

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 15.03.2018, klo 16:00 - 16:59

Paikka Tuusulan kunnantalo, kunnanhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§ 4 Kokouksen avaus

§ 5 Keskustan yleissuunnitelma, hyväksyntä

§ 6 Kaupallisten palveluiden kehittämisen tavoite

§ 7 Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509, 33229, 33228, 33044

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Anu Åberg
Eeva-Liisa Nieminen
Harri Lipasti
Janne Mellin
Jussi Salonen
Kim Kiuru
Lea Ahonen, saapui 16:30
Mika Mäki-Kuhna
Pasi HUUHTANEN
Seppo Noro
Ulla Palomäki
Lilli Salmi

Muut saapuvilla olleet

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri, sihteeri
Pia Sjöroos
Marko Härkönen

Poissa

Ilmari Sjöblom
Kati Lepojärvi
Monica Avellan
Raimo Stenvall
Ruut Sjöblom
Sanna Kervinen
Satu Taiveaho

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Tuula Hyttinen
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 4

Kokouksen avaus

Puheenjohtaja avaa kokouksen todeten läsnäolijat.

Päätös

Puheenjohtaja avasi kokouksen todeten läsnäolijat.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 157,29.11.2017

Kuntakehityslautakunta, § 4,17.01.2018

Kunnanhallitus, § 63,26.02.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 5, 15.03.2018

§ 5

Keskustan yleissuunnitelma, hyväksyntä

TUUDno-2017-1168

Kuntakehityslautakunta, 29.11.2017, § 157

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

Yleissuunnitelman status ja tarkoitus

Yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma on yleispiirteinen ja suunnittelua on tarkoitus jatkaa asemakaavahankkeiden ja yleisten alueiden suunnitelmien myötä kohti toteutusta. Yleissuunnitelmaa ei siten tule lukea yksityiskohdiltaan valmiina. Suunnitelman tarkoituksena on tarkastaa, että tähän mennessä laaditut suunnitelmat toimivat kokonaisuutena, herättää keskustelua keskustan kehittämisestä ja asettaa keskustan kehittämisen osalta tavoitteet mm. hankkeiden ja asemakaavojen suunnittelua varten.

Yleissuunnitelman myötä voidaan päättää esim. seuraavista keskustan kehittämisen linjauksista:

- jos kunnantalo puretaan ja korvaavat tilat sijoitetaan keskustaan, mihin ne suunnitellaan?
- miten liikerakentaminen sijoittuu keskustan alueella?
- miten ydinkeskustan liikenneverkko halutaan järjestää?
- mihin linja-autoterminaali sijoitetaan?
- miten pysäköinti toteutetaan?
- miten Tuusulanväylän estevaikutusta vähennetään?
- minkälaisia julkisia aukioita ja puistoja halutaan?
- kuinka tehokkaita asuinkerrostalokortteleita halutaan?
- minkälaista arkkitehtuuria tavoitellaan?

Em. kysymyksistä useat ovat yhteydessä toisiinsa. Yksi ratkaisu yksittäisessä asiassa johtaa ratkaisuihin muiden osalta. On suositeltavaa lähestyä dilemmaa ratkaisemalla ensin merkittävimmät tekijät: kunnantalon sijainti, liikerakentaminen ja pysäköinti.

Kunnantalon toimintojen uudelleensijoittaminen

Tässä kunnantalo-termiä kuvaamaan nykyisen kunnantalon toimintojen uutta sijaintia. Sikäli kun nämä toiminnot halutaan keskustaan, on tavoiteltavaa saada samaan kortteliin muitakin palvelu- sekä liiketiloja. Hankkeeseen kannattaa liittää myös asuinrakentamista, mikäli se riittävän viihtyisästi ja teknisesti voidaan järjestää. Termi kunnantalo ei tässä tarkoita vain kunnantalon toimintoja vaan pitää sisällään samalle tontille sijoitettavia muitakin toimintoja.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnantalon sijaintivaihtoehdoista on kerrottu liitteenä olevan yleissuunnitelman sivulla 16, sijaintikartta on sivulla 17. Yleissuunnitelmassa esitettyjen vertailutekijöiden lisäksi kannattaa ottaa huomioon muitakin, mm. seuranvanlaisia seikkoja.

Kunnantalon sijaintiin liittyviä taloudellisia vaikutuksia

Kummassakin yleissuunnitelman myötä alustavasti tutkitussa uuden kunnantalon sijaintivaihtoehdossa säästetään nykyisen kunnantalon saneeraus kustannukset, n. 13,6 M€. Samaten kummassakin sijaintivaihtoehdossa nykyisen kunnantalon kortteli voitaneen muuttaa tehokkaaksi asuinkortteliksi, jolloin kunta saa tontinmyyntituloja. Olevan kunnantalon purkamiskuluiksi on arvioitu n. 0,7 M€. Sen sijaan, sijaintiriippuvaisia tekijöitä on arvioitu seuraavasti:

Ve 1 - Rykmentin keskustakortteli

Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan kulut eli Rykmentin puistotien rakentamiskulut, tämän korttelin osalta on arvioitu samalla kustannustasolla kuin Puustellinmetsän alueella olevan samaa luokkaa olevan kadun eli n. 2170 €/m. Osuus on n. 200 metriä, jolloin kustannuksia syntyy n. 0,4 M€. Voi kuitenkin sanoa, että sekä nämä tekniikan kulut ja korvaavien uimahallin autopaikkojen toteuttamiskuluja ei voi tule laskea tämän vaihtoehdoisen sijaintipaikan kuluiksi, koska Rykmentin puistotien rakentaminen on tarpeen uusista kunnantalon tiloista huolimatta - kortteli oletettavasti toteutuu kaavan osoittamalla tavalla riippumatta sijaitseeko kunnantalo sen alueella.

Korvaavat tilat

Sijaintivaihtoehtoon ei sisälly purkamiskuluja tai muiden toimintojen tilojen korvaamista.

Tontin arvo

Viimeisimmän Newsecin arvion mukaan C-1-korttelin rakennusoikeuden arvo on 310 €/kem². Kunta omistaa osan korttelista. Maanhankintakustannusten arvion epävarmuutta lisää se, ettei tiedossa ole tarvittavan tontin pinta-alaa. Arvioidaan, että mahdollisesta tontista kunta omistaa jo n. 20 %. C-1 -tontin tehokkuus on e=2,0. Jos kunnantalon hanke on suuruudeltaan n. 5000 kem², rakennusoikeuden arvo olisi n. 1,5 M€, josta kunnan osuudeksi voidaan arvioida olevan n. 0,3 M€. Hankintahinta olisi tuolloin noin 1,2 M€. Tontin koko olisi tällöin vain 2500 m², mikä ei riitä autopaikkojen toteuttamiseksi yhdessä kellaritasossa, mikä toisaalta on välttämätöntä, koska alueen pohjavesipinta on melko lähellä maanpintaa. Suositeltavaa olisikin joko varata hanketta varten suurempi tontti tai toteuttaa rakenteellinen pysäköinti jonkin toisen hankkeen yhteydessä, jolloin vuorottaispysäköinnin myötä saadaan kustannuksia entisestään alennettua.

Kunta on Senaatin kanssa solmitussa maankäyttösopimuksessa sopinut alueen maanmyyntitulojen jakautumisesta. Sopimuksen perusteella voi sanoa, että kunta saa rakennusoikeuden puoleen hintaan, kun sovitut hyvityskorvaukset (4 x 0,85 M€) on maksettu, jolloin hankintahinta olisi em. arvion mukaan n. 0,6 M€. Toisaalta voi sanoa, että tällöin jokin muu tähän kortteliin toteutuva hanke ei toteudu, eikä kunta saa yhtä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

suurta summaa tontinmyyntituloina. Tällöin tosin samalla periaatteella voi sanoa, että tämä korvautuva hanke voi toteutua jossakin muualla esim. kunnan omistamalla alueella ja kunta voi tuolloin saada 100 % ko. tontin maanmyyntituloista.

Ve 2 - nykyisen kirjaston alue

Korvaavat tilat

Uusien kirjastorakennuksessa olevien tilojen rakentamiskustannukset, jos ne toteutetaan tehokkaammin siten, että tarvitaan vain esim. 75 % nykyisestä pinta-alasta, ovat 9-10 M€.

Laskennan perusteena käytetyt tiedot:

- Laajuus 3581 kem², nykyinen rakennus 4775 kem² ml. kellari (muutettu 4636 hum²:sta 1,03 kertoimella).
- Nykyisen kirjastorakennuksen korvaavien tilojen kustannusten on tässä vaiheessa arvioitu olevan 2500-2800 €/kem² erillisessä hankkeessa. Arvio on varsin karkea ja tehty vuoden 2017 kustannustasossa. Tulee huomata, että mitä laajempi hanke on, sitä matalammat hankintahinnat ovat lähtökohtaisesti. Esim. tavoitteelliseksi kustannustasoksi Monion hankkeessa kirjaston tilojen osalta olisi 2000-2200 €/kem². Monion tontille on varattu laajennusvaraus, jota voisi käyttää kirjaston uudistiloihin ja on tuolloin arvioitu olevan n. 2500 brm², jolloin kirjastosiiven kustannusvaikutus Monioon tavoitehintaan olisi n. 5,0 - 5,5 M€.

Nykyisen kirjaston purkaminen kustantane n. 0,6 M€ (n. 120 €/kem² ja 4775 kem²).

Yhdyskuntatekniikka

Linja-autoaseman siirtäminen Rykmentin puistotien varteen tuottaa kustannuksia, mutta näitä välttämättä täyty lukea tämän sijaintivaihtoehdon kuluiksi, josko linja-autoasema siirretään suunnitellusti muutoinkin. Siinä mielessä yhdyskuntatekniikan kulut ovat samaa luokkaa kuin toisessa vaihtoehdossa – kummankin sijainti

Tontin arvo

Sijainti ei tuota maanhankintakustannuksia, koska alue on kunnan omistuksessa. Toisaalta voi arvioida, että valittaessa tämä sijainti kunta menettää ko. tontin uudistamisen myötä mahdollisia keskustakorttelin tontinmyyntituloja esim. n. 3 M€ (jos 6000 m² tontti, e=1,7 ja arvo 300 €/kem²), jos oleva kirjasto purettaisiin ja alue asemakaavoitettaisiin tehokkaaksi asuinkerrostalokortteliksi.

Kummankin vaihtoehdot pysäköintiratkaisun kustannusvaikutuksista

Sijaintivaihtoehtojen autopaikkojen rakentamiskustannukset ovat samanlaiset. Kummassakin vaihtoehdossa pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena. Riippuen ratkaisusta autopaikkojen kustannukset vaihtelevat n. 20 000 – 25 000 €/ap hintatasossa. Samaten, riippuen vuorottaispysäköinnin järjestämismahdollisuudesta, autopaikkojen toteuttamistarve voi suuresti vaihdella. Jos oletetaan YIT:n hankkeessa esitetyn ratkaisun olevan hyväksyttävissä ja autopaikkoja tarvitaan 175 ap, hankintahinta olisi – ilman tehokkaampaa vuorottaispysäköintiä puhtaasti kunnalle jyvitettyinä 3,5-4,4 M€.

Kunnantalon pysäköinti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kummassakin sijaintivaihtoehdossa pysäköintiratkaisu on rakenteellinen ja kummankin vaihtoehdon osalta voidaan käyttää vuorottaispysäköintiä keventääksemme autopaikkojen kustannusvaikutuksia, koska kummankin läheisyyteen voidaan toteuttaa asuinrakentamista.

Ve1:ssa kortteli on niin suuri, että kunnantalon ja oheistoimintojen käyttöön ei tarvittaisi kuin osa korttelista. Ve2:ssa nykyisen kirjaston korttelin ja linja-autoaseman korttelialueen muuttaminen keskustakortteliksi mm. kunnantalon rakentamista varten tuottanee n. 6000-7000 m² suuruisen tontin. Oletuksena on, että Autoasemankadun osalta ei tehdä muutosta, jotta viereisten Auratumin ja Keskon liikerakennusten toiminta voi kehittyä häiriöttä.

Jos hanke toteutettaisiin kummassakin vaihtoehdossa yhtä tehokkaasti tontille ja yksi autopaikka ramppeineen ja rakenteineen yms. vie kellaritasolla n. 30 m², jolloin mahtuu tontille yhdessä tasossa olevaan kellariin laskennallisesti 200-230 autopaikkaa. Yleensä kustannuksia karsittaessa vältetään suoraan rakennuksen rungon alle rakentamista. Jos näin toimitaan, autopaikkoja saadaan korttelialueelle mahtumaan huomattavasti vähemmän. YIT:n tekemässä alustavassa luonnoksessa on 124 ap kellarissa ja 51 ap nykyisen kirjaston ja vanhan ostoskeskuksen väliin suunnitellun aukion alla. Samankaltainen ratkaisu on mahdollinen myös ve1:n osalta. Nykyisen kunnantalon ympäristössä on n. 130 ap kunnantalon korttelin käytössä. Suunnitelmat vaativat vielä tarkentamista, mutta vaikuttaa siltä, että kellaritasolle suunniteltaessa autopaikat saadaan riittämään kunnantalon ja tämän oheen tulevien toimintojen käyttöön.

Pysäköintitalon rakentamista ei voi suositella näin keskeiselle ja näkyvälle paikalle. Tilapäisjärjestelynä voi lisäksi pitää pintapysäköintiä, jos se hankkeen vaiheistamisen kannalta on järkevää.

Kunnantalon sijaintiin liittyvä aikataulu

Ve1 on toteutettavissa hankkeen suunnittelun, maanhankinnan ja kunnallistekniikan rakentamisen jälkeen. Asemakaava on lainvoimainen. Kunnantalon toteuttaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2021.

Ve2 on aikataulun arvioimisen kannalta ongelmallisempi. Ve2 edellyttää asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksen laatiminen kestää vähintään vuoden, todennäköisesti hieman pidempään kyseessä ollen monimutkainen hankekaava. Olisi suotavaa, että hankesuunnittelu etenisi samaan aikaan.

Suuremman hidasteen – tai jos tahtoa on, vain kuluerän – tuo olevien toimintojen siirtäminen muualle. Tästä ei ole linja-autoaseman uutta sijaintipaikkaa lukuun ottamatta vielä suunnitelmaa. Linja-autoasema voidaan siirtää Rykmentin puistotien varteen, mutta laadittu tällä hetkellä ei ole tiedossa milloin katu rakennettaisiin Tuusulanväylän ja Rykmentien puistotien liittymästä itään olevien uimahallin pysäköintipaikkojen kohdalta eli juuri siltä osuudelta, mihin linja-autoasema tulisi suunnitelman mukaan siirtää. Mikäli kunnantalo halutaan nykyisen kirjaston paikalle, tulee linja-autoaseman siirtoa varten toteuttaa myös korvaavat pysäköintipaikat uimahallille.

Jos nämä pysäköintipaikat toteutetaan vuonna 2020 samalla purkaen olevan kirjaston, voidaan uutta kunnantalon korttelia päästä rakentamaan aikaisintaan vuonna 2021.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saavutettavuus

Kevyen liikenteen osalta ve2 on paremmin tällä hetkellä saavutettavissa, mutta vaihtoehtojen osalta tilanne tasoittuu, kun Tuusulanväylän itäpuolen alue toteutuu. Kummankin vaihtoehdon sekä myös Monion osalta on toivottavaa, että Tuusulanväylän alikulku saadaan uusittua seuraavien muutaman vuoden aikana. Keskustan kehittyessä kummassakin vaihtoehdossa mahdollinen tontti rajoittuu kevyen liikenteen laadukkaisiin aukioihin.

Monion ja kunnantalon tilojen yhteiskäyttö on mahdollista kummassakin sijaintivaihtoehdossa. Eroavaisuutena voi pitää sitä, että liikkuminen näiden kahden rakennuksen välillä aktivoi hieman eri osaa samaisesta kävelykeskustasta.

Ajoneuvoliikenteen osalta ei ole merkittävää eroa saavutettavuuden osalta.

Muita kunnantalon sijainnin harkinnassa huomioon otettavia seikkoja

- Muita kuin keskustan sijaintivaihtoehtoja ei ole selvitetty. Saavutettavuuden ja tilojen käyttöasteen korkeana pitämisen vuoksi keskusta on suositeltava vaihtoehto, mutta kustannussyistä olisi suotavaa tarkastella vielä muita vaihtoehtoja. Lisäksi tulisi edistää kunnantalon toiminnallisuuden suunnittelua siten, että tiedetään minkälainen kunnantalon palvelumalli asiakkaille on ja voidaanko asiakaspalvelun ja muun henkilökunnan erilleen sijoittamalla syntyviä ongelmia ratkaista.
- YIT:n rakentamishankkeen osalta on käyty keskustelua vuorottaispysäköintimahdollisuuden toteuttamisesta, mikäli valitaan kunnantalon sijainniksi ve2. Hankkeen osalta ei välttämättä voida edetä, ennen sijaintikysymyksen ratkeamista.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi valitaan hankesuunnittelua varten ensisijaisesti yleissuunnitelman ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) ja toissijaisesti ve 1 (uimahallin itäpuolinen keskustakortteli), johon hanketta suunnitellaan, mikäli ensisijaisen sijainnin osalta ilmenee ylittämättömiä ongelmia.
2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Liikenne
 1. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.
 2. Linja-autotermiinaali suunnitellaan Rykmentipuiston keskus - asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

3. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
4. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.
5. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
4. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
5. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
6. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- jättää asian pöydälle.

Petri Tuormala Ramboll Finland Oy:stä esitteli asiaa kokouksessa.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 19.35 - 19.45.

Kuntakehityslautakunta, 17.01.2018, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi selvitetään keskustan osalta yleissuunnitelmassa esitetyt ve 1

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

(uimahallin itäpuolinen keskustakortteli) ja ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) sijaintien soveltuvuutta, minkä jälkeen tehdään päätös purettavan kunnantalon toimintojen uudesta sijainnista.

2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.

3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.

4. Linja-autotermiinaali suunnitellaan Rykmentipuiston keskus -asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.

5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.

7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukioiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri Margita Winqvistin kannattamana teki seuraavan palautusesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteluun ja antaa seuraavat valmisteluohjeet.

1. Esitettyjen kahden vaihtoehdon lisäksi on selvitettävä vaihtoehdot
 - a. Tuusulanväylän länsipuolella, jossa kunnantalon toimintoja selvitetään yleissuunnitelman mukaisesti tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän yhteyteen suunniteltuun laajennukseen tai Hyrylän vanhan ostoskeskuksen sijaan tulevaan kokonaisuuteen (YIT-varaus nyt) hybridiratkaisuna

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

b. Mahdollinen sijoittaminen kuntakeskuksen ulkopuolelle esim Tuuskoto,
Amer tms

2. Liikekeskus sijoittuu ensisijaisesti Tuusulanväylän länsipuolelle, ei kortteliin 5729.
3. Linja-autotermiinaali/liikenteen solmukohta suunnitellaan tulevan liikekeskuksen yhteyteen, jolloin pysäköinti, palvelut ja mahdollinen asuminen on samassa pisteessä.
4. Pysäköintiratkaisua kehitetään ensisijaisena tavoitteena aikaisempien suunnitelmien mukainen maanalainen rakenteellinen pysäköinti Hyryläntien ja Tuusulanväylän väliselle alueelle, jolloin on mahdollista yhdistää tämä jo olemassaoleviin 130 ap (Auratum S-Market) ja K-Hyrrä 130 ap.
5. Hyrylän yhteyttä Tuusulanjärven eteläosaan ja Tuusulanjoen laaksoon on korostettava ja tämä on tuotava ratkaisussa voimakkaammin esille.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen vähentäminen on mahdollista alituksella tai ylitys- ja alitusratkaisulla."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sorrin tekemää palautusesitystä, äänestävät "ei".

- jaa-äänen antoivat: Ulla Palomäki, Tiia Kaukolampi, Pasi HUUHTANEN, Mika Mäki-Kuhna, Kirsi Viitanen, Vesa Lundberg, Jari Raita, Klaus Koivunen, Päivö Kuusisto, Lars Winqvist
- ei-äänen antoivat: Margita Winqvist, Liisa Sorri, Jari Anttalainen.

Puheenjohtaja totesi kuntakehityslautakunnan päättäneen äänin 10 - 3, käsitellä asian tässä kokouksessa.

Mika Mäki-Kuhna Pasi HUUHTANEN kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nvouduu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autotermiinaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Mika Mäki-Kuhnan muutosesitys hyväksyttiin.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa,

- että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:
 1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nvouduu liikekeskusratkaisuun.
 2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
 - 3.Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkösyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylätie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
 - 4.Linja-autotermiinaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

5.Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Merkittiin, että Klaus Koivunen saapui kokoukseen klo 17.17, Jari Anttalainen klo 17.55 ja Kirsi Viitanen klo 17.59 tämän asian käsittelyn aikana.

Jari Anttalaisen varajäsen Toni Luode poistui kokouksesta klo 17.55.

Lautakunnan kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 17.30-17.49.

Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Keskustan yleissuunnitteluun liittyy keskeisesti kaupallisten palveluiden sijoittumisen suunnittelu. Tarkoitus on, että Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun mennessä. Sen vuoksi on tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista, että kunnanhallitus linjaa jatkosuunnittelua ja käsittelee asiaa ja valtuustolle tehtävää ehdotusta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kokonaisuudesta vielä siinä vaiheessa, kun liikekeskusvaihtoehdot on selvitetty ja niistä on ehdotukset.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden jatkosuunnittelun tavoitteiksi:
 1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
 2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
 3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
 4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
 5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
 6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
 7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
 8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
 9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
 10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kunnanhallitus toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen ja edellä todetun jatkovalmistelun mukaiseksi ja tuoda kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätöksentekoon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Jussi Salonen Veikko Seunan kannattamana esitti seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen:

"Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen. Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa."

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja totesi, että asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Salosen tekemää muutosesitystä, äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Huusko, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Mattila, Peltonen, Salmi, Sipiläinen, Tamminen ja Lindberg) ja 4 ei-ääntä (Friman, Seuna, Rosenqvist ja Salonen).

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi äänin 9-4.

Päätös

Pohjaehdotus hyväksyttiin.

Jussi Salonen ilmoitti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Jätän eriävän mielipiteen tässä asiassa, kun Tuusulan kunnanhallitus ei äänestyksen 9-4 jälkeen päättänyt lisätä tätä ehdotustani päätökseen:

Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että "Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen. Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa.

Perusteluja:

Pykälän käsittelyn yhteydessä pormestari totesi, että käsittely oleva pykälä on ns välipäätös jatkon valmisteluohjeineen Hyrylän keskustan yleissuunnitelman käsittelyssä ja että esittämäni kaltainen tarkastelu tehdään tämän asian jatkovalmistelussa. Kun päätösehdotuksessa ei ole tästä tarkastelusta kuitenkaan mitään mainintaa, maininta olisi pitänyt lisätä, jotta jatkovalmistelussa tarkastelu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

varmasti tehdään ja että tämä maininta hyvän hallintotavan mukaan myös kirjataan päätökseen.

Keskustan yleissuunnitelma pykälän päätösehdotuksessa kohdassa 2 todetaan: " Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun." Pysäköintiratkaisu vaihtoehtoisine ratkaisuineen ja laskelmineen on oleellinen osa tätä tutkimista ja päätöksentekoa.

Hyrylän keskustan pysäköintiratkaisu on yksi merkittävimmistä päätöksistä Hyrylän keskustan tulevaisuuden kannalta. Tämän ratkaisun jälkeen moni Hyrylän keskustan kehittämisen keskeinen osa ratkeaa. Pysäköinti, liikenteen solmukohta, kaupalliset, yksityiset sekä julkiset palvelut ja asuminen – näiden on kohdattava samassa pisteessä. Tämä on tulevaisuuden keskusten menestymisen edellytys – mahdollisimman paljon erilaista toimintaa mahdollisimman pienellä alueella. Näin saamme aikaan viihtyisää, virikkeellistä ja uutta luovaa ympäristöä.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä, rinnan Suutarintie asemakaavaehdotuksen valmistelun kanssa on selvitettävä perusteellisesti Tuusulan kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän linjauksen " Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja)" ja tästä tuoreesta valtuuston päätöksestä nyt poikkeavan, esillä olevan Suutarintien pysäköintitalon ja vaihtoehtoisten pysäköintiratkaisujen toiminnalliset, pysäköintivolyymin, kaupunkikuvalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Vain näin saadaan selville, onko Hyrylän keskustassa tarvetta tälle pysäköintitalolle vai olisiko esimerkiksi pykälän liitteenä olevan yleissuunnitelman tavoite pysäköintiratkaisusta Hyrylän vanhan ostoskeskuksen alueella, Tuusulanväylän ja Hyrylätien välissä järkevämpi. Kyseinen sijainti on vain noin 100 metrin päässä Suutarintielle suunnitellusta pysäköintitalosta. Tällaisessa sijainnissa yhdistyy kaupallisen keskuksen, liityntäpysäköinnin ja asiointipysäköinnin tarpeet säältä suojatussa ratkaisussa. Yhdistettynä tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän maanalaispysäköintiin voidaan saada jopa 700-800 autopaikan maanalainen pysäköintikokonaisuus, joka mahdollistaa myös ympärivuotisen säältä suojatun kävelijöiden kulkuväylästä keskustassa.

Suutarintien pysäköintitalosta ei missään vaiheessa valmistelua ole esitetty pyynnöistä huolimatta taloudellisia eikä laajuuslaskelmia, joiden perusteella voidaan arvioida hankkeen järkevyyttä Tuusulan kunnan, kuntalaisten sekä myös alueella olevien muiden hankkeiden sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Kun laskelmia eri vaihtoehdoista ei ole, ei voida arvioida edes sitä, onko valtuuston päätöksen mukainen maanalainen pysäköintivaihtoehto riittämätön. Ilman vaihtoehtolaskelmia on myös mahdotonta arvioida Tuusulan kunnan taloudellista asemaa, vastuita ja tuloja pysäköinnin eri vaihtoehdoissa. Suutarintien pysäköintivaihtoehdossa Tuusulan kunta menettää maanmyyntituloja sekä vuotuisia kuntaveroja, kun kahden asuinkerrostalon (noin 7.000 m²) sijasta pysäköintitalo. Oma arvioni menetetyistä maanmyyntituloista on 2-2,5 miljoonaa euroa, vuotuisissa kuntaverossa 500-600.000 euroa.

Tällainen rinnan tehtävä selvitys ei ole monimutkainen, ei edes hankala tehdä eikä mitenkään hidasta mitään Hyrylän keskustan mitään hanketta, kun se on tehtävissä muutamissa viikoissa. Selvityksen yhteydessä voi hyvinkin tulla esiin ratkaisuja, joilla

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

saamme Hyrylän keskustan kehittämisen vielä nopeammin liikkeelle, mahdollisen paljon kaivatun kaupallisen keskuksen ja pysäköinnin parantumisen myötä. Nyt esillä oleva Suutarintien p-talo-hankkeessa ei ole riittävästi arvioitu vaihtoehtoisia ratkaisuja pysäköinnin järjestämiseksi Hyrylän ydinkeskustan alueella, vaan tavoitteena näyttää olleen vain Suutarintien alueen kaavan edistäminen.

Esitetty Suutarintien pysäköintitalo esitetään sijoitettavaksi kunnantalon eteläpäähän, Hyrylän lähes parhaimmalle paikalle, Tuusulanjoen laakson puiston ääreen. Tässä sijainnissa massiivinen, nelikerroksinen rakennus estää kaikissa Hyrylän keskustan kehittämistöissä tärkeänä pidetyn ja edistettävän itä-länsisuuntaisen kävely /vihervyöhykkeen toteutumisen katkaistessaan yhteyden Tuusulanjoen laaksoon. Ehdotettu pysäköintitalo on huono kaupunkikuvallisestikin - suuri, korkea, leveä ja pitkä - tämän myöntää myös kuntasuunnittelupäällikkömmekin."

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 5

Valmistelija / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

- 1 Hyrylän keskusta yleissuunnitelma 2017
- 2 Aikaisemmat käsittelyvaiheet, keskustan yleissuunnitelma

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 16,31.01.2018

Kunnanhallitus, § 64,26.02.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 6, 15.03.2018

§ 6

Kaupallisten palveluiden kehittämisen tavoite

TUUDno-2018-165

Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Kaupun palveluverkkoselvitys

Kuntasuunnittelu-tulosalue on Ramboll Finalnd Oy:n kanssa laatinut Tuusulan maankäytön suunnittelun tueksi päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista, mitoitusta ja ajoittumista koskevan selvityksen. Palveluverkkoselvitys kattaa koko kunnan alueen ja kaikki kaupan alat, mutta tarkastelun pääpaino on alueellisesti Hyrylässä ja toiminnallisesti päivittäistavarakaupassa. Selvitys laadittiin pääasiassa yleiskaava 2040:n valmistelua varten, mutta myös Hyrylän taajaman etelälaidalla vireillä olevien päivittäistavarakauppojen hankkeisiin liittyvän rakennuskielloista poikkeamisluvan myöntämisen harkinnan tueksi.

Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Pia Sjöroos, Asko Honkanen, Henna Lindström ja Petteri Puputti Tuusulan kunnasta. Työhön sisältyi Tuusulan kuntakehityslautakunnan työpajaosuus, jossa kerättiin kuntakehityslautakunnan jäsenten näkemyksiä osaksi työtä. Työstä vastasivat Kimmo Koski (projektipäällikkö), Eero Salminen ja Jaana von Denffer Ramboll Finland Oy:stä.

Palveluverkkoselvitys on liitteenä.

Johtopäätelmiä kehittämispoluista

Kts. selvityksen s. 42, johtopäätökset.

Selvityksessä on tutkittu kahta eri skenaariota, joissa päivittäistavarakaupan verkon kehittäminen on ollut keskustavetoista tai keskustan ulkopuolista. Todellisen tavoitteen voi kunta valita toisinkin, yhdistellen näitä kahta skenaariota.

Hyrylän taajaaman osalta keskustan vetovoiman parantamisen ja siten kaupallisen palvelutarjonnan ohjaaminen keskustaan tulisi olla ensisijainen tavoite. Keskustaan sijoittuvan päivittäistavarakaupan myötä voi syntyä toivottua erikoistavarakauppaa enemmän kuin muissa skenaarioissa. Tämän ohella on kuitenkin syytä harkita lähipalveluita tarjoavien päivittäistavarakauppojen sijoittamista muualle taajamaan. Liikekeskuksen päivittäistavarakaupan kokoluokan on arvioitu olevan 4000 kem², jolloin keskustaa painottavan skenaarion minimivaihtoehdossa jää seuraavan kymmenen vuoden ajalle osa olevasta ja kertyvästä ostovoimasta jaettavaksi pienempiin päivittäistavara- eli lähikauppoihin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Selvityksen s. 17 kuva 9:n perusteella voidaan todeta, että Lahelan alueella on nyt - ja Lahelanpelto II:n rakentuessa vielä enemmän - tarvetta lähikaupalle. Lahelanpelto II - asemakaavassa oleva lähikaupan tontti kannattaa toteuttaa tästä johtuen ensi vaiheessa riippumatta keskustaan tavoiteltavan liikekeskuksen rakentamistarpeesta. Lisäksi Puustellinmetsän asemakaavassa on tontti, josta on oltu kiinnostuneita ja on todennäköistä, että mikäli tontti myydään, toteutuu siihen päivittäistavarakaupan tiloja ja polttoaineenjakehua. Tämä lisäisi Puustellinmetsän vetovoimaa ja polttoaineenjakehulun myötä parantaisi Hyrylän taajaman palvelutasoa siltä osin. Jokelan ja Kellokosken osalta on perusteltua jatkaa aiemmin aiotulla linjalla sijoittaa suurimmat päivittäistavarakaupat keskustoihin. Kysynnän myötä pienten alle 1000 kem²:n myymälöiden sijoittaminen keskustasta etäälle sijoittuville asuinalueille on perusteltua.

FOCUS- ja Tuomalan alueiden aiempien osayleiskaavapäätösten ratkaisua ei ole tarvetta avata uudelleen harkittavaksi.

Liitteenä on kartta, jossa on esitetty valmisteltu Hyrylän päivittäistavarakaupan tavoiteverkko. Tavoiteverkon osalta ei ole syytä tehdä päätöksiä selvityksen mukaisen koko mitoituskauden 2040:n ajalle, vaan päättää seuraavista kaupallisen verkon kehitysaskelista.

Asemakaavojen muutostarve

Lainvoimaisissa asemakaavoissa on runsaasti kortteleita, joihin mm. päivittäistavarakaupan sijoittaminen on mahdollista, vaikka sitä ei olisi toteutetukaan. Mikäli todetaan, että kunnan tavoitteena on ohjata aiempaa enemmän liikerakentamisen sijoittumista taajamissa, jouduttaneen muuttamaan asemakaavoja.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätettäväksi, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 64

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kuntasuunnittelupäällikkö

.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 6

Valmistelija / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 17,31.01.2018

Kunnanhallitus, § 65,26.02.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 7, 15.03.2018

§ 7

Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509, 33229, 33228, 33044

TUUDno-2018-164

Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 17

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Maankäyttö ja rakennuslaki 53 §:

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Kielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiselle.

Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet. Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistelemaa laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelpoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista.

Päätösvalta

Tuusulan kunnan hallintosäännön mukaan rakennuskieltojen asettamisesta päättää valtuusto.

Asian tausta

Valtuusto päätti § 67/8.5.2017 asettaa Hyrylän taajaman etelälaidalle rakennuskiellon liitekartalla esitettyihin kortteleihin. Korttelit ovat: 5509 (Amerin ent. pääkonttorin kortteli), 33004 (Tuusulanväylän ja itäväylän kulmassa oleva kylmäaseman kortteli),

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

33228 (Terran ja Lidlin kortteli) sekä 33229 (toimitila-rakennusten kortteli). Rakennuskielto on päättymässä 26.4.2018. Rakennuskielto asetettiin, koska katsottiin olevan tarvetta selvittää ja varmistaa kunnan kaupallisen rakentamisen ohjauksen ja tältä osin asemakaavojen muuttamisen tarve.

Rakennuskiellon jatkamisen harkinta

Koko Tuusulan kuntaa koskeva kaupallinen selvitys on valmistunut. Selvitykseen perustuen on tarkoitus asettaa tavoite mm. Hyrylän taajaman kaupallisen kehittämisen osalta. Tätä asiaa käsitellään kuntakehi-tyslautakunnassa 31.1. ja tämän jälkeen alkuvuoden aikana kunnanhallituksessa ja valtuustossa. Tavoitteen asettamisen jälkeen on perusteita tehdä päätöksiä rakennuskiellosta poikkeamiseksi jätettyjen poik-keamislupien osalta. Mikäli asetettava kaupallisen kehittämisen tavoite edellyttää mm. päivittäistavara-kaupan rakentamisen ohjaamista ko. alueelta ensisijaisesti toisaalle, tulee alueen asemakaavoja muuttaa. Asian keskeneräisyyden johdosta rakennuskieltoa on syytä jatkaa.

Tavoitteen asettamisen jälkeen mahdollisesti alkavan kaavamuutostyön voi olettaa vievän noin vuoden. Näin ollen rakennuskieltoa on syytä jatkaa. Rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kaksi vuotta siltä varalta että em. aikataulu ei toteudu. Kun asemakaavan muutos saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy automaattisesti, joten ei ole perusteltua asettaa rakennuskieltoa lyhyemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että
- VALTUUSTO päättää jatkaa MRL 53:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Jussi Salonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.39.

Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 65

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää

- jatkaa MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 7

Valmistelija / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

1 Sijaintikartta 31.1.2018

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.