

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS



KAUPPATIE II

ASEMAKAAVAN MUUTOS

muutos koskee korttelia 33066, osaa korttelista 33067, katualuetta, lähivirkistysaluetta ja yleisen tien aluetta vierialueineen. Muodostuu kortteli 8023 ja katualuetta.

kaavan laatija:
 Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
 Jukka Turtiainen
 puh. (09) 4355 320
 etunimi.sukunimi@arkturtiainen.fi

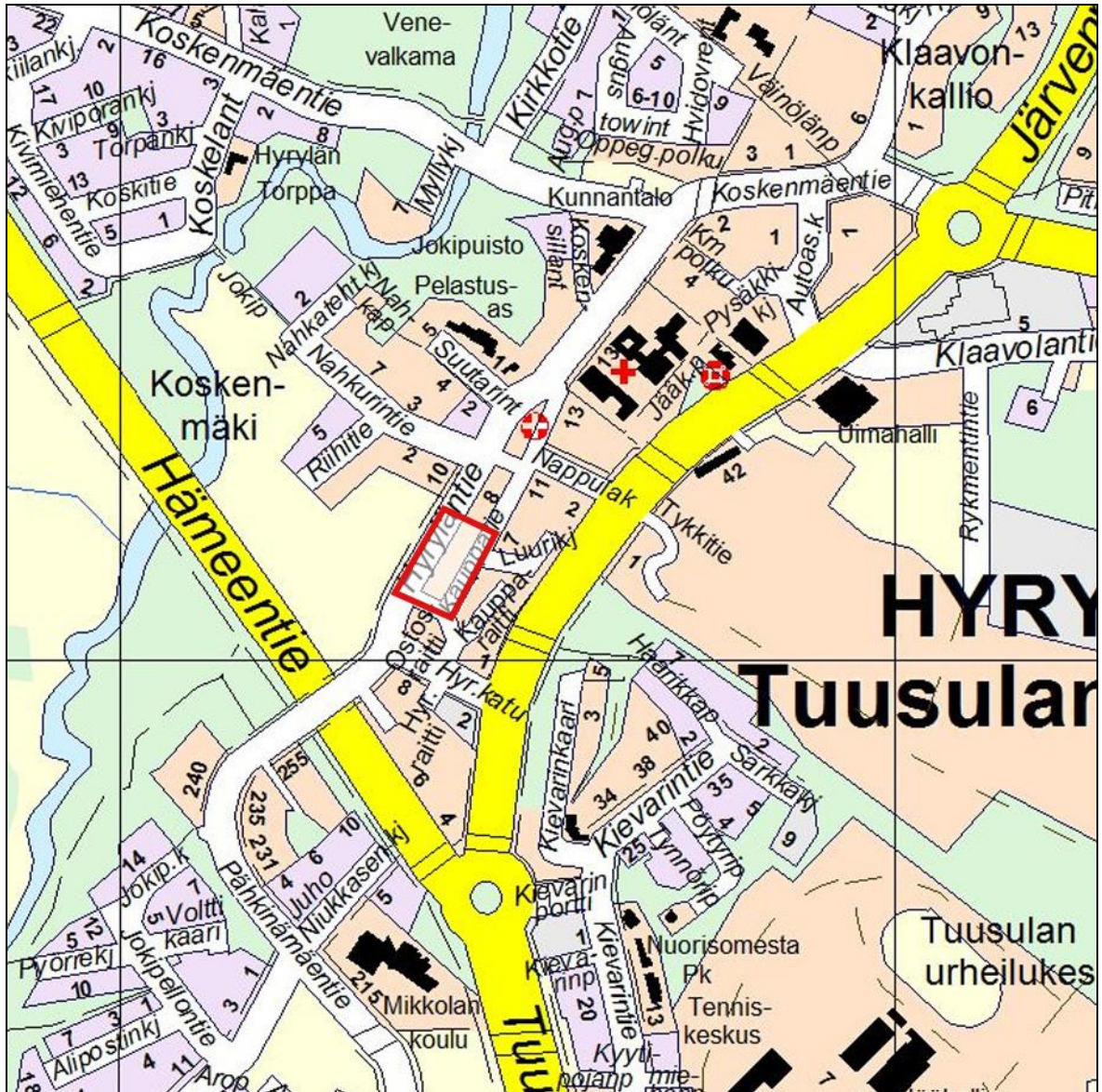
Tuusulan kunta:
 kaavoituspäällikkö
 Asko Honkanen
 puh. 040 314 2012
 etunimi.sukunimi@tuusula.fi

	<u>Käsittely</u>
vireilletulo	05.03.2014
OAS	05.03.2014
kuntakehityslautakunta (luonnos)	14.05.2014
luonnos julkisesti nähtävillä (mra §30)	28.05.-27.06.2014
kuntakehityslautakunta (ehdotus)	8.6.2016
kunnanhallitus	30.1.2017
ehdotus julkisesti nähtävillä (mra §27)	16.2.-20.3.2017
kuntakehityslautakunta (hyväksyminen)	10.5.2017
kunnanhallitus	
kunnanvaltuusto	
lainvoimainen	

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen kohteena ovat Hyrylän keskustassa Tuusulassa sijaitsevat kiinteistöt RN:o 4:6, 4:20, 4:22, 4:52 ja 4:93 sekä niitä ympäröivät katu- ja liikennealueet. Alue sijoittuu Kauppaticn ja Hyrylântien väliin.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kerrostalokorttelin rakentaminen Kauppaticn varrella Hyrylän keskustassa sijaitseville tonteille.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perustiedot	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	3
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan muutos	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	<i>5</i>
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	<i>6</i>
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	<i>6</i>
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	<i>7</i>
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....</i>	<i>8</i>
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	<i>Osalliset</i>	<i>14</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo.....</i>	<i>14</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....</i>	<i>14</i>
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	<i>14</i>
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	<i>Lähtöaineiston antamat tavoitteet.....</i>	<i>14</i>
4.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet</i>	<i>15</i>
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	16
4.5.1	<i>Tutkitut vaihtoehdot.....</i>	<i>16</i>
4.5.2	<i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut</i>	<i>19</i>
5	Asemakaavan kuvaus	21
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3	Aluevaraukset	22
5.3.1	<i>Korttelialueet</i>	<i>22</i>
5.3.2	<i>Muut alueet</i>	<i>23</i>
5.4	Nimistö.....	23
5.5	Kaavan vaikutukset	23
5.5.1	<i>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja kulttuuriperintöön.....</i>	<i>23</i>
5.5.2	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön</i>	<i>23</i>
5.5.3	<i>Vaikutukset liikenneverkkoon ja katualueisiin.....</i>	<i>23</i>
5.5.4	<i>Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan</i>	<i>24</i>
5.5.5	<i>Vaikutukset lähialueiden asukkaiden elinympäristöön</i>	<i>24</i>
5.5.6	<i>Kaavatalous</i>	<i>25</i>
5.6	Ympäristön häiriötekijät	25
6	Asemakaavan toteutus	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	25
6.3	Toteutuksen seuranta.....	25

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Lähtötiedot:

1. Ote pohjakartasta ja kaava-alueen rajaus ja ajantasa-asemakaavaote 1:3000
2. Ote johtokartasta
3. Pohjaveden korkotiedot

Vaihtoehdot:

4. Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vertailu

Selvitykset:

5. Tuusulan kulttuurimaisema ja –rakennuskanta, Hyrylän taajama
6. Kuntoselvitys, Talokeskus, 2013

Sopimukset:

7. Kaavoituksen käynnistämissopimukset
8. Maankäyttösopimukset

Vuorovaikutus:

- 9a. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet
- 9b. Asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet
- 9c. Asemakaavan muotosehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaava:

10. Kaavakartta
11. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
12. Havainnemateriaalit
13. Seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVA-ALUETTA KOSKEVISTA SELVITYKSISTÄ

Alueella voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

- Maakuntakaava
- Yleiskaava 2010
- Tuusulan yleiskaava 2040, luonnos
- Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava
- Tuusulan keskustan yleissuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Finland Oy, 2013)
- Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelma (Arkkitehtityö Oy, 2003)

Liikenne:

- Tuusulan liikennemalli, Strafica
- [Joukkoliikenteen aikataulut ja reittikartat](#)

- [Pyöräteiden yleiskartat](#)
- Pysäköintinormiselvitys, Järvenpää, 2014

Luonto, maisema, maaperä:

- Hyrylän pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, Uudenmaan ympäristökeskus, 2005
- Maankäyttö Hyrylän pohjavesialueella, ohjausryhmän esitys, 2006
- Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys 2005
- Pintamaalajikartta, GTK

Kulttuuriympäristö:

- Tuusulan kulttuurimaisema ja -rakennuskanta, selvitysluonnos

Kaupalliset selvitykset:

- Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys, FCG Oy, 2009
- Hyrylän kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 2012

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kauppatie II asemakaavan muutos sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitus-suunnitelmaan 2014-2018. Kunta on tehnyt maanomistajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimukset syksyllä 2013.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 5.3.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma on ollut nähtävillä 6.3.-20.3.2014, kaavamutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 28.05.-27.06.2014 ja kaavamutosehdotus 16.2.-20.3.2017.

Kaava-aineisto on ollut nähtävillä kussakin vaiheessa kunnan verkkosivuilla http://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=2103.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutostyön alkuvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuinkerrostalo-korttelin muodostamiseksi suunnittelualueelle. Alkuperäisistä kuudesta vaihtoehdosta tarkempaan vertailuun valittiin kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa B olemassa olevat rakennukset alueen pohjoisosassa säilyvät. Vaihtoehdossa C rakennusoikeuden määrä on maksimoitu sijoittamalla pihakannen alle kaksitasoinen pysäköintilaitos. Vaihtoehdossa E neljä asuinkerrostaloa on sijoitettu katujen varsille siten, että niiden keskelle muodostuu suojaisia sisäpiha.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksen kohteena ovat Hyrylän keskustassa Tuusulassa sijaitsevat kiinteistöt RN:o 4:6, 4:20, 4:22, 4:52 ja 4:93 sekä niitä ympäröivät katu- ja liikennealueet. Alue sijoittuu Kauppatien ja Hyrylätien väliin. Asemakaavan muutosalueen laajuus on noin 1 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta, eikä siihen sisälly luonnontilaisia osia. Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tällä hetkellä alueen eteläosassa on liikerakennus, joka sijoittuu rinteeseen siten, että se on Kauppatien suuntaan kaksi- ja Hyryläntien suuntaan kolmikerroksinen (RN:o 4:93). Rakennus sijoittuu tontin keskelle ja sekä Hyryläntien, että Kauppatien puolella rakennuksen edessä on pysäköintialue.

Kauppatien varrella on kaksikerroksinen liikerakennus (RN:o 4:20). Samaan kiinteistöön kuuluu myös pieni punainen puurakennus Hyryläntien puolella.

Alueen pohjoisosassa on yksikerroksinen vanha puurakennus. Tällä hetkellä rakennuksessa ja siihen liittyvässä Hyryläntien varteen sijoituvassa varastorakennuksessa toimii ravintola Päämaja.



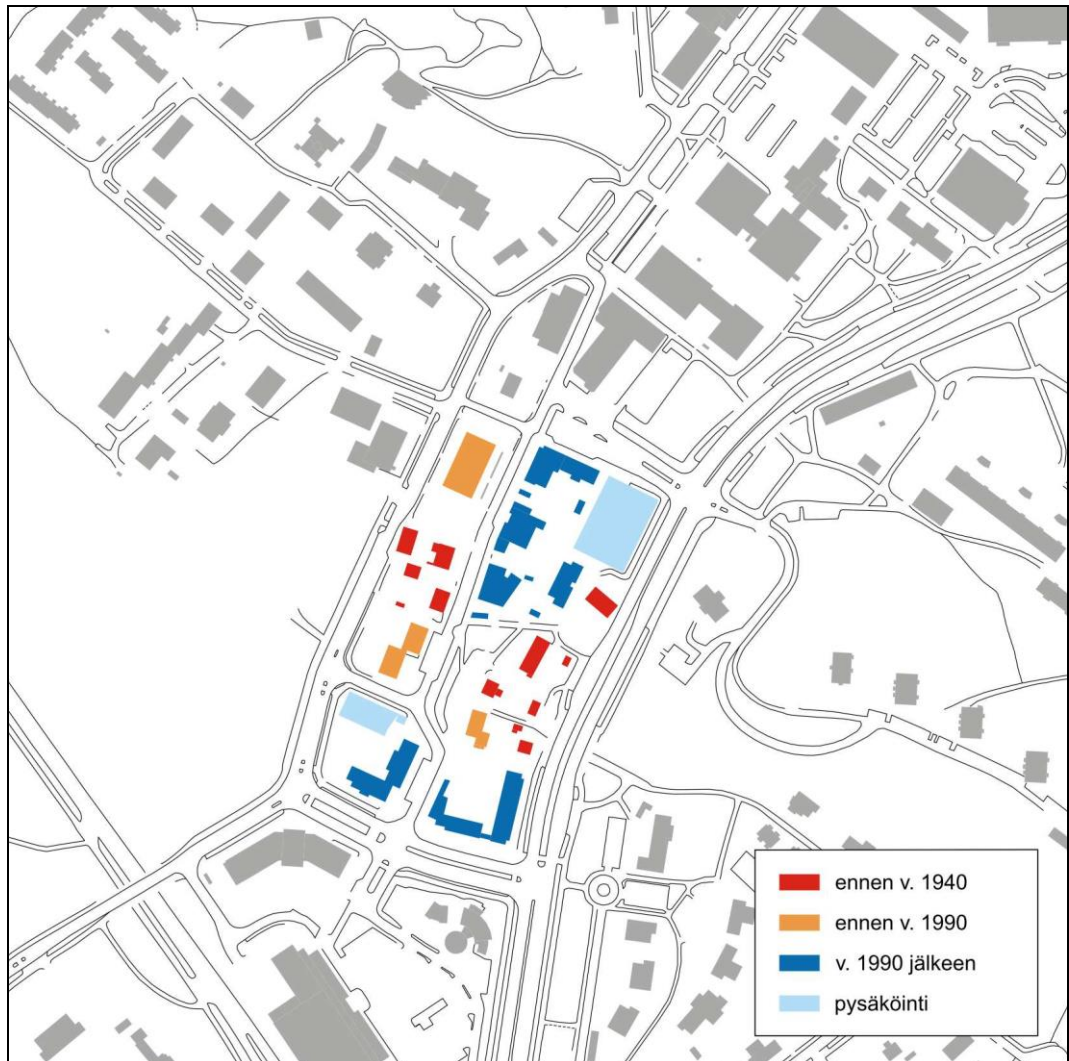
Näkymä Kauppatieltä pohjoisesta. Etualalla Päämaja ja sen takana kadun varteen sijoittuva liikerakennus.

Suunnittelualueen lähiympäristöön on rakennettu uusia asuinkerrostaloja. Eteläpuolella olevassa korttelissa 8024 on kaksi asuinkerrostaloa. Rakennukset ovat IV ja V kerroksiset. Korttelin pysäköintilaitos sijoittuu Kauppatien etelälaidalle.

Kauppatien varrella suunnittelualueen itäpuolella korttelissa 8019 on katuun rajautuvia asuinkerrostaloja. Neljän rakennuksen muodostaman asuinkorttelin pysäköinti on sijoitettu pysäköintilaitokseen Järvenpääntien varteen. Rakennukset ovat pääosin nelikerroksisia.

Kauppatien itäpuolella suunnittelualueen kohdalla on pysäköintialuetta vanhan mansardikattoisen rakennuksen ja liikerakennuksen edustalla. Puiston ympäröimä Maamiesseurantalo näkyy Kauppatielle, vaikka sijoittuukin hieman etäämmälle kadusta.

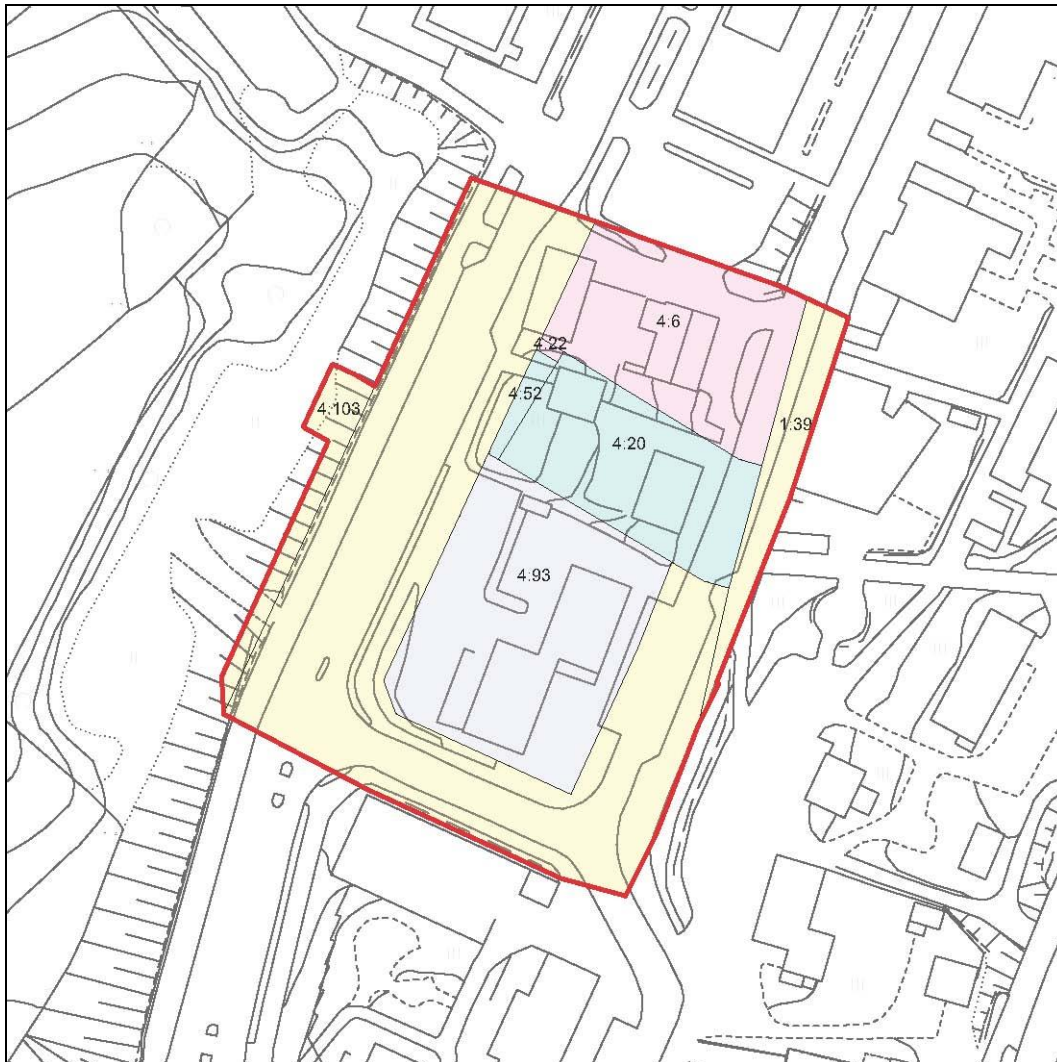
Korttelin 33067 tontilla 1 suunnittelalueen pohjoispuolella on rinteeseen sijoittuva liikerakennus. Rakennuksen autopaikat sijoittuvat heti suunnittelalueen pohjoispuolelle noin metrin Päämajan pihaa ylemmäksi. Rakennuksen pääsisäänkäynti on kerrosta ylempää Kauppatien puolelta.



Hyrylän keskustan nykyinen rakennuskanta.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueeseen kuuluvat katualueet ovat pääosin kunnan omistuksessa. Kunta omistaa kiinteistön 1:39, joka on kokonaisuudessaan katualuetta, sekä kiinteistön 4:103 josta asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Hyryläntien katualuetta oleva osa. Asemakaavan muutosalueen kiinteistöt 4:6 ja 4:22 omistaa Riisula-rakennus Oy, 4:20 ja 4:52 Kiinteistö Oy Tuusulan Kaiku ja 4:93 Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2.



Kunnan maanomistus keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

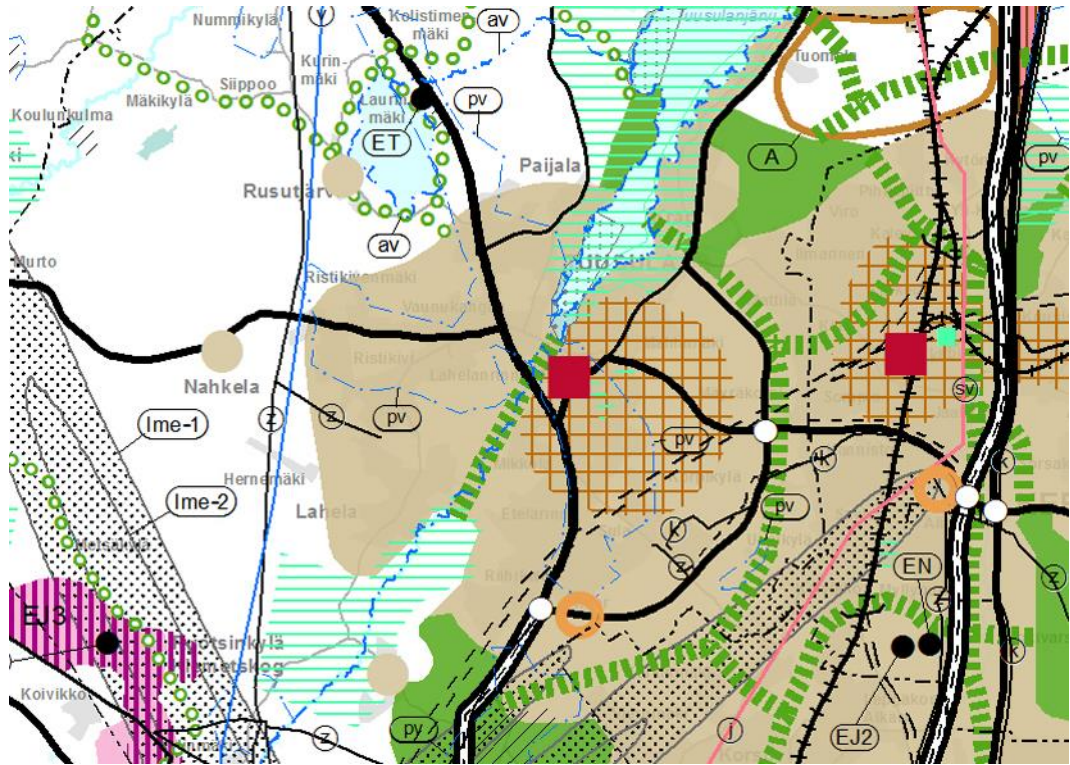
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa Hyrylään on merkitty keskustatoimintojen alue, johon myös suunnittelualue kuuluu. Suunnittelualue on pohjavesialuetta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhailaan kaava on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty vahvistetusta maakuntakaavasta poikkeavia merkintöjä.

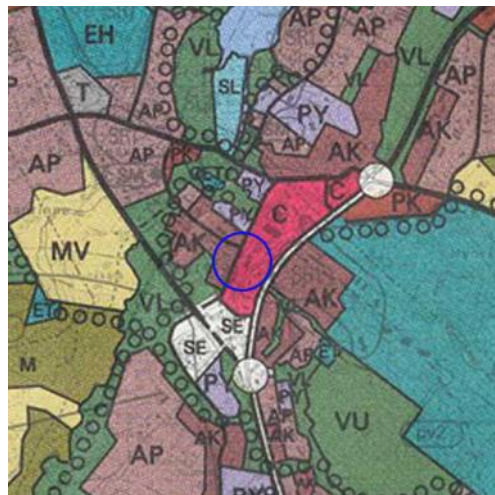
Vaihemaakuntakaavassa Hyrylän alue on esitetty tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräysten mukaan tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana ja kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.



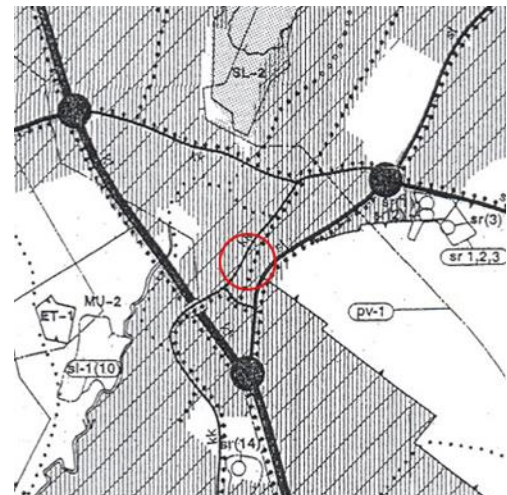
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Yleiskaava 2010

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava 2010 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue on varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta (pv-2).



Ote yleiskaava 2010:sta.



Ote Hyrylän laajenemissuunnat osayleiskaavasta.

Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaava

Hyrylän laajenemissuunnat -osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 9.4.2001. Osayleiskaava on osittain oikeusvaikutteinen vaihekaava. Kaavassa on merkitty oikeusvaikutteisina maa- ja metsätalousalueet virkistysalueet, suojelu-

alueet, erityisalueet ja vesialueet. Tieverkko on esitetty ohjeellisin merkinnöin. Hyryläntie on merkitty kokoojakatuna. Kauppatie ja Ostosraitti on merkitty kevyen liikenteen reittinä. Suunnittelualuetta koskee pohjavesialue -merkintä (pv-1).

Yleiskaava 2040

Parhailtaan on käynnissä koko Tuusulan kunnan aluetta koskevan yleiskaavan laadinta. Yleiskaavasta on tarkoitus laatia strateginen ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2040. Kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 13.5.2013, että yleiskaavaluonnos valmistellaan nykyisiä kuntakeskuksia tukevan rakennemalli A2:n pohjalta huomioiden Ristikydön alue taajamien reservialueena. Kyseinen rakennemallin mukaan Hyrylän taajaman kasvu suuntautuu pääosin itään.

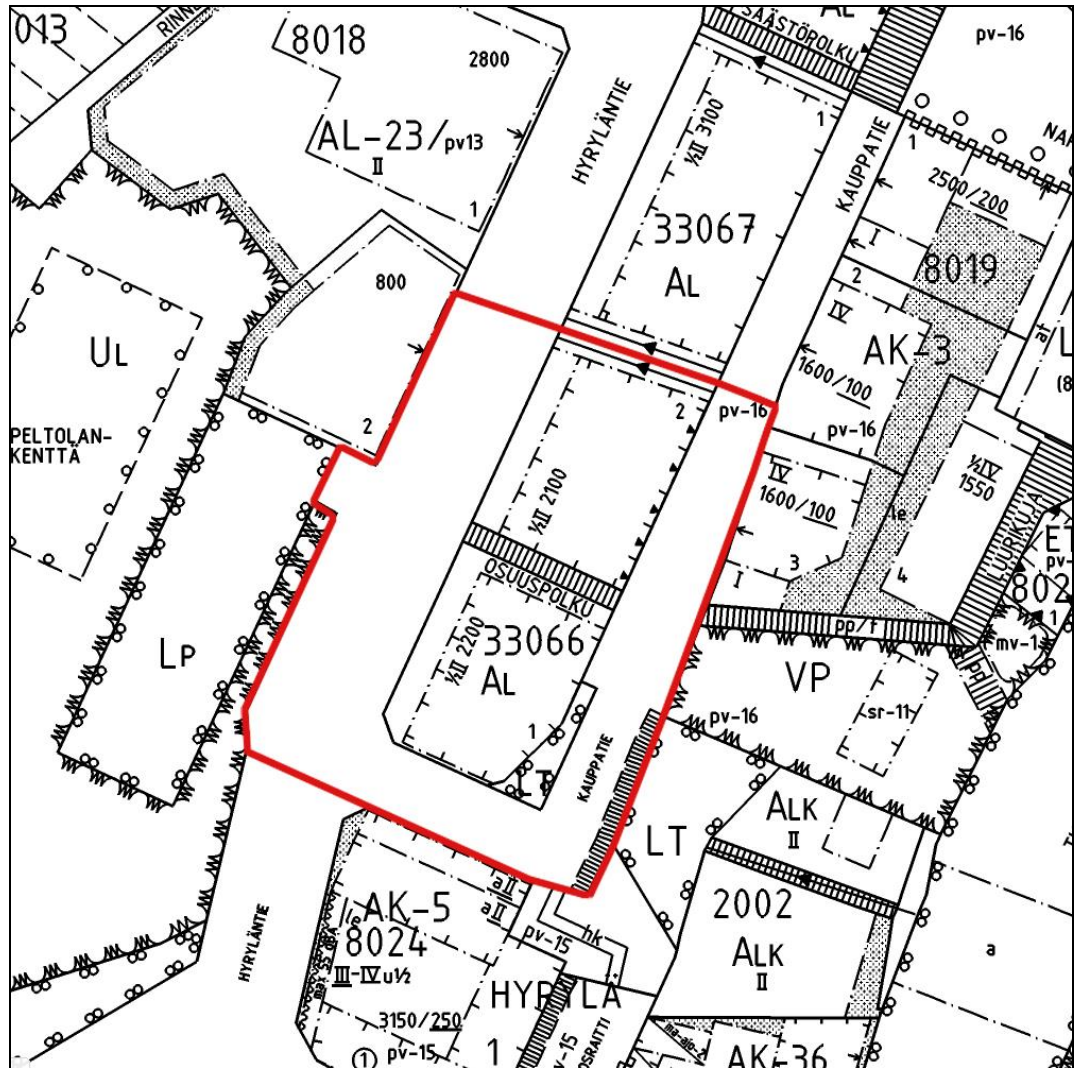
Tuusulan yleiskaavaluonnos 2040 on ollut nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Kaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi merkinnällä C.



Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualuetta koskee 2.5.1979 vahvistettu Hyrylä, keskustan eteläosa rakennuskaavan muutos, korttelit 33064-33068. Rakentamisalueet on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeuden määrä on korttelissa 33066 2200 k-m² ja korttelin 33067 tontilla 2 2100 k-m². kerrosluku on ½ II. Kauppatien katualueella on pv-16 merkintä.

Liitteenä 1b on ote ajantasakaavasta pohjakartalla 1:3000.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma (2013)

Keskustan yleissuunnitelman tarkoituksena on ollut laatia asemakaavoituksen pohjaksi yleispiirteinen suunnitelma Hyrylän keskustan alueelta. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma.

Raportin mukaan voimassa oleva asemakaava ei mahdollista alueelle kohdistuvien, nykytilanteeseen nähden mittavien uudistustarpeiden toteuttamista. Suunnittelun painopiste on ollut Hyrylän nykyisen liikekeskustan muuttamisessa vetovoimaiseksi ja monipuoliseksi palvelujen ja asumisen keskustamaiseksi kaupunkiympäristöksi. Keskustaytimen kaupunkitiloja on määrä kehittää kävelypainotteisina.

Keskustan yleissuunnitelmassa on huomioitu asemakaavan muutostyö kohteena olevan korttelin täydennyspotentiaali. Yleissuunnitelmassa on esitetty, että Hyrylän keskustan eteläpää tiivistyy ja alueelle rakennetaan keskustamaisia asuin-kortteleita. Kauppatien varsi tiivistyy uusilla asuntorakennuksilla ja sitä kehitetään luonteeltaan jaetun tilan katuna. Eri kulkumuotoja ei alhaisen ajonopeuden vuoksi tarvitse erotella toisistaan perinteiseen tapaan omille väylilleen vaan eri liikkumistavat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelma (2003)

Kaavoituslautakunta on 10.6.2003 hyväksynyt Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelman. Kehittämissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen. Ideasuunnitelmassa on tarkasteltu Hyrylän keskustan kehittämismahdollisuuksia pitkällä aikajänteellä. Keskustan kaupunkirakenteelliseksi selkärangaksi ehdotetaan kävelyakselin kehittämistä. Pääakselin kaupunkitilaa vahvistetaan ja monipuolistetaan ympäröivien kortteleiden lisärakentamisella.

Suunnitelman mukaan Kauppakatua kehitetään keskustan etelä- ja pohjoisosien väliseksi ympäristöltään laadukkaaksi kävelypainotteiseksi kaduksi. Kauppakadun länsireuna on todettu hajanaiseksi ja sen rakennuskanta osin huonokuntoiseksi. Katujakson länsireunan tilarajausta vahvistetaan uusilla liike- ja asuinrakennuksilla.

Keskustan yleissuunnittelutyötä on jatkettu ko. kehittämissuunnitelman hyväksymisen jälkeen, mutta yleissuunnitelmaan ei ole vielä hyväksytty.

Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys

Koko kunnan alueelta on tehty kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys. Selvityksen Hyrylän taajamaa koskeva osuus on liitteenä 5.

Selvityksessä Isä Arsenin pappila - Päämaja (selvityksen kohde 213) on arvoitettu luokkaan II. Rakennus on toiminut Hyrylän varuskunnan ortodoksiseurakunnan papin asuntona sekä vuodesta 1922 lähtien Elannon kauppana. Selvityksen mukaan rakennuksen nykymuoto perustuu alkuperäisille mittasuhteille. Pääkerroksen aukotus on pitkälti perintöä 1950-luvun osuuskauppa-arkkitehtuurista.



Alueen pohjoisosassa olevan nykyinen rakennus, Päämaja.

Osuuspankin 1960-luvun kiinteistön ja Isä Arsenin pappilan välissä on 1930-luvun tiilirakenteinen ja rapattu Lemmelän kauppiastalo (selvityksen kohde 216e), joka on määritelty selvityksessä luokkaan 2.



Lemmelän liiketalo

Kuntoselvitys

Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuvasta puurakennuksesta ("Päämaja") on teetetty kuntoselvitys (Talotekniikka, 2013). Liitteenä olevan selvityksen mukaan rakennuksen julkisivut, vesikatto ja piha-alueet tulisi saneerata.

Rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 16.4.2007 ja se on tullut voimaan 28.5.2007. Rakennusjärjestyksen tarkistus on hyväksytty valtuustossa 11.6.2012 ja se on tullut voimaan 16.11.2013.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hyrylän keskustassa Kauppaticien varrella. Korttelin uudistuminen liittyy tiiviisti kunnan tavoitteeseen kehittää Kauppaticiä jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä ja ostosraittina. Korttelin rakentamisella on merkittävä vaikutus Kauppaticien katutilan muodostamiseen. Nykyisellään kaupunkitila on heikosti jäsentynyttä.

Ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden suunnittelualue on vajaakäytössä. Alue olisi mahdollista rakentaa nykyistä tiiviimmin.

Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset ovat huonokuntoisia. Rakennuskannassa on uusimispotentiaalia. Tässä yhteydessä on luontevaa tutkia mahdollisuutta lisätä rakennusoikeuden määrää. Nykyiset rakennukset ovat ympäröivää rakennuskantaa matalampia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kauppatie II asemakaavan muutos sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitus-suunnitelmaan 2014-2018. Kunta on tehnyt maanomistajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimukset syksyllä 2013.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 5.3.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma on ollut nähtävillä 6.3.-20.3.2014 Tuusulan kunnantalolla ja kunnan kotisivuil-la http://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=2103.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat muun muassa:

- Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt
- Tuusulan kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 5.3.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 5.3.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 6.3.-20.3.2014, kaavamuutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 28.05.-27.06.2014 ja kaavamuutosehdotus 16.2.-20.3.2017. Nähtäville asettamisesta julkaistiin kuulutukset ja luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot asiaan kuuluvilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvottelulle ei ollut tarvetta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Kauppatien varteen uusi asuinkortteli. Asemakaavan muutoksen myötä rakentaminen ohjataan reunustamaan korttelin rajaamia katutiloja. Kauppatien varrella rakennusten katutasoon sijoitetaan työ- ja liiketiloja. Näin pyritään muodostamaan Kauppatielle keskusta-

mainen ehjä katutila. Pysäköintipaikat pyritään sijoittamaan pääosin pihakannen alle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos on vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavan muutos on Tuusulan yleiskaava 2010 ja Hyrylän laajenemissuunnitien osayleiskaavan mukainen. Valmisteilla olevan yleiskaava 2040 tavoitteena on muun muassa olemassa olevan taajamarakenteen tukeminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa osaltaan Hyrylän keskustan kehittämisen ja on siten myös valmisteilla olevan uuden yleiskaavan mukainen.

Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelmassa (2003) suunnittelualue on osoitettu asuin- ja liikekäyttöön. Keskustan yleissuunnitelmassa (2013) suunnittelualue on osoitettu keskustamaisen asuntorakentamisen alueeksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tuusulan kunta suunnittelee Kauppatien kehittämistä kävelypainotteisena ostosraittina. Kauppatien kehittämiseksi laaditaan suunnitelmaa, jossa tavoitteena on muuttaa alue aiempaa keskustamaisemmaksi. Katupysäköintiä on tarkoitus lisätä asiakasliikenteen helpottamiseksi. Jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuden sekä katutilan miellyttävyyden lisäämiseksi kevyen liikenteen väyliä kehitetään.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on huomioitu tarve leventää Kauppatien nykyistä katualuetta. Tilantarpeeksi on arvioitu yhteensä 23 metriä. Tämä mahdollistaa pysäköintiruutujen sijoittamisen kadun toiselle puolelle ja taskupysäköinnin kadun toiselle laidalle. Lisäksi molemmille puolille katua voidaan toteuttaa keskusta-alueen edellyttämät kevyen liikenteen alueet.

Hyrylängtien ja Kauppatien väliin jäävä korttelialue on kapea (nykyisellään noin 39 metriä) ja pienenee Kauppatien muutosten seurauksena edelleen. Jotta rakennukset olisi mahdollista sijoittaa asemakaavan tavoitteiden mukaisesti katujen varsille, korttelialuetta on tarpeen leventää Hyrylängtien suuntaan noin kolmen metrin verran. Korttelialueen ja katualueen välisiä rajoja tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Katujen varsille sijoittuvien rakennusten väliin jää suojaisa korttelipiha, joka toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena. Piha-alueelle järjestetään sujuvat yhteydet Kauppatien suunnasta. Lisäksi Hyryläng suunnasta on mahdollista järjestää porasyhteys.

Kapealla korttelialueella rakennusten sijoitteluun kiinnitetään erityistä huomiota, jotta asunnoista on mahdollista avata monipuolisesti myös pitkiä näkymiä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Tutkitut vaihtoehdot

Asemakaavan luonnosvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuinkerrostalokorttelin muodostamiseksi suunnittelualueelle. Alkuperäisistä kuudesta vaihtoehdosta tarkempaan vertailuun valittiin kolme vaihtoehtoa (vertailuraportti liite 4). Vaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyvät olemassa olevien rakennusten mahdolliseen säilyttämiseen, rakentamisen määrään ja pysäköintiratkaisuihin.

Yhdessä vaihtoehdossa olemassa olevat rakennukset alueen pohjoisosassa (Päämaja) on esitetty säilytettäväksi. Kaksi muuta vaihtoehtoa esittävät tilanteen, jossa olemassa olevat rakennukset on korvattu uudella rakentamisella. Vaihtoehtojen avulla on pyritty vertailemaan rakennusten säilyttämisestä saatavia arvoja uudistamisen tarjoamiin mahdollisuuksiin, sekä mahdollisten säilytettävien rakennusten roolia osana Hyrylän keskustan uudistuvaa kaupunkirakennetta.

Vertailun mahdollistamiseksi vaihtoehdoissa on pyritty toteuttamaan asemakaavan muutokselle asetetut tavoitteet kussakin tilanteessa mahdollisimman hyvin. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne rajaavat Kauppatien ja Hyrylätien katutiloja. Kadun varteen sijoittuvat rakennukset ja Kauppatielle avautuvat työ- ja liiketilat ovat osa Kauppatien katutilan kehittämistä. Kaikissa vaihtoehdoissa autopaikkoja on esitetty asumiselle 1 ap / 80 k-m² ja liiketiloille 1 ap / 40 k-m².

A

Korttelipiha jakautuu kahteen osaan. Kunnan tavoitteena on saada Kauppatielle yhtenäisempi katujulkisivu.

B

Olemassa oleva rakennuskanta säilyy osittain nykyisellään.

C

Umpikortteliratkaisussa katujulkisivut ovat yhtenäiset. Rakentamisen määrä on maksimoitu kaksitasoisen pysäköinnin myötä.

D

Autokatokset ja ajoramppi korttelin pohjoisosassa erillään korttelin muusta rakenteesta.

E

Yhtenäinen katujulkisivu pistemäisillä rakennuksilla.

F

Korttelipiha jakautuu kahteen osaan.

Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa B olemassa olevat rakennukset alueen pohjoisosassa on esitetty säilytettäväksi. Uusi rakentaminen rajoittuu alueen eteläosaan. Yhteensä uutta rakentamista on 5 000 k-m². Kaupunkimainen, katutiloihin rajautuva rakentaminen edellyttää, että autopaikat sijoitetaan pääasiassa pihakannen alle. Rinnemaasto mahdollistaa suoran ajoyhteyden Hyryläntieltä pysäköintitasolle. Kansipiha nousee nykyiselle Kauppatien tasolle.

Myös suunnittelualueen pohjoispuolella olevan liikerakennuksen etupiha on Kauppatien tasolla. Kauppatien pinta on noussut noin metrin Päämajan rakentamisen ajoista. Kehitettävän asuinkorttelin ja olemassa olevan liikerakennuksen välissä Päämaja jää hankalasti alemmalle tasolle. Vanhan rakennuksen liittäminen luontevasti uuteen rakenteeseen on vaikeaa.

Säilyvät rakennukset ovat huonossa kunnossa ja edellyttävät korjaustoimenpiteitä. Korjaustoimenpiteitä harkittaessa tulee pohdittavaksi myös rakennusten käyttötarkoitus pidemmällä tähtäimellä.

Vaihtoehdossa paikalliset kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Toisaalta ratkaisu rajoittaa korttelin kehittämismahdollisuuksia.

Vaihtoehto C

Vaihtoehdossa C rakennusoikeuden määrä on maksimoitu sijoittamalla pihakannen alle kaksitasoinen pysäköintilaitos. Yhteensä suunnittelualueelle on esitetty 7 600 k-m² uutta rakentamista. Korttelin päätyihin sijoittuvat U-malliset rakennukset muodostavat lähes umpikorttelin. Rakennusten väliin jää pitkänomainen korttelipiha. Kauppatien varteen sijoittuva rakennus on V-kerroksinen, muuten korttelin rakennukset ovat IV-kerroksisia. Hyryläntien puolella myös kellarikerrokseen on mahdollista sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja.

Ajoyhteys ylemmälle pysäköintitasolle on Hyryläntieltä noin puoli metriä ylöspäin. Ajoyhteys alemmalle pysäköintitasolle on korttelin pohjoisosaan sijoitettavan rampin kautta. Kansipiha nousee noin puoli metriä nykyistä Kauppatietä ylemmälle tasolle.

Uudesta asuinkorttelista muodostuu oma, yhtenäinen kokonaisuutensa. Kortteli rajautuu selkeästi ympäristöstään. Kaksitasoinen pysäköinti tekee kansirakenteesta raskaan oloisen. Myös vaiheittaisen toteuttamisen kannalta pysäköintiratkaisu on haastava.

Vaihtoehto E

Vaihtoehdossa E rakentamisen volyyymiä on kevennetty verrattuna C vaihtoehtoon. Rakennusoikeuden määrä asemakaavan muutosalueella on mitoitettu siten, että sen edellyttämät autopaikat on mahdollista sijoittaa korttelialueelle ilman kaksitasoista pysäköintiratkaisua. Yhteensä alueelle on sijoitettu 6 850 k-m² uutta rakentamista. Pääosa autopaikoista sijoittuu pihakannen alle. Lisäksi korttelin pohjoisosassa on autokatos ja muutamia autotalleja.

Rakennukset sijoittuvat katujen varsille. Ensimmäisen kerroksen työ- ja liiketilat tukevat Kauppatien katutilan muuttamista kaupunkimaisemmaksi. Rakennusten

keskelle muodostuu korttelipiha, johon on hyvät kävely-yhteydet eri suunnista. Rakennusten sijoittelussa on pyritty huomioimaan vaihtelevien näkymien avautuminen asunnoista sekä pihalta.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

Suunnittelualueen asemakaavaratkaisua valittaessa on jouduttu punnitsemaan useita keskenään ristiriitaisia tavoitteita monien ratkaisua rajoittavien tekijöiden puristuksessa: Mitä alueen vanhoista rakennuksista ja rakenteista on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista säilyttää kuitenkin niin, että esitetyt tavoitteet riittävän tehokkaasta ja kaupunkimaisesta rakentamisesta voidaan toteuttaa. Suunnittelualueen kapeus Kauppatien ja Hyrylätien välissä rajoittaa pysäköinnin järjestämistä ja asuinrakennusten pohjaratkaisujen suunnittelua merkittävästi.

Vanhojen rakennusten säilyttämiskysymys

Asemakaavan luonnosvaiheen alueella olevien rakennusten säilyttämismahdollisuuksia tarkennettiin. Ns. Päämaja-rakennuksen tekninen kunto on huono ja ongelmallisinta on se, että se on jäänyt ympäristöönsä nähden "kuoppaan". Lisäksi rakennuksen ulkoasu on muuttunut edustaen lähinnä "kaupparaitivaihetta, Kellaritila, jossa nyt toimii "Päämaja"-ravintola on kenut matkan varrella muutoksia: se on rakennettu uudestaan syventämällä ja laajentamalla kellaria. Rakennuksella on paikallishistorian kannalta mielenkiintoinen tarina, mutta siihen liittyvää autenttista fyysistä rakennetta on tallella vain rakennuksen rungossa. Rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi käytännössä rakennuksen uudelleen rakentamista ja lisäksi ympäristön korkeusasemien laajaa muokkaamista niin, että rakennus istuisi luontevana osana kyläkuvaa. Lemmelän kaupparakennus on teknisesti helpommin säilytettävissä ja liitettävissä osaksi kaupunkimaista korttelia.

"Päämaja" -rakennuksen säilyttäminen vähentäisi kortteliin sijoitettavan rakennusoikeuden määrää noin 2500 kerros-m².

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen järjestettiin katselmus v. 2015, johon osallistuivat Tuusulan kunnan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Maakuntatamuseon edustajat. Tämä katselmus vahvisti näkemystä, että Lemmelän säilyttämisellä voitaisiin säilyttää kyläkuvassa kerrostuma Hyrylän 1900-luvun alkupuoliskon "kaupparaitti" -vaiheesta.

Rakentamisen tehokkuus ja autopaikat

Kaupunkimaisen rakentamisen ratkaisumahdollisuudet ja rakentamisen mahdollinen tehokkuus määräytyvät suoraan kunnan kussakin tapauksessa edellyttämistä autopaikkojen määrästä. Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunta on vuonna 2015 päättänyt uusista pysäköintinormeista. Päätöksen pohjalta pysäköinnin mitoitusta on voitu keventää luosvaiheesta. Viitesuunnitelma on laadittu pysäköintimitoituksen: asunnot 1 ap/100 k-m², 0.8 ap/asunto paitsi yksiöissä 0.6 ap/asunto. Tämä on parantanut luonnosvaiheeseen verrattuna edellytyksiä suunnittelualueen toteuttamiseen tavoitellun kaupunkimaisesti.



Ehdotusvaiheessa tutkittu vaihtoehto E



Ehdotusvaiheessa tutkittu vaihtoehto G

Asemakaavaratkaisun kehittäminen

Vanhojen rakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen lisää rakentamisen kustannuksia asettamalla rajoituksia uudisrakentamisen toteuttamiselle ja siten kiinteistöjen omistajille. Tästä syystä asemakaavaehdotuksen pohjaksi tutkittiin vielä tarkemmin viitesuunnitelmatarkkuudella kaksi vaihtoehtoa: Ve G: Lemmelän talo

säilytetään osana uudisrakennettavaa korttelia ja Ve E: korttelissa ei säilytetä vanhoja rakennuksia. Tarkastelujen pohjalta sekä kunnan edustajien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta valittiin asemakaavaehdotuksen pohjaksi Ve G eli Lemmelän talo säilyy. Korttelin viitesuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

Vaihtoehto Lemmelä säilyy



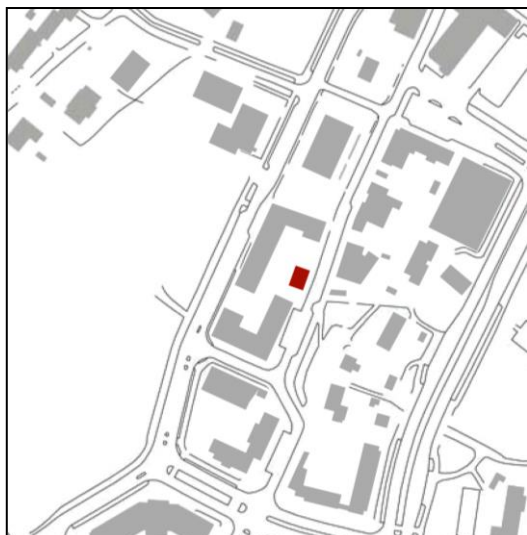
Havainnepiirros ja perspektiivikuva

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella alue muuttuu liikerakentamiseen varatusta alueesta keskusta-asumisen kortteliksi. Asuinrakennusten pohjakerroksissa Kauppatien varrelle sijoitetaan pieniä liikehuoneistoja.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,07 ha, josta rakennuskortteli on 0,45 ha ja katualueet 0,62 ha. Kaava-alueeseen sisältyvät korttelia ympäröivien katujen Kauppatien ja Hyrylängtien katualueet, joiden rajaukset muuttuvat. Hyrylängtien nykyisestä katualuevarauskesta 2,5 m leveyinen kaista liitetään korttelialueeksi. Hyrylängtien katualueen leveydeksi tulee 23 m. Kauppatien katualueen rajaus suunnittelualueen puolella on muutettu siten, että Lemmelän talon säilyttäminen mahdollistuu sen sijoituessa korttelialueelle - voimassa olevan asemakaavan mukaan se sijaitsee pääosin katualueella.



Korttelin alueelle osoitetaan kerrosalaa yhteensä 7000 k-m². Tästä 250 k-m² on toteutettava liike- tai työtiloina Kauppatien varressa. Korttelin tonttitehokkuus on 1,55. Rakentamistehokkuus on valittu ympäröivän rakennuskannan ja hankkeelle eri osapuolten asettamien keskustarakentamista koskevien tavoitteiden mukaisesti. Rakentamisen määrän rajoituksena on lisäksi pysäköintinormi ja pysäköinnin järjestämismahdollisuudet. Korttelin arvioitu asukasmäärä on 156...180 asukasta.

Korttelialue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AK), johon voidaan sijoittaa katutasoon liiketiloja. Pysäköinti sijoitetaan pääosin pihan ja rakennusten alle ja pieneltä osin pihakannelle. Koska kortteli sijaitsee rinteessä - Kauppatien ja Hyryläntien välinen korkeusero on 3-4 m - pihakannen alainen pysäköinti sijaitsee Hyryläntien tasossa. Vastaavasti piha voidaan toteuttaa Kauppatien tasoon. Pihalle Kauppatien tasoon sijoitetaan 16 autopaikkaa. Pihapaikat eivät riko tai muuta Kauppatien katujulkisivua lähiömäiseksi, vaan se voidaan toteuttaa kaupunkimaisesti, ks. viitesuunnitelma, liite 12. Ratkaisu on tarpeellinen korttelin toteuttamiseksi kaupunkimaisesti, sillä poikkeuksellisen kapea korttelin leveys rajoittaa pihan ja talojen alle sijoitettavan pysäköintilaiton mitoitusta ja ratkaisevasti.

Rakennusten massoittelussa on otettu huomioon suunnittelualueen reunaehtojen kapeaksi rajaama korttelipihan valoisuus siten, että rakennusmassa katkeaa Kauppatien suuntaan Lemmelän talon tuntumassa ja vastaavasti korttelin eteläosassa Hyryläntien suuntaan. Näin korttelipihan valoisuus on turvattu ja samalla asunnoista avautuu pitkiä näkymiä ympäristöön.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan määräyksillä on pyritty luomaan edellytykset näkyvän ja keskeisen paikan asettamien vaatimusten täyttämiseksi. Rakentamisen tulee toimia osana Hyrylän keskustaajamaa ja kaupunkikuvaa. Tämä on pyritty huomioimaan kaavamääräyksiin koskien mm. käyttötarkoituksia, kerroslukuja, rakentamisen sijoittamista ja rakentamistapaa.

Hyryläntien ja Kauppatien liikennemäärät ovat pieniä. Erityisiä melua tai muita ympäristöhäiriöitä koskevia kaavamääräyksiä ei ole tarpeen ottaa, ne arvioidaan rakennusluvan valmistelun yhteydessä tehtävien maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakentamismääräysten mukaisesti.

Kortteli sijoittuu pohjavesialueelle. Tämä on huomioitu asianmukaisin kaavamääräyksiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK-45 Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluu Hyryläntien ja Kauppatien rajaama kortteli.

Kaavassa on osoitettu asuinkerrostalotontti, joka toimii omana korttelinaan. Rakennusten katutaso Kauppatien suuntaan on pyritty varaamaan liike- ja toimistokäytölle. Kerrosluku on IV–V. Rakennukset on kaavan mukaan toteutettava vähintään neljä kerrosta korkeana.

Korttelialueiden autopaikat on osoitettu valtaosaltaan maanalaisena pysäköintinä. Kaavassa on varauduttu korttelisuunnitelmassa esitettyyn maanalaiseen ajo yhteyteen.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 100 k-m² kuitenkin vähintään 0.8 ap / asunto, paitsi yksioissa 0.6 ap / asunto.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määritellään Kauppatien ja Hyryläntien katualue. Katualue on mitoitettu liikenneturvallisuus huomioiden siten, että ajoradan rinnalle on mahdollista toteuttaa reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä.

5.4 Nimistö

Asemakaava ei sisällä uutta nimistöä.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Hyrylän alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavan muutoksella kehitetään Hyrylän keskustaa kaupunkimaiseen suuntaan, mikä on sekä maakuntakaavan että luonnoksena nähtävillä olleen Tuusulan yleiskaavan mukainen sekä vastaa myös muita alueelta tehtyjä yleissuunnitelmia. Samoin korttelin kehittäminen pääasiassa asutuskäyttöön vastaa tavoitteita, jotka on määritelty Hyrylän kaupallisessa selvityksessä (Ramböll Finland 2012).

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi asuinrakentaminen sekä katutason liike- ja työtilat ovat merkittävä osa Kauppakadun uudistamista. Uusi rakentaminen muodostaa yhtenäisen julkisivulinjan. Kauppatien suuntaan korttelin ilme on kaupunkimainen, parvekkeet sijoittuvat pihan puolelle. Säilytettävä Lemmelän talo tuo kaupunkikuvaan viestin Hyrylän "kaupparaitti"-ajoilta 1900-luvun alkupuoliskolta ja osaltaan elävöittää ja monipuolistaa muodostuvaa uutta Kauppakatua. "Päämaja"-rakennuksen poistumisen myötä vanhan rakennuskannan määrä vähenee ja siten historiallinen kerroksellisuus heikkenee. Toisaalta keskustan kaupunkikuva yhtenäistyy ja tasapainottuu. Niin ikään Päämajan purkamista puoltaa tehokkuustavoitteisiin vastaaminen ja taloudelliset syyt..

5.5.3 Vaikutukset liikenneverkkoon ja katualueisiin

Korttelin uudisrakentaminen tukeutuu olevaan katuverkkoon. Hyryläntien katualue kapenee nykyisestään 2,5 m verran uuden katualueen leveyden ollessa 23 m. Tämä mahdollistaa nykyisen ajoradan säilymisen, sekä ajoradasta istutuskais-talla erotetun erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Istutuskais-talle voidaan sijoittaa puurivin lomaan kadunvarsipysäköintiä.

Kauppatiellä säilyy nykyinen ajorata. Uuden korttelin puoleinen katualueen raja määräytyy Lemmelän talon säilyttämisen perusteella. Korttelin kohdalla voidaan toteuttaa jalkakäytävä ja korttelin eteläpäähän kohdalle myös kadunvarsipysäköintiä.

Korttelin pihan ja rakennusten alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Hyryläntieltä yhden liittymän kautta. Paikka tarkentuu rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

5.5.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Alue kuuluu yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeään pohjavesialueeseen. Pohjavesialueen asettamien rajoitusten huomioon ottaminen on määritelty asemakaavamääräyksellä.

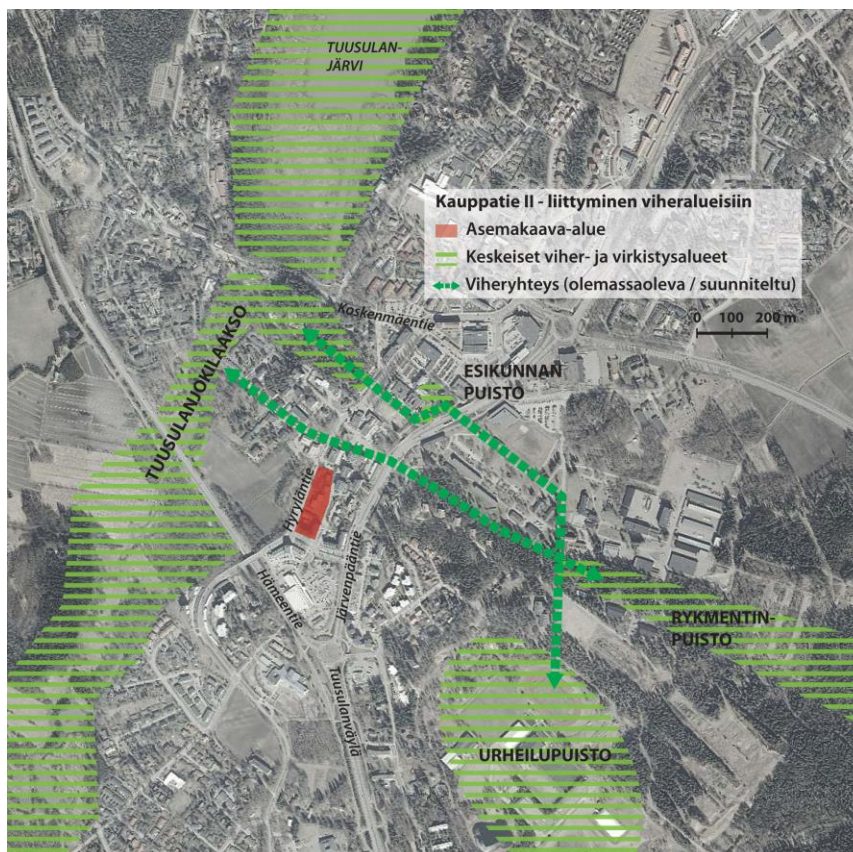
Korttelin piha on lähes kokonaan kansipiha. Korttelin pinnat jakautuvat seuraavasti: kattopinnat 2450 m², piha-alueen laajuus on n. 1700 m², josta ajotietä ja pysäköintialuetta n. 350 m², leikkialue n. 70 m², muut alueet istusta, nurmipintaa yms. Korttelin rakentaminen nykytilannetta tehokkaammaksi vähentää pohjavesialueen antoisuutta. Kaavamääräyksessä edellytetään, että kattopintojen hulevedet imeytetään, joten antoisuus heikkenee piha-alueen osalta. Purettavia kattopintoja on noin 700 m², joten hulevesiviemäritävää sadantaa kertyy noin 1000 m²:lta.

Muilta osin rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

5.5.5 Vaikutukset lähialueiden asukkaiden elinympäristöön ja virkistysmahdollisuuksiin

Kortteli sijoittuu Tuusulan kuntakeskuksen kaupunkimaiseen ympäristöön. Korttelin toteuttaminen uudistaa ja vakiinnuttaa nykyisin epämääräisessä odotuksen ja muutoksen tilassa hiljalleen rapistuvan miljöön. Kivijalkaan sijoittuvat palvelut ovat myös lähistön asukkaiden käytettävissä.

Kaavamuutoksen myötä virkistysmahdollisuudet eivät heikkene.



5.5.6 Kaavatalous

Alueen yhdyskuntatekniikan ko. korttelin rakentamisesta ja kadunparannustöistä johtuvien muutostöiden kustannuksiksi on arvioitu 70 000 €. Tämä pitää sisällään katualueille suunniteltujen autopaikkojen vähimmäismäärät ja tarvittavat puuistutukset sekä vesihuollon työt.

Liitteiden 8a-8d mukaisten maankäyttö- ja esisopimusten tuotto kunnalle on 498 454,50 €. Tuotto yhdyskuntateknisten töiden jälkeen on näin ollen noin 430 000 €.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kortteli sijoittuu Tuusulan kuntakeskuksessa alueelle, jossa ympäröivien katujen liikennemäärät ovat pienemmät, joten liikenteen aiheuttaman melu tuottamaa erityistä häiriötä ei ole.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnepiirros. Kaavamääräyksissä on annettu keskeiset rakentamispohjeet. Havainnepiirros ja kaavan liitteenä oleva viitesuunnitelma siinä esitettyine 3D-havainnekuvineen kuvaavat kaavan tavoitteena olevaa toteutustapaa.

Alueen rakennusten toteutuksen on oltava asemakaavamääräyksen mukaisesti arkkitehtuuriltaan yhtenäistä, eli laaditaan rakentamistapaohje, jossa muun muassa rakennusten kattomuodoista, julkisivumateriaaleista ja väryksestä annetaan tarkempia ohjeita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alueen toteutus alkaa asemakaavan tultua vahvistetuksi. Kortteli toteutetaan vaiheittain kahdessa tai kolmessa osassa.

Kortteliin voi kaavamuutoksen myötä toteuttaa myös osin palvelurakentamista. Tuusulan kunnan sosiaali- ja terveystoimen arvion mukaan palvelurakentamista on tulossa muiden hankkeiden myötä riittävästi, joten tarve tällaiselle voi syntyä todennäköisesti vasta pitkällä 2020-luvulla tai sen jälkeen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.