

16.8.2023



## Hyrrän asemakaavan muutos nro 3660

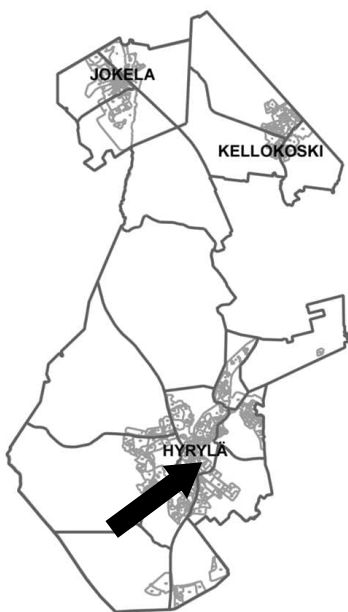
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

TUUSULA

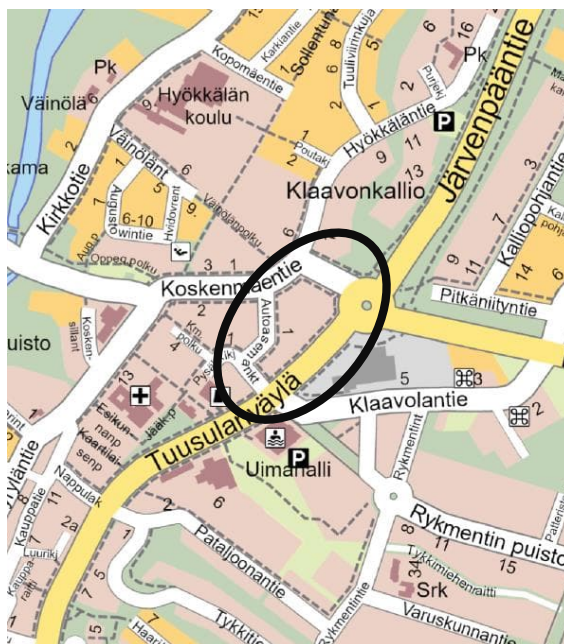
**Rakentamisen  
taidetta.**

## 1. SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHTIA

### Suunnittelualueen sijainti



Kuva 1 Sijainti kunnassa



Kuva 2 Suunnittelualue sijaitsee Hyrylän keskustassa

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylän keskustassa. Korttelissa 8027 sijaitsee nykyisin päivittäistavarakaupan suuryksikkö sekä muita liike- ja toimistotiloja. Kortteli ja ympärivät katualueet on toteutettu lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti.

### Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavamuutos on tullut vireille Kesko Oyj:n aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteina on

1. asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen,
2. lisätä Hyrylän vetovoimaa parantaen keskustan kaupallisia palveluita,
3. mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön merkittävä laajentaminen kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla,
4. varmistaa liikenteen sujuvuus sekä
5. turvata pohjaveden laatu ja muodostumisen määrä tämän korttelin osalta.

### Maanomistus ja sopimukset

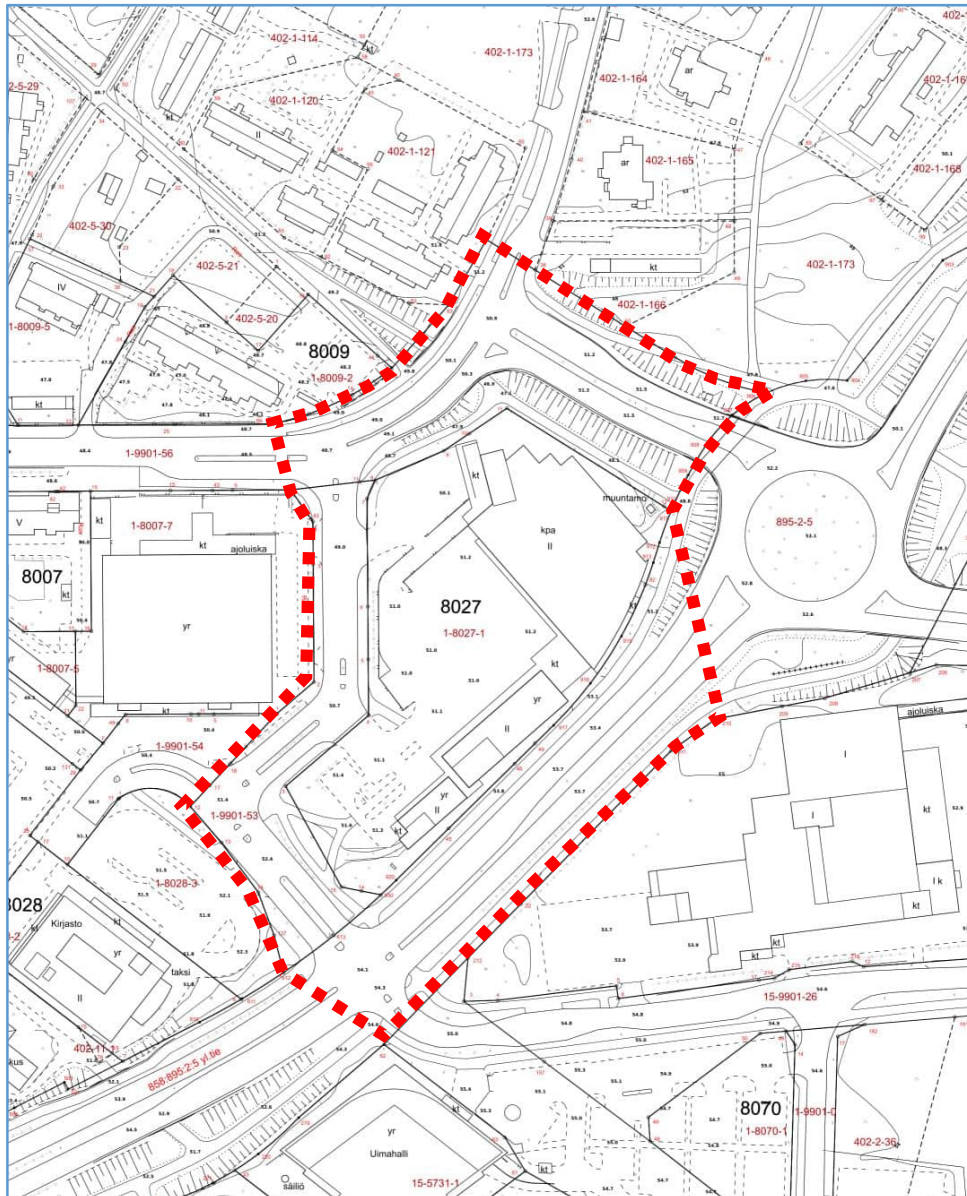
Korttelin 8027 omistaa Kesko Oyj, Tuusulanväylän katu- ja liikennealuetta hallinnoi ELY-keskus ja muut katualueet omistaa Tuusulan kunta. Kesko Oyj:n kanssa on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimus, joka on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 7.6.2023.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäytösopimus.

## Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä

- Asemakaavahanke on merkitty kaavoituksen työohjelmaan kunnanhallituksen päätöksellä 24.4.2023.
- Asemakaavoituksen käynnistämissopimus kunnan ja Kesko Oyj:n kesken on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 7.6.2023

## Alustava suunnittelualueen rajaus



Kuva 3 Alustava suunnittelualueen rajaus

Alustavassa aluerajauksessa suunnittelualueeseen kuuluu Hyrrän liikerakennuksen kortteli 8027 ja tähän rajoittuvat liikennealueet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ 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.

## Aineistot

Kaavamuutoksen materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla "[Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#)". Julkisen nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

## 2. OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

### Valmisteluvaihe

Osalliset voivat esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sis. mm. kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää suullisena tai kirjallisena julkisen nähtävilläolon 29.8. - 29.9.2023 aikana.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake on verkkosivulla Tuusula.fi [Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#) luettelossa nimellä (Hyrrän asemakaavan muutos nro 3660)  
**tai**
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Hyrrän asemakaavan muutos nro 3660".

Suullisesti mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kaavan valmistelijalle esim. puhelimitse (p. 040 314 2012, kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen). Tätä varten on erikseen varattu kaksi aikaa: 5. ja 12.9. klo 12-16. Muulloinkin julkisen nähtävilläolon aikana voi koettaa puhelimitse tavoitella tai sopia ajan keskustelua varten.

### Asemakaavan muutosehdotuksen ollessa nähtävillä

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus kunnan verkkosivuilla ja paikallislehdessä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana järjestetään sähköisesti asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Ajankohta tarkentuu kaavaprosessin edetessä. Linkki asukastilaisuuteen tulee Tuusulan kunnan verkkosivuille tapahtumakalenteriin [tapahtumat.tuusula.fi](http://tapahtumat.tuusula.fi). Asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuultus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

## Tietopyynnöt ja kaavamateriaali

Koko kaavaprosessin ajan kaavaprosessin etenemisestä saa tietoa kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla. Kaavan valmistelijaan voi ottaa yhteyttä koko kaavaprosessin ajan. Yhteystiedot ovat tämän dokumentin lopussa.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa. Tämän kaavamuutoksen osalta osallisia ovat siten ainakin alla luetellut.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tekninen lautakunta
  - Tuusulan veden johtokunta
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Rakennusvalvontajaosto
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY –keskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

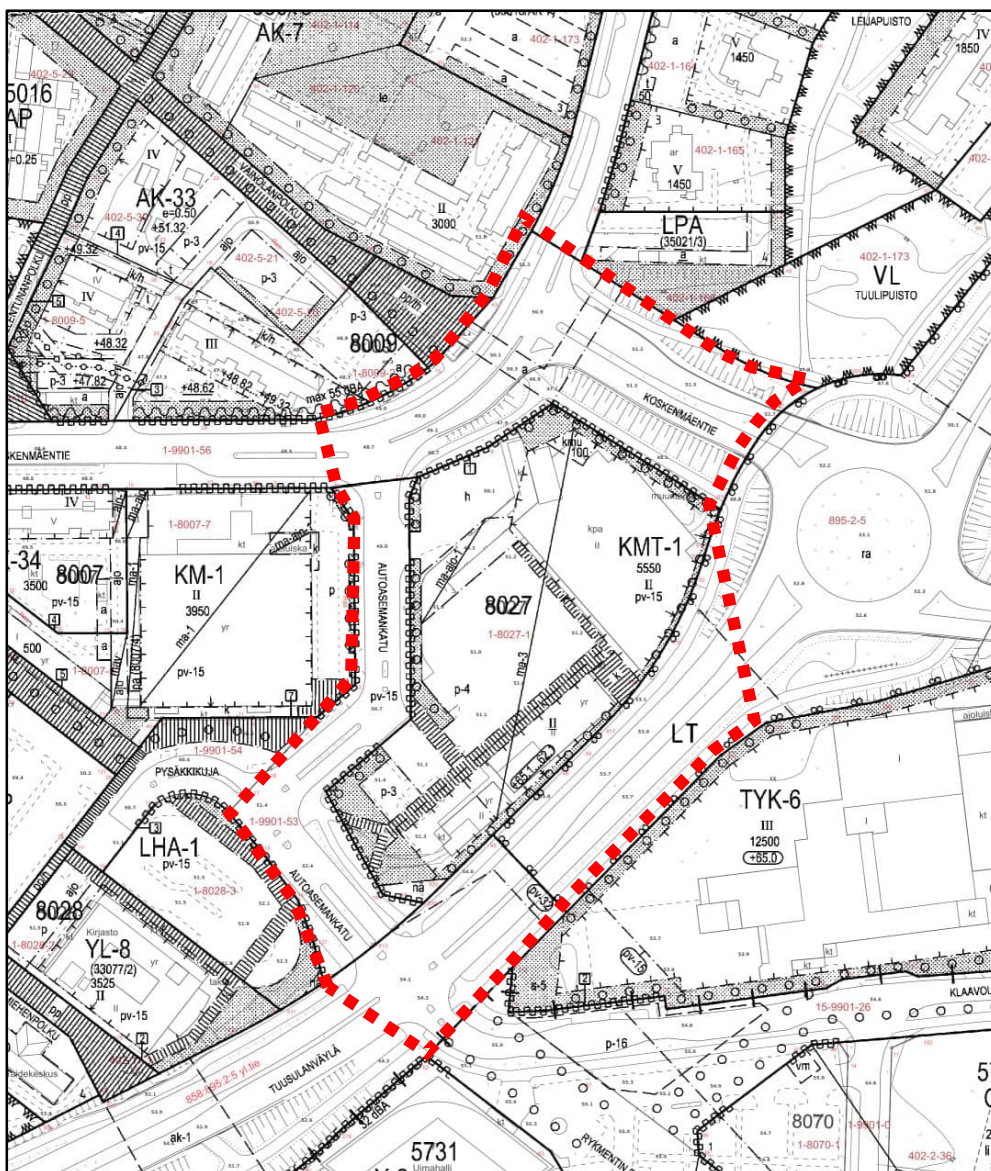
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät
  - Uudenmaan yrittäjät
  - Helsingin kauppakamari
  - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Hyrylän kehittämissuunnitelma
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
  - Tuusula-Seura
  - Tuusulan omakotiyhdistys ry
  - Alueella toimivat asukasjärjestöt
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
  - Telia
  - DNA
  - Elisa
  - Global connect
- Energiayhtiöt
  - Caruna Oy
  - Vantaan energia

### 3. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, palveluiden saatavuuteen, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, pohjavesiin ja kaavatalouteen. Lisäksi arvioidaan kaupalliset vaikutukset. Arviointi kootaan kaavaselostukseen tai erillisinä selvityksinä tämän liitteeksi.

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

#### 4. SUUNNITTELUALUEEN KAAVATILANNE



Kuva 4 Ote ajantasakaavasta

Kortteli 8027 on lainvoimaisessa Koilliskeskus (nro 3364) nimisessä asemakaavassa osoitettu merkinnällä KMT-1 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin rajoittuvat liikennealueet on merkitty katualueiksi pl. Tuusulanväylän kiertoliittymän kaakkoispuolella oleva osuus, joka on maantien aluetta (LT).

Suunnittelualueeseen rajautuen ja osin suunnittelualueeseen sisältyen on hyväksytty, mutta toistaiseksi lainvoimaa vaille oleva Hyrrän palvelukeskus -asemakaavan muutos.

Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksytty, mutta on toistaiseksi ilman lainvoimaa. Tuusulan yleiskaava 2040:ssa ja Yleiskaava 2010:ssa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Tuusulanväylä on Rykmentinpuiston osayleiskaavassa maantiealuetta.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Hyrylä on merkitty maakuntakaavassa keskuksiksi.

Aluetta koskee lisäksi Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, jossa ei ole tämän suunnittelualan osalta merkintöjä liikenneverkon ja pohjavesialuemerkinän lisäksi.

## 5. LUETTELO SUUNNITTELUALUETTA KOSKEVASTA AINEISTOSTA

### Kaavat

- Uudenmaan maakuntakaava
- Yleiskaava 2010, oikeusvaikutukseton
- Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, osin oikeusvaikutteinen
- Rykmentinpuiston osayleiskaava, oikeusvaikutteinen
- Tuusulan yleiskaava 2040, oikeusvaikutteinen
- Alueen asemakaavat

### Muut suunnitelmat

- Hyrylän keskustan yleissuunnitelma
- Hyrylän liikekeskus, maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut. Sitowise, 2019.
- Hyrylän liike- ja palvelukeskus, luonnossuunnitelma 24.5.2021. NREP Oy, Lehto Group Oy ja Parviainen arkkitehdit Oy.
- Hyrylän palvelukeskuksen alue, katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma. 19.8.2022, A-Insinöörit Civil Oy

### Liikenneselvitykset

- [Tuusulan liikennemalli ja perusennusteet](#)
- [Tuusulan yleiskaavaennusteet](#)
- [Tuusulan yleiskaavan liikenteelliset tarkastelut 2015](#)
- [Yleiskaavan hanketarkastelut ja tavoiteverkon laadinta](#)
- [Yleiskaavan tavoiteliikenneverkko \(seminariesitys 2016\)](#)
- [Tuusulan pyöräilyn edistämissuunnitelma 2018](#)
- Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen liikennetarkastelut. Sitowise, 2019.
- Liikenteen toimivuustarkastelu 27.10.2020 Sitowise



- Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustava kustannusarvio 28.10.2020. Sitowise.
- Liittymien toimivuustarkastelu 14.12.2021 Sitowise
- Liikennemeluserveys 3.11.2021. Sweco.

## Rakennettavuus, pinta- ja pohjavedet

- Pohjaveden korkotiedot
- Tuusulanharjun geologinen rakenneselvitys, GTK 2005.
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelma, 1993.
- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, 2005..
- Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueen suojelusuunnitelman [päivitys](#) (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2019)
- Selvitys Hyrylän pohjavesialueelta poistettavien hulevesien määrästä. Pöyry, 2018
- [Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelma](#) ja tämän [liitteet 1A-1G](#) sekä [valuma-alue ja pienvesiselvitys](#), 2018. Pöyry.
- Pintavesi-pohjavesi -vuorovaikutus ja ihmisen toiminnan näkyminen Hyrylän pohjavesialueella. Tuuli Hankaankorpi, Helsingin yliopisto, 2021.

## Muut

- [Johtokartat](#)
- [Kulttuurimaisema ja rakennuskanta](#), Vähätalo 2018
- [Hyrylän taideohjelma](#)

## 6. KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA ARVIOITU AIKATAULU

### Vireilletulo ja oas:n nähtävilläolo

Kuulutus vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville asettamisen yhteydessä 29.8.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkisesti nähtävillä 30 vrk 29.8.-29.9.2023

- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla ja paikallislehdessä
- asemakaavan lähtökohdat & tavoitteet
- *Osallisilla mahdollisuus jättää mielipide suullisesti tai kirjallisesti*

### Asemakaavan muutosehdotus

- Asemakaavan muutosehdotus valmistellaan
- Muutosehdotus käsitellään kuntakehityslautakunnassa 01/2024 ja tämän jälkeen kunnanhallitus asettaa muutosehdotuksen nähtäville. Julkinen nähtävilläolo on vähintään 30 vrk

- *Osallisilla mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus nähtävilläolon aikana arviolta maaliskuussa 2024*

### **Asemakaavan muutoksen hyväksyminen**

- Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely luottamuselimissä
- kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus 8/2024
- kunnanvaltuusto päätös 9/2024
- *Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä*

### **Asemakaavan muutoksen voimaantulo 11/2024**

- Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kunnan verkkosivuilla ja ilmoitustaululla

## **7. YHTEYSTIEDOT**

kaavan valmistelu	Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, p. 040 314 2012
liikennesuunnittelu	Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3523
kunnallistekniikka	Helena Sundström, projektipäällikkö, p. 040 314 3559

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Postiosoite: Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula