



Hyrylän palvelukeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
asemakaava nro 3615

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

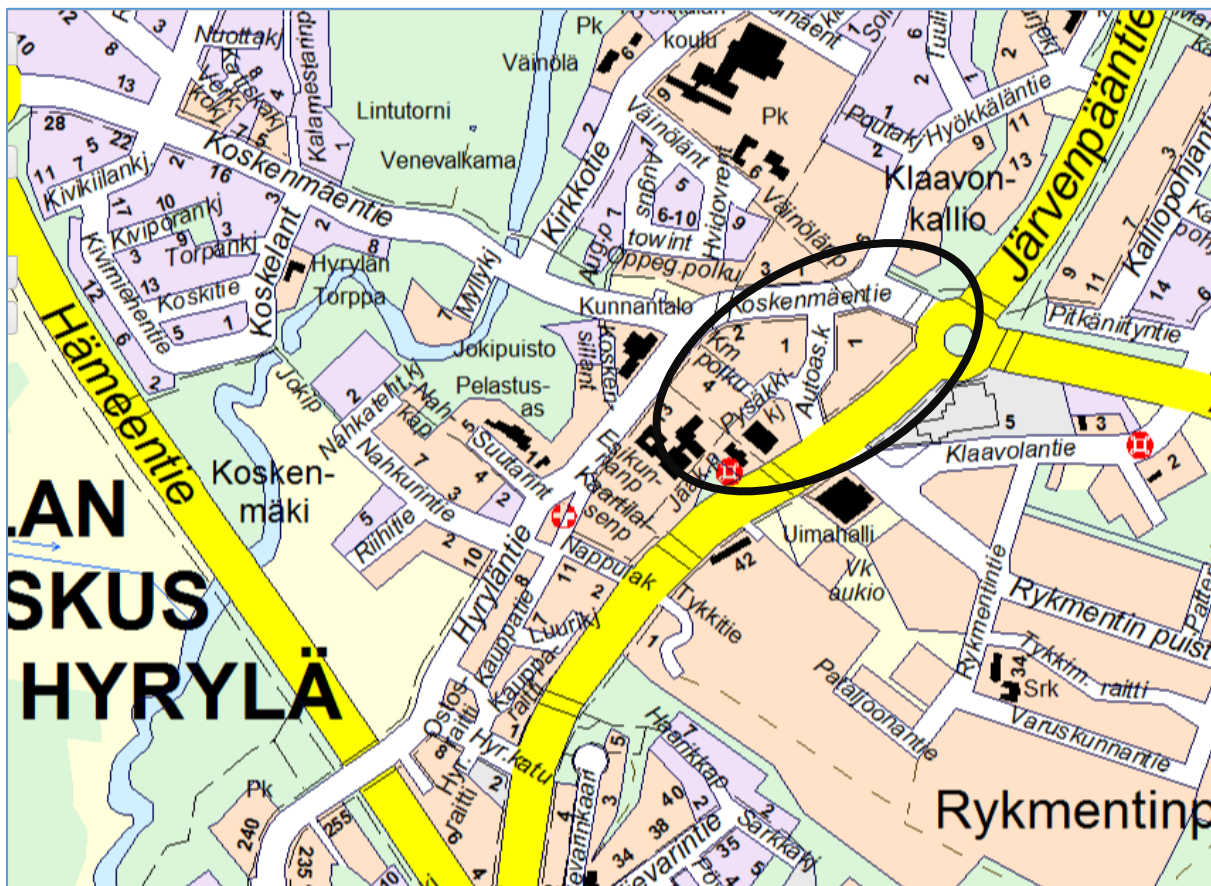
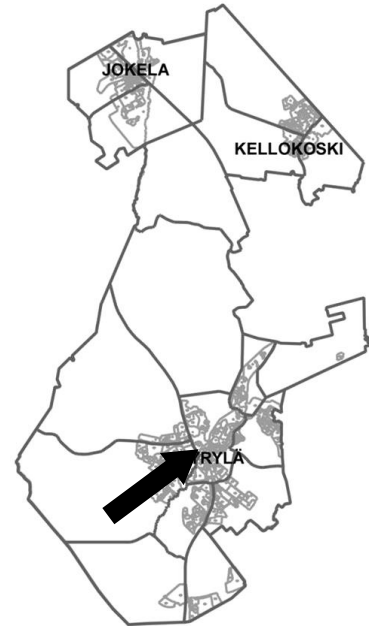
Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

TUUSULA

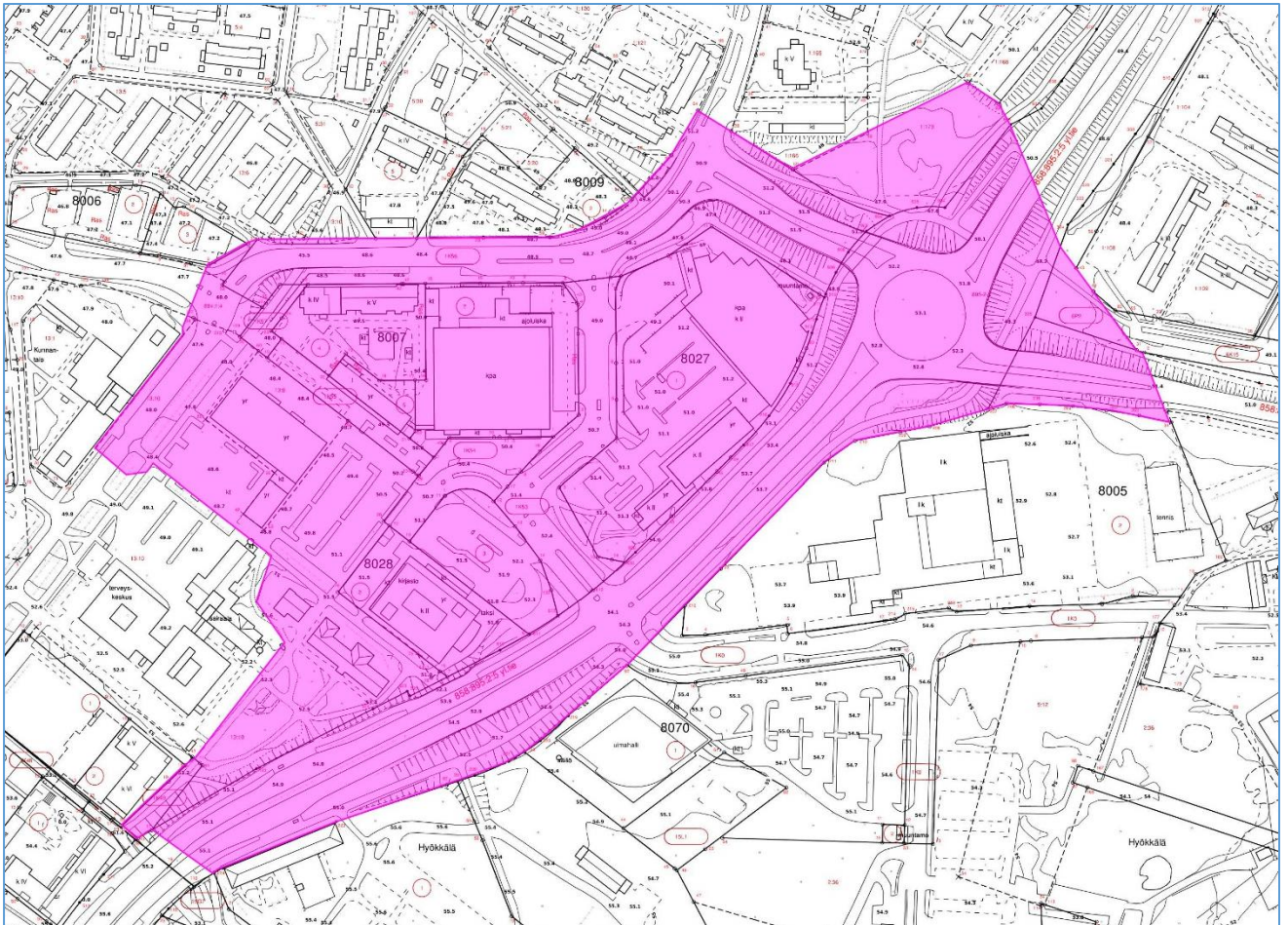
**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaán, kirjaston, vanhan ostoskeskuksen ja päivittäistavarakauppojen sekä linja-autoaseman alueelle ja välittömään lähiympäristöön..



Maankäyttö- ja rakennuslain 639 mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



Alustava suunnittelualan raja

Alustavaan suunnittelualan rajaukseen sisältyy Tuusulanväylän, Koskenmäentien, Hyrylän ja sosiaali- ja terveysaseman korttelin rajaaman alueen sisällä olevien keskusta-kortteleiden lisäksi liikenne- ja katualueita sekä virkistys- ja suojaviheralueita.

Aloite ja vireilletulo

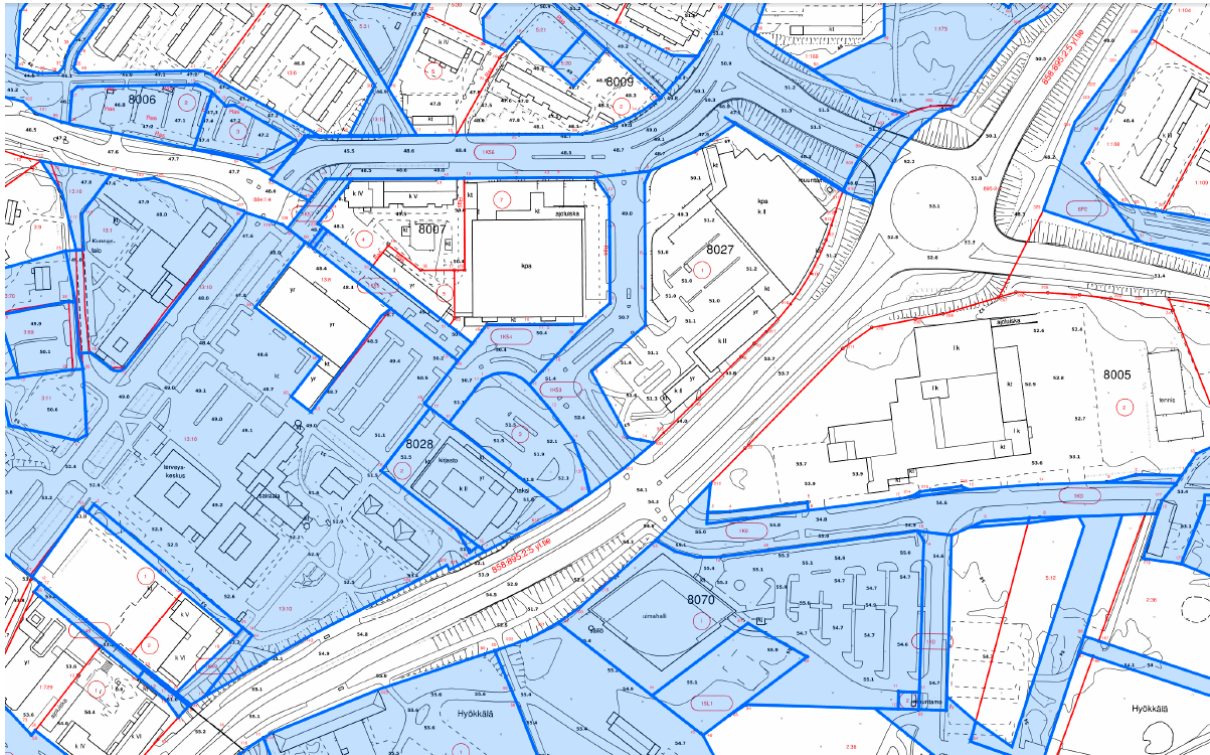
Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos on merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2019-2023 kärkihankkeeksi.

Suunnittelun tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liikekeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikera-kennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistoti-loja. Kunnan ja HOK:n tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa [aiesopimuksessa](#). Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteeseen kehittää kiinteistöään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Muiden osallisten tavoitteita kerätään tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon myötä sekä neuvotteluissa alueen kiinteistöjen omistajien kanssa. Tavoitteista kerrotaan myöhemmissä asemakaavan muutoksen vaiheissa kaava-asiakirjoissa.

Maanomistus ja sopimukset



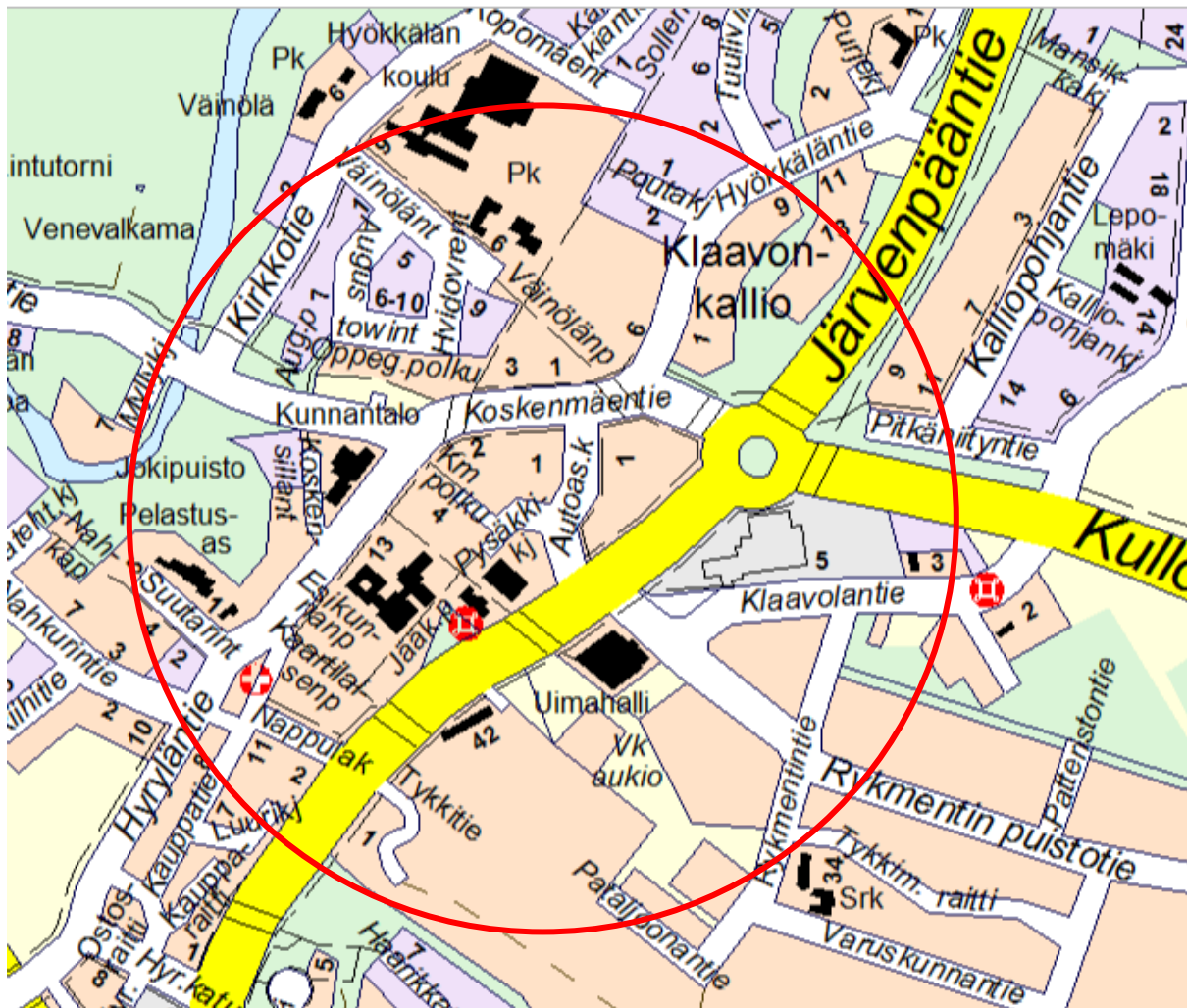
Kunnan maanomistus osoitettu värillisinä alueina

Suuri osa suunnittelualueesta on Tuusulan kunnan omistuksessa. Keskeisistä alueista Vanhan ostoskeskuksen kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Hyrylän Ostoskeskus (100 % kunnan omistuksessa). Linja-autoaseman pohjoispuolella olevan liikekiinteistön Koy Pyssäkkikuja 1 omistaa AKR Tuotto Ky, joka on Auratum Kiinteistö Oy:n hallinnoima, Koskenmäentien varressa toteutuneen asuinkerrostalokiinteistön omistaa VVO Kodit Oy, ja pohjoisen kiertoliittymän viereisen liikekiinteistön omistaa Kesko Oyj. Tuusulanväylä on yleinen tie.

Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoitus tehdä maankäytösopimukset maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa.

Helsingin osuuskauppa Elanto ja kunta ovat solmineet [kunnanhallituksen 27.5.2019 hyväksymän aiesopimuksen](#) alueen kehittämiseen liittyen. Myös Kesko Oyj:n kanssa on tarkoitus solmia aiesopimus alueen kehittämisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnittelu, rajaus



Rajaus osoittaa alueen, johon vesistön ja liikennevaikutukset pois lukien olennaisimmat vaikutukset kohdistuvat - ja jonka sisällä olevat mm. kiinteistön omistajat ja asukkaat ovat ainakin osallisia tässä asemakaavahankkeessa. Kaavamuutoksen vaikutuksia selvitetään mm. pohja ja pintavesien, kaupallisen verkon sekä liikennevaikutusten osalta laajemmalla alueelta.

Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan verkkosivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937. Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa, joka palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaavaprosessin aikana järjestetään asukastilaisuuksia. Asukastilaisuuteen kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät. Aloituskai-

heen yleisötilaisuus järjestetään 27.8.2019 klo 17.30-19.00 Hyrylän ostoskeskuksella (koustila Ostari, sisäänkäynti torin puolelta).. Tilaisuudessa käydään läpi tämä asiakirja ja keskustellaan hankkeesta.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 9.9.2019**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai sähköpostilla kaavoitus@tuusula.fi

Kun mielipiteet on saatu, valmistellaan kaavaluonnos ja myöhemmin kaavaehdotus. Sekä luonnoksen että ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.

Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan alueen maanomistajat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä usein myös muutkin kuntalaiset eli ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osalliseksi voi myös ilmoittautua kaavahankkeen kuluessa ottamalla yhteyttä kaavan laatijaan. Alueen suunnittelussa osallisia ovat ainakin:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY -keskus
 - HSL
 - Tekninen lautakunta
 - Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
 - Kasvatus ja sivistyslautakunta
 - Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta

- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Rakennusvalvontajaosto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Hyrylän kehittämissuhteisto
 - Lahelan kehittämissuhteisto
 - Riihikallion kehittämissuhteisto
- Kotiseutu- ja asukasuyhdistykset
 - Tuusula-Seura
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy
 - Fortum Power and Heat Oy
- Muut
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Digita Oy
 - Elisa
 - Telia
 - DNA
 - HOK Elanto
 - Kesko Oy
 - Lidl

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteen toimivuuteen, liikennemeluun, kaupalliseen verkkoon, virkistykseen, kaavatalouteen, katukuvaan, pohja- ja pintavesiin liittyen - sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

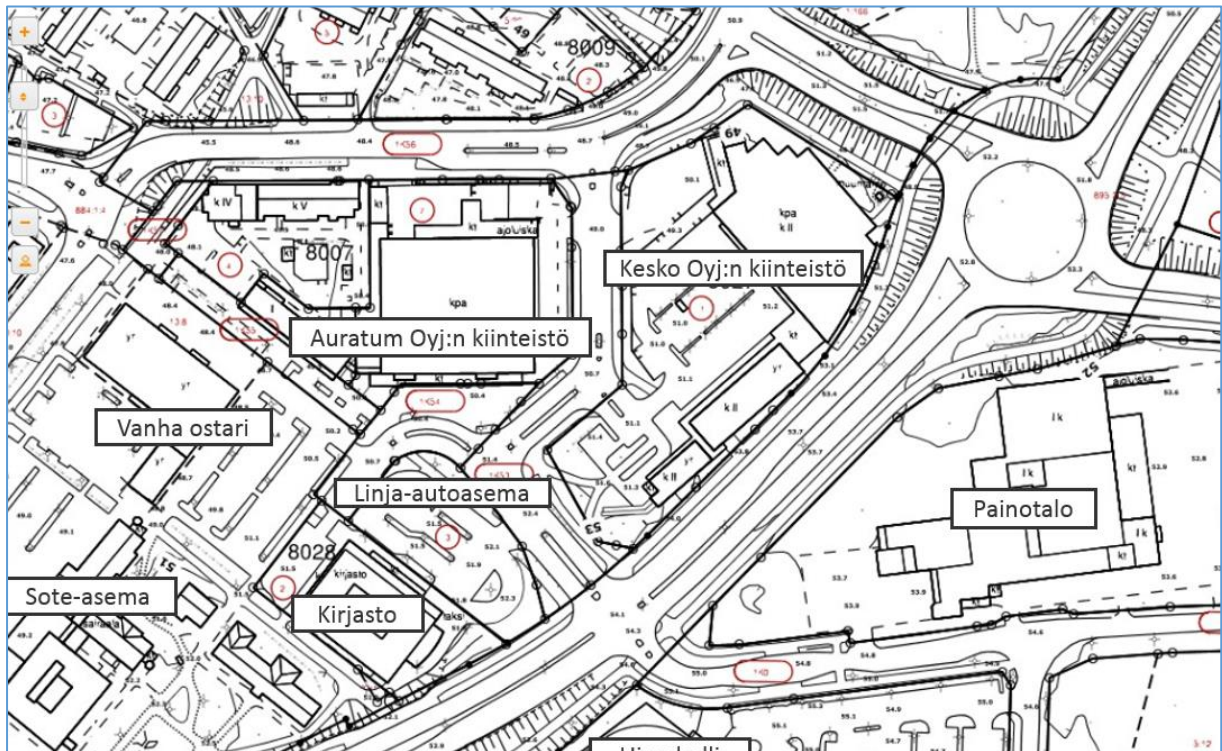
Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat, ulkopuoliset asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa julkisen nähtävilläolon aikana.

Kaavoituksen eteneminen, alustava aikataulu



Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueella sijaitsee ostoskeskus, liikerakennuksia, asuinkerrostalo, linja-autoasema, kirjasto, yleisessä käytössä olevia vanhoja kasarmirakennuksia.



Keskusta-alueella olevia toimintoja

Olevat asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (nro:t 43, 54, 67, 85, 3204, 3205 3565, 3182, 3271 ja 3364)..

Vanhan ostoskeskuksen alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolla on rakennusoikeutta 3700 kem². Ostoskeskuksen ja kirjaston välinen alue on asemakaavoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP), Kirjaston alue on asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (3525 kem², YL-8), linja-autoasema henkilöterminaalin korttelialueeksi (LHA-1), VVO:n asuinkerrostalo asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-34, 3500 kem²), Auratumin kiinteistö liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1, 3950+500 kem²) ja Kesko Oyj:n kiinteistö liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT-1, 5500 kem²).

Kirjaston lounaispuolella olevat vanhat kasarmirakennukset ovat yleisten rakennusten korttelialueella (Y-11, 700+200 kem²) ja tämän lounaispuolella oleva Esikunnanpuisto on virkistysaluetta (VP).

Muu alue on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu katualueiksi, aukioksi, Tuusulanväylä suunnittelualueen pohjoisosaltaan liikennealueeksi ja tämän viereisiä alueita kierto liittymän yhteydessä virkistysalueiksi.



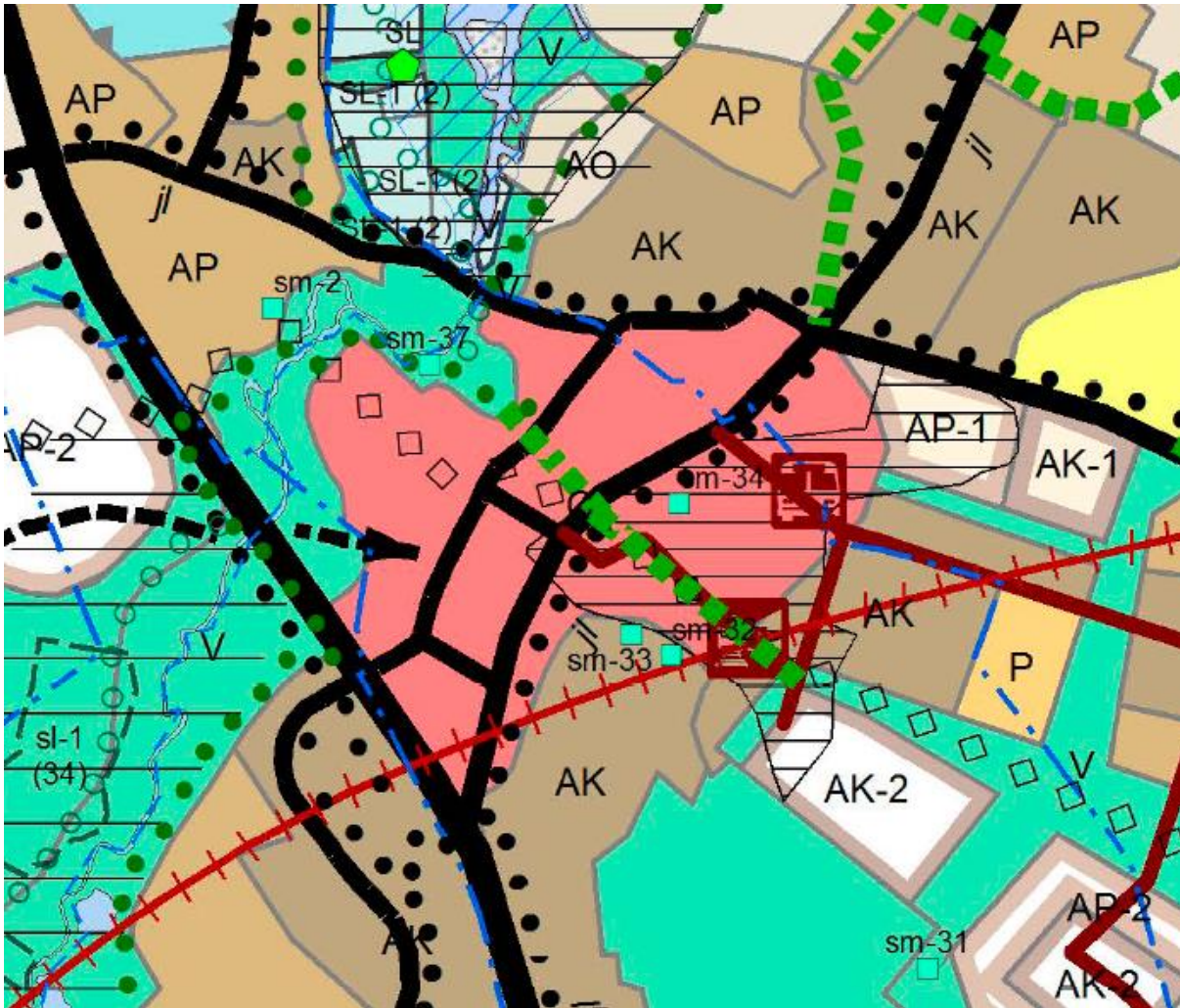
Ote ajantasa-asemakaavasta

Yleiskaavat

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaava 2010:ssä suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen C-alue). Alue on tarkoitettu keskustaan soveltuvia julkisia ja yksityisiä palvelu- ja toimitiloja, ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja ja asuntoja varten.

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu osayleiskaavan asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää. Tuusulanväylä on merkitty osayleiskaavassa seututieksi ja Hyrylantie sekä Koskenmäentie kokoojakaduiksi. Kummankin varteen on merkitty kevyen liikenteen reitit.

Tuusulan yleiskaava 2040:n ehdotus on asetettu julkisesti nähtäville. Yleiskaava 2040:n ehdotuksessa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä virkistysalueita. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Maantasokerrokset tulee suunnitella ilmeiltään eläviksi sijoittamalla niihin esim. liike- tai toimitilaa. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin.



Ote yleiskaava 2040:n ehdotuksesta

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

Suunnittelualue on eteläosaltaan 1-luokan pohjavesialuetta.

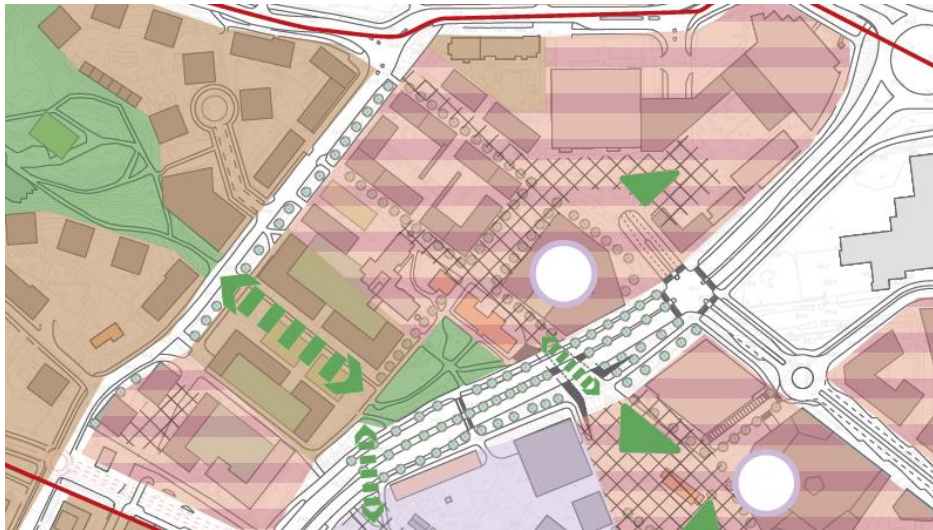
Maakuntakaava

[Uudenmaan maakuntakaavassa](#) (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Hyrylä on määritelty maakuntakaavassa keskukseksi. Pohjavesialue on huomioitu myös maakuntakaavassa..

Vireillä on Uusimaa-kaava, joka kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava on ehdotusvaiheessa. Lausuttavana olleessa ehdotuksessa Hyrylän keskusta-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma

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



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

Yleissuunnitelmassa suunnittelualue on merkitty sekoittuneiden toimintojen alueeksi. Kirjaston kohdalle on merkitty kunnallisen palvelukeskittymän mahdollinen sijainti. Yleissuunnitelmassa on lisäksi hahmoteltu torialueita ja rakennusten sijoittelua viitteellisesti. Esikunnanpuistosta on esitetty viheryhteys jokilaaksoon ja Tuusulanväylän itäpuolelle.

Yleissuunnittelun valmistelu jatkuu edelleen.

Suunnittelualuetta koskevia muita suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- [Tuusulan liikennemalli ja perusennusteet](#)
- [Tuusulan yleiskaavaennusteet](#)
- [Tuusulan yleiskaavan liikenteelliset tarkastelut 2015](#)
- [Yleiskaavan hanketarkastelut ja tavoiteverkon laadinta](#)
- [Yleiskaavan tavoiteliikenneverkko \(semaariesitys 2016\)](#)

- Johtokartat

- Tuusulanharjun geologinen rakenneselvitys. GTK 2005.
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma. 1993.
- [Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma](#) (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, päivitys 2005)
- Selvitys Hyrylän pohjavesialueelta poistettavien hulevesien määrästä. Pöyry. 2018
- [Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelma](#) ja tämän [liitteet 1A-1G](#) sekä [valuma-alue ja pienvesiselvitys](#). 2018. Pöyry.

- [Kulttuurimaisema ja rakennuskanta](#). Vähätalo 2018

- [Hyrylän liikekeskustan arviointi \(Ramboll, 2016\)](#)
- [Tuusulan kunnan kaupan palveluverkkoselvitys \(Ramboll, 2018\)](#)

Lisätiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavasta
 Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö p. 040 314 2012.,
asko.honkanen@tuusula.fi

Liikennesuunnittelun osalta
 Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3568,
tiia.numminen@tuusula.fi

Hyrylätie 16, PL 60, 04301 Tuusula