

# KEHITTÄMISSUUNNITELMAN SELOSTUS

## Sveitsi – Härkävehmas



Hyvinkään kaupungin Sveitsin – Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelman luonnos

# SVEITSI - HÄRKÄVEHMAS

Maankäytön kehittämissuunnitelma

## SISÄLLYS:

---

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	2
1.2 SUUNNITELMA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
1.3 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TARKOITUS .....	2
1.4 KUVAT JA LIITTEET .....	3
1.5 MUUT KEHITTÄMISSUUNNITELMAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT .....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1 SUUNNITTELUPROSESSIN VAIHEET .....	4
2.2 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN SISÄLTÖ .....	4
2.3 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TOTEUTTAMINEN .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	11
<b>4 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TARVE .....	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	19
4.4 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TAVOITTEET .....	20
4.5 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	21
<b>5 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN KUVAUS .....</b>	<b>24</b>
5.1 SUUNNITELMAN RAKENNE .....	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	25
5.3 ALUEVARAUKSET .....	27
5.4 KEHITTÄMISSUUNNITELMAN VAIKUTUKSET .....	30
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	30
5.6 KEHITTÄMISSUUNNITELMAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET .....	31
<b>6 KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TOTEUTUS.....</b>	<b>33</b>

# SELOSTUS, JOKA KOSKEE 6. PÄIVÄNÄ HUHTIKUUTA 2016 PÄIVÄTTYÄ MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN LUONNOSTA

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

<b>Suunnitelman nimi:</b>	<b>Sveitsi - Härkävehmas</b> Maankäytön kehittämissuunnitelma
<b>Suunnitelma-alueen määrittely:</b>	Suunnitelma-alue käsittää Sveitsinpuiston ydinalueen, joka rajautuu Sveitsinkatuun, Härkävehmaankatuun, Aleksis Kivenkatuun, Nummisillankatuun ja Sveitsin puistotiehen.
<b>Suunnitelman laatija:</b>	Kaavoituspäällikkö Anne Jarva
<b>Yhteystiedot:</b>	Hyvinkään kaupunki Tekniikka ja ympäristö/Kaavoitus PL 21 05801 Hyvinkää
<b>Vireilletulopvm.:</b>	8.2.2016
<b>Suunnitelmaluonnos nähtävillä:</b>	13.4.2016-13.5.2015
<b>Hyväksymispvm:</b>	__._.201__

### 1.2 SUUNNITELMA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnitelma-alue sijaitsee Hyvinkään Sveitsin kaupunginosassa. Se käsittää Sveitsinpuiston ydinalueen, joka rajautuu Sveitsinkatuun, Härkävehmaankatuun, Aleksis Kivenkatuun, Nummisillankatuun ja Sveitsin puistotiehen.

### 1.3 KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TARKOITUS

Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelma perustuu kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan (KH 1412.2015 § 278). Suunnitelman taustalla ovat alueeseen kohdistuvat kehittämistarpeet, kuten hotellitoiminnan elvyttäminen ja Härkävehmaan koulun lopettaminen kouluverkon kehittämisen myötä. Tarkoituksena on ideoida alueelle uusia toimintoja, sovittaa ne yhteen ympäristön arvojen kanssa ja samalla vahvistaa Sveitsin roolia matkailu- ja virkistyskäytössä.

## 1.4 KUVAT JA LIITTEET

Kuvat:

1. Kansikuva: Sveitsinpuisto etelän suunnasta. Ilmakuva Hyvinkään kaupunki.
2. Suunnitelma-alueen rajaus
3. Sveitsin hyppymäki v. 1954. Hyvinkään kaupunginmuseo / Aulis Saviahon kokoelmat
4. Sveitsinpuiston maisema-analyysi ja maiseman rakenteen perusosat. Veltheim & Sakkinen 1984
5. Sveitsin lukio. Lauri Putkonen
6. Härkävehmaan koulu. Lauri Putkonen
7. Sveitsin uimala. Lauri Putkonen
8. Sveitsin uimala. Anne Jarva
9. Hotelli. Lauri Putkonen
10. Sveitsin maja. Lauri Putkonen
11. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä
12. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta
13. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
14. Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueen rajaus
15. Hyvinkään vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue ja sen muodostumisalue
16. Ohjeellisesti rajattu suunnitteluvarausalue, KH 15.2.2016
17. Karttakyselyn tuloksia
18. Karttakyselyssä rajatut alueet, joiden käytöstä erityisesti kerättiin mielipiteitä
19. Sveitsin – Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelma: Kartta
20. Sveitsin – Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelma: Merkinnät ja suunniteluohjeet

## 1.5 MUUT KEHITTÄMISSUUNNITELMAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Sveitsinpuiston hoito- ja käyttösuunnitelman luonnos, maaliskuu 2016
2. Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma
3. Sveitsin puiston luonnonsuojelualueen rauhoituspäätös, Uudenmaan lääninhallitus 27.4.1989
4. Hyvinkään pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys 2.5.2007, KV 28.1.2008
5. Sivistystoimen palveluverkkoselvitys 2014-2024
6. Hyvinkään viheralueohjelma 2011-2020
7. Hyvinkään liikuntasuunnitelma 2013-2023
8. Liikunnan investointisuunnitelma 2015-2023
9. SeikkailuSveitsin yleissuunnitelma, tekninen lautakunta 24.11.2015 § 202
10. Sveitsin uimalan peruskorjauksen tarveselvitys 28.5.2012
11. KH 21.3.2016 / § 65 Sveitsin-Härkävehmaan aluetta koskeva yhteistoimintasopimus sekä siihen liittyvät esisopimukset
12. KH 15.2.2016 / § 37 Suunnitteluvaraus, Sveitsin-Härkävehmaan alue / Finex Capital Oy
13. KH 8.2.2016 / 26 § Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelman käynnistäminen
14. Sveitsin-Härkävehmaan alueen tulevaisuus. Asukaskysely helmi-maalikuussa 2016, Mapita Oy
15. Yhteenveto asukas- ja lukiolaistyöpajojen tuloksista 17.2. ja 3.3.2016
16. Yleisötilaisuuden muistiinpanot 27.4.2016
17. Asiantuntijatyöpajan tulokset 13.5.2016
18. Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelman luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen, KH 30.5.2016
19. Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelman luonnos. Nähtävilläolovaiheen kysely 13.4.-13.5.2016. Yhteenveto palautteesta. Mapita Oy

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 SUUNNITELMAPROSESSIN VAIHEET

Kaupunginhallitus päätti käynnistää Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelman laatimisen 8.2.2016. Työohjelmaa esiteltiin tekniselle lautakunnalle ja ympäristölautakunnalle yhteisessä seminaarissa 10.2.2016. Yleisötilaisuus ja työpaja alueen tulevaisuudesta järjestettiin 17.2.2016. Lisäksi järjestettiin lukiolaisille tarkoitetut työpajat Sveitsin lukiossa 3.3.2016. Karttakysely alueen nykykäytöstä ja tulevaisuudesta oli avoinna 22.2.-14.3.2016. Kyselyn toteutti Mapita Oy, joka myös analysoi kyselyn tulokset. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitelmaluonnoksen nähtäville asetamista ja lausuntojen pyytämistä varten 11.4.2016. Luonnos oli nähtävillä 13.4.-13.5.2016. Nähtävilläoloaikana järjestettiin toinen karttakysely. Lisäksi järjestettiin työpaja eri hallintokuntien asiantuntijoille. Suunnitelmaa tarkistettiin palautteen johdosta. **Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitelman xx.x.2016.**

### 2.2 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN SISÄLTÖ

Maankäytön kehittämissuunnitelmassa esitetään toimenpiteitä Sveitsinpuiston ydinalueen kehittämiseksi matkailu- ja virkistyskäytössä sekä tutkitaan mahdollisuuksia eri kiinteistöjen muuttamiseksi asuintarkoituksiin. Kehittämissuunnitelma koostuu suunnitelmakartasta merkintöjen selityksineen ja suunnitteluohjeineen sekä tästä selostuksesta. Suunnitteluohjeet koskevat ympäristöarvojen huomiointia, rakentamisen sovittamista ympäristön arvoihin sekä pysäköinnin järjestämistä.

Matkailukäytön kannalta tärkeimpiä ovat Sveitsin uimalan, hotellin ja Sveitsin majan ympäristöt. Uimalaa kehitetään kylpylämäiseen suuntaan ja se kytketään hotelliin yhdyskäytävällä. Sveitsin majan ja lukkojen ympäristöstä muodostetaan ulkoilu- ja virkistystoimintojen keskittymä. Alueelle toteutetun SeikkailuSveitsi -seikkailupuiston lisäksi polkuverkostoa ja levähdyspaikkoja kehitetään Sveitsinpuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoitettavalla tavalla.

Asumiseen on osoitettu alueita hotellikiinteistön itäreunasta, Härkävehmaan koulun paikalta ja Aleksis Kiven kadun varresta. Hotellin ympäristössä asuinrakentaminen olisi luonteeltaan matkailua tukevaa ja maisemaan sopeutuvaa (korttelitehokkuus  $e=0,4 - 0,6$ ; kerrosluku II-V). Kerrosluvun estämättä saa rakentaa rakennuksen, jonka ylimpään kerrokseen sijoitetaan näköalatasanne ja/tai kahvilaravintola, joka palvelee yleistä käyttöä ja jonne yleisöllä on vapaa pääsy. Rakentamisen tehokkuus ja kerrosluvut kasvaisivat länteen siirryttäessä Härkävehmaan koulun tontille ( $e=0,6 - 0,8$ ; kerrosluku II-V) ja Aleksis Kiven kadun varteen ( $e=0,6 - 0,8$ , kerrosluku II-VI). Asuinrakentaminen vaiheistetaan sen mukaan kuin olemassa olevat toiminnot voidaan siirtää muualle.

Asuinrakennusoikeudet on esitetty kehittämissuunnitelmassa väljänä haarukkana, joka tarkentuu yksityiskohtaisen suunnittelun aikana. Mikäli kaikki rakentamiseen soveltuvat alueet toteutetaan haarukan alarajan mukaan, asuinrakentamista tulisi noin 31 600 k-m<sup>2</sup> (korttelitehokkuus keskimäärin 0,54). Haarukan ylärajan mukainen toteutus olisi noin 42 600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaisi yhteistoimintasuunnitelmasuunnitelmassa esitettyä asuinrakentamisen määrää (korttelitehokkuus keskimäärin 0,73). Lopulliseen ratkaisuun vaikuttaa myös se, missä määrin alueelle voidaan toteuttaa asumista voimassa olevan maakuntakaavan puitteissa. Härkävehmaan koulun ja Sveitsin kentän ympäristössä esitetään selvitettäväksi luonnonsuojelualueen rajauksen vähäistä muuttamista siten, että osa Härkävehmaan koulun alueeseen muutettaisiin luonnonsuojelualueeksi ja vastaavasti Sveitsin kentän alueeseen liitettäisiin osa luonnonsuojelualueesta. Tavoitteena olisi parantaa rakentamisen maisemaan sopeuttamisen edellytyksiä.

Kehittämissuunnitelmassa on varauduttu Sveitsin lukion nykyisen rakennuksen laajentamiseen koulukäytössä. Tontille voidaan sijoittaa myös kenttä, joka ainakin osaksi korvaisi nykyisen Aleksis Kiven kadun varressa olevan kentän.

Kehittämissuunnitelmassa esitetään uimalan alueen supistamista ja maauimalaa ympäröivän aidan siirtämistä kiinteistön itärajalla noin 20 metriä maauimalan suuntaan. Alue muutettaisiin luonnonsuojelualueeksi, mutta sillä sallittaisiin virkistystä ja ulkoilua palvelevat toiminnot. Tämä parantaisi puis-

ton eteläosan käyttömahdollisuuksia. Aitaa siirtämällä voidaan myös lisätä pyöräpysäköintipaikkoja ajotien eteläpuolella.

Koko alueen saavutettavuutta parannetaan osoittamalla joukkoliikenteen yhteys Teerimäenkadulta uimalan ja hotellin kautta Härkävehmaankadulle. Sveitsin uimalan YU-aluetta esitetään laajennettavaksi kattamaan nykyisin luonnonsuojelualueelle ulottuva olemassa oleva pysäköintialue. Uimalan ja hotellin välisen joukkoliikenteen ajoyhteyden vaatima alue lähiympäristöineen on merkitty VP-alueeksi, jolle voi toteuttaa ao. ajoyhteyden ja muita reittejä. Nykyisestä luonnonsuojelualan staksesta huolimatta ko. alueet eivät ole luonnontilaisia.

Nykyisten pysäköintialueiden käyttöä tehostetaan etenkin Teerimäenkadun varrella sekä uimalan ja Sveitsin majan ympäristössä. Härkävehmaan kadun puolella oleva yleinen pysäköintialue on mahdollista muuttaa matkailu- ja asuinkäyttöön (RM-a). RM-a -alueelle on siinäkin tapauksessa osoitettava vähintään 50 paikkaa yleiseen pysäköintiin. Yleisen pysäköinnin säilyttäminen alueella on tärkeää, sillä SeikkailuSveitsi ja muu alueen matkailullinen kehittäminen lisää pysäköintitarvetta merkittävästi.

## 2.3 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TOTEUTTAMINEN

Kehittämissuunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia ja sen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavojen muuttamista. Koska maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, on huolehdittava siitä että muutokset sopeutuvat maakuntakaavan kokonaisuuteen. Tämä vaikuttaa mm. osoitettavan asumisen muotoon, laajuuteen ja sijaintiin.

Kaupungin ja hotellitoimintaa kehittävän yhtiön välisessä yhteistoimintasopimuksessa on tarkoitus sopia mm. uimalan ja hotellin välisen yhdyskäytävän rakentamisesta, uimalan laajentamisesta, joukkoliikenteen yhteyden toteuttamisesta ja yleisen pysäköinnin kehittämisestä. Asuinrakentamisen toteuttaminen riippuu kaavoituksen etenemisestä sekä siitä, miten olemassa olevat toiminnot (Härkävehmaan yhtenäiskoulun toiminta ja Sveitsin kentän urheilutoiminta) voidaan siirtää muualle.

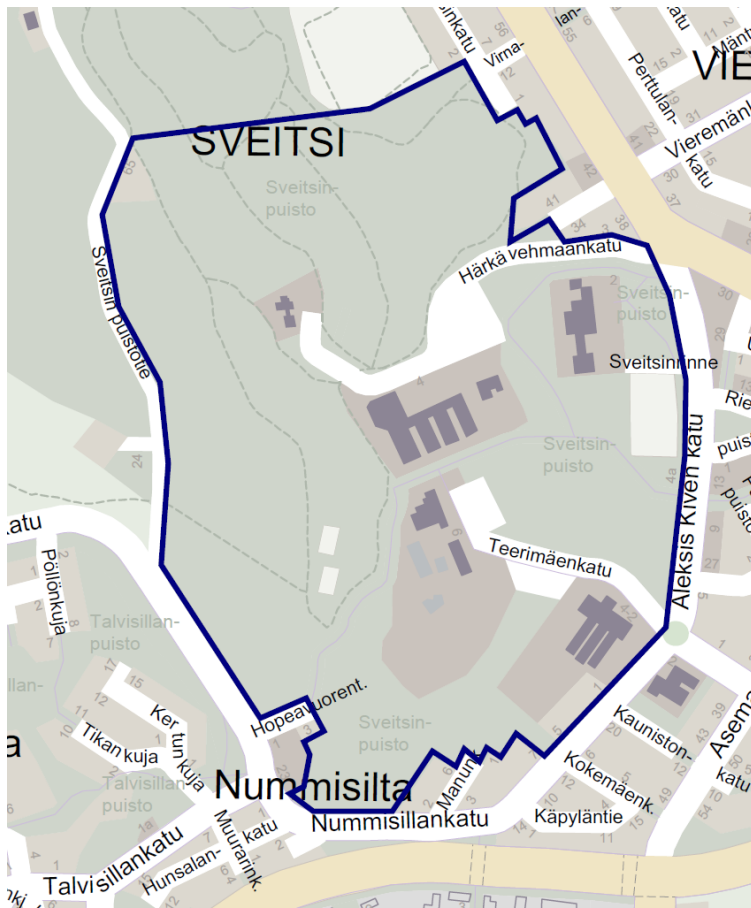
Sveitsin puiston ulkoilu- ja virkistystoiminnot, kuten reittien ja levähdyspaikkojen rakentaminen, suunnitellaan yksityiskohtaisemmin Sveitsinpuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa ja toteutetaan määrärahojen sallimissa rajoissa. Luonnonsuojelualan rajausten muuttaminen edellyttää luonnonsuojelualuetta koskevan rauhoituspäätöksen muuttamista.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnitelma-alue käsittää Sveitsinpuiston rakennetun ydinalueen, jossa sijaitsevat alueen keskeiset palvelut: Sveitsin uimala, Sveitsinrinteen lukio, Härkävehmaan koulu, Hotelli ja Sveitsin maja. Suunnitelma-alueeseen kuuluvat lisäksi Sveitsinharjun rakentamaton eteläosa, Teerimäenkadun ja Härkävehmaankadun välinen metsäalue ja kenttä sekä Härkävehmaankadun pohjoispuolella sijaitsevat Sveitsin lukot ja harju Sveitsinkatuun ja Perttulan kenttään saakka. Lännessä suunnitelma-alue rajoittuu Sveitsin puistotiehen. Rakentamattomat alueet kuuluvat pääosin Sveitsinpuiston luonnonsuojelualan alueeseen. Aleksis Kiven kadun varrella on asemakaavan mukaisia virkistysalueita. Suunnitelma-alueen pinta-ala on noin 65 ha.



Kuva 2: Suunnitelma-alueen rajaus

Sveitsinpuisto on Hyvinkään omaleimaisimpia alueita sekä luonnonympäristönsä että kulttuurihistoriansa vuoksi. Sillä on keskeinen asema hyvinkääläisten ulkoilu- ja virkistyskohteena. Sillä on myös merkittävää potentiaalia matkailukohteena, sillä matkailua koskevissa selvityksissä Sveitsi nousee edelleen esiin paikkana, josta ulkopaikkakuntalaiset tuntevat Hyvinkään.

### Suunnittelualueen historiaa

Sveitsin-Härkävehmaan historia virkistys- ja matkailukohteena juontaa juurensa 1800-luvulle, jolloin alue tuli tunnetuksi helsinkiläisten kesäloman viettäjä ja parantolan vieraiden keskuudessa. Vetovoimatekijöinä olivat karu nummiluonto ja mantereinen, terveellinen ympäristö. Vuonna 1896 Hyvinkäälle perustetun Hyvinge Santorium Ab:n ylläpitämän parantolan vieraille järjestetyt rekiajelut ja kävelyretket ulottuivat usein Sveitsin alueelle. Sveitsiin rakennettiin vieraita varten myös näkötorni, joka purettiin 1930-luvulla. Vuonna 1914 pystytetty Staudingerin kivi on Sveitsissä muistona parantolan ajasta. Sveitsin lukko toimi myös monien laulu- ja soittojuhlien näyttämönä.

Joukko liikemiehiä hankki alueen omistukseensa 1900-luvun alussa ja alkoi suunnitella alueen kehittämistä Schweiz-yhtiön nimissä. Vuonna 1919 Bertel Jung laati yhtiön maille ns. Länsi-Hyvinkään asemakaavan, jonka tavoitteena oli kehittää Hyvinkäältä kukoistava kaupunki. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet. Yhtiö myi maat Hyvinkään kunnalle vuonna 1924, minkä jälkeen alueesta kehittyi aikanaan merkittävä talviurheilukeskus hyppyrimäkiin, laskettelurinteeseen ja hiihtohissein. Tämä merkitsi mm. supan pohjalla aiemmin olleiden laululava- ja katsomorakennelmien purkamista.

Eri suunnitelmissa alueen itäreunalle, nykyisen Aleksis Kiven kadun varteen oli osoitettu myös asu- mista. Asuinalueita ei kuitenkaan toteutettu, vaan alue säilyi pääosin ulkoilu- ja virkistyskäytössä.

Keskeiselle delta-alueelle rakennettiin uimala ja kaksi koulua 1960 luvulla. Matkailun tarpeisiin rakennettiin Sveitsin Maja vuonna 1961 ja suurhotelli vuonna 1972. Olli Kivisen yleiskaavassa (1963-1972) Sveitsin-Usmiin aluetta pidettiin potentiaalisena urheilukeskuksena, joka etenkin talviurheilun kannalta palvelisi koko Etelä-Suomea. Sittemmin talviurheilun painopiste on siirtynyt alueen pohjoispuolelle Jäärheilukeskukseen ja Sveitsin (Kulomäen) laskettelukeskukseen.



*Kuva 3: Sveitsin hyppyrimäki v. 1954. Hyvinkään kaupunginmuseo / Aulis Saviahon kokoelmat*

Sveitsinharju otettiin valtakunnalliseen harjijensuojeluohjelmaan vuonna 1984, mikä pohjusti luonnonsuojelualueen perustamista alueelle vuonna 1989. Luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräykset jakavat alueen kahteen luokkaan, joista rinteet ja lakialueet (suurin osa suunnitelma-alueesta) kattavan alueen määräykset ovat ankarampia. Sveitsin lukon (montun) rinteillä ei ollut enää mahdollista järjestää suuria yleisötapahtumia. Vielä 1980-luvulla metsänhoidossa painotettiin kauneus- ja virkistysarvoja, mutta 1990-luvulla metsänhoidossa oli otettava käänös kohti luonnonsuojelupainotteisempaa lähestymistapaa. Esimerkiksi valtapuuston harvennuksia tehdään vain polkujen varsilla ja muutamissa poikkeustapauksissa.

### **Luonnonympäristö**

Suunnitelma-alue käsittää eteläisen osan yhteensä noin 96 hehtaarin suuruisesta Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueesta. Hyvinkään kaupungin 29.11.1988 jättämässä luonnonsuojelualueen rauhoitushakemuksessa aluetta kuvataan mm. seuraavasti: ” Alueeseen sisältyy valtakunnallisessa harjijensuojeluohjelmassa mukana oleva Sveitsin harju reuna- ja lähteikköalueineen. Sveitsin harju on suppineen ja muinaisrantoineen maamme tunnetuimpia harjuja. Alueen kasvillisuus on monipuolista ja metsiköt vaihtelevia, lähteikköiset korvet muuttuvat harjun rinteitä ylöspäin mentäessä tyypillisiksi harjumänniköiksi.”

Sveitsin harju on osa ensimmäisen Salpausselän reunamuodostumaa, joka on syntynyt jääkauden aikana jäätikön sulamisvesien kuljettamasta, työntämästä ja kasaamasta aineksesta. Alueen suhteelliset korkeuserot ovat suuret: Harjun ylimmän lakipisteen ja alangon välinen korkeusero on lähes 50 metriä. Sveitsin lukon pohja on 30 metriä viereistä harjunselkää alempana. Harjun korkein kohta (+131,8 m) sijaitsee eteläosan deltalla, hotellin ja uimalan välisellä alueella. Harjun hallitsevana maa-



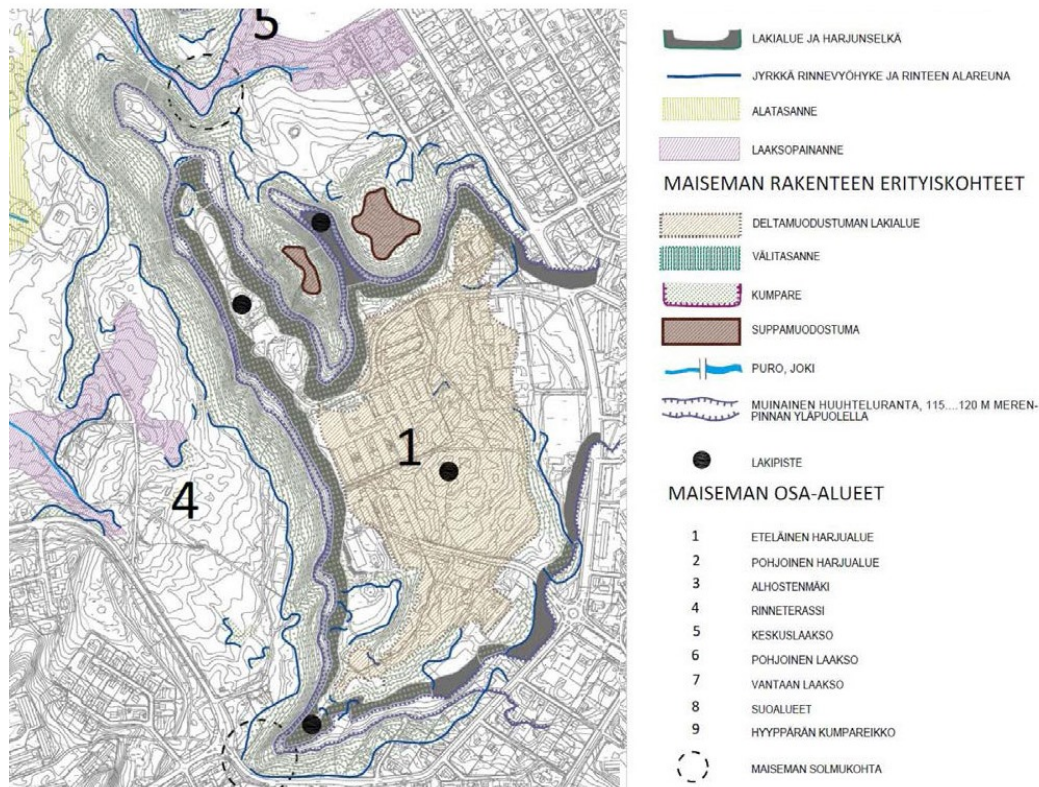
lajina on sora. Aines on hiekkavalaista ja alueella esiintyy runsaasti hienorakeisia ja moreenimaisia välikerroksia. Harjun pintaosien aines on usein silttiä ja hiekkaa. Maalajit ovat sitä hienojakoisempia, mitä alemmas maastossa siirrytään. Harjun sorarinteitä kiertää hiekkavyöhyke. Hiekkamaita taas kiertää hienojakoisemman maan vyöhyke, joka rajautuu länsipuolella turvesuohon.

Suunnitelma-alue on osa laajemmasta yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeästä Hyvinkään pohjavesialueesta. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on n. 29 km<sup>2</sup>, josta muodostumisaluetta n. 19 km<sup>2</sup>. Suunnitelma-alue sijaitsee suurimmaksi osaksi pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialueella sijaitsee kolme vedenottamo, Erkylän, Sveitsin ja Hyvinkäänkylän ottamot. Suunnitelma-alueella sijaitsee Sveitsin vedenottamon yksi toiminnassa oleva tuotantokaivo ja alueen välittömässä läheisyydessä neljä käytössä olevaa kaivoa. Alueelle on laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma vuonna 1997 ja se on päivitetty 7.5.2007 (KV 28.1.2008).

Sveitsinpuisto on pääosin metsäinen. Suunnitelma-alueesta pääosa on kangasmaata. Harjun länsipuolella on myös turvekangasta ja suota. Vallitseva kasvillisuustyyppi on mäntyvaltainen kuivahko kangas. Länsi- ja pohjoisreunoilla on myös kuusivaltaista tuoretta kangasta ja lehtomaista kangasta. Lehtomaisten alueiden ja kosteikkojen kasvillisuus on monimuotoista ja edustavaa. Avointa aluetta on vain Sveitsin lukon pohjalla ja poistettujen hyppyrimäkien rinteissä. Sveitsin lukon paisterinne on harjuja suosivan lajiston tärkein kasvupaikka.

Metsäkasvillisuuden kulutuskestävyys on kulttuurin muokkaamia kasvivyhdyskuntia heikompi. Suunnittelualueella parhaiten kulutusta kestävät tonttialueet. Puiston ydinalueet suppien ja uimalan ympäristössä ovat erityisen herkkiä kulutukselle. Kulun ohjaaminen rakennetuille reiteille onkin tällä alueella erittäin tärkeää. Suunnitelma-alueen pohjois- ja länsiosat kestävätkä kulutusta paremmin.

Sveitsinpuiston alueella on tehty liito-orava – ja linnustoselvitys. Myös perhoslajistoa on kartoitettu mutta tulokset eivät vielä ole käytössä. Liito-oravien reviirit jäävät suunnitelma-alueen pohjoispuolelle.



Kuva 4: Sveitsinpuiston maisema-analyysi ja maiseman rakenteen perusosat Veltheim & Sakkinen 1984

Sveitsin puiston luonnonsuojelualue on rauhoitettu 27.4.1989 Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä. Rauhoittamisen tavoitteena oli maisemanhoito. Osa alueesta kuuluu valtakunnalliseen harjujen suojeluohjelmaan. Rauhoituspäätöksen mukaan tavoitteena on ohjata ja kanavoida Sveitsin puiston nykyisiä käyttömuotoja siten, että puiston erityispiirteet ja luonto säilyvät.

Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma vahvistettiin vuonna 1998 alueen metsäsuunnitelmaa lukuun ottamatta. Metsäsuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2008. Hoito- ja käyttösuunnitelman päivittäminen on vireillä. Päivityksessä hoito- ja käyttösuunnitelma laajennetaan käsittämään koko Sveitsinpuisto. Aluetta esitetään jaettavaksi hoidon ja käytön kannalta kolmeen vyöhykkeeseen: luonnonvaraiseen, puistometsä- ja kulttuurivyöhykkeeseen. Kulttuurivyöhyke sijoittuu suuremman supan eli Sveitsin lukon ympäristöön, maisemallisesti tärkeimmälle alueelle, joka on ollut jo 1870-luvulta alkaen matkailukohteena ja todennäköisesti antanut aiheen Sveitsi-nimen käyttöön. Vyöhykkeelle on suunniteltu alueen kulttuurihistoriaa esittelevä kulttuuripolku ja luontopolku. Puistometsävyöhyke sijoittuu luonnonsuojelualueella hotellin, koulujen ja uimalan ympäristöön. Luonnonmetsävyöhyke sijoittuu Sveitsinpuiston lajirikkaimmille ja luontoarvoiltaan parhaille alueille.

### Rakennettu ympäristö

Suunnitelma-alue sijaitsee Hyvinkään keskustaajaman reunalla 1-1,5 kilometrin päässä rautatieasemasta. Maisemakuvassa aluetta leimaavat selkeät ja voimakkaat maaston muodot, komeat männyt ja siirtolohkareet. Kaupunkikuvassa Aleksis Kiven kadun näkymää hallitsee harjun rinnettä nouseva mäntymetsä, johon matalat julkiset rakennukset oppoavat.

Alueen rakennuskanta koostuu julkisista palvelurakennuksista ja matkailua palvelevista majoitusrakennuksista. Koulut, uimala ja hotelli kehystävät Sveitsinpuiston ydinalueen laakeaa deltamuodostelmaa. Sveitsin Maja sijaitsee talviurheiluun käytetyn supan reunalla.



*Kuvat 5 ja 6: Sveitsin lukio ja Härkävehmaan koulu. Valokuvat: Lauri Putkonen*

Rakennukset sisältyvät kaupunginvaltuuston 17.6.2013 hyväksymään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan.

- Härkävehmaan koulu ja Sveitsin lukio: Kauniiseen harjumaisemaan sijoitetut modernit koulurakennukset ovat valmistuneet vuonna 1960 ja 1961. Ne on suunnitellut aikansa merkittäviin koulusuunnittelijoihin lukeutunut arkkitehti Jorma Järvi. Sveitsin lukion vuonna 1962 valmistuneen laajennuksen lopullisesta suunnittelusta vastasi Raimo S. O. Valjakka.
- Sveitsin uimala: Uimala valmistui vuonna 1969 ja lukeutuu arkkitehtonisesti maan vaikuttavimpiin uimaloihin. Sen on suunnitellut arkkitehti Raimo S.O. Valjakka.
- Hotelli: 1973-1976 rakennettu, tyypillinen suuren ketjun hotellirakennus, joka on säilyttänyt pääosin alkuperäisen arkkitehtuurin. Hotellin on suunnitellut arkkitehti Martti Jaatinen.
- Sveitsin Maja: Sveitsin puiston matkailupalveluja jo puoli vuosisataa tarjonnut rakennus, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eila Karaila.



*Kuvat 7 ja 8: Sveitsin uimala. Valokuvat: Lauri Putkonen ja Anne Jarva.*

Suunnitelma-alueella ei ole merkittävää asutusta, mutta siihen rajoittuu idässä ja etelässä osittain pientalotontteihin. Aleksis Kiven kadun toisella puolella suunnitelma-aluetta vastapäätä on kerrostaloltaista asutusta. Uimalan ja koulujen talonmiehen asunnot on sittemmin muutettu muuhun käyttöön. Hotelliin kuulunutta rivitalomaista asuinrakennusta on ajoittain vuokrattu myös ulkopuolisille. Sveitsin Majan asunto on edelleen käytössä.



*Kuva 9 ja 10: Hotelli ja Sveitsin maja. Valokuvat: Lauri Putkonen.*

Aleksis Kiven kadun varressa suunnitelma-alueella on suosittu kenttä huoltorakennuksineen. Kenttää käytetään kesäisin mm. pesäpallon harjoittelukenttänä ja talvisin luistelukenttänä. Kentän kupeessa on sijainnut myös sittemmin purettu kioskirakennus.

Alueen lähimmät kaupalliset palvelut ovat Asemakadun ja Riihimäenkadun elintarvikekaupat ja Vai-veronkadun kioski noin puolen kilometrin päässä. Ydinkeskustan palveluihin on matkaa 1-2 kilometriä. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit ovat Aleksis Kiven kadun varressa Teerimäenkadun ja Härkävehmaankadun risteysten tuntumassa.

Suunnitelma-alueen kiinteistöt kytkeytyvät teknisiin verkostoihin Aleksis Kiven kadun kautta (kaukolämpö), luoteesta vedenottamon suunnasta (vesijohto) tai lännestä / lounaasta Sveitsin Puistotien / Hopeavuorentien suunnasta (viemäri). Vesijohto ja kaukolämpö kulkevat alueen poikki itä-länsisuunnassa uimalan ja hotellin suunnasta kohti Sveitsin kentän eteläpäätä ja Aleksis Kiven katu. Viemärit kulkevat uimalalta ja hotellilta länteen kohti Hopeavuorentietä ja Sveitsin Majalta kohti Sveitsin puistotien suuntaan sekä kouluilta ja Sveitsin kentältä Aleksis Kiven kadulle.

### **Maanomistus**

Suunnitelma-alue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta hotellikiinteistöä. Sveitsin Maja sijaitsee kaupungin omistamalla maalla, mutta rakennus on yksityisessä omistuksessa.

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet on ryhmitelty seuraaviin kokonaisuuksiin:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön kehittämissuunnitelman jälkeen tehtävien yleis- ja asemakaavojen laadintaa. Sveitsin-Härkävehmaan –alueen suunnitteluun vaikuttavat erityisesti olemassa olevan rakenteen ja rakennuskannan hyödyntämistä, taajamakuva ja kulttuuriympäristön arvoja sekä viheralueita ja luontoarvoja koskevat tavoitteet.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, yleistavoitteet

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, erityistavoitteet:

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua
- Alueidenkäytössä tulee edistää energia säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, yleistavoitteet:

- Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta. Alueidenkäytössä edistetään kyseiseen tarkoitukseen osoitettujen hiljaisten alueiden säilymistä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, erityistavoitteet:

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

## Maakuntakaava

Vahvistetuissa maakuntakaavoissa aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (kapea kaistale Aleksis Kiven kadun varressa)
- Virkistysalue (pääosa aluetta)
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (pääosa alueesta)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde (pääosa alueesta)
- Pohjavesialue (koko alue)
- Tiivistettävä alue (kapea kaistale Nummisillankadun vieressä)

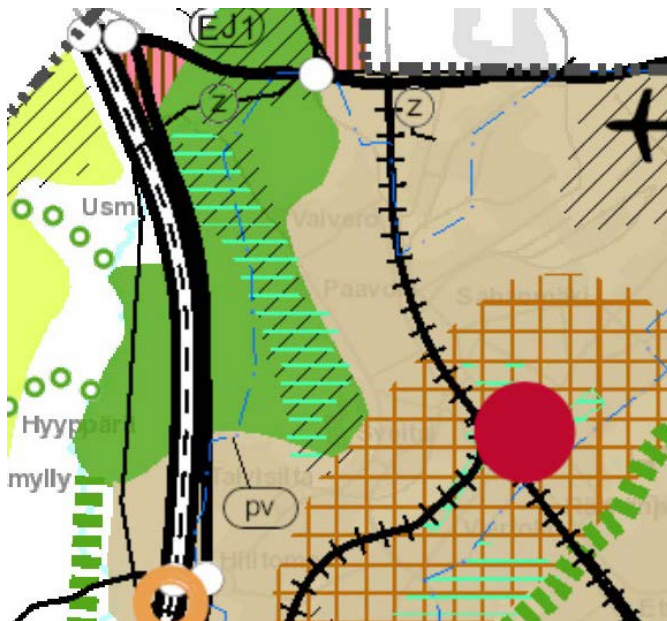
Maakuntakaavan virkistysaluetta koskee suunnittelumääräys:

*Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella.*

*Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.*

*Virkistysalueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Välttämättömien väylien suunnittelussa on turvattava virkistysyhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.*

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Yleiskaavaa muutettaessa on huolehdittava siitä, että muutokset sopeutuvat maakuntakaavan kokonaisuuteen. Tämä vaikuttaa mm. osoitettavan asumisen muotoon, laajuuteen ja sijaintiin.

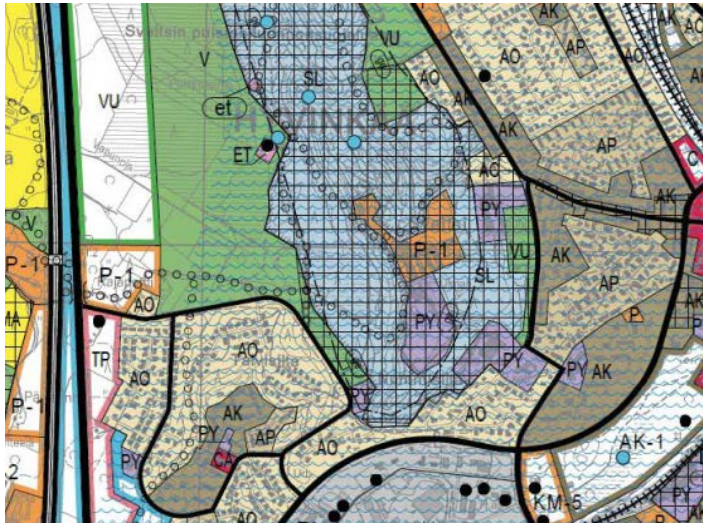


Kuva 11: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä

## Yleiskaava

Suunnitelma-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen, vuonna 2012 hyväksytty ja vuonna 2014 voimaan tullut Keskustaajaman osayleiskaava 2030. Osayleiskaavassa suunnitelma-alue on palvelujen aluetta (P-1), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), luonnonsuojelualue (SL) ja virkistysaluetta (V). Lisäksi alue on kauttaaltaan pohjavesialuetta ja lähes kokonaan myös kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Asuinkäytön osoittaminen Sveitsin-Härkävehmaan alueelle edellyttää yleiskaavan muuttamista.



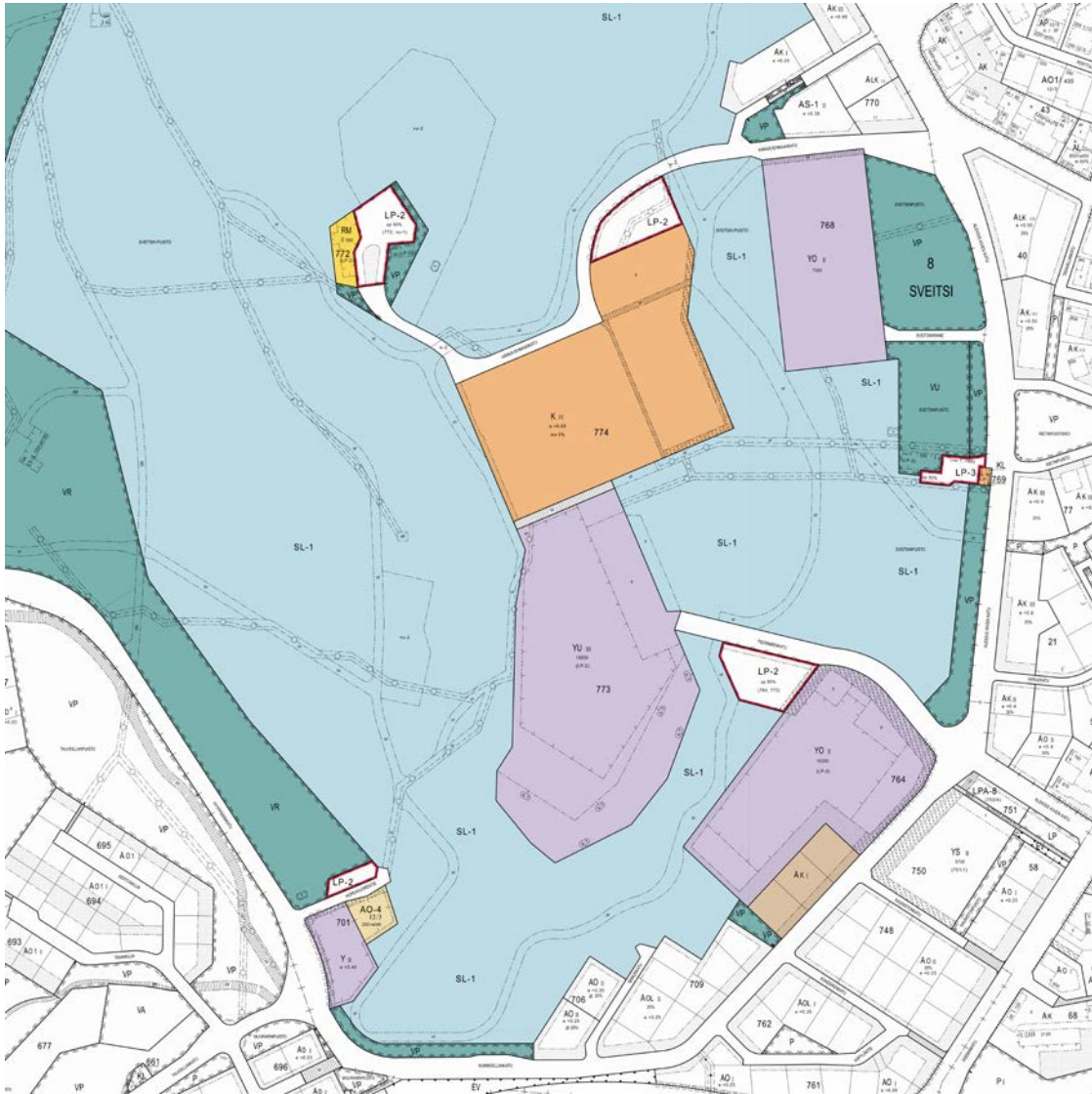
Kuva 12: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

### Asemakaava

Suunnitelma-alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Pääosalla aluetta on voimassa 16.9.1998 vahvistettu Sveitsin asemakaava. Hotellin alueella on voimassa 17.5.1985 vahvistettu asemakaava. Asemakaavojen mukaan alue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO (Sveitsin lukion ja Härkävehmaan koulun alueet)
- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YU (Sveitsin uimalan alue)
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K (hotellin alue)
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM (Sveitsin maja)
- Luonnonsuojelualue SL-1 (pääosa rakentamattomasta alueesta)
- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU (Sveitsin kenttä)
- Puisto VP (Aleksis Kiven kadun varren puistoalueet, Sveitsin majan ympäristö)
- Retkeily- ja ulkoilualue VR (Nummisillan kadun varrella) sekä
- Yleinen pysäköintialue LP-2 ja LP-3 (Teerimäenkadun ja Härkävehmaan kadun varressa, Sveitsin kentän ja Sveitsin majan läheisyydessä)

Lisäksi alueelle on osoitettu ulkoilureittejä (ur). Koko alue on tärkeää pohjavesialuetta.



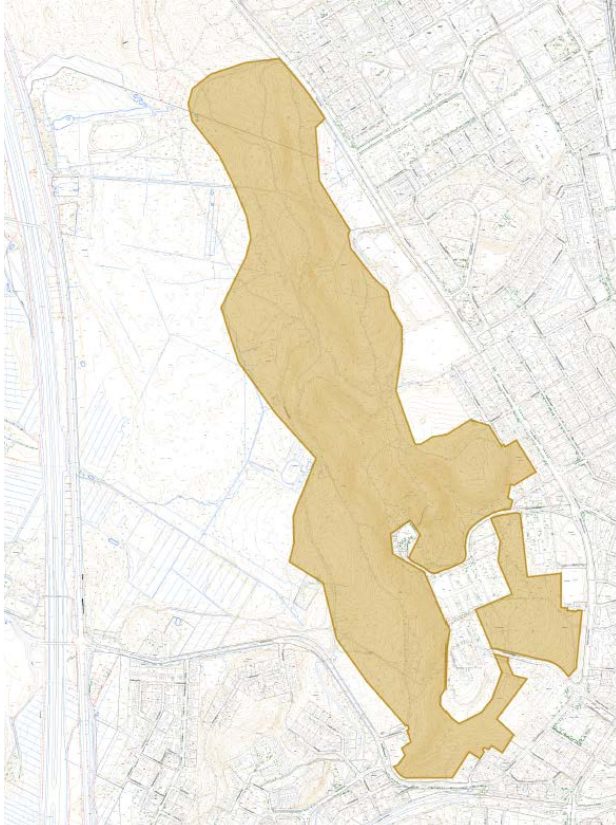
Kuva 13: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

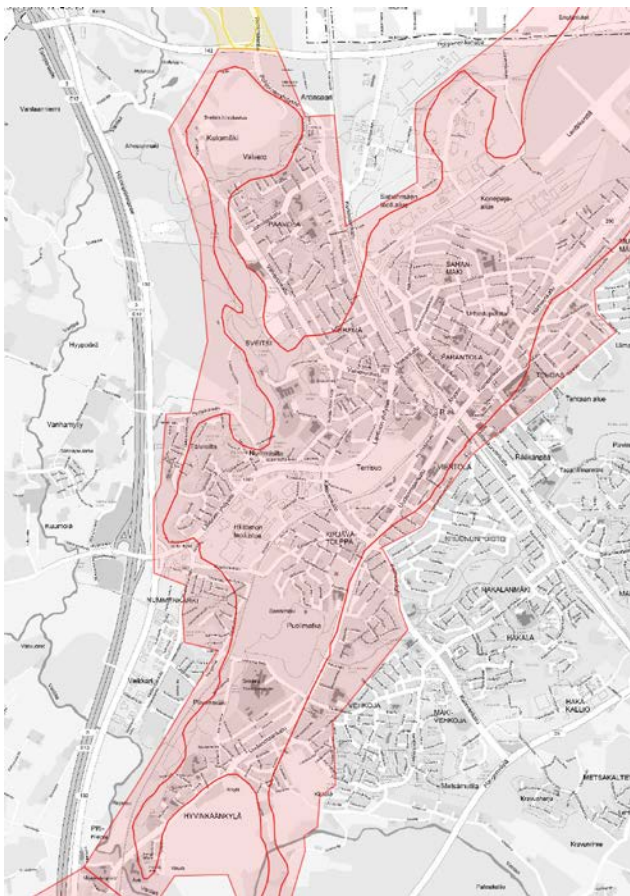
*Sveitsin puiston luonnonsuojelualue* on rauhoitettu 27.4.1989 Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä. Osa alueesta kuuluu valtakunnalliseen harjajensuojeluohjelmaan.

Sveitsinpuiston luonnonsuojelualan *hoito- ja käyttösuunnitelma* vahvistettiin vuonna 1998 alueen metsäsuunnitelmaa lukuun ottamatta. Metsäsuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2008. Hoito- ja käyttösuunnitelman päivittäminen on vireillä.

*Hyvinkään pohjavesialueen suojelusuunnitelma* on hyväksytty 1997, päivitetty 7.5.2007 ja hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2008. Suunnitelmassa kuvataan pohjavesialueen hydrogeologiset olosuhteet, pohjavesivarat, riskiä aiheuttavat toiminnot, varautuminen kriisitilanteisiin ja toimenpiteet vahinkotapauksissa sekä valvonta- ja seurantatoimet.



*Kuva 14: Sveitsipuiston luonnonsuojelualueen rajaus*



*Kuva 15: Hyvinkään vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue ja sen muodostumisalue*



Kaupunginvaltuusto on *sivistystoimen palveluverkkoselvityksen 2014-2024* yhteydessä päättänyt, että käynnistetään Aseman koulun, Härkävehmaan koulun ja Hyvinkään yhteiskoulun tontteja koskevat asemakaavamuutokset, joissa selvitetään mahdollisuudet käyttää tontteja eri käyttötarkoituksiin. Samassa yhteydessä selvitetään ydinkeskustan koulun oppilaspaikkatarve ja koulun eri sijaintivaihtoehdot.

Päätöksen liitteenä olevan palveluverkkosuunnitelmaluonnoksen mukaan Härkävehmaan koulu voidaan lakkauttaa, mikäli Aseman koulu säilyy alakouluna. Tällöin Härkävehmaan koulun oppilaat siirtyvät uuteen Sveitsin yhtenäiskouluun, joka saneerataan nykyisen Hyvinkään Sveitsin lukion tiloihin. Tulevassa yhtenäiskoulussa toimii 1.-9. luokkien opetuksen lisäksi esiopetus. Jos Aseman koulua ei käytetä alakouluna, tarvitaan Härkävehmaan koulun kapasiteettia jatkossakin.

*Hyvinkään viheralueohjelma 2011-2020* on pitkän aikajänteen kehittämissuunnitelma, joka käsittelee kaikkia viheralueverkostoon kuuluvia alueita. Siinä esitetyn virkistysaluejärjestelmän mukaan Sveitsin puisto on luokiteltu keskuspuistoksi. Keskuspuistot ovat laajoja, ulkoiluun ja harrastustoimintaan soveltuvia puistoalueita, joilla on myös ekologistia tavoitteita. Sveitsinpuiston kehittämistavoitteiden mukaan luonnonsuojelualueen tunnettuutta ja matkailullista merkitystä tulee parantaa kehittämistoimin. Luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma päivitetään, rakennetaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita esittelevä opastettu polku sekä suunnitellaan ja toteutetaan opastettu luontopolku.

Hyvinkään kaupungin liikuntapalvelut ja Jyväskylän yliopiston Liikuntatieteellinen tiedekunta ovat laatineet yhteistyönä *Hyvinkään liikuntasuunnitelman 2013-2023*. Sen mukaan Sveitsin alue on hyvinkääläisille tärkeä kunto- ja terveystoimintakohde. Sillä on merkitystä Hyvinkään imagon kannalta ja potentiaalia liikuntamatkailukohteena, jonka ytimessä ovat arkkitehtonisesti omaleimainen Sveitsin uimala sekä ulkoilualue lenkkeilypolkuineen ja latuverkostoineen. Matkailun kehittämistä tukevat pääkaupunkiseudun läheisyys ja hotellipalvelut sekä lähistön liikuntamahdollisuudet (laskettelurinne, jääurheilukeskus, golfkenttä ja ratsastusurheilukeskus sekä Kytäjä-Usmen erämaa-alue ulkoilureitteineen).

*Liikunnan investointisuunnitelmassa 2015-2023* on esitetty seuraavat Sveitsin alueeseen liittyvät kohteet:

- Uimahallin peruskorjaus ja laajennus, hotellin yhdyskäytävä (2015-2023)
- Sveitsin kentän pinnoitus ja aita sekä huoltorakennuksen tarveselvitys (2017)
- Perttulannurmen peruskorjaus (2018)
- Jääliikuntakeskuksen kilpahallin peruskorjaus (2017 tarveselvitys)
- Sveitsin hiihtokeskuksen asiakas- ja huoltotilat (2020 ->)
- Sveitsin hiihtokeskuksen stadionrakennus (2020 ->)

Sveitsin majan ja hotellin ympäristöön on suunniteltu seikkailupuistoa täydentämään alueen liikunta- ja luontopalveluita. *SeikkailuSveitsin* yleissuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 24.11.2015 § 202. Suunnitelman mukaan seikkailupuisto tulee entisen ison hyppymäen ympäristöön. Toimintaa varten rakennetaan toimitila mm. lipunmyyntiä, varusteiden varastoimista ja sosiaali-tiloja sekä yleisön WC-tiloja varten. Toimitilan yhteyteen sijoitetaan myös luonto-opastuspiste. Pysäköintipaikkoja asiakkaiden tarpeisiin on Härkävehmaan kadun päässä Sveitsin majan vieressä. Seikkailupuiston rakentaminen on aloitettu.

*Sveitsin uimalan peruskorjaus* on aloitettu ja sitä jatketaan vuosien 2016-2020 investointisuunnitelman mukaisesti (KV 7.12.2015 §85). 28.5.2012 valmistuneeseen tarveselvitykseen sisältyy myös uimalan laajennus ja yhdistäminen yhdyskäytävällä vieressä sijaitsevaan hotelliin.

70-luulla rakennettu *hotellirakennus* on peruskorjauksen tarpeessa. Hotelli on tällä hetkellä suljettu ja kiinteistön myynti käynnissä.

Kaupunginhallitus myönsi 15.2.2016 / § 37 suunnitteluvarauksen Finex Capital Oy:lle perustettavan Finex Real Ky:n lukuun. Hakemuksen mukaan tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa hotellin, sen vieressä olevien pysäköintialueiden, Härkävehmaan koulun ja sen edustalla olevan puistoalueen sekä Sveitsin kentän alueelle vapaarahoitteisia omistus- ja vuokrakerrostaloasuntoja. Hakijan tavoit-

teellinen asuntorakentamisen volyymi on 50 000 – 55 000 –m<sup>2</sup>. Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluu nykyisen hotelli toiminnan jatkaminen täydennettynä kylpylä- ja liikuntakonseptilla ja yhdistettynä kaupungin omistamaan uimalakiinteistöön.

Kaupunginhallitus päätti 21.3.2016 / § 65 esittää kaupunginvaltuustolle suunnitteluvarauksessa tarkoitettua aluetta koskevan yhteistoimintasopimuksen ja siihen liittyvien esisopimusten hyväksymistä. Sopimuksen keskeisenä sisältönä on:

- Finex Capital Oy ostaa hotelli kiinteistön, tekee siihen vähintään 7 miljoonan euron saneeraus-, peruskorjaus- ja muutosinvestoinnit vuoden 2018 loppuun mennessä. Yhtiö tekee vähintään 10 vuoden vuokrasopimuksen hotellioperaattorin kanssa. Kaupunki käynnistää maankäytön suunnittelun sekä yleis- että asemakaavojen muuttamisen. Ensisijaisena tavoitteena on myydä Sveitsi-Härkävehmas –alueelta Finex Capital Oy:lle tai sen perustamille yhtiöille vähintään 40 000 k-m<sup>2</sup> asuntorakennusoikeutta. Koska ko. alueita ei ole vielä kaavoitettu eikä ole varmuutta asemakaavamuutosten sisällöstä, on yhteistoimintasopimuksessa varauduttu siihen, että tarvittava rakennusoikeus voidaan myydä toissijaisesti Tehtaankulman tai Marjamäenkaadun alueilta. Tonttien myynti ajoittuu 10 vuoden ajalle.
- Kaupunki sitoutuu tekemään uimahalliin 8 miljoonan euron suuruisen perusparannuksen ja laajennuksen, jolla uimahalli muutetaan kylpylätyyppiseksi.
- Kylpylän ja hotellin välille rakennetaan lämmin yhdyskäytävä, jonka enimmäiskustannus on 0,3 miljoonaa euroa. Kaupungin osuus kustannuksista on 49 %.
- Finex Capital Oy sijoittaa viiden vuoden aikana sopimusalueen markkinointiin 200 000 euroa vuosittain ja kaupunki panostaa samana aikana kaupungin matkailu-, kokous-, hyvinvointi- ja liikuntapalvelujen markkinointiin 100 000 euroa vuodessa.
- Kaupunki järjestää kustannuksellaan vähintään kolmen vuoden ajan bussiyhteydet hotelli- ja uimala-alueelle. Kaupunki panostaa myös Härkävehmaankadun valaistukseen.
- Mikäli Finex Capital Oy ei saa kerättyä yhteistoimintasopimuksen allekirjoitushetkeen mennessä 13 miljoonan euron oman pääoman ehtoista rahoitusta, sitoutuu kaupunki ostamaan 2 miljoonalla eurolla osakeyhtiön osakekannan. Yhtiö omistaa n. 9 700 m<sup>2</sup> maa-alueen hotellitontista. Finex Capital Oy ostaa em. yhtiön osakekannan takaisin kaupungilta alueen kaavoituksen jälkeen. Kauppahinta on 2 miljoonaa euroa korotettuna vero- ja lainanottokustannuksilla sekä mahdollisella lisärakennusoikeudesta perittävällä korvauksella.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy yhteistoimintasopimuksen huhtikuun 2016 kokouksessaan, on sopimukset tarkoitus allekirjoittaa 30.6.2016 mennessä. Hotellin saneeraus alkaa tällöin välittömästi. Uimahallin suunnittelu alkaa kuluvana vuonna ja rakentamistyöt vuosina 2017 ja 2018. Rakentaminen alkaa kaavojen tultua lainvoimaiseksi ja jatkuu 10 vuoden ajan.



Kuva 16: Ohjeellisesti rajattu suunnitteluvarausalue, KH 15.2.2016

## 4 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TARVE

Maankäytön kehittämissuunnitelman laatiminen perustuu kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan (KH 1412.2015 § 278). Suunnitelman taustalla ovat alueeseen kohdistuvat kehittämistarpeet, kuten hotellitoiminnan elvyttäminen ja Härkävehmaan koulun lopettaminen kouluverkon kehittämisen myötä. Kehittämissuunnitelman perusteella päätetään aluetta koskevien yleis- ja asemakaavojen muuttamisesta. Sen avulla selvitetään mm., missä määrin alueelle on mahdollista asemakaavoittaa hotellitoiminnan elvyttämisen yhteydessä esitettyä asuntorakentamista.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

#### Vireilletulo ja suunnittelun eteneminen

Kaupunginhallitus päätti maankäytön kehittämissuunnitelman laatimisesta 8.2.2016 / § 26. Tavoitteena on, että kaupunginhallitus hyväksyy suunnitelmaluonnoksen nähtäville asettamista varten 11.4.2016. Suunnitelma on tarkoitus hyväksyä toukokuussa 2016, minkä jälkeen laaditaan tarvittavat kaavamutokset.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### Osalliset

- Suunnitelma-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Suunnitelma-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
  - TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ: kunnallistekniikka (kadunsuunnittelu, liikennesuunnittelu, puistoyksikkö), tonttipalvelut, rakennusvalvonta, ympäristöpalvelu, ympäristöterveydenhuolto, Hyvinkään Vesi
  - KESKUSHALLINTO: tilapalvelu
  - SIVISTYSTOIMI: liikuntapalvelut, kulttuurihistoriallinen osasto, perusturva
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
  - Caruna Oy, Fingrid Oyj, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, TDC Oy, Hyvinkään Lämpövoima Oy

#### Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Työohjelmaa esiteltiin tekniselle lautakunnalle ja ympäristölautakunnalle yhteisessä seminaarissa 10.2.2016. Asukkaille ja muille kiinnostuneille järjestettiin Sveitsin lukiolla yleisötilaisuus ja työpaja suunnittelun tavoitteista 17.2.2016. Työpajassa valmisteltiin myös yleisölle suunnattua karttakyselyä, joka oli avoinna 22.2.-14.3.2016. Karttakyselyn aikana järjestettiin toinen työpaja Sveitsin lukion opilaille. Karttakyselystä tiedotettiin internetissä ja sosiaalisessa mediassa sekä paikallislehti Aamupostin kautta.

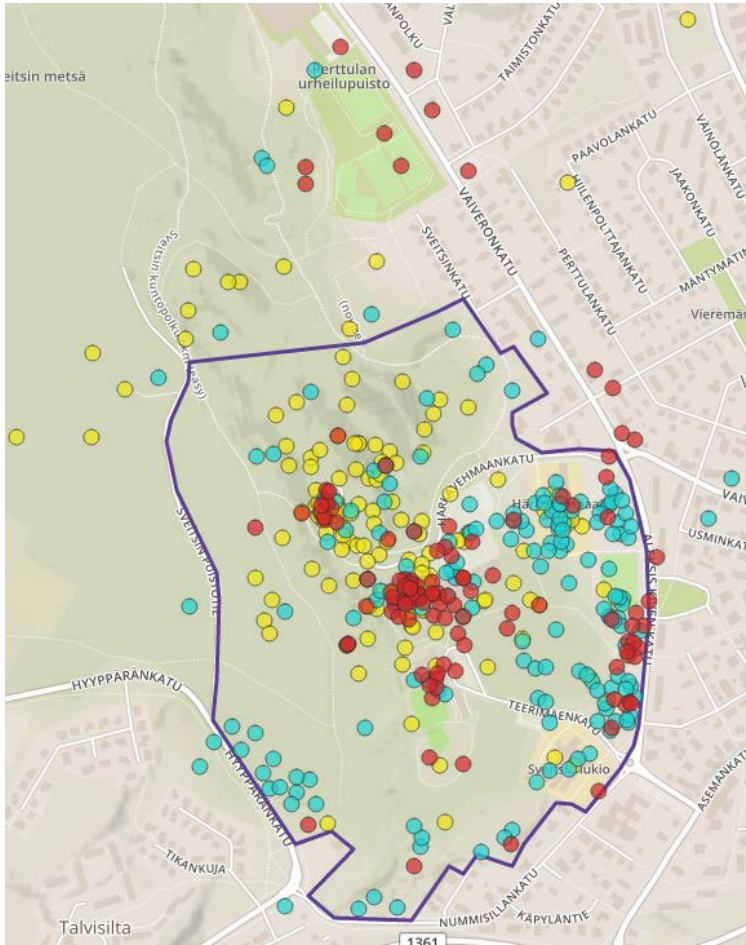
#### Karttakysely Sveitsi-Härkävehmaan alueen tulevaisuudesta

Karttakyselyyn vastasi 571 henkilöä, jotka tekivät yhteensä 2760 paikannusta. Suurin osa vastaajista asuu Hyvinkäällä ja käyttää alueen virkistyspalveluita tai asuu alueen naapurissa. Eniten käytetään alueen ulkoilureittejä, retkimaastoja ja uimalaa. Hotellimajoitusta, alueen kouluja tai hotellin ravintolaa vastaajat käyttävät harvemmin.

Alueen helmenä on mainittu useimmiten koko puisto, metsäluonto ja maisema. Erityisenä kohteena nousevat esiin supat ja niiden ympäristö, uimala, hotelli ja Sveitsin kenttä. Häpeäpilkkuna on mainittu lähinnä hoitamattomia tai huonokuntoisia kohteita, kuten Härkävehmaan koulu, Sveitsin majan ympäristö, Poikainmontun kuntoilualue, Hotelli ja sen ympäristö, tenniskentät ja Sveitsin kentän huoltorakennus.

Sveitsin majan ympäristö soveltuu vastaajien mielestä parhaiten virkistykseen, luontoalueeksi tai matkailuun. Ravintola- ja kahvilatoiminta haluttaisiin palauttaa alueelle. Sinne sopisi myös näkötorni sekä luonto- ja elämysliikunnan keskuspaikka opastupineen ja välinevuokraamoinen. Hotellin ja uimalan ympäristöä pidetään hyvänä paikkana liikuntapalveluille, virkistykseen tai matkailuun. Voisi järjestää tapahtumia tai ulkoliikuntaa. Liikuntapaketit voisivat olla osa hotellin palveluita. Mikäli hotellin lähelle sijoitetaan uudisrakennuksia, niiden tulisi olla matalia. Pysäköintipaikkoja tulisi olla riittävästi puiston käyttäjien tarpeisiin. Uimalaa voisi laajentaa enemmän kylpylämäiseksi. Siihen voisi liittää myös suuri ja monipuolinen lasten leikkipaikka ja piknik-alueita pöytäryhmineen.

Härkävehmaan koulun alue ja ylipäätään Aleksis Kiven kadun varsi sopivat mahdollisista rakentamisalueista parhaiten asumiseen ja muuhun yritystoimintaan. Aleksis Kiven kadun varressa voisi olla myös lähikauppa tai kioski. Sveitsin kenttä haluttaisiin säilyttää liikuntapalvelujen alueena. Sen palveluja tulisi kehittää.



Kuva 17: Karttakyselyn tuloksia – ehdotuksia uusiksi  
 - rakennuspaikoiksi (sininen ympyrä)  
 - virkistys- ja luontopalveluiksi (keltainen ympyrä)  
 - kaupallisiksi palveluiksi (punainen ympyrä)

#### Suunnitelmaluonnoksen nähtävillä olo

Suunnitelmaluonnos asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon aikana palautetta oli mahdollista antaa tavanomaiseen tapaan kirjallisesti tai internetin karttakyselyn avulla. Nähtävilläolosta ja karttakyselystä kuulutettiin Aamupostissa, minkä lisäksi asiasta tiedotettiin internetissä ja sosiaalisessa mediassa. Lisäksi järjestettiin yleisötilaisuus.

Suunnitelmaluonnoksen nähtävillä olon aikana siitä pyydettiin lausunnot lautakunnilta, konserni- ja tukipalvelujaostolta ja nuorisovaltuustolta, verkonrakentajilta (mukaan lukien Hyvinkään Vesi ja Hyvinkään Lämpövoima), Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistykseltä, Hyvinkää-Seuralta, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta ja Uudenmaan maakuntamuseolta. Lisäksi järjestettiin työpaja eri kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijoille.

Nähtävilläoloaikana kehittämissuunnitelmaluonnoksesta saatiin 13 lausuntoa ja 7 kirjallista mielipidettä. Samaan aikaan järjestetyn karttakyselyn kautta saatiin palautetta 193 vastaajalta.

Lausunnoissa on otettu kantaa suunnittelualan rakennuskannan suojelukysymyksiin, pohjavesien suojeluun, matkailun kehittämiseen, liikenne ja pysäköintijärjestelyihin, Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueen huomioon ottamiseen, Sveitsin kentän korvaamiseen sekä Sveitsin alueen virkistyskäytönmahdollisuuksien turvaamiseen.

Mielipiteissä on otettu kantaa yleensäkin Sveitsin alueen rakentamisen periaatteisiin, rakentamisen tehokkuuteen, liikenne ja pysäköintijärjestelyihin, Sveitsin kentän tulevaisuuteen, rakentamisen laatuun, Härkävehmaan koulun tulevaisuuteen sekä rakentamisen sijoittamiseen vaihtoehtoisille alueille.

Karttakyselyssä asukkailla oli mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelma-alueen eri osa-alueiden ratkaisuihin. Kriittisimmin kyselyssä suhtauduttiin Sveitsin kentän ja Sveitsinpuiston asuntoalueen (=Härkävehmaan koulun edusta) rakentamiseen. Hotellin ympäristön ja Härkävehmaan koulun alueen rakentaminen jakoi mielipiteitä.

Maankäytön kehittämissuunnitelmaan on tehty palautteen johdosta muutoksia sekä aluevarauksiin että niitä koskeviin suunnitteluohjeisiin. Lisäksi useat seikat, joita lausunnoissa, mielipiteissä ja karttakyselyn kautta annetussa palautteessa on tuotu esille, voidaan ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

#### 4.4 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TAVOITTEET

Maankäytön kehittämissuunnitelman tarkoituksena on ideoida alueelle uusia toimintoja, sovittaa ne yhteen ympäristön arvojen kanssa ja samalla vahvistaa Sveitsin roolia matkailu- ja virkistyskäytössä. Suunnitelman perusteella päätetään yleis- ja asemakaavan muuttamisesta.

Tavoitteena on

- Hyvinkään ja Sveitsin alueen imagon vahvistaminen
- Sveitsinpuiston ydinalueen säilyttäminen matkailu- ja virkistyskäytössä
- Alueen luonnon, maiseman ja rakennetun ympäristön arvojen vaaliminen
- Sveitsin uimalan kehittäminen, uimalan ja hotellin välisten yhteyksien parantaminen
- Hotellin toimintaedellytysten parantaminen maankäyttöä kehittämällä
- Sveitsin majan ympäristön kehittäminen
- Riittävien yleisten pysäköintipaikkojen turvaaminen
- Sveitsin koulun laajennusmahdollisuuksien kartoittaminen
- Härkävehmaan koulun ja sen ympäristön käyttömahdollisuuksien kartoittaminen
- Aleksis Kiven katuun ja/tai Härkävehmaan katuun tukeutuvan asuntorakentamisen edellytysten selvittäminen
- Joukkoliikennemahdollisuuksien selvittäminen

#### 4.5 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

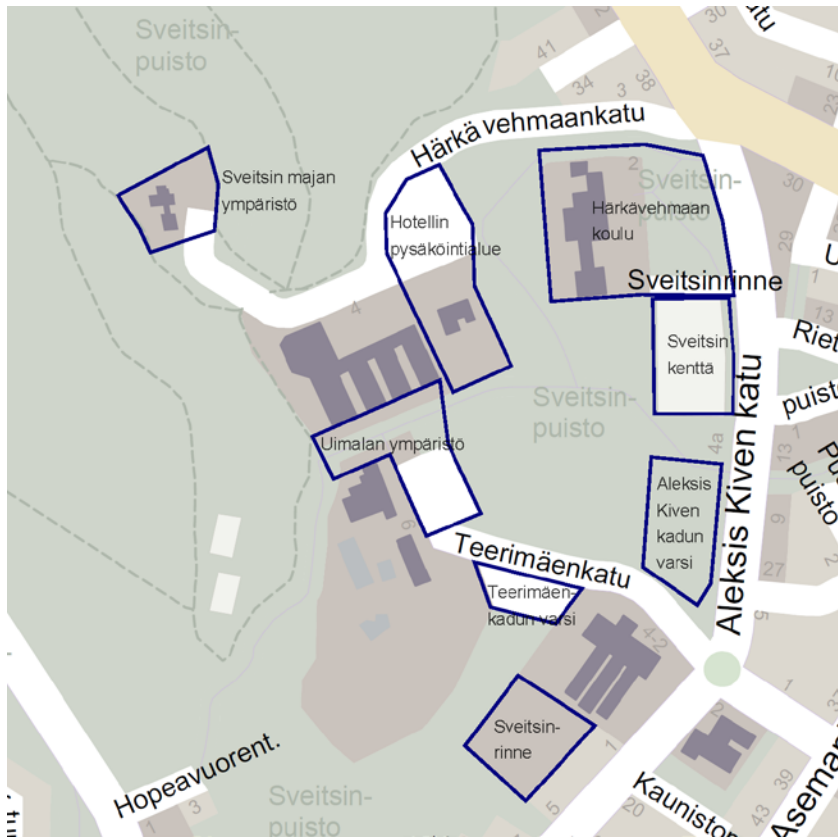
Kehittämissuunnitelman laadinta aloitettiin kartoittamalla mahdolliset uudisrakentamiseen soveltuvat alueet sekä muut alueet, jolle voitaisiin esittää kehittämistoimenpiteitä. Alueita täydennettiin asukas-työpajassa kerättyjen ideoiden pohjalta. Työpajan jälkeen avatussa karttakyselyssä kysyttiin laajemmin yleisön mielipiteitä Sveitsin-Härkävehmaan alueen kehittämisestä sekä erikseen rajattujen alueiden käytöstä.

Suunnittelun edetessä mahdollisen asuinrakentamisen kohteiksi valikoituivat hotellin länsipuolella oleva alue, Härkävehmaan koulun tontti, koulun edustalla Aleksis Kiven kadun varrella oleva puistikko ja Sveitsin kenttä. Eteläisemmästä Aleksis Kiven kadun varrella olevasta kohteesta luovuttiin maisemallisista ja luonnonsuojelullisista syistä.

Pysäköinnin järjestäminen muodostui tärkeäksi arviointikriteeriksi uudisrakentamisen määrää ja sijoittumista arvioitaessa. Teerimäenkadun puolella pysäköintialueita on mahdollista tehostaa sekä uimalan pihamaalla että Teerimäenkadun varressa. Härkävehmaankadun puolella yleisen pysäköinnin tarve kasvaa SeikkailuSveitsin toteutumisen myötä. Myös muu matkailullinen kehittäminen lisää yleisen pysäköinnin tarvetta, vaikka tavoitteena onkin joukkoliikenteen toiminnan parantaminen. Sveitsin Majan ympäristössä pysäköintipaikkoja voidaan lisätä vain vähän.

Edellä mainituista syistä suunnitelmaluonnoksessa on päädytty säilyttämään Härkävehmaankadun varressa oleva pysäköintialue edelleen pysäköintikäytössä, vaikka se suunnitteluvarauspäätöksessä onkin alustavasti esitetty mahdollisena asuinrakentamisen alueena. Toisaalta Sveitsin kentän koh-

dalla rakentamisaaluetta on laajennettu suunnitteluvarausalueeseen verrattuna ottamalla kentän eteläpuolella oleva pysäköintialue ja huoltorakennuksen alue mukaan asuntorakentamisaalueeseen.



Kuva 18: Karttakyselyssä rajatut alueet, joiden käytöstä erityisesti kerättiin mielipiteitä

Suunnittelun aikana kaavoitusyksikössä laadittiin karkeita korttelisuunnitelmia asuinrakentamisen määrän ja pysäköintitarpeen arvioimiseksi. Hotellitoimintaa kehittävä yhtiö on lisäksi tehnyt omia suunnitelmiaan. Näiden perusteella laadittiin minimi- ja maksimivaihtoehdot mahdollisen asuinrakentamisen määrästä. Kyseiset vaihtoehdot on esitetty kehittämissuunnitelmaluonnoksessa väljänä haarukkana, jonka mukaan mahdolliseen asuinrakentamiseen osoitettujen alueiden rakentamishokkuudet vaihtelivat 0,40:sta 0,97:ään.

Nähtävillälön jälkeen kehittämissuunnitelmaan tehtiin joitakin alueiden käyttötarkoituksia ja aluerajauksia koskevia muutoksia. Pinta-alojen muutosten johdosta myös tehokkuuslukuja tarkistettiin. Mahdollisia asuntoalueita koskeva yhteenlaskettu enimmäisrakennusoikeus nousee hieman noin 43 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Periaate siitä, että tehokkuus kasvaa kohti Aleksis Kiven katuä siirryttäessä, säilyy myös ennallaan.

Maisemallisista syistä asuntorakentamisen määrä ja tehokkuus on pienin harjun päällä hotellin ympäristössä. Hotellin volyyymiin nähden vähäinen asuntorakentaminen sopeutuu lisäksi paremmin maakuntakaavan kokonaisuuteen (so. virkistyskäyttöön) paremmin kuin tehokas ratkaisu. Suhteellisen matalaa tehokkuutta puoltaa myös se, että niin hotellin kuin yleisenkin pysäköinnin järjestäminen on sitä helpompaa, mitä vähemmän maa-alueä asumiseen otetaan ja mitä vähemmän autopaikkoja asumiseen tarvitaan.

Asuntorakentamisen määrä ja tehokkuus kasvaa siirryttäessä kohti Aleksis Kiven katuä. Tätä puoltaa mm. se, että maakuntakaavassa Aleksis Kiven kadun varsi kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Harjun alarinteellä korkeampikin rakentaminen jää taaempänä harjulle nousevaa metsää matalammaksi, mikä on eduksi maisemaan sopeutumisen kannalta. Maksimivaihtoehdo vastaa yhteistoimintasopimuksessa esitettyä, mutta sen toteutuskelpoisuutta on selvitettävä yksityiskohtaisessa

suunnittelussa mm. pysäköinnin, asuntopihojen laadun ja ympäristön arvoihin sopeutumisen näkökulmista.

Oheisessa taulukossa on esitetty mahdolliseen asuntorakentamiseen tarkoitettujen alueiden tehokkuudet ja rakennusoikeudet luonnosvaiheessa ja muutetussa suunnitelmassa.

Alue	LUONNOS				MUUTETTU SUUNNITELMA			
	e -min	k-m <sup>2</sup>	e -max		e -min	k-m <sup>2</sup>	e -max	k-m <sup>2</sup>
Hotellin tontin itäosa (RM-a)	0,40	3 414	0,60	5 120	0,40	3 414	0,60	5 120
Hotellin pysäköintialue (LP/RM-a)	0,40	2 078	0,60	3 117	0,40	3 422	0,60	5 132
Härkävehmaan koulun alue (P/AK)	0,60	10 998	0,80	14 664	0,60	10 998	0,80	14 664
Aleksis Kivenkadun varren puisto (AK)	0,60	5 654	0,97	9 141	0,60	7 620	0,80	9 525
Sveitsin kentän alue (VU/AK)	0,60	4 957	0,97	8 013	0,60	6 152	0,80	8 202
<b>Yhteensä</b>		<b>27101</b>		<b>40 055</b>		<b>31 606</b>		<b>42 643</b>

Kehittämissuunnitelman karttaosaan tehtyjen muutosten lisäksi merkintöjen selitysten yhteydessä luonnosvaiheessa olleet määräykset on muutettu suunnitteluohjeiksi. Suunnitteluohjeita on lisätty ja ne koskevat muun muassa ympäristöarvojen huomioon ottamista, rakentamisen sovittamista ympäristöön sekä pysäköinnin järjestämistä.

Yhteenveto kehittämissuunnitelmaan nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista:

Hotellin koillispuolella olevien nykyisten pysäköintialueiden alueet on yhdistetty LP/RM-a –alueeksi. Alueeseen on liitetty suunnitteluohje, jonka mukaan alueelle tulee osoittaa vähintään 50 paikkaa yleisen pysäköinnin tarpeisiin. LP/RM-a alueen laajentaminen merkitsee hotellin ympäristöön tulevan rakennusoikeuden määrän lisääntymistä 1400 – 2000 kerrosneliömetrillä. Kerroslukuhaarukka (II-V) on säilytetty ennallaan. Kerrosluvusta huolimatta saa kuitenkin rakentaa rakennuksen, jonka ylimpään kerrokseen sijoitetaan näköalatasanne ja/tai /kahvila-ravintola, joka palvelee yleistä käyttöä ja jonne yleisöllä on vapaa pääsy. Rakennuksen korkeus määritetään yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Mahdollisuus näköalapaikan toteuttamiseen parantaa alueen matkailullista vetovoimaa.

Aleksis Kiven kadun varteen luonnoksessa osoitetut puistokaistaleet on liitetty viereisiin Sveitsin puiston ja Sveitsin kentän AK- ja VU/AK –alueisiin. Alueiden rakentamistehokkuutta on samalla väljennetty 0,97:stä 0,8:aan. Muutos helpottaa mahdollisen asuntoalueen toiminnallista suunnittelua, rakennusten sovittamista maisemaan ja pihatoimintojen järjestämistä. Aleksis Kiven kadun varteen on osoitettu rasterilla puin ja pensain istutettava alueen osa, jonka olemassa oleva puusto säilytetään. Sveitsin kentän aluetta (VU/AK) koskee lisäksi suunnitteluohje, jonka mukaan alueella olevalle kentälle osoitetaan korvaava ratkaisu ennen alueen osoittamista asuinkerrostalojen käyttöön.

Maanalaisia pysäköintilaitoksia varten osoitetut ohjeelliset osa-aluemerkinnät on poistettu. Merkinnät korvaa suunnitteluohje, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksia, mikäli se on maisema- ja kaupunkikuvallisesti sopivaa eikä vaaranna pohjaveden suojelutavoitteiden toteutumista.

AK ja VU/AK –alueiden tehokkuuslukuja on tarkistettu siten, että mahdollisen asuinrakennusoikeuden kokonaismäärän ylärajaksi tulee noin 43 000 k-m<sup>2</sup>. Periaate siitä, että tehokkuus kasvaa kohti Aleksis Kiven katua siirryttäessä, säilyy.



Rakennetun ympäristön arvojen turvaamiseksi suunnitelmaan on lisätty suunnitteluohje, jonka mukaan alueella olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilyttämisen tarve ja tavoitteet selvitetään ja otetaan huomioon yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Uudisrakentamisen sopeuttamiseksi ympäristön arvoihin on annettu suunnitteluohje, jonka mukaan uudisrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja maisemaan. Pihatoiminnat on suunniteltava siten, että kulku luonnonsuojelualueelle ohjataan olemassa oleville reiteille eikä aiheuteta luonnonsuojelualueen maaston kulumista.

Pohjavesien suojelua koskeva suunnitteluohje on täsmennettymuotoon: Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojeluun. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa annetaan tarkemmat määräykset pohjaveden määrän ja laadun suojelemiseksi sekä hulevesien pois johtamiseksi, viivyttämiseksi ja/tai imeyttämiseksi. Sveitsin tuotantokaivon sijainti on merkitty osa-alueeksi, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laitteen.

Suunnitelmassa esitetään neljä kohdetta, joita koskien selvitetään mahdollisuutta muuttaa Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueen rajausta:

- Sveitsin uimalan YU-aluetta on laajennettu kattamaan olemassa oleva pysäköintialue. Uimalan ja hotellin välisen joukkoliikenteen ajoyhteyden vaatima alue lähiympäristöineen on merkitty VP-alueeksi, jolle voi toteuttaa ao. ajoyhteyden ja muita reittejä. Nykyisestä luonnonsuojelualueen statuksestaan huolimatta ko. alueet eivät ole luonnontilaisia.
- Uimalan ympäristössä osa YU-alueesta esitetään muutettavaksi luonnonsuojelualueeksi SL. Kyseessä on nykyisen uimalan aidan sisäpuolelle jäävä osa harjun lakea, joka on säilynyt kulukselta. Tämä muutos kuului jo nähtävillä olleeseen suunnitelmaan.
- Härkävehmaan koulun P/AK alueelle on esitetty viivarasteroitu alue, jonka muuttamista luonnonsuojelualueeksi selvitetään.
- Sveitsin kentän VU/AK -alueen vieressä SL-alueelle on esitetty viivarasteroitu alue, jonka muuttamista luonnonsuojelualueesta korttelialueeksi selvitetään.

Luonnonsuojelualueetta koskevien muutosten tavoitteena on parantaa mahdollisuuksia sijoittaa rakentaminen ja kulkuyhteydet ympäristöön soveltuvalla tavalla. Sveitsin puiston luonnonsuojelualueen pinta-ala muuttuisi vain vähän: Suojelualueen laajennukset ovat pinta-alaltaan 6802 m<sup>2</sup> ja vähenykset 5265 m<sup>2</sup> ja kokonaispinta-alan lisäys siten 1537 m<sup>2</sup>.

## 5 MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN KUVAUS

### 5.1 SUUNNITELMAN RAKENNE

Maankäytön kehittämissuunnitelmassa esitetään toimenpiteitä Sveitsinpuiston ydinalueen kehittämiseksi matkailu- ja virkistyskäytössä sekä tutkitaan mahdollisuuksia eri kiinteistöjen muuttamiseksi asuintarkoituksiin. Kehittämissuunnitelma koostuu suunnitelmakartasta merkintöjen selityksineen ja suunnitteluohjeineen sekä selostuksesta.

Kehittämissuunnitelma-alue jakautuu maisemallisesti ja toiminnallisesti erilaisiin alueisiin: korkeimmalla harjun lakialueella sijaitsevaan matkailuvyöhykkeeseen (uimalan, hotellin ja Sveitsin majan ympäristöt), harjun rinteessä sijaitsevaan asumisen vyöhykkeeseen (Härkävehmaankadun ja Aleksis Kiven kadun varressa) sekä eteläiseen ulkoilu- ja virkistysvyöhykkeeseen (harjun eteläosa ja Sveitsin lukion alue). Neljännän osa-alueen muodostavat harjun länsireunan rinteet ja sen alapuoliset alueet, jotka säilyvät virkistys- ja ulkoilukäytössä.

Korttelitehokkuudet ja rakennusten korkeudet vaihtelevat siten, että uudisrakentaminen on matalinta ja väljintä harjun lakialueella hotellin ympäristössä sekä tehokkainta ja korkeinta harjun alarinteellä Aleksis Kiven kadun varrella.

## Mitoitus

Asuinrakennusoikeudet on esitetty kehittämissuunnitelmassa väljänä haarukkana, joka tarkentuu jatkosuunnittelun aikana. Mikäli kaikki rakentamiseen soveltuvat alueet toteutetaan haarukan alarajan mukaan, asuinrakentamista tulisi noin 31 600 k-m<sup>2</sup>, korttelitehokkuus keskimäärin 0,54. Pysäköinti olisi tällöin mahdollista toteuttaa kokonaan maantasopysäköintinä. Haarukan ylärajan mukainen toteutus olisi n. 42 600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaisi yhteistoimintasopimuksessa esitettyä asuntorakentamisen määrää, korttelitehokkuus keskimäärin 0,73. Osa pysäköinnistä jouduttaisiin tällöin toteuttamaan laitospysäköintinä. Korttelitehokkuudet väljenevät luonnoksessa esitetystä, koska rakennusoikeuden kokonaismäärä on säilytetty rakentamisalueiden kasvusta huolimatta likipitään ennallaan (lisäys on n. 2600 k-m<sup>2</sup>).

Hotelliinteistölle on esitetty nykyisen rakennuksen lisäksi 3000 k-m<sup>2</sup> suuruinen lisärakentamismahdollisuus. Samalla tontin koko pienenee, koska osa tontista osoitettaisiin asuinrakentamiseen. Tämä merkitsee korttelitehokkuuden nousua nykyisestä 0,6:stä 0,83:een.

Muiden alueiden rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Uimalalla ja Sveitsin lukion tontilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka riittää hyvin niiden laajentamiseen.

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

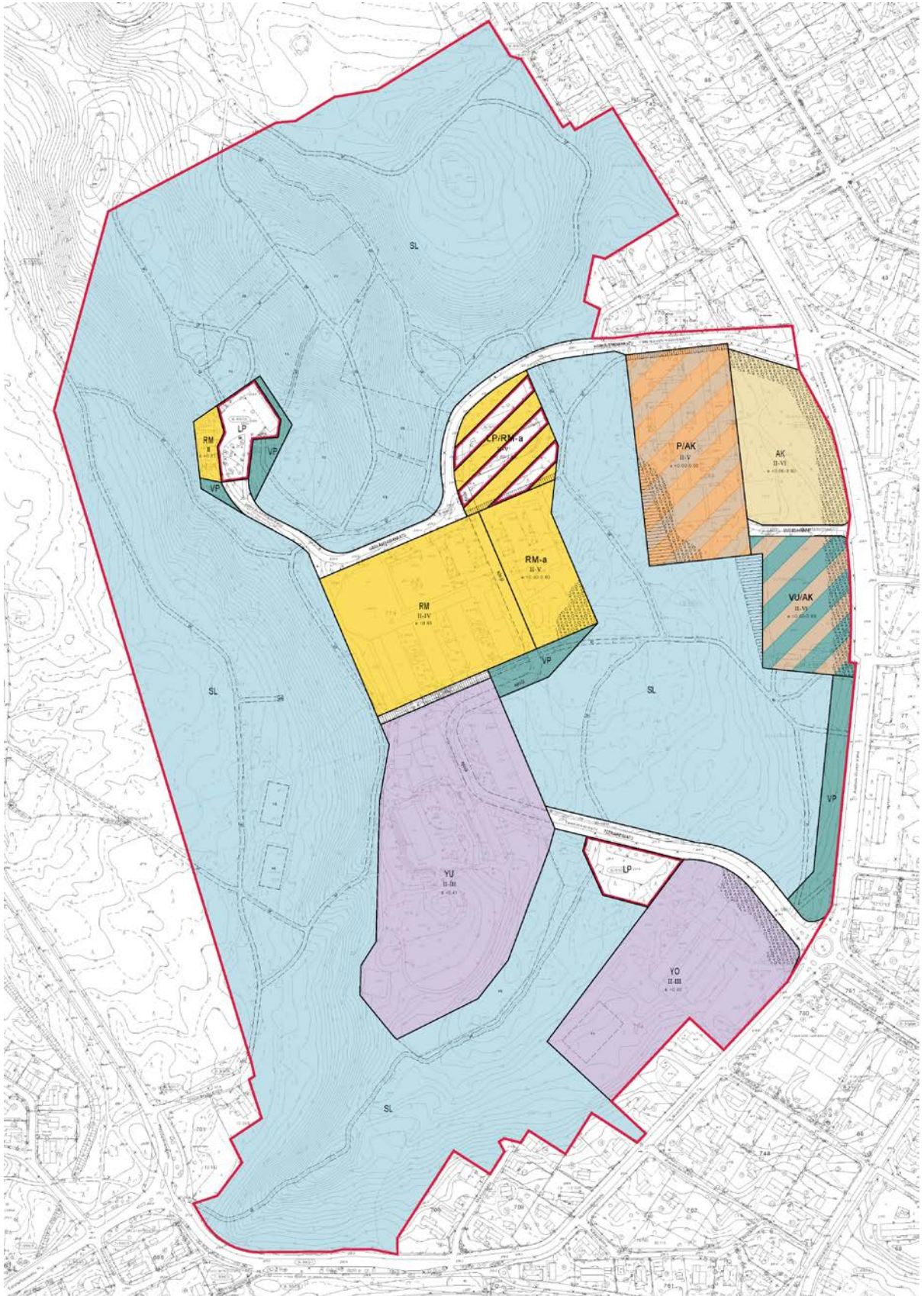
Maankäytön kehittämissuunnitelmassa uimala, hotelli ja Sveitsin maja ympäristöineen muodostavat vahvan, luontoon ja maisemaan tukeutuvan matkailullisen kokonaisuuden Sveitsin puiston sydämessä. Matkailuolosuhteiden kehittäminen sekä Sveitsin ominaispiirteiden – harjumaiseman – huomioinnin ottaminen rakentamisessa vahvistavat Hyvinkään ja Sveitsin alueen imagoa. Kun asumisen painopiste sijoittuu puiston reunalle Aleksis Kiven kadun varteen, ydinalue on voitu säilyttää pääosin matkailu- ja virkistyskäytössä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen luonnonympäristöön, virkistyskäyttöön ja maisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Uimalan ja hotellin väliset yhteydet paranevat, kun niiden välille voidaan rakentaa yhdyskäytävä. Joukkoliikenneyhteyden avaaminen Teerimäenkadun ja Härkävehmaankadun välille parantaa koko alueen saavutettavuutta ja käytettävyyttä. Hotellin toimintaedellytyksiä parantavat myös hotellin laajentamismahdollisuus sekä mahdollisuus rakentaa siihen tukeutuvaa ja sen palveluja hyödyntävää asumista. Matkailua edistää myös mahdollisuus toteuttaa muuta rakentamista korkeampi rakennus näköalaterasseineen ja/tai kahvila-ravintoloineen. Asuinrakentamisessa on huolehdittava sen sopeutumisesta ympäröivän alueen virkistyskäyttöön ja maisemaan. Sveitsin majan ympäristössä kehittämistoimet etenevät SeikkailuSveitsin rakentamisen sekä pysäköintialueen kunnostuksen myötä.

Kehittämissuunnitelman laadinnan aikana on tutkittu olemassa olevien yleisten pysäköintialueiden tehostamismahdollisuuksia sekä Teerimäenkadun että Härkävehmaankadun varrella. Pysäköintipaikkojen määrä voidaankin lisätä. Suunnitelmassa annetaan mahdollisuus ottaa Härkävehmaan kadun varressa oleva nykyinen yleinen pysäköintipaikka rakentamiskäyttöön. Edellytyksenä kuitenkin on, että alueelta osoitetaan joka tapauksessa noin 50 paikkaa yleiseen pysäköintiin.

Kehittämissuunnitelman mukainen asuinrakentaminen muuttaa voimakkaasti Aleksis Kiven kadun ja Härkävehmaan kadun maisemaa. Jatkosuunnittelussa onkin tarkemmin arvioitava rakentamisen määrää ja sijoittamista suhteessa arvokkaaseen harjumaisemaan. Huomiota on kiinnitettävä myös muodostuvien piha-alueiden viihtyisyyteen sekä pysäköintijärjestelyjen toimivuuteen ja toteutuskelpoisuuteen.

Sveitsin koulun tontti on laaja, ja mahdolliset täydennysrakentamistarpeet voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaan. Tontille mahtuu myös koulua ja lähialuetta palveleva kenttä, joskin nykyistä Sveitsin kenttää pienempi.



Kuva 19: Sveitsin – Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelma: kartta

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### Korttelialueet.

##### Sveitsin uimala: Urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten alue (YU)

Suunnitelma mahdollistaa uimalan laajentamisen ja kehittämisen kylpylämäiseen suuntaan sekä uimalan ja hotellin kytkemisen toisiinsa yhdyskäytävällä. Uimalan käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan (YU, 16 000 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku II-III), mutta korttelitehokkuus kasvaa hieman korttelialueen pienentämisen myötä (e=0,41). Autopaikkoja tarvitaan voimassa olevan asemakaavan mukaan 1 ap / 2 samanaikaisesti paikalla olevaa työntekijää ja lisäksi 1 ap / 10 yleisöpaikkaa ja lisäksi 1 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 100 m<sup>2</sup> kerrosalaa. Määrä voi tarkentua jatkosuunnittelussa.

Osa korttelialueesta, n. 20 metrin levyinen vyöhyke, muutetaan suojelualueeksi (SL), jota voidaan käyttää virkistys- ja urheilupalveluihin (vu). Tarkoituksena on uimalan aidan siirtäminen länteen päin n. 20 metriä pois harjun laelta, jolloin alue on paremmin käytettävissä virkistykseen. Maauimalan portin tuntumassa aita siirtämällä voidaan saada lisää aluetta esimerkiksi pyöräpysäköintiä varten.

Osa uimalan pysäköintialueesta sijoittuu nykyisin luonnonsuojelualueelle. Tämä alue esitetään nyt liitettäväksi uimalan alueeseen (YU). Muutos edellyttää luonnonsuojelualueen rajauksen tarkistamista.

##### Hotelli: Matkailua palvelevien rakennusten alue (RM)

Hotellin tontti osoitetaan matkailupalvelujen alueeksi RM. Sille osoitetaan rakennusoikeutta 18000 k-m<sup>2</sup>, mihin sisältyy lisärakennusoikeutta 3000 k-m<sup>2</sup> tulevaisuuden tarpeisiin (kerrosluku II-IV). Lisäksi osoitetaan mahdollisuus maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Tontin pinta-ala pienenee huomattavasti, koska nykyisen kiinteistön pääosin rakentamaton itäosa muodostetaan omaksi tontistaan. Tonttitehokkuudeksi tulee 0,83. Jatkosuunnittelussa tulee varautua siihen, että alueelle (tai sen käytettävissä olevaan pysäköintilaitokseen) voidaan osoittaa riittävästi pysäköintipaikkoja. Voimassa olevan asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja on varattava 1 ap/4 hotellihuonetta kohti ja lisäksi 1 autopaikka/10 ravintolan ja kokoushuoneen istumapaikkaa sekä 1 autopaikka / asunto.

##### Sveitsin maja: Matkailua palvelevien rakennusten alue (RM)

Sveitsin Majan käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan (RM, 550 k-m<sup>2</sup>, e=0,41, kerrosluku II). Majan ympäristöön on osoitettu pysäköintialue (LP) ja virkistysalueet (VU) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintipaikkavaatimus on 1 ap/2 vierashuonetta ja lisäksi 1 ap/10 ravintolan tai kokoustilan yleisöpaikkaa ja lisäksi 1 ap/asunto, kuitenkin vähintään 1 ap/35 m<sup>2</sup> kerrosalaa. Autopaikkoja voidaan sijoittaa viereiselle LP-alueelle.

##### Hotelliin tukeutuva asuinalue: Matkailua palvelevien rakennusten alue, jonne saa sijoittaa myös asumista (RM-a)

Nykyisen hotellitontin itäosa erotetaan omaksi korttelialueekseen (RM-a), jolle saa rakentaa myös asumista. Asumisen tulee sopeutua ympäristön virkistyskäyttöön ja maisemaan. Kokonaisrakennusoikeus on 3400-5100 k-m<sup>2</sup> (e=0,4-0,6) ja kerrosluku on II-V. Tarkoituksena on, että rakennukset eivät ylitä ympäristössä olevan puuston korkeutta. Maisemallisista syistä tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa.

Alueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen, joka voi palvella myös viereisiä korttelialueita. Asuntoja varten tarvitaan autopaikkoja alustavan arvioin mukaan 1 ap / 85 m<sup>2</sup> asuin kerrosalaa. Määrä voi tarkentua yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

##### Hotelliin tukeutuva mahdollinen asuinalue: Pysäköintialue, jonka vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena on matkailua palvelevien rakennusten alue, jolle saa sijoittaa myös asumista (LP/RM-a)

Voimassa olevan asemakaavan mukaiseen hotellitonttiin kuuluva pysäköintikäytössä oleva alue sekä siihen liittyvä Härkävehmaankadun varressa oleva yleinen pysäköintialue osoitetaan LP/RM-a – alueeksi. Aluetta käytetään ensisijaisesti sekä hotellia että yleistä tarvetta palvelevana pysäköinti-

alueena mutta se voidaan ottaa matkailupalveluihin tukeutuvaan asuinkäyttöön, mikäli hotelliin ja/tai yleinen pysäköinnin tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan toteuttaa rakentamisesta huolimatta esimerkiksi pysäköintilaitoksessa. Jos alue otetaan asuinkäyttöön, korttelitehokkuus on 0,4-0,6 ja rakennusoikeus siten 3422-5132 k-m<sup>2</sup>. Kerroskorkeus on sama kuin viereisellä tontilla eli II-V. Alueelle voi kerrosluvun estämättä sijoittaa rakennuksen, jonka ylimpään kerrokseen sijoitetaan näköalatasanne ja/tai kahvila-ravintola. Asuntoja varten tarvitaan autopaikkoja alustavan arvion mukaan 1 ap / 85 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Määrä voi tarkentua yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Lisäksi alueelle on sijoitettava vähintään 50 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Härkävehmaan koulun alue: Palvelurakennusten alue, jonka vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena on asuinkerrostalojen alue (P/AK)

Merkintä mahdollistaa Härkävehmaan koulun käyttämisen koulukäytössä niin kauan kuin sen on tarpeen. Koulukäytön päätyttyä aluetta ja rakennusta voidaan edelleen käyttää palvelutoimintoihin. Tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos koulurakennus halutaan säilyttää niin kuin kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa suositellaan. Mikäli rakennuksesta luovutaan, sen tilalle voidaan sijoittaa asuinrakentamista korttelitehokkuudella 0,6-0,8 (10 998 – 14 664 k-m<sup>2</sup>, kerroskorkeus II-V). Mahdollisia ovat myös sellaiset ratkaisut, jossa osa koulurakennuksesta säilytetään ja hyödynnetään esimerkiksi asuntojen yhteistilana. Alueen lounaiskulmaan on osoitettu maisemallisista syistä maaston muotoja mukaileva puin ja pensain istutettava alueen osa. Yksityiskohtaisen suunnittelun aikana selvitetään mahdollisuutta liittää osa tästä alueesta luonnonsuojelualueeseen, mikäli se rakentamisen maisemaan sopeuttamisen kannalta on tarpeellista.

Asuntoja varten tarvitaan autopaikkoja alustavan arvion mukaan 1 ap / 85 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Määrä voi tarkentua yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Tontille on mahdollista rakentaa esimerkiksi rinteeseen tukeutuva/maalainen pysäköintilaitos.

Sveitsinpuiston asuntoalue: Asuinkerrostalojen alue (AK)

Aleksis Kiven kadun ja Härkävehmaan kadun risteyksessä oleva voimassa olevan asemakaavan mukainen puisto esitetään muutettavaksi asuinkerrostalojen alueeksi. Alueen korttelitehokkuus on 0,6-0,8 (7620 -9525 k-m<sup>2</sup>) ja kerroskorkeus II-VI.

Maksimitehokkuuden toteuttaminen edellyttää todennäköisesti laitospysäköintiä. Asuntoja varten tarvitaan alustavan arvion mukaan autopaikkoja 1 ap / 85 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Määrä voi tarkentua yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Sveitsin kentän alue: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jonka vaihtoehtoisena käyttötarkoituksena on asuinkerrostalojen alue (VU/AK)

Aleksis Kiven kadun varrella olevan kentän alue esitetään muutettavaksi asuinkerrostalojen alueeksi, mikäli kentästä päätetään luopua ja sen toiminnot voidaan sijoittaa muualle. Alue esitetään rakennettavaksi samaan tapaan kuin puistoalueelle sijoitettava alue: korttelitehokkuus 0,6-0,8 (6152-8202 k-m<sup>2</sup>), kerroskorkeus II-VI.

Kuten viereiselläkin alueella, maksimitehokkuuden toteuttaminen edellyttää todennäköisesti laitospysäköintiä. Asuntoja varten tarvitaan alustavan arvion mukaan autopaikkoja 1 ap / 85 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Määrä voi tarkentua yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Sveitsin koulun alue: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue (YO)

Sveitsin koulun käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy ennallaan. Suunnitelma mahdollistaa koulun muuttamisen yhtenäiskouluksi sivistystoimen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti. Rakennusoikeus riittää koulun laajennukseen. Tontin eteläosaan on mahdollista rakentaa koulun tarpeisiin kenttä, joka osittain voi korvata Aleksis Kiven kadun varressa olevan kentän. Teerimäenkadun varteen on osoitettu maisemallisista syistä puin ja pensain istutettavaa aluetta.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen autopaikkojen tarve on 1 ap / 2 samanaikaisesti paikalla olevaa työntekijää ja lisäksi 1 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 100 m<sup>2</sup> kerrosalaa. Määrä voi tarkentua yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

### **Muut alueet**

#### Sveitsin puiston luonnonsuojelualue: Luonnonsuojelualue (SL)

Luonnonsuojelualue on osoitettu pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Uimalan korttelialueesta n. 20 metrin levyinen kaistale on liitetty luonnonsuojelualueeseen tarkoituksena uimalan aidan siirtäminen pois harjun lakialueelta. Aidan siirto on eduksi harjumaiseman kannalta ja samalla saadaan uutta aluetta puistoon sijoitettavaa urheilu- ja virkistystoimintaa varten (vu).

Sveitsin majan ympäristössä luonnonsuojelualueelle sijoittuvan urheilu- ja virkistystoimintaan varatun alueen osan (vu) rajausta on muutettu siten, että se pitää sisällään SeikkailuSveitsin toiminta-alueen. Vanhojen tenniskenttien alueet on niin ikään osoitettu urheilu- ja virkistystoimintaan (vu-osa-aluemerkintä).

Luonnonsuojelualueelle osoitetut reitit (ur) ja niiden käyttö suunnitellaan yksityiskohtaisemmin Sveitsinpuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Uutena reittinä esitetään harjun lakialuetta pitkin kulkeva reitti Teerimäenkadun pysäköintialueelta kohti Nummisillankatua. Reitti kulkee luontoon jo syntyneitä polkuja pitkin. Uimalan pysäköintipaikan nykyinen laajennus suojelualueelle on osoitettu p-osa-aluemerkinnällä.

Sveitsin kentän alueen luoteispuolelle luonnonsuojelualueelle on osoitettu alue, jonka liittämistä Sveitsin kentän alueeseen selvitetään yksityiskohtaisen suunnittelun aikana. Tavoitteena on helpottaa rakentamisen sijoittamista maisemaan. Vastaavasti Härkävehmaan koulun alueelle on osoitettu rasterilla alue, jonka liittämistä luonnonsuojelualueeseen selvitetään yksityiskohtaisen suunnittelun aikana niin ikään maisemallisista syistä.

Sveitsin uimalan nykyisin luonnonsuojelualueeseen kuuluva pysäköintialue esitetään liitettäväksi uimalan alueeseen. Samoin joukkoliikenteen ajoyhteyden vaatima alue lähiympäristöineen esitetään osoitettavaksi VP-alueeksi. Näiden muutosten toteuttaminen edellyttää luonnonsuojelualueen rajauksen muuttamista.

#### Viheralueet: Puisto (P)

Sveitsin Majan ympäristöön on osoitettu VP-alue voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. VP-aluetta on osoitettu myös uimalan ja Hotellin väliselle alueelle, joukkoliikenteen ajoyhteyden ympäristöön. Tämän alueen toteuttaminen edellyttää Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueen rajauksen muuttamista.

#### Pysäköintialueet (LP)

Alueen yleiset pysäköintialueet Sveitsin majan vieressä ja Teerimäen kadun varressa on säilytetty. Niiden kaikkien käyttöä voidaan jossain määrin tehostaa. Härkävehmaankadun varren pysäköintialue on liitetty LP/RM-a –alueeseen, mutta samalla on annettu jatkosuunnitteluohje, jonka mukaan LP/RM-a –alueelle on osoitettava vähintään 50 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

#### Katualueet ja joukkoliikenteen ajoyhteys (ajo/il)

Alueen katuyhteydet, Teerimäenkatu ja Härkävehmaankatu säilyvät ennallaan. Teerimäenkadulta Härkävehmaankadulle on osoitettu uimalan ja hotellin kautta kulkeva joukkoliikenteen ajoyhteys. Uimalan ja hotellin väliin, Härkävehmaan koulun tontin reunaan ja LP/RM-a sekä RM-a –alueiden väliin on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa olevat jalankululle varatut katualueet.

## 5.4 KEHITTÄMISSUUNNITELMAN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Suurimmat vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan syntyvät Aleksis Kiven kadun varren rakentamisesta. Noin puolet nykyisestä metsävaltaisesta kadun varresta muuttuu urbaaniksi kaupunkikaduksi. Metsän ja rakentamisen suhteeseen voidaan vaikuttaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa esimerkiksi avaamalla näkymiä talorivistön läpi kohti kohoavaa harjun rinnettä kohoavaa metsää ja pitämällä rakennuskorkeudet pääosin puiden korkeutta matalampina.

Härkävehmaan koulun tontilla koulun purkaminen muuttaa maiseman julkisesta ympäristöstä yksityisemmäksi asuinalueympäristöksi. Vaikutusta voidaan lieventää säilyttämällä osa rakennuksesta esimerkiksi asuinalueen yhteistiloina. Koulun liikuntasalin säilyttäminen voisi lieventää Sveitsin kentän menetyksestä naapurustolle aiheutuvaa liikuntamahdollisuuksien heikentymistä. Tontin luontevaa liittymistä maastoon ja ympäröivään metsään pehmennetään puin ja pensain istutettavalla alueen osalla ja/tai liittämällä osa tästä alueesta Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueeseen.

Hotellin ympäristön mahdollinen asuinrakentamisen vaikutus harjumaisemaan ja alueen luonteeseen riippuu yksityiskohtaisen suunnittelun laadusta. Muuta asuinrakentamista vähäisempi tehokkuus ja matalampi kerroskorkeus on tarpeen rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön. Tavoitteena on, että rakentaminen on ympäröivää metsää matalampaa. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huolehtia siitä, että asuinrakentaminen ei privatisoisi keskeistä virkistys- ja matkailupalvelujen aluetta, vaan alue säilyttäisi julkisen ja avoimen luonteensa. Kaakkoiskulman puin ja pensain istutettavalla alueen osalla pehmennetään rajaa ympäröivään luontoon.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikka uudisrakentaminen ei ulotu varsinaiselle luonnonsuojelualueelle Sveitsin kentän selvittävää pienehköä aluetta lukuun ottamatta, asumisen lisääntyminen luonnonsuojelualueen reunalla vaikuttaa luonnonympäristöön välillisesti, kun myös virkistyskäyttäjien määrä lisääntyy.

Asuinrakentamisen lisäksi myös hotellin toiminnan vilkastuminen ja muu matkailukäyttö lisää alueen käyttöä ja luonnontilaisen osan kulumisen vaaraa. Kävelyn ja muun liikkumisen ohjaamiseen luonnonsuojelualueella tulisivat kiinnittää enemmän huomiota, jotta maaston kulumisen voitaisiin rajata mahdollisimman pienelle alueelle.

Luonnonsuojelualueeseen esitettävät muutokset uimalan ympäristössä eivät heikennä luonnonsuojelualueen arvoa. Luonnonsuojelualueesta poistettavaksi esitettävät alueet eivät ole luonnontilaisia, vaan olemassa olevaa pysäköintipaikkaa ja nurmettunutta aluetta. Sen sijaan uimalan alueesta luonnonsuojelualueeksi esitettävä alue on säilynyt luonnontilaisena ja parantaa siten luonnonsuojelualueen laatua.

### Muut vaikutukset

Asuinkeuhkalojen rakentaminen Aleksis Kiven kadun puisto- ja urheilupalvelujen alueelle pienentää virkistysalueiden määrää nykytilanteeseen verrattuna. Lähialueella säilyy kuitenkin huomattava määrä virkistys- ja ulkoilukäyttöön soveltuvia alueita. Kentän toimintojen siirtämistä muualle selvitetään. Sveitsin koulun tontille osoitettu mahdollisuus kentän rakentamiseen korvaa osittain Sveitsin kentän menetystä.

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristön häiriötekijät rajoittuvat Aleksis Kiven kadun liikenteeseen. Alueen käytön muuttuminen entistä intensiivisemmäksi lisää liikennettä alueelle johtavilla väylillä. Lisääntyvä ajoneuvoliikenne ja bussiliikenteen johtaminen uimalan ja hotellin alueille lisää äänihaittoja luonnonsuojelualueella.

## **5.6 KEHITTÄMISSUUNNITELMAN MERKINNÄT JA SUUNNITTELUOHJEET**

Kehittämissuunnitelmassa on osoitettu eri alueiden käyttötarkoitukset (AK, YO, YU, VP, RM, RM-a, LP ja SL). Osalla alueita käyttötarkoitus on esitetty vaihtoehtoisina käyttöinä (P/AK, VU/AK, LP/RM-a), jolloin kauttaviivan ensimmäinen merkintä osoittaa nykyisen käyttötarkoituksen ja kauttaviivan jälkeinen merkintä vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen, jos nykykäyttö päättyy.

Pääkäyttötarkoitusten lisäksi on osoitettu ohjeellisia osa-alueita, joille voidaan sijoittaa muita käyttöjä (y, p, vu, ajo/jl ja ur).

Kehittämissuunnitelmassa on osoitettu yksityiskohtaista suunnittelua koskevia suunnitteluohjeita. Ne voivat koskea tiettyä käyttötarkoitusta tai koko suunnitelma-aluetta.



## MERKINNÄT JA SUUNNITTELUOHJEET:

	ASUINKERROSTALOJEN ALUE.
	PALVELURAKENNUSTEN ALUE, JONKA VAIHTOEHTOISENA KÄYTTÖTARKOITUKSENA ON ASUINKERROSTALOJEN ALUE.
	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE.
	URHEILU- JA VIRKISTYSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE.
	PUUSTO.
	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE, JONKA VAIHTOEHTOISENA KÄYTTÖTARKOITUKSENA ON ASUINKERROSTALOJEN ALUE. ALUEELLA OLEVALLE KENTÄLLE OSOITETAAN HORVAAVA RATKAISU ENNEN ALUEEN OSOITTAMISTA ASUINKERROSTALOJEN KÄYTTÖÖN.
	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE.
	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE, JONNE SAA SUIOITTA MYÖS ASUMISTA. ASUMISEN TULEE SOPEUTUA YMPÄRISTÖN VIRKISTYSKÄYTTÖÖN JA MAISEMAAN.
	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
	PYSÄKÖINTIALUE, JONKA VAIHTOEHTOISENA KÄYTTÖTARKOITUKSENA ON MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE, JONNE SAA SUIOITTA MYÖS ASUMISTA. ASUMISEN TULEE SOPEUTUA YMPÄRISTÖN VIRKISTYSKÄYTTÖÖN. KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ ALUEELLE SAA SUIOITTA RAKENNUKSEN, JONKA YLIMPÄÄN KERROKSEEN SUIOITETAAN NÄKÖALATASANNE JA / TAI KAHVILARAVINTOLA, JOKA PALVELEE YLEISTÄ KÄYTTÖÄ JA JONNE YLEISÖLLÄ ON VAPAA PÄÄSY. RAKENNUKSEN KORKEUS MÄÄRITETÄÄN YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA. ALUEELLE TULEE OSOITTA VÄHINTÄÄN 50 AUTOPAIKKAA YLEISEN PYSÄKÖINNIN TARPEISIIN.
	LUONNONSUOJELUALUE.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSA SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	TEHOKKUUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE ALUEEN PINTA-ALAAN.
	ALUE, JOLLA SELVITETÄÄN LUONNONSUOJELUALUEEN JA KORTTELIALUEEN VÄLISEN RAJAN SUUNNITTA.
	URHEILU- JA VIRKISTYSTOIMINNALLE VARATTU ALUEEN OSA.
	PUUN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JONKA OLEMASSA OLEVA PUUSTO SÄILYTETÄÄN.
	KATU.
	JALANKULULLE VARATTU KATU.
	YDYSKÄYTÄVÄ.
	JOUKKOLIIKENTEELLE VARATTU KATU.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTIÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	YHDYSKUNTAATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVALLE LAITTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.

## MUUT SUUNNITTELUOHJEET:

ALUEELLA OLEVAN RAKENNUKSEKANNAN KULTTUURIHISTORIAALLISTEN JA RAKENNUSTAITEELLISTEN ARVOJEN SÄILYTTÄMISEN TARVE JA TAVOITTEET SELVITETÄÄN JA OTETAAN HUOMIOON YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA.

UUDISRAKENNUSTEN SUUNNITTELUSSA TULEE KINNITTÄÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA KAUPUNKIKUVAAN JA MAISEMAAN. PIHATOIMINNAT ON SUUNNITELTAVA SITEN, ETTÄ KULKU LUONNONSUOJELU-ALUEELLE OHJATAAN OLEMASSA OLEVILLE REITTEILLE EIKÄ AIHEUTA LUONNONSUOJELUALUEEN MAASTONHULUMISTA.

ALUEELLE SAA SUIOITTA PYSÄKÖINTILAITOKSIA, MIKÄLI SE ON MAISEMA- JA KAUPUNKIKUVAALLISESTI SOPIVAA EIKÄ VAARANNA POHJAVEDEN SUOJELUTAVOITTEIDEN TOTEUTUMISTA.

ALUE ON YHDYSKUNTIEN VEDENHAKINNALLE TÄRKEÄÄ POHJAVESIALUETTA. ALUEELLA TULEE KINNITTÄÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA POHJAVESIEN SUOJELUUN. YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA ANNETAAN TÄRKEMMAT MÄÄRÄYKSET POHJAVEDEN MAARAN JA LAADUN SUOJELEMISEKSI SEKÄ HULEVESIEN POIS JOHTAMISEKSI, VIIVYTTÄMISEKSI JA / TAI IMEYTTÄMISEKSI.

Kuva 20: Sveitsin – Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelma: merkinnät ja määräykset

## 6 KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TOTEUTUS

Kehittämissuunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia, joten sen toteuttaminen riippuu muista suunnitelmista ja päätöksistä. Tarkoituksena on, että kehittämissuunnitelman pohjalta päätetään asemakaavan ja todennäköisesti myös yleiskaavan muuttamisesta alueella.

Asuinrakentaminen alueella voidaan aloittaa sitä koskevien kaavamuutosten saatua lainvoiman.

Osa toimenpiteistä voidaan toteuttaa voimassa olevien kaavojen tai muiden suunnitelmien pohjalta. Esimerkiksi luonnonsuojelualueella olevat reitit ja muut toiminnot voidaan toteuttaa Sveitsinpuiston hoito- ja käyttösuunnitelman perusteella. Uimalan ja Sveitsin koulun laajentaminen sekä pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyt ovat mahdollisia voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Hotellin ja uimalan välinen yhdyskäytävä voidaan tarpeen vaatiessa toteuttaa poikkeamispäätöksellä.

Kehittämissuunnitelmassa on esitetty joitakin tarkistuksia olemassa olevan luonnonsuojelualueen rajauksiin. Mahdollisuudet näihin tarkistuksiin selvitetään yksityiskohtaisen suunnittelun aikana.

Hyvinkäällä 25.päivänä toukokuuta 2016  
Kaavoituspäällikkö

Anne Jarva