanteessa vuonna 2040 liikennemäärän arvioidaan kaksinkertaistuvan nykytilanteeseen verrattuna, jolloin alueen liikennetuotos on noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kilpailutien liikennemäärän kasvaessa erityisesti Tuusulanväylän / Fallbackantien liittymän palvelutaso heikkenee. Liittymä on jo nykyisin kuormittunut.

Asemakaava mahdollistaa uuden katuyhteyden toteuttamisen Palkkitieltä urheilupuiston alueelle. Uuden katuyhteyden myötä urheilupuisto ei enää ole vain yhden katuyhteyden varassa ja urheilupuiston tuottamat liikennevirrat jakautuvat tasaisemmin alueen katu- ja tieverkolle.

Palkkitien käyttäminen väylänä urheilupuistoon lisää erityisesti tapahtumien yhteydessä liikennettä samalla reitillä läheisten teollisuustonttien raskaan liikenteen kanssa, mikä saattaa hidastaa yrityksen liikennettä ja edellyttää opasteita tai muita turvallisuutta lisääviä järjestelyitä reitillä.

Tekninen huolto

Nykytilanteessa alueen poikki kulkee maakaasuputki. Kaava-alueella on olemassa olevaan rakentamiseen liittyvää vesijohto- ja viemäriverkostoa, kaukolämpöverkostoa ja kaapeliverkostoa sekä sähkönjakeluverkkoa.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole tekniseen huoltoon liittyviä kaavamääräyksiä.

Asemakaavan muutoksen myötä kaavakartassa osoitetaan maakaasuputken sijainti.

Kattopinnoilla on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun sallitaan, huomioiden niiden mahdolliset vaikutuksen imeytettävään huleveteen.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa alueen toiminnot ovat pääasiassa urheiluseurojen järjestämiä ja organisoimia.

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on mahdollista sijoittaa entistä monipuolisempia urheiluun ja vapaa-ajan viettoon liittyviä toimintoja ja palveluita. Urheilupuiston ympäristön viihtyisyyden kehittäminen palvelee kaikkia alueen käyttäjiä ja edistää urheilupuiston houkuttelevuutta. Erityisesti tapahtumien aikaan alueelle saavutaan kauempaakin. Urheilupuisto on yksi Tuusulan vetovoimaisuutta lisäävä tekijä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Nykytilanteessa alue on entistä soranottoaluetta ja maastonmuodot ovat voimakkaasti muokattu. Maisema on avointa ja jäsentymätöntä. Alueella sijaitsee lampi.

Voimassa olevassa asemakaavassa lampi on osoitettu vesialueeksi ja urheilupuiston reuna-alueet on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi.

Asemakaavan muutoksen myötä lampi osoitetaan edelleen vesialueeksi. Urheilupuiston reuna-alueet osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, sekä alueeksi joka tulee säilyttää puustoisena. Asemakaava mahdollistaa alueelle aiempaa enemmän rakentamista, mutta

puustoisten reunavyöhykkeiden johdosta rakentaminen ei jatkossakaan juuri näy alueen ulkopuolelle.

Pohja- ja pintavedet

Nykytilanteessa alueen pohjoisosassa muodostuvat hulevedet keräillään hulevesiverkoston, joka johtaa vedet imeytysrakenteeseen. Nykyisiltä paikoitusalueilta kertyvät hulevedet päätyvät imeytysrakenteen kautta lähes suoraan pohjaveteen.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole hulevesiin tai pohjaveteen liittyviä karttamerkintöjä.

Asemakaavan muutoksen myötä koko kaava-alueelle tulee voimaan pohjaveden suojeluun ja hulevesien hallintaan liittyvät kaavamääräykset. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle aiempaa enemmän rakentamista ja pysäköintialueita. Uuden rakentamisen myötä alueelle muodostuu enemmän läpäisemätöntä pintaa. Katoilta, piha-alueilta ja urheilukentiltä kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää. Pysäköintialueita kertyvät hulevedet tulee käsitellä ennen maaperään imeyttämistä. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen eikä se vaaranna pohjaveden laatua. Tulevan maankäytön muutokset eivät tule vaikuttamaan valuma-alueisiin ja virtaussuuntiin.

Luonnonolot

Nykytilanteessa alueella ei tunneta arvokkaita luonto-kohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueelle ei ole osoitettu luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen, pienilmastoon eikä maa- ja metsätalouteen tai luonnonsuojeluun liittyviä aluevarauksia tai kaavamääräyksiä.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

4.4.3 Vaikutukset talouteen

Nykytilanteessa alue on pääasiassa eri urheiluseurojen käytössä. Urheilupuistossa ei ole yleisessä käytössä olevia oheispalveluita, kuten pukuhuoneita tai kahviota.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole urheilukenttien ja -hallien lisäksi taloudelliseen toimintaan liittyviä merkintöjä tai määräyksiä.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama katujen ja yleisten alueiden rakentaminen aiheuttaa kunnalle investointikustannuksia. Investointiohjelmaan on varattu vuodelle 2018 tenniskeskuksen pysäköintialueen laajentamisen toteutukseen 500 000 e. Kuntoilijantientien rakentaminen maksaa arviolta 800 000 – 1 000 000 e.

Urheilupuiston pintarakenteista, urheilukentistä ja muista toiminnoista varusteineen ja järjestelmineen aiheutuu kustannuksia. Urheiluseurat ja yritykset toteuttavat urheiluhallit kunnan ohjauksessa. Rakentaminen on mahdollista tehdä vaiheistettusti ja näin on mahdollista jakaa toteuttamiskustannuksia usealle vuodelle ja samalla saada joustoa väliaikaisten toimintojen esim. pysäköinnin siirtämiselle alueellisesti.

Asemakaavassa on osoitettu alueet, joilla on tai saattaa olla pilaantuneita maita. Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä, mistä voi aiheutua kustannuksia.

4.4.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Nykytilanteessa jalankulun ja autoilun reitit risteävät keskenään ja pysäköintialueet ovat jäsentymättömiä. Hulevesien hallintaa ei ole toteutettu pohjaveden suojelun kannalta ajantasaisella tavalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole eritelty autoilun reittejä pyöräily- ja jalankulkijoiden reiteistä. Kaavassa ole osoitettu pohjaveden suojelua tai pilaantuneita maa-alueita koskevia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamat Palkkitien uusi katuyhteys, pysäköintialueiden jäsentely sekä muut alueen sisäiset liikennejärjestelyt parantavat autoliikenteen sujuvuutta ja saavutettavuutta sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

Urheilupuiston laajeneminen tulee lisäämään kaikilla kulkumuodoilla tehtyjä matkoja lähialueella. Tämä saattaa lisätä jalankulkijoiden, autoilijoiden ja raskaan liikenteen kohtaamisia katuverkossa.

Asemakaavan muutoksen myötä koko kaava-alueelle tulee voimaan pohjaveden suojeluun ja hulevesien hallintaan liittyvät kaavamääräykset.

Asemakaavassa on osoitettu alueet, joilla on tai saattaa olla pilaantuneita maita. Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

4.4.5 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Nykytilanteessa alueen toiminnot ovat pääasiassa urheiluseurojen järjestämiä ja organisoimia. Alueella jalankulun ja autoilun reitit risteävät keskenään ja pysäköintialueet ovat jäsentymättömiä.

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on mahdollista sijoittaa entistä monipuolisempia urheilu- ja vapaa-ajan viettoon liittyviä toimintoja ja palveluita. Urheilupuiston ympäristön viihtyisyyden kehittäminen palvelee kaikkia alueen käyttäjiä ja edistää urheilupuiston houkuttelevuutta.

Palkkitien uusi katuyhteys, pysäköintialueiden jäsentely sekä muut alueen sisäiset liikennejärjestelyt parantavat autoliikenteen sujuvuutta ja saavutettavuutta sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

Hyvillä kävely- ja pyöräliikenneyhteyksillä sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä voidaan houkutella käyttäjiä siirtymään henkilöautosta kestäviin kulkumuotoihin. Urheilupuiston käyttäjien kulkutavan valinnalla on selkeä vaikutus lähialueen katuverkon kuormittumiselle.

4.5 Ympäristön häiriötekijä

Nykytilanteessa kaava-alueella on pilaantuneita maa-alueita, ja alueita, jotka saattavat olla pilaantuneita.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole pilaantuneita maa-alueita koskevia aluerajauksia tai määräyksiä.

Asemakaavan muutoksen myötä asemakaavassa osoitetaan alueet, joilla on tai saattaa olla pilaantuneita maita. Näitä alueita ovat urheilupuiston lounaisrinteessä aiemmin sijainnut kaatopaikka, Kilpapolun ja Kilpailutien alkupäässä sijainnut kunnan vanha suolavarasto, ampumahiihtostadionin alue ja jäähallien alue. Alueet on osoitettu merkinnällä saa-3. Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Maaperässä olevat jätteet tulee poistaa. Olemassa olevasta pilaantuneesta maaperästä ei aiheudu terveysriskiä alueella liikkuville.

Urheilupuiston laajeneminen tulee lisäämään kaikilla kulkumuodoilla tehtyjä matkoja lähialueella. Tämä saattaa hieman lisätä meluhäiriöitä kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä.

4.6 Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 20.3.2018 päättänyt nimet lammelle (Urheilupuiston lampi), uudelle aukiolle (Urkka-aukio) sekä uudelle Palkkitien ja Kilpailukujan väliselle katuyhteydelle (Kuntoilijantie).

Hyökkälän koulun yhdeksäsluokkalaiset osallistuivat alkuvuonna opintosuunnitelman mukaiselle osallistavalle vierailulle Tuusulan kunnantalolla. Osana kaavoituksen osallistamista he pääsivät kertomaan kehitysideoistaan Urheilukeskuksesta. Urkka-aukio -nimessä on hyödynnetty Hyökkälän koulun yhdeksäsluokkalaisten nimiehdotuksia.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnekuva, joka pohjautuu alueelle samanaikaisesti asemakaavan kanssa laadittuun yleissuunnitelmaan. Tarkoituksena on luoda mahdollisuuksia erilaisille uusille toimijoille ja toiminnoille. Yleissuunnitelmassa esitetyt uudet toiminnot ja niiden sijoituspaikat ovat esimerkkejä alueen tulevista kehitysmahdollisuuksista.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen rakentaminen tapahtuu vaiheittain useiden vuosien kuluessa. Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia erilaisille uusille toimijoille ja toiminnoille.

Ennen alueen rakentamista on laadittava tarvittavat kunnallistekniset suunnitelmat sekä katusuunnitelmat. Rakennusten ja pysäköintialueiden toteuttaminen edellyttää erillisen selvityksen laatimista pohja- ja hulevesien järjestämisestä.

Rakennuslupan hakemisen yhteydessä rakennuspaikalta on esitettävä riittävät pohjatutkimukset ja selvitykset pohjaveden pinnan korkeudesta. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja etenkin rakentamisen aikaiseen pohjaveden hallintaan tulee kiinnittää huomiota.

Hulevesialtaita koskeviin suunnitelmiin on sisällytettävä tarkkailusuunnitelma ja se tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

Jos pysäköintialueilta kertyviä hulevesiä käsitellään lähellä pohjavesilampea, tulee pysäköintialueita koskeviin rakennuslupa-asiakirjoihin liittää piirustukset ja suunnitelma alueen hulevesien käsittelystä ja pysäköintialueen rakenteista.

5.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa Tuusulan kunta. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

Alueen kehittämiseksi asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi on tärkeää huomioida ja edistää urheilualueelle Hyrylän keskustasta ja Rykmentinpuiston alueelta johtavien jalankulun ja pyöräilyn reittien kehittäminen myös ympäröivien alueiden suunnittelussa.