

SVEITSIN-HÄRKÄVEHMAAN OSAYLEISKAAVA SELOSTUS



Vireille 12.8.2016
Voimaan 3.3.2021



1 TUNNISTETIEDOT	2
2 LÄHTÖKOHDAT	2
2.1 SUUNNITTELUALUE	2
2.1.1 Alueen historiaa	3
2.1.2 Luonnonympäristö	4
2.1.3 Rakennettu ympäristö	6
2.1.4 Maanomistus	8
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	8
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.2.2 Maakuntakaava	9
2.2.3 Yleiskaava	11
2.2.4 Asemakaava	12
2.2.5 Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelma	13
2.2.6. Sveitsin alueen asuinrakentamisen ideakilpailu	18
2.2.6.1 Kilpailuehdotukset	18
2.2.6.2 Ideakilpailun tulos	23
2.2.6.3 Ideakilpailun tulosten hyödyntäminen	23
2.2.7 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	25
2.2.8 Selvitykset	29
2.2.8.1 Sveitsin-Härkävehmaan maankäyttösuunnitelman hulevesisuunnitelma ja pohjavesiselvitys yleiskaavaa varten	29
2.2.8.2 Sveitsin vedenottamon hyödynnettävyytstarkastelu	29
3 SUUNNITTELUVAIHEET	29
3.1 AIKATAULU	30
4 TAVOITTEET	30
5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	31
5.1 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	31
5.2. SVEITSIN-HÄRKÄVEHMAAN OSAYLEISKAAVAN ALUEVARAUSTEN PINTA-ALAT	35
6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	35
7 VAIKUTUSTEN ARVIONTI	36
LIITTEET	37



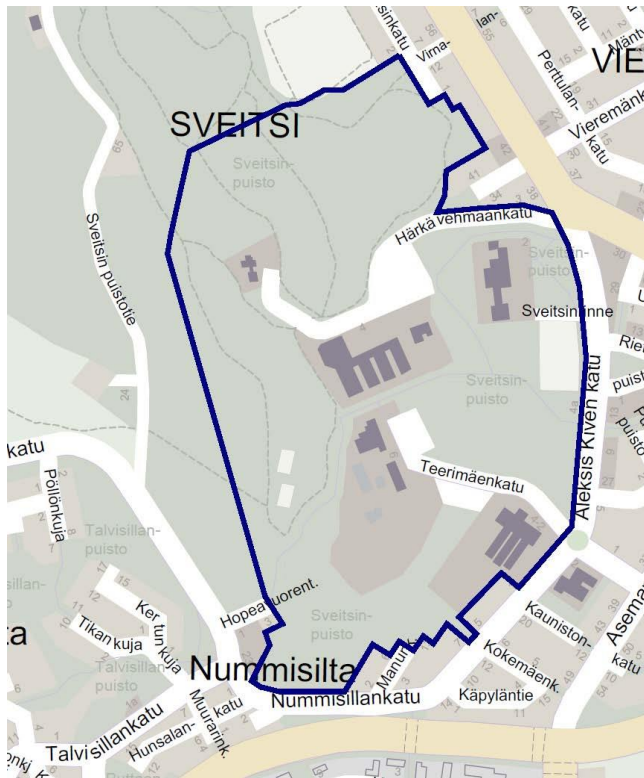
1 TUNNISTETIEDOT

Suunnitelman nimi:	Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaava
Suunnitelma-alueen määrittely:	Suunnitelma-alue käsittää Sveitsinpuiston ydinalueen, joka rajautuu Sveitsinkatuun, Härkävehmaankatuun, Aleksis Kivenkatuun, Nummisillankatuun ja Sveitsin puistotien itäpuolelle.
Suunnitelman laatija:	yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist
Yhteystiedot:	Hyvinkään kaupunki Kaavoitus PL 86 05801 Hyvinkää
Vireilletulopvm.:	12.8.2016
Osayleiskaavaluonnos nähtävillä:	22.5.-21.6.2017
Osayleiskaavaehdotus nähtävillä:	8.1.-9.2.2018
Hyväksymispvm:	28.05.2018

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUE

Osayleiskaavan suunnittelualue käsittää Sveitsinpuiston rakennetun ydinalueen, jossa sijaitsevat alueen keskeiset palvelut: Sveitsin uimala, Sveitsin lukio, Härkävehmaan koulu, Hotelli ja Sveitsin Maja. Suunnittelualueeseen kuuluvat lisäksi Sveitsinharjun rakentamaton eteläosa, Teerimäenkadun ja Härkävehmaankadun välinen metsäalue ja Sveitsin kenttä sekä Härkävehmaankadun pohjoispuolella sijaitsevat Sveitsin lukot ja harju Sveitsinkatuun ja Perttulan kenttään saakka. Lännessä suunnittelualue rajautuu Sveitsin puistotien itäpuolelle. Rakentamattomat alueet kuuluvat pääosin Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueeseen. Aleksis Kiven kadun ja Nummisillankadun varressa on asema-kaavan mukaisia virkistysalueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 56 ha.



Kuva 1: Osayleiskaava-alueen rajaus

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

2.1.1 Alueen historiaa

Sveitsin-Härkävehmaan alueen 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 hyppymäkineen, laskettelurinteineen ja hiihtohisseineen. Tämä merkitsi mm. supan pohjalla aiemmin olleiden laululava- ja katsomorakennelmien purkamista.

Eri suunnitelmissa alueen itäreunalle, nykyisen Aleksis Kiven kadun varteen oli osoitettu myös asuamista. 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-USmin aluetta pidettiin potentiaalisena urheilukeskuksena, joka etenkin talviurheilun kannalta palvelisi koko Etelä-Suomea. Sittemmin talviurheilun painopiste on siirtynyt alueen pohjoispuolelle Jääurheilukeskukseen ja Sveitsin (Kulomäen) laskettelukeskukseen.



Kuva 2: Sveitsin hyppymäki v. 1954. Hyvinkään kaupunginmuseo / Aulis Saviahon kokoelmat

Sveitsinharju otettiin valtakunnalliseen harjunsuojeluohjelmaan vuonna 1984, mikä pohjasti 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 otettiin käänös kohti luonnonsuojelupainotteisempaa lähestymistapaa. Esimerkiksi valtapuuston harvennuksia tehdään vain polkujen varsilla ja muutamissa poikkeustapauksissa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Osayleiskaava-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 harjunsuojeluohjelmassa 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 tyyppillisiksi harjumänniköiksi.”

Sveitsin harju on osa ensimmäisen Salpausselän reunamuodostumaa, joka on syntynyt jääkauden aikana jäätikön sulamisvesien kuljettamasta, työntämästä ja kasaamasta aineksestä. 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 maalajina on sora. Aines on hiekkavaltaista 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.



Osayleiskaava-alue on osa laajemmasta yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeästä Hyvinkään pohjavesialueesta. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on n. 29 km², josta muodostumisaluetta n. 19 km². Osayleiskaava-alue sijaitsee suurimmaksi osaksi pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialueella sijaitsee kolme vedenottamo, Erköylän, Sveitsin ja Hyvinkäänkylän ottamot. Osayleiskaava-alueella sijaitsee Sveitsin vedenottamon yksi toiminnassa oleva tuotantokaivo ja alueen välittömässä läheisyydessä neljä käytössä olevaa kaivoa. Pohjavesialueelle on laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma vuonna 1997 ja se on päivitetty 7.5.2007 (KV 28.1.2008).

Sveitsin vedenottamon pohjaveden muodostumisalue on kooltaan noin 5,0 km². Vedenottamolla on lupa ottaa pohjavettä 4 500 m³/vrk. Sveitsin vedenottamon hyödynnettävyydestä (Pöyry Finland Oy, 11.10.2017) mukaan turvallisena vedenottomääränä voidaan pitää 2 700 m³/vrk. Pohjaveden riittävän muodostumisen kannalta Sveitsin vedenottamon muodostumisalueella on tärkeää hallita alueen hulevesiä. Kaikki alueen puhtaat hulevedet (kattovedet, perustusten kuivatusvedet ja kevyen liikenteen alueiden vedet) tulisi imeyttää maaperään jo kiinteistöillä. Liikennealueilta syntyvät heikkolaatuisemmat hulevedet tulisi myös käsittelyn jälkeen imeyttää maaperään. Pöyry Finland Oy:n Sveitsin-Härkävehmaan yleiskaavaa varten tekemässä maankäyttösuunnitelman hulevesisuunnitelmassa on likaisten hulevesien käsittelyyn esitetty mm. biosuodatusta. Biosuodatus soveltuu Sveitsin alueelle korkeuserojen ja tilan vuoksi. Tarkemmat tiedot menetelmästä löytyy Pöyry Finland Oy:n 20.6.2017 päiväämstä raportista "Sveitsin-Härkävehmaan maankäyttösuunnitelman hulevesisuunnitelma ja pohjavesiselvitys yleiskaavaa varten".

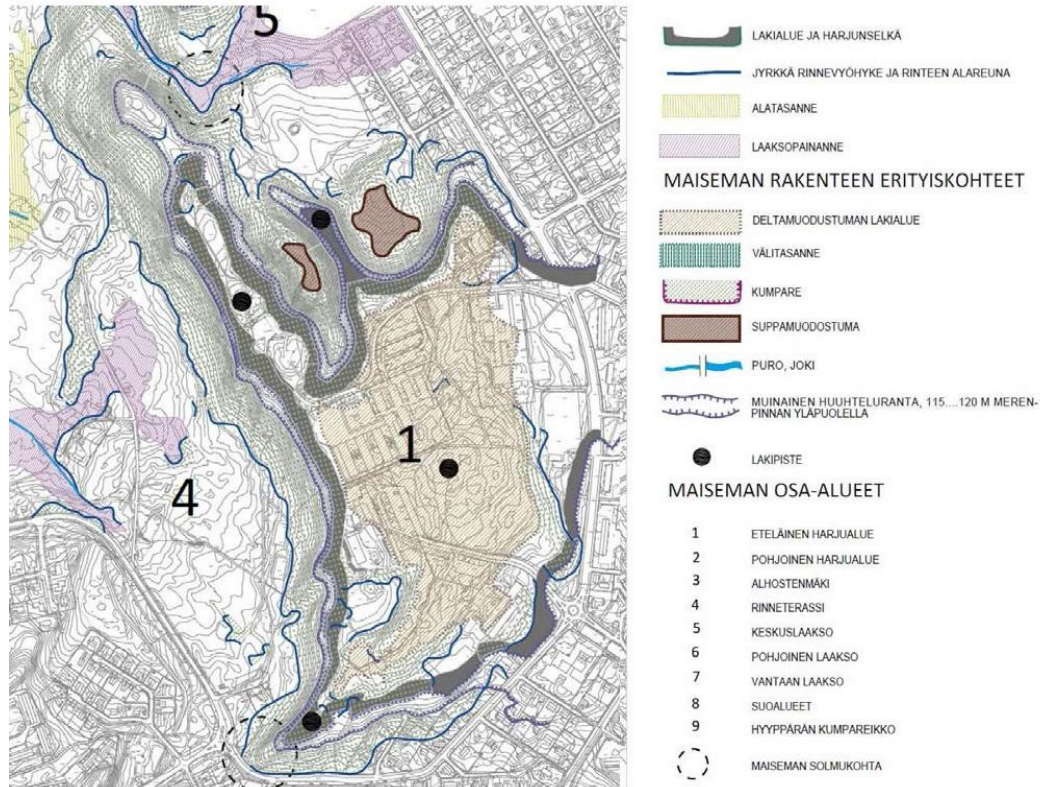
Sveitsinpuisto on pääosin metsäinen. Osayleiskaava-alueesta pääosa on kangasmaata. Harjun länsipuolella on myös turvekangasta ja suota. Vallitseva kasvillisuustyyppi on mäntyvaltainen kuivahko kangas. Länsi- ja pohjoisreunoilla on myös kuusivaltaista tuoretta kangasta ja lehtomaista kangasta. Lehtomaisten 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 kasviyhdyskuntia heikompi. Suunnittelualueella parhaiten kulutusta kestävä tonttialueet. Puiston ydinalueet supprien ja uimalan ympäristössä ovat erityisen herkkiä kulutukselle. Kulun ohjaaminen rakennetuille reiteille onkin tällä alueella erittäin tärkeää. Osayleiskaava-alueen pohjois- ja länsiosat kestävä kulutusta paremmin.

Sveitsinpuiston alueella on tehty liito-oravaselvitys, linnustonselvitys ja kääpäselvitys. Myös perhoslajistoa on kartoitettu mutta tulokset eivät vielä ole käytössä. Liito-oravien reviirit jäävät osayleiskaava-alueen pohjoispuolelle.

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 ensimmäisen kerran vuonna 1998 alueen metsäsuunnitelmaa lukuun ottamatta. Metsäsuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2008. Hoito- ja käyttösuunnitelman päivittäminen on hyväksytty ympäristölautakunnassa 16.6.2016/§ 59 ja Uudenmaan ELY-keskuksessa luonnonsuojelualueen osalta 10.8.2016. 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 Sveitsin nimen käytölle. Vyöhykkeelle on toteutettu alueen kulttuurihistoriaa esittelevä kulttuuripolku sekä luontopolku. Puistometsävyöhyke sijoittuu luonnonsuojelualueella hotellin, koulujen ja uimalan ympäristöön. Luonnonmetsävyöhyke sijoittuu Sveitsinpuiston lajirikkaimmille ja luontoarvoiltaan parhaille alueille.



Kuva 3: Sveitsinpuiston maisema-analyysi ja maiseman rakenteen perusosat
Veltheim & Sakkinen 1984

2.1.3 Rakennettu ympäristö

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

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.

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 arkkitehtuurinsa. Hotellin on suunnitellut arkkitehti Martti Jaatinen.
- Sveitsin Maja: Sveitsin puiston matkailupalveluja jo yli puoli vuosisataa tarjonnut rakennus, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eila Karaila.

Osayleiskaava-alueella ei ole merkittävää asutusta, mutta alue rajoittuu idässä ja etelässä osittain pientalotontteihin. Aleksis Kiven kadun toisella puolella osayleiskaava-aluetta vastapäätä on kerrostalovaltaista 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.



Kuvat 4 ja 5: Sveitsin lukio ja Härkävehmaan koulu. Valokuvat: Lauri Putkonen



Kuvat 6 ja 7: Sveitsin uimala. Valokuvat: Lauri Putkonen ja Anne Jarva.



Kuva 8 ja 9: Hotelli ja Sveitsin Maja. Valokuvat: Lauri Putkonen.

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

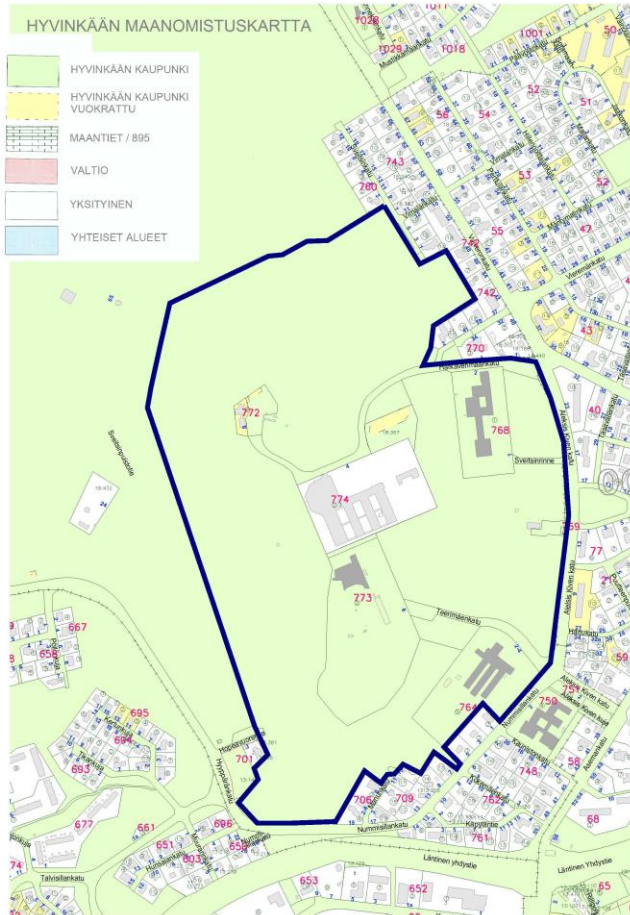
Alueen lähimmät kaupalliset palvelut ovat Asemankadun ja Riihimäenkadun elintarvikekaupat ja Vai-veronkadun kioski noin puolen kilometrin päässä. Ydinkeskustan palveluihin on matkaa 1-2 kilometriä. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit ovat Aleksis Kiven kadun varressa Teerimäenkadun ja Härkävehmaankadun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

Osayleiskaava-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 eteläpäättä ja Aleksis Kiven katu. Viemärit kulkevat uimalalta ja hotelliilta länteen kohti Hopeavuorentietä ja Sveitsin Majalta kohti Sveitsin puistotien suuntaan sekä kouluilta ja Sveitsin kentältä Aleksis Kiven kadulle.

2.1.4 Maanomistus

Osayleiskaava-alue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta hotelli kiinteistöä. Sveitsin Maja sijaitsee kaupungin omistamalla maalla, mutta rakennus on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 10: Maanomistustilanne

2.2 SUUNNITTELUKÄYTTÖTAVOITTEET

2.2.1 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
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet



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. Ekologisien 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 muuttamiskasveja aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uusimisesta ja päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä 30.9.2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen 1.4.2018.

2.2.2 Maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja. Uudenmaan maakuntakaava on kokonaiskaava ja sitä täydentävät vaihekaavat. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa on osoitettu seuraavat osayleiskaava-alueita koskevat merkinnät ja suunnittelumääräykset:

Taajamatoimintojen alue (kapea kaistale Aleksis Kiven kadun varressa):

Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä



ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkoston ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittäväällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

Suunnittelumääräyksessä on määritelty myös merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat.

Rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella.

Kunnan yleis- ja asemakaavoituksessa on otettava huomioon ja turvattava seudullisiin tarveselvityksiin perustuvat riittävät varikkoalueet joukkoliikenteen varikoille. Suunniteltaessa muuta maankäyttöä olemassa olevien varikoiden alueille on varmistettava, että korvaava varikkokapasiteetti on toteutettu ennen olemassa olevan varikon toiminnan päättymistä.

Virkistysalue:

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.

Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (pääosa alueesta):

Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (pääosa alueesta):

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen.

Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Pohjavesialue (koko alue):

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

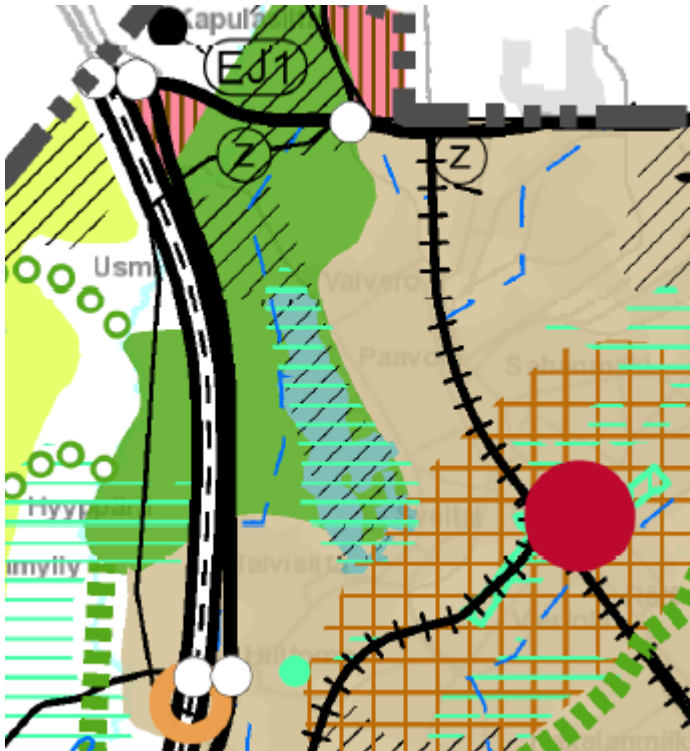
Tiivistettävä alue (kapea kaistale Nummisillankadun vieressä):

Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Luonnonsuojelualue (suojelupäätöksen mukaan):

Suojelualueiksi osoitetuille alueille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa siitä sellainen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus.

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.

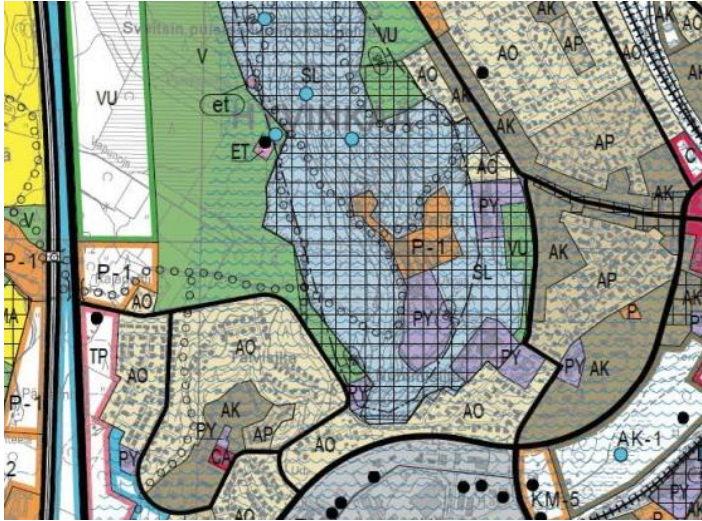


Kuva 11: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä

2.2.3 Yleiskaava

Osayleiskaava-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

2.2.4 Asemakaava

Osayleiskaava-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 olevista asemakaavoista

2.2.5 Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelma

Kaupunginhallitus hyväksyi Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelman 30.5.2016 § 126. Kehittämissuunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia ja sen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavojen muuttamista. Hyväksymispäätökseen sisältyi kehoitus kaavoituksella ryhtyä toimiin yleiskaavan muuttamiseksi Sveitsin-Härkävehmaan alueella kehittämissuunnitelmassa osoitetuin periaattein ja huomioon ottaen kehittämissuunnitelmasta saatu palaute.

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. Suunnitteluohjeet koskevat ympäristöarvojen huomioon ottamista, 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 hotelli-kiinteistön 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-m² (korttelitehokkuus keskimäärin 0,54). Haarukan ylärajan mukainen toteutus olisi noin 42 600 k-m² (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 selvittäväksi luonnonsuojelualueen rajauksen vähäistä muuttamista siten, että osa Härkävehmaan koulun alueesta 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 itärajalta noin 20 metriä maauimalan suuntaan. Alue muutettaisiin luonnonsuojelualueeksi, mutta sillä sallittaisiin virkistystä ja ulkoilua palvelevat toiminnot. Tämä parantaisi puiston 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-alueita 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 luonnonsuojelualueen statuksesta 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.

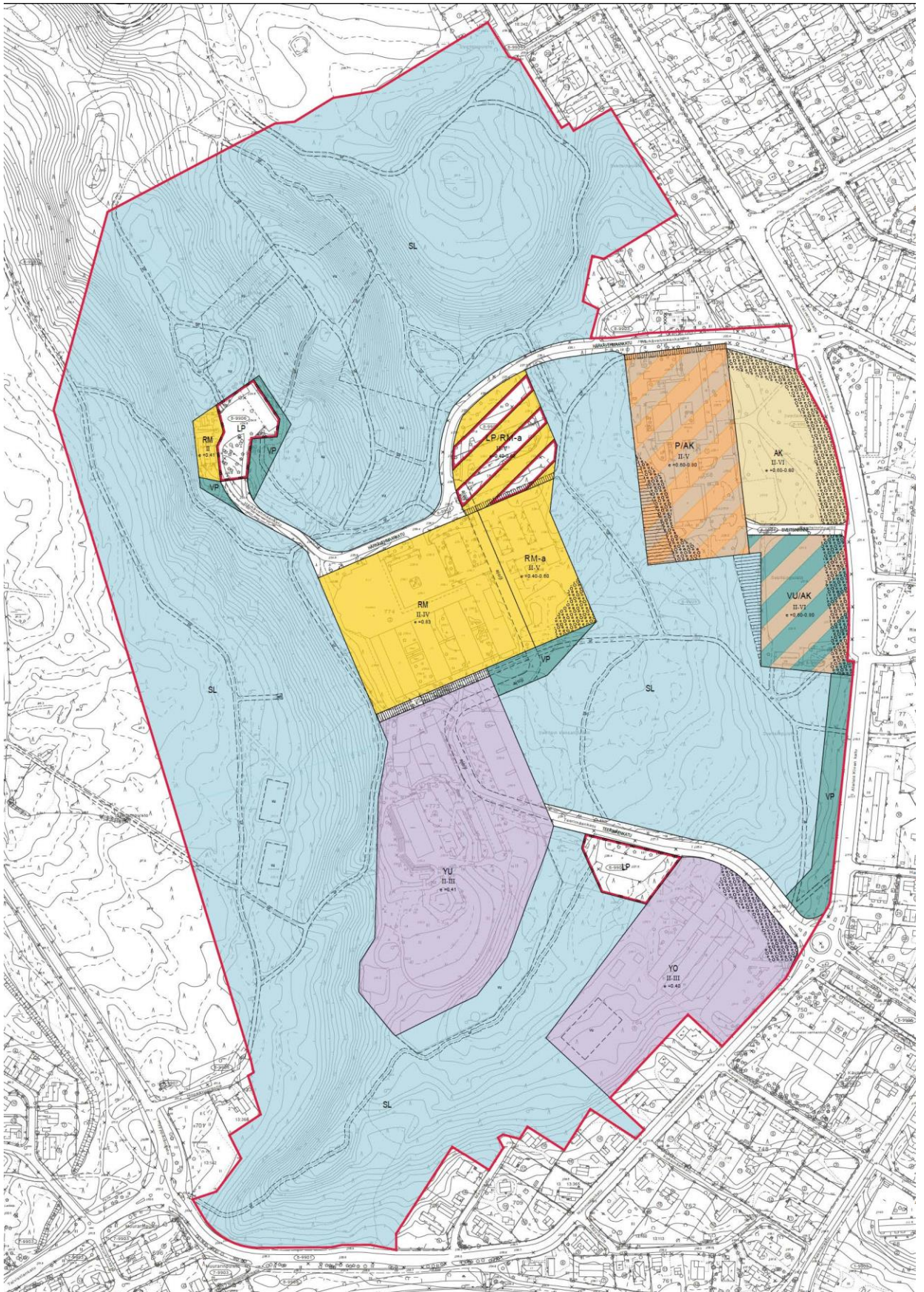
Kaupunginvaltuusto on päättänyt 25.4.2016 / § 28 hyväksyä yhteistyösopimuksen hotellitoimintaa kehittävän yhtiön kanssa. Yhteistoimintasopimuksessa sovitaan mm. uimalan ja hotellin välisen yhdyskäytävän rakentamisesta, uimalan laajentamisesta, joukkoliikenteen yhteyden toteuttamisesta ja yleisen pysäköinnin kehittämisestä. Asuinrakentamisen toteuttaminen riippuu kaavoituksen etenemisestä sekä siitä, miten olemassa olevat toiminnot (Härkävehmaan yhtenäiskoulun toiminta ja Sveitsin kentän urheilutoiminta) voidaan siirtää muualle.

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

Kaupunginhallitus päätti käynnistää Sveitsin-Härkävehmaan alueen maankäytön kehittämissuunnitelman laatimisen 8.2.2016. Työohjelmaa esiteltiin tekniselle lautakunnalle ja ympäristölautakunnalle seminaarissa 10.2.2016. Yleisötilaisuus ja työpaja alueen tulevaisuudesta järjestettiin 17.2.2016. Li-





























säksi järjestettiin lukiolaisille tarkoitettu työpaja Sveitsin lukiossa 3.3.2016. Karttakysely alueen nykykäytöstä ja tulevaisuudesta oli avoinna 22.2.-14.3.2016. Mapita Oy toteutti kyselyn ja analysoi kyselyn tulokset. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitelmaluonnoksen nähtäville asettamista 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 30.5.2016.



Kuva 14: Kaupunginhallituksen hyväksymä Sveitsin-Härkävehmaan maankäytön kehittämissuunnitelma

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 KORVAAVA 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 YKSITYSKOHTAISISSA 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, KATUALUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	TEHOKKUUSSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE ALUEEN PINTA-ALAAN.
	ALUE, JOLLA SELVITETÄÄN LUONNONSUOJELUALUEEN JA KORTTELIALUEEN VÄLISEN RAJAN SIAINTIA.
	URHEILU- JA VIRKISTYSTOIMINNALLE VARATTU ALUEEN OSA.
	PUUN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JONKA OLEMASSA OLEVA PUUSTO SÄILYTETÄÄN.
	KATU.
	JALANKULULLE VARATTU KATU.
	YHDYSKÄYTÄVÄ.
	JOUKKOLIKENTEELLE VARATTU KATU.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTIÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVALLE LAITTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.

MUUT SUUNNITTELUOHJEET:

ALUEELLA OLEVAN RAKENNUSKANNAN KULTTUURIHISTORIALLISTEN JA RAKENNUSTAITEELLISTEN ARVOJEN SÄILYTTÄMISEN TARVE JA TAVOITTEET SELVITETÄÄN JA OTETAAN HUOMIOON YKSITYSKOHTAISISSA 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 MAASTON KULUMISTA.

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

ALUE ON YHDYSKUNTIEN VEDENHAKINNALLE TÄRKEÄÄ POHJAVESIALUETTA. ALUEELLA TULEE KINNITTÄÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA POHJAVESIEN SUOJELUUN. YKSITYSKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA ANNETAAN TARKEMMAT MÄÄRÄYKSET POHJAVEDEN MÄÄRÄN JA LAADUN SUOJELUMISEKSI SEKÄ HULEVESIEN POIS JOHTAMISEKSI, VIIVYTTÄMISEKSI JA / TAI IMEYTTÄMISEKSI.

Kuva 15: Maankäytön kehittämissuunnitelman merkinnät ja suunnitteluohjeet

2.2.6. Sveitsin alueen asuinrakentamisen ideakilpailu

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2016 § 259 järjestää yhdessä Finesco Capital Oy:n kanssa Sveitsin asuinrakentamisen ideakilpailun Sveitsin–Härkävehmaan maankäytön kehittämissuunnitelmassa asumiseen osoitetuille alueille. Kilpailun tarkoituksena oli löytää kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, omaleimainen, kaupunkirakennetta täydentävä, toteuttamiskelpoinen ja toimiva alueellinen kokonaisratkaisu alueelle tulevasta asumisesta. Tarkoituksena oli lisäksi löytää korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu yhdelle muodostettavalle tontille suunniteltavan asuinkerrostalon tai asuinkerrostalokokonaisuuden rakentamiseksi. Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuna, johon kutsuttiin neljä työryhmää avoimen hankintamenettelyn kautta. Kilpailuun ilmoittautui 38 työryhmää, jotka kaikki täyttivät vaaditut vähimmäisvaatimukset. Työryhmien referenssit arvioi teknisen keskuksen asiantuntijaryhmä. Osanottajiksi kutsuttiin neljä työryhmää, jotka arvottiin 14 maksimipistemäärän saaneen työryhmän joukosta 8.12.2016. Kilpailuaika alkoi 9.12.2016 ja päättyi 13.3.2017 ja 3D-mallien osalta 20.3.2017. Ehdotukset arvioi tuomaristo, johon Hyvinkään kaupunki nimesi viisi jäsentä, kehittäjäyhtiö kolme jäsentä ja kilpailuun valitut työryhmät yhden jäsenen.

2.2.6.1 Kilpailuehdotukset

Kilpailuun saapui hyväksytysti kaikilta kutsutuilta neljältä kilpailijalta ehdotus. Ehdotukset numeroitiin saapumisjärjestyksen mukaan.

Ehdotus nro 1 "Vallée Blanche"

Ehdotus nro 2 "HOP SUISSE !"

Ehdotus nro 3 "ROLLING STONES AND WHITE SNAKE"

Ehdotus nro 4 "Terve metsä, terve vuori !"

Ehdotukset laitettiin esille kaupungin kotisivuille ja niistä järjestettiin näyttely kaupungintalon aulaan. Yleisö sai kommentoida ehdotuksia sekä netissä että paikan päällä näyttelyssä. Yleisökommentit vietiin tiedoksi tuomaristolle. Saaduista kommenteista on lyhyt yhteenveto arvostelupöytäkirjan lopussa.

Kaikki ehdotukset liitettiin 3D-kaupunkimalliin tietomalleina. Myös selainpohjainen 3D-aineisto laitettiin kaupungin kotisivuille yleisön ja tuomariston käyttöön.



1 "Valée Blanche"



2 "HOP SUISSE!"



3 "ROLLING STONES AND WHITE SNAKE"



4 "Terve metsä, terve vuori!"



2.2.6.2 Ideakilpailun tulos

Kilpailuun toimitetut neljä ehdotusta olivat ammattitaitoisia ja huolella työstettyjä. Ne myös täyttivät kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet pääosin, käsitellen kukin suunnitteluohjeita kuitenkin omista lähtökohdistaan. Koska kilpailun ohjeet olivat suhteellisen väljät ja tarjosivat mahdollisuuksia tulkintoihin, poikkesivat kilpailuehdotukset myös huomattavasti toisistaan sekä osa-alueiden käsittelyn että asumisratkaisujen ja arkkitehtuurin osalta.

Ehdotuksissa ilmoitetut kerrosalat pysyivät pääosin suunnitteluohjeissa annettujen rajojen sisässä vaihdellen osa-alueella 1 7000:sta ("ROLLING STONES AND WHITE SNAKE") 13300 k-m²:een ("Vallée Blanche") ja osa-alueella 2 26500:sta ("ROLLING STONES AND WHITE SNAKE") 30200 k-m²:een ("Terve metsä, terve vuori!").

Kilpailuehdotuksiin tutustuttuaan tuomaristo päätti yksimielisesti valita kilpailun voittajaksi ehdotuksen nro 4 "Terve metsä, terve vuori!". Kilpailun voittajatyö tarjoaa tuomariston näkemyksen mukaan kehityskelpoisen lähtökohdan alueen suunnittelulle. Kaavoitus ottaa huomioon voittaneen ehdotuksen Sveitsi-Härkävehmaan alueen osayleiskaavassa ja asemakaavassa. Voittajan kanssa neuvotellaan jatkotyöstä asemakaavatyöhön liittyen.

Finesco Capital Oy voi halutessaan tehdä voittajan kanssa jatkosuunnittelusopimuksen yhden tai useamman asuinrakennuksen toteutussuunnittelusta.

Ideakilpailusta ja ehdotusten arvostelusta saa lisätietoa hyvinkään Sveitsin alueen asuinrakentamisen ideakilpailun arvostelupöytäkirjasta. http://www.hyvinkaa.fi/globalassets/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/uutta-hyvinkaata/sveitsi-harkavehmas/kilpailun-tulos/arvostelupk_sveitsi_20170426_valmis_.pdf

2.2.6.3 Ideakilpailun tulosten hyödyntäminen

Ideakilpailun ehdotukset tarjosivat erilaisia vaihtoehtoja osa-alueiden jatkosuunnitteluun. Kilpailun voittaneen ehdotuksen laatijat ovat työstäneet ehdotuksen pohjalta lisää havainnemateriaalia kaavatyön pohjaksi. Osayleiskaava on laadittu siten, että asemakaavavaiheessa on mahdollista tutkia voittaneesta ehdotuksesta poikkeavienkin vaihtoehtojen toteuttamista.

Seuraavalla sivulla on esitetty kaksi havainnekuvaa erilaisista toteutusvaihtoehdoista:

- Ensimmäisessä kuvassa rakennusoikeuden määrä on muutoin osayleiskaavaehdotuksen mukainen, mutta Härkävehmaan koulun, Sveitsin kentän ja Aleksis Kiven kadun varren alueelle on esitetty rakentamista 32 000 k-m². Hotellin vierustalle sijoittuu rakentamista 10 000 k-m². Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat Hotellin vierustalla 4...8 kerrokseen ja alempana 5...8 kerrokseen.
- Toisessa kuvassa Sveitsin kentän eteläpää on jätetty pelikentäksi tai leikkipaikaksi. Rakennusoikeuden määrä poikkeaa yleiskaavaehdotuksessa osoitetusta siten, että Hotellin vierustalle on esitetty 12 000 k-m² ja Härkävehmaan koulun, Sveitsin kentän ja Aleksis Kiven kadun varren alueelle on esitetty rakentamista 32 000 k-m². Hotellin vierustalla asuinrakennukset ovat nelikerroksisia alempana rinteessä kerrosluku vaihtelee 4...8 kerrokseen. Lisäksi tässä vaihtoehdossa Hotellin pysäköintilaitoksesta osa toteutuu osayleiskaavan AK-1 alueelle.





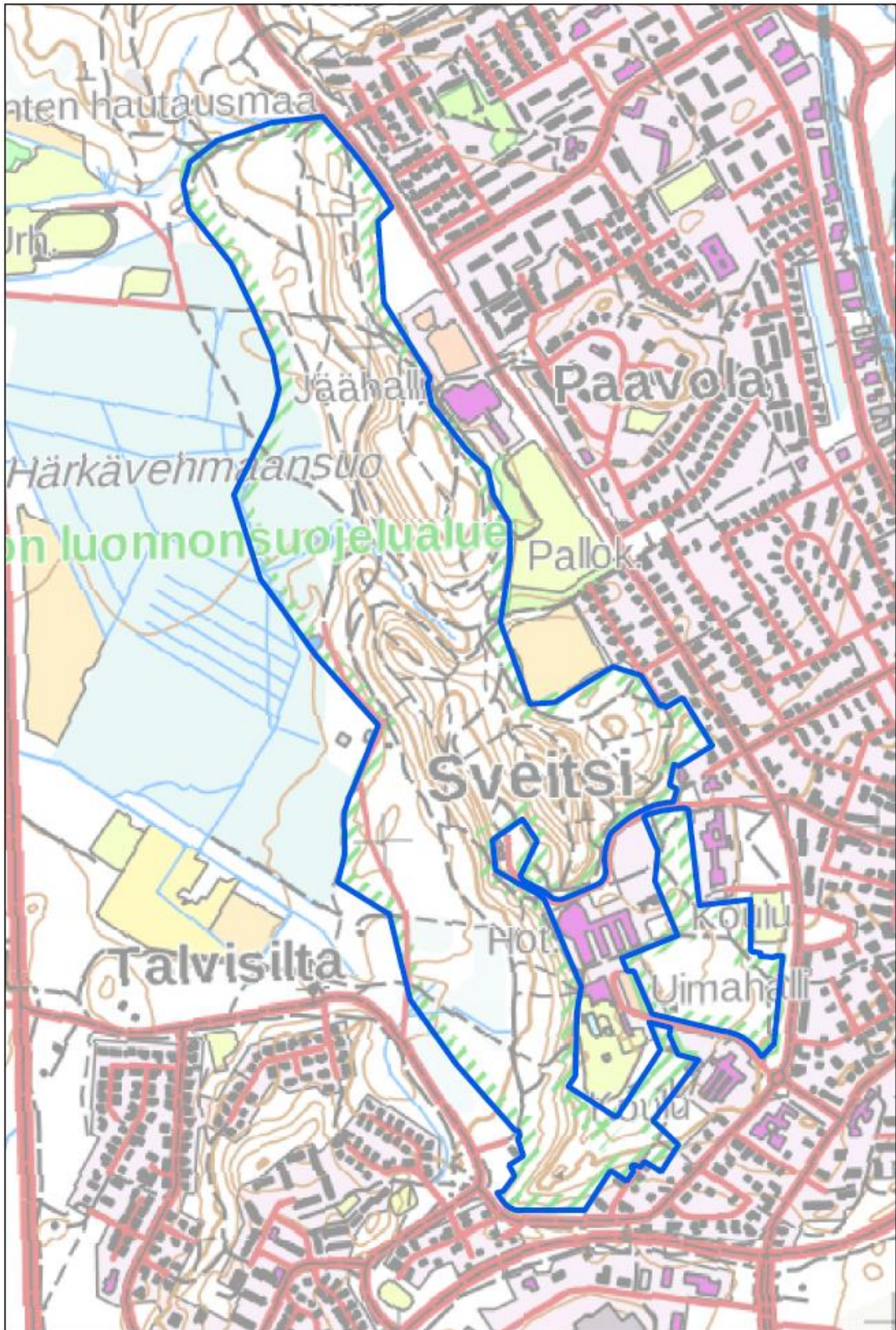
2.2.7 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Sveitsin puiston luonnonsuojelualue on rauhoitettu 27.4.1989 Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä. Lisäksi luonnonsuojelualueen rajausta on tarkistettu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 10.7.1996. Osa alueesta kuuluu valtakunnalliseen harjujensuojeluohjelmaan.

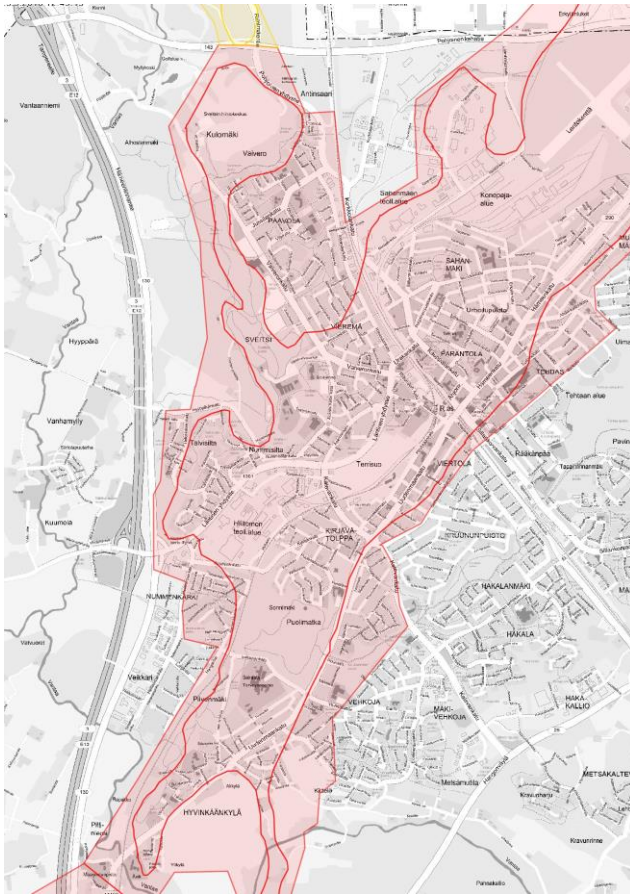
Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueen *hoito- ja käyttösuunnitelma* vahvistettiin ensimmäisen kerran vuonna 1998 alueen metsäsuunnitelmaa lukuun ottamatta. Metsäsuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2008. Hoito- ja käyttösuunnitelman päivittäminen on hyväksytty ympäristölautakunnassa 16.6.2016/ § 59 ja Uudenmaan ELY-keskuksessa luonnonsuojelualueen osalta 10.8.2016.

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.

Hyvinkään päivittäistavarakaupan verkostoselvitys ja kehittämisehdot on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2015 § 61. Selvityksessä on arvioitu päivittäistavarakaupan myymäläverkoston nykytilanne ja kehityspotentiaali, muodostettu kolme vaihtoehtoista myymäläverkostomallia ja arvioitu niiden vaikutukset sekä esitetty johtopäätökset. Selvitys on laadittu niin, että se vastaa voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista yleiskaavan selvitystarvetta. Selvitys antaa lähtötiedot ja perusteet yleiskaavatasolla tehtäville päivittäistavarakaupan mitoitus- ja sijoitusta koskeville kaavaratkaisuille.



Kuva 16: Sveitsipuiston luonnonsuojelualueen rajaus



Kuva 17: Hyvinkään vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue ja sen muodostumisalue

Sivistystoimen palveluverkon suunnittelutyön yhteydessä selvitetään Sveitsin lukion käyttöä sen jälkeen, kun lukiotoiminnot keskitetään Hangonsillan keskuslukioon. Tällöin Härkävehmaan koulun opilaat voisivat siirtyä nykyisen lukion tiloihin saneerattavaan tai kokonaan uuteen Sveitsin yhtenäiskouluun ja Härkävehmaan koulua ei tarvita enää koulukäytössä.

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 ekologisia tavoitteita. Sveitsinpuiston kehittämistavoitteiden mukaan luonnonsuojelun tunnettuutta ja matkailullista merkitystä tulee parantaa kehittämistoimin. Luonnonsuojelun 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 hyvinvointialueen tärkeä kunto- ja terveysliikuntakohde. 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 toteutettu seikkailupuisto täydentämään alueen liikunta- ja luontopalveluita. *SeikkailuSveitsin* yleissuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 24.11.2015 § 202. Seikkailupuisto sijaitsee entisen ison hyppyrimäen ympäristössä. Toimintaa varten on rakennettu toimitila mm. lipunmyyntiä, varusteiden varastointia ja sosiaali-tiloja sekä yleisön WC-tiloja varten. Toimitilan yhteyteen on sijoitettu luonto-opastuspiste. Pysäköintipaikkoja asiakkaiden tarpeisiin on Härkävehmaan kadun päässä Sveitsin Majan vieressä. Seikkailupuiston toiminta on alkanut keväällä 2016.

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.

1970-luvulla rakennettu *hotellirakennukseen* on tehty laaja peruskorjaus, jonka jälkeen Hotelli on avattu uudelleen lokakuussa 2017.

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 tavoitteellinen asuntorakentamisen volyyymi on 50 000 – 55 000 -m². Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluu nykyisen hotellitoiminnan jatkaminen täydennettynä kylpylä- ja liikuntakonseptilla ja yhdistettynä kaupungin omistamaan uimalakiinteistöön.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2016 / § 28 hyväksyä suunnitteluvarauksessa tarkoitettua aluetta koskevan yhteistoimintasopimuksen ja siihen liittyvät esisopimukset hyväksymistä. Sopimuksen keskeisenä sisältönä on:

- Finex Capital Oy ostaa hotelliikiinteistön, 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-m² 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 Marjamäenkadun 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 hotelliikiinteistön hankkimiseksi ja sen saneerauksen rahoittamiseksi, sitoutuu kaupunki ostamaan 2 miljoonalla eurolla Kiinteistöyhtiön jakautumisessa muodostuvan yhtiön osakekannan. Yhtiö omistaa n. 9 700 m² maa-alueen hotellitontista. Finex Capital Oy ostaa em. yhtiön osakekannan takaisin kaupungilta alueen kaavoituksen jälkeen. Finexin takaisinostovelvoite koskee myös sitä tilannetta, että asemakaavaa ei muuteta. Kauppahinta on 2 miljoonaa euroa korotettuna vero- ja lainanotokustannuksilla sekä mahdollisella lisärakennusoikeudesta perittävällä korvauksella.

Yhteistoimintasopimuksen allekirjoittaminen on viivästynyt valtuuston päätöstä koskevan valituksen käsittelyn vuoksi. Sopimus on kuitenkin tarkoitus allekirjoittaa vuoden 2017 aikana. Hotellin saneer-

raus on valmistunut syksyllä 2017. Uimahallin suunnittelu on alkanut ja rakentaminen tapahtuu vuosina 2017 ja 2018. Uudisrakennusten rakentaminen voi alkaa asemakaavojen tultua lainvoimaiseksi ja jatkuu noin 10 vuoden ajan.

2.2.8 Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Luvussa 3 on selostettu suunnittelualueetta koskevia valmiita selvityksiä ja suunnitelmia. Valmiiden selvitysten ja suunnitelmien lisäksi osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat pohja- ja hulevesiä koskevat selvitykset yleiskaavatyön edellyttämällä tarkkuudella. Lisäksi yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on tarpeen laatia selvitys rakennustaiteellisista ja kulttuurihistoriallisista arvoista, jotta voitaisiin määrittellä tarkemmin rakennuksiin ja maisemaan liittyvät suojelutavoitteet.

2.2.8.1 Sveitsin-Härkävehmaan maankäyttösuunnitelman hulevesisuunnitelma ja pohjavesiselvitys yleiskaavaa varten

Pöyry Finland Oy:n laatima selvitys on laadittu, koska suunnittelualue sijoittuu Hyvinkään vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja huleveden laatuun ja imeyttämismahdollisuuteen on siten kiinnitettävä erityistä huomiota. Selvitystyössä on tarkasteltu hulevesien johtamisen järjestelyä suunnittelualueella tavoitteena päälystetyiltä pinnoilta muodostuvien valunhuippujen tasaaminen sekä hulevesien imeyttäminen muodostumispaikalla. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty keinoja hulevesien käsittelyyn. Selvityksessä suositellaan, että alueen hulevesiä tulee maankäytön muutoksen yhteydessä hallita sekä määrällisesti että laadullisesti. Yleinen ohje kaikkeen hulevesien hallintaan on, että:

- Puhtaat kattovedet, perustusten kuivatusvedet ja kevyenliikenteenalueiden vedet tulee imeyttää kiinteistöllä.
- Likaiset hulevedet käsitellään kiinteistöllä ja imeytetään kiinteistöllä tai johdetaan maastoon imeytymään, jollei imeytys ole mahdollista kiinteistöllä. Pohjavesialueella imeytettävän veden laadun on oltava hyvää, jotta pohjavedelle ei aiheuteta riskiä.

2.2.8.2 Sveitsin vedenottamon hyödynnettävyydestä tarkastelu

Tarkastelun on laatinut Pöyry Finland Oy. Sveitsin vedenottamon vedenottoa on jouduttu vähentämään voimakkaasti laskeneiden pohjavedenpintojen ja osittaisen laadun heikkenemisen vuoksi. Selvityksessä tarkastellaan syy-yhteyksiä vedenottomäärän, vedenlaadun ja pohjavedenpintojen käytäytymisen välillä mm. laatimalla kuvaajia, joissa on esitetty sademääriä, vedenottomääriä ja vedenlaatuolosuhteita pitkältä aikajaksolta. Lopputuloksena saadaan varmuutta vedenottamolta turvallisesti otettavasta keskimääräisestä vesimäärästä. Samalla voidaan tehdä arvio, onko vedenoton lupamäärää syytä hakea nykyistä pienemmäksi. Edelleen on tarkasteltu, miten tulisi menetellä vedenottamon valuma-alueen hulevesien käsittelyn/imeyttämisen suhteen.

Pohjaveden riittävän muodostumisen kannalta Sveitsin vedenottamon muodostumisalueella on tärkeää hallita alueen hulevesiä. Kaikki alueen puhtaat hulevedet (kattovedet, perustusten kuivatusvedet ja kevyen liikenteen alueiden vedet) tulisi imeyttää maaperään jo kiinteistöllä. Liikennealueilta syntyvät heikkolaatuisemmat hulevedet tulisi myös käsittelyn jälkeen imeyttää maaperään. Pöyry Finland Oy:n Sveitsin-Härkävehmaan yleiskaavaa varten tekemässä maankäyttösuunnitelman hulevesisuunnitelmassa on likaisten hulevesien käsittelyyn esitetty mm. biosuodatusta.

3 SUUNNITTELUVAIHEET

Kaupunginhallitus päätti 4.7.2016 § 169 käynnistää osayleiskaavan laatimisen Sveitsin-Härkävehmaan alueelle ja hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista varten. Osayleiskaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin 12.8.2016.

Osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.9.2016 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa. Muistio viranomaisneuvottelusta on tämän selostuksen liitteenä.



Kaupunginhallitus hyväksyi osayleiskaavaluonnoksen osallisten kuulemista varten 15.5.2017 ja osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 22.5.-21.6.2017. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen on koottu erilliseen raporttiin.

Kaupunginhallitus hyväksyi 18.12.2017 § 363 osayleiskaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville. Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.1.-9.2.2018. Nähtävilläolon yhteydessä saatiin 14 lausuntoa ja 22 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset vastineineen on koottu erilliseen raporttiin.

3.1 AIKATAULU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä aikataulua on jouduttu venyttämään, koska Sveitsin asuinalueen ideakilpailun tulos on haluttu ottaa huomioon osayleiskaavaluonnoksen laatimisessa. Alkuperäisen aikataulun mukaan osayleiskaavan luonnosvaihe olisi päättynyt maaliskuussa 2017. Osayleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen alkaa osayleiskaava ehdotuksen laatiminen. Ehdotuksen nähtävilläolo järjestettiin vuoden 2018 alussa. Tällöin osayleiskaavan hyväksymiskäsittely on keväällä 2018.

4 TAVOITTEET

Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaavan laatiminen on jatkoa alueen maankäytön kehittämissuunnitelmalle, joka perustui kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan (KH 14.12.2015 § 278). Kehittämissuunnitelma valmistui tavoitteiden mukaisesti vuoden 2016 aikana ja kaupunginhallitus hyväksyi suunnitelman 30.5.2016.

Osayleiskaavan tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa keskustaajaman osayleiskaavaa siten, että luodaan mahdollisuudet Sveitsin-Härkävehmaan alueen kehittämiseksi, kuten matkailu- ja virkistystoimintojen vahvistamiselle, hotellitoiminnan elvyttämiseksi ja Härkävehmaan koulun alueen käytötarkoituksen muuttamiselle. Mahdolliset uudet toiminnot, kuten asuminen, sovitetaan yhteen sekä rakennetun että luonnonympäristön arvojen kanssa.

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

Kehittämissuunnitelmassa esitettyjen uusien toimintojen sekä suunnitelmasta saadun palautteen perusteella tavoitteita tarkennettiin seuraavasti:

- Pohjaveden puhtauden ja muodostumisen turvaaminen sekä hulevesien haitaton johtaminen
- Maaston kulumisen ehkäiseminen
- Alueella olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilyttämisen tarpeen ja tavoitteiden selvittäminen ja huomioon ottaminen
- Luonnonsuojelun alueen ja rakentamiseen varattavien korttelialueiden välisten rajojen tarkistaminen uudet toiminnot, maisema ja luonnonarvot huomioon ottaen.

Maankäytön kehittämissuunnitelmassa on esitetty neljä kohdetta, joita koskien selvitetään mahdollisuutta muuttaa Sveitsinpuiston luonnonsuojelun alueen rajausta. Tavoitteena on parantaa mahdollisuuksia sijoittaa rakentaminen ja kulkuyhteydet ympäristöön soveltuvalla tavalla. Sveitsinpuiston luonnonsuojelun alueen pinta-ala ei muutosten johdosta muuttuisi. Kohteet ovat:

- Sveitsin uimalan YU-aluetta on laajennettu kattamaan olemassa oleva pysäköintialue. Uimalan ja hotellin välisen joukkoliikenteen ajoyhteyden vaatima alue lähiympäristöineen on merkit-

- ty VP-alueeksi, jolle voi toteuttaa ao. ajoyhteyden ja muita reittejä. Nykyisestä luonnonsuojelualueen statuksesta 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.

Kehittämissuunnitelman laadinnan aikana saatiin viranomaisilta, yhteisöiltä ja yksityishenkilöiltä runsaasti palautetta, jota hyödynnetään sekä yleiskaavan laatimisessa että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kun eri ratkaisuja täsmennetään.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaava koostuu osayleiskaavakartasta merkintöjen selityksineen ja osayleiskaavamääräyksineen sekä osayleiskaavan selostuksesta.

5.1 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen alue (AK-1)

Alue varataan asutokäyttöön kerrostaloissa. Asemakaavassa alueelle voidaan osoittaa myös palveluasumista, matkailua palvelevaa asumista sekä toimistotiloja. Alueelle on osoitettava yleiseen pysäköintiin 50 autopaikkaa.

Merkinnällä on osoitettu nykyisen hotellitontin itäosa sekä sen pohjoispuolella nykyisin sijaitseva pysäköintialue. Asumisen lisäksi alueelle voidaan sijoittaa palveluasumista, loma-osaketyypistä loma-asumista sekä toimistotiloja. Sveitsinpuiston käyttäjille tarkoitetut 50 pysäköintipaikkaa voi toteuttaa joko maantasopaikkona tai pysäköintilaitoksissa. Pysäköintipaikkojen sijoitus ratkaistaan tarkemmin asemakaavavaiheessa. Asemakaavalla ratkaistaan rakentamisen sijoittuminen, korkeus ja määrä sekä hulevesien käsittelyn ja pysäköinnin järjestämisen edellyttämä pinta-ala.

Asuinkerrostalojen alue (AK-2)

Alue varataan asutokäyttöön kerrostaloissa. Asemakaavassa alueelle voidaan sallia päivittäistavarakaupan sijoittaminen. Alueella sijaitsevalle urheilukentälle on osoitettava korvaava ratkaisu ennen urheilukentän ottamista muuhun käyttöön.

Härkävehmaan koulun, Sveitsin kentän sekä koulun ja Aleksis Kiven kadun välinen alue osoitetaan merkinnällä asutokäyttöön. Ennen kuin Sveitsin urheilukentän alue voidaan ottaa muuhun käyttöön, on osoitettava alueet, jonne kentän toiminnot voidaan sijoittaa. Määräyksen mahdollistama päivittäistavarakauppa palvelisi paitsi osayleiskaavassa osoitettua rakentamista myös ympäristön olemassa olevaa asutusta. Asemakaavalla ratkaistaan rakentamisen sijoittuminen, korkeus ja määrä sekä hulevesien käsittelyn ja pysäköinnin järjestämisen edellyttämä pinta-ala.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY-1)

Alue varataan julkisia palveluita ja hallintoa varten. Alueella tulee huolehtia yleisen virkistyskäytön tarpeista.

Merkinnällä osoitetaan Sveitsin uimala. Osayleiskaavan tarkoituksena on mahdollistaa uimalan kehittäminen nykyisissä käyttötarkoituksissaan ja turvata alueen käyttö yleiseen virkistykseen. Uimalan alue pienenee voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, koska osa alueesta osoitetaan luonnonsuojelualueen rahoituspäätöksen mukaisesti luonnonsuojelualueeksi. Toisaalta koko Uimalan pysäköintialue osoitetaan PY-1 alueeksi, kun voimassa olevassa asemakaavassa osa pysäköintialueesta on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY-2)

Alue varataan julkisia palveluita ja hallintoa varten.



Tarkoituksena on mahdollistaa Sveitsin lukion tontin käyttö ja kehittäminen edelleen koulukäytössä vaikka Sveitsin lukio siirtyykin Hangonsillan keskuslukioon. Merkintä on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Virkistysalue (V)

Alue varataan ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.

Merkinnällä on osoitettu Sveitsinpuiston luonnonsuojelualueen reuna-alueita Nummisillankadun, Aleksis Kiven kadun ja Sveitsinkadun varsilla sekä Sveitsin majan pysäköintialueen reunalla. Aluevaraukset ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

Matkailupalvelujen alue (RM)

Alueelle voidaan asemakaavassa sallia majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja sekä näihin liittyviä myymälätiloja.

Sveitsin hotellirakennus on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi nykyistä pienemmällä aluerajauksella. Asemakaavan laatimisessa keskeisiä kysymyksiä ovat hotellin pysäköintijärjestelyt sekä hulevesien käsittely.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Alue vartaan yleisen pysäköinnin tarpeisiin

Merkinnällä on osoitettu Sveitsin Majan sekä Teerimäenkadun varren yleiseen pysäköintiin voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut alueet.

Luonnonsuojelualue (SL)

Luonnonsuojelulainsäädännön nojalla perustettu luonnonsuojelualue.

Luonnonsuojelualue on osoitettu luonnonsuojelualueen rauhoituspäätöksen mukaisesti.

Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus

Rakennuksia ja ympäristöä tulee hoitaa siten, että rakennusten ja rakenteiden arkkitehtuuri säilyy. Rakennuksiin ja ympäristöön kohdistuvia korjaus- muutos- tai purkamistöitä suunniteltaessa on pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Asemakaavaa muutettaessa rakennusten ja niiden ympäristön rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta tulee laatia riittävät selvitykset.

Merkinnällä on osoitettu Sveitsin maja, hotelli, uimala, Sveitsin lukio ja Härkävehmaan koulu. Varsinkin uimalan kohdalla merkintä tarkoittaa varsinaisen uimalarakennuksen lisäksi myös uimalaan liittyviä rakennelmia ja rakenteita sekä koko uimalaympäristöä. Ennen kohteiden asemakaavan muuttamista tulee yhteistyössä maakuntamuseon laatia riittävät rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset selvitykset arvottamisineen.

Alueen ohjeellinen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen alueelle ratkaistaan asemakaavalla

Rakennusoikeus osoitetaan ohjeellisena, koska lopullisesti rakennusoikeuden määrä ratkaistaan asemakaavalla, jossa myös eri käyttötarkoituksiin osoitettavien alueiden pinta-alat saattavat muuttua osayleiskaavassa osoitettujen alueiden pinta-alasta. Aluetehokkuutta arvioitaessa tulee huomata, että alueen tonttien tehokkuus saattaa asemakaavassa vaihdella paljonkin, vaikka aluetehokkuus pysyisi samana. Seuraavassa taulukossa on esitetty aluekohtaisesti osayleiskaavassa osoitettu rakentamisen määrä.



Alueen nimi	osayleiskaava-merkintä	Ohjeellinen rakennusoikeus (k-m ²)	Osayleiskaavan mukainen alueen pinta-ala (m ²)	Aluetehokkuus (rakennusoikeus/pinta-ala)
Hotellin vierusta	AK-1	10 000	19 323	0,52
Härkävehmaan koulu ja Sveitsin kenttä	AK-2	31 000	43 375	0,71
Uimala	PY-1	17 000	20 513	0,83
Sveitsin lukio	PY-2	10 000	39 478	0,25
Hotelli	RM	22 000	26 132	0,84
Sveitsin maja	RM	550	1 333	0,41

Sveitsin Majan, Uimalan ja Sveitsin lukion rakennusoikeus perustuu voimassa olevaan asemakaavaan. Hotellin tontin rakentamisen tehokkuus muuttuu rakennuspaikan pienenemisen seurauksena. Hotellin vierustan sekä Härkävehmaan koulun, Sveitsin kentän ja Aleksis Kiven kadun varren alueiden rakennusoikeus perustuu Sveitsin alueen asuinrakentamisen ideakilpailun tulokseen. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä rakentamiseen osoitettujen alueiden pysäköintijärjestelyjen sekä hulevesien käsittelemisen edellyttämä pinta-ala. Näillä ratkaisulla saattaa olla vaikutusta toteutettavissa olevaan kerrosalaan. Osayleiskaavassa ei oteta kantaa rakennusten kerrosaluun.

Asuinkeuhkaloalueille (AK-1 ja AK-2) osoitettu ohjeellinen rakennusoikeus on yhteensä 41 000 k-m². Alueiden tehokkuus on Hotellin vierustalla 0,52 ja Härkävehmaan koulun ympäristössä 0,71. Voimassa olevassa keskustaajaman osayleiskaavassa asuinkeuhkalojen alueilla suositeltu tonttitehokkuus vaihtelee välillä 0,4-0,85. Hangonsillan alueella suositus asuinkeuhkaloalueiden tonttitehokkuudeksi on 0,4-1,0.

Ohjeellinen joukkoliikenteen uusi yhteys

Teerimäenkadulta Härkävehmaankadulle on osoitettu uimalan ja hotellin kautta kulkeva joukkoliikenteen ajoyhteys. Yhteyden tarkempi sijainti, mitoitus sekä pysäkkien paikat selvitetään yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Kevyen liikenteen yhteystarve

Härkävehmaankadun varteen on osoitettu yhteystarve kevyelle liikenteelle, jotta Aleksis Kiven kadun suunnalta olisi mahdollisuus säilyttää ja parantaa Sveitsin alueen saavutettavuutta myös kevyellä liikenteellä. Yhteystarve on osoitettu nykyiselle sijainnilleen, mutta alueen rakentamisen myötä saattaa olla tarvetta muuttaa yhteyttä. Hotellin päässä nykyinen yhteys on puutteellinen. Kevyen liikenteen yhteyden tulee olla käytettävissä jatkuvasti myös alueen rakentamisen aikana eikä nykyisestä yhteydestä voida luopua ennen korvaavan yhteyden toteuttamista.

Yhdyskäytävä

Hotellin ja uimalan välille on osoitettu varaus yhdyskäytävälle, joka mahdollistaa hotellin ja uimalan välisen liikkumisen sisätiloissa. Yhdyskäytävän toteuttamisessa tulee huolehtia siitä, että olemassa olevaa ulkoilulle tärkeää yhteyttä ei katkaista. Lisäksi tulee säilyttää uimalan huoltoliikenteen tarvittavat yhteydet.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle laitteelle varattu alueen osa

Merkinnällä on osoitettu Sveitsin vedenottamon kaivo.

Arvokas harjualue

Alueen asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon arvokkaan harjualueen alkuperäisen luonteen säilyttäminen. Toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava, ettei toimenpiteillä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia arvokkaan harjualueen luonteeseen.

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevan keskustaajaman osayleiskaavan mukaisesti Sveitsinharjun geologisesti arvokas osa. Merkintä perustuu vahvistettuun Uudenmaan maakuntakaavaan.



Katu

Merkinnällä on osoitettu nykyiset Teerimäenkatu ja Härkävehmaankatu.

Eri liikennemuotojen eritasoristeys

Merkinnällä on osoitettu kaksi olemassa olevaa Härkävehmaankadun alittavaa ulkoilureittiä.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Olemassa olevat ulkoilureitit on osoitettu ja lisäksi Teerimäenkadulta pohjoiseen on osoitettu uusi ohjeellinen ulkoilureitti.

Yleiskaava-alueen raja

Merkinnällä osoitetaan alue, jota Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaava koskee.

Alueen raja

Raja erottaa eri käyttötarkoitukseen osoitetut alueet toisistaan.

Osa-alueen raja

Raja erottaa eri osayleiskaavamääräysten alaiset alueet toisistaan.

Yleiset määräykset

Osayleiskaava-alue on yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojelemiseen. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa lainsäädännössä mainittu pohjaveden pilaamiskielto sekä säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely tai varastointi.

Pohjaveden puhtautta vaarantavien maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärään.

Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen tai maankaivun seurauksena ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

Asemakaavassa on annettava määräykset sade- ja sulamisvesien johtamisesta ja käsittelystä siten, että sade- ja sulamisvedet voidaan käsitellä ja imeyttää kiinteistön alueella. Asemakaavassa on annettava pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi tarpeelliset määräykset.

Suositus: Lämmitysmuodoksi suositellaan muuta kuin öljykeskuslämmitystä.

Osayleiskaava-alue on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas aluekokonaisuus, jonka ominaispiirteiden säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä rakennusten kerrosluvun ja massoittelemisen sopiminen ympäristönsä sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamattomien alueiden maaston kulumisen estämiseen.

Koko suunnittelualue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta ja Sveitsin vedenotannon läheisyyden vuoksi pohjaveden määrän ja laadun turvaaminen on tärkeää. Rakennettavat alueet rajoittuvat luonnonsuojelualueeseen eikä rauhoitusmääräysten vuoksi hulevesiä ole mahdollista käsitellä luonnonsuojelualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on selvitettävä tarkemmin hulevesien johtaminen ja käsittely.



Määräys selvittää asemakaavan laatimisen yhteydessä kerrosluvun ja rakennusten massoitte-
lun sopiminen ympäristöön tähtää ilmeeltään vaihtelevaan ja väljään rakentamiseen.

5.2. SVEITSIN-HÄRKÄVEHMAAN OSAYLEISKAAVAN ALUEVARAUSTEN PINTA-ALAT

	pinta-ala (m ²)	osuus (%)	osuus (%)
AK-1	19 323	30,8	
AK-2	43 375	69,2	
A-yht	62 698		11,2
PY-1	39 478	60,2	
PY-2	26 132	39,8	
P-yht	65 610		11,7
V	10 734		1,9
RM	21 846		3,9
LP	6 933		1,2
SL	379 108		67,7
kadut	13 149		2,3
yhteensä	560 078		100,0

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa osayleiskaavan toteuttamisen Sveitsin lukion tontilla. Osayleiskaavassa esitetään asemakaavasta poikkeava ratkaisu uimalan tontin rajaamiseksi. Rajausta esitetään muutettavaksi siten, että Uimalan tontti noudattaisi luonnonsuojelualueen rajaa. Luonnonsuojelualue on perustettu luonnonsuojelulain nojalla ja toteuttamista ohjaa Sveitsinpuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. Hotellirakennuksen korjaaminen ja laajentaminen ovat tapahtuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Jatkossakin hotellin laajentamisesta ja korjaamisesta vastaa hotellikiinteistön omistaja. Asuntorakentaminen tapahtuu yksityisen toteuttajan toimesta.

Hotellin nykyisen tontin sekä hotellin pohjoispuoleisen pysäköintialueen, Härkävehmaan koulun nykyisen tontin, koulun ja Aleksis Kiven kadun välisen alueen sekä Sveitsin kentän alueille sijoittuva asuntorakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

Kaupunki vastaa uuden joukkoliikenneyhteyden toteuttamisesta sekä muusta yleisten alueiden kunnallistekniikasta.

7 VAIKUTUSTEN ARVIONTI

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Vaikutusten arvioinnilla tarkennetaan myös alueen suunnittelun tavoitteita.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Sveitsin alue on hyvinkääläisille tärkeää virkistysaluetta. Jotta uuden rakentamisen sijoittaminen virkistysalueena käytettävän alueen tuntumaan vähentäisi alueen virkistysarvoa mahdollisimman vähän, tulee rakennusten sopeuttamiseen ympäristöönsä kiinnittää erityistä huomiota. Asuinkerrostalojen rakentaminen Aleksis Kiven kadun puisto- ja urheilupalvelujen alueelle pienentää virkistysalueiden määrää nykytilanteeseen verrattuna. Lähialueella säilyy kuitenkin huomattava määrä virkistys- ja ulkoilukäyttöön soveltuvia alueita. Ennen kuin Sveitsin kentän paikalle voidaan rakentaa, on kentän nykyisille toimintoille osoitettava korvaavat sijaintipaikat. Sveitsin koulun tontille on mahdollista sijoittaa pelikenttä jo voimassa olevan asemakaavan mukaan mutta tämä pelikenttä ei korvaisi kokonaan Sveitsin kentästä luopumista.

Uuden asutuksen aiheuttaman liikennemäärien lisäys ei aiheuta merkittävää melun lisääntymistä. Aleksis Kiven kadun varteen sijoittuvat rakennukset rajoittavat katumelun leviämistä osaan Sveitsinpuistoa. Toisaalta Härkävehmaankadun lisääntyvä liikenne lisää melua samalla alueella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Rakentamisalueet sijoittuvat pääasiassa alueille, jotka eivät ole luonnontilaisia. Näin ollen vaikutukset maa- ja kallioperään jäävät vähäisiksi.

Vaikutukset ilmastoon

Uuden rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja toimivien joukkoliikenneyhteyksien varrelle vähentää tarvetta yksityisautoiluun ja siten vähentää uuden asutuksen ilmastokuormitusta. Keskustaaajaman rakenteen sisälle sijoittuva asuntorakentaminen hyödyntää olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Suunnittelualue sijaitsee Sveitsin vedenottamon pohjaveden muodostumisalueella. Koska rakentaminen lisää tiivistä pintaa on huolehdittava siitä, että siisteiltä alueilta hulevedet johdetaan siten, että ne pääsevät imeytymään maaperään. Lisäksi pysäköinti- ja liikennealueilta tulevat hulevedet on käsiteltävä pohjavettä vaarantamattomiksi ennen imeytystä. Hulevesien riittävästä viivytyksestä ja laskeutuksesta on huolehdittava, jotta ei aiheuteta tulvimista. Myös alueen rakentamisen aikana syntyvistä hulevesistä on huolehdittava.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikka uudisrakentaminen ei ulotu varsinaiselle luonnonsuojelualueelle, asumisen lisääntyminen luonnonsuojelualueen reunalla vaikuttaa luonnonympäristöön välillisesti, kun myös virkistyskäyttäjien määrä lisääntyy. Maaston kulumista pystytään rajoittamaan kulkua ohjaamalla. Tähän onkin jatkosuunnittelussa kiinnitettävä huomiota.

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

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja uuden joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaupan palveluja on yleiskaavassa tarkasteltava osana kunnan muuta yhdyskuntarakennetta ja erityisesti suhteessa keskus- ja palveluverkkoon sekä liikenneverkkoon. Päivittäistavarakaupan toteuttaminen AK-2 -alueelle parantaa suunnittelualueen ja sitä ympäröivien asuinalueiden palveluja, mutta ei haittaa muun kaupallisen palveluverkon toteutumista.



Vaikutukset liikenteeseen

Osayleiskaavan myötä alueelle sijoittuu noin 1000 uutta asukasta. Hyvinkääläiset tekevät syysarkeina keskimäärin 3,4 matkaa vuorokaudessa. Näistä matkoista 43 % tehdään kuljettajana henkilöautossa, joten uusi asuminen lisää henkilöautoliikennettä lähes 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Noin ¾ matkoista suuntautuu suoraan Aleksis Kiven kadulle, joka on nykyisinkin luonteeltaan kokoojaka-tu. Noin ¼ henkilöautoliikenteestä ohjautuu Härkävehmaankadun kautta Aleksis Kiven kadun ja Vai-veronkadun risteykseen. Aleksis Kiven kadun vuorokausiliikenne on tällä hetkellä noin 3 600 ajoneu-voa vuorokaudessa, joten henkilöautomäärän lisäys olisi noin 40 %. Lisäystä Aleksis Kiven kadulla pienentää se, että osa liikenteestä suuntautuu suoraan Vaiveronkadulle.

Vuoden 2017 lokakuun lopussa on aloitettu säännöllinen bussiliikenne rautatieaseman ja Hotellin vä-lillä. Uusi joukkoliikenneyhteys parantaa Uimalan saavutettavuutta myös joukkoliikenteellä.

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Suurimmat vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan syntyvät Aleksis Kiven kadun var-ren 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 koho-vaa metsää ja pitämällä rakennuskorkeudet pääosin puiden korkeutta matalampina.

Härkävehmaan koulun tontilla koulun purkaminen muuttaa maiseman julkisesta ympäristöstä yksityi-semmäksi asuinalueympäristöksi. Mahdollisuutta säilyttää jokin osa koulusta selvitetään yksityiskoh-taisemman suunnittelun yhteydessä.

Hotellin ympäristön mahdollinen asuinrakentamisen vaikutus harjumaisemaan ja alueen luonteeseen riippuu yksityiskohtaisen suunnittelun laadusta. 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 säilyt-täisi julkisen ja avoimen luonteensa.

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen rakennuskanta on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta. Sveitsinpuisto on kokonaisuutena keskeinen osa hyvinkääläistä kulttuuriperintöä, jonka ominaispiirteiden säilyttämi-seen tulee kiinnittää suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä erityistä huomiota. Härkävehmaan koulun mahdollinen purkaminen hävittää kauniiseen harjumaisemaan sijoitetun modernin koulura-kennuksen. Mahdollisuuksia säilyttää jokin osa koulusta selvitetään yksityiskohtaisen suunnittelu yh-teydessä. Koulurakennuksen kunnon selvittäminen on kesken.

VALMISTELIJA

yleiskaavasunnittelija Hannu Lindqvist, 040 155 4275, hannu.lindqvist@hyvinkaa.fi

Hyvinkäällä 8.5.2018

LIITTEET

Viranomaisneuvottelun muistio 7.9.2016

MUISTIO SVEITSIN-HÄRKÄVEHMAAN OSAYLEISKAAVAN ALOI-
TUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA 7.9.2016

AIKA	7.9.2016 klo 9.30-11.20
PAIKKA	Uudenmaan ELY-keskuksen kokoustila Safiiri
OSALLISTUJAT	Sanna Andersson, Uudenmaan ELY-keskus Henrik Wager, Uudenmaan ELY-keskus Liisa-Maija Thompson, Uudenmaan ELY-keskus Juha Lumme, Uudenmaan ELY-keskus Oskari Orenius, Uudenmaan liitto Sari Saresto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo Anne Jarva, Hyvinkään kaupunki Mika Lavia, Hyvinkään kaupunki Hannu Lindqvist, Hyvinkään kaupunki

1. Sanna Andersson avasi viranomaisneuvottelun ja sovittiin, että hän toimii puheenjohtajana. Hannu Lindqvist laatii neuvottelumuistion, joka toimitetaan osallistujille tarkastettavaksi.
2. Anne Jarva esitteli suunnittelutilanteen. Alueelle on hyväksytty 30.5.2016 maankäytön kehittämissuunnitelma, josta on saatu tavoitteita osayleiskaavatyölle. Osayleiskaavan vireilletulosta on kuulutettu 12.8.2016. Jatkotyön aikataulu on seuraava:
 - Luonnosvaihe, heinäkuu 2016 – maaliskuu 2017
 - Osayleiskaavaehdotus huhtikuu – lokakuu 2017
 - Hyväksyminen, marraskuu 2017
3. Viranomaisten kommentit
 - Uudenmaan liitto, Oskari Orenius: Uudenmaan liitto on antanut maankäytön kehittämissuunnitelmasta lausunnon jossa todetaan: Uudenmaan vahvistetuissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi, pieniltä osin taajamatoimintojen alueeksi joka on eteläisiltä osin tiivistettävää aluetta, arvokkaaksi harjualueeksi, kulttuuriympäristöksi tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä pohjavesialueeksi.
Maakuntakaavassa esitettyjen aluevarausten laajuutta ja sijaintia voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavassa muuttaa tai aluevarauksista voidaan myös luopua edellyttäen, että maankuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Hyväksyttävä eroavuus ei voi kuitenkaan tarkoittaa maakuntakaavan keskeisistä periaatteista poikkeamista eikä myöskään maakuntakaavassa erityisesti tutkitusta sijaintipaikasta poikkeamista.

Maakuntakaavan virkistysaluemerkintä on maankäyttö ja rakennuslain 33 §:n ehdollisesta rakentamisrajoituksesta huolimatta yleispiirteinen aluevaraus, joka tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Virkistysalueelle voidaan sijoittaa osin pääkäyttötarkoitusta rajoittavia toimintoja ja niihin liittyviä rakenteita ja rakennuksia. Osa virkistysalueesta voi olla muuta kuin yleistä virkistystä varten, mutta toiminnan tulee tukea pääkäyttötarkoitusta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava, että pääkäyttötarkoitus ei vaarannu ja että virkistyskäyttöalueet ovat pääsääntöisesti yleisen virkistykseen käytössä. Tämä edellyttää, että Sveitsin ydinalue varataan pääosin matkailua ja virkistystä varten.

Lisäksi Aleksis Kiven kadun varrelle ja Härkävehmaan koulun yhteyteen suunniteltu asuinrakentaminen tulee sovittaa yhteen Hyvinkään keskustajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa arvokkaaksi todettujen kulttuuriympäristöjen kanssa.

Uudenmaan liiton laatimassa kulttuuriympäristöjä koskevassa selvityksessä, Missä maat on mainiommat, Hyvinkään Sveitsi on kohde nro 96. Selvityksessä todetaan, että Hyvinkään Sveitsin luonnonpuisto Ensimmäisellä Salpausselällä oli tunnettu kauneudestaan ja terveellisestä ilmanalastaan jo 1800-luvun jälkipuoliskolla.

Arkkitehtuurikilpailun järjestäminen voisi olla hyvä keino edistää alueen suunnittelua. Yksi korkeampi rakennus, johon sijoitetaan näköalakerros, voi sopia alueelle edellyttäen, että rakennuksen suunnittelu on korkeatasoista. Aleksis Kiven kadun varren rakentamisen sovittaminen sekä rakennettuun että luonnonympäristöön on vaativa tehtävä.

- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Sari Saresto: Tavoite hotellitoiminnan säilymisestä ja kylpylähotellista on hyvä. Härkävehmaan koulun kohtalo huolestuttaa eikä koulun täydellinen häviäminen ole kannatettavaa. Härkävehmaan koulurakennus ja arkkitehtuuri tulisi tutkia niin, että arvoja voitaisiin myös säilyttää. Rakentamisen sovittaminen maisemaan on keskeinen asia. Virkistysalueella rakentamista ei puoleta. Kaikista rakennuksista tarvittaisiin tarkempia rakennushistoriaselvityksiä.
- Museovirasto on toimittanut neuvotteluun yli-intendentti Helena Taskisen ja intendentti Tuula Heikkurinen-Montellin allekirjoittaman lausunnon: ” Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan ja toteaa, ettei sillä ole osayleiskaavaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Osayleiskaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Museoviraston tiedot perustuvat vuonna 2001 tehtyyn selvitykseen. Museovirasto pitää sitä tältä osin ajantasaisena ja riittävänä. Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta osayleiskaavasta lausuu Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.” Alueen eteläpäässä on toisen maailmansodan aikaisia rakenteita. Nämä eivät ole muinaismuistoja, mutta kulttuuriperintöä. Selvitetään

kohteita museovirastolta (Satu Mikkonen-Hirvonen) ja kaupunginmu-
seolta (Ville-Matti Rautjoki).

- Uudenmaan ELY-keskus, Sanna Andersson: Pohjavesiasioista muis-
tioon liitetään myöhemmin sähköpostilla toimitettavat Timo Kinnusen
kommentit. Timo Kinnunen 7.9.2016: ”Tilanne alueen pohjavesien
suhteen ei ole huono. Suunnitelmiin oli nyt lisätty määräyksiä ja mer-
kintä karttaan, joita ei aiemmin ollut. Maalämpöä ei pv-alueella tule
sallia. Pohjavesiselvityksen suhteen nousi kysymys, tuleeko alueelle
tai ollaanko sinne suunnittelemassa maanalaisia parkkitiloja? Näiden
suhteen pohjavesiselvitys tai rakennettavuusselvitys tulee laatia, jotta
selviää, onko maanalaisten tilojen rakentaminen ylipäättään mahdolla-
ista, ettei ikäviä tule yllätyksiä rakennusvaiheessa. Jos pohjaveden pin-
ta on korkealla, tulee se huomioida suunnitelmissa ja määräyksissä,
koska alueen pohjavettä ei tule keinotekoisesti alentaa rakentamisen
vuoksi. Keinotekoisella alentamisella voi olla vaikutuksia laajemman
alueen pv-tilanteisiin. Sveitsin vedenottamalla ei ole vesilain mukaisia
suoja-alueita.”
- Uudenmaan-ELY-keskus, Henrik Wager: Kulttuuriympäristön hoito-
suunnitelmassa arvot on tiedostettu ja suojelutavoitteet ovat selkeät.
MRL 41 §:ssä määrätään yleiskaavamääräyksistä: Yleiskaavassa voi-
daan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetet-
tavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suun-
niteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (yleiskaava-
määräykset). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea
maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä
haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Jos jotakin
aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympä-
ristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäris-
töarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koske-
via tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset).
Yksityiskohtainen rakennushistoriaselvitys pitäisi tehdä. Härkäveh-
maan koulun kuntoarvio ja kuntoselvitys pitäisi tehdä ja arvottaa eri
osien merkitys. Tämän jälkeen voidaan puntaroida mitä säilytetään ja
mitä puretaan. Härkävehmaan koulun merkitys Jorma Järven suunnit-
telutyössä ja Hyvinkäällä pitäisi arvioida.
- Uudenmaan ELY-keskus, Liisa-Maija Thompson: Liikenneturvallisuus
on tärkeä ottaa huomioon, koska alueella on paljon erilaisia liikkujia.
Liikenneverkossa saattaa esiintyä hetkittäisiä toimivuushaasteita.
Joukkoliikennekadun osoittamistapa kaavassa pitää ratkaista. Hotellin
ja muiden matkailukohteiden linja-autojen pysäköintiin tulee olla riittä-
västi tilaa. Polkupyöräpysäköintiä ei pidä unohtaa. Alueen saavutetta-
vuus on hyvä ja esteettömyydestä pitää huolehtia. Uusien ja kasva-
vien toimintojen aiheuttama lisääntyvä liikenne tulee ottaa huomioon.
- Uudenmaan ELY-keskus, Juha Lumme: Luonnonsuojelualueiden
vaihdot käsitellään luonnonsuojelualan lakkauttamisena ja laajen-
tamisena. Ratkaisevaa on se, onko asuntotuotanto niin tärkeä yleinen
etu, että sen perusteella luonnonsuojelualue voidaan lakkauttaa. Bus-
sireitille kevein menettely olisi ottaa se mukaan käyttö- ja hoitosuunni-
telmaan. Maaston kulumisen uhkan tai arvojen yhteensovittamisen

kannalta ei ole tarpeen laatia tässä vaiheessa uusia selvityksiä. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään tarvittavat puustokartoitukset.

4. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

- Toisen maailmansodan aikaisista rakenteista kysellään s-postilla museovirastolta ja kaupunginmuseolta.
- Andersson toimittaa Timo Kinnusen pohjavesikannanotot liitettäväksi muistioon. (liitetty)
- Järjestetään maastokäynti alueelle kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen havainnoimiseksi.
- Maankäyttösuunnitelman laatimisen yhteydessä saadut lausunnot ovat relevantteja myös osayleiskaavatyössä.

Hannu Lindqvist
yleiskaavasuunnittelija

JAKELU

Sanna Andersson, Uudenmaan ELY-keskus
Henrik Wager, Uudenmaan ELY-keskus
Liisa-Maija Thompson, Uudenmaan ELY-keskus
Juha Lumme, Uudenmaan ELY-keskus
Oskari Orenius, Uudenmaan liitto
Sari Saresto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Anne Jarva, Hyvinkään kaupunki
Mika Lavia, Hyvinkään kaupunki
Hannu Lindqvist, Hyvinkään kaupunki
Satu Mikkonen-Hirvonen, Museovirasto
Timo Kinnunen, Uudenmaan ELY-keskus