

Kuntoselvitys

Rakennustekniikka



Rasumovo

Kauppatie 6

04300

Tuusula

Raporttipäivä: 02.10.2013

Tarkastuspäivä: 10.09.2013

Sisällysluettelo

- 1.0 Johdanto
- 2.0 Kuntoselvityksen lähtötiedot
- 3.0 PTS-yhteenvedo
- 4.0 Aluerakenteet ja rakennustekniikka
- 5.0 LVI-järjestelmät
- 6.0 Sähkö- ja tietojärjestelmät

1.0 Johdanto

Rakennuksella ja sen rakennusosilla on omat yksilölliset laatutasonsa, jotka määräytyvät suunnitelma-asiakirjoista ja kulloisenkin aikakauden yleisistä laatuvaatimuksista.

Kunnossapito ja hoito ovat jaksoittain toistuvia korjaus- ja uusimistoimenpiteitä, joilla rakennetta ylläpidetään alkuperäistä vastaavassa tasossa. Perusparantaminen on kertaalleen toteutettava toimenpide, jolla parannetaan rakenteen käyttöarvoa alkuperäiseen tasoon verrattuna.

Kuntoselvityksen tarkoitus on ensisijaisesti antaa kiinteistön omistajille tekninen selvitys rakennuksen sen hetkisestä kunnosta sekä niistä huolto- ja kunnossapitotoimenpiteistä, joilla rakennuksen laatutasoa pidetään yllä. Kuntoselvityksessä selvitetään myös mahdollisuuksia haluttuihin perusparannustoimenpiteisiin.

Tässä kuntoselvityksessä on sovellettu Kiinteistön kuntoarvio -ohjeita: Kuntoarvioijan ohje KH 90-00490 (4/2012) ja Kuntoluokan määräytyminen KH 90-00495 (4/2012).

Kuntoselvitys tehdään aistinvaraisesti ja noudattaen hyvää kuntoarviointi tapaa. Pintakosteuksia mitataan pistokoeluentoisesti pintakosteusmittarilla. Pistorasioiden kytkentöjen oikeellisuutta ja maadoituksia testataan pistokoeluentoisesti Schuko-testerillä.

2.0 Kuntoselvityksen lähtötiedot

Nimi	Rasumovo
Osoite	Kauppatie 6 Tuusula 04300
Kiinteistötyyppi	TUNTEMATON K.TYYPPI
Rakennusvuosi	-
Rakennustilavuus	-
Huoneistoala	-
Kerrosala	-
Rakennusten lkm	-
Kerrosten lkm	-
Porrasmäärä	-
Asuntojen lkm	-
Lämmitysmuoto	Sähkö
Ilmanvaihtojärjestelmä	-

Tarkastuksen tilaajan tiedot

Tilaaaja: Riisula Oy
Osoite: Jussilantie 15
Postinumero 04300
Paikkakunta: Tuusula

Tarkastajat

Rakennustekniikka Halonen Jari
Perustiedot Halonen Jari

3.0 PTS-yhteenveto

Kiinteistön kuntotarkastuksen perusteella esitämme seuraavaa pitkänaikavälin toimintasuunnitelmaa (PTS-ehdotus).

Esitetyt toimenpiteiden kustannusarviot ovat tarkastushetken hinta- ja laatutasoihin perustuvia arvioita.

Kiinteistönomistaja laatii ja hyväksyy lopullisen korjausohjelman. PTS-ohjelmassa tulisi ottaa huomioon paitsi rakennuksen teknisestä kunnosta, myös tilojen mahdollisten käyttötarkoituksen muutoksista, kiinteistön käyttäjien toiveista tms. syistä aiheutuvat kunnostus- ja muutostarpeet ja sovittaa ne taloudellisiin resursseihin.

PTS-taulukoissa on esitetty kullekin tarkastuskohteelle kuntoluokka, joka on kuntoarvioijan arvio kohteen yleisestä kunnosta. Käytetyt kuntoluokat ovat:

5 = Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa

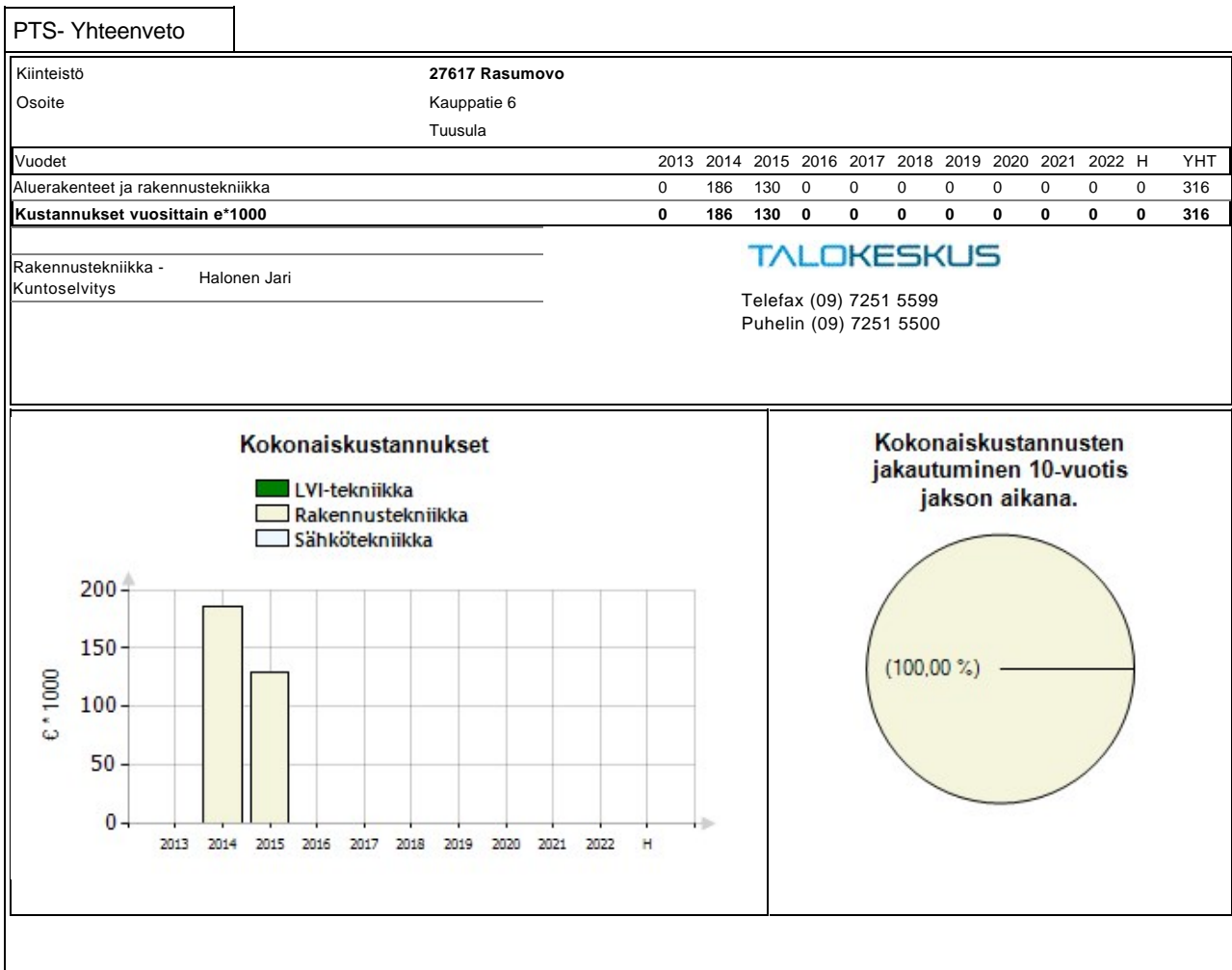
4 = Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

3 = Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

2 = Välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa

1 = Heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa

Tarkemmat rakennusosia ja järjestelmiä koskevat tiedot on esitetty myöhemmin tässä raportissa. Taulukossa ei esitetä vuosittain toistuvia huoltotoimenpiteitä.



4.0 Aluerakenteet ja rakennustekniikka

Tässä kappaleessa esitetään rakennuksen ympäristön aluerakenteisiin ja itse rakennustekniikkaan liittyvät tarkastustulokset yksityiskohtaisessa PTS-taulukossa. Taulukon jälkeen esitellään kuntotarkastuksen pohjana olevat huomiot ja havainnot ja selostetaan tarkemmin esitetyt toimenpiteet. Tarvittaessa havainnot esitetään kuvin.

Laajemmissa tai haastavammissa projekteissa suosittelemme saneerausprojekteihin erikoistuneen suunnittelijan käyttöä, ennen kuin työmiehet/urakoitsija tilataan kohteeseen työskentelemään. Tällöin urakalle pystytään määrittelemään suunnittelijan tekemissä urakka-asiakirjoissa mm. laatutaso, takuu-aika ja valvontamenettely. Lisäksi on järkevää seurata valtion tukirahoituksen nettisivuja, mm. www.ara.fi, missä esitetään vuosittaiset mahdollisuudet projektien tukirahoitukseen.

27617 Rasumovo Kauppatie 6 04300 Tuusula Tekijä: Halonen Jari		KUNTOLUOKAT 5 = Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana. 4 = Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6-10 vuoden kuluessa. 3 = Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6-10 vuoden kuluessa. 2 = Välttävä, peruskorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6-10 vuoden kuluessa. 1 = Heikko, uusitaan 1-5 vuoden kuluessa.										HUOMIOT E = Ei tarkastettu L = Lisätutkimus H = Harkittavaksi		
Tarkastuskohde	Kuntoluokka	Huomiot	Korjaustoimenpide	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	H
				0	186	130	0	0	0	0	0	0	0	
Rakennustekniikka			Kustannukset e*1000	0	186	130	0	0	0	0	0	0	0	0
Rakennusrunko ja julkisivut	1		Julkisivun saneeraus		80									
Alueen maarakenteet	2		Piha-alueen saneeraus			70								
Pohjarakenteet, perustukset ja alapohjat	3		Piharakennuksen kellaritilan tuuletus		5									
Ikkinat ja ovet			Ikkinoiden uusiminen		20									
Yläpohjarakenteet	1		Vesikaton saneeraus ja lisälämmöneristys		75									
Yläpohjarakenteet			Piharakennuksen vesikaton maalaus		6									
Yleiset tilat	3		Liiketilöiden saneeraus			60								

Rakennustekniikan toimenpidelistaus.

1	Koko piha-alue saneerataan jakson alussa rakennusteknisten töiden jälkeen.
2	Piharakennuksen kellaritilaan rakennetaan tuuletusputket jakson alussa.
3	Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan jakson alussa julkisivusaneerauksen yhteydessä.
4	Vesikate uusitaan jakson alkupuolella ja yläpohjan lämmöneristettä lisätään. Vesikatteen uusimisen yhteydessä lahovauriotuneet yläpohjan puurakenteet uusitaan.
5	Piharakennuksen vesikate maalataan jakson alkupuolella.
6	Liiketilat saneerataan ulkopuolisten saneerauksien jälkeen.
7	Julkisivu uusitaan ja lisälämmöneristetään jakson alussa. Samassa yhteydessä varmistutaan hirsirakenteiden kunnosta ja uusitaan ne tarvittavilta osin.

Kohteen huomiot

Yläpohjassa on havaittavissa vesivauriojälkiä ja lahoa kantavissa rakenteissa. Kerrotun mukaan yläpohjassa on ollut erityisesti talvella lumen sulamisen yhteydessä vuotoja, jotka johtuvat yläpohjan lämpövuodoista ja jään muodostanisesta räystäälle. Yläpohjan yläpaarteita on räystäään osalta vahvistettu lahovaurioiden vuoksi.

Asfalttipinnoitteessa on monin paikoin halkeilua ja jonkin verran painumia.

Piha-alueiden muotoilussa on puutteita, paikoin sadevedet ohjautuvat rakennuksen viereen.

Viherrakenteiden kunto on yleisesti huono, rikkaruohoja, hallitsemattomia puita ja pensaita kasvaa kiinteistön alueella epämääräisesti.

Salaojien olemassaolosta ja toimivuudesta ei saatu varmuutta, myöskään tarkastuskaivoja ei havaittu.

Rakennuksen kellaritiloissa ei havaittu kosteuden aiheuttamia vaurioita, jotka viittaisivat salaojien toimimattomuuteen.

Perustuksissa ei ole havaittavissa painumista. Piharakennuksen alla on kellaritila, johon ei ole kulkua, mutta pintavedet ohjautuvat paikoin kellaritilaan. Kellaritilan tuuletusta ei ole järjestetty riittävässä määrin.

Kadun puolella julkisivun puuverous on osin maanpinnan alapuolella ja puurakenteet ovat alaosasta lahonneet. Hyvin todennäköisesti kadun puoleisella julkisivulla myös alimmat hirret ovat lahonneet jatkuvan pintaveden pääsystä rakenteisiin.

Ikkunoiden ja ovien ulkopuolien maalipinta on paikoin hyvin kulunut ja paikoin on havaittavissa alkavaa lahovauriota. Lisäksi ikkunoiden ja ovien energiatalousellisuus on heikko.

Piharakennuksen vesikatteen maalipinta on kulunut.

Sisäänkäyntien portaissa on paikoin isoja lohkeamia.

Sisätilojen kunto on yleisesti tyydyttävä. Liiketiloihin on saneerattu osin vain "pintasilauksella" toiminnan mahdollistamiseksi. Lattiat ovat monin paikoin vinoja ja osin notkuvat. Oxidin takahuoneessa on katossa havaittavissa vanhoja kattovesivuodosta johtuvia vauriojälkiä.

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI

**Osapuolet: Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2
Tuusulan kunta**

Osapuolet tekevät sopimuksen asemakaavoituksen (asemakaavan muutoksen) käynnistämisestä Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2:n omistamalla maa-alueella Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä tilalla Hyrylän Holvi RN:o 4:93. Liitekartta.

Asemakaavoitusta ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamistapaohjeet. Kaavaa ja rakentamistapaohjeita laadittaessa kuullaan maanomistajia.
2. Tavoitteena alueen käyttötarkoitukseksi osoitetaan AL-korttelialue siihen liittyvine mahdollisine tie- ja viheralueineen rakennuskorkeuden ollessa 4-5 kerrosta ja tehokkuuden $e= 1,0-1,2$.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavoituksesta osapuolille koituvan hyödyn ja kaavoituksen toteuttamiskustannusten jako tapahtuu Tuusulan kunnanvaltuuston 13.10.2003 hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.
5. Osapuolia sitovasta hyödyn ja kustannusten jaosta sekä asemakaavan tarkemmasta sisällöstä laaditaan eri sopimus sen jälkeen, kun alueen asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä ja palaute on kaavoituslautakunnassa käsitelty.
6. Asemakaavan luonnoksen valmistelu tämän tilan osalta käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kunnanhallituksen käsittelyssä 31.8.2007 mennessä ja lopullinen asemakaava on kunnanvaltuuston käsittelyssä 31.12.2007 mennessä.

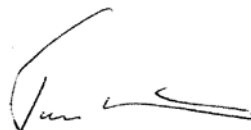
Tuusulassa 23. 10. 2006

TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus




Hannu Joensivu
kunnanjohtaja



Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppatie 2



Esko Karhunen

Tapio Korhonen

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Riisula-rakennus Oy, y 2106018-4
tai sen toimesta perustettavien yhtiöiden lukuun
Jussilantie 15
04300 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämiseksi Maanomistajan omistamalla määräaloilla tiloista Rasumovo 858-401-4-6 ja Elanto 858-401-4-22 Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä. Sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu liitekartalla. Alueiden yhteispinta-ala on noin 2900 m².

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan muutoksen laadinta ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantuloon.

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamishjeet, joita laadittaessa kuullaan Maanomistajaa.
2. Asemakaavan muutoksen ja Maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa alueen rakentuminen kaupallisille toiminnoille ja asuinkerrostalorakentamiseen sekä ajanmukaistaa asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ratkaistaan lisäksi mahdolliset suojelukysymykset vanhan rakennuskannan osalta. Tarkempi rakennusoikeuden määrä sekä muut yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö-sopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kuntakehityslautakunnassa käsitelty.

5. Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, että asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista.
6. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointi suunnitelman laadinnan yhteydessä. Asemakaavatyö sisältyy kunnan kaavoitussuunnitelmaan. Käytännön suunnittelutyö käynnistetään vuoden 2013 aikana.

D. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

E. Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet

Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin tässä sopimuksessa on edellä sovittu, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa viiden vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoituksista, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja kuitenkin vastaa asemakaavan muutoksen ja kaavoitus selvitysten toteutuneista laatimis- ja käsittelykustannuksista, mikäli asemakaavan muutoksen laadinta ei sopimuksen B-kohdassa todetun mukaisesti johtaisikaan asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai voimaantuloon.

Liite Sopimuksen kohteena oleva alue

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa . . . 2013

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus

Hannu Joensivu
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

RIISULA-RAKENNUS OY

Aarno Sjöblom

Sijaintikartta

Liite sopimukseen xx.xx.2013

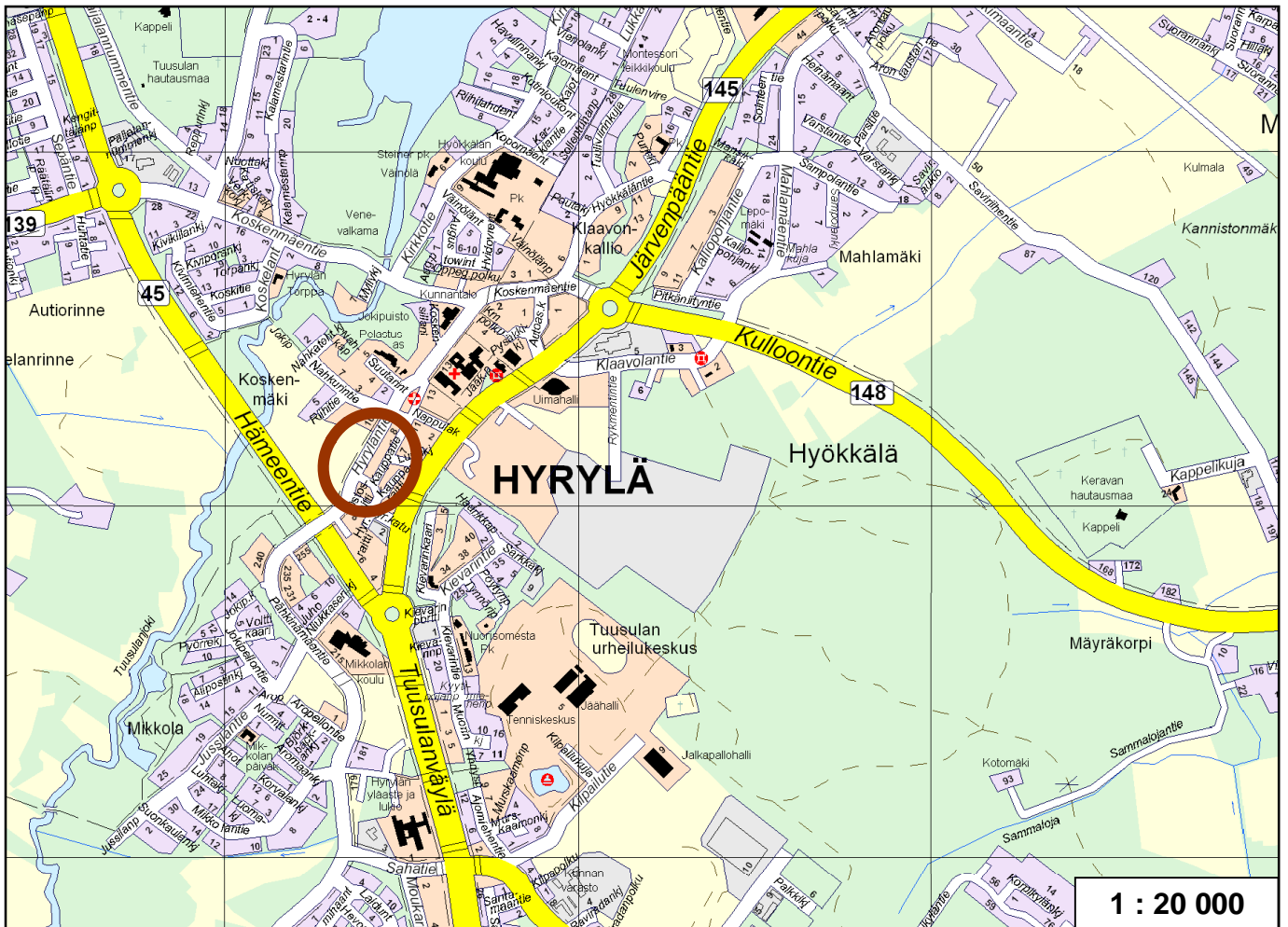
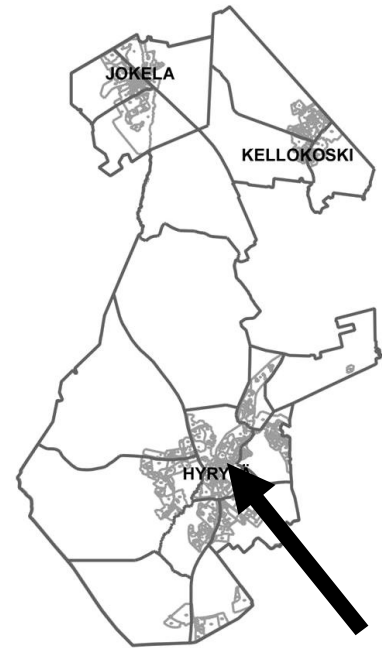
858 - 401 - 4 - 6 - M601

858 - 401 - 4 - 22 - M601

858 - 401 - 4 - 20

858 - 401 - 4 - 52 - M601

XXXXX XXXXXX /
Tuusulan kunta



SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSEN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMISEKSI**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Kiinteistö Oy Tuusulan Kaiku y 2456347-3
Kauppatie 4
04300 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Sopimuksen tarkoitus ja maanomistajan omistama alue

Sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä Maanomistajan omistamalla tilalla Päivänpuoli 858-401-4-20 ja määräalalla tilasta Päivänpuoli 2, 858-401-4-52 Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä. Sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu liitekartalla. Alueen pinta-ala on noin 1275 m².

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan muutoksen laadinta ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantuloon.

C. Asemakaavan laadintaa ohjaaviksi tavoitteiksi on sovittu seuraavaa:

1. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamisohjeet, joita laadittaessa kuullaan Maanomistajaa.
2. Asemakaavan muutoksen ja Maanomistajan pääasiallisena tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa alueen rakentuminen kaupallisille toiminnoille ja asuinkerrostalorakentamiseen sekä ajanmukaistaa asemakaavaa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ratkaistaan lisäksi mahdolliset suojelukysymykset vanhan rakennuskannan osalta. Tarkempi rakennusoikeuden määrä sekä muut yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.
3. Kaavoitettavaan alueeseen voidaan liittää Kunnan omistamia maa-alueita sekä erillisen sopimuksen mukaisesti muiden maanomistajien alueita, jos kaavaratkaisut sitä edellyttävät.
4. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttö-sopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on kuntakehityslautakunnassa käsitelty.

5. Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta sekä asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, että asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista.
6. Asemakaavan muutoksen valmistelu käynnistetään heti, kun Tuusulan kunnanhallitus on tämän sopimuksen hyväksynyt. Tavoiteaikataulu suunnitellaan osallistumis- ja arviointi suunnitelman laadinnan yhteydessä. Asemakaavatyö sisältyy kunnan kaavoitussuunnitelmaan. Käytännön suunnittelutyö käynnistetään vuoden 2013 aikana.

D. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kun Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

E. Sopimuksen raukeaminen ja siitä johtuvat toimenpiteet

Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin tässä sopimuksessa on edellä sovittu, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Mikäli asemakaava ei ole saanut lainvoimaa viiden vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoituksesta, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta.

Sopimuksen rautessa sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja kuitenkin vastaa asemakaavan muutoksen ja kaavoitus selvitysten toteutuneista laatimis- ja käsittelykustannuksista, mikäli asemakaavan muutoksen laadinta ei sopimuksen B-kohdassa todetun mukaisesti johtaisikaan asemakaavan muutoksen hyväksymiseen tai voimaantuloon.

Liite Sopimuksen kohteena oleva alue

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa . . . 2013

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus

Hannu Joensivu
kunnanjohtaja

Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

KIINTEISTÖ OY TUUSULAN KAIKU

Aarno Sjöblom

Sijaintikartta

Liite sopimukseen xx.xx.2013

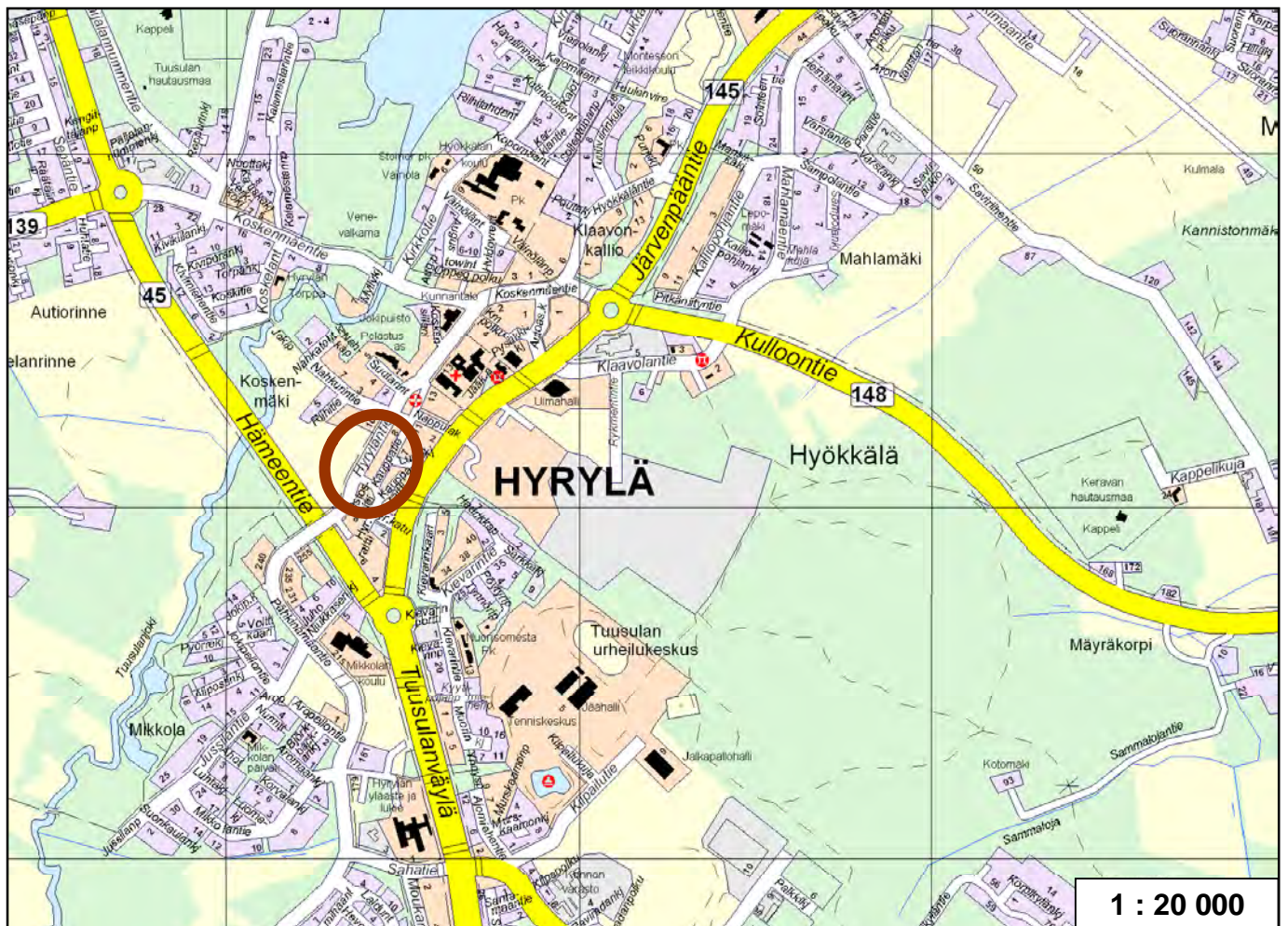
858 - 401 - 4 - 6 - M601

858 - 401 - 4 - 22 - M601

858 - 401 - 4 - 20

858 - 401 - 4 - 52 - M601

XXXXX XXXXXX /
Tuusulan kunta



KAUPPATIE II, vuorovaikutus

Liitteen osat:

- 1 – OAS:n palaute ja laaditut vastineet, s. 1-4
- 2 – kaavaluonnoksen palaute ja laaditut vastineet
- 3 – kaavaehdotuksen palaute ja laaditut vastineet

OAS:n julkisen nähtävilläolon aikana saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

A1

Tuusula-Seura

Ei ole kaavaprosessin tässä vaiheessa erityistä huomautettavaa Kauppatie II:n asemakaavamuutoksesta.

A2

Museovirasto

Tuusulan kunta on lähettänyt Museovirastoon lausuntoa varten Hyrylässä sijaitsevan Kauppatie II asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan ja esittää siitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan. Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Tiedot perustuvat vuonna 2009 tehtyyn arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin.

Museovirasto pitää inventointia ajantasaisena ja riittävänä selvityksenä kaavoituksen pohjaksi. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

A3

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo arvioi asemakaavan muutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon. Asemakaavan muutostyön tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia kehittää Hyrylän keskustassa sijaitsevaa korttelia asumiseen ja liikekäyttöön. Samalla tarkistetaan mm. rakennusoikeuksia ja kerroslukuja. Kortteli on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Hyrylän keskustaa, liikeraitin, Kauppatien varrella. Kaavamuutoksen keskeisiä tavoitteita ovat katutason liiketilat ja ehjä keskustamainen katutila. Pysäköintipaikat pyritään sijoittamaan pihakannen alle.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esittää, että korttelissa sijaitsevat rakennukset inventoidaan ja niiden mahdolliset suojelutavoitteet selvitetään yhteistyössä maakuntamuseon kanssa.

Vastine: Tuusulan kulttuurimaisema ja –rakennuskanta –selvitys on valmistumassa. Selvityksen inventointitietoja tähän kohteeseen liittyen on kaavaselostuksen liitteessä C1. Selvityksen tietoja täydennetään saatavan palautteen perusteella. Tavoitteena on, että selvitys saadaan kommentoitavaksi vielä ennen kesää 2014.

Suojelutavoitteiden ja –keinojen selvittämiseksi järjestetään maastokäynti ja palaveri, mikäli Keski-Uudenmaan maakuntamuseo näkee tarpeelliseksi. Kaavaluonnoksen vaihtoehdot on laadittu teknisten, kaupunkikuvallisten, toiminnallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisestä käytävän keskustelun pohjaksi ja vaihtoehtojen ominaisuuksien vertailemistä varten. Tarkoituksena on vaihtoehtoista saatavan palautteen pohjalta valita jatkokehittettävä malli tai löytää ne reunaehdot, joiden puitteissa kaavaehdotus on syytä laatia.

Kaavaluonnosta laadittaessa Päämajan säilyttäminen on ollut yhtenä vaihtoehtona esillä. Rakennuksen säilyttäminen säilyttäisi kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta toisaalta rakennus jäisi kuriositeettina Kauppatien varteen.

A4

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylän keskustassa kortteleissa 33066 ja 33067. Kaavan tavoitteena on kehittää tätä keskustan rakennettua osaa tarkistaen mm. rakennusoikeuksia ja kerroslukuja. Alue kokonaisuudessaan sijaitsee Hyrylän 1-luokan pohjavesialueella, jota hyödyntää Koskenmäen vesilaitos.

Nykyisellään alue on valtaosaltaan asfaltin ja kattopintojen peittämä ja kaikki näiltä pinnoilta kerätyt sade- ja sulamisvedet johdetaan sadevesiviemäröinnillä alueelta pois. Näin on aikoinaan vähennetty pohjavesikertymää, mikä on ollut havaittavissa myös Koskenmäen vesilaitoksen tuotossa.

Kaavamutoksen suunnittelussa tuleekin pohjavesiasia ottaa huomioon. Todennäköistä on, että kaavamutoksella ei suuresti vaikuteta negatiivisella tavalla pohjaveden kertymään, jos asiaa verrataan nykytilanteeseen. Sen sijaan mahdollisuuksia on parantaa tilannetta mm. kattovesien suunnitellulla johtamisella maaperään pohjaveden kertymää lisäämään.

Vastine: Asemakaavan muutostyön edessä selvitetään mahdollisuuksia parantaa pohjaveden kertymää. Korttelin teknisiä ratkaisuja suunniteltaessa pohditaan myös kattovesien ja muiden hulevesien imeyttämismahdollisuutta niiltä pinnoilta, joilta se on teknistaloudellisesti järkevää.

Pohjaveden likaantumisriskin kannalta arveluttavaa on maanalaisten paikoitushallien rakentaminen. Näitä on ehdotettu aiemmassa Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelmassa. Tämä rakentaminen saattaa johtaa huomattavaan riskiin pohjavesille. Jo pelkkä maan kaivuu ja mahdollinen kallionlouhinta voivat muuttaa pohjavesien virtaussuuntia, ja likaisten valumavesien poisjohtaminen kellaritiloista ei ole varmuudeltaan parasta luokkaa, kun asiaa tarkastellaan pohjavesien likaantumisriskin kannalta.

Vastine: Otetaan huomioon jatkokehittettävää mallia valittaessa ja suunnitelmaa kehitettäessä.

Pohjavesiasian selvittämiseksi pohjavedenpinta ja -tila alueella tulee tarkistaa esim. havaintoputkiasennuksilla. Jo olemassa olevat havaintoputket alueen läheisyydessä on tietenkin mahdollista hyödyntää, erityisesti läheisten huoltamoiden pohjavesiselvitysten yhteydessä käytetyt.

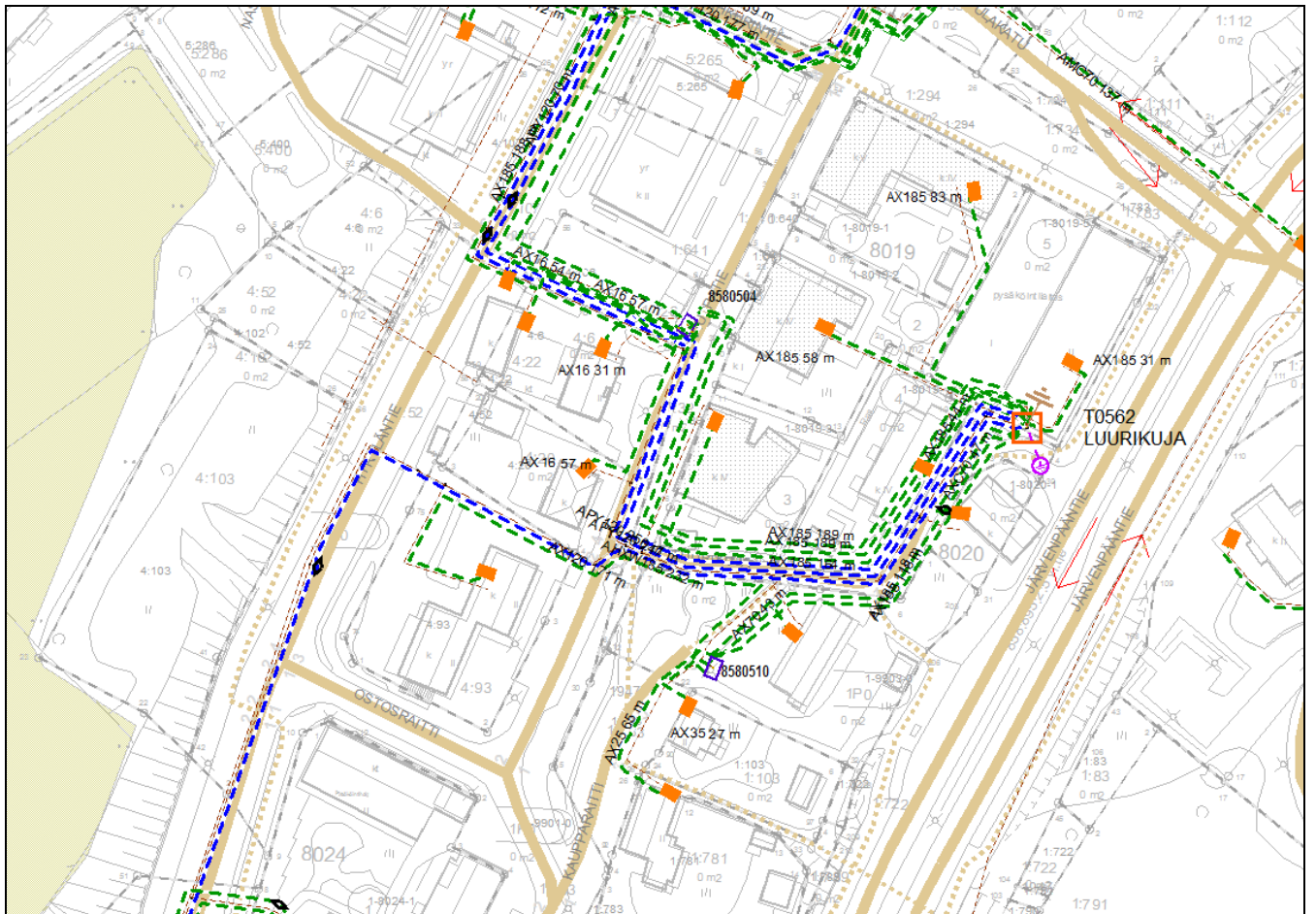
Vastine: Pohjavedenkorkoja on tutkittu alueelta. Suunnittelualueen keskivaiheilla, Hyrylätien läheisyydessä on pohjavedenpinta ollut tasossa +42.0 maapinnan ollessa tasossa +48.5.

A5

Fortum Sähkösiirto Oy

SÄHKÖNJAKELUVERKOSTO

Alueella sijaitsee maakaapeloitua sähkönjakeluverkosta oheisen liitekartan mukaisesti. Kaava-alueen sähköntoimitus hoidetaan tällä hetkellä Luurikujan puistomuuntamosta (T0562)
Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavan luonnosvaiheessa, kun kaavamuutosta koskien on määritely tarkemmin tulevat rakennusoikeudet ja kerrosluvut, joiden perusteella voimme arvioida mahdollisia muutoksia sähkönjakeluverkoston osalta.



Vastine: Korttelin kehittäminen ainakin luonnosvaiheessa laadituilla vaihtoehdoilla edellyttää sähköverkon osalta osittaista uusimista. Kaavan laatija on yhteydessä teihin kaavaehdotusta laadittaessa, jotta yksityiskohdista voidaan sopia, mikäli kaavaluonnoksesta saatavan lausunnon perusteella tähän on tarvetta.

A6

Kulttuurilautakunta

Kauppatie II asemakaavan muutosalueella tavoitteeksi asetettu mahdollisuus tehokkaan kerrostalo-korttelin rakentamisesta jatkaa luontevasti jo toteutettua Kauppaticien eteläosan rakentamista, mikäli se mittasuhteiltaan pysyy samankaltaisena.

Muutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Nk Päämajan kellarirakenteet tulee kuitenkin dokumentoida ja tutkia sekä selvittää, voidaanko kellari ainakin osin säilyttää osana mahdollista uudisrakennusta.

Vastine: Tuusulan kulttuurimaisema ja –rakennuskanta –selvitys on valmistumassa. Selvityksen inventointitietoja tähän kohteeseen liittyen on kaavaselostuksen liitteessä C1. Tietoja täydennetään saatavan palautteen perusteella. Tavoitteena on, että selvitys saadaan kommentoitavaksi vielä ennen kesää 2014.

Kaavaluonnoksen vaihtoehdot on laadittu teknisten, kaupunkikuvallisten, toiminnallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisestä käytävän keskustelun pohjaksi ja vaihtoehtojen ominaisuuksien vertailemista varten. Tarkoituksena on vaihtoehtoista saatavan palautteen pohjalta valita jatkokehittävää malli tai löytää ne reunaehdot, joiden puitteissa kaavaehdotus on syytä laatia.

Kaavaluonnosta laadittaessa Päämajan säilyttäminen on ollut yhtenä vaihtoehtona esillä. Rakennuksen säilyttäminen säilyttäisi kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta toisaalta rakennus jäisi kuriositeettina Kauppatien varteen.

A7

Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvostolla ei ole huomauttamista Kauppatie II:n asemakaavan muutokseen tässä vaiheessa.

Kauppatie II**Asemakaavan muutosluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet**

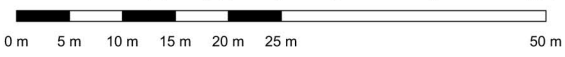
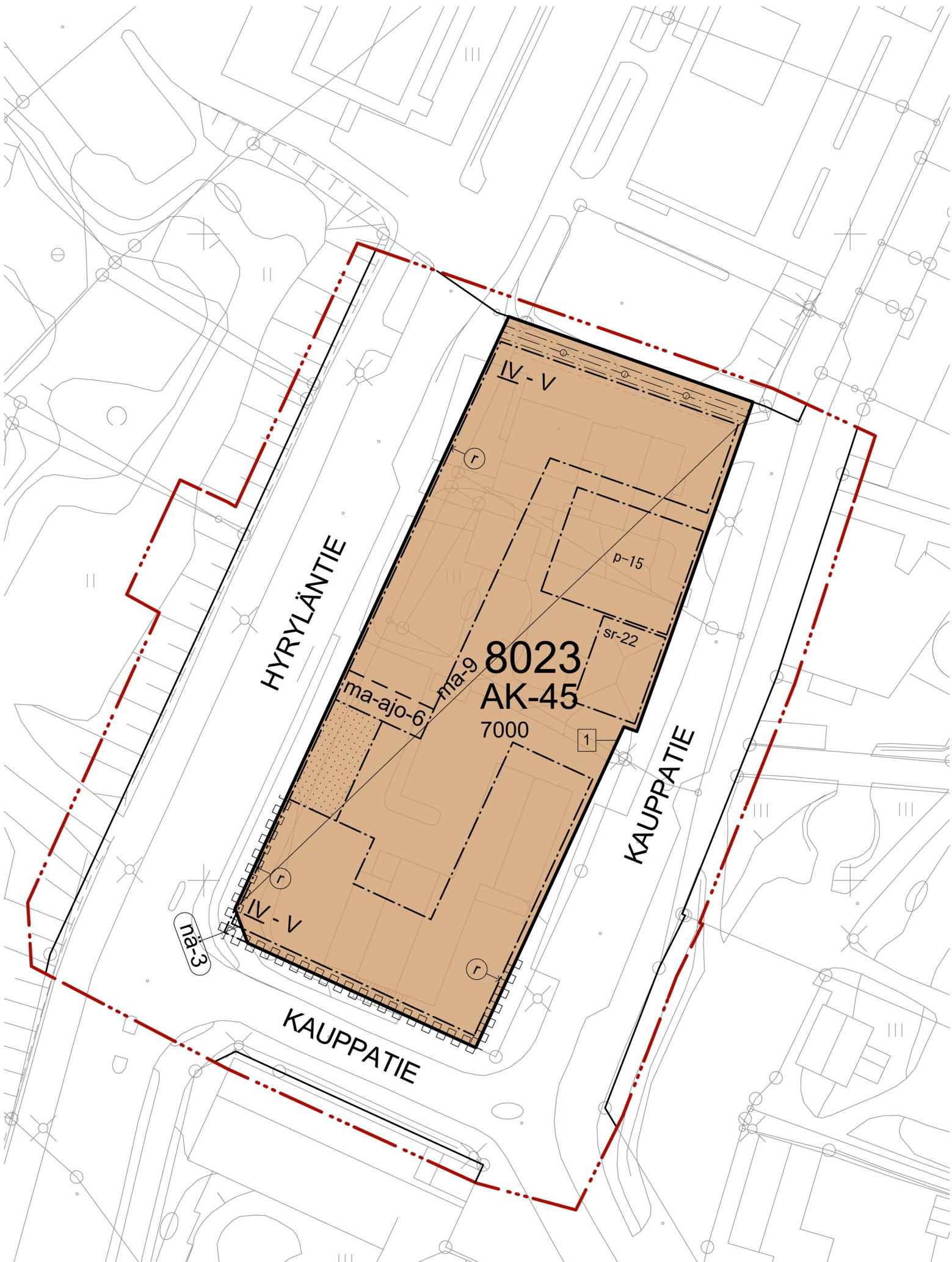
Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 28.5.-27.6.2014. Taulukossa on esitetty tiivistelmä lausuntojen ja mielipiteiden keskeisimmistä kohdista. Mikäli lausunnossa tai mielipiteessä ei ollut mitään huomautettavaa, ei myöskään vastinetta ole annettu.

Lausunnot		
1. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä		
	Kiinnittää huomiota siihen, että kortteli sijaitsee Hyrylän 1-luokan pohjavesialueella. Erityisesti kaavamääräyksissä tulee asettaa ehtoja pohjaveden suojelun huomioon ottamiseksi rakentamisessa.	Vastine-ehdotus: Kaavaehdotukseen lisätään pohjaveden suojelua koskeva asemakaavamääräys.
2. Fortum Power and Heat Oy		
	Ilmoittaa tarjoavansa lämmitysmuodoksi kaukolämpöä.	Vastine-ehdotus: Kaavaehdotukseen ei määräystä lämmitysmuodosta, mutta kaukolämpöön liittyminen on todennäköistä.
3. Kasvatus- ja koulutuslautakunta		
	Ei huomautettavaa.	
4. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo		
	Vaihtoehdot tuottavat erilaista kaupunkikuvaa. Säilyttävässä vaihtoehdossa korttelin vanhin rakennus piharakennuksineen säilyisi osana uutta kokonaisuutta ja samalla osa Hyrylän varuskunnan aikaista historiaa ja sen jälkeistä kauppalan historiaa jäisi jäljelle. Rakennuksen liittäminen luontevasti uuteen rakenteeseen todetaan vaikeaksi maastonmuotojen ja tien pinnan kohoamisen takia. Maakuntamuseo pitää tärkeänä, että myös rakennuskannan kerroksellisuus on arvona, kun Hyrylän keskusta suunnitellaan uutta. Korttelin nykyiset rakennukset ovat eri-ikäinen kerrostuma	Vastine-ehdotus: Kaavaehdotus on laadittu siten, että ns. Lemmelän kaupparakennus säilytetään. Tämä vaihtoehto tuo esille maakuntamuseon toivoman kaupunkikuvan historiallisen kerroksellisuuden. Luonnosvaiheessa vaihtoehtona esitetyn ns. pappilan rakennuksen säilyttäminen on osoittautunut teknisesti erittäin hankalaksi, koska se on jäänyt "kuoppaan" suhteessa rakennettuun katuun (Kauppatie) ja ympäröiviin rakennuksiin. Rakennus on huonossa kunnossa ja sen

	<p>Hyrylän 1900-luvun alun ja puolivälin rakentumisen vaiheesta. Ne eivät muodosta yhtenäistä kaupunkikuvallista kokonaisuutta, mutta ovat omintakeisia aikansa käyttörakennuksia, jotka ovat luomassa Kauppatien ilmettä ja luonnetta. Maakuntamuseo pitää hyvänä, että on tutkittu säilyttävää vaihtoehtoa, jossa korttelin vanhin rakennus olisi mahdollista säilyttää. Olemassa olevien rakennusten liittyminen uusiin asuinkerrostaloihin tulisi toteuttaa luontevalla tavalla eivätkä ne saisi jäädä irrallisiksi fragmenteiksi ympäristössä.</p>	<p>ulkoasu on peräisin vaiheelta, jolloin se tomi myymälärakennuksena. Lemmelän talon säilyttäminen on teknisesti mahdollista ja rakennu. Lemmelän ja ns. pappilan rakennuksissa järjestettiin vuonna 2015 yhteinen katselmus, jossa olivat edustettuina maakuntamuseo, Uudenmaan Liito sekä uudenmaan ELY-keskus. Tässä katselmuksessa ja siihen liittyneessä neuvottelussa pohdittiin osapuolten kesken tavoitteita, rakennusten teknisiä säilyttämismahdollisuuksia ja sen perusteella hahmoteltiin tehty ratkaisu.</p>
<p>5. Sosiaali- ja terveyslautakunta</p>		
	<p>Kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen väylien esteettömyyteen.</p>	<p>Vastine-ehdotus: Kaavaehdotus ei sisällä ratkaisuja, jotka estäisivät kevyenliikenteen toteuttamisen esteettöminä. Rakennuskorttelin sisällä ratkaisut suunnitellaan esteettömiksi, ratkaisut tehdään rakennusluvan yhteydessä.</p>
<p>6. Rakennuslautakunta</p>		
	<p>Vaihtoehto B on olevia rakennuksia säilyttävä vaihtoehto. Ns. päämajarakennus ja erillinen varastorakennus on säilytetty. Vaikka ns. päämajarakennus katsotaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, rakennuslauta-kunta katsoo, että vieressä oleva rapattu kaksikerroksinen rakennus, ns. Lissun kioski, antaa maisemallisesti yksilöllisemmän vaikutelman ja suosittelee, että tämä rakennus säilytettäisiin. Ymmärrettävää tietenkin on, että maan-alainen parkkihalli estää/tuo lisähaasteen rakennuksen säilyttämiselle. Tämä vaihtoehto B antaa väljimmän vaikutelman kuin vaihtoehdot C ja E, mikä lienee Hyrylän taajaman kannalta aivan riittävän tiivis. Tämän version yhtenä huonona puolena on, että liiketilat suuntautuvat vain Kauppatielle päin.</p> <p>Tuusulan kulttuuripitäjänä olisi hyvä ottaa huomioon myös vanhojen rakennusten säilyttäminen. Tämän johdosta voisi vielä tutkia version G, missä em. Lissun kioski säilytetään ja kenties vielä version H, missä molemmat rakennukset sekä ns. Lissun kioski että ns.</p>	<p>Vastine-ehdotus: Vrt. vastine-ehdotus lausuntoon 4.</p>

	Päämaja-rakennus säilytetään.	
	Vaihtoehto C on todella tiivis umpikortteli. Tätä vaihtoehtoa ei tulisi toteuttaa.	Vastine-ehdotus: Asemkaavaehdotuksen pohjaksi on kehitetty ratkaisu, jossa korttelia on harkiten avattu sekä itään että länteen niin, että korttelipihalle saadaan riittävästi valoa ja myös asunnoista pitempiä näkymiä ympäristöön.
7. Caruna Oy		
	Sähkönjakelu voidaan hoitaa nykyisellä jakeluverkostolla.	
8. Tuusula-seura		
	Luonnosten yleisilme on laadukas. Pitää vaihtoehto B:tä parhaimapana siksi, että siinä on Isä Arseenin pappila (nykyinen Päämaja) ympäröivine rakennuksineen esitetty säilytettäväksi.	Vrt. vastine lausuntoon 4. Historiallisen kerroksellisuuden toteuttaminen on mahdollista toteuttaa säilyttämällä Lemmelän rakennus, pappilan sijainti kuopassa suhteessa ympäristöön tekee sen säilyttämisen teknisesti ja taloudellisesti erittäin vaikeaksi.
	Esittää, että Hyryläntieltä olisi vain yksi pysäköintiliittymä.	Kaavaehdotus ja sen pohjana oleva viitesuunnitelma perustuu yhden pysäköintiliittymän ratkaisuun.
9. Uudenmaan ELY-keskus		
	Ely-keskus katsoo, että osana keskusta-aluetta tontit soveltuvat hyvin tiivistettäväksi ja täydennettäväksi. Katsoo, että ns. isä Arseenin pappila 1800-luvulta tulisi säilyttää paikallishistoriallisesti merkittävänä ja omaleimaisena sekä Hyrylän vähäistä historiallista kerrostumaa edustavana. Kaavamääräyksissä tulee asettaa ehtoja pohjaveden suojelun huomioon ottamiseksi rakentamisessa.	Vrt. vastine lausuntoon. Kaavaehdotukseen lisätään pohjaveden suojelua koskeva asemakaavamääräys.

10. Ikäihmisten neuvosto		
	Toivoo monipuolista asuntotuotantoa ja Hyrylän keskustan elävöittämistä monipuolisen asuntotuotannon avulla.	
11. Vammaisneuvosto		
	Toivoo monipuolista asuntotuotantoa Hyrylän ydinkeskustaan ja samalla hyviä liikennejärjestelyjä huomioiden INVA-parkkipaidat.	
12. Nuorisolautakunta		
	Ei huomauttamista asemakaavaluonnokseen.	
13. Kulttuurilautakunta		
	Toteaa, että VE B:n mukainen ratkaisu monipuolistaa miljöökuvaa. Päämajan kellarirakenteet tulee merkitä säilytettäviksi.	Vrt. vastine-ehdotus lausuntoon 4.
14. Uudenmaan Liitto		
	Uudenmaan Liitto korostaa alueen tehokasta käyttämistä. Maakuntakaavan tiivistettävän alueen suunnittelumääräyksen mukaan alue on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana ja kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Esitetyissä luonnosvaihtoehdoissa ei ole seudullisesti merkittäviä eroja ja kaavan valmisteluaineisto tarjoaa hyvän lähtökohdan asemakaavaehdotuksen valmistelulle.	
Mielipiteet		
xxxxx		
	Umpikortteliratkaisu Ve C vaikuttaa liian raskaalta ympäristöönsä	Asemakaavaehdotuksen pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa on lähdetty Lemmelän talon säilyttämisestä. Samoin on avattu korttelia Hyrylätien suuntaan. Nämä ratkaisut keventävät massoittelevaa ja tuovat myös valoa varsin kapeaksi jäävälle korttelipihalle ja samalla avautuu pitkiä näkymiä asunnoista ympäristöön.



Asemakaavamerkinnot- ja määräykset:

AK-45

Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkeuhkaloja, joiden katutasoon saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja, julkisen lähipalvelun sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja. Alueelle saa sijoittaa tiloja myös erityisasumista varten (esim. palveluasunnot). Rakennusten katutasossa tulee olla liike- ja toimistotiloja vähintään 250 k-m² merkitystä keuhkosalasta. Liike-, toimisto- ja palvelutilat tulee sijoittaa Kauppatiehen rajoittuvalle osuudelle.


Tontille saa sille merkityn keuhkosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävää osaa, hissikulut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuinkeuhkosalasta. Kadun puoleisella julkisivulla parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä.

Rakentaminen täytyy toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa kadulle päin.

Asuinrakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Autopaikkoja on varattava vähintään
1 ap / 100 m² asuinkeuhkosalaa, kuitenkin vähintään 0.8 ap / asunto, paitsi yksioissa 0.6 ap / asunto
1 ap / 50 m² liike-, toimisto- ja julkisten lähipalvelujen keuhkosalaa.
1 ap / 200 m² palveluasunnon ja -tilojen keuhkosalaa
Liiketilojen pysäköintipaikat sijoitetaan Kauppatien varteen.

 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

1 Kunnanosan numero.

HYR Kunnanosan nimi.

8023 Korttelin numero.

1 Sitovan tonttijaan mukaisen tontin numero.


KAUPPATIE Kadun tai muun yleisen alueen nimi.


4600 Rakennusoikeus keuhkosalaneliömetreinä.


IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun keuhkosaluun.


IV - V Alleviivattu roomalainen luku osoittaa vähintään toteutettavan keuhkosaluun. Alleviivaamaton roomalainen numero suurimman sallitun keuhkosaluun.

 Rakennusala.

 Maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja. Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jos maanalaiset pysäköintitilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

 Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova.


 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa saa rakentaa keuhkosaluun estämättä rinteeseen sijoituvan kerroksen tai kellarikerroksen. Maantasokerroksen julkisivu on käsiteltävä muun julkisivun tapaan. Katutason julkisivu on oltava ilmeittäin avonainen, riittävin ikkunoin varusteltu.


 Suojeltava rakennus. Rakennuksen julkisivut tulee säilyttää. Julkisivujen korjauksissa tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja julkisivumateriaalit. Rakennukseen saa sijoittaa asuin- ja liiketiloja muun tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennukselle on osoitettava yksi autopaikka.


 Istutettava alueen osa.


 Istutettava puurivi.

 Katu.

 Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa (j=viemäri)

 Pysäköintipaikka. Alue on rajattava oleskelupihosta ja katualueesta. Rajaus voi olla muuri (korkeus vähintään 0.9 metriä maan pinnasta).

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Alueelle saadaan ulottaa rakenteita ja tiloja edellyttäen, että turvataan riittävä näkemä ja kadun huoltotyön edellytykset.

LISÄMÄÄRÄYKSIÄ

Kattopinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää. Pysäköintialueilta tulee hulevedet johtaa öljynerotuskaivojen kautta hulevesiviemäriin, mitä ennen hulevesiä on viivytettävä tontilla. Viivytysaltaan tai -rakenteen viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² pihaa-alueella. Hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi hulevesiviemäriin.

Kortteli- ja piha-alueelle saa rakentaa vähäisiä rakennelmia ja varastoja, kuten polkupyöräsuoja- ja asemakaavassa määritetyn rakennusoikeuden ja rakennusalojen estämättä.

Asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0.8 metriä viereisen kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

Maanalaisissa autohallissa ei tarvitse rakentaa mahdollisten tonttien rajalle palomuuria.

Iv-konehuoneita saa sijoittaa rakennusten räystäsinjojen yläpuolelle asemakaavan keuhkosaluun estämättä. Rakennusten iv-konehuoneiden ja teknisten tilojen, autokatosten ja muiden pihan rakennelmien julkisivut tulee suunnitella ja toteuttaa korttelin asuinrakennusten julkisivujen laatuasoa vastaavasti ja niiden arkkitehtuuriin sopivaksi.

Korttelin pihaa ei saa aidata mahdollisten muodostettavien tonttien välillä.

KOKO ALUETTA KOSKEVA POHJAVEDENSUOJELUMÄÄRÄYS

Tärkeä pohjavesialue. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Tavoitteena on, että alueella muodostuvan pohjaveden määrä ei merkittävästi vähene eikä laatu heikkene.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä liikaavia aineita. Mootoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tulee päällystää vettä ohjaavalla pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausseinä sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää järjestelyt sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Tuusulan kunta
Kaava nro

KAUPPATIE 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

HYRYLÄ

EHDOTUS 1:500

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 33066, osaa korttelista 33067, katualuetta, lähivirkistysaluetta ja yleisen tien aluetta vierialueineen.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 8023.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
kaavoitus pvm.

xx.xx.....
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Asko Honkanen, kaavoituspäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. (23.12.1999/1284)

Tuusulassa

Hannu Kantola, maankäyttöpäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä

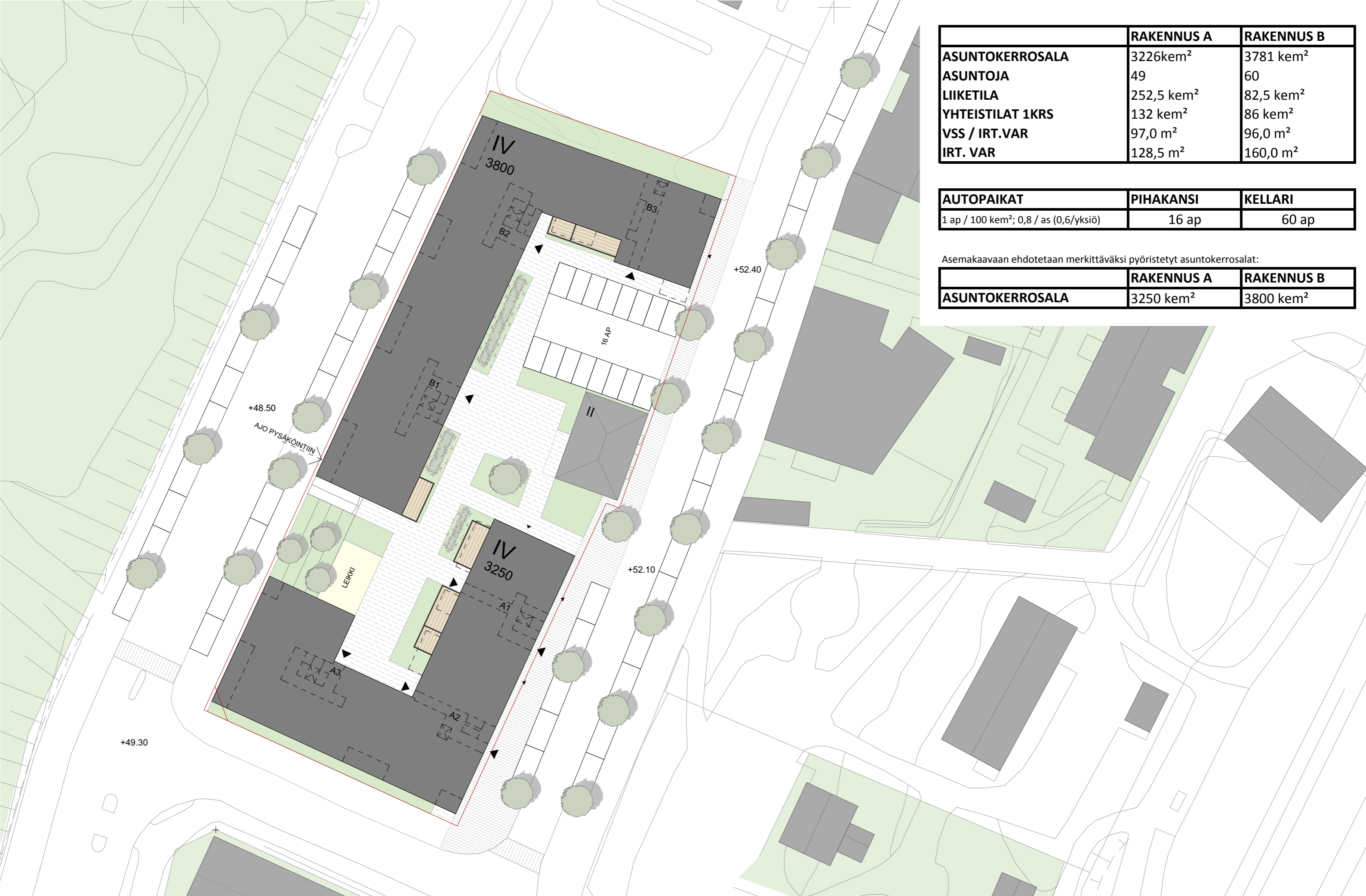
Tuusulassa



VIITESUUNNITELMA

KAUPPATIE 2, HYRYLÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

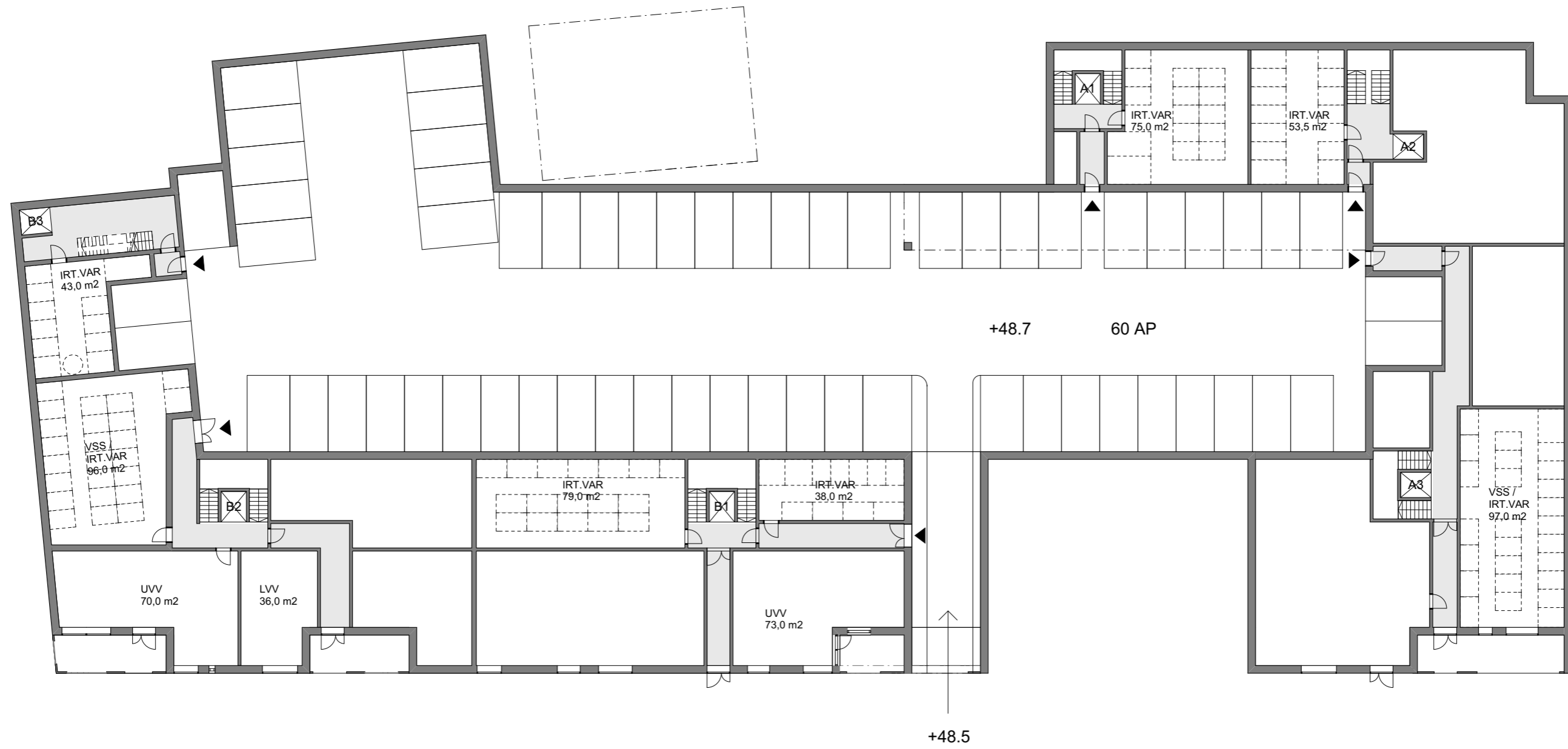


	RAKENNUS A	RAKENNUS B
ASUNTOKERROSALA	3226kem ²	3781 kem ²
ASUNTOJA	49	60
LIIKETILA	252,5 kem ²	82,5 kem ²
YHTEISTILAT 1KRS	132 kem ²	86 kem ²
VSS / IRT.VAR	97,0 m ²	96,0 m ²
IRT. VAR	128,5 m ²	160,0 m ²

AUTOPAIKAT	PIHAKANSI	KELLARI
1 ap / 100 kem ² ; 0,8 / as (0,6/yksiö)	16 ap	60 ap

Asemakaavaan ehdotetaan merkittäväksi pyöristetyt asuntokerrosalat:

	RAKENNUS A	RAKENNUS B
ASUNTOKERROSALA	3250 kem ²	3800 kem ²





KAUPPATIE 2, HYRYLÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

POHJAPIIRROS 1 KERROS 1:300

LUONNOS 27.5.2016









KAUPPATIE 2, HYRYLÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

LEIKKAUS A-A 1:200
LUONNOS 27.5.2016



JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ITÄÄN

KAUPPATIE 2, HYRYLÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

JULKISIVUT 1:400
LUONNOS 27.5.2016



KAUPPATIE 2, HYRYLÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

NÄKYMÄ KAUPPATIELTÄ
LUONNOS 27.5.2016



KAUPPATIE 2, HYRYLÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TAMMASAARENKATU 5 - 00180 HELSINKI - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

NÄKYMÄ SISÄPIHALTA
LUONNOS 27.5.2016

413 KAUPPATIE 2, SEURANTALOMAKE

LIITE 13

413 KAUPPATIE

LUONNOS 27.05.2016

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehokkuus
	ha	%	k-m ²	ek
AK	0.4546	100	7000	0.65
KADUT, TIET	0.6146	100		
KAAVA-ALUE yht.	1.0692		7000	0.65

ASEMAKAAVALUONNOKSEN 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:

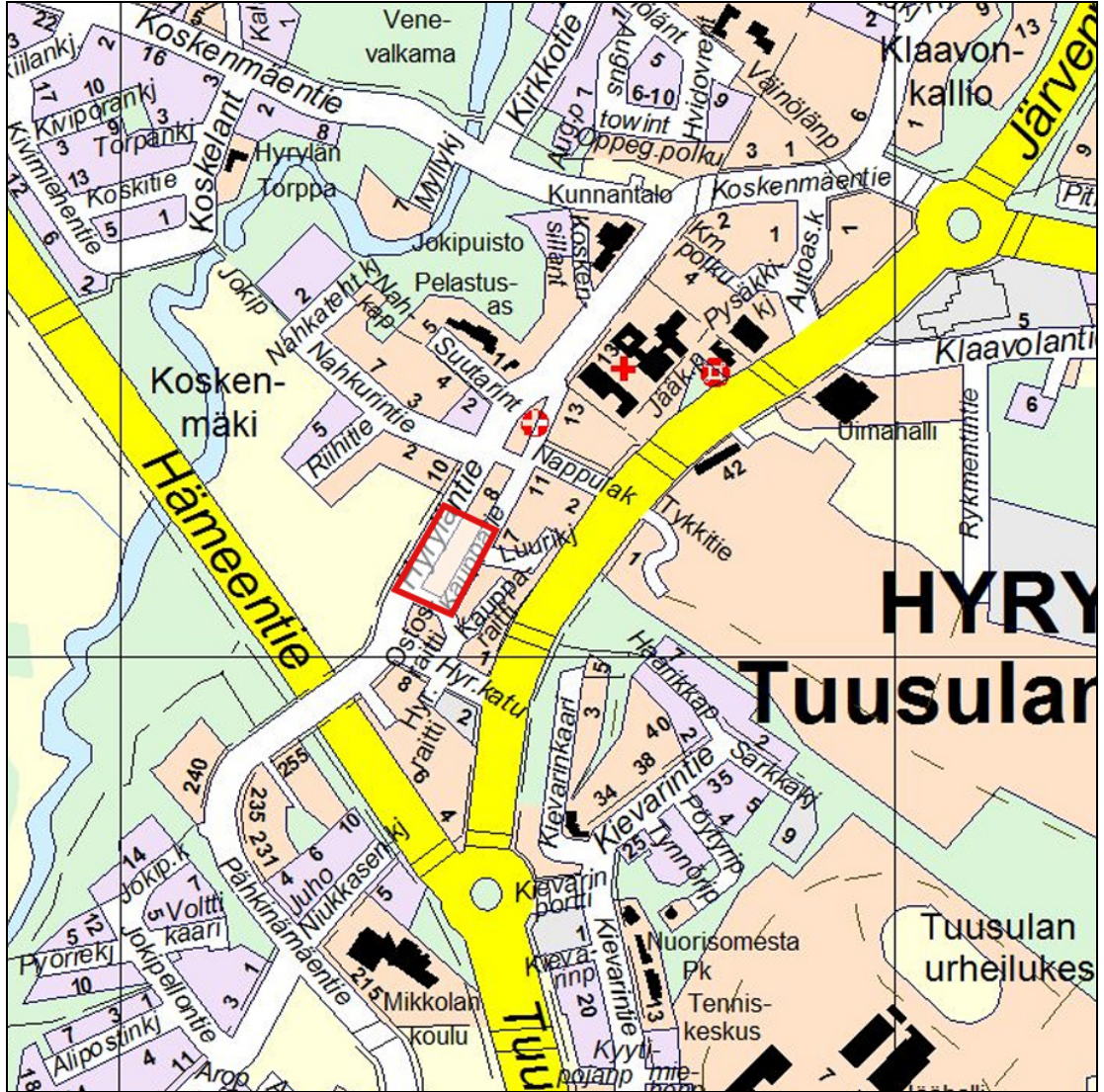
kaavoituspäällikkö
Asko Honkanen
puh. 040 314 2012
etunimi.sukunimi@tuusula.fi

vireilletulo	<u>käsittely</u>
OAS	05.03.2014
kuntakehityslautakunta (luonnos)	05.03.2014
luonnos julkisesti nähtävillä (mra §30)	14.05.2014
kuntakehityslautakunta (ehdotus)	28.05.-27.06.2014
kunnanhallitus	8.6.2016
ehdotus julkisesti nähtävillä (mra §27)	30.1.2017
kuntakehityslautakunta (hyväksyminen)	
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 Kauppätien ja Hyrylätien väliin.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kerrostalokorttelin rakentaminen Kauppätien 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>5</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>24</i>
5.6	Ympäristön häiriötekijät	24
6	Asemakaavan toteutus	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24

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

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Lähtötiedot:

1. Ote pohjakartasta ja kaava-alueen raja
2. Ote johtokartasta
3. Pohjaveden korkotiedot

Vaihtoehdot:

4. Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vertailu

Selvitykset:

5. Tuusulan kulttuurimaisema ja –rakennuskanta, ote selvitysluonnoksesta
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

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 Tuusulan kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla 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 suojaisa sisäpiha.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen 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.



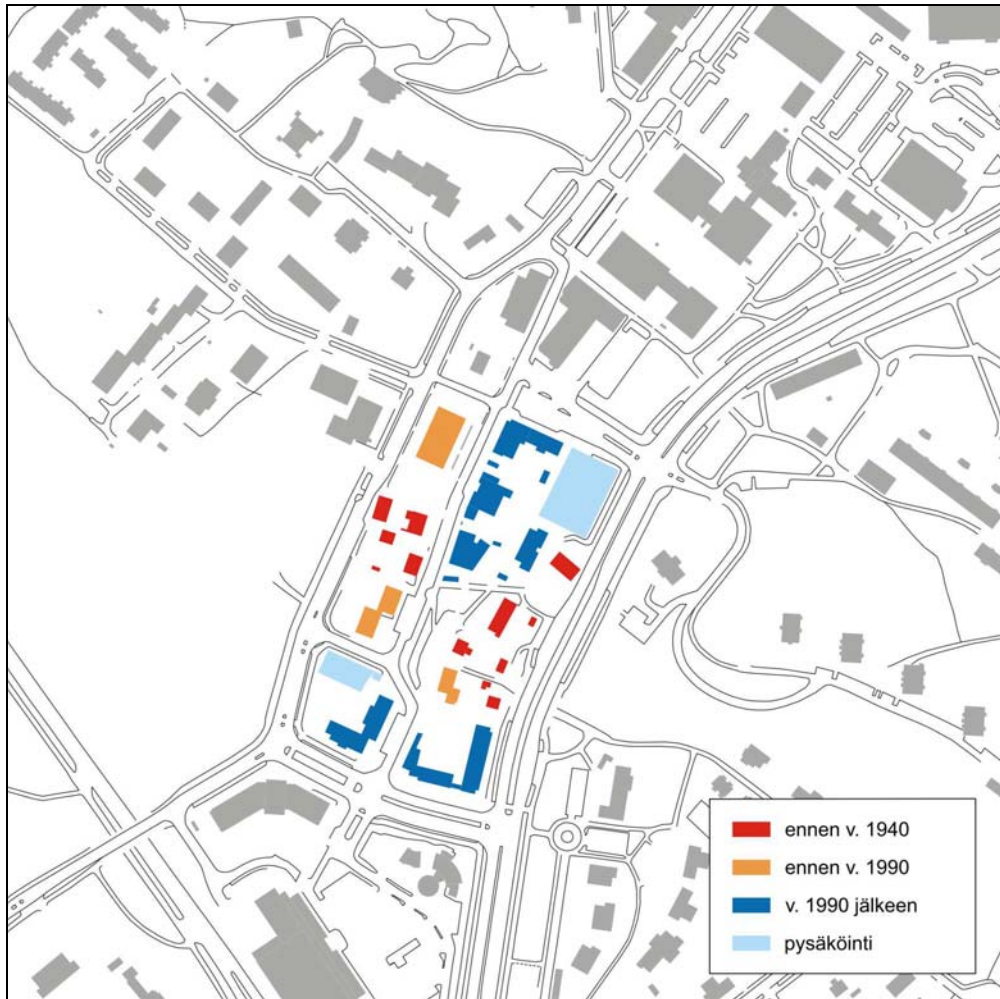
Näkymä Kauppatieltä pohjoisesta. Etualalla Päämaja ja sen takana kadun varteen sijoittuva liikerakennus.

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 etäälle kadusta.

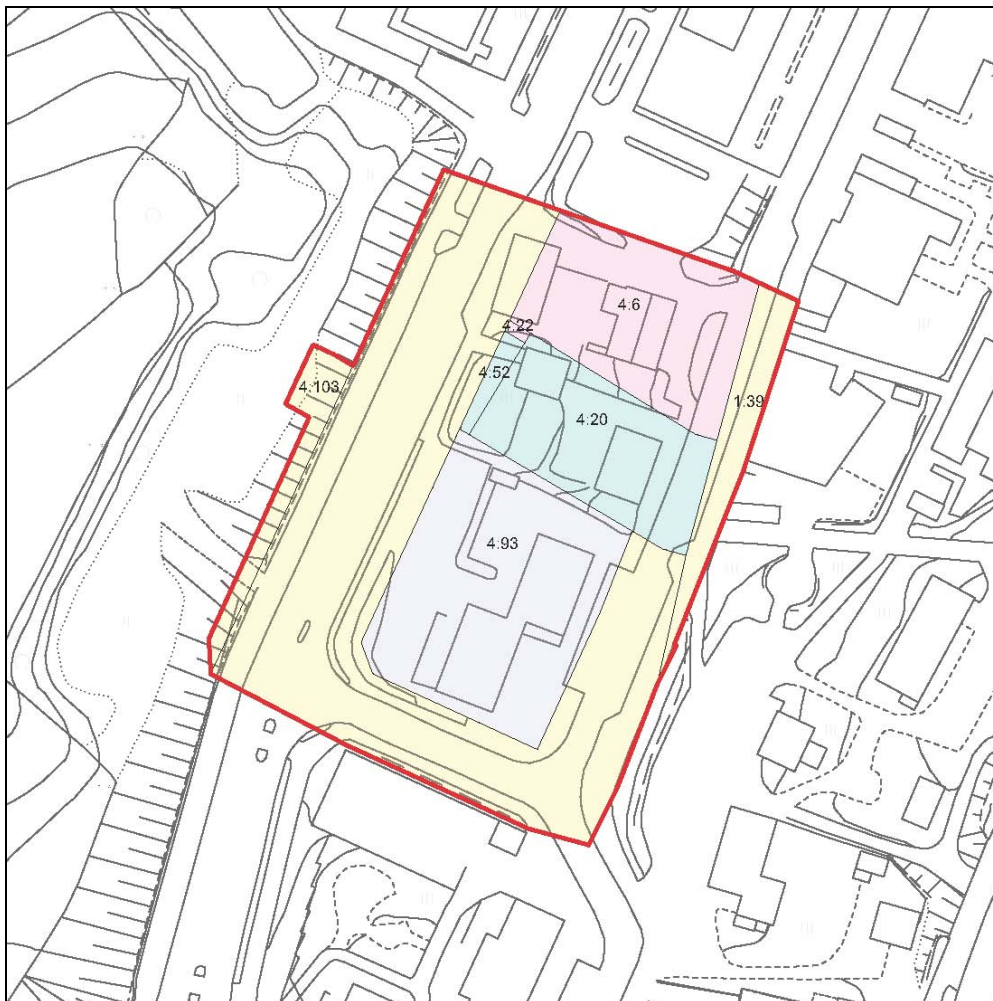
Korttelin 33067 tontilla 1 suunnittelualueen pohjoispuolella on rinteeseen sijoittuva liikerakennus. Rakennuksen autopaikat sijoittuvat heti suunnittelualueen pohjoispuolelle noin metrin Päämajan pihaa ylemmäksi. Rakennuksen pääsisäänkäynti on kerrosta ylempää Kauppatien puolelta.



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 Hyrylätien 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

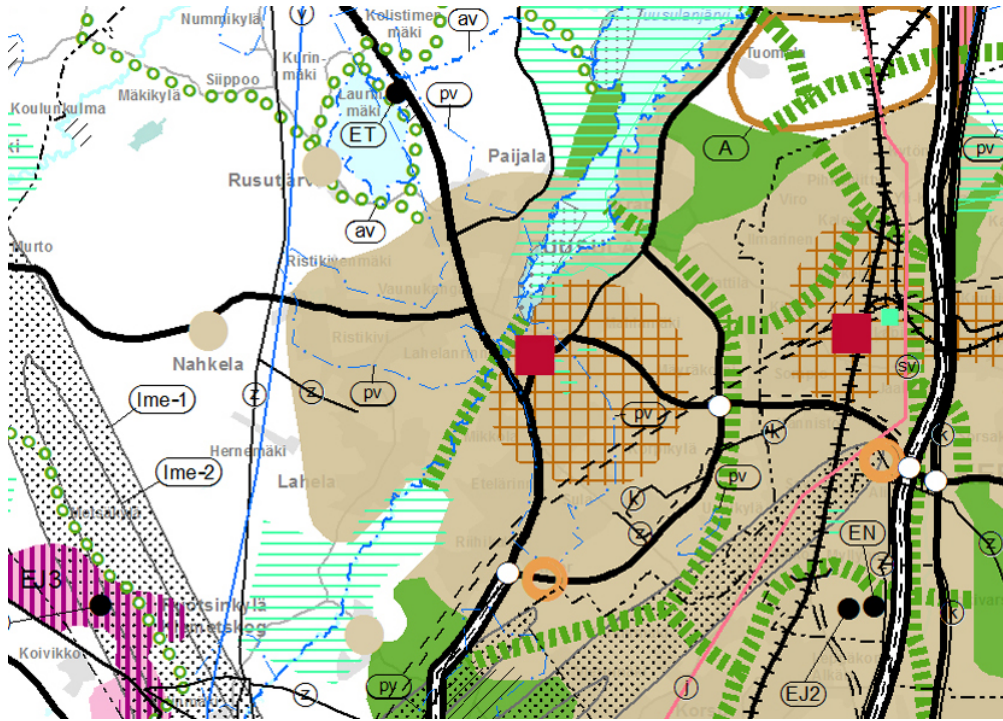
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

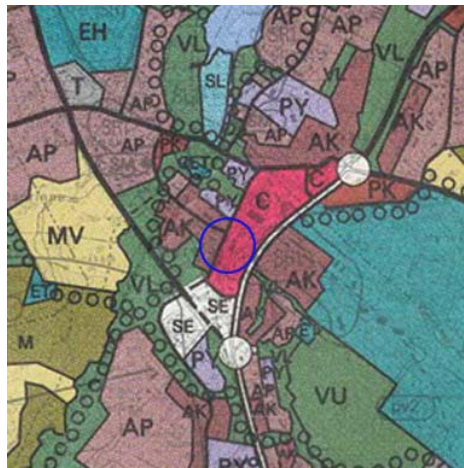
Vaihemaakuntakaavassa Hyrylän alue on esitetty tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräysten mukaan tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana ja kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.



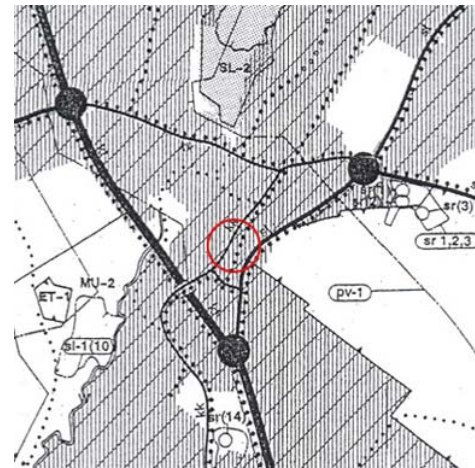
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

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, suojelualueet, erityisalueet ja vesialueet. Tieverkko on esitetty ohjeellisin merkinnöin.

Hyryläntie on merkitty kokoojakatuna. Kauppatie ja Ostosraitti on merkitty kevyen liikenteen reittinä. Suunnittelualueetta koskee pohjavesialue -merkintä (pv-1).

Yleiskaava 2040

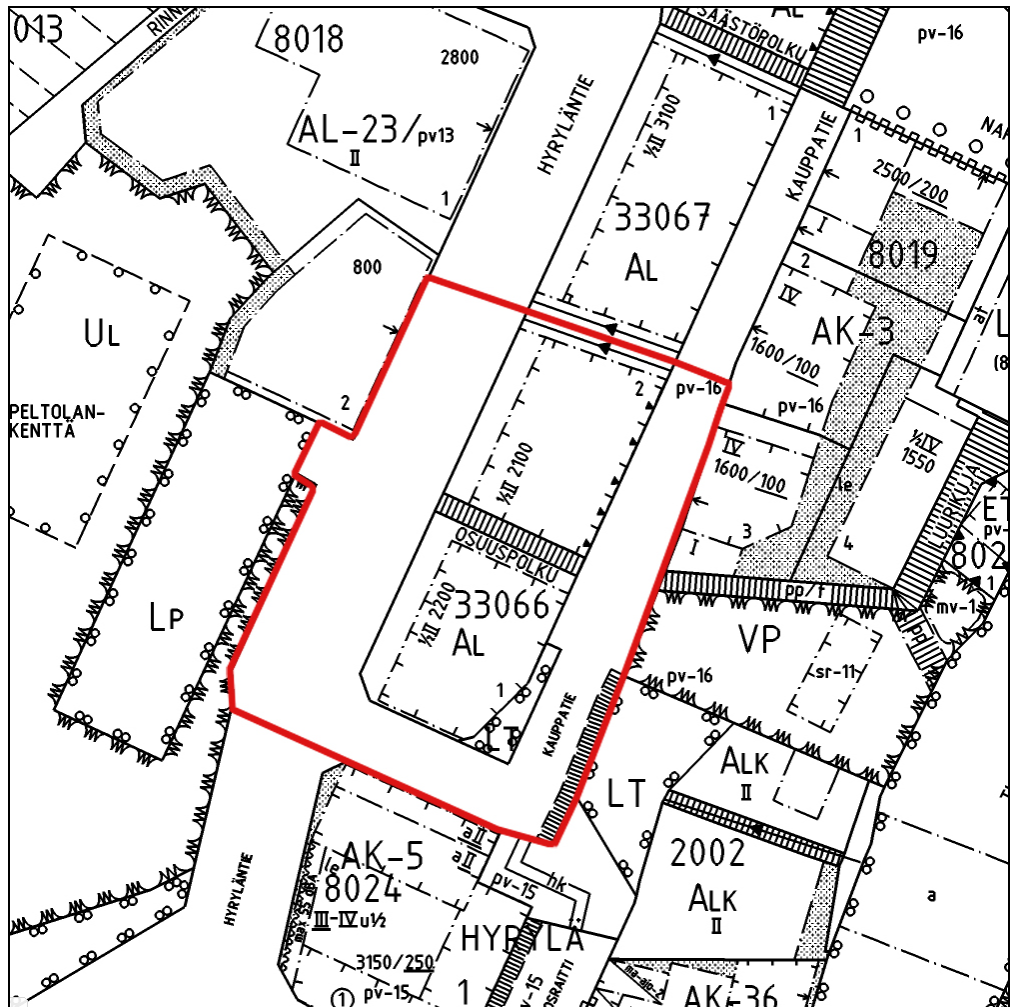
Parhaillaan on käynnissä koko Tuusulan kunnan aluetta koskevan yleiskaavan laadinta. Yleiskaavasta on tarkoitus laatia strateginen ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2040. Kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 13.5.2013, että yleiskaavaluonnos 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. Kaavasala alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi merkinnällä C.



Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueetta 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.



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. Kauppätien 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 Kauppakatuä 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.

Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys

Koko kunnan alueelta on tehty kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvitys.

Selvityksessä Isä Arsenin pappila - Päämaja (selvityksen kohde 213) on arvotettu 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 on teetetty kuntoselvitys (Talotekniikka, 2013). 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 Kauppatien varrella. Korttelin uudistuminen 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.

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

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville ja esitellään osallisille yleisötilaisuudessa. Luonnoksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä. Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti Tuusulan kuntaan. Luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin laaditaan ehdotusvaiheessa vastineet. Tämän lisäksi yleisötilaisuudessa on mahdollista osallistua keskusteluun alueen maankäytöstä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asiaan kuuluvilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvottelu järjestetään jos sille ilmenee 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 si-

joitetaan 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 Uuden-
maan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavan muutos on Tuusulan yleiskaava 2010 ja Hyrylän laajenemissuun-
tien 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 ostos-
raitina. Kauppatien kehittämiseksi laaditaan suunnitelmaa, jossa tavoitteena on
muuttaa alue aiempaa keskustamaisemmaksi. Katupysäköintiä on tarkoitus lisätä
asiakasliikenteen helpottamiseksi. Jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuden sekä katu-
tilan miellyttävyyden lisäämiseksi kevyen liikenteen väyliä kehitetään.

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

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Katujen varsille sijoittuvien rakennusten väliin jää suojaisa korttelipiha, joka toteu-
tetaan yhtenäisenä kokonaisuutena. Piha-alueelle järjestetään sujuvat yhteydet
Kauppatien suunnasta. Lisäksi Hyrylän suunnasta on mahdollista järjestää por-
rasyhteys.

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 asuinkerrosta-lokorttelin 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 käytötarkoitus 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 Hyryläntien 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 edustaan 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 yksioissa 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 käytävien keskustelujen pohjalta valittiin asemakaavaehdotuksen pohjaksi Ve G eli Lemmelän talo säilyä. Korttelin viitesuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

Vaihtoehto Lemmelä säilyä



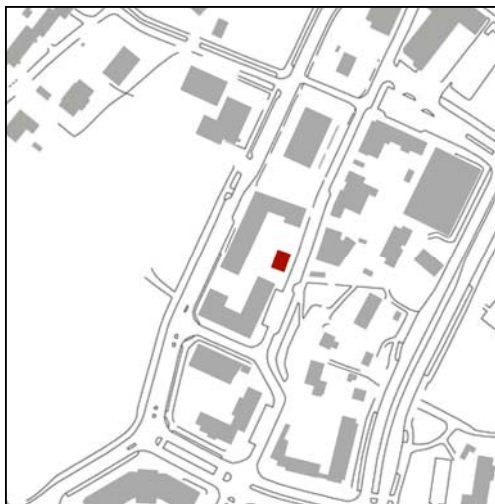
Havainnepiirros ja perspektiivikuva

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 katu-alueet 0,62 ha. Kaava-alueeseen sisältyvät korttelia ympäröivien katujen Kauppatien ja Hyrylängtien katualueet, joiden rajaukset muuttuvat. Hyrylängtien nykyisestä katualuevarauksesta 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 sijoittuessa 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 ajoyhteyteen.

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

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa määritellään Kauppatien ja Hyrylätien 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 ja kulttuuriperintöön

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.

5.5.3 Vaikutukset liikenneverkkoon ja katualueisiin

Korttelin uudisrakentaminen tukeutuu olevaan katuverkkoon. Hyrylätien katualue kapenee nykyisestäään 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 eteläpään 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 asema-kaavamääräyksellä.

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

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.

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 pienehköjä, 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.

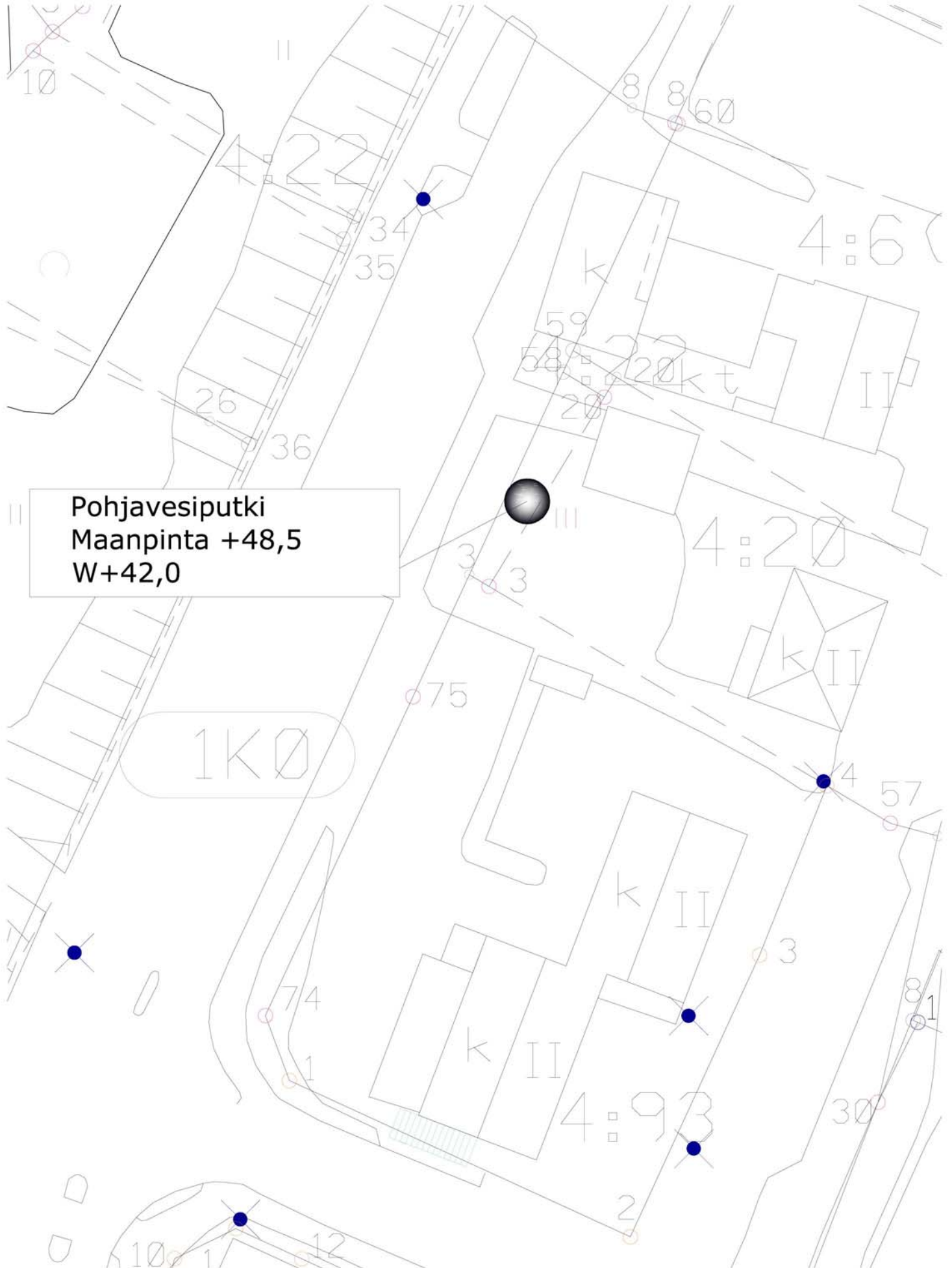
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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





Pohjavesiputki
Maanpinta +48,5
W+42,0

LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hyrylän keskustassa Kauppaticien varrella. Korttelin uudistaminen 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.

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 Kauppaticien miljööttä. Asemakaavan muutoksen myötä rakentaminen ohjataan reunustamaan Kauppaticien ja Hyrylätien katutiloja. Kauppaticien varrella rakennusten katutasoon sijoitetaan työ- ja liiketiloja.

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

ASUINKORTTELI

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

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

AUTOPAIKAT

Vaihtoehdot on mitoitettu siten, että autopaikkamäärä asumiselle on 1 ap / 80 k-m². Lisäksi liiketiloille on varattu 1 ap / 40 k-m².

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

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.

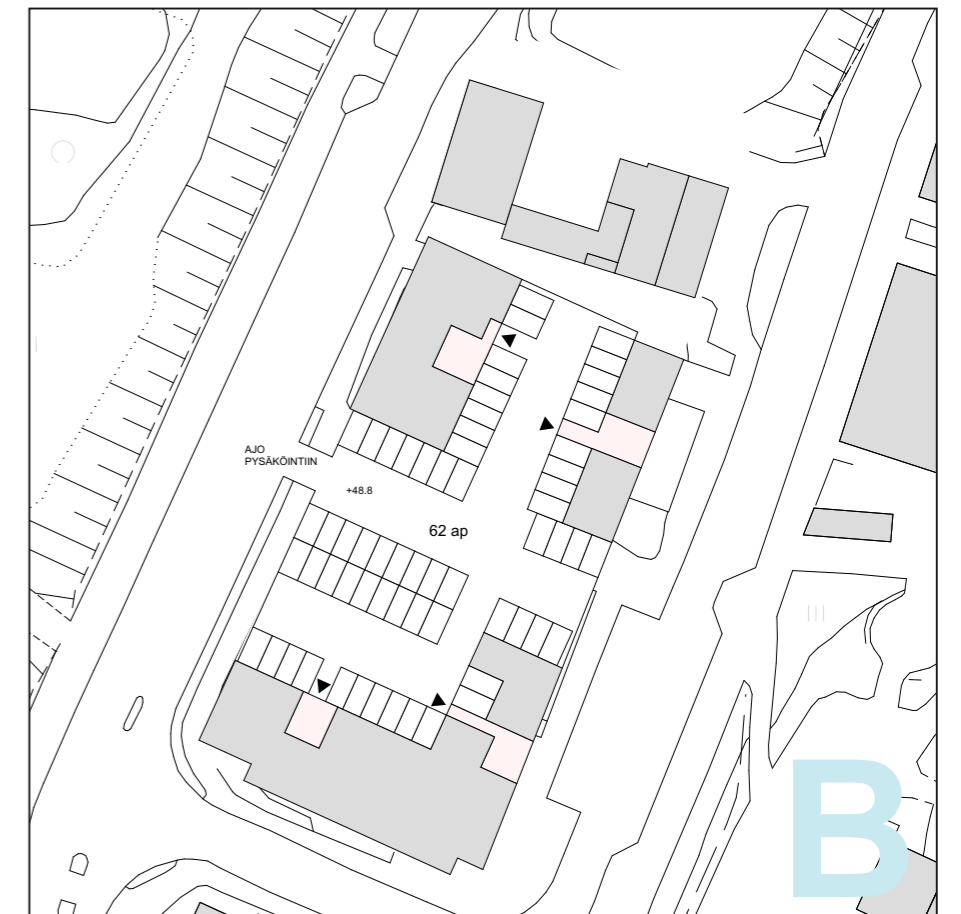
Liike- ja työtilat on sijoitettu rakennusten maantasokerrokseen ja ne avautuvat Kauppätien suuntaan.

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 ²
liiketilat (3 kpl)	250 k-m ²
säilyvä rakennus	380 k-m ²
	5000 + 380 k-m²

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 ²
liiketilat, Kauppaticn (3 kpl)	250 k-m ²
liiketilat, Hyrylntie (3 kpl)	350 k-m ²
	7600 k-m²

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 ²
liiketilat (5 kpl)	250 k-m ²
	6850 k-m²

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.

RAKENUTTAJAN EHDOTUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAKSI

Kulttuurihistorialliset arvot

Ote Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta –selvityksen luonnoksesta, 25.4.2014. Selvitystä laatii Tuusulan kunnan toimeksiannosta Arkkitehtuuritoimisto Anne Vähätalo

Arvioinnin menetelmät

Inventointikohteiden arvioinnissa on yleisesti käytössä kolmijako, jossa erotetaan arkkitehtoninen, maisemallinen ja historiallinen arvo. Kohteen arkkitehtoninen arvo voidaan periaatteessa jakaa rakennushistorialliseen ja rakennustaiteelliseen puoleen. Rakennushistorialliset arvot tarkoittavat kohteen alkuperäisyyttä tai historiallisesti mielenkiintoista kerroksellisuutta. Rakennustaiteellinen puoli liittyy estetiikkaan ja rakennuksen toiminnalliseen laatuun. Myös rakennusten muodostamalla kokonaisuuksilla voi olla rakennustaiteellista arvoa.

Maisemallisissa arvoissa on kyse laajemmista ihmisen toiminnan ympäristöistä, jotka antavat edustavan kuvan jostain historiallisesta vaiheesta. Yksittäisten kohteiden arvo on usein määritettävissä vain laajemman maisemallisen kokonaisuuden osana. Joidenkin maiseman osien merkitys saattaa kuitenkin olla muita suurempi, jos ne muodostavat ympäristön kiintopisteitä. Historialliset arvot eivät näy maisemassa tai rakennuksissa, vaan niiden tunnistaminen edellyttää kohteen sijoittamista laajempaan kulttuuriseen yhteyteen. Yleisimmin esille tulevat rakennuksen henkilö- sivistys- tai sosiaalishistoriaan liittyvät arvot. Inventoinnissa on pyritty arvioimaan museoviraston rakennushistorian osaston julkaisemia kriteerejä, joita voidaan käyttää apuna yllämainittuja arvoja mietittäessä:

1. **Harvinaistuva** kohde (rakennuksen arvon määrittäminen iän perusteella, yli satavuotiaat rakennukset otettu mukaan joka tapauksessa).
2. Kohteen **alkuperäisyys** (esim. rakennuksen materiaalit ja sisätilat tai tie, jonka maisema tai pinnoite on säilynyt).
3. Kohteen **edustavuus** rakentamisaikansa käyttötarkoituksen kuvaajana.
4. Kohderyhmän historiallinen tai tyylillinen **yhtenäisyys**.
5. **Yksittäisten rakennusten merkitys** ympäristönsä tunnelman muodostajina (keskeisten rakennusten merkitys havaitaan usein vasta, kun ne on purettu).
6. Tyylillisen tai ajallisen kerroksisuuden muodostama **jatkuvuus** (miten hyvin eri aikakausien synnyttämät ympäristön rakenteet muodostavat historiallisen jatkuvuuden tunteen, esim. taajamarakenne tai maanviljelysmaisema).
Museoviraston arvottamismalliin on myöhemmin lisätty uusia kriteereitä: sopusointuisuus ja vaihtelevuus, monipuolisuus, intensiteetti, opetus- ja tutkimusarvo. Näiden tarkoituksena on täsmentää kulttuuriympäristöjen arvottamisen perusteita sekä tuoda ilmi ympäristöjen luonnetta.

Luokitus

Kohteiden ja alueiden luokittelussa on 1960- ja 1970-luvuilla käytetty kolmiportaista numeroluokitusta, jolla pyritään määrittelemään lähinnä kohteen säilytettävyyden aste. Luokitus on nyttemmin tullut takaisin käyttöön, mm. Pirkanmaan maakuntamuseon tekemässä Pispalan kaupunginosan inventoinnissa sekä Järvenpään kaupungin rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa.

Luokitus helpottaa inventoinnin tulosten hyödyntämistä maankäytössä. Paljon tietoa käsittävän raportin sisältö voidaan luokituksen avulla hahmottaa helpommin maankäytön suuntaviivoja laadittaessa. Luokituksen haittapuoli on välimuotojen puuttuminen hienovaraisuudesta huolimatta. Rajatapauksia on paljon, ja inventoijan tiedostamaton subjektiivisuus vaikuttaa luokitukseen väkisinkin.

Luokituksen käyttö on perusteltua, mikäli alueella on paineita uudisrakentamiseen ja ympäristön muutokset ovat nopeita. Tuusulan rakennuskanta ja ympäristöt ovat pääkaupunkiseudun lievealuetta, mikä vuoksi kunnan väestönkasvu ja sitä kautta uudisrakentaminen ovat nopeaa. Tuusulan maaseutu käsittää arvokkaan kokonaisuuden maanviljelyskulttuuriin liittyvää rakennuskantaa ja maisemaa, jotka ovat viimeisten vuosikymmenten aikana ehtineet kärsiä maisemaan sopimattomasta uudisrakentamisesta sekä suoranaisesta tuhoamisesta. Luokituksen ideana on Tuusulan tapauksessa auttaa tiedon nopeampaa siirtymistä maankäytön ratkaisuihin sekä rakennusvalvonnan työskentelyyn inventoinnin paikkatietojärjestelmään viennin avulla. Luokituksen avulla maankäyttöä voidaan ohjata tunnistamaan arvokkaat ympäristön osat ja kuvapankin avulla huomioimaan ne asiat, joita numeerisesti ei voida ilmaista. Numerot eivät välttämättä anna kuvaa kohteiden välisten arvojen suhteesta, sillä ehdoton säilymisen vaatimus voi olla hyvin erilaisilla kohteilla.

Osalle kohteista ei ole annettu lainkaan luokitusta. Joissain tapauksissa kohde ei täytä riittäviä säilyneisyyden kriteereitä, mikä ei merkitse, ettei sillä olisi lainkaan arvoa. Erityisesti useiden rakennusten kokonaisuuksilla saattaa olla historiallista merkitystä, vaikka rakennukset yksin olisivat vähäarvoisia. Myös erittäin huonokuntoiset kohteet on jätetty luokituksen ulkopuolelle, jos voidaan arvioida, että niiden kunnostaminen väistämättä tuhoaisi rakennuksen antikvaarisen arvon.

Luokituksen kriteerit

Yksittäiset kohteet

Luokka I

Erityisen merkittävät kohteet, joilla on suuri paikallinen arvo ja myös mahdollisesti valtakunnallista merkitystä.

Antikvaarisesti hyvin säilyneet kohteet, joilla on suuri merkitys Tuusulan rakennusperinteen osana. Näihin kohteisiin sisältyy useita arvonäkökulmia tai erittäin vahva yksi peruste. I luokan kohteiden kuvauksiin on liitetty lyhyt perustelu luokituksesta.

Suojelusuositus: Rakennuksia ei saa purkaa. Kohtuullisen pieniä muutoksia sallitaan, mutta ne tulee tehdä harkiten ja rakennuksen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

Luokka II

Merkittävät kohteet, jotka ovat paikallisesti, mahdollisesti kokonaisuuden osana tärkeitä.

Kohteita, jotka ovat vähintään kohtalaisen hyvin säilyneitä ja edustavat Tuusulan rakennuskulttuurinarvokasta osaa. Ne sisältävät yleensä useita arvonäkökulmia.

Suojelusuositus: Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisissa muutoksissa tulee säilyttää rakennusten historiallinen ilme. Kevyet ja pienehköt laajennukset ovat mahdollisia.

Luokka III

Maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat kohteet.

Kohteita, joissa on tehty muutoksia, mutta joilla on historiallista arvoa tai jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta.

Suojelusuositus: Rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennusta kunnioittaen, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia. Laajennukset tulisi toteuttaa kuitenkin rakennuksen muodon ja koon sekä ympäristön ehdoilla.

Alueet ja tielinjat

Luokka I

Erityisen merkittävät aluekokonaisuudet, joilla on suuri paikallinen arvo ja myös valtakunnallista merkitystä.

Rakennuskannaltaan erityisen hyvin säilyneitä kokonaisuuksia, joiden rakennukset ovat pääasiassa I tai II luokkaa. Alueet sisältävät useita arvonäkökulmia, mm. rakennushistoriallisia, historiallisia tai maisemallisia arvoja. Alueilla voi olla uudisrakennuksia, mikäli niiden arvo on muuten kulttuurihistoriallisesti tai esim. taajamakokonaisuuden osana erityisen merkittävä.

Suojelusuositus: Kokonaisuus tulisi säilyttää mahdollisimman tarkkaan (ks. kohteet edellä), myös tiet, pihojen rakenteet yms. tulisi huomioida. Uudisrakentamista tulisi välttää, mutta jos siihen on riittävät perusteet, tulee tarkkaan huomioida mm. olemassa olevan ympäristön mittakaava ja rakennustapa.

Luokka II

Merkittävät aluekokonaisuudet.

Alueella on vanhaa, pääasiassa II-luokan rakennuskantaa, jonka joukossa voi olla muutama uusi rakennus. Uudisrakennukset sopivat mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan vähintään kohtalaisen hyvin ympäristöönsä. Alue sisältää useita arvonäkökulmia tai yhden erittäin vahvan arvoperusteen.

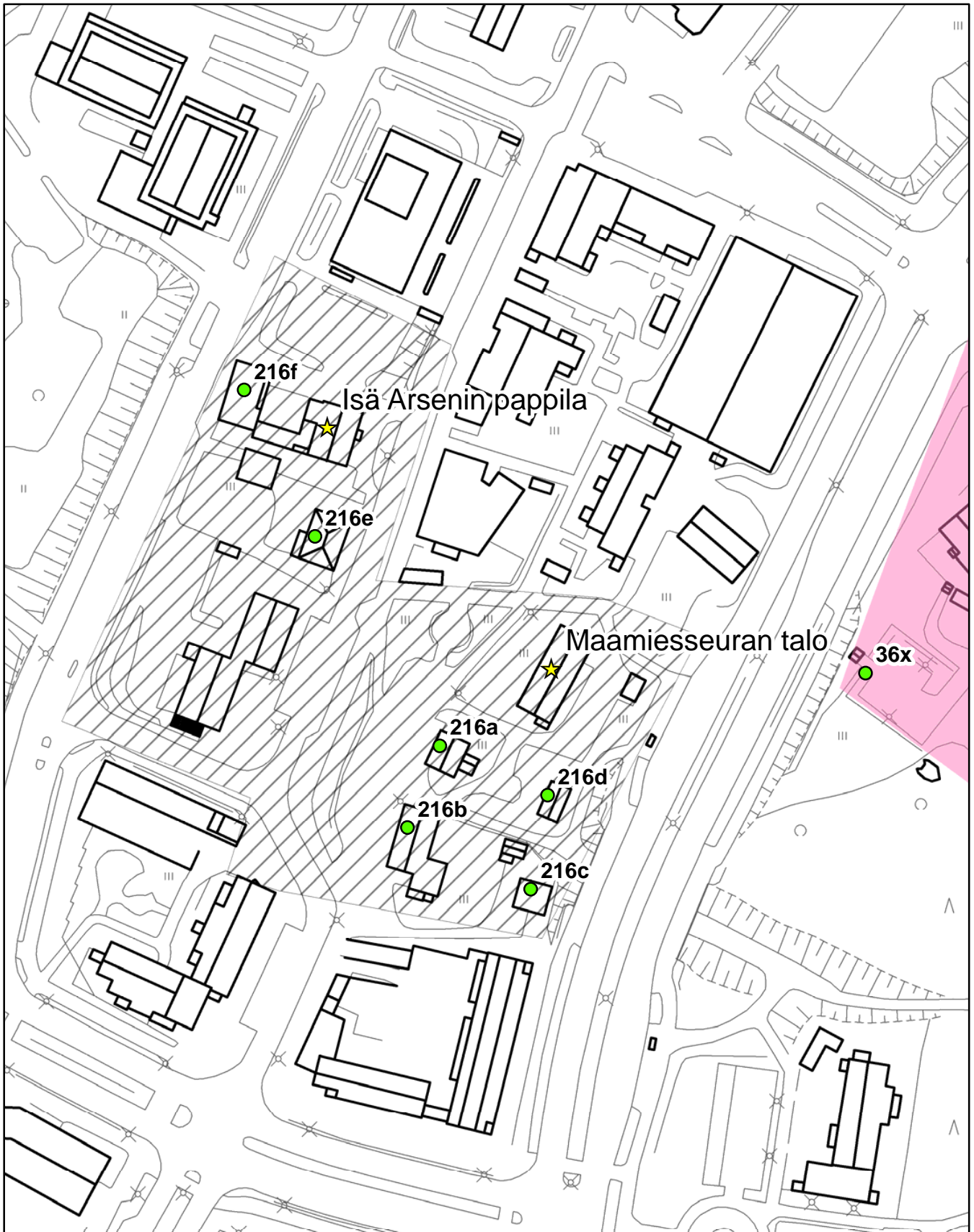
Suojelusuositus: Rakennuksia ja rakenteita saa purkaa vain pakottavasta syystä (huomioitava mitä edellä on sanottu kohteista), myös tiet ja pihojen rakenteet tulisi huomioida. Vähäinen uudisrakentaminen vanhaa rakennustapaa kunnioittaen on mahdollista.

Luokka III








Maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet.

Alue on muuttunut esimerkiksi rakennuskannaltaan, rakenteiltaan, tiestöltään, pihastutuksiltaan. Rakennukset ovat pääasiassa II ja III-luokan kohteita ja alueella on useita uudisrakennuksia, joista suurin osa sopii kuitenkin vanhan rakennuskannan mittakaavaan ja rakennustapaan.

Suojelusuositus: Rakennuksia saa purkaa vain pakottavasta syystä (huomioitava mitä edellä on sanottu kohteista), myös tielinjaukset tulisi säilyttää. Uudisrakentaminen on mahdollista vanhaa rakennustapaa kunnioittaen.



© Tuusulan pohjakartta 2013

-  Rakennuskulttuurikohte
-  Rakennetun kulttuurialueen osakohte
-  Valtakunnallisesti merkittävät RKY kohteet 2009 (Museovirasto)
-  Muinaisjäänökset 2010 (Museovirasto)
-  Muinaisjäänösalueet 2010 (Museovirasto)
-  Rakennettu kulttuurialue
-  Maaseudun kulttuurimaisema-alue



0 12,5 25 50 Metriä



31_maamiesseura_SDC11455.jpg



213_arsenin_pappila_SDC11439.jpg



213_arsenin_pappila_SDC11461.jpg

213. Isä Arsenin pappila - Päämaja

Vuonna 1896 perustetun Hyrylän varuskunnan ortodoksisen seurakunnan papiksi valittiin kanttori Arseni Razumov ja hän hankki asunnokseen huvilan Hyrylän keskustasta. Huvila käsitti kellarin, pääkerroksen ja ullakkokerroksen. Pääkerroksessa olivat eteisaula, papin työhuone, keittiö, kamari ja suuri sali. Ullakkokerroksessa lienee myös ollut muutama huone; päätykamarit. Hyvin hoidettu puutarha oli talon takana ja pihamaalla kasvoi mm. päärynäpuita. Vuodesta 1922 lähtien pappilassa toimi Elannon kauppa, sillä isä Arseni muutti Lappeenrantaan. Nykyisin isä Arsenin huvila tunnetaan ravintola Päämajana ja sen vieressä sijainneen Worobjeffin talon paikalla on nykyisin Säästöpankin talo.



213_arsenin_pappila_SDC11459.jpg



213_F_arsenin_ulkovarasto_SDC11462.jpg

Rakennuksen nykymuoto perustuu alkuperäisille, noin 1880-90-luvun pikkukaupungin puutalorakentamisen mittasuhteille; tyyliltään talo on todennäköisesti edustanut jotain nikkarityyllä höystettyä kertaustyyliä (tyypillisimmillään uusrenessanssi ja uusklassismi). Talon ullakkokerroksessa on nähtävissä vielä alkuperäistä arkkitehtuuria: kuusiruutuiset päätyikkunat, neliruutuiset haukkaikkunat ja koristeellisesti veistetyt kattotuolien päät, "kämpälät". Pääkerroksen aukotus ja julkisivun yksityiskohdat ovat pitkälti perintöä 1950-luvun osuuskauppa-arkkitehtuurista, joista voidaan luopua vanhemman asun palauttamiseksi. Takapihan varistorakennus (213b) liittyy arkkitehtuuriltaan 1920-luvun uusklassismiin, vaikka onkin tehty betonitiilistä.³⁹ **II LUOKAN KOHDE.**



213_arsenin_pappila_SDC11460.jpg

216. Hyrylän vanha kaupparaitti.

Maamiesseuran talon ja Isä Arsenin pappilan lisäksi vanhan kaupparaitin ympärillä on myös muutama muu vanhaa ja miltei kadonnutta Hyrylää edustava rakennus. Maamiesseuran vieressä on toinen Hyrylän keskustan varhaisvaiheisiin liittyvä kaksikerroksinen, keltaiseksi maalattu ja alkuperäiset ikkunansa säilyttänyt, lautaverhoiltu mansardikattoinen poliisi Nestori Laineen talo vuodelta 1928 (216a; luokka 1). Laineen talon julkisivut

39 Heikki Simola, Tuusula-seuran aikakirja XIX, s. 12-13.

ovat alakerrassa olleet hirsipinnalla vielä vuonna 1939 ja toisen kerroksen päätyjen aukotusta on myös muutettu ilmeisesti sotien jälkeisellä ajalla: yksinäinen keski-ikkuna on saanut seurakseen toisen ja siirtynyt keskilinjalta reunaan ja pyöreä "ullakon" ikkuna on mahdollisesti lisätty samaan aikaan.⁴⁰ Laineen talo ei ole varsinainen kauppatalo, mutta sen kivijalassa on aina ollut liikkeitä: ensimmäisenä talon valmistuttua Hyrylän ensimmäinen lihakauppa.⁴¹

Laineen talon vieressä on kutakuinkin samaan aikaan rakennettu ja alkujaan varsin saman tyyppinen mansardikattoinen mutta poikkeuksellisesti keskirisaliitilla varustettu Haikosen kirjakauppatalo,⁴² joka on 1950-60-luvulla muodistettu tuolle ajalle tyyppilliseen liikekiinteistötyyliin (216b; luokka 2). Mansardikatto on vaihtunut suhteelliseen loivaan taitekattoon ja taloa on jatkettu päärungon suuntaan sekä lisäämällä kulmaan lisäosan vuonna 1972. Ikkunajako on vaihtunut tyyppilliseen 1950-60-luvun maisemaikkunatyylisiin Alkuperäisen asun palauttaminen voi olla haastavaa, mutta ainakin mineriittien vaihtamisella puuverhoiluun ja ikkunoiden takaisinpäin ajassa päivittämisellä ilme koheni. Viihtyisää "puukaupunki"ympäristöä täydentää Laineen talon ja Haikosen talon "taakse" sijoittuvat vanhaa rakennuskantaa edustavat mökit (noin 1910-30-luvulta oleva asuintalo 216 c eteläpuoleinen; luokka 2 ja d pohjanpuoleinen sauna/piharakennus; luokka 2) pihapiireineen. Maamiesseurantaloa vastapäätä Kauppatie 4:ssä sijaitsee 1960 ja 1974 rakennettu Osuuspankin talo, joka on tyyppillistä 1960-luvun liikerakentamista.⁴³ Osuuspankin 1960-luvun kiinteistön ja Isä Arsenin pappilan välissä on 1930-luvun tiilirakenteinen ja rapattu Lemmelän kauppiastalo (216e; luokka 2), joka on säilynyt suhteellisen hyvin alkuperäisessä asussaan. Teodor Lemmelän kauppiastalon paikalla sijaitsi aiemmin Postin eli Knuuttilan tilan päärakennus.⁴⁴ Jo tämä osuuspankin talo nykyasussaan edustaa ympäristöönsä sopeutumaton rakentamista. Tie on ennen kulkenut rakennusten editse. Nytemmin ne ovat jääneet levennetyn Tuusulanväylän ja Hyrylän uuden katuverkon väliin hieman epäselvään ja levottomaan paikkaan. Vanha Kaupparaitti olisi rauhoitettavissa jalankululle ja pyöräilylle.

Hyrylän vanha kaupparaitti edustaa sitä kerrostumaa Hyrylästä, joka tulee säilyttää yhdessä Rapsikanmäen kanssa. Alueen luokitus: 2.

40 Tuusulan museo valokuva v5898; Jaana Koskenranta nimimerkki I.K. Tuusula-seuran aikakirja VI, s. 37.
41 Tuusulan museo, valokuva v5898; Jaana Koskenranta.
42 Seppo Yli-Antola, Tuusula-seuran aikakirjaXI, s. 102-103.
43 Sirkka-Liisa Iivonen, Tuusula-seuran aikakirja XI, s. 48.



216_A_laineen_talo_SDC11441.jpg



216_B_haikosen_talo_SDC11444.jpg



216_A_laineen_talo_SDC11442.jpg



216_B_haikosen_talo_SDC11449.jpg



216_B_haikosen_talo_SDC11443.jpg



216_B_haikosen_talo_SDC11451.jpg



216_C_pihamokki_SDC11450.jpg



216_D_piharakennus_SDC11448.jpg



216_kaupparaittia_SDC11445.jpg



216_C_pihamokki_SDC11453.jpg



216_E_lemmelan_liiketalo_SDC11458.jpg



216_kaupparaittia_SDC11456.jpg



216_D_piharakennus_SDC11446.jpg



216_E_lemmelan_takapiha_SDC11463.jpg

32. Rapsikanmäki (Koulumäki) ja paloasema

Vanha "pikku"koulu sijaitsee Hyrylän keskustassa mäennyppylällä näkyvällä paikalla. Koulu oli viralliselta nimeltään Hyrylän/Kirkonkylän alakansakoulu ja seurakunta omisti sen vuoteen 1926 asti, jolloin alkujaan aliupseeri Siloffin huvilana (ja mm. Niilo Männikön asuma mökki) tunnettu talo siirtyi kunnalle.⁴⁵ Mökki

⁴⁵ Matias Korkiavuori, Tuusula-seuran aikakirja XI, s. 60-62.