



Asemakaavan muutoksen selostus

Tuusko
Kaava nro 3562

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3562
PÄIVÄTTY 5.6.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Hyrylän kunnanosan
kortteleita 36029-36055,
osaa korttelista 36027 sekä katu-, liikenne-, virkistys-, veneval-
kama ja vesialueita.
Muodostuvat uudet korttelit 8081 – 8087 ja 8149 sekä katu-, lii-
kenne-, virkistys-, erityis-, venevalkama ja vesialueita.

Kaavan nimi:
Tuuskoto

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.12.2015
Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:
15.2.-15.3.2024.
Kuntakehityslautakunta: 7.9.2016
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: 3.12.- 4.1.2016.
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen:
Voimaantulo:

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan Hyrylästä Järvenpään suun-
taan, Järvenpääntien ja Tuusulanjärven välisellä alueella.



Kaava-alueen sijainti opaskarttapohjalla. Kuva: Tuusulan kunnan karttapalvelu.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola
Asemakaavoitus: Miia Nätyнки, kaavasuunnittelija
Teija Hallenberg, kaavasuunnittelija
Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Muut viranomaistahot

Yleiskaavoitus: Henna Lindström
Rakennusvalvonta: Johanna Aho
Kunnallistekniikka: Pasi Marjamaa
Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Jukka Sahlakari
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo: Juha Vuorinen

Asemakaavamuutoksen hakija

Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	8
ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus.....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	10
Liikenne.....	14
Palvelut	17
Esteettömyys.....	17
Luonnonympäristö, maisema ja kulttuurihistoria	17
Ekologinen kestävyys.....	40
Suojelukohteet	40
Yhdyskuntatekninen huolto	45
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	45
Ympäristöhäiriöt	47
Nimistö	48
Vaikutukset.....	49
TOTEUTUS.....	54
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	54
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	57

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Havainnekuva
4. Kaavaluonnosten muistutukset ja lausunnot
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet ja lausunnot

Liitteitä täydennetään myöhemmin.

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Maakuntakaavat
 - Tuusulan yleiskaava 2040 (ei lainvoimainen)
 - Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaava
 - Tuusulan viheraluestrategia (luonnos)
 - Aluetta koskevat asemakaavat
 - Tuusulan rakennusjärjestys
 - Tuusulan keskustan tieverkkoselvitys, 2007
 - Tuusulan liikenneverkkoselvitys, 2007
 - Portti Rantatielle, Diplomityö Oula Rahkonen, 2015
 - Virtuaali-Tuusula / Tuusulan museo
 - Uimaranta Tuusulanjärvelle -selvitys, 2015
 - Rakennettavuustiedot Tuuskodon alueelta
 - Tuusulan Rantatien maisemanhoito, MA-Arkkitehdit 2000.
 - Kotorannan puisto ja Vanhainkodin ranta-alue, vihersuunnitelma 1988
 - Tuuskodon ja Fjällbon alueen luontoselvitys, Enviro 2015
 - Luontoselvitykset Tuuskodon rannassa, Faunatica Oy, 2018
 - Luontoselvitykset Rivieeran alueella, Faunatica Oy, 2018
 - Kotorannankuja 10 (Tuuskoto) arviokirja, Catella Property Oy, 2014
 - Tuuskodon kustannusselvitys, FMC Laskentapalvelut, 2014
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys, Pöyry Finland 2018
 - Tuusulanjärven ja jokilaakson luontoselvitys, Enviro 2015
 - Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, Tuusulan kunta, viherpalvelut 2021.
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, (Pöyry 2018)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry 2018)
 - Tuusulanjoki – Kulttuurimaisema ja rakennuskanta. Yleiskaavan 2040 taustaselvitys. (Anne Vähätalo 2018)
 - Tuusulan palveluverkkosuunnitelma, päivitetty 7.12.2020.
 - Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys, Keiron 2011 Tuusulan kk (Tusby by).
 - Historiallisen kylätontin arkeologinen koetutkimus 2017, Maanala Oy 2017
 - Tuuskodon käyttömahdollisuudet, loppuyhteenvedo 19.5.2017, Ramboll CM Oy 2017
 - Tuuskodon asemakaavan meluselvitys, Sitowise 7.4.2020.
-

- Pappilan venevalkaman uusiminen. Aikari Oy 2019
 - Viemärin siirron hinta-arvio Tuuskodon kaavaa varten. Sweco Ympäristö Oy 2020
 - Tuusulan Piiliojan kuormitus selvitys ja kunnostussuunnitelma, Sitowise 2020
 - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Sitowise 2020
 - Kotorannanpuiston laidunalueen hoitosuunnitelma 2020-2024
 - Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023, Sitowise 2023.
 - Tuuskodon maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma 2024.
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee osaa Tuusulan Rantatien rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-2009). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu entisen palvelukeskus Tuuskodon rakennukset ympäristöineen sekä Kirkkotiehen rajoittuvat alueet Kotuntie ja osa järvenpääntiestä huomioiden. Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1700-luvulta ja alueen uusimmat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2019.

Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset säilyttää Tuuskodon vanhin osa ja toteuttaa vanhimman osan ympärille yhtiömuotoista rakentamista. Yhtiömuotoista rakentamista osoitetaan myös nykyisen palstaviljelyalueen paikalle sekä voimassa olevan asemakaavan Y-korttelialueelle. Olemassa olevaa pientaloaluetta tiivistetään ja entisen pappilan tontin käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Vanhan kunnantalon tontin käyttötarkoitus muutetaan sen nykykäytön mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueeksi. Lisäksi luodaan edellytyksiä kehittää venevalkamaa sekä viheralueita. Aluetta kehitetään sen maisemalliset, kulttuurihistorialliset ja luontoarvot huomioiden.

Kaavaratkaisulla alueelle muodostuu uusia asuinkerrostalo-, asuintalo- ja asuinpienaloalueita.

Uutta kerrosalaa on n. 14 200 k-m², joka vastaa noin 280 asukkaan lisäystä alueella.

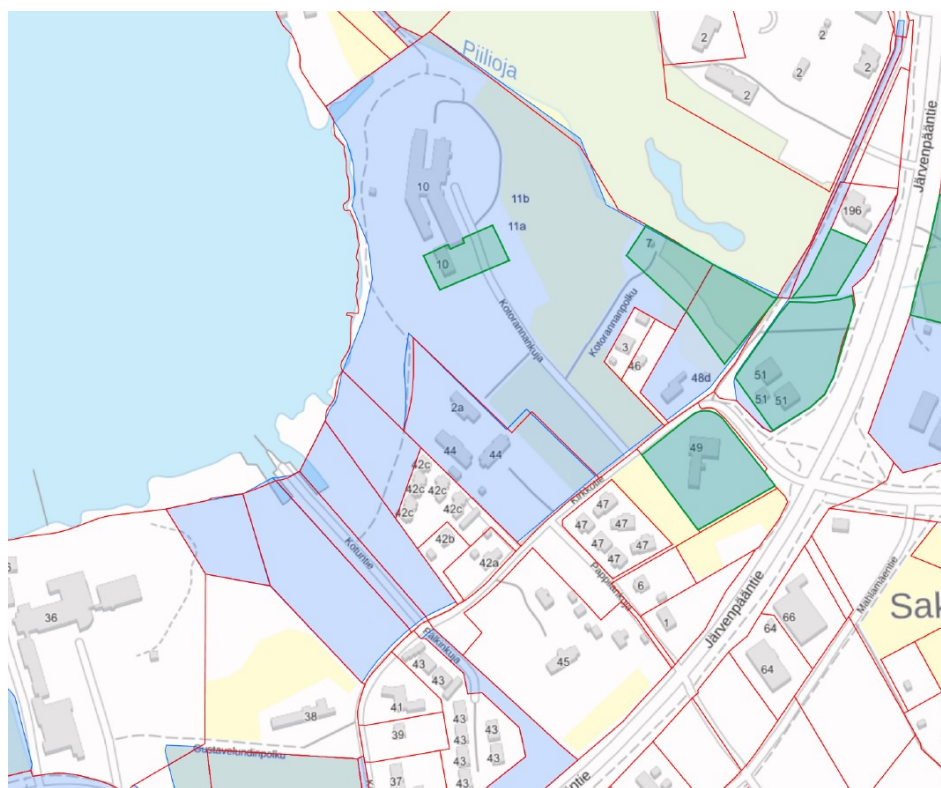
Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia seuraavasti:

- katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentaminen
- puistoalueiden rakentaminen ja hoitaminen
- mahdolliset puistomuuntamoiden siirrot
- tonttien esi- ja pohjarakentaminen
- vesijohtojen ja viemärilinjan siirrot

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Asemakaavan myötä Tuuskodon rakennus saadaan myytyä asuinkäyttöön, eikä rakennuskokonaisuudesta aiheudu kunnalle enää jatkuvia kuluja.

Tuusulan kunta omistaa korttelit 8083, 8086, 8087, 8149, tontit 8084-4, 8084-5, 8084-6, 8085-1, 8085-3, 8085-4, 8085-5, 8085-6 ja 8085-8, LPA-, VL-5-, LV/k- ja ET-14-alueet, katualuetta sekä VL-4-alueet lukuun ottamatta Järvenpääntien läheisyydessä olevaa pientä osaa Kunnantalon puistosta. Korttelit 8081, 8082 ja

tontit 8084-1, 8084-2, 8084-3, 8085-2, 8085-7 ja 8085-9, osa ka-tualueesta, EV-alue sekä pieni osa VL-4-alueesta ovat yksityis-omistuksessa. Osa kaava-alueesta on valtion omistuksessa. Kaa-varatkaisu on tehty kunnan aloitteesta.



Kunnan maanomistukset sinisellä värillä ja kunnan vuokraamat maa-alueet vihreällä. Värittömät alueet ovat yksityisomistuksessa. Kuva: Tuusulan kunta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on ikäihmisille hoivapalveluita tarjonneen Palvelukeskus Tuuskodon ja vuoteen 2024 saakka kunnanvirastona toimineen rakennuskokonaisuuden osoittaminen asumiseen. Kaavan tavoitteena on tunnistaa ja päivittää alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä suojelu- ja virkistystarpeet.

Tavoitteita on tarkennettu ja täydennetty kaavatyön edetessä seuraavasti:

- Tuuskodosta säilytetään vanhin osa (1930-luvulta).
- Alueelle tutkitaan monipuolista laadukasta pientalotyypistä asumista kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Rantaa kehitetään julkisena viheralueena. Alueelle ei osoiteta kelluvaa rantareittiä eikä julkista uimarantaa. Kotuntien varrelle ja Pappilan venevalkaman ympäristöön tutkitaan tilava- rausta järven virkistyskäytön kehittämiseen liittyville palveluille ja pysäköinnille.

- Luovutaan palstaviljelyalueesta, tilalle tutkitaan asumista.

Tuuskodon vanhimman osan osalta on tehty 28.9.-31.10.2023 markkinavuoropuheluja 7 rakennusliikkeen kanssa. Tuuskodon vanhan osan muuttaminen asuinkäyttöön nähtiin vuoropuheluissa mahdollisena hankkeena.

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelma toteutumista sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamista.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 25,2 ha.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on osa Kirkonkylän rakennettua kylämaisemaa. Alue muodostuu pääosin eri-ikäisistä rakennuksista ja tilakeskuksista pihoineen. Rakennuskannan ikähaitari on laaja, vanhimmat rakennuksista ovat 1700-luvulta ja uusimmat ovat valmistuneet 2019.

Tuusulan pappila ja sen pihapiirissä oleva väentupa ovat yksi alueen merkittävimmistä maisemakuvaan vaikuttavista rakennuksista ja pihapiireistä Ali-Kottun vanhan päärakennuksen ja luhtiaitan ohella. Vastapäätä pappilaa ja lähes kiinni Kirkkotieessä sijaitseva Ali-Kottun päärakennus on alueen yksi maisemakuvaan vaikuttavista yksittäiskohteista.

Kaava-alueen läpi kulkeva, paikoin kapea ja maastonmuotoja seuraava Kirkkotie noudattaa lähes alkuperäistä 1700-luvulta peräisin olevaa linjausta.

Tuusulan kulttuuri ja rakennuskanta -inventoinnissa alueelta on inventoitu arvokohteiksi entisen Palvelukeskus Tuuskodon vanhin osa, Koivukuja ja Kotoranta, Tuusulan vanha kunnantalo, entinen Tuusulan seurakunnan pappila sekä pappilan siipirakennus, Ali-Kottu ja Kotun aitta sekä Villa Rosa. Lisäksi alueella on eri ikäisiä asuinpienaloja.

Kaava-alueeseen kaakossa rajoittuen on vireillä asemakaavat Mattila II ja Saksanväylä.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –asemakaava. Asemakaavassa on osoitettu alueita kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK²), erillisten pientalojen korttelialueeksi (AO-13), omakotirakennusten korttelialueeksi (AOT), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), venevalkama-alueeksi (LV), vesi-alueeksi (W) sekä viheralueiksi (P) että katualueiksi.

Pälkinkujan asemakaavan muutos. Asemakaavassa on osoitettu aluetta viheralueeksi.

Kirkonkylän kylän asemakaavan muutos. Asemakaavassa on osoitettu alueita yleisten rakennusten korttelialueiksi (Y).

Kirkonkylä Golf –asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavassa on osoitettu alueita erillispienalojen korttelialueeksi (AO-13) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), sekä viheralueeksi (VP) ja urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-2) ja katualueeksi.

Asuinrakennusten korttelialue (A-22)

Asuinrakennusten korttelialuetta (A-22) on osoitettu Tuuskodon kortteliin 8087 sekä Kotorannankujan varrelle kortteleihin 8084, 8085 ja 8086. A-22-korttelialueelle saa rakentaa erillis- ja kytkettyjä pientaloja, rivitaloja tai pienkerrostaloja. Erillis- ja kytkettyjä pientaloja ei sallita korttelissa 8087. Tuuskodon korttelissa A-22-korttelialueen rakentaminen on enimmillään 3-kerroksista kerros määrän laskiessa rantaa kohden. Muualla kaava-alueella A-22-korttelialueilla sallittu rakentaminen on 1-2-kerroksista. Yksi A-22-korttelialueelle osoitettu tontti on yksityisomisteinen (8085-7), ja tontilla on jo yksi asuinrakennus pihapiireineen.

A-22-korttelialueella jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Korttelialueelle on annettu määräyksiä koskien tonttien leikki- ja oleskelupihoja. Alueelle tulee toteuttaa katettuja polkupyöräpaikkoja joko keskitetysti tai asuntojen yhteyteen. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Kortteleissa 8087 ja 8086 sijaitsevien A-22-korttelialueiden autopsäköinti sijoitetaan viereiselle LPA-korttelialueelle. Muilla A-22-korttelialueilla pysäköinti toteutetaan tontilla.

Asemakaavassa on osoitettu uutta kerrosalaa A-22-korttelialueille yhteensä 10 500 k-m². Asemakaavan mukaisen ratkaisun myötä rakentamattomat A-22-korttelialueet mahdollistavat kodin noin 210 uudelle asukkaalle (1 as/50 k-m²).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-48)

Tuuskodon vanha osa on otettu omaksi tontikseen ja osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-48). Tuuskodon vanha osa

on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-25), jota ei saa purkaa. Uudemmat Tuuskodon rakennukset voidaan asemakaavan mukaisesti purkaa.

Korttelialueella rakentaminen tulee toteuttaa alueen rakennuskulttuuri- ja maisema-arvot huomioiden. Ennen rakennusluvasta päättämistä tulee saada maakuntamuseoviranomaisen lausunto. Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Korttelialueelle on annettu määräyksiä koskien tonttien leikki- ja oleskelupihoja. Korttelialueella ei sallita autokatoksia. Korttelialueen autopysäköinti sijoitetaan viereiselle LPA-korttelialueelle. Korttelialueella tulee toteuttaa keskitetysti katettuja polkupyöräpaikkoja. Ulkona olevien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkoluokittavia.

Asemakaavassa on osoitettu uutta kerrosalaa AK-48-korttelialueelle 1700 k-m². Asemakaavan mukaisen ratkaisun myötä AK-48-korttelialue mahdollistaa kodin 34 uudelle asukkaalle (1 as/50 k-m²).

Erillispientalojen korttelialue (AO-65)

Erillispientalojen korttelialuetta on osoitettu Kotorannankujan, Kotorannapolun ja Pappilankujan varsille, joihin korttelialueet muodostavat pienipiirteisiä ja maisemaan sopeutuvia pientalokokonaisuuksia. Kotorannankujan ja Kotorannapolun korttelialueilla sallitaan enintään 2-kerroksiset rakennukset, ja Pappilankujan varrella 1-kerroksiset. Katujen varsille sijoittuvilla korttelialueilla talousrakennuksen rakennusala on eroteltu asuinrakennuksen rakennus-alasta. Osa AO-65-korttelialueista on yksityisomistuksessa (8081-2, 8081-3, 8081-4, 8081-5, 8085-2 ja 8085-9) ja yhdellä tontilla on jo asuinrakennus pihapiireineen (8085-2).

AO-65-korttelialueella yhdessä rakennuksessa saa olla enintään yksi asunto. Pappilankujan varren korttelialueilla uudisrakentamisen tulee sopeutua korttelin suojeltuihin rakennuksiin.

Asemakaavassa on osoitettu uutta kerrosalaa AO-65-korttelialueille yhteensä 2020 k-m². Asemakaavan mukaisen ratkaisun myötä rakentamattomat AO-65-tontit mahdollistavat kodin 33 uudelle asukkaalle (2,5 as/AO-tontti).

Erillispientalojen korttelialue (AO-66)

Suurin osa pappilan korttelista 8081 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-66). Korttelialueella on kaksi sr-merkinnällä

suojeltua rakennusta, Pappilan päärakennus (sr-26) sekä Väentupa (sr-23), joita ei saa purkaa. Korttelialueella sallitaan vain 1-kerroksiset rakennukset. Korttelialue on yksityisomistuksessa ja asuttu.

Korttelialueella voidaan rakentaa talousrakennuksia enintään 220 k-m². Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 40 % julkisia lähipalveluja tai myymälätilaa varten. Sr-23 rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Sr-26 rakennuksessa saa olla enintään kolme asuntoa. Rakentamisen tulee sopeutua korttelin suojeltuihin rakennuksiin. Uudisrakennusten tulee olla kooltaan ja ulkoasultaan korttelin suojelluille rakennuksille alisteisia.

Asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa AO-66-korttelialueelle yhteensä 280 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO-67)

Erillispientalojen korttelialuetta (AO-67) on osoitettu Kirkkotien varrelle lähelle Kotuntietä sekä Pappilankujan varrella. Kaikki AO-67 osoitettujen korttelialueiden tontit ovat yksityisomistuksessa ja asuttuja (8082-1, 8084-1, 8084-2 ja 8084-3). Tontilla 8084-1 on kaksi sr-merkinnällä suojeltua rakennusta, Ali-Kottu (sr-26) sekä luhtiaitta (sr-23), joita ei saa purkaa. Kotuntien läheisillä tonteilla sallitaan enintään 1 1/2-kerroksiset rakennukset ja Pappilankujan varrella enintään 2-kerroksiset.

Yhdessä rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Tontilla 8084-1 rakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri tontin suojeltujen rakennusten kanssa, minkä lisäksi uudisrakentamisen tulee sopeutua tontin suojeltuihin rakennuksiin.

Asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa AO-67-korttelialueelle yhteensä 1 579 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AOT-1)

Erillispientalojen korttelialuetta (AOT-1) on osoitettu Pappilankujan varrelle. AOT-1-korttelialueelle sijoittuvat tontit ovat yksityisomisteisia ja asuttuja. Toinen tonteista rajautuu Järvenpääntiehen. Korttelialueella sallitaan enintään 2-kerroksinen rakentaminen.

Alueelle sallitaan rakentaa työ- ja pienteollisuustiloja enintään 30 % kokonaiskerrosalasta sellaiselle toiminnalle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Työtilojen kerrosalaan sisältyvänä alueelle saa rakentaa myymälätiloja toimipaikan omaa tarvetta varten.

Asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa AOT-1-korttelialueelle yhteensä 1040 k-m².

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Vanha kunnantalo ja sen piha-alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kunnantalon vanhin osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-23), jota ei saa purkaa. Rakennuksen uudemmat osat voidaan asemakaavan mukaisesti purkaa. Korttelialueella oleva vanha puurivi on suojeltu asemakaavassa sp-4-merkinnällä. Sp-4-merkintä on suojeltava puurivi, puukuja tai suojeltavia puita, joita ei saa kaataa. Korttelialueella sallitaan enintään 2-kerroksinen rakentaminen. Korttelialue on kokonaan kunnan omistuksessa.

Asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa KTY-korttelialueelle yhteensä 700 k-m².

Palvelurakennusten korttelialue (P-4)

Koivukujan ja Kotorannan rakennukset pihapiireineen on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4). Koivukuja ja Kotoranta on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-23), joita ei saa purkaa. Korttelialueella sallitaan enintään 1 1/2-kerroksinen rakentaminen. Korttelialue on kokonaan kunnan omistuksessa.

Rakennuksen kerrosalasta enintään 20 % saadaan käyttää toimintaan liittyvien myymälätilojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten.

Asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa P-4-korttelialueelle yhteensä 675 k-m².

Liikenne

Lähtökohdat

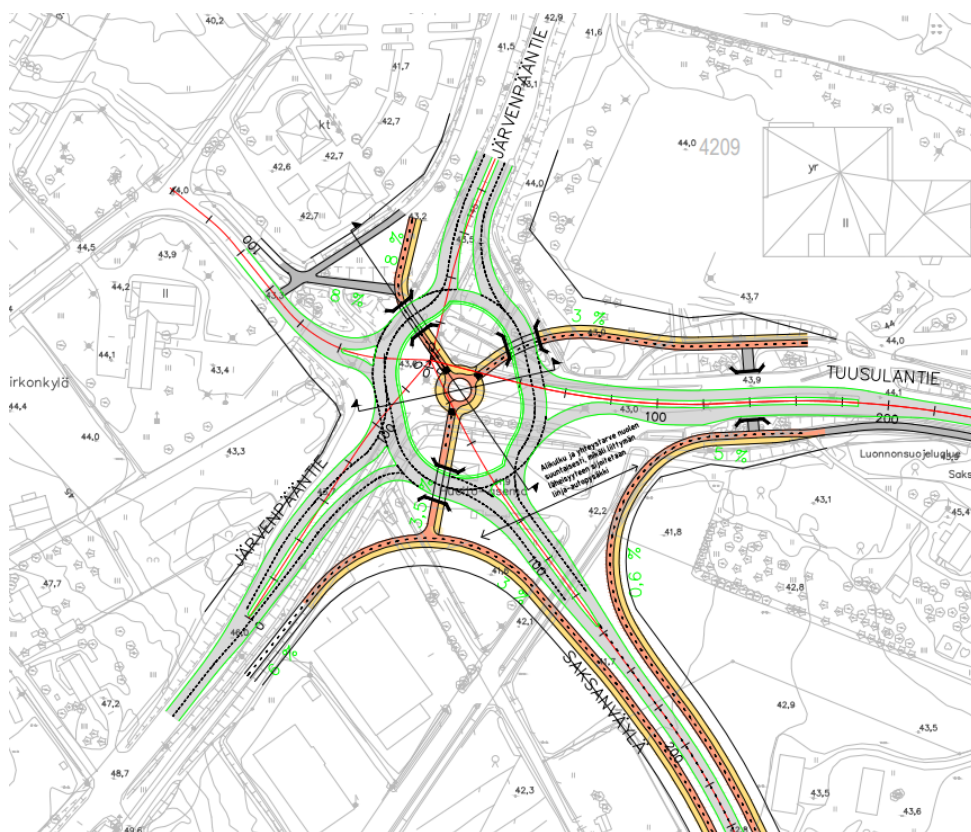
Kaava-alue kytkeytyy suoraan olemassa olevaan liikenneverkkoon. Kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla, alueeseen sisältyy Järvenpääntietä (mt 145) kaava-alueen kohdalla ja Kirkkotien ja Järvenpääntien risteysaluetta. Kirkkotien ja Järvenpääntien liittymä on valo-ohjattu tasoliittymä.

Järvenpääntie on merkittävä valtakunnallinen maantie. Laskentatiedoissa vuodelta 2017 liikennemäärä oli n. 12 016 ajon./vrk liittymästä pohjoiseen ja n. 16 831 ajon./vrk liittymästä etelään Hyrylän suuntaan. Raskaan liikenteen osuus on n. 2,5%.

Kirkkotie on historiallisesta kylätiestä muodostettu paikallinen asuntokatu. Kirkkotien liikennemäärä on n. 1000 ajon./vrk.

Hyrylän itäinen ohikulkutie on yksi KUUMA-seudun keskeisistä liikenteen kärkihankkeista (HLJ 2015). Suunniteltava hanke muodostaa Tuusulan keskuksen ohittavan yhteyden jatkaen nykyistä Tuusulan itäväylää (mt 11466) Kulloontieltä (mt 148) Järvenpäntielle (mt 145).

Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa on valmisteltu konsulttityönä tulevien asemakaavatoiden selvitysaineistoksi. Yleissuunnitelma on tarkoitus laittaa nähtäville alkukesän 2024 aikana. Yleissuunnitelmassa tarkastellaan muun ohella Järvenpäntien, Kirkkotien, Tuusulantien ja suunnitellun Saksanväylän risteysvaihtoehtoja. Konsultin näkemyksen mukaan vaihtoehto D, jossa risteys toteutetaan viisihaaraisena kiertoliittymänä ja jossa Järvenpäntien linjaus säilyy nykyisellään, olisi tutkituista vaihtoehdoista paras.



Ote yleissuunnitelmakartasta: B_suunnitelmakartta_VED_saksanväylä_p10-500.

Hyrylän itäisen ohikulkuväylän eli Saksanväylän asemakaavatyö on käynnistynyt ja kaavan tavoitteena on Hyrylän itäisen ohikulkuväylän eli Saksanväylän katualueen sekä runkoviemärin ja muun tarvittavan kunnallistekniikan linjaus.

Saksanväylän tarkoituksena on vähentää liikennettä Hyrylän keskustassa. Suunnitelman on pyrittävä minimoimaan uuden läpiajo-liikenteen ohjautuminen Keravalta ja Järvenpäästä. Koillis-Hyrylän alueen suunnittelussa tavoitteena on luoda kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen ehdoilla rakentuva uusi alue Keravan ja Hyrylän väliin.

Aluetta nykyisellään palveleva joukkoliikenne etelän suuntaan toimii pääasiassa Hyrylän keskustan kautta, josta joukkoliikenteellä saavuttaa Helsingin seudun varsin kattavasti.

Keravan rautatieasema sijaitsee n. 3 km Tuusulantietä itään.

Kevyt liikenne

Kävelyn ja pyöräilyn valitsemiseen kulkutavaksi vaikuttaa yhdyskuntarakenne, palveluverkon kehitys, määränpään saavutettavuus ja liikenneympäristö esteettömyys. Kävelyn ja pyöräilyn asema kulkumuotona korostuu erityisesti lyhyillä, alle kilometrin matkoilla, joilla kävely on selvästi yleisin kulkumuoto. Yli kilometrin matkoista jo yli puolet tehdään henkilöautolla. Polkupyörä on kulkumuotona otollisin 1–5 kilometrin matkoilla.

Kaava-alueen asuntokatujen varsilla ei ole kevyen liikenteen väylä, Järvenpääntien vierelle on toteutettu kevyen liikenteen väylä.

Kaavatyön aikana on Kotorannanpuistoon toteutettu sorapintainen kevyen liikenteen väylä. Kotuntieltä lähtevä reitti liittyy Tuuskodon rakennusten läheisyydessä olevaan reittiin ja edelleen Ilmari Kiannon polkuun. Ilmari Kiannon reitin osana on Piiliojan yli rakennettu kevyen liikenteen silta, jota kautta kevyen liikenteen reitti jatkuu kohti Ilmari Kiannon kujaa.

Kotorannanpuistoon toteutettu kevyen liikenteen reitti ja Piiliojan ylittävä silta ovat osa Tuusulanjärven alueen kehittämistyötä. Kehittämistyön yhtenä tavoitteena on saada Tuusulanjärven itäiselle osalle talvikunnossapidettävä kevyen liikenteen reitistö, joka samalla on osa koko Tuusulanjärveä kiertävää reittiä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa Kotorannankujan katualuetta on levennetty siten, että katualueelle mahtuu kaksisuuntaisen ajoväylän lisäksi yksi kevyen liikenteen väylä sekä puurivi. Kotorannankuja on luonteeltaan kokoava tonttikatu. Kotorannanpolku on muutettu katualueeksi. Pappilankujan ja Kotuntien katualueet on säilytetty mitoituseltaan ennallaan. Kotorannanpolku ja Pappilankuja ovat luonteeltaan tonttikatuja. Pappilankuja yhdistyy Järvenpääntiehen ja lankululle ja pyöräilylle varatulla kadun osalla, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.

Kotorannankujan, Kirkkotien, Kotorannapolun sekä Pappilankujan katualueille on osoitettu liittymäkieltoja.

Kaava-alueen lähivirkistysalueelle on osoitettu uusia ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä, jotka yhdistyvät olevaan kevyen liikenteen verkostoon.

Alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue, joka palvelee kortteleita 8086 ja 8087. Kotunpuistossa ja Kunnantalon puistossa sallitaan pysäköintialueen rakentaminen.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee kunnallisia palveluita kuten Perhetukikeskus, Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä sekä Keski-Uudenmaan Musiikkiopisto. Kevääseen 2024 asti Tuuskodon tiloissa toimi kunnantalo.

Suunnittelualan läheisyydessä Järvenpääntien itäpuolelle rakentuu Tuusulanjärven kampus ja päiväkoti sekä Mahlamäentien pienteollisuusaluetta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa Perhetukikeskuksen tontti 8084-4 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4). Kaavamerkintä mahdollistaa Perhetukikeskuksen toiminnan jatkumisen sekä vastaavien toimintojen sijoittumisen alueelle. P-4-korttelialueella 20 % osoitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimintaan liittyvien myymälätilojen rakentamiseen.

Vanhan kunnantalon kortteli 8083 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamerkintä mahdollistaa Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymän ja Musiikkiopiston toiminnan jatkumisen sekä vastaavien toimintojen sijoittumisen alueelle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö, maisema ja kulttuurihistoria

Lähtökohdat

Maanviljelys tuli Tuusulaan todennäköisesti hämäläisten uudisasukkaiden mukana. Peltoviljely vakiintui ilmeisesti ensin Tuusulan läpi virtaavien jokien ja Tuusulanjärven rantamille, sen jälkeen varsin pian Nahkelan ja Rusutjärven ympäristöön sekä Etelä-Tuusulassa viimeisenä Ruotsinkylän seuduille.

Keskiajalla syntyneet ryhmäkylät ja niitä ympäröineet pellot ja niityt eivät vielä keskiajan kuluessa muodostaneet nykyisen kaltaista avaraa kulttuurimaisemaa. Maisemaa avarsivat peltojen lisäksi ranta- ja kaskiniityt, joiden yhteispinta-ala oli huomattavasti peltoalaa suurempi sekä kuloaukioille syntyneet luonnonniityt ja kedot.

Isojako

Isojako on yksi suomalaisen maaseutumaisemaan eniten vaikuttaneista tapahtumista. Sillä on ollut oleellista merkitystä myös yhteiskunnallisiin oloihin maaseudulla.

Tuusulan ryhmäkylät hajottanut aiempi uusjako toimeenpantiin 1890-1910 -lukujen välisenä aikana. Tuusulan isojaot alkoivat vuonna 1758 Kirkonkylästä ja päättyivät Vanhaankylään vuonna 1786.

Isojako antoi perintötilallisille mahdollisuuden sopia vapaasti maanalan vuokraamisesta, mikä oli aikaisemmin ollut vain kartanoiden, pappiloiden, virkatalojen ja ratsutilojen oikeus. Uusi säädös johti mäkitupien ja torppien syntyyn. Torpparilaitoksen myötä torppari- ja mäkitupalaiskyliä syntyi 1800-luvulta lähtien.

1800-luvun kehityssuunnat

Tuusulan maisema pysyi 1800-luvun alkuvuosikymmeniin asti suunnilleen samanlaisena kuin se oli ollut vuosisatoja. 1800-luvulla maisemaa muovasivat erityisesti perinteisen maanviljelyskulttuurin ulkopuolelta tulevat vaikutteet. Tuusulan keskeinen liikenteellinen sijainti vaikutti oleellisesti vuosisadan jälkipuoliskon kehitykseen. 1850-luvulta 1900-luvun alkuun Tuusulan peltoala seitsenkertaistui. Maiseman avaruus ei kaikkialla kuitenkaan lisääntynyt, sillä suurin osa uudesta pellostä raivattiin entisille laidun- ja luonnonniityille.

1860-luvulla eteläisen ja itäisen Tuusulan maisema alkoi muuttua. Kehitykseen vaikutti ratkaisevasti vuonna 1862 valmistunut Helsingin ja Hämeenlinnan välinen rautatie. Myös säilyneen rakennetun ympäristön osalta vuosikymmen on vedenjakaja: Tuusulan rakennuskanta on muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta 1800-luvun puolivälin jälkeiseltä ajalta.

Teollisuus ja sotaväki toivat Tuusulaan ensimmäiset maanviljelyskulttuurin ulkopuoliset vaikutteet. Hyrylän varuskunta-alue syntyi 1800-luvun puolivälissä Krimin sodan seurauksena jo pitkään armeijaa virkatalona palvelleen Saksan puustellin läheisyyteen ja strategisesti tärkeään tienristeykseen.

Teollisuus ja varuskunta loivat perustan taajama-asutuksen kehittymiselle ja elinkeinoelämän synnylle, kun maaseutuväestöstä koostunut tehdastyöläisten joukko irtaantui luontaistaloudesta. Uudet väestöryhmät olivat myös tärkeä ponnahduslauta yhdistys- ja järjestötoiminnan synnylle.

Tuusulanjärven huvilat ovat oma kokonaisuutensa Tuusulan kulttuurimaiseman historiassa. Suomalaisten virkamiesten, kauppiaiden ja upseerien suurhuvilat olivat ensimmäiset alueella. Maa-lauksellinen maisema, rautatien tuoma liikenneyhteys ja myöhemmin 1800-luvun viimeisinä vuosina myös kantavenäläisten matkustuskielto valtakunnan rajojen ulkopuolelle antoivat yhdessä venäläisen varuskunta-alueen kanssa polttoainetta huvilakulttuurin kehittymiselle.

1900-luvun alun asutus- ja maanomistusolot

Vielä 1800-luvun alussa tilojen halkominen oli harvinaista. Tuusulan asutus muodostui pääasiassa vanhoista kantatiloista ja niiden puolikkaista sekä torpista. Keisarillisella asetuksella vuonna 1852 määrättiin, että tilan tuli elättää viisi täyskasvuista henkilöä, mutta vuonna asetuksen vaatimusta pienennettiin kolmihenkisen perheen tasolle. Tämä vaikutti merkittävästi pientilojen ja palstojen syntyyn.

Asutustoiminnan taustalla oli väestönkasvun synnyttämä maanlaajuinen tilattoman väestön ongelma. Tuusulassa uudisasutus oli 1900-luvun alussa vähäistä, ja suurin osa siitä liittyi Jokelan ja Hyrylän taajamien kasvuun. Kuitenkin Tuusulan väkiluku kasvoi huomattavasti 1800-luvulla ja itsenäisyyden ajan alussa. Väestönkasvu näkyi myös tilojen halkomisena perinnönjakojen yhteydessä, kun uudet asetukset sallivat pienempien tilojen synnyn. Vuonna 1918 tullut torpparilaki ei luonut uusia viljelyksiä, mutta se yksinkertaisti maanomistusta, kun torppari- ja mäkitupa-alueet itsenäistyivät.

Maanomistukseen liittyvät kysymykset näkyivät maisemassa selkeimmin uusien palstatilojen peltoalan raivaamisessa. Etelä-Tuusulassa vanhoilla viljelyalueilla tilojen lohkominen synnytti uutta viljelyalaa, pääosin entisille luonnonniityille.

Sodanjälkeinen maisema

Suunnitelmallinen ympäristön muokkaaminen on sodanjälkeisessä kehityksessä keskeistä. Toisaalta heti sodan jälkeen alkanut voimakas elinkeinorakenteen muutos ja 1970-luvun alusta myös pääkaupunkiseudun vaikutus on muuttanut teollisuuden ja Hyrylän varuskunnan ympärille syntyneet asutuskeskukset laajoiksi pientalovaltaisiksi taajamiksi. Maaseudulla viime vuosisadan jälkipuoliskon kehitys on selvimmin näkynyt agraariyhteiskunnan tapojen ja yhteisöjen häviämisenä. Perinteiseen maatalouteen liittyvät rakennukset ovat hävinneet tai siirtyneet muuhun käyttöön. Viljelysmaiseman umpeen kasvaminen erityisesti lampaiden laidunnuksen loppuessa sekä taajan asutuksen määrän ja muodon kasvaminen ulos perinteisen kulttuurimaiseman kehyksistä on 50 vuoden kuluessa muuttanut maaseudun maisemakuvan.

Siirtoväen asuttaminen ja muu sodanjälkeinen muuttoliike 1940- ja 50-luvuilla oli sodanjälkeisen Tuusulan merkittävin tapahtuma. Tuusulaan syntyi vuosien 1940 ja 1958 välillä toistatuhatta viljelys-, asunto- tai asunto-viljelystilaa.

Maanhankintalain mukaan puolet uusista tiloista pyrittiin sijoittamaan vanhoille pelloille ja puolet raivaamattomalle viljelykelpoiselle maalle. Melko tiiviitä pientila-alueita syntyi lähes kaksikymmentä, joista suurin on Gustavelundin maille kaavoitettu 300 hehtaarin kokoinen Mattilan asutusalue.

Etelä-Tuusulan asutus oli 1940-luvun alkuun asti sijoittunut suurten peltoaukeiden lähiympäristöön. Kylien väliset alueet olivat joi-tain pientiloja lukuun ottamatta joko metsäisiä, asumattomia vyöhykkeitä tai, kuten Tuusulanjärven molemmin puolin, peltoaukeita. 1940- ja 50-lukujen kuluessa erityisesti Kirkonkylän Mattilanpellon maisema muuttui totaalisesti uusien asuntoalueiden ja tilojen myötä. Entisistä metsämaista tuli paikka paikoin yhtä tiheään asuttuja kuin vanhat viljellyt alueet olivat olleet. Kaksi vuosikymmentä mullisti täydellisesti myös maaseudun rakennuskulttuurin, kun rakennusaine vaihtui vähitellen hirrestä sahatavaraan. Uusi pientalotyyppi oli käytössä niin taajamissa kuin maatilan päärakennuksissa. Muutamissa tapauksissa myös vanhojen maatilojen päärakennuksia korvattiin rintamamiestalotyyppisillä ratkaisulla. Useimmiten rakentamiseen saadun tuen ja lainojen ehtona saattoi olla tyyppiratkaisujen käyttäminen - toisinaan pelkkä sosiaalisen kontrollin luoma paine riitti vanhan perinteen hävittämiseen.

1960–70 lukujen kuluessa Tuusulan kehityksen painopiste siirtyi maaseudulta taajamiin. Uutta peltoalaa ei juurikaan syntynyt 1970–1990-luvuilla, mutta 2000-luvulla pellonraivaus on jälleen nostanut päätään pienimuotoisesti.

Liikenteen kulttuuriympäristöt

Liikenne on niin kulttuurihistoriallisesti kuin maisemallisestikin oleellinen osa Tuusulaa. Tie vaikuttaa monin tavoin läpikulkualaansa maisemaan ja toimintaan. Tiet ryhmiteltiin jo keskiajalla yleisiksi maanteiksi, kyläteiksi ja tilusteiksi. Keskiaikainen tie muistutti nykyajan kärryolkua, vain liikennöidyimmät tiet olivat kärryillä ajettavassa kunnossa.

Vuosisadan lopulla useimmat yleiset tiet olivat kärryillä liikennöitäviä. Uudenmaan tieverkko kehittyi varhain, eikä uusia teitä 1600-luvulta 1800-luvulle juurikaan rakennettu. Tuusula on esihistorialliselta ajalta lähtien ollut liikenteellisesti keskeisessä asemassa. Vanhin virallinen liikenneväylä on jo keskiaikana mainittu Hämeentie, joka kulkee Tuusulan halki pohjois-eteläsuuntaista harjujaksoa pitkin. Hämeentien merkitys Tuusulan maiseman kehitykselle on ratkaiseva. Hämeentiestä on säilynyt lyhyempiä ja pidempiä pätkiä, jotka nykyään ovat mitä erilaisimpina kulkureitteinä.

Toinen historiallisesti huomattava yleinen tie on Hollolantie. Tie vei Heinolaan asti, minkä vuoksi sen liikenteellinen merkitys oli suuri. Mäntsäläntien ja Tuusulantien risteys oli Hyrylässä ja siitä tuli Helsingin tultua pääkaupungiksi yksi Etelä-Suomen tärkeimmistä liikenteellisistä solmukohtista. Tien varteen Järvenpäähän Kyrölän eli Körilän talon maille syntyi jo 1700-luvulla majatalo. Sittemmin tien varteen syntyi Tuusulan Rantatien porvariskotien ja pienen taitelijayhteisön yhdyskunta Hämeenlinnan radan valmistamisen myötä. Tuusulan Rantatie oli ensimmäinen tielaitoksen museotieksi nimeämä; tämä tapahtui vuonna 1982. Muutaman kilometrin tienpätkällä oli huomattava kulttuurihistoriallinen arvo, sillä sen varrella sijaitsevat Tuusulanjärven itärannan huvilat sekä Tuomalan kylä ja Tuusulan kirkonkylän pohjoispää.

Kolmen merkittävän yleisen maantien lisäksi Tuusulassa on joukko historiallisia kyläteitä, jotka ovat säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä ja maisemansa vaihtelevasti.

Rakennuskulttuuri

Tuusulan rakennuskannalle on tyypillistä monimuotoisuus. Taustalla ovat perimmiltään liikenneväylät, jotka ovat tuoneet Tuusulaan rakennuskulttuuria rikastuttaneet instituutiot ja toiminnot. Rakennukset säilyvät usein sen mukaan, miten ne sopeutuvat muutuviin elämäntapoihin ja uusien omistajien käyttöön. Tämä näkyy selvästi Tuusulassa 1900-luvulla, kun entiset maanviljelysympäristöt ovat muuttuneet taajamien osiksi tai niiden lievealueiksi.

Kulttuurimaiseman historiaa

Kirkonkylä eli Tuusula

Tuusulassa eli nykyisessä Kirkonkylässä taloja eli talonpoikia oli kuusi mutta talonpaikkoja kymmenen. Kylä mainitaan kärjäkirjoissa vuonna 1547, jolloin isäntien kesken on ollut väkivallante-koihin johtaneita erimielisyyksiä. Taloluku vakiintui 1580-luvulla kahdeksaksi: Eggertas, Krappi, Pekkola, Nikula, Kottu sekä kolme muuta nimettömiksi jääneitä, jotka yhdistyivät Eggertasiin ja Pappilaksi.

1600-luvun puolella välissä viljelyksessä olivat Eggertas (Gustavelund), Kottu, Krappi, Pekkola, Nikula ja pappila. Tuusulan kirkonkylä sijaitsi pappilanmäellä aina 1890-luvulle asti, jolloin isonjaon loppuunsaattaminen käytännössä tyhjensi pappilanmäen ympäristön tiiviin ryhmäkylän lopullisesti. Kottu ja pappila sijaitsivat vierekkäin ja vielä tänä päivänä Ali-Kottu, Suur-Kotun toinen puoli, on vanhalla kylänmäellä pappilan seurana. Muut talot ovat sijoittuneet nykyisille paikoilleen 1800-luvun lopulla.

Kirkonkylän kylämäeltä näkee yhdellä silmäyksellä ison osan Tuusulan kunnallisen rakentamisen varhaisvaiheista. Kirkonkylään rakennettiin Tuusulan kunnan varhaiset julkiset rakennukset. Koivukuja (1895) oli pitäjän ensimmäinen vanhainkoti, jonka Tuuskoto sitten korvasi. Kunnantalo valmistui vuonna 1913. Vanhasta maalaiskylästä muistuttavat vielä tien vieressä oleva Kottun pääraKENNUS ja pappilan rakennukset sitä vastapäätä sekä Saksan tilakeskus hieman kauempana Keravantien varressa.

Tieympäristö on säilynyt eheänä ja useiden virkistysmetsien ansiosta aukeat tilat rytmittävät tasaisesti kulkua tiellä. Tuusulan kirkon seutu sekä Kirkonkylän alue ovat arvokkaimpia rakennettuja ympäristöjä Kirkkotien varrella.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät ympäristöt ja arvokkaat rakennukset

Kaava-alueen rakennuskulttuurisesti merkittäviä rakennuksia on inventoitu viimeksi vuonna 2014. Tuolloin erityisen merkittäviksi kohteiksi nostettiin Ali-Kottu ja pappila pihapiireineen. Merkittäviä kohteita ovat myös Villa Rosa, Kotoranta ja Koivukuja sekä Tuuskoto ja vanha kunnantalo.

Ali-Kottu



Ali-Kottu Kirkkotien suunnasta katsottuna. Kuva: Tuusulan kunta.

Kotun talo (Ali-Kottu) on yksi Tuusulan vanhimmista rakennuksista ja mahdollisesti jo 1700-luvun puolelta. Sen laajennusosakin on 1850-luvulta, mutta ikkunat ja kuistit ovat uudempia. Se muistuttaa vanhasta ajasta, jolloin kaikki Kirkonkylän maalaistalot olivat kylämäen tuntumassa.

Ali-Kottu sijaitsee Kirkkotien pohjoispäässä, vastapäätä Tuusulan pappilaa. Se on syntynyt Kotun kantatilasta kahdessa halkomiossa ja on tiloista se, joka selvimmin jatkaa kantatilan perinteitä ja on pappilan ohella ainoa, joka on pysynyt vanhalla kylänmäellä. Talo on rakennettu vähintään kahdessa vaiheessa siten, että pohjoispäädyn kamarilaajennus on noin 1850-luvulta ja vanhin osa 1700-luvun lopulta.

Kottu mainitaan kirjallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1581. Se oli 1690-luvulle asti ratsutila ja sen jälkeen tavallinen ruotutalo. Kottu halottiin 1700-luvun alussa (Suur-)Kottuun ja Vähä-Kottuun, joista jälkimmäisestä kehittyi ajan mittaan nykyinen (Kirkonkylän) Saksan tila. Kottu siirtyi 1700-luvun puoliväliin mennessä nykyiselle tontilleen Kirkkotien rannanpuoleiselle penkalle. Vuonna 1899 Kottu halottiin Ali- ja Yli-Kottuun.

Vuosikymmenten varrella tehdyt Kirkkotien korotukset ovat vahingoittaneet päärakennuksen ja tien suhdetta.

Ali-Kottun pihapiirin länsipuolelle Tuusulanjärven suuntaan on 1990-luvulla rakennettu rivitaloja, missä yhteydessä talli ja navetta on purettu ja pihapiiri on hajonnut. Ainoat jäljellä olevat ulkorakennukset ovat luhtiaitta ja sauna. Ali-Kotun mailta on lohkottu myös Villa Rosa, joka on alkujaan ollut pieni tuvan ja kamarin kä-

sittävä hirsirakenteinen muonamiesmökki. Mökkiä on nykyisiin huvilamaisiin mittoihinsa laajennettu vuonna 1912. Puutarhalla on ikää noin vuosisadan verran.

Alueelle sijoittuvat Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventointikohteet:

Ali-Kottu, I-luokan rakennuskulttuurikohde. Ali-Kottu on yksi Kirkonkylän kantatiloja. Ali-Kottu ja Pappilan ovat ainoat alkuperäisillä paikoillaan Kirkonkylän kylänmäellä säilyneet talot ja niillä on suuri maisemallinen merkitys. Ali-Kottun päärakennus on satulakattoinen, pystyvuorattu ja pitkänurkkainen hirsirakennus. Pohjakaavaltaan se on ns. epäsymmetrinen paritupa. Talo on rakennettu vähintään kahdessa vaiheessa siten, että pohjoispäädyn kamarilaajennus on noin 1850-luvulta ja vanhin osa 1700-luvun lopulta.

Luhtiaitta, II-luokan osakohde. Ali-Kottun ainoa jäljellä oleva ulkorakennus.

Villa Rosa, II-luokan osakohde. Villa Rosa on alkujaan ollut pientuvan ja kamarin käsittävä hirsirakenteinen muonamiesmökki Ali-Kottun pihapiirissä. Rakennuksen ikkunat on suurennettu 1980-luvun lopulla, jolloin talo sai huvilamaisen ilmeen, mutta muutoin talo on säilyttänyt entisen asunsa ja tullut myös kunnostetuksi. Puutarhalla on ikää noin vuosisadan verran.

Tuusulan pappila



Pappilan päärakennus. Kuva: Tuusulan kunta.

Pappila muodostettiin seurakunnan syntyvaiheessa 1600-luvulla kahdesta kruunun autiotilasta. Varhaisimmissa kartoissa näkyy kylänmäellä Kirkkotien molemmiin puolin rakennuksia, joten vanhimmat pappilan rakennuksista on ajalta ennen 1700-lukua. Kirkkotien kulku noudattaa läheisesti nykyisen Kirkkotien linjausta.

Tuusulan pappilan nykyinen päärakennus on rakennettu 1820-luvulla. Vuonna 1936 sen pätyyn tehtiin tiilinen kirkkoherranvirasto arkistoholveineen. Piharakennus (siipirakennus) on todennäköisesti pappilaa vanhempi. Siinä on asunut pappilan palvelus- ja maataloustyöväkeä.

Pappiloiden asema maaseutupitäjien kulttuuri- ja rakennushistoriassa on monin tavoin keskeinen. Papisto oli merkittävintä maaseudun sivistyneistöä ja sen käsissä oli kirkollisten asioiden lisäksi monien maallisten kysymysten hoito.

Tämä käytäntö jatkui aina 1720-luvulle asti; tuohon asti pappilan pihapiiri käsitti seuraavat rakennukset: tupa, paistinhuone (=pakari), lato, vilja-aitta, ruoka-aitta, makuutupa ja navetta, mutta käytännössä rakennuksia saattoi olla pihapiirissä nelisenkymmentä.

Päärakennuksen tukena oli kaksi siipirakennusta ajan virkataloille tyypilliseen tapaan. Toisen siipirakennuksen, pakarituvan, alla oli kivistä muurattu kellari. Näiden lisäksi pihapiiriin kuului muutama aitta ja eläinsuoja sekä ulompana riihi. Pappilan seuraava uusi päärakennus pystytettiin 1750-luvun lopulla. Se oli aiempaa päärakennusta syvempi ja lyhyempi.

Vielä 1800-luvun alussa päärakennus vuorattiin ja punamullattiin. Kun sen kunnostus tuli seuraavan kerran puheeksi, päättivät pitäjäläiset vuonna 1826 uuden rakentamisesta. Päärakennus liittyi tyyllisesti jo väistymässä olleeseen kustavilaiseen rakennusperinteeseen. Leimallisia piirteitä olivat taitekatto ja karoliinisen pohjakaavan käyttö.

Keskellä luoteissivua oleva sisäänkäynti on 1800-luvun lopulla koristettu seitsensivuisella, pieniruutuisin ikkunoin varustetulla umpikuistilla. Samaan muutokseen liittyvät ikkunoiden vaihto kolmijakoisiksi ns. T-ikkunoiksi ja julkisivuverhoilun hillitty nikkarityyliin pysty-vaakavuoraus listoituksineen. Koillispäädyn eteiskuisti on mahdollisesti jo alun perin ollut nykyisen kokoinen. Vastakkaiseen pätyyn on vuonna 1936 lisätty tiilinen, rapattu, tasakattoinen kirkkoherranvirasto arkistoholveineen. G.G. Nybergin vuoden 1826 asemapiirroksessa on kuusi muutakin rakennusta, jotka muodostavat symmetrisen, kaakkois-luoteissuuntaisen pihasommitelman. Aidoilla on rajattu kolme pihaa, joita ympäröi geometrinen puistosommitelma.

Alueelle sijoittuvat Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventointikohteet:

Tuusulan pappilan päärakennus, I-luokan rakennuskulttuurikohte. Seurakunnan perustamisen aikaan 1640-luvulla pappilan tontille

rakennettiin virkatalo pihapiireineen. 1720-luvulla pappilan pihapiirissä saattoi olla nelisenkymmentä rakennusta. Nykyinen pappilan päärakennus on rakennettu 1820-luvulla ja sitä on laajennettu vuonna 1936. Rakennus liittyi tyyllisesti jo rakennusaikanaan väistymässä olleeseen kustavilaiseen rakennusperinteeseen. Leimallisia piirteitä olivat taitekatto ja karoliinisen pohjakaavan käyttö. Rakennus oli vanhaa pappilaa hieman suurempi, mitoitetaan 36 x 17 kyynärää. Pappila on niin rakennushistoriallisesti kuin historiallisestikin arvokkaimpia yksittäisiä kohteita Tuusulassa.

Väentupa, I-luokan osakohde. Rakennus on pappilan vanha siipirakennus, joka on Pappilaa vanhempi, mahdollisesti 1770-luvulta. Pitkänurkkainen, satulakattoinen rakennus on paritupa, jonka toiselle sivulle on lisätty kaksi kuistia.

Koivukuja ja Kotoranta



Koivukuja. Tiloissa toimii Tuusulan perhetukikeskus. Kuva: Tuusulan kunta.

Kuntien köyhäin- ja vaivaistenhoidossa siirryttiin viime vuosisadan lopulla vaivaisruoduista ja avustuksista kiinteämpiin muotoihin. Euroopassa oli 1700-luvun lopulla muotoutunut käsitys, että maatilavaivaiskodit olivat ratkaisu köyhäinhoidon pulmiin. Suomen maalaiskunnissa niitä perustettiin 1860-luvulta lähtien.

Tuusulan kunnan tilintarkastajat ehdottivat vuonna 1886 tällaisen vaivaiskodin perustamista. Perustelut olivat taloudelliset. Talo tarjoaisi hoidokeilleen asunnon, elanto puolestaan tulisi tilan pelloilta, ja kunta säästäisi. Kunta osti vuonna 1891 Kotun tilasta Koivukujana tunnetun määräalan rakennuksineen.

Vaivaiskotia ei kuitenkaan tyydytty perustamaan vanhoihin tiloihin, vaan vuonna 1893 laskettiin uuden rakennuksen peruskivi. Koivukuja valmistui vuonna 1895. Se oli kunnan ensimmäinen palvelulaitos vanhuksille ja muille, jotka tarvitsivat hoitoa ja asuntoa. Ajan tapaan sitä kutsuttiin vaivaistaloksi ja jossa vanhukset ja vaivaiset osallistuvat voimiensa mukaan maanviljelys- ja karjanhoitotöihin. Rakennukseen sijoitettiin myös erityinen "houruinhoito-osasto", joka oli käytössä Kellokosken piirimielisairaalan perustamiseen asti 1910-luvulle.

Kun Tuuskoto, uusi vanhainkoti, valmistui, tehtiin Koivukujaan kunnan kamreerin ja eläinlääkärin virka-asunnot. Myöhemmin talossa oli koulutoimisto ja lastenkodin osasto. Tällä hetkellä talossa toimii perhetukikeskus.

Vanhainkodin piharakennus muutettiin jo vuonna 1935 kulkutautisairaalaksi ja vuonna 1964 lastenkodiksi. Piharakennus sai pitää 1900-luvun vaihteen niukan nikkarityylisen ilmeensä toisin kuin uuden kunnalliskodin valmistuttua kunnan eläinlääkärin ja kamreerin virka-asunnoiksi vuonna 1937 muutettu päärakennus. Pihamaalle toteutettiin ulkokuone ja sauna-autotalli vuonna 1935. Saunarakennuksen alakerran sikalaan rakennettiin sairastallit kolmelle hevoselle.

Koivukuja ja Kotoranta sijaitsevat Kirkkotien varrella, kunnan vanhassa hallintokeskuksessa kirkonmäellä. Kumpainenkin talo on hirsirakenteinen, satulakattoinen, vaakavuorattu ja keltaiseksi maalattu. Päärakennukselle on johtanut, nimensä mukaisesti, kaunis koivukuja; koivut on kaadettu syksyllä 2016 ja uudet puut on istutettu. Kotoranta on Koivukujasta katsoen oikealla puolen päärakennuksen takana. Rakennusta on jatkettu vanhan tyyllisellä lisäosalla. Molemmat rakennukset ovat läpikäyneet vuosina 2010-2012 perusteelliset korjaukset, joissa on pyritty korjaamaan aiempien muutostöiden virheitä. Lisäksi pihapiiriin on noussut vuosina 2010-2011 uutta arkkitehtuuria edustava lisärakennus, jossa on otettu huomioon olemassa olevan rakennuskannan mittasuhteet ja materiaalit sekä arkkitehtonista ilmettä, mutta lopputulos on selkeästi moderni.

Alueelle sijoittuvat Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventointikohteet:

Koivukuja, II-luokan rakennuskulttuurikohde. Alun perin maatalovaivaiskodiksi rakennettu vuonna 1895. Muutettu kunnan eläinlääkärin ja kamreerin virka-asunnoksi vuonna 1937. Rakennukseen on tehty merkittäviä muutoksia. Sisäänkäynti poikkipäätyinen poistettiin ja korvattiin tasavälein sijoitetuilla ikkunoilla, sivuosien ikkunat yhdistettiin kahdeksi funkishenkiseksi ulokeikkunakentäksi

ja uudet sisäänkäynnit avattiin päätyihin, joihin rakennettiin pylväiden kannattamat avokuistit. Lisäksi julkisivuihin lisättiin joitakin klassistisia koristeaiheita.

Kotoranta, II-luokan osakohde. Koivukujan piharakennus muutettiin kulkutautisairaalaksi vuonna 1935 ja lastenkodiksi vuonna 1964. Kunnalliskodin piharakennus muutettiin jo vuonna 1935 kulkutautisairaalaksi. Vuonna 1964 rakennus muutettiin lastenkodiksi. Piharakennus sai pitää 1900-luvun vaihteen niukan nikkari-tyylisen ilmeensä.

Sauna-autokatos, II-luokan osakohde. Punamullattu, pystylaudoitettu rakennus, jossa on sauna ja oveton autotalli.

Pihapiirin lisärakennus, II-luokan osakohde. Modernia, vanhaan sopeutuvaa uudisrakentamista edustava puuverhoiltu vastaanottorakennus vuodelta 2010-2011.

Tuuskoto (alkuperäinen vanhainkoti/kunnallissairaala)



Tuuskodon rakennuskokonaisuus vuonna 2015. Kuva: Tuusulan kunta.



Tuuskoto alkuperäisessä asussaan. Kuva: Virtuaali-Tuusula.



Tuuskoto vuonna 1969. Kuva: Virtuaali-Tuusula.

Tuuskoto on rakennettu monessa osassa kunnan vanhainkodiksi. Ensimmäinen osa valmistui 1932, toinen 1962 ja rannan puoleiset rakennukset ja niitä yhdistävä välikäytävä vuonna 1981.

Kunnan vaivaiskodin, myöhemmän kunnallis- tai vanhainkodin laajentamisesta keskusteltiin pitkin 1900-luvun alkua. Koivukujan vaivaiskodin ilmeinen ahtaus ja uusi lainsäädäntö pakottivat kunnan konkreettisiin toimiin 1920-luvun lopussa. Toimikunnan mielestä vanhaa rakennusta ei kannattanut korjata. Se ehdotti 60-paikkaista, tulenkestävästä aineesta rakennettavaa taloa. Vanhainkoti Tuuskoto vihittiin käyttöön tammikuussa 1935. Se on kaksikerroksinen, aumakattoinen, rapattu tiilirakennus.

Vanhainkotia on laajennettu 1960- ja 1980-lukujen alussa. Viimeisin peruskorjauksen käsittänyt laajennus valmistui 1997-98, jolloin kunnalliskotina aloittanut sairaala muuttui lopullisesti palveluasumiseen soveltuvaksi hoivalaitokseksi. Rakennus sijaitsee

maisemallisesti kauniisti Tuusulan vanhan hallintokeskuksen pohjoisreunassa ja golfkentäksi muutetun peltoaukean laidassa. Rakennus on monissa muutoksissa ja korjauksissa menettänyt osin alkuperäiset, viehättävät arkkitehtoniset yksityiskohtansa.

Alueelle sijoittuvat Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventointikohteet:

Vanhainkoti Tuuskoto, vanha osa, II-luokan rakennuskulttuuri-kohte. Laitos vihittiin käyttöön tammikuussa 1935. Sitä on laajennettu 1960- ja 1980-lukujen alussa ja viimeisin peruskorjauksen käsittänyt laajennus 1997-1998, jolloin tila muuttui palveluasumiseen soveltuvaksi hoivalaitokseksi.

Tuusulan entinen kunnantalo



Kunnan ensimmäinen kunnantalo rakennettiin v. 1913 Kirkonkylää, joka oli tuolloin kunnan hallinnollinen keskus. Kuva: Virtuaali-Tuusula.



Tuusulan vanha kunnantalo, Ainosalin sisäänkäynti. Kuva: Tuusulan kunta.



Tuusulan vanhan kunnantalon edustalla oleva hieno puurivi. Kuva: Tuusulan kunta.

Maalaiskuntien toimialojen laajeneminen ja taloudellinen kasvu johtivat 1900-luvun vaihteesta alkaen erityisten kunnantalojen rakentamiseen. Nämä korvasivat vanhat pitäjätuvot ja erilaiset tilapäisratkaisut, kuten seurakuntien tai koulujen tilojen käytön kunnallishallinnon tarpeisiin. Vuonna 1875 kunnallislautakunta muutti Kirkonkylän uuteen koulutaloon ja vuodesta 1893 lähtien vaivaiskotiin. Vuonna 1909 päätettiin kunnantalon rakentamisesta. Hanke lykkääntyi, kunnes kunta vuokrasi tontin seurakunnalta liikenteellisesti edullisesta paikasta, Helsinki-Lahden ja Porvoon maanteiden risteyksestä.

Rakennus oli valmis helmikuussa 1913. Jugend-tyylisen rakennuksen käyttö oli ajateltu monipuoliseksi. Suurin, muita korkeampi sali oli varattu kuntakokousten ja käräjien käyttöön. Käräjätuomari, nimismiehellä ja Tuusulan Säästöpankillä oli omat huoneensa. Kunnalla, seurakunnalla ja pankilla oli kullakin oma holvinsa. Pohjakerroksessa oli lisäksi selli, keittiö ja ruokala sekä vahtimestarin asunto.

Rakennusta on jatkettu pihasivultaan kerran. Tiilirakenteinen, rappattu, jatke on vuodelta 1957; lisärakennusta tarvittiin kunnan kasvaneiden tehtävien ja niistä vastaavan uuden henkilökunnan toimistotilaksi. Tätä ennen kunnantalon polttopuuvarasto ja toiletit sijaitsivat rakennuksen takana pitkässä, yksikerroksisessa piharakennuksessa. Vanha puurakenteinen osa kunnostettiin 1959 ja uudelleen 1990-luvulla.

Alueelle sijoittuvat Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -inventointikohteet:

Tuusulan vanha kunnantalo, II-luokan rakennuskulttuurikohde. Jugend-tyylinen rakennus valmistui kunnanhuoneeksi seurakunnalta vuokratulle tontille vuonna 1913 ja sitä laajennettiin vuonna 1957. Vanha puurakenteinen osa kunnostettiin 1959 ja uudelleen 1990-luvulla, jolloin se menetti suurimman osan alkuperäisistä detaljeistaan. Ikkunat on vaihdettu uuden tyyliin ja yksityiskohtia on hävinnyt, nykyinen pelkistetty väritys poikkeaa huomattavasti alkuperäisestä.

Kirkonkylän koulu

Kirkonkylän uusi kansakoulu rakennettiin vuosina 1957-1958 tuolloisen kunnantalon läheisyyteen, Järvenpään ja Keravalle vievien teiden risteykseen. Koulu oli ansiokas, ajalleen ominainen koulurakennus. Se on pohjakaavaltaan pitkänomainen suorakaide, joka on 1940-1950-lukujen julkiselle arkkitehtuurille tyypillisesti pätkitty neljään osin lomittaiseen osaan. Koulukompleksia täydennettiin 1959 opettajien asuntolarakennuksella.

Koulurakennus on ollut alueen maisemallisena kiintopisteenä, ja edustaa 1950-luvun kouluarkkitehtuurin tyypillisiä piirteitä ja tavoitteita. Tältä osin maisema on muuttunut, koulurakennus ja asuntola on purettu ja tilalle on rakennettu Tuusulanjärven koulukampus.

Krapi



Krapi asemakaava-alueen suunnasta katsottuna. Kuva: Tuusulan kunta.

Krapi on yksi Tuusulan kylän eli sittemmin Kirkonkylän kantatiloista, jonka isäntiä ja näiden edesottamuksia sekä tilan veronmaksukyvyttömyyttä saattaa seurata ensimmäisestä maakirjamerkinnästä vuodesta 1543 lähtien.

Vuoden 1867 jälkeen talon paikka siirtyi vanhalta kylänmäeltä pappilan kohdalta Rantatielle, jonne nousi uusi satulakattoinen,

leveärunkoinen, keskeltä ristikeskuksella korotettu komea hirsirakennus; vanha talo jäi niille sijoilleen Pappilanmäelle vanhan isännän ja hänen uuden perheensä asunnoksi.

Tila siirtyi nykyiselle omistajasuvulle vuonna 1911. Krapin hiekkarannan eli Tuusulan Rivieran rakentaminen ja hieman kauempana olevan Gustavelundin hotellitoiminta alkoivat 1933.

Krapin pihapiirissä on myös uusi Mankeliaitta -nimellä kulkeva ravintolarakennus ja palvaamo vuodelta 2007. Näiden vieressä on vanha viljankuivuri, joka on rakennettu vanhan hirsirungon päälle 1930-luvulla. Vuonna 1917 rakennettu paksuseinäinen tiilinavetta on 1990-luvulla kunnostettu hotelliksi. Sitä on laajennettu ja muutettu voimakkaasti.

Krapi rajoittuu kaava-alueeseen ja erityisesti hotellirakennus on maisemassa merkittävä näkökohde.

Tieympäristöt

Kirkkotie



Kirkkotie. Kuvassa oikealla Pappila. Kuva: Virtuaali Tuusula.

Kirkkotie oli aikoinaan pelkkä kärrypolku. Käyttäjämäärän lisääntyessä oli tarve parantaa tien laatua, joten rakennettiin Kirkkotie. Tie on suhteellisen nuori reitti Tuusulan kirkolle. Ensimmäisiä 1800-luvun kerrostumia tien varrella edustaa huvila-asutus, joka nykyisin on sulautunut uudemman asuinrakentamisen joukkoon. Kevyen liikenteen väylät sekä ajoneuvoliikenne ovat osalla Kirkkotietä toimivia, mutta kaava-alueen kohdalla Kirkkotien linjaus on mutkainen ja mäkinen, mikä hidastaa luonnollisin keinoin liikenteen nopeutta.









Kirkkotien pinnoitetyöt ovat nostaneet tien korkeusasemaa paikoin merkittävästi. Lähellä tietä olevat rakennusten seinät ja perustukset ovat paikoin kärsineet Kirkkotien sadevesistä ja lumen sulamisvesistä.

Tieympäristö on säilynyt melko eheänä ja joidenkin puistojen ja niittyjen ansiosta aukeat tilat rytmittävät tasaisesti kulkua tiellä. Tien eteläpäässä on joitain tiheimmin metsittyneitä alueita, jotka peittävät näkymiä järvelle. Tuusulan kirkon seutu sekä Kirkonkylän alue ovat arvokkaimpia rakennettuja ympäristöjä tien varrella.








Maiseman nykytila



MAISEMAN ARVOT

-  Maisemassa erottuva kulttuurihistoriallinen / kulttuurihistoriaa ilmentävä maamerkki
-  Maisemassa erottuva vanha asuinpaikka
-  Oleva hieno / säilynyt kulttuurihistoriallinen näkymä
-  Säilynyt vanha tielinja
-  Avoimena säilynyt laaksoalue
-  Avoimet-puoliavoimet vanhat puutarhat ja puistot
-  Oleva puukuja
-  Maisemallisesti merkittävä yksittäispuu

MAISEMAN ONGELMAT

-  Maisemassa heikosti erottuva kulttuurihistoriallinen maamerkki
-  Maisemassa heikosti erottuva vanha asuinpaikka
-  Sulkeutunut kulttuurihistoriallinen näkymä
-  Sulkeutunut laaksoalue
-  Heikosti erottuva maisemarakenteen solmukohta
-  Maamerkkirakennus, maisemavaurio
-  Vanhan asuinpaikan pihapiirin huonosti sopiva täydennysrakentaminen

Kaava-alueen maisemakuvan nykytilan analyysi. Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma, 2024.

Kaava-alue sijoittuu Kirkonkylän alueelle. Kirkonkylän kylä oli Tuusulan kunnan hallinnollinen keskus ennen Hyrylää. Alueella sijaitsee edelleen joitain Tuusulan vanhimmissa rakennuksista sekä kunnan ensimmäiset hallinnolliset rakennukset.

Viljelyskulttuurin yleistyttyä asutus on perinteisesti hakeutunut vesistöjen äärelle alaville paikoille suotuisaan ilmansuuntaan. Kylien talot sijoituivat hiekkaisille mäennyppylöille, kuten kirkonkylällä, sekä harjunrinteille, ja viljelykset levittäytyivät kylän ympärille. Kirkkotie oli alun perin kirkolle vievä kärrytie, jota nykyinen tielinjaus monilta osin noudattaa.

Alueella kasvaa kookasta puustoa, mikä osaltaan kertoo alueen pitkästä asutushistoriasta. Osa puustosta on jo elinkaarensa päässä ja vaatii uusimista. Kotorannantien koivut on kaadettu ja Koivukujaan johtavat koivut korvattiin uusilla 2016-2017.

Pihoilla kasvavia puita ja Tuusulanjärven rantavyöhykettä lukuun ottamatta alueen maisemakuva antaa avoimen vaikutelman. Vanhan kunnantalon ympäristön avoimet niityt, Kotorannankujan varrella sijaitsevat viljelyspalstat ja Tuuskotoa ympäröivät nurmikot kuten myös golfkenttä Krapin ja Tuusulanjärven välisellä alueella pitävät aluetta avoimena.

Kotorannanpuistossa kasvaa Metso-metsiköiden lisäksi yksittäisiä, kookkaita koivuja, mäntyjä ja kuusia. Tuuskodon piha-alueella kasvaa laajahko koivuryhmä ja yksittäisiä kuusia. Muilta osin alueet ovat hoidettua pihanurmea.

Monin paikoin Tuusulanjärven rantavyöhyke on ollut umpeenkasvanutta pusikkoa, mutta viime vuosina rannan puustoa ja pensaikkoa on karsittu ja monin paikoin järvinäköalaa on avautunut.

Piiliojan kautta Tuusulanjärveen ohjautuu merkittävä osa Tuusulan itäisen osan hulevesistä. Jätevedenpumppaamo sijaitsee kaava-alueella Piiliojan varrella. Pumppaamosta voi, erityisesti rankkasateiden vaikutuksesta, vapautua jätevesiä Piiliojaan ja Tuusulanjärveen.

Koivukuja, Kotoranta ja Tuuskoto muodostavat yhtenäisen, taajaan sisäisen toiminnallisen kokonaisuuden. Alueella kasvava saman ikäinen kasvillisuus yhdessä rakennuskannan yhtenäisyyden kanssa nivoo aluetta kerrokselliseksi kokonaisuudeksi.

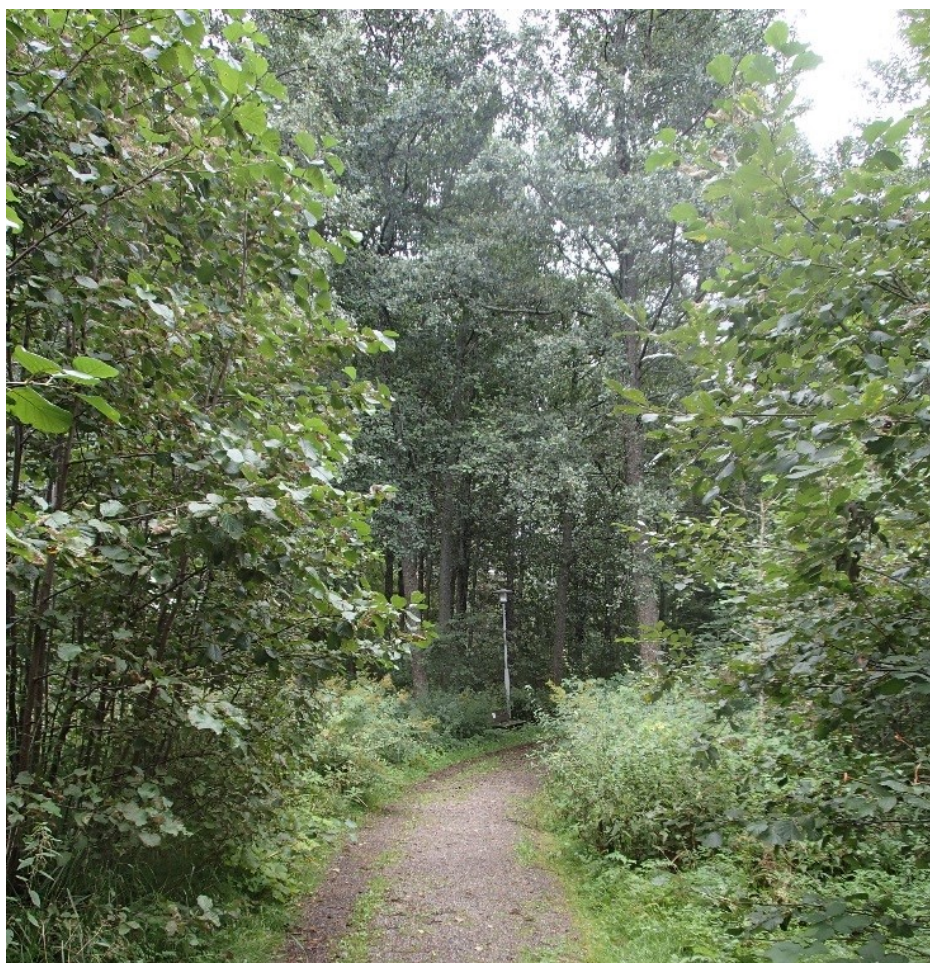
Alueen maisemallista merkittävyyttä tukevat Ali-Kottun ja pappilan pihapiirit ja Kirkkotietä reunustava kookas puusto.

Vanhan kunnantalon tonttia rajaa Kirkkotien varren näyttävä lehmuspuurivi. Tien vastakkaisella puolella, entisen päiväkodin tontilla, on kasvanut huomattavan kookkaita kuusia. Maisemamerkkien veroiset kuuset on kaavatyön aikana kaadettu.

Olemassa olevien rakennuksien, maastomuotojen sekä Tuusulanjärven rantametsiköiden vuoksi järvinäkymiä ei tarkastelualueella mainittavasti ole.

Tuusukodon rakennukset kohoavat Tuusulanjärven vastarannan kaukomaisemassa silmälläpidettäväksi maisemamerkiksi. Alueella maanpinta kohoaa korkeimmillaan +49 mmpy. Kaava-alueen alin taso Tuusulanjärven rannassa on noin +38 m. Kirkkotien korkeustaso on välillä +44 m – 46 m, Kotorannankuja korkeustaso on välillä +43,7 m – 45,4 m.

Tuusulan alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, joka ulottuu eteläisimpien rannikkoseutujen eli hemiboreaalisen vyöhykkeen rajalta Järvi-Suomeen ja Pohjanlahden rannikolle saakka. Eteläboreaalaisella kasvillisuusvyöhykkeellä puusto on runsasta ja kasvukausi 160–175 vrk.



Tuusulanjärven rantavyöhykkeen kasvillisuutta. Kuva: Tuusulan kunta.

Koska kaava-alue on rakentunutta väljää taajama-aluetta, alueella viihtyy pihamailla viihtyviä eläinlajeja. Metsäistä aluetta on ainoastaan Tuusulanjärven rannan tuntumasta. Metsäinen alue tarjoaa erityisesti linnuille sopivaa elintilaa ja ekologisen viheryhteyden etelästä pohjoiseen.

Tuusulanjärven rantavesissä kurnuttaa viitasammakoita ja jättsukeltajia. Ranta toimii myös lepakoiden ruokailualueena.



Tuuskoto Tuusulanjärven rannalla. Kuva: Tuusulan kunta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on koko kaava-aluetta koskien määrätty, että rakentamisen tulee korkeudeltaan, kattomuodoltaan, väritykseltään ja rakennusmateriaaleiltaan sopeutua ympäröivään maisemaan, rakennuskantaan sekä kulttuurimaisemaan. Lisäksi rakentamista ohjaavat kortteli- ja tonttikohtaiset kaavamääräykset. Suojeltujen rakennusten läheisyydessä on määrätty, että uudisrakentamisen tulee sopeutua korttelin suojeltuihin rakennuksiin. Lisäksi kortteli-alueille ja tonteille osoitettu kerrosmäärä, rakennusten korkeus, rakentamisen määrä, rakeisuus, kattokaltevuus, kattomuoto, julkisivumateriaalit sekä julkisivuvärit jatkavat jokaisessa korttelissa ympäröivän rakennuskannan tai tonteille jo sijoittuvien rakennusten ominaispiirteitä. Rakennusaloja on jaoteltu pienehköihin osiin, mikä mukailee alueelle ominaista rakentamistapaa.

Korttelissa 8087 asuinrakennusten tulee Tuuskodon rakennuksen tapaan olla rapattuja, väriltään vaaleankeltaisia ja tonteilla 8087-1, 8087-3 ja 8087-6 aumakattoisia. Talousrakennuksissa voi olla puiset julkisivut. Rannanpuoleisissa tonteilla 8087-2, 8087-4 ja 8087-7 sallitaan asuinrakennuksissa myös harja-, auma-, pulpetti- tai tasakatot. Muutoin asemakaava-alueella tulee rakennusten olla harjakattoisia ja julkisivultaan puisia. AO-65-kortteleissa rakennusten julkisivujen tulee olla murretun punaisen, punaruskean tai keltaokran värisiä. AO-65- ja AO-66-kortteleissa kattojen tulee olla tummanharmaata tai harmaata konesaumattua peltiä ja kattokaltevuuden 1:3 - 1:4.

Asemakaavan toteuttamisen myötä Kirkkotien, Pappilankujan, Kotorannapolun ja Kotorannankujan varrelle nousee uutta pääosin 1-2 kerroksista rakentamista. Tuuskodon korttelissa sallitaan hieman korkeampi, enimmillään 3-kerroksinen rakentaminen, joka laskee rantaa kohti mentäessä. Uusi rakentaminen muodostaa pääosin varsin pienimittakaavaista rakennettua ympäristöä. Uusi rakentaminen on tuotu melko kiinni katualueisiin, mikä tuo alueelle kylänraittimaista henkeä.

Uusi rakentaminen on sijoitettu alueelta tunnistettujen, arvokkaiden luontokohteiden ja huomioitavien lajien elinympäristöjen ulkopuolelle. Alueelle on osoitettu kortteleihin istutettavia alueita katualueiden, tonttien ja avointen alueiden reunoille sekä korttelissa 8081 piha-alueille. Lisäksi asemakaavassa on tunnistettu tontti-kohtaisesti kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piha-alueet, joille on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä sekä ohjattu piha-alueiden istutusten, pinnoitteiden ja rakennelmien maisemaan sopivaa toteutusta. Asemakaavassa on osoitettu istutettavia puukujanteita paikkoihin, jossa on sijainnut maisemallisesti tärkeitä puukujanteita. Asemakaavassa on määrätty osa lähivirkistysalueesta (VL-4) säilytettäväksi avoimena (/ama-1).

Asemakaavassa on annettu tonttikohtaisia määräyksiä aitaamista koskien. Aitaamistavasta on määrätty siten, että aitaamisen avulla saadaan sopeutettua piha-alueita maisemaan. Tonteilla 8085-3, 8085-4, 8085-5, 8085-6, 8085-8, 8085-9, 8149-1, 8148-2 ja 8149-3 tontinrajat tulee aidata VL-4-aluetta vasten enintään 1,2 metriä korkealla pensasaidalla. Tonteilla 8085-3, 8085-4, 8085-5 ja 8085-6 tontinrajat tulee aidata naapuritonttia vasten enintään 1,2 metriä korkealla, harvalla lauta-aidalla. Tontteja 8087-1, 8087-2, 8087-3, 8087-4, 8087-5, 8087-6 ja 8087-7 ei saa aidata.

Asemakaavassa on tunnistettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat piha-alueet ja annettu niiden ominaispiirteitä säilyttäviä määräyksiä. Tonteilla 8081-1, 8081-2, 8081-2, 8081-3, 8081-4, 8081-5, 8083-1, 8084-1, 8084-2, 8084-4 piha-alueen kulttuurihistorialliset ja maisemakuvan kannalta arvokkaat ominaisuudet tulee säilyttää. Tonteilla oleva, rakennusalan ulkopuolelle jäävä puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidollisesti tarpeelliset toimenpiteet. Piha-alueiden istutusten, pinnoitteiden ja rakennelmien tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Asemakaavamääräysten mukaan rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon. Kortteleiden piha-alueita, venevalkaman aluetta, katualueiden istutettavia alueita, ranta-alueita sekä lähivirkistys ja suojaviheralueita on hoidettava siten, että niiden maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy. Alueella olevaa puustoa tulee

hoitaa ja täydentää sekä tarvittaessa uusia. Istutettavien taimien tulee olla vähintään 1,5 m korkeita. Pihan osille, joilla ei ole kulkuväyliä, tulee istuttaa matalaa ja monilajista kasvillisuutta. Istutuksissa tulee hyödyntää alueelle ominaista lajistoa.

Asemakaavassa on annettu koko kaava-alueita koskien määräyksiä, joiden avulla pyritään edesauttamaan alueella säilytettävien puiden elinvoimaisuutta. Asemakaavamääräysten mukaan säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

Asemakaavassa on osoitettu alueelta tunnistetut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet luo-merkinnöin. Merkinnät perustuvat alueelta tehtyihin luontoselvityksiin ja niiden löydöksiin. Asemakaavassa on suojeltu puustoa aluemerkinällä (sp-4) sekä yksittäistä puuta suojelevalla merkinnällä. Sp-4-merkinnällä on merkitty suojeltava puurivi sekä suojeltavia puita, joita ei saa kaataa. Luo-merkintöjen sisällöt sekä suojellut puut on kuvattu kohdassa Suojelukohteet.

Asemakaavalla suojellaan historiallisesti arvokkaita ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeitä sekä kyläkuvallisesti huomattavan tärkeitä rakennuksia. Sr-merkintöjen sisällöt on kuvattu kohdassa Suojelukohteet.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue on rakennettua aluetta. Tuusulanjärven rantavyöhyke on avointa aluetta, joka toimii ekologisena yhteytenä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on osoitettu alueelta tunnistetut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet luo-merkinnöin. Merkinnät perustuvat alueelta tehtyihin luontoselvityksiin ja niiden löydöksiin. Luo-merkintöjen sisällöt on kuvattu kohdassa Suojelukohteet.

Asemakaavassa on annettu koko aluetta koskevia hulevesimääräyksiä. Hulevesimääräysten sisältö on kuvattu kohdassa Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.

Suojelukohteet

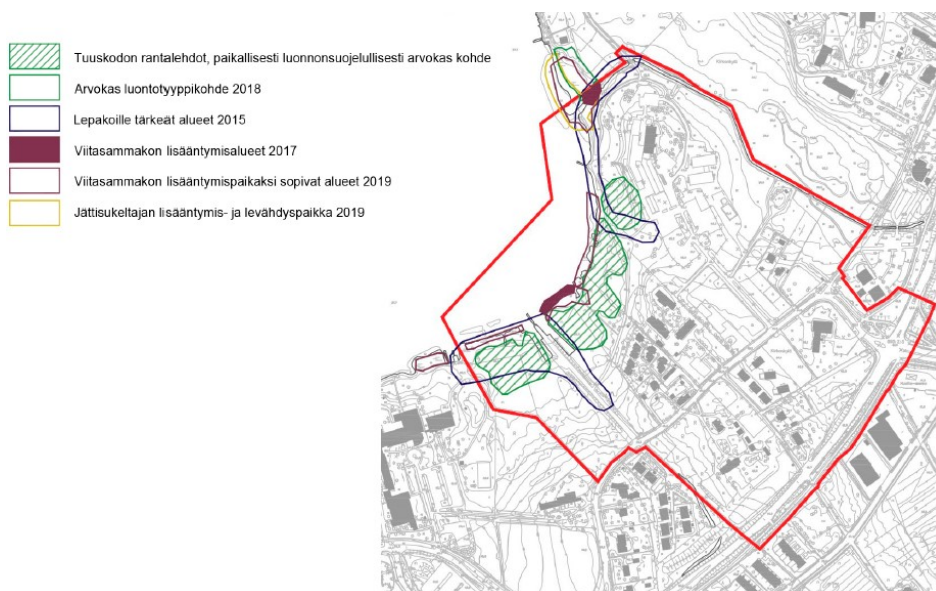
Lähtökohdat

Tuusulanjärvi valittiin Uudenmaan maakuntajärveksi vuonna 2011. Järven keskisyvyys on 3,2 metriä ja pinta-ala 6,0 km². Järven mataluus ja savipitoinen vesi rasittavat jo ennestään huonokuntoisen veden laatua. Järveä kunnostetaan muun muassa hoitokalastuksen, hapettamisen ja kosteikkojen avulla.

Tuusulanjärven alueella on kaksi Natura -kohdetta. Tuusulan alueella on laadittu METSO-ohjelman mukainen metsien luontoinventointi. Inventointi suoritettiin kesällä 2011.

Kaava-alueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu seuraavat Metsokohdet:

Vanhainkodin rantametsä (Metsokohde numero 11, kuviot 178 ja 179). Metsäkuvioilla kasvaa tervaleppälehtoa. Kuviot suositellaan jätettäväksi metsänkäsittelyn ulkopuolelle.



Luontoselvityksissä tunnistetut kaava-alueen luontoarvot.

Kaava-alueelle on valmistunut Tuuskodon ja Fjällbon luontoselvitys (2016). Selvityksen mukaan alueella on jäljellä vain vähän alkuperäistä luonnonympäristöä. Myöskään ketoja tai muita luontotyyppinä arvokkaita perinneympäristöjä ei alueella ole. Luonnonoloiltaan merkittävimmät kohteet sijaitsevat ranta-alueella. Lähinnä venevalkamaa sijaitseva rantametsän puusto on varttunut, mutta ei vielä vanhaa. Lahopuuta on vain paikoitellen. Sekä lehto- että luhta-alueiden kasvillisuus on edustavaa, mutta harvinaisia kasvilajeja ei tavattu.

Tuusukodon rantalehdot ovat kasvillisuuden perusteella kosteita runsasravinteisia lehtoja, joissa on myös metsäluhtiin kuuluvia alueita. Molemmat luontotyypeistä ovat Suomessa uhanalaisia, vaarantuneiksi arvioituja. Selvityksen mukaan Tuuskodon ranta-

lehdot tulisi jättää metsänkäsittelyn ulkopuolelle. Niiden suoje-luarvo kasvaa puuston vanhetessa ja lahopuun määrän lisäänty-essä.

Pohjoisemmat kaksi metsäkuviota olivat mukana Tuusulan Metso-kartoituksessa, jossa ne myös todettiin säilyttämisen arvoisiksi kohteiksi.

Kirkkotien ja Rantatien ympäristö kuuluu koko Tuusulanjärven kattavaan maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuu-riympäristöön. Luokittelu perustuu murroslaakson maisemalliseen ainutlaatuisuuteen sekä Rantatien varteen kerrostuneiden kulttuu-rihistoriallisten rakenteiden moninaisuuteen.

Rantatien kulttuurimaisema on kulttuurihistoriallisesti merkittävin aluekokonaisuus Tuusulassa, mutta Kirkkotien varsi on paikoitel-len paremmin säilyttänyt miljöönsä kuin Rantatie.

Nykyisen Kirkkotien ja Rantatien välinen alue on säilynyt melko avoimena ja osin rakentamattomana. Krapin tilakokonaisuus sekä Kirkonkylänmäen alue Pappiloinen ovat säilyttäneet perinteistä ulkoasuaan, eikä täydennysrakentaminen ole sulkenut kaikkia alueen laajoja näkymiä. Vanhan kunnantalon kohdalla oleva Jär-venpääntien ja Tuusulantien suurehko risteysalue sekä muutamat teollisuusrakennukset hieman häiritsevät kokonaisuutta.

Kirkkotien varrella, Pappilanmäellä on ollut tiivis ryhmäkylä. Pää-rakennusten pihapiireissä on ollut lukuisia työväen asuntoja, na-vettoja, aittoja sekä työpaja- ja varastorakennuksia. Menneestä ajasta ovat muistuttamassa enää pappilan päärakennus ja pappi-lan siipirakennus sekä Ali-Kottu ja sen pihapiirissä oleva luhtiaitta.

Kunnan tarpeisiin rakennetut, Koivukuja, Kotoranta, Vanha kun-nantalo ja edustavat aikansa julkista rakentamista. Myös näiden rakennusten pihapiireissä oli aikansa mukaisesti hevostalleja ja työväentiloja, virkamiehillä oli asunnot päärakennuksissa.

1930 –luvun laitosrakentamista alueella edustaa entinen sairaala, vanhainkoti ja palvelukeskus Tuuskoto. Rakennusta laajennettiin ensimmäisen kerran 1960-luvulla, jolloin pihapiiriin rakennettiin mm. asuinkerrostalo työntekijöille. Viimeisin laajennusosa tehtiin 1980-luvulla ja hoivalaitokseksi kohde muuttui 1990-luvun lopulla. Koivukujan ja Kotorannan pihapiiriin rakennettiin uudisrakennus vuonna 2011.

Kirkkotieltä kohti venerantaa lähtevän Kotuntien kautta on jo men-neinä vuosisatoina siirrytty vesille.

Pappilan ja osittain Ali-Kottun pihapiireissä ja sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (historiallisen ajan kylänpaikka Tuusula kk/Tusby by (mj rek 1000014738).



Ote Museoviraston muinaismuistorekisteristä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelta tunnistettu kiinteä muinaisjäänös (historiallisen ajan kylänpaikka Tuusula kk/Tusby by (mj rek 1000014738) on asemakaavassa merkitty alueeksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-2). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviranomaisen kanssa.

Asemakaavassa suojellaan aikaisemmin ilman sr-merkintää ollut Tuuskodon vanha osa, sekä säilytetään aikaisemmissa asemakaavoissa annetut sr-merkinnät sr-merkintöihin liittyviä kaavamääräyksiä täsmentäen.

Asemakaavassa annetaan sr-merkintöjä alueen rakennuksille seuraavalla tavalla:

Tonteilla 8081-1, 8083-1, 8084-1 sekä 8084-4:

Sr-23, suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet sekä sen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Jos rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjat-

tava ensisijaisesti entistäen. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Tontilla 8087-5:

Sr-25, suojeltava rakennus.

Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet sekä sen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Jos rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava ensisijaisesti entistäen. Rakennukseen voidaan tehdä parvekkeita rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen kattomuoto ja katon siluetti tulee säilyttää alkuperäistä vastaavana, eikä katolle saa sijoittaa katon siluettia rikkovia taloteknisiä laitteita tai hormeja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Tonteilla 8084-1 ja 8081-1:

Sr-26, suojeltava rakennus.

Historiallisesti ja kyläkuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen historiallisia tai kyläkuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Asemakaavassa on osoitettu luo-alueita. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävät alueet on merkitty luo-3-merkinnällä. Luo-3- ja luo-5-alueet sisältävät lepakoille tärkeää aluetta, ja lepakoille tärkeät alueet, jotka eivät risteä muiden luo-alueiden kanssa, on merkitty luo-4-merkinnällä. Luo-4-alueella tulee säilyttää suojaavaa puustoa. Luo-5-alue on jättisukeltajan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää eikä hävittää ilman Uudenmaan ELY-keskuksen lupaa. Sekä luo-3-, luo-4- että luo-5-alueita tulee valaista vain harakiten touko- ja syyskuun välisenä aikana.

Asemakaavassa on osoitettu sp-4-merkinnällä suojeltaviksi puiksi Kirkkotien varrella Kotuntien läheisyydessä maisemallisesti arvokasta puustoa. Sp-4-merkinnällä on suojeltu myös vanhan kunnantalon korttelin Kirkkotien varrella kohoava maisemallisesti arvokas puurivi. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu korttelin 8081 edustan, Kirkkotien katualueelle sijoittuva maisemallisesti arvokas vanha tammi yksittäisen suojeltavan puun merkinnällä. Suojeltavia puita ei saa kaavamääräysten mukaan kaataa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka, johon uudet rakennukset on mahdollista liittää. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat läpi suunnittelualueen. Alueella on myös kattava Fortumin kaukolämpöverkosto. Alueella sijaitsee puistomuuntamoita.

Kaava-alueen läpi kulkee yhdysvesijohto. Yhdysvesijohdon kohdalla rakentamista tulee rajoittaa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan toteuttamisen myötä tulee tehtäväksi vesijohtojen ja viemäriinjan siirtoja. Asemakaavassa on osoitettu maanalaista johtoa varten varatut alueet, jotka kattavat vesijohtojen ja viemäriinjojen siirtoja varten lähivirkistysalueelta varattavat alueet sekä nykyiset vesi- ja viemäriinjat. Katualueiden alle sijoitettavat viemäriinjat ja vesijohdot on huomioitu katualueiden mitoituksessa.

Tuuskodon viereinen sekä tontin 8085-1 alle jäävät puistomuuntamot joudutaan siirtämään asemakaavan toteuttamisen myötä. Asemakaava-alueelle on osoitettu kaksi uutta puistomuuntamolle varattua aluetta.

Kotuntien viereisellä lähivirkistysalueella (VE-5) eli Kotunpuistossa sallitaan maston ja siihen liittyvien tukiasematilojen sijoittaminen. Alueella sallitaan myös 200 k-m² kokoisen huoltorakennuksen rakentaminen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kallioperä on alueella graniittia. Suurin osa suunnittelualueen maaperästä on jäykkää savea. Vanhimpien rakennuspaikkojen ympärillä, kirkonmäellä, maaperä on hiesua sekä hienoa hietaa.

Hiesuisen ja hienohietaisen maaperän rakennettavuus on lähtökohtaisesti hyvä. Jäykän saven alueella osa rakennuksista tulee paaluttaa ja osalla riittää maavarainen perustus.

Tarkemmat rakennettavuusselvitykset tulee tehdä rakennuslupa-vaiheessa.

Pienilmasto

Rakentamisen kannalta alue on sitä suotuisampi, mitä lämpimämpi alueen pienilmasto on. Pienilmastoon vaikuttavat aurinkoisuus, tuulisuus ja kosteus. Käytännössä tällaiset tekijät ovat riippuvaisia suuntauksesta, maastonmuodosta, maaperästä ja kasvilisuudesta. Kaava-alue on vaihtelevaa ja osin reheväkasvuista länteen avautuvaa rantavyöhykettä ja osin perinteikästä, puutarhavaltaista asuin- ja toimitila-aluetta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Tuusulanjärven itäisellä rantavyöhykkeellä. Pitkänomaisen järven eteläosa on matalaa, rantakasvillisuuden täyttämää linnustoaluetta. Tuusulanjärvestä lähtee Tuusulanjoki kohti Vantaanjoen vesistöaluetta ja päättyy Suomenlahteen. Piilioja kuljettaa valuma- ja hulevesiä Tuusulanjärveen. Kaava-alueen pintavedet laskevat Piiliojaan ja osin suoraan Tuusulanjärveen.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee luokitellun pohjavesialueen ulkopuolella.

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla ei oteta kantaa rakennusten perustamistapaan.

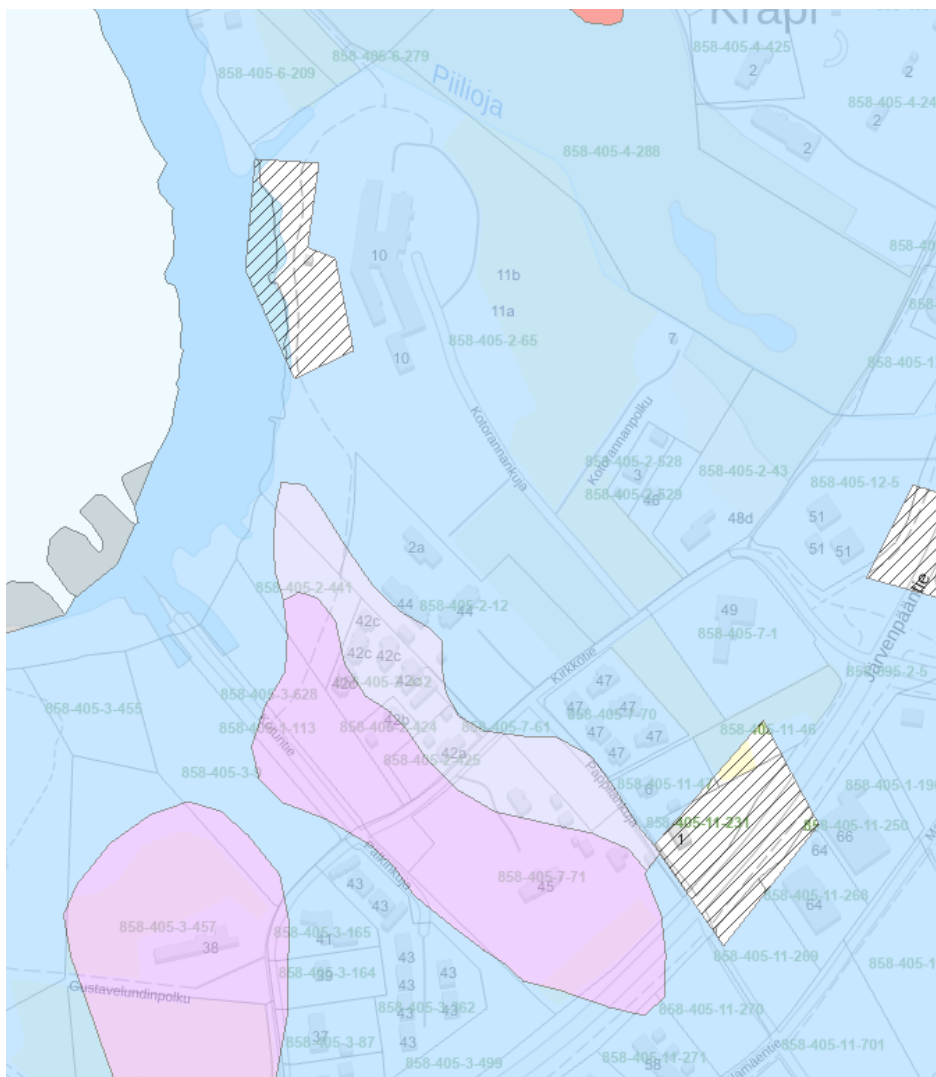
Asemakaavamääräysten mukaan yleisillä alueilla on viivytettävä ja mahdollisuuksien mukaan imeytettävä puhtaat hulevedet. Yleisille alueille saa rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Korttelialueilla kiinteistöjen on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä ja imeytettävä hulevesiä alueellaan periaatteella 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi sateen loppua seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto kiinteistön alueella syntyvien hulevesien johtamiseksi alueelliseen hulevesien hallintaratkaisuun johtavaan järjestelmään.

Pysäköintialueilta tulee hulevedet johtaa öljynerotuskaivojen kautta hulevesiviemäriin, mitä ennen hulevesiä on viivytettävä tontilla.

Rakennustyömaan aikaiset hulevedet on käsiteltävä viivytettävällä järjestelmällä tai maahan imeyttämällä siten, ettei siitä aiheudu maaperän pilaantumisen vaaraa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä. Hulevesijärjestelmät tulee toteuttaa korkealuokkaisina ja helposti ylläpidettävinä.

Kaava-alueelle tulee laatia koko aluetta koskeva hulevesisuunnitelma. Alueelle on toteutettava hulevesiverkosto.



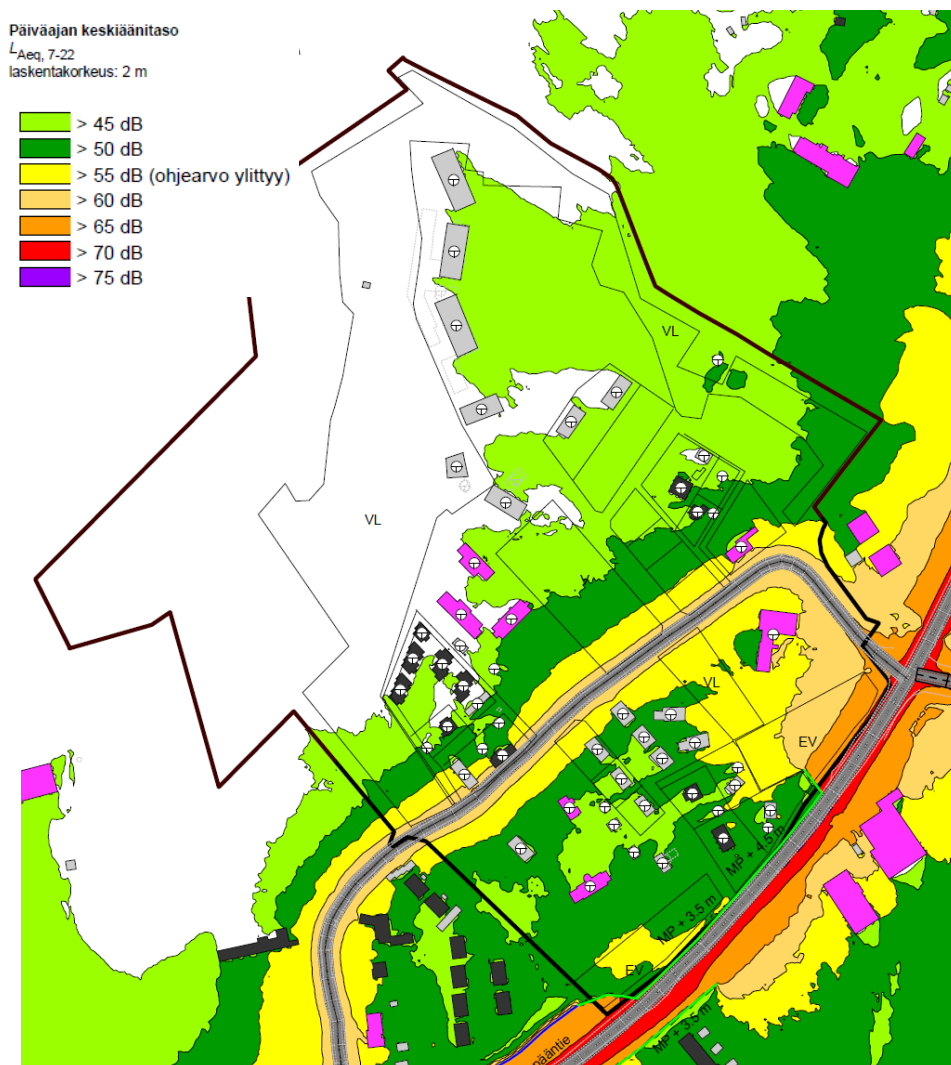
- | | |
|--|---|
| hieno Hieta (HHT) | Hiesu (Hs) |
| Savi (Sa) | Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj) |

Kaava-alueen maaperätiedot. Kuva: Geologian tutkimuskeskus, 2024.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Osalla suunnittelualueesta vaikuttaa Järvenpääntien ja Kirkkotien liikennemelu.



Tuuskodon asemakaavan muutoksen meluselvitys, ennustetilanne 2040 ilman meluntorjuntaa. Kuva: Sitowise Oy, 2020.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräyksiä melun torjunnasta tonteilla 8081-1, 8081-2, 8081-5, 8082-1, 8082-2, 8082-3, 8084-1, 8084-5, 8051-1, 8085-3 ja 8085-4. Tonteilla tulee olla riittävä, melulta suojattu oleskelualue, jonka keskiäänitaso ei saa ylittää päiväsaikaan 55 dB(A):ta eikä yöaikana 50 dB(A):ta.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 14.3.2024 esittää, että:

- Kotunpuisto, Latoperkiönpuisto, Kotorannankuja, Kotorannapolku ja Kotorannan puisto ovat jo niminä käytössä alueella ja ne olisi hyvä säilyttää sellaisinaan.
- Kotorannankujan molemmille puolille levittäytyvää viheraluetta kutsuttaisiin kokonaisuudessaan Kotorannan puistiksi

- Kororannan puistoa kiertävälle jalankulkureitille annettaisiin nimeksi Kotorannanraitti.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Portti Rantatielle, Diplomityö Oula Rahkonen, 2015
- Uimaranta Tuusulanjärvelle -selvitys, 2015
- Rakennettavuustiedot Tuuskodon alueelta
- Tuuskodon ja Fjällbon alueen luontoselvitys, Enviro 2015
- Luontoselvitykset Tuuskodon rannassa, Faunatica Oy, 2018
- Luontoselvitykset Rivieeran alueella, Faunatica Oy, 2018
- Kotorannankuja 10 (Tuuskoto) arviokirja, Catella Property Oy, 2014
- Tuuskodon kustannus selvitys, FMC Laskentapalvelut, 2014
- Historiallisen kylätontin arkeologinen koetutkimus 2017, Maanala Oy 2017
- Tuuskodon käyttömahdollisuudet, loppuyhteenveto 19.5.2017, Ramboll CM Oy 2017
- Tuuskodon asemakaavan meluselvitys, Sitowise 7.4.2020.
- Pappilan venevalkaman uusiminen. Aikari Oy 2019
- Viemärin siirron hinta-arvio Tuuskodon kaavaa varten. Sweco Ympäristö Oy 2020
- Tuusulan Piiliojan kuormitus selvitys ja kunnostussuunnitelma, Sitowise 2020
- Kotorannanpuiston laidunalueen hoitosuunnitelma 2020-2024
- Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023, Sitowise 2023.
- Tuuskodon maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Ko-koma 2024.

Lisäksi Tuuskodon rakennuskokonaisuudesta ja pihapiiristä tehdään rakennushistoriallinen selvitys, joka valmistuu syksyllä 2024.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia seuraavasti:

- katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentaminen
- puistoalueiden rakentaminen ja hoitaminen
- mahdolliset puistomuuntamoiden siirrot
- tonttien esi- ja pohjarakentaminen
- vesijohtojen ja viemärilinjan siirrot

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta

maankäyttökorvauksia. Asemakaavan myötä Tuuskodon rakennus saadaan myytyä asuinkäyttöön, eikä rakennuskokonaisuudesta aiheudu kunnalle enää jatkuvia kuluja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen tiivistää taajamarakennetta mahdollistamalla alueelle pienkerrostalo-, rivitalo- ja pientalorakentamista. Uusi rakentaminen täydentää alueella olevaa pientalo- ja paritalorakentamista tukeutuen olemassa oleviin liikenteellisiin ja kunnallisteknisiin verkostoihin sekä palveluihin.

Asemakaava mahdollistaa Tuuskodon uudempien osien purkamisen ja niiden korvaamisen uudella rakentamisella. Muilta osin asemakaava mahdollistaa olevan rakennuskannan säilymisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttaminen lisää lähinnä asumiseen liittyvää liikennettä. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen mahdollistaa noin 300 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asukasmäärän lisäys kuormittaa erityisesti Kotorannankujaa, jota tulee asemakaavan toteuttamisen myötä parantaa sekä linjata uudelleen. Kasvava asukasmäärä lisää myös Kirkkotien liikennettä. Järvenpääntien liikennemääriin asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

Järvenpääntien joukkoliikennetarjonta palvelee suunnittelualueen maankäyttöä ja olemassa olevan joukkoliikennereitistön vaikutuspiiriin tuleva uusi asutus tukee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kaavassa ei ole osoitettu uusia joukkoliikenteen pysäkkejä, eikä joukkoliikenne kulje kaava-alueen läpi.

Kotorannankujan varrelle ja lähivirkistysalueelle osoitetut uudet kevyen liikenteen väylät mahdollistavat aiempaa sujuvamman ja lankulun kaava-alueen läpi, mikä vaikuttaa positiivisesti erityisesti alueen virkistyskäyttöön.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön

Arvokkaiksi tunnistettujen rakennusten suojaaminen sr-merkinöin sekä rakennusten arvokkaiden piirteiden säilyttäminen turvaavat kulttuuriperinnön sekä alueen maisemallisten arvojen säilymistä.

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen maisemaan. Asemakaavassa uutta rakentamista on kuitenkin pyritty sopeuttamaan maisemaan ja kaupunkikuvaan kaavallisten ratkaisujen kautta, mikä vähentää asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia

maisemallisia vaikutuksia. Alueelle määrätty rakentamistapa sopeuttaa uutta rakentamista ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan, eivätkä alueen suojellut rakennukset jää uudelle rakentamiselle alisteiseksi. Alueelle muodostuu sinne luontaista, pieni-piirteistä rakeisuutta, joka syntyy pienehköistä rakennusaloista, joihin asuinrakennukset ja talousrakennukset on jaoteltu.

Asemakaavan toteuttamisen myötä rakentamatonta, osin avointa aluetta muuttuu rakennetuksi asuinalueeksi. Uusien korttelialueiden rakentaminen muuttaa jonkin verran etenkin Kirkkotien varren, Pappilankujan ja Kotorannankujan maisemaa ja kaupunkikuvaa maisemassa väljien kohtien muuttuessa rakennetuksi. Kirkkotien varrella 8085-1-tontin toteuttaminen palauttaa siinä aikaisemmin sijainneet, Kirkkotietä rajaavat rakennukset. Kirkkotien varrelle sijoitetut uudet rakennukset jatkavat Ali-Kotun muodostamaa, rakennuksin rajattua kylänraittia.

Maisemaan vaikuttavat myös asemakaavan salliman rakentamisen, purkamisen sekä maisemanhoidon myötä avautuvat ja sulkeutuvat näkymät. Tuuskodon uudempien osien purkaminen muuttaa maisemaa etenkin Tuusulajärven rannalla sekä avoimessa, golfkenttää ympäröivässä laaksossa. Mikäli Tuuskodon uudemmat osat puretaan, on golfkentän yli katsottuna mahdollista saada avattua näkymiä Tuusulajärvelle uusien rakennusten väleistä. Kotorannankujalta säilyy näkymiä tontin 8084-4 suuntaan, joskin tonttien 8084-5 ja 8084-6 rakentuessa näkymien luonne muuttuu avoimen maiseman yli nähdystä paikoin sulkeutuneemmaksi, rakennusten väleistä havaituksi.

Alueella olevaa luontoa säilyttävät kaavamääräykset sekä kaava-alueelle osoitetut alueiden hoitoa koskevat määräykset vähentävät asemakaavan toteuttamisesta kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön aiheutuvia vaikutuksia. Tonteilla ja yleisillä alueilla säilyvät puut ja muu kasvillisuus auttavat säilyttämään alueelle ominaista, vihreää ja puutarhamaista ilmettä sekä pehmentävät uuden rakentamisen reunaan maisemassa. Istutettavat alueet tuovat maisemaan vihreitä reunoja ja tukevat alueen puutarhaisuutta. Tuuskodolle aikaisemmin johtanut puukujanne puolestaan on osittain palautettu Kotorannankujan reunaan istutettavalla puurivillä, ja tontin 8084-4 puukujanne on merkitty kaavakarttaan, jotta tuetaan siinä sijaitsevan, nuoren puukujanteen säilymistä. Avoimena säilytettävä alue (Iama-1) edesauttaa golfkenttää vasten olevien alueiden säilymistä avoimena ja näin ollen edistää maiseman nykyisen olemuksen säilymistä. Tuusulajärven rannan luo-alueiden määräykset edesauttavat rantavyöhykkeen maiseman säilymistä.

Asemakaavassa suojellaan aikaisemmin ilman sr-merkintää ollut Tuuskodon vanha osa, sekä säilytetään aikaisemmissa asema-

kaavoissa annetut sr-merkinnät sr-merkintöihin liittyviä kaavamääräyksiä täsmentäen. Sr-merkinnöillä suojataan rakennuksia sellaisilta korjaus- ja muutostöiltä, jotka uhkaavat rakennusten arvokkaita ominaispiirteitä, sekä kielletään niiden purkamisen. Arvokkaiksi tunnistettujen rakennusten suojaaminen turvaa kulttuuriperinnön säilymistä sekä tukee alueen maisemallisten arvojen säilymistä.

Muinaismuistolailalla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen (sm-2) alueelle osoitetut uudet asuintontit vaikuttavat toteutuessaan muinaisjäännöksen säilymiseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kun verrataan rakennuksen purkamista ja sen korvaamista uudella sekä rakennuksen korjaamista, aiheuttaa uuden rakentaminen yleisesti ottaen korjaamiseen verrattuna suuremmat hiilidioksidipäästöt. Asemakaavan myötä Tuuskodon uudemmat osat voidaan purkaa ja korvata uudella rakentamisella. Asemakaavassa ei ole annettu purettavien rakennusten rakennusmateriaalien uusiokäyttöön ohjaavia määräyksiä, joiden avulla purkamisen ja uuden rakentamisen hiilidioksidipäästöjä voitaisiin vähentää tai kompensoida. Tuuskodon vanhan osan säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön on purkamiseen ja vastaavan uuden rakennuksen rakentamiseen verrattuna vähäpäästöisempi ratkaisu.

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa jonkin verran olevaan luontoon. Uusi rakentaminen on kuitenkin sijoitettu siten, että alueella olevaan luontoon ja sen monimuotoisuuteen vaikutetaan mahdollisimman vähän. Asemakaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu ja muuttuu rakennetuksi puutarhapalsta-alue, olevia tontteja reunustavaa niittyaluetta sekä osa korttelin 8081 olevaa pihapiiriä. Korttelissa 8087 uusi rakentaminen on sijoitettu pääosin nykyisten rakennusten tai pysäköintialueeksi muutetun alueen päälle, mutta tonteilla 8087-2, 8087-3, 8087-6 ja 8087-7 uutta rakentamista sijoittuu kuitenkin osin olevan puuston päälle. Alueen puustoa jää myös jossain määrin uuden rakentamisen alle korttelissa 8085, LPA-korttelialueella sekä katualueilla.

Alueella olevaa luontoa säilyttävät kaavamääräykset sekä kaava-alueelle osoitetut alueiden hoitoa koskevat määräykset vähentävät asemakaavan toteuttamisesta luontoon kohdistuvia vaikutuksia. Lisäksi korttelialueilla, pihapiireissä ja yleisillä alueilla säilyvä kasvillisuus vähentää asemakaavan mukaisen maankäytön aiheuttamaa kasvillisuuden tuhoutumista alueella, ja uudet istutettavat alueet kompensoivat osin menetettyä kasvillisuutta.

Luo-alueita koskevilla määräyksillä edistetään alueen luontoarvojen säilymistä. Valaistusta kesäaikaan rajoittavat ja suojaavaa

puustoa säilyttävät määräykset auttavat säilyttämään alueella lepakoille otolliset olosuhteet. Rannan metsikkö on tunnistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi, ja sen säilymistä edesautetaan myös luo-alueiden määräyksissä. Asemakaavassa suojellaan myös alueelta löydetyn jättsukeltajan sekä viitasamakon lisääntymis- ja levähdyspaikat, mikä edesauttaa kyseisten lajien elinympäristöjen säilymistä alueella.

Asemakaavassa on annettu hulevesiä koskevia määräyksiä. Hulevesimääräysten avulla varmistetaan hulevesien tarkoituksenmukainen käsittely ja estetään hulevesien johtaminen suoraan Tuusulanjärveen. Alueen hulevesijärjestelmä on kaavamääräysten mukaan suunniteltava yhtenä kokonaisuutena, mikä edesauttaa toimivan hulevesijärjestelmän muodostumista alueelle.

Alueella oleva nykyinen puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Asemakaavan toteuttamisen myötä poistuu alueella olevaa puustoa ja pinnoitetut alueet lisääntyvät jonkin verran, ja näin ollen vettä läpäisevät pinnat vähentyvät. Asemakaava mahdollistaa kuitenkin uutta asumista olevaa taajamarakennetta tiivistäen, hyvien julkisten ja kevyen liikenteen yhteyksien varrelle sekä lähelle palveluita. Taajamarakenteen tiivistämisen ohella asemakaava tukeekin kestävien ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä sekä luo edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisulla kehitetään alueen virkistysreitistöä sekä säilytetään alueella oleva, kuntalaisten virkistyskäytössä oleva ranta-alue yleisessä käytössä. Ranta-alueen puustoa säilyttävät kaavamääräykset edesauttavat rannan virkistysarvojen säilymistä.

Lisäksi voidaan todeta, että asumisen mahdollisuuksien lisääminen voi parantaa alueen sosiaalisia oloja asukasmäärän lisääntymisen myötä kehittyvän yhteisöllisyyden kautta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- tai talousvaikutuksia.

TOTEUTUS

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa kaava. Asemakaava-alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Kunnallistekniikan osalta tulee tehtäväksi vesijohtojen ja viemäri-linjojen siirtoja. Esirakentamisen tarpeet voi todeta kohtuullisen vähäisiksi, ja alue sisältää myös useita yksityisomisteisia kortteli-alueita. Rakentaminen on toteutettavissa tarvittaessa eri tavoin vaiheittain, esimerkiksi korttelialueittain. Pientalokorttelit voidaan toteuttaa myös osissa. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohje.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

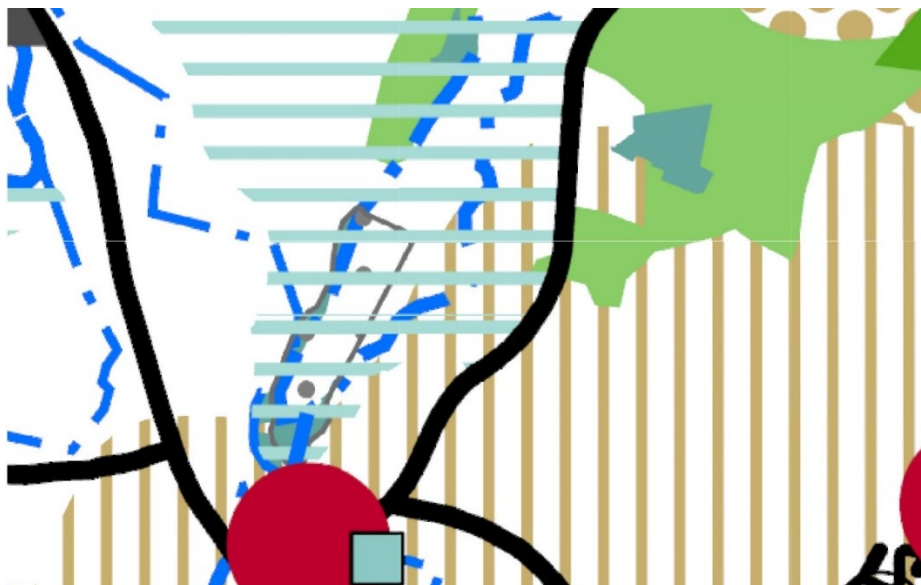
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

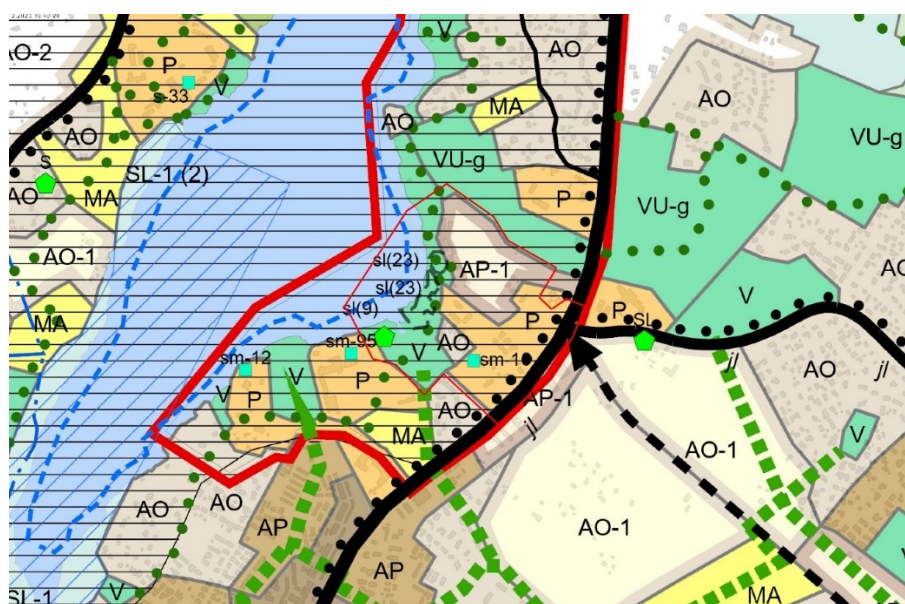


Ote lainvoimaisesta Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta.

Kaava-alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Kaava-alue on merkitty Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueeksi (Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema ja Tuusulanjärven ympäristö), vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi (Tuusulanjärvi), sekä seudullisesti merkittäväksi teialueeksi (Maantie 145). Kaava-alue rajautuu kaakossa seudullisesti merkittäväksi osoitettuun Järvenpäätiehen sekä Järvenpäätien ja Tuusulantien risteykseen.

Yleiskaava



Ote valtuuston 14.11.2022 § 133 hyväksymästä Tuusulan yleiskaavasta.

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Lainvoimaiseksi tullessaan Tuusulan yleiskaava 2040 korvaa Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaavan kaava-alueella.

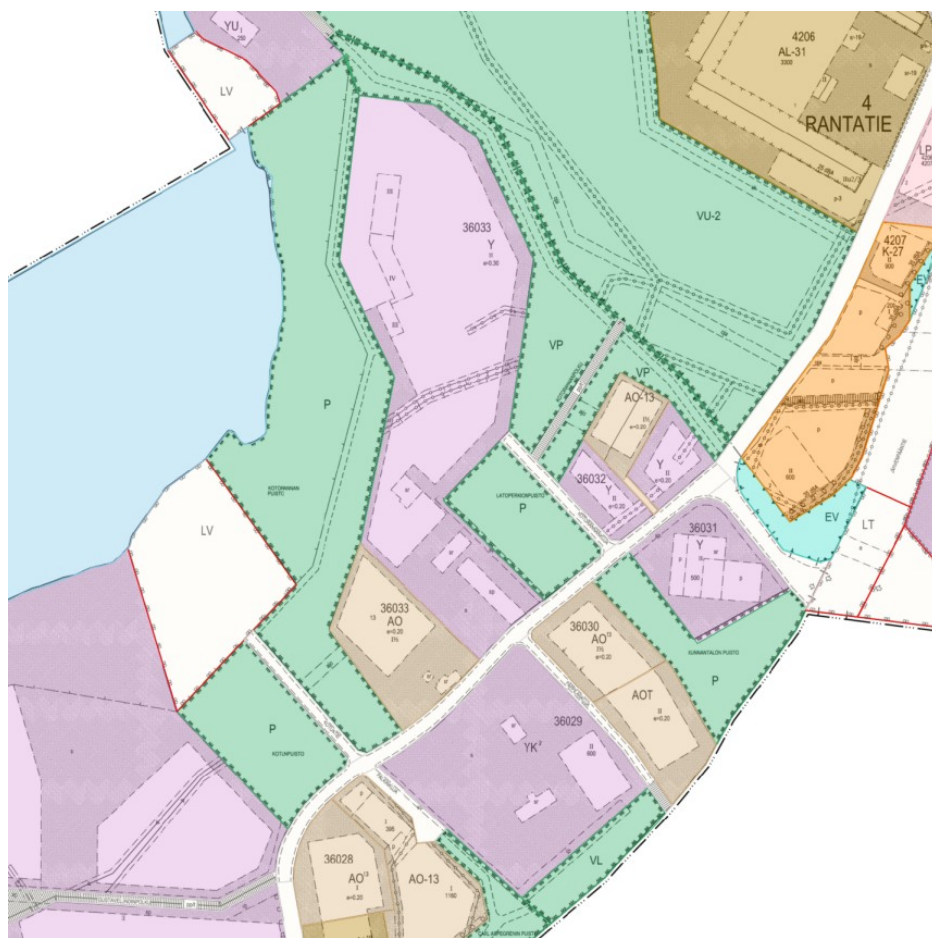
Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu ensimmäisen vaiheen tiiviin pientalovaltaisen asuinalueen laajenemisalueeksi (AP-1), omakotivaltaiseksi asuinalueeksi (AO), palvelun ja hallinnon alueeksi (P), virkistysalueeksi (V), luonnonsuojelualueeksi (sl), vesi-alueeksi (W). Alueella sijaitsee muinaisjäännöskohde (sm).

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö –aluerajaukseen (Tuusulan Rantatie RKY). Alue on osa maisemallisesti arvokasta aluetta.

Järvenpääntien varrella kulkee pyöräilyn runkoverkko. Alueella on olevia ja suunniteltuja ulkoilureittejä.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on valtuuston hyväksymän yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Ote ajantasaisesta kaavarekisteristä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1980-2013). Alueita on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK²), erillisten pientalojen korttelialueeksi (AO-13), omakotirakennusten korttelialueeksi (AOT), venevalkama- alueeksi (LV), suoja- viheralueeksi (EV), kauttakulku- ja sisääntulotie suoja- ja näkemä- alueeksi (LT) ja vesialueeksi (W).

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kuntakehityslautakunta on täydentänyt 17.1.2024 § 5 asemakaavan tavoitteita.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa. Osa pappilan tontista on Tuusulan seurakunnan omistuksessa, pappila ja alueen rakennetut erillispientalotontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Seurakunnan sekä alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus.

Tuusulan Golfklubi Oy:lle on vuokrattu aluetta golfkentän tarpeisiin.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kunnan aloitteesta.

Tuusulan seurakunnan kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Alueellinen maakuntamuseo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla 2.12.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys oli nähtävillä 3.12.2015 - 4.1.2016 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Mielipiteissä otettiin kantaa mm. seuraaviin asioihin:

- Tuusulanjärven ranta virkistyskäyttöön - rannan luontoarvojen huomioiminen - rannan siistiminen ja esteettömien kevyen liikenteen yhteyksien luominen - suunnittelussa tulee huomioida alueen arvo osana Tuusulan matkailureittiä ja vielä avoimien peltoalueiden jättäminen rakentamatta.
- Useissa mielipiteissä toivottiin alueelle yleistä uimaranta, yhdessä toivottiin rannalle myös yleistä saunaa ja kahvilaa.
- Tuusulanjärven vetovoimaa tulisi kasvattaa ranta-alueita siistimällä ja virkistyskäyttöä kehittää. Rantapuusto tulisi säilyttää.
- Suunnittelun lähtökohdaksi tulisi asettaa Tuusulanjärven kansallinen kaupunkipuisto – hankkeen tavoitteet.
- Alueen rakentuessa hulevesien vaikutuksia Tuusulanjärveen ja oleviin kiinteistöihin tulee huomioida.
- Mielipiteissä muistutettiin, että Koivukuja ja Kotoranta ovat historiallisesti arvokkaita vain, kun ne ovat nykyisellä avaralla tontilla alkuperäiseen tapaan.
- Ikäihmisten, vammaisten ja lapsiperheiden vaatimukset huomioidaan asuinympäristön yhteisöllisyydestä, esteettömyydestä ja turvallisuudesta. Riittävästi yksilöimättömiä Y- tontteja.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnosta kokouksessaan 19.10.2016, hyväksyi asema-kaavaluonnokset ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnokset nähtäville. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.11.–9.12.2016.

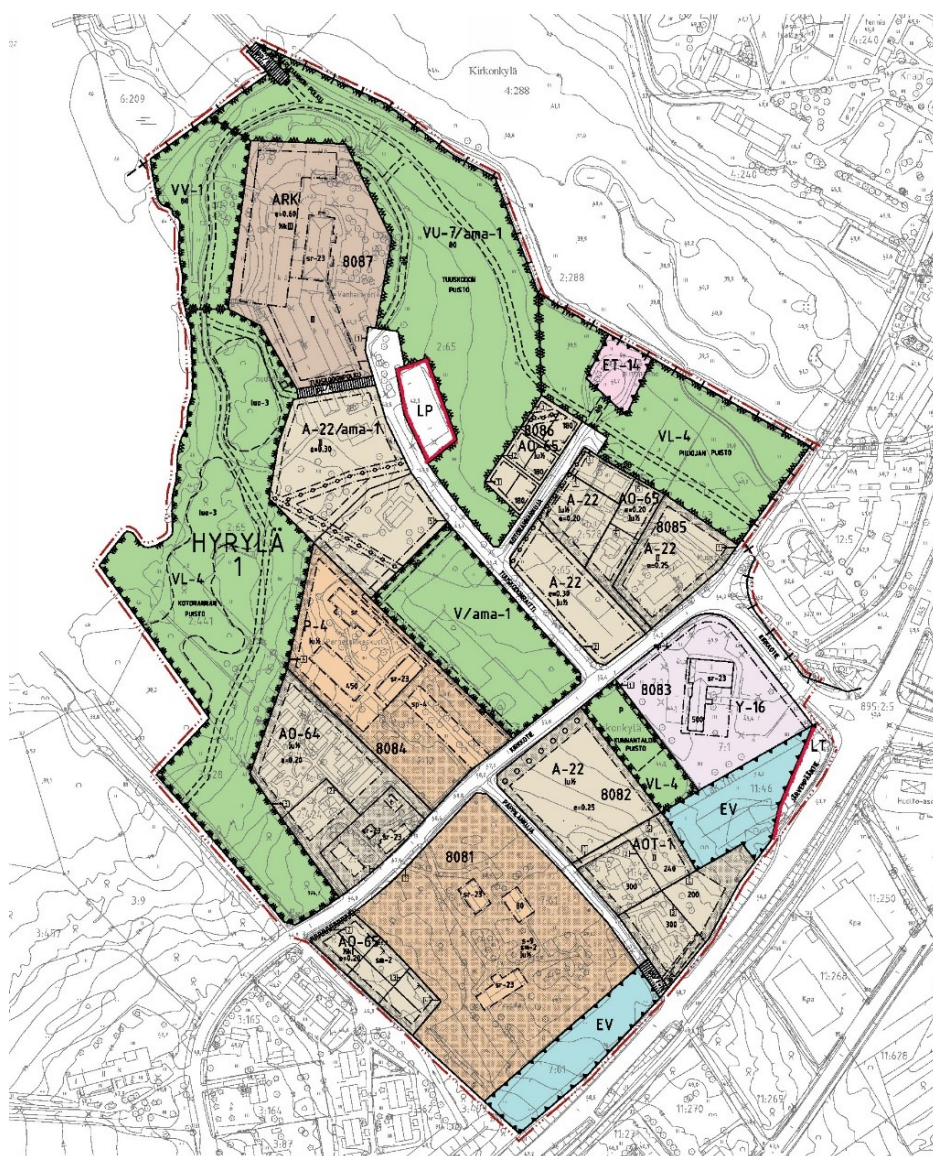
Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 3.11.–9.12.2016 seuraavissa paikoissa: TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä) sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 23.11.2016 Tuusulan kunnantalolla.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Luonnosvaihtoehto A



Kaavaluonnosvaihtoehto A.

Luonnosvaihtoehdossa A entisen palvelukeskus Tuuskodon laajennusosat puretaan. Tilalle toteutetaan asuinrivitaloja ja/tai kerrostaloja, joiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus Tuuskodon vanhimman, suojellun rakennuksen kanssa. Muilta osin täydennysrakentaminen painottuu jo asemakaavoitettujen mutta toteuttamattomien korttelialueiden käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Alueita osoitetaan yhtiömuotoiseen rakentamiseen, joissa rakennusten kerrosluku on enintään II.

Pappilan tontin tonttijakoa muutetaan siten, että rakennuksia sisältävä alue osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi ja osasta rakentamatonta aluetta osoitetaan erillispientalojen alueeksi. Kaikessa rakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Tuuskodon korttelia ympäröivä alue osoitetaan viheralueeksi, joille voi toteuttaa uimarannan, leikkipuiston ja urheilutoimintaa. Olemassa oleva palstaviljelyalue osoitetaan viheralueeksi.

Alueelle jää rakennusten väliin sekä viheralueille avointa tilaa, joiden kautta avautuu näkemiä eri suuntiin.

Vaihtoehdossa B entinen palvelukeskus Tuuskodon rakennukset puretaan ja tilalle osoitetaan omakotitaloaluetta.

Täydennysrakentamista osoitetaan pääasiassa jo asemakaavoitetuille mutta toteuttamattomille korttelialueille, jonkin verran myös nykyisille viheralueille.

Alueita osoitetaan pientalovaltaiseen asumiseen.

Pappilan tontti, Ali-Kottun korttelialue, Kotorannan ja Koivukujan kortteli sekä vanha kunnantalon tontti vastaavat luonnosvaihtoehto A:n mukaista kaavaratkaisua.

Viheralueeksi osoitetaan Tuusulanjärven rantavyöhyke sekä viherkaistale Piiliojan varrelta golfkenttää vastaan. Palstaviljelyalueesta jää osa osoitetaan rakentamiseen ja osa viheralueeksi.

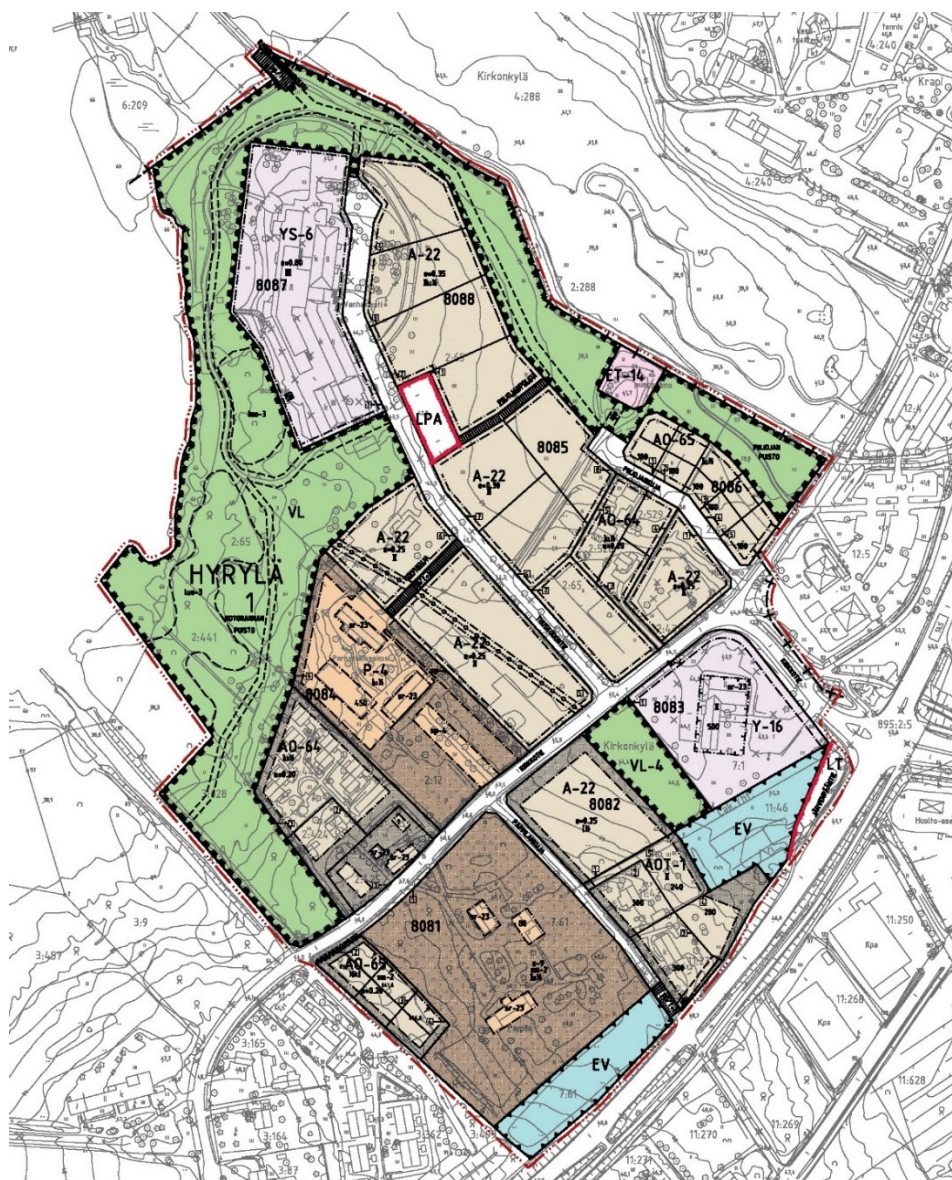
Tuusulanjärven rantaan jää vapaata tilaa ulkoilla ja viihtyä. Nykyiset näkymät Kirkkotieltä ja Kotorannankujalta vähenevät, mutta uusien rakennusten väliin tulee jäämään näkemäaukkoja

Luonnosvaihtohto B



Kaavaluonnosvaihtohto B.

Luonnosvaihtoehto C



Kaavaluonnosvaihtoehto C.

Vaihtoehdossa C entisen palvelukeskus Tuuskodon rakennukset jäävät ennalleen, ja alue on osoitettu hoivapalveluille.

Täydennysrakentaminen toteutetaan yhtiömuodoisilla ratkaisulla ja rakentaminen painottuu jo asemakaavoitettujen mutta toteuttamattomien korttelialueille sekä osittain nykyisen asemakaavan viheralueeksi osoitetuille alueille.

Viheralueeksi osoitetaan Tuusulanjärven rantavyöhyke sekä viherkaistale Piilijoen varrella golfkenttää vastaan. Palstaviljelyalue osoitetaan asuinrakentamisen korttelialueeksi.

Asemakaavaluonnoksista saatiin 21 lausuntoa ja kirjallisia mielipiteitä saatiin 33 kappaletta.

Lausunnoissa nostettiin esille mm.: kulttuurimaisema, säilyvä rakennuskanta, palvelujen kehittäminen, virkistysaluekokonaisuuden kehittäminen, jalankulun ja pyöräilyn reitistö, meluarvojen tarkistaminen, johtokujat, puistomuuntamot, hulevesien hallinta, luontoarvot.

Mielipiteissä nostettiin esille: rannan virkistyskäyttö mm. toivottiin uimarantaa tai talviuimapaikkaa, liikunta- tai leikkipaikka, rantasaunaa, ravintolaa, kahvilaa tai grillipaikkaa. Virkistysalueita toivottiin kuntalaisten käyttöön ja niiden säilymistä avoimina ja viihtyisinä. Rantareittiä kannatettiin ja myös vastustettiin.

Tuuskodon vanhan osan säilymistä toivottiin, mutta myös esitettiin nykyisten rakennusten purkamista.

Mielipiteissä oli myös yksittäisiä toiveita; matalaa rakentamista, puutarhamaista aluetta, rakentamisessa huomioitava perinnemaisema, puurakenteisia kerrostaloja, myös vuokratuotantoa, tavallisia 3-4 krs kerrostaloja, omakotitontteja, palvelurakentamista, ei lisärakentamista, väljää rakentamista, sekä golf-kentän säilyminen tulisi ottaa huomioon.

Huolina mielipiteissä tuotiin esiin Tuusulanjärven kunnostaminen, Kirkkotien turvallisuus ja yleisesti liikenteen haasteellisuus alueella.

Avoin tontinluovutuskilpailu järjestettiin 5.6.-29.9.2017 välisenä aikana. Kilpailualueeseen sisältyi luonnosvaihtoehto A:n mukaisen korttelin 8087 lisäksi osat kortteleista 8084 ja 8085 sekä kortteli 8086 sekä kortteleita ympäröiviä viheralueita.

Tontinluovutuskilpailuun ei jätetty yhtäkään hyväksyttävää suunnitelmaa. Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 29.11.2017, että tontinluovutuskilpailun päätyttyä tuloksettomana kaavatyötä jatketaan ehdotusvaiheeseen.

Kuntakehityslautakunta on 17.1.2024 § 5 tarkentanut ja täydentänyt asemakaavan tavoitteita seuraavasti:

- Tuuskodosta säilytetään vanhin osa (1930-luvulta).
- Alueelle tutkitaan monipuolista laadukasta pientalotyypistä asumista kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Rantaa kehitetään julkisena viheralueena. Alueelle ei osoiteta kelluvaa rantareittiä eikä julkista uimarantaa.
- Kotuntien varrelle ja Pappilan venevalkaman ympäristöön tutkitaan tilavarausta järven virkistyskäytön kehittämiseen liittyville palveluille ja pysäköinnille.
- Luovutaan palstaviljelyalueesta, tilalle tutkitaan asumista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys oli nähtävillä 15.2.–15.3.2024 seuraavissa paikoissa: TuusInfossa (Tuusulan

pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä) sekä Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Asukastilaisuus pidettiin 5.3.2024 Kirkonkylän koululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi (6) viranomaisten kannanottoa ja muiden osallisten mielipiteitä 33 kappaletta.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tietoliikennekaapeleiden ja -mastojen aluetarpeisiin sekä luontoarvojen ja hulevesien huomioimiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon hulevesimääräyksissä, luontoarvoja säilyttävissä kaavamääräyksissä ja -ratkaisuissa sekä maston sallimisella VL-5-alueella.

Muiden osallisten mielipiteissä otettiin kantaa mm. seuraaviin asioihin:

Tuuskodon vanhin osa tulee säilyttää, mutta toivotaan tutkittavaksi myös uudempienkin rakennusten säilyttämistä.

Tuusulanjärven rantavyöhyke kuntalaisten yhteiseksi olohuoneeksi, luonnonläheiseksi viheralueeksi, jossa voisi olla myös uimaranta.

Tuuskodon alue on osa Rantatien rakennettua kulttuurimaisemaa ja sen arvot tulee olla alueen kehittämisen lähtökohtana.

Alueelle väljää ja alueen arvoihin sopivaa täydennysrakentamista.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 5.6.2024
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
