

## LÄHTÖKOHDAT

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

## NYKYTILANNE

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.

## KAUPPATIE

Tiiviimpi rakentaminen tukee kunnan tavoitetta kehittää Kauppatien miljööttä. Asemakaavan muutoksen myötä rakentaminen ohjataan reunustamaan Kauppatien ja Hyrylätien katutiloja. Kauppatien varrella rakennusten katutasoon sijoitetaan työ- ja liiketiloja.

Kunnan tarkoituksena on leventää Kauppatien katualuetta. Katualueelle halutaan sijoittaa jalankulku- ja pyöräilyväylät sekä poikittaissuuntaisia autopaikkoja. Katusuunnitelmaa ei ole vielä laadittu.

## ASUINKORTTELI

Kauppatien muutosten vuoksi korttelialue kapenee. Jotta vaihtoehdoissa esitetyn kaltaisen asuinkorttelin toteuttaminen Kauppatien ja Hyrylätien väliselle alueelle olisi mahdollista, korttelialuetta on levennettävä Hyrylätien puolelta.

Katujen varsille sijoittuvien rakennusten väliin jää suojaisa korttelipiha, joka toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena.

## AUTOPAIKAT

Vaihtoehdot on mitoitettu siten, että autopaikkamäärä asumiselle on 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi liiketiloille on varattu 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköinti on kaikissa vaihtoehdoissa sijoitettu pääasiassa pihakannen alle. Kortteli sijoittuu rinteeseen siten, että Hyrylätien puolelta on ajoyhteys pysäköintitasolle ja kulku pihakannelle on Kauppatien puolelta.

## VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Alustavia vaihtoehtoja laadittiin yhteensä kuusi. Vaihtoehdot on esitelty seuraavalla sivulla. Kolme vaihtoehtoa (B, C ja E) valittiin tarkempaan vertailuun. Näistä vaihtoehdoista on esitetty asemapiirros ja pysäköintiratkaisu kaaviokuvana. Lisäksi on tutkittu vaihtoehtojen muodostamia katunäkymiä Kauppatiellä.

Viimeisellä sivulla on esitetty vaihtoehtojen vertailu taulukkomuodossa.

KAUPPATIE ETELÄSTÄ, NYKYTILA





**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.



Vaihtoehdossa B uusi rakentaminen rajoittuu alueen eteläosaan. Kauppätien kulmassa on L-mallinen kaksiportainen rakennus. Lisäksi Kauppätien ja Hyrylängtien varteen sijoittuu pistetalot.

Liike- ja työtilat on sijoitettu rakennusten maantasokerrokseen ja ne avautuvat Kauppätien suuntaan.

Korttelin pysäköinti on järjestetty kellaritasolle pihakannen alle. Ajo pysäköintiin on Hyrylängtien puolelta. Korkeuserosta johtuen pysäköinti on samalla tasolla Hyrylängtien kanssa. Kapeasta korttelialueesta johtuen autopaikat sijoittuvat osittain rakennusten alle, mikä lisää pysäköinnin kustannuksia.

Olemassa olevat rakennukset alueen pohjoisosassa säilyvät. Kauppätien varteen sijoittuva puurakennus on toiminut muun muassa asuinkäytössä ja kauppana. Pääkerroksen julkisivun aukotus on perintöä kauppa-ajalta. Tällä hetkellä rakennuksessa ja siihen liittyvässä Hyrylängtien varteen sijoittuvassa varistorakennuksessa toimii ravintola Päämaja.

Säilyvä rakennus on huonossa kunnossa ja edellyttää korjaustoimenpiteitä. Päämajan piha on korkeustasoltaan kahdesta kolmeen metriä Kauppätietä alempana. Pohjoispuolella olevan liikerakennuksen pysäköintialue on noin metrin pihatasa ylempanä. Uusien asuinrakennusten pihakansi nousee nykyiselle Kauppätien tasolle.

ASEMAPIIRROS 1:500  
PYSÄKÖINTI 1:1000







NÄKYMÄ ETELÄSTÄ, ILMAKUVA KAAKOSTA  
NÄKYMÄ POHJOISESTA







Vaihtoehdossa C korttelin päihin sijoittuvat U-malliset rakennukset muodostavat lähes umpikorttelin. Rakennusmassojen väliin jää pitkänomainen korttelipiha. Umpikortteliratkaisu rajoittaa asunnoista avautuvia näkymiä.

Pysäköinti on järjestetty kahteen tasoon pihakannen alle. Ylempi pysäköintitaso on hieman Hyryläntietä ylempänä ja sinne on ajoramppi Hyryläntieltä korttelin keskiosassa rakennusten välistä. Käynti korttelipihalle on Kauppätien puolelta. Kaksikerroksista pysäköinnistä johtuen korttelipiha sijoittuu noin puoli metriä nykyistä Kauppätietä korkeammalle. Alemmalle pysäköintitasolle on katettu ajoramppi Hyryläntieltä korttelin pohjoisosassa. Kapeasta korttelialueesta johtuen autopaikat sijoittuvat osittain rakennusten alle, mikä lisää pysäköinnin kustannuksia.

Ylempi pysäköintitaso rajautuu rakennusten kellarikerrokseen. Korkeuserosta johtuen Hyryläntien suunnassa kellarikerros on katutasolla ja sinne on mahdollista sijoittaa Hyryläntielle avautuvia liike- ja työtiloja, sekä talon yhteis- ja varastotiloja. Kauppätien puolella rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja työtiloja.

Kahteen tasoon järjestetty pysäköinti mahdollistaa muita vaihtoehtoja suuremman määrän autopaikkoja ja siten myös rakennusoikeutta. Kauppätien puolella oleva rakennusmassa on viisikerroksinen ja Hyryläntien puolella myös kellarikerroksessa on kerrosalaan luettavia tiloja. Pysäköintijärjestelyn kustannukset ovat kuitenkin suuret. Lisäksi pysäköintijärjestely hankaloittaa vaiheittaista toteuttamista.

ASEMAPIIRROS 1:500

PYSÄKÖINTI 1:1000







NÄKYMÄ ETELÄSTÄ, ILMAKUVA KAAKOSTA  
NÄKYMÄ POHJOISESTA







Vaihtoehdossa E korttelialueelle on sijoitettu neljä erillistä rakennusta. Korttelin päässä L-malliset rakennukset rajaavat korttelialuetta, lisäksi Kauppätien ja Hyrylätien varrelle sijoittuvat pienemmät yksiportaiset rakennukset. Uusi rakentaminen sovittautuu Hyrylän olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja eheyttää sitä. Katuun rajautuvat rakennukset muodostavat korttelille kaupunkimaisen julkisivun. Pistemäiset rakennukset mahdollistavat asuntojen avaamisen eri suuntiin.

Rakennusten keskelle syntyy suojainen korttelipiha. Käynti pihalle on Kauppätien puolelle sijoittuvista liittymistä. Hyrylätien suunnasta on mahdollista järjestää porrasyhteys. Näkymät rakennusten väleistä väljentävät pihaa ja parantavat sen valoisuutta. Lisäksi rakennusten väleistä tarjoutuu pitempiä näkymiä asunnoista korttelin ulkopuolelle.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pihakannen alle Hyrylätien tasoon. Pysäköintitasolle on kaksi ajoyhteyttä Hyrylätieltä. Kapeasta korttelialueesta johtuen autopaikat sijoittuvat osittain rakennusten alle, mikä lisää pysäköinnin kustannuksia. Lisäksi korttelin pohjoisosassa pihan tasolla on autokatos ja muutamia autotalleja, joihin on ajo Kauppätien puolelta. Tontin pohjoisrajalle sijoittuva autokatoksen takaseinä toimii samalla tukimuurina eri tasoon sijoittuvien pihatason välillä.

Rakennusoikeuden jakautuminen useampaan yksikköön mahdollistaa korttelin vaiheittaisen toteutuksen.

ASEMAPIIRROS 1:500  
PYSÄKÖINTI 1:1000







NÄKYMÄ ETELÄSTÄ, ILMAKUVA KAAKOSTA  
NÄKYMÄ POHJOISESTA





**B****RAKENUSOIKEUS**

asunnot	4750 k-m <sup>2</sup>
liiketilat (3 kpl)	250 k-m <sup>2</sup>
säilyvä rakennus	380 k-m <sup>2</sup>
	<b>5000 + 380 k-m<sup>2</sup></b>

**AUTOPAIKAT**

pihakannen alla	62 ap
kadulla	5 ap
yhteensä	67 ap

**KUVAUS****Kerrosluvu IV**

Kauppaticn kulmassa L-mallinen kaksiportainen rakennus. Pistetalot Kauppaticn ja Hyrylntien varressa. Pyskinti pihakannen alla. Olemassa oleva rakennus (nk. Päämaja) alueen pohjoisosassa säilyy.

**TOTEUTETTAVUUS**

Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen rajoittaa mahdollisuuksia.

**SUOSITUKSET**

Ei mahdollista Kauppaticn ostosraitin kokonaisvaltaista kehittämistä.

**C**

asunnot	7000 k-m <sup>2</sup>
liiketilat, Kauppatic (3 kpl)	250 k-m <sup>2</sup>
liiketilat, Hyrylntie (3 kpl)	350 k-m <sup>2</sup>
	<b>7600 k-m<sup>2</sup></b>

pihakannen alla	
ylätaso	50 ap
alataso	50 ap
kadulla	3 ap
yhteensä	103 ap

**Kerrosluvu IV-V**

Rakennukset muodostavat lähes umpikorttelin. Liiketilaja sekä Kauppaticn, että Hyrylntien suuntaan. Pyskinti kahdessa tasossa pihakannen alla.

Eniten rakennusoikeutta. Kallis pyskintiratkaisu. Vaiheittaisen toteuttamisen kannalta haastava.

Kaksitasoinen pyskintiratkaisu on raskas. Umpikortteli ei istu luontevasti Hyrylntien olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Korttelipiha on luonteeltaan umpinainen.

**E**

asunnot	6600 k-m <sup>2</sup>
liiketilat (5 kpl)	250 k-m <sup>2</sup>
	<b>6850 k-m<sup>2</sup></b>

pihakannen alla	68 ap
autokatoksessa	12 ap
autotallit	6 ap
kadulla	4 ap
yhteensä	90 ap

**Kerrosluvu IV**

Etelä- ja pohjoispäässä korttelialuetta rajaavat kaksiportaiset L-malliset rakennukset. Kauppaticn ja Hyrylntien varrella pistetalot. Pyskinti pääosin pihakannen alla.

Mahdollistaa parhaiten vaiheittaisen toteuttamisen.

Vaihtoehdossa kaupunkikuvalliset tavoitteet ja toteutettavuus on mahdollista sovittaa yhteen.

**RAKENNUTTAJAN EHDOTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAKSI**