

Hyökkälän Väinöläntien (kaavanumero 3669, Hyrylä) asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025
2016/10.02.03/2023

Valmistelija

Lustman Vili etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asiaselostus

Asemakaava-alue sijaitsee Tuusulan Hyrylän kunnanosassa Kirkonseudun pienalueella. Alue käsittää lakkautettavan Hyökkälän yhtenäiskoulun korttelialueen. Lisäksi asemakaava-alueeseen sisältyy Augustowintien ja Hvidovrentien rajaama Tuusulan kunnan kiinteistöjen omistama ”Veteraanitalon” kiinteistö sekä korttelialueita rajaavia katualueita.

Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää lakkautettavan Hyökkälän yhtenäiskoulun korttelialueita asuinrakentamisella Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymän Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaisesti. Hyökkälän koulun toiminnot on lakkautettu ja siirretty vuonna 2025 valmistuneeseen Rykmentinpuiston yhtenäiskouluun.

Hyökkälän yhtenäiskoulun rakennushistoriallisesti arvokkaat osat säästetään ja muunnetaan Tuusulan museon käyttötarpeisiin. Kaavan tavoitteena on luoda kuntakuvallisesti laadukasta, kaava-alueen säilytettäviä modernistisia rakennuksia ja puistomaista miljöötä täydentävää lisärakentamista Tuusulan keskustavyöhykkeen kupeeseen.

Asemakaava käsittää myös Tuusulan kunnan kiinteistöjen omistaman ns. Veteraanitalon kiinteistön, jonka kaavamääräys päivitetään nykyisen käyttötarkoituksen mukaiseksi ja samalla sallittu tonttitehokkuus nostetaan Tuusulan 2040 yleiskaavan mukaisesti 0,25:sta 0,30:een.

Lähes koko asemakaava-alue on Tuusulan kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Kaavaluonnosvaihtoehdot:

Asemakaavaratkaisusta on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosvaihtoehtoa, joissa tarkastellaan erilaisia tonttitehokkuuden, kerroskorkeuden ja pysäköimisen vaihtoehtoja yleiskaavassa AK- eli asuinkerrostalojen alueeksi merkitylle alueelle.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE1 asuinrakennusten korttelialueelle 8152 esitetään tonttitehokkuutta 0,60 ja sallittua korkeinta kerroslukua 3. Asemakaavaluonnoksen asemapiirustuksessa on esitetty noppamaista 3-kerroksisten kerrostalojen ryhmittelyä korttelialueelle, sekä olevan pienkerrostalon säilyttämistä osana ”noppien” ryhmittelyä. Pysäköinti on esitetty maanpintapysäköintinä.

Tavoitteena on vehreä ja puistomainen kokonaisuus, jossa asuinrakennuksista avautuvat väljät ja vehreät maisemat korostuvat. Modernistinen ja hajautettu asuinrakennusten sommittelu toistaa Hyökkälän koulun suunnitteluajankohdan ihanteita.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 asuinrakennusten korttelialueelle 8152 esitetään tonttitehokkuutta 1,0 ja sallittua korkeinta kerroslukua 4.

Asemakaavaluonnoksen asemapiirustuksessa on esitetty 3-4-kerrosta korkeita porrastettuja lamelleja sekä 2-kerroksisia pysäköintihalleja, joihin paikoitus on keskitetty.

Tavoitteena on nykyiseen maisemakuvaan istuva vehreyttä ja puistomaisuutta toistava kokonaisuus, jossa miellyttävän ja monipuolisen asuntokannan toteuttaminen on edullista. Pienet pysäköintitalot ovat suhteellisen kustannustehokas tapa toteuttaa Tuusulan pysäköintinormin vaatima rakenteellinen pysäköinti.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 asuinrakennusten korttelialueelle 8152 esitetään tonttitehokkuutta 1,6 ja sallittua korkeinta kerroslukua 5.

Asemakaavaluonnoksen asemapiirustuksessa on esitetty umpi-korttelimaista ratkaisua, jossa kerrostalolamellit ovat korkeintaan viisi kerrosta korkeita sisäänvedetyllä ylimmällä kerroksella kevyemmän vaikutelman aikaansaamiseksi. Suurin osa pysäköinnistä on sijoitettu pihakannen alle, jonka päällä on korttelipiha.

Umpikorttelimainen ratkaisu sallii tehokkaimman tontin käytön yleiskaavan 2040 suunnittelusuositusten mukaisesti ja tuottaa asuntoja avarilla näkymillä sekä luo suojaisen ja yksityisen, ympäristön melulta suojatun piha-alueen.

Kaavaratkaisu sisältää myös uusia kävelyn ja pyöräilyn väyliä sekä leventää Väinöläntielle asemakaavassa varattua katualuetta.

Mitoitus:

Rakennustehokkuus kaava-alueella on alimmillaan 0,3 ja enimmillään 0,6, 1,0 tai 1,6 riippuen kaavaluonnosvaihtoehdosta.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE1 asemakaavan kokonaiskerrosala on 22 500 k-m² ja asukasmäärän lisäys noin 390 asukasta.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 asemakaavan kokonaiskerrosala on 28 750 k-m² ja asukasmäärän lisäys noin 550 asukasta.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 asemakaavan kokonaiskerrosala on 38 050 k-m² ja asukasmäärän lisäys noin 810 asukasta.

Kaavatalous:

Alustava kustannusarvio katujen ja kevyen liikenteen väylien kaavan mahdollistaman tavoitetilan toteutuessa kaikissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa on noin 0,6 - 1,0 milj euroa. Liikenneverkon parantamistoimet voidaan toteuttaa vaiheittain.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

Arvioidut tontinmyyntitulot kunnalle voimassa olevan Tuusulan kunnan vyöhykehinnittelun mukaisesti ovat:

Kaavaluonnosvaihtoehdo VE1: n. 6,2 milj euroa

Kaavaluonnosvaihtoehdo VE2: n. 8,3 milj euroa

Kaavaluonnosvaihtoehto VE3: n. 11,6 milj euroa

Aikaisemmat käsittelyvaiheet:

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan alustavaa asemakaavaluonnosta kokouksessaan 17.4.2024 §40 ja päätti asettaa ne nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 06.05. - 06.06. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana aikana järjestettiin asukastilaisuus 21.05.2024, joka oli avoin kaikille.

Viranomaisilta saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan neljä lausuntoa. Lausunnot kohdistuivat esimerkiksi rakennusten suojelumerkin-tään, suojeltavien rakennusten tietojen täsmentämiseen asema-kaavaselostukseen, alueen arkeologiseen potentiaaliin, selvitysten sisällyttämiseen asemakaavaselostuksen liitteeksi sekä alueen hulevesien hallintaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kappaletta. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat etupäässä rakentamisen määrään, tonttitehokkuuteen ja kerroslukuun, Kirkkotien kulttuurimaiseman huomiointiin, kaavaratkaisun liikennevaikutuksiin ja Tuusulan museon suunnitelmiin.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet

- asettaa Hyökkälän Väinöläntie, asemakaavan muutos, kaavanumero 3669, Hyrylä luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös