



TUUSULAN KUNTA, ETELÄ-TUUSULA, HYRYLÄN KUNNANOSA

TUUSKODON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaava nro 3562

Kortteleissa 36029-36055 sekä niihin liittyvissä katu-, liikenne-, erityis- ja viheralueilla.

Sitova tonttijako asemakaavalla

Kaavan valmistelija: kaavasuunnittelija Teija Hallenberg puh 040-314 3039
/ teija.hallenberg@tuusula.fi

nro 3562	Vireilletulo	Kkl	Hallitus	Valtuusto	Nähtävilläolo
OAS	2.12.2015				
Luonnos		19.10.2016			
Ehdotus					

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot:

Kunta: Tuusula

Kunnanosa: Hyrylä

Kaavan nimi: Tuuskodon asemakaavan muutos

Kaavan numero: 3562

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 36029-36033. Näissä kortteleissa sijaitsevat mm. palvelukeskus Tuuskoto ja kaksi virkailijataloa, Tuusulan kunnan perhetukikeskuksen toimitiloja, Tuusulan vanha kunnantalo, Tuusulan seurakunnan pappila sekä asuinpienaloja. Asemakaavan muutos koskee myös Kotorannan puistoa, Latoperkiönpuistoa ja Kunnatalon puistoa, Kirkkotien, Kotoranankujan sekä Pappilankujan katualueita, erityisaluetta sekä Järvenpääntien liikennealuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan keskuksen Hyrylän kunnanosaan. Kaava-alue rajoittuu etelässä Pälkinkujaan sekä Kotuntiehen, lännessä Tuusulanjärveen, pohjoisessa Piiliojaan ja golfkenttään sekä idässä Järvenpääntiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti Hyrylän taajamassa. Opaskartta © Tuusulan kunta

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä

- paikallisten olosuhteiden,
- kaupunki- ja maisemakuvan,
- hyvän rakentamistavan,
- olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (MRL 50 §)

Palvelukeskus Tuuskodon toiminta siirtyy uusiin tiloihin vuoden 2016 loppuun mennessä. Tuuskodon asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa Palvelutalo Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille uutta käyttöä. Lisäksi kaavan tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia suunnittelualueen täydennysrakentamiseen sekä selvittää meluntorjuntatarve Järvenpääntien melua vastaan.

Kaavan tarkoituksena on myös tutkia mahdollisuudet osoittaa Kotorannan puistoon suojelu- ja virkistysalueita, uimaranta sekä kevyen liikenteen yhteyksiä.



Viistokuva alueelta. Google Maps -kuva

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot:	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista suunnitelmista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Asemakaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	23
3.2 Suunnittelutilanne	24
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	24
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat sopimukset	30
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	30
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	30
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	30
4.3.1 Osalliset	30
4.3.2 Vireilletulo	30
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	31
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	31
4.4 Asemakaavan tavoitteet	31
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	31
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	33
4.5 Alustava asemakaavaratkaisu	35
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	35
4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	46
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	49
4.6 Valmisteluaineiston asemakaavamerkinnot	49
4.7 Valmisteluaineiston nimistö	49
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	50
6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat	
6.2 Toteutuksen ajoitus	50
6.3 Toteutuksen seuranta	50

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niiden vastineet
 Liite 3 Asemakaavan muutoksen luonnosmateriaali:
 Vaihtoehdot A, B ja C
 Liite 4 Luonnoksia havainnollistava materiaali

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista suunnitelmista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Maakuntakaavat
 Tuusulan yleiskaava 2010
 Tuusulan yleiskaava 2040 luonnos (vireillä)
 Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaava
 Tuusulan viheraluestrategia (luonnos)
 Aluetta koskevat asemakaavat:
- Kirkonseutu, kaava 81
 - Kirkonseutu ja kunnantalonseutu, kaavat 66 ja 96
 - Golf, kaava 3177
 - Pälkinkuja, kaava 109
- 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 kulttuurimaisema ja rakennuskanta, inventointi 2005 (luonnos).
 Kotorannan puisto ja Vanhainkodin ranta-alue, vihersuunnitelma 1988
 Tuuskodon ja Fjällbon alueen luontoselvitys, Enviro 2015
 Kotorannankuja 10 (Tuuskoto) arviokirja, Catella Property Oy, 2014
 Tuuskodon kustannus selvitys, FMC Laskentapalvelut, 2014

2. Tiivistelmä

Alueen kaavoittaminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Alueen kaavoittaminen sisältyy viimeisimpään valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2016-2020.

Kaavatyö käynnistyi kuulutuksella 2.12.2015. 19.11.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettiin nähtäville ajalle 3.12.- 4.1.2016. Saatu palaute liikkeessä 2.

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutusvaiheeseen laadittiin kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta, vaihtoehdot A, B ja C.

2.1 Asemakaavaprosessin vaiheet

Tuusokoto sisältyy kärkihankkeena kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2016-2020.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 2.12.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.12.2015 - 4.1.2016 Tuusulan kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla.

2.2 Asemakaava

Asemakaavatyön luonnosvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja Palvelukeskus Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille. Vaihtoehtoina on osoittaa alue asuinrivi ja -kerrostalojen korttelialueeksi, johon voidaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja työtiloja (vaihtoehto A), osoittaa alue erillispientalojen korttelialueeksi (vaihtoehto B), osoittaa alue sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (vaihtoehto C).

Kaikissa vaihtoehtoissa tutkitaan Kotorannan puiston toimintojen päivittämistä ja suojelualuetarpeita sekä kevyen liikenteen yhteyden osoittamista Kotuntieltä Ilmari Kiannon polulle.

Vaihtoehtoissa vertaillaan mm. käyttötarkoituksia, rakennusoikeuksia, kerroslukua sekä rakennusalojen sijoittumista kaava-alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Palvelukeskus Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuvien tilojen osalta asemakaavan muutos on tarkoitus viedä loppuun hankekaavana yhteistyössä rakennuttajan kanssa. Kortteleiden toteuttamisen aikataulu ei luonnoksia laadittaessa ole selvillä eikä yhteistyötahoa ole valittu. Kotorannan puisto ja Vanhainkodin ranta-alue –puistosuunnitelma päivitetään kaavatyön ohessa. Katualueet ja puistoalueet toteutetaan kunnallistekniikan aikataulun mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 19 hehtaarin suuruinen suunnittelualue on osa Hyrylän pohjoista keskustaa. Suunnittelualue koskee Tuusulan kunnan 1. kunnanosan Hyrylän kiinteistöjä tai osia niistä: 858-2-5, 858-6-237, 858-405-2-565, 858-405-2-43, 858-405-2-529, 858-405-2-528, 858-405-2-529, 858-405-2-441, 858-405-3-628, 858-405-2-442, 858-405-2-424, 858-405-2-12, 858-405-2-425, 858-405-7-61, 858-405-7-1, 858-405-11-46, 858-405-11-47 ja 858-405-11-231.

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanjärven itärannalla, Kotuntien venevalkamasta pohjoiseen Piiliojalle asti. Alueen läpi johtaa Kirkkotie. Tuusulanjärvi, Golf-kenttä, Järvenpääntie, Pälkintie sekä Kotuntien rajaavat aluetta.

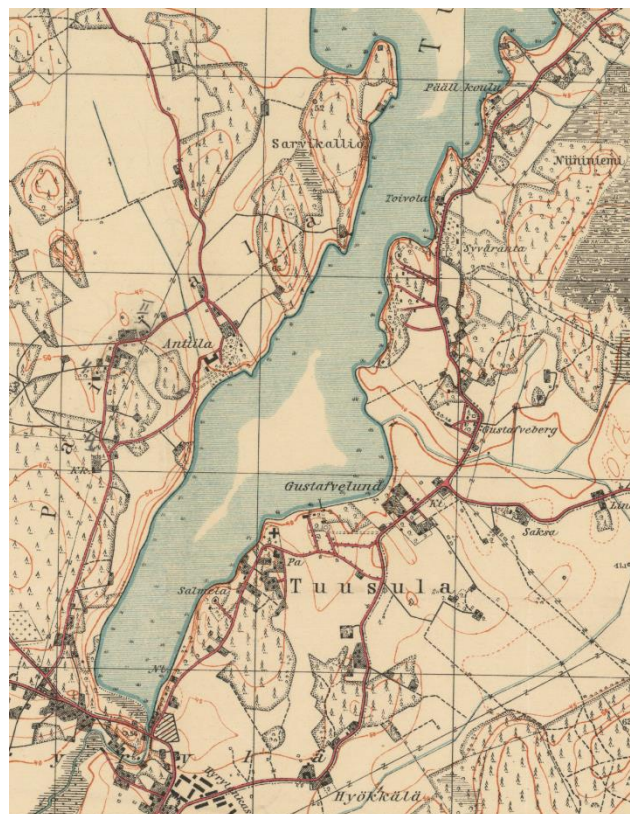
Alueen eteläinen osa on pääosin rakennettu. Rakennuskannan ikähaitari on laaja, vanhimmat rakennuksista ovat 1700-luvulta ja uusimmat 2000 luvulta. Keskeisimmät alueen rakennuksista ovat Palvelukeskus Tuuskoto, Koivukuja ja Kotoranta Kotorannankujan varrella, vanha kunnantalo, seurakunnan pappila sekä Ali-Kottu Kirkkotien varrella. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu asuinpientalokortteleita Kirkkotien ja Kotorannankujan varsilla.

Suunnittelualueella sijaitsee kunnallisia palveluita kuten Perhetukikeskus, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä sekä Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto. Rinki-Ekopiste kotitalouksille sijaitsee Vanhan kunnantalon pihalla.

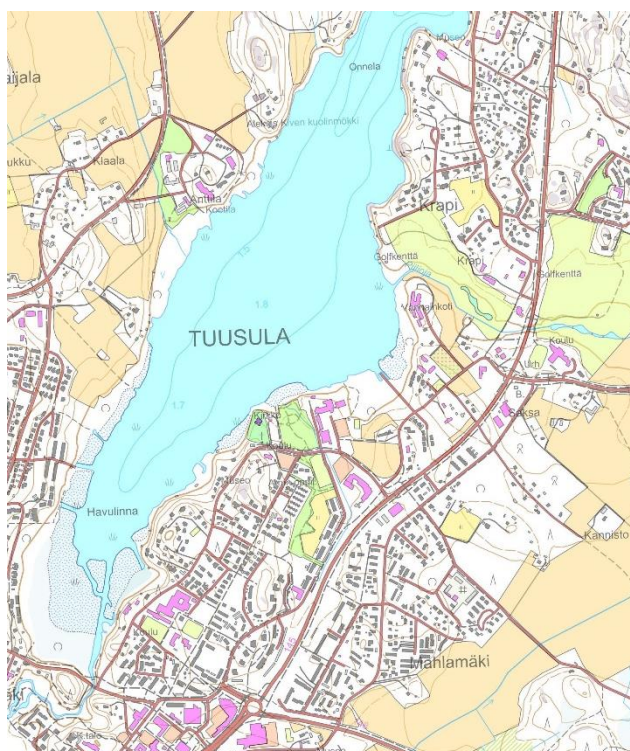
Suunnittelualueen läheisyydessä Järvenpääntien itäpuolella sijaitsee Kirkonkylän koulu ja päiväkotiki sekä Mahlamäntien teollisuusaluetta.

Tuusulanjärven rantavyöhyke on tiheäpuustoinen. Useita rakennetun alueen pihapiirejä reunustaa puurivit tai -kujanteet. Pitkästä asutushistoriasta johtuen pihapuut ovat kookkaita. Yleisiä puita ovat mm. tammi ja vaahtera. Korkeat koivurivit ja koivuryhmät ovat tunnusomaista maisemalle. Alueen yleisilme on puutarhamainen, jota osaltaan korostaa viljelyspalsta-alue Kirkkotien ja Kotorannankujan kulmauksessa.

Alue tukeutuu Hyrylän keskustan kaupallisiin palveluihin. Alue sijoittuu Hyrylän kunnallistekniikan toiminta-alueelle.



Topografikartta vuodelta 1928.
© Maanmittauslaitos



Maastotietokanta.
© Maanmittauslaitos

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on osa Kirkonkyläm kylämaisemaa. Suunnittelualan läpi kulkeva, paikoin kapea ja maastonmuotoja seuraava Kirkkotie noudattaa alkuperäistä, 1700-luvulta peräisin olevaa linjaustaan. Alue muodostuu pääosin eri ikäisistä rakennuksista ja tilakeskuksista pihoineen, joista vanhinta osaa edustavat Ali-Kottun vanha tilakeskus ja seurakunnan pappila Kirkkotien varrella. Ali-Kottun tontin täydennysrakentaminen edustaa uudempaa rakennuskantaa. Kirkkotietä reunustavat puurivit ilmentävät osaltaan alueen asutuksen pitkäästä kaaresta.

Tuusulan vanhaa kunnantaloa läheisyydessä maisema avartuu, viljelyspalstat ja Pappilankujan kulmauksen peltoalue avaavat näkymää.

Palvelukeskus Tuuskodon rantaan saakka ulottuva pihamaa on hoidettua nurmikkoa pihapuineen. Tuuskodon ja Piiliojan väli on avointa, entistä peltomaata.

Alueen pinta kohoaa korkeimmillaan +49 mmpy. Suunnittelualan 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.

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

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

Hiesuisen ja hieno hietaisen maaperän rakennettavuus on lähtökohtaisesti hyvä. Jäykän saven alueella osa rakennuksista tulee paaluttaa ja osalla riittää maavarainen perustus. Tarkemmat rakennettavuusselvitykset tulee tehdä rakennuslupavaiheessa.



Ali-Kotun talo Kirkkotien varressa
Kuva: Virtuaali-Tuusula



Avoin maisema avaa näkymiä mm. Krapin hotellille.
Kuva: Kaavoitus Tuusula



Vanha kunnantalo, Ainosalin sisäänkäynti.
Kuva: Kaavoitus Tuusula

Kasvillisuus

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.



Tuuskoto Tuusulanjärven rannalla. Koivukuja ja Kotoranta kuvassa oikealla. Kuva: Kaavoitus Tuusula

Suunnittelualue on pääosin rakentunut, vanhimmat rakennuspaikoista jo 1500-luvulla. Pihat perinteisine 1900 –luvun alkupuolen istutuksineen, pihan ja pihaja reunustava, pääosin kuusi ja koivupuuvaltainen puusto hallitsee alueen eteläosan aluetta. Tuuskotoon johtavaa katua, Kotorannankujaa sekä Tuusulan vanhan kunnantaloa reunustavat puurivit kertovat osaltaan siitä, että alueen puusto on, lukuun ottamatta Tuusulanjärven rantaluhdan aluetta, on istutettua.

Tuusulanjärvi sekä sen itärannalla kasvava rantametsä hallitsevat läntistä osaa suunnittelualueesta. Osa rantametsästä on kosteaa terveleppälehtoa ja metsäluhtaa, rannan tuntumasta löytyy myös entistä rantaluhtaa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tuusulanjärveen laskevaan Piiliojaan, jonka töyräät ovat paikoitellen pusikoituneet.

Eläimistö

Alue on pääosin rakentunut. Lähes luonnontilaisen kaltaista metsikköä löytyy ainoastaan Tuusulanjärven itärannan rantametsässä, joka tarjoaakin erityisesti linnuille sopivaa elintilaa.



Pappilan venerannassa on venepaikkoja kymmenille soutuveneille. Kuva: Kaavoitus Tuusula

Suojelukohteet

Tuusulanjärvi valittiin Uudenmaan maakuntajärveksi vuonna 2011. Järven keskisyvyys on 3,2 metriä ja pinta-ala 6,0 km². Järveä kunnostetaan muun muassa hoitokalastuksen, hapettamisen ja kosteikkojen avulla.

Tuusulan alueella on laadittu METSO-ohjelman mukainen metsien luontoinventointi suoritettiin kesällä 2011. Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu osa inventointikohteista:

Vanhainkodin rantametsä
(Metsokohde numero 11, kuviot 178 ja 179).

Metsäkuviolla kasvaa tervaleppälehtoa. Kuviot suositellaan jätettäväksi metsänkäsittelyn ulkopuolelle.

Suunnittelualueelle on valmistunut Tuuskodon ja Fjällbon luontoselvitys (2016). Selvityksen mukaan alueella on jäljellä vain vähän alkuperäistä luonnonympäristöä. Myöskään ketoja tai muita luontotyyppinä arvokkaita perinneympäristöjä ei ole. Luonnonoloiltaan merkittävimmät kohteet sijaitsevat ranta-alueella. Lähinnä venevalkamaa sijaitseva rantametsän puusto on varttunutta, 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. Tuuskodon rantalehdot tulisi jättää metsänkäsittelyn ulkopuolelle. Niiden suojeluarvo kasvaa puuston vanhetessa ja lahopuun määrän lisääntyessä. Pohjoisemmat kaksi metsäkuviota olivat mukana Tuusulan Metso-kartoituksessa, jossa ne myös todettiin säilyttämisen arvoisiksi kohteiksi.

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 kasvillisuudesta. Suunnittelualue on vaihtelevaa ja osin rehevää kasvuista länteen avautuvaa rantavyöhykettä ja osin perinteikästä, puutarhavaltaista asuin- ja toimitila-alueita.

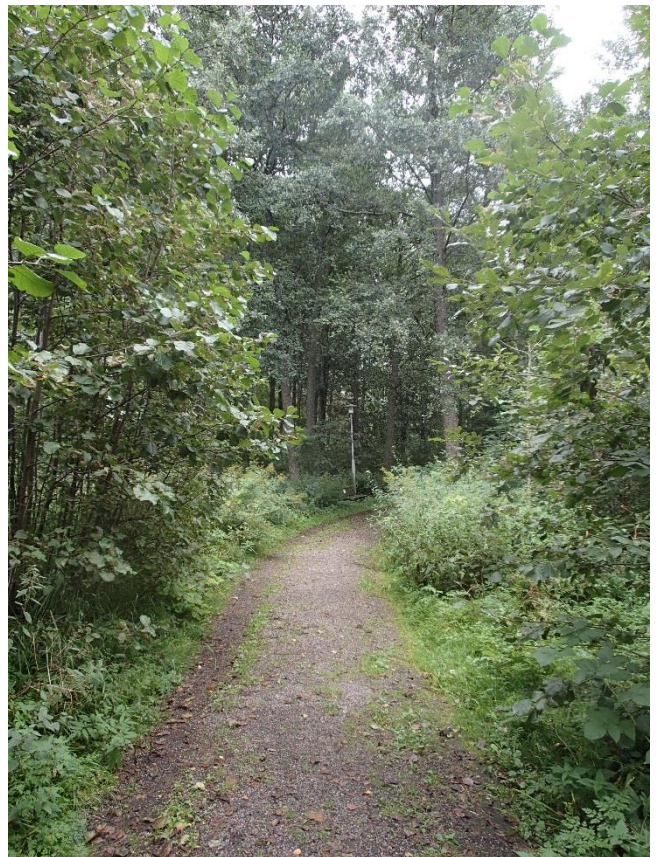
Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanjärven itäisellä rantavyöhykkeellä. Pitkänomaisen järven eteläosa on matalaa, rantakasvillisuuden täyttämää linnustoaluetta. Tuusulanjärvestä lähtee Tuusulanjoki kohti Vantaanjoen vesistöaluetta ja päättyy Suomenlahteen.

Suunnittelualueelta pintavedet laskevat Tuusulanjärveen.

Pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee luokitellun pohjavesialueen ulkopuolella.



*Tuusulanjärven rantavyöhykkeen kasvillisuutta.
Kuva: Kaavoitus Tuusula*

3.1.30 Rakennettu ympäristö

Alueen historiallisia vaiheita (lähteet: Virtuaali-Tuusula – Tuusulan museo. Tuusulan kulttuurimaisena ja rakennuskanta 2005 (luonnos)

Sipoon kirkkopitäjään kuuluvasta Kaukjärven neljännekunnasta, täydennettynä eräillä alueilla Helsingin pitäjän (Hyrylä ja osa Ruotinkylää) ja Nurmijärven seurakuntia, muodostettiin Tuusulan kappeliseurakunta vuonna 1643. Samana vuonna valmistui talkootyönä tehty Tuusulan kirkko. Vanhan ajan Suur-Tuusula oli nykyistä isompi. Tuolloin Tuusulaan kuuluivat myös Korso, Kerava ja Järvenpää. Alueella on ollut satunnasta asutusta jo kivikaudella ja pysyvämpi asutus on alkanut todennäköisesti 1000-1200 luvuilla.

Varhaisimmat maininnat kirkonkylän asuttamisesta ovat 1500-luvulta. Vuonna 1543 kylässä on ollut 10 taloa ja 1600-luvun puolivälissä tiedetään viljelyksessä olleen kuusi tilaa, joista yksi on ollut Pappila. 1700-luvulla kyläasutus keskittyi tiiviiksi ryhmäksi kylämäelle tien molemmin puolin. Huolimatta uudemmassa rakennuskannasta osa historiallisen ajan kyläpaikasta erilaisine rakenteineen on säilynyt maastossa.

Jo 1400-luvulla asiakirjoissa mainittu Hämeentie kulki Helsingistä Hyrylän läpi kohti Hämeenlinnaan. Tuusulanjärven eteläpuolelta Hämeentiestä haarautui aikansa merkittävin paikallistie Tuusulan-Mäntsälän tie. Ensimmäinen maininta tiestä löytyy vuodelta 1643, mutta tie on todennäköisesti tätä vanhempi.

Vanha Tuusulan-Mäntsälän tielinja kulkee monin paikoin nykyisten suorien pääteiden vierellä, mutkitellen suotuisamman maaston mukaan. Suurimmat muutokset linjaukseen ovat tapahtuneet taajama- ja risteysalueilla. Tielinja on muutoin yhä jäljellä ja se kulkee nykyistä Kirkkotietä vanhalle kunnantalolle, josta se jatkaa Krapille linjaa, joka on 1950-luvulla muuttunut pyörätieksi.

Tuusulan-Mäntsälän tie jatkuu nykyisenä Rantatienä, joka noudatteli Tuusulanjärven kohdalla järven rantamaisia aina Järvenpäähän asti. Tuusulan Rantatien taiteilijayhteisö on vaikuttanut merkittävästi Suomen kulttuurihistoriaan. Monet Suomen taiteen kultakauden mestarit asettuivat asumaan Tuusulanjärven itärannalle 1800–1900 -lukujen vaihteessa.

Kirkkotien ja Rantatien ympäristö kuuluu koko Tuusulanjärven kattavaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Luokittelu perustuu murroslaakson maisemalliseen ainutlaatuisuuteen sekä Rantatien varteen kerrostuneiden kulttuurihistoriallisten rakenteiden moninaisuuteen.



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



Koivukuja oli kunnan ensimmäinen vanhainkoti. Kuva: Virtuaali-Tuusula

Kirkkotie

Tuusulassa eli nykyisessä Kirkonkylässä talonpoikia oli kuusi mutta talonpaikkoja kymmenen, josta ensimmäiset maininnat ovat vuodelta 1547. Taloluku vakiintui 1580-luvulla kahdeksaksi, joista yksi oli Kottu.

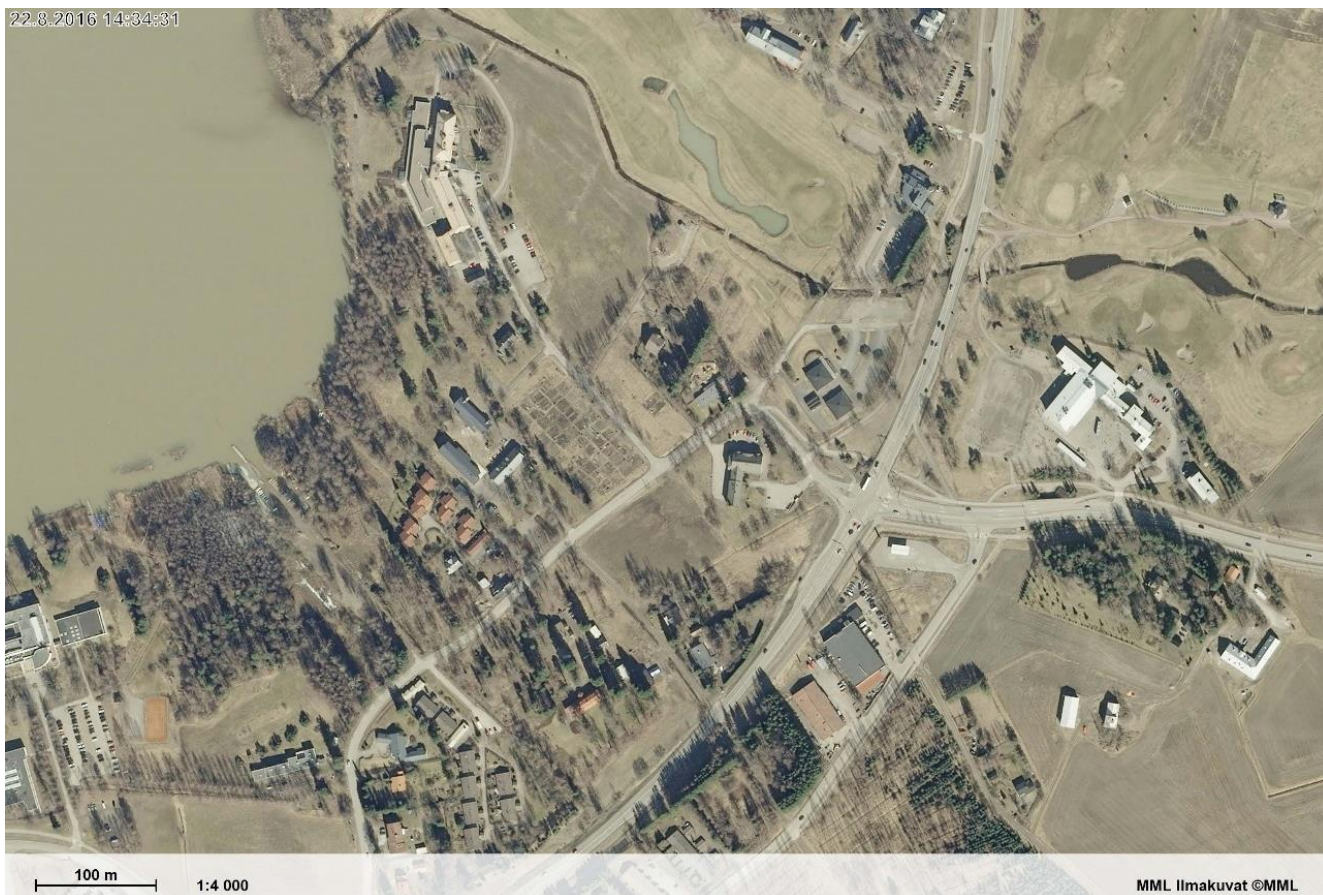
Kirkkotie on paikallisesta polusta muodostunut kylätie. Rantatien kulttuurimaisema on kulttuurihistoriallisesti merkittävin aluekokonaisuus Tuusulassa, mutta Kirkkotien varsi on paikoitellen paremmin säilyttänyt miljöönsä kuin Rantatie.

Tuusulanjärven itärannan ympäristö on tunnettu rikkaasta kulttuuriperinnöstä kuten suurhuviloistaankin. Kylämäelle, vanhan kirkonkylän maalaiskylään, rakennettiin Tuusulan, joitain varhaisia kouluja lukuun ottamatta, kunnan varhaisimmat julkiset rakennukset, Koivukuja, Tuuskoto ja kunnantalo. Alue oli Tuusulan hallinnollinen keskus ennen uuden kunnantalon valmistumista Hyrylän keskusta 1980-luvulla.



*Kirkkotie. Kuvassa oikealla pappila.
Kuva: Virtuaali-Tuusula*

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



Suunnittelualueen rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Tuusulan (Kirkkotien) ja Rantatien alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöalueeksi.

Suunnittelualueen rakennuskannan runkona voi pitää alueen vanhimpia rakennuksia, joita ovat pappilan ja Ali-Kotun rakennukset pihapiireineen. Alueen asutus kantaa kauas historiaan. Suuri osa suunnittelualueen rakennusinventoinneissa luokitelluista rakennuksista on todettu paikallisesti merkittäviksi.

Pappilan pihapiirissä sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (historiallisen ajan kylänpaikka Tuusula kk/Tusby by (mj rek 1000014738)).

Koivukujan ja Kotorannan rakennukset pihapiireineen edustavat ensimmäisiä alueen kunnallisista rakennuksista. Tilojen käytyä riittämättömäksi, rakennettiin Tuusulanjärven rannalle ja maisemallisesti merkittävälle paikalle Tuuskodon vanhainkoti. Vanhainkotiä laajennettiin ensimmäisen kerran 1960-luvulla, jolloin pihapiiriin rakennettiin mm. asuinkerrostalo. Viimeisin laajennusosa tehtiin 1980-luvulla ja hoivalaitokseksi kohde muuttui 1990-luvun lopulla. Koivukujan ja Kotorannan pihapiiriin rakennettiin uudisrakennus vuonna 2011.

Kotorannankujalla sijaitsee kaksi 1950-luvulla rakennettua, kunnan virkailijoille tarkoitettua pientaloa. Rakennukset on tarkoitus purkaa.



Toinen purettavista virkailijataloista. Talon huoneistot ovat vuokrattuina. Kuva: Kaavoitus Tuusula



Seurakunnan pappila. Rakennukselle avautuu uutta käyttöä kun seurakunta siirtää pääosan toimintoistaan Hyrylän keskusta. Kuva: Virtuaali-Tuusula



Koivukuja. Tiloissa toimii Tuusulan perhetukikeskus. Kuva: Kaavoitus Tuusula



Tuuskodon vanhin osa. Kuva: Kaavoitus Tuusula

Kirkkotien varteen rakennettiin päiväkoti 1970 – luvulla. Päiväkotitoiminta on siirtynyt Kirkkotien koulun yhteyteen ja tilat ovat tyhjiillään.

Päiväkodin läheisyydessä on kaksi omakotitaloa, joista vanhin on rakennettu 1930 –luvulla ja uusin vuonna 2004. Pappilankujalla on kaksi omakotitaloa, joista vanhempi on rakennettu 1940 –luvulla ja uudempi 1970 –luvulla.

Ali-Kotun pihapiiriin on 1980 –luvulla rakennettu viisi erillis- tai kytkettyä pientaloa.

Tuusulan kulttuurihistoriallinen inventoinnin tarkistaminen tekeillä. Kulttuurihistoriallinen inventointi on perusselvitys, jonka tavoitteena on maankäytön kautta turvata menneiden aikakausien synnyttämien ympäristöjen säilyminen. Inventointi pyrkii tuomaan esiin säilymisen arvoiset rakennukset ja kulttuuriympäristöt, mutta myös antamaan laajempia suuntaviivoja ympäristön kehittämiselle. Taajamat tai maisemakokonaisuudet saattavat muodostaa laajempia kerroksellisia rakenteita, jotka vaativat tietoa yleispiirteisen kaavoituksen pohjaksi. Kulttuuriympäristöllä tarkoitetaan tässä ihmisen toimillaan aikaansaamaa laidunnettua, viljeltyä ja rakennettua ympäristöä perineneityistä kylänraiteihin, kirkonkylästä asumalähiöihin ja puistoihin mukaan lukien teolliset tuotantoympäristöt.



Päiväkotitoiminta on siirtynyt Kirkonkylä koulun yhteyteen ja tilat ovat tyhjiillään. Kuva: Kaavoitus Tuusula



Suunnittelualueen uusinta rakennuskantaa Kotorannankujan varrella. Kuva: Kaavoitus Tuusula

Kuva alla: Ali-Kotun pihapiiriä. Villa Rosa kuvan keskellä. Kuva: Kaavoitus Tuusula



Luokituksen kriteerit

Yksittäiset kohteet

Suojeluluokka I

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

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

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

Suojeluluokka II

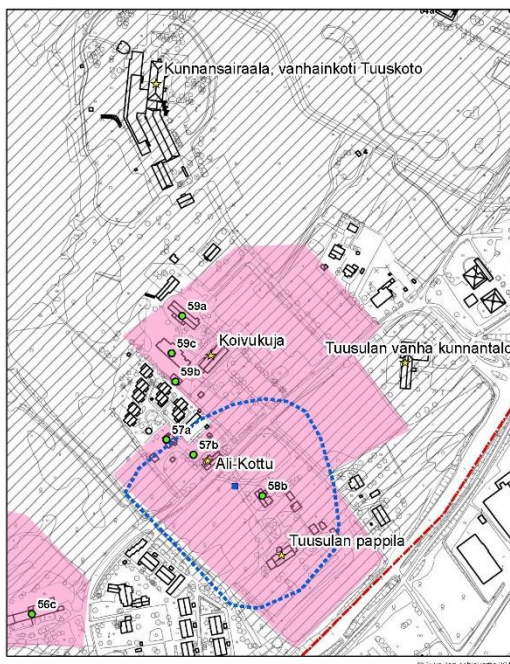
Merkittävät kohteet, jotka ovat paikallisesti, mahdollisesti kokonaisuuden osana tärkeitä.

Kohteita, jotka ovat vähintään kohtalaisen hyvin säilyneitä ja edustavat Tuusulan rakennuskulttuurinarvokasta osaa. Ne sisältävät yleensä useita arvonäkökulmia. Suojelusuositus: Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisissa muutoksissa tulee säilyttää rakennusten historiallinen ilme. Kevyet ja pienehköt laajennukset ovat mahdollisia.

Suojeluluokka III

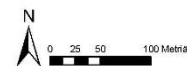
Maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat kohteet.

Kohteita, joissa on tehty muutoksia, mutta joilla on historiallista arvoa tai jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta. Suojelusuositus: Rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennusta kunnioittaen, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia. Laajennukset tulisi toteuttaa kuitenkin rakennuksen muodon ja koon sekä ympäristön ehdoilla.



Kuva vasemmalla: Ote Kulttuurimaisema ja rakennuskanta selvityksestä (luonnos).

- ★ Rakennuskulttuurikohteet
- Rakennusten kulttuurilähteen osatiedot
- Valtakunnallisesti merkittävät EKY kohteet 2009 (Museovirasto)
- Muinaisjäännökset 2010 (Museovirasto)
- Muinaisjäännökset 2010 (Museovirasto)
- Rakennettu kulttuuriperinne
- Museon kulttuurimaisema-alue



Suunnittelualueella sijaitsevat inventointikohteet:

Rakennuskulttuurikohteet Ali-Kottu (Suojeluluokka I)

Kottu mainitaan kirjallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1581.

- Kottu on siirtynyt nykyiselle paikalleen 1700-luvun puoliväliin mennessä.
- Kottu halottiin Ali- ja Yli-Kottuun vuonna 1899.
- Yksi Kirkonkylän kantatiloja. Ali-Kottu on pappilan ohella ainoa jäännös Kirkonkylän kylänmäestä. Sillä on ratkaiseva maisemallinen merkitys.

Rakennetun kulttuurialueen osakohde.

Luhtiaitta (Suojeluluokka II)

Ali-Kotun ainoa jäljellä oleva ulkorakennus.

Rakennetun kulttuurialueen osakohde.

Villa Rosa (Suojeluluokka II)

Alkujaan hirsirakenteinen muonamiesmökki.

Mökkiä laajennettu vuonna 1912 nykyisiin mittoihinsa. Samalta ajalta on mökin puutarha.



Ali-Kottu Kirkkotien varrella. Kirkkotien korkeus on noussut vuosikymmenten aikana ja jättänyt Ali-Kotu pihoineen matalammalle. Kuva: Kaavoitus Tuusula.

Rakennuskulttuurikohde Tuusulan pappilan päärakennus (Suojeluluokka I)

- Seurakunta perustamisen aikaan 1640-luvulla kirkkoherralle rakennettiin virkatalo pihapiireineen.

Isonvihan aikana tuhoutuneet rakennukset korvattiin uusilla 1720- 1730-lukujen kuluessa. Uusi päärakennus pystytettiin 1750-luvun lopulla. Uusin ja edelleen käytössä oleva pappilan päärakennus valmistui 1830-luvulla. Taitekattoinen, puolitoistakerroksinen kustavilaiseen perinteeseen pohjautuva virkatalo Pappila on niin rakennushistoriallisesti kuin historiallisestikin arvokkaimpia yksittäisiä kohteita Tuusulassa.

Rakennetun kulttuurialueen osakohde.

Pappilan vanha siipirakennus (Suojeluluokka I)
Pappilaa vanhempi rakennus, pitkänurkkainen paritupa. Mahdollisesti 1770-luvulta.



Pappilan vanha sijaitseva siipirakennus. Kuva: Kaavoitus Tuusula.

Rakennuskulttuurikohde Koivukuja ja Kotoranta

- **Koivukuja (Suojeluluokka I)**

Alun perin maatilavaivauskodiksi rakennettu vuonna 1895. Muutettu kunnan eläinlääkärin ja kamreerin virka-asunnoksi vuonna 1937.

- **Koivukujan sauna-autokatos (Suojeluluokka II)**

Punamullattu, pystylaudoitettu rakennus, jossa on sauna ja oveton autotalli.

- **Koivukujan uudisrakennus (Suojeluluokka II)**

Modernia, vanhaan sopeutuvaa uudisrakentamista edustava puuverhoiltu vastaanottorakennus vuodelta 2010.



Koivukuja vasemmalla ja Kotoranta oikealla nyky muodossaan. Kuva: Kaavoitus Tuusula.

- **Kotoranta (Suojeluluokka II)**

Koivukujan piharakennus muutettiin kulkutautisairaalaksi vuonna 1935 ja lastenkodiksi vuonna 1964

Rakennuskulttuurikohde

Vanhainkoti Tuuskoto, vanha osa (Suojeluluokka II)

- 60-paikkainen kunnallis- ja vanhainkoti vihittiin käyttöön tammikuussa 1935. Laajennettu 1960- ja 1980-lukujen alussa. Viimeisin peruskorjauksen käsittänyt laajennus 1997-1998, jolloin tila muuttui palveluasumiseen soveltuvaksi hoivalaitokseksi.



Viistokuva vasemmalla: Tuuskoto alkuperäisessä muodossaan, vasemmalla nyky muodossaan, alla vuodelta 1969. Kuva: Virtuaali-Tuusula.



Rakennuskulttuurikohte Tuusulan vanha kunnantalo (Suojeluluokka II)

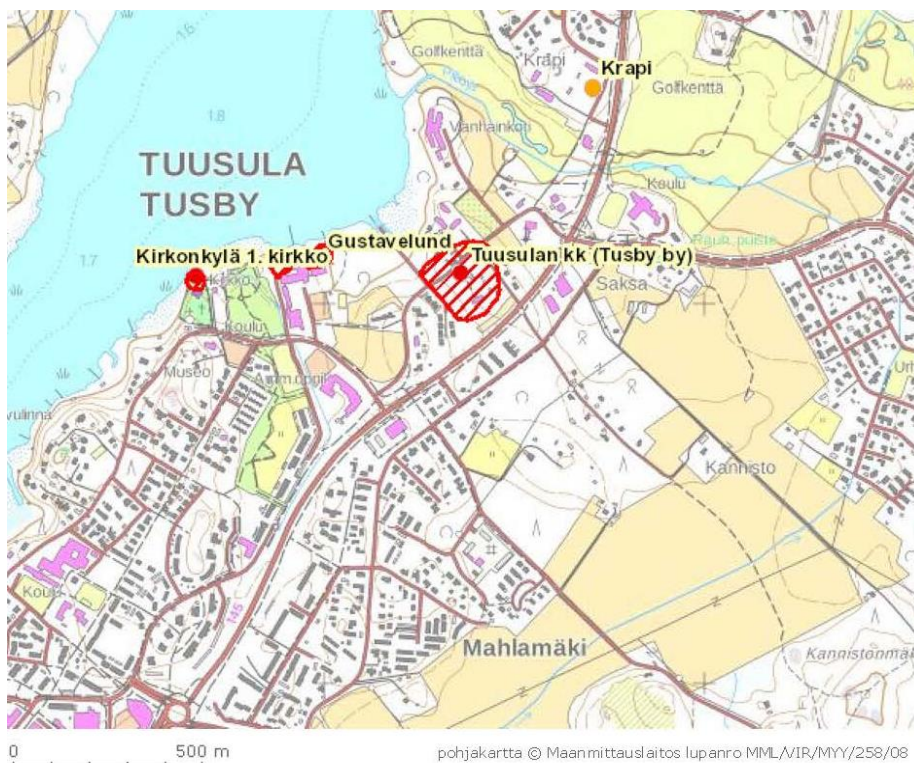
- Kunnanhuone valmistui seurakunnalta vuokratulle tontille vuonna 1913 ja sitä laajennettiin vuonna 1957.



Vanhan kunnantalon. Tonttia reunustaa näyttävä puurivi. Kuva: Kaavoitus Tuusula.

Kiinteät muinaisjännökset

- Tuusulan pappilan sekä Ali-Kottun pihapiirit ovat luokiteltu muinaisjännösalueeksi (Museovirasto).
- Tuusulan pappilan pihapiiri on historiallisen ajan kyläpaikka (kiinteä muinaisjännös mj rek 1000014738).



Museoviraston muinaismuistorekisteristä ote.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä Hyrylän taajamasta noin 1,5 km Järvenpään suuntaan.

Kirkkotien linjaus on suunnittelualueen kohdalla lähes alkuperäisellä paikallaan. Suunnittelualueen taajamarakenne on säilynyt kylämäisen väljänä, lukuun ottamatta Ali-Kottun tonttia, jonka rannan puoleiselle osalle rakentui 1980-luvulla tiivis rykelmä paritaloja.

Suunnittelualueella sijaitsee Tuusulan kunnan toimipisteitä, kuten Koivukujan vastaanotto- ja arviointikeskus ja Palvelukeskus. Muita toimijoita alueella ovat Tuusulan Seudun Vesilaitos Kuntayhtymä, Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto, Tuusulan seurakunta sekä Rengasliike Pappilankujan varrella, jotka kaikki tarjoavat palveluita ja työpaikkoja.

Viljelyspalstat Kotorannankujan varrella tarjoavat tuusulalaisille mahdollisuuden kotitarveviljelyyn.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat mm. Krapin ravintola ja hotellipalveluineen, Tuusulan Golfklubin greenit, Kirkonkylän koulu, jossa on 15 opetusryhmää ja kolme esikouluryhmää, Nesteen Oil Express -huoltoasema sekä Mahlamäentien teollisuusalueella useita toimijoita.

Alueen suurin työllistäjä on Palvelukeskus Tuuskoto, jossa tällä hetkellä on yli 130 työpaikkaa. Muita työllistäjiä ovat alueella sijaitsevat kunnan perhe- ja sosiaalipalvelut, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä ja Keskisen Uudenmaan Musiikkiopisto. Työpaikkoja alueella on kaikkiaan noin 190. Asukkaita alueella on noin 80. (Lähde © YKR-aineistot 2015, työpaikat (2012)).

Tuusulanjärven rannalla Hyrylää kohti mentäessä sijaitsevat Kokoushotelli Gustavelund sekä Tuusulan kirkko.

Hyrylä on Tuusulan kuntakeskus ja kaupallinen pääkeskus, josta löytyy Tuusulan suurimmat päivittäistavarakaupat sekä keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita.

Hyrylän keskuksesta löytyy lisää julkisia palveluita kuten uimahalli, urheilukeskus, Hyrylän yläaste ja lukio, Hyökkälän koulu, Mikkolan koulu, Riihikallion koulu ja Vaunukallion koulu sekä useita päiväkotia.



Ilmakuvalla yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen rajausta oranssi pisteiviiva. Kuva MML.



Viljelyspalstoja. Taustalla Koivukuja ja Kotoranta. Kuva Kaavoitus Tuusula.



Lampailla ruokalevolla. Gustavelundin vierisellä puistolla sekä pappilan pihapiirissä lampaat toimivat maisemanhoitajina. Kuvat: Kaavoitus Tuusula.

Viheraluestrategian (luonnos) mukaan Hyrylässä on viheraluetta 25 % kaava-alueen pinta-alasta. Asemakaava-alueella asuvaa kohden viheraluetta on 212 m². Suositusten mukainen viheraluepinta-alaa on 100 m² per asukas.

Tuusulanjärvi ja Tuusulanjoki muodostavat ekologisen ja virkistyskäytöllisen kokonaisuuden. Tuusulanjärven eteläosa on valtakunnallisesti arvokkaana lintuvetenä Natura-aluetta, täynnä vesi- ja rantakasvillisuudeltaan runsaita lahtia, jotka ovat tärkeitä linnustolle. Luontotyypit ovat rehevöityneelle järvelle tavanomaisia kosteita niittyjä ja rantaluhtia.

Tuusulanjärvi rantoineen tarjoaa monipuolista virkistyskäyttöä. Suunnittelualue rajautuu etelässä pappilan venerantaan Kotuntien päässä, jossa on venepaikkoja useille kymmenille soutuveneille.

Uimaranta Tuusulanjärvelle –selvityksessä tutkittiin mahdollisia paikkoja uudelle uimarannalle. Selvityksessä todetaan, että Tuusulanjärven itärannalla sopivimpia uimarannan sijoituspaikkoja ovat Tuusulan kirkon sekä Gustavelundin välinen puisto, Kotorannan puisto sekä Fjällbonpuisto.

Hyrylän keskustaa kohti mentäessä virkistystä tarjoaa Tuusulan kirkon viereinen, rantaan rajoittuva puisto. Kesäisin puisto on viihtyisä picnic-alue. Talvisin rannasta pääsee järven jäälle vaikka retkiluistemaan. Jäälle avatut lukuisat hiihtoladun houkuttelevat hiihtämään.

Liikenneverkko

Suunnittelualue kytkeytyy suoraan olemassa olevaan liikenneverkkoon.

Suunnittelualue rajautuu Hyrylän itäisen ohitustien yleissuunnitelma-alueeseen. Yleissuunnitelmassa Tuusulanväylältä alkava ja Kulloontielle päättyvä Tuusulan itäväylä on esitetty jatkumaan Järvenpääntielle saakka. Yleissuunnitelma toteutuessaan sulkisi nykyisen, suunnittelualueen kohdalla sijaitsevan Kirkkotien liittymän Järvenpääntielle ja suunnittelualueen autoliikenne ohjautuu käyttämään eteläisempää liittymää, jonne on suunnittelualueelta matkaa noin 750 m.

Hyrylän itäisen ohitustien yleissuunnitelmassa vuodelta 2008 esitetään Järvenpääntien liikennemääräksi vuonna 2007 suunnittelualueen kohdalla 18 100 – 22 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne-ennusteessa vuodelle 2030, jossa itäinen ohitustie on otettu käyttöön, esitetään liikennemääräksi noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Lähin linja-autopysäkki on Järvenpääntien varrella suunnittelualueen kohdalla, josta on hyvät yhteydet Keravalle, Järvenpäähän ja Hyrylän keskustaan. Hyrylän linja-autoasema tarjoaa toimivat joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle.

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.

Suunnittelualueen katujen varsilla ei ole kevyen liikenteen väyliä. Lähimmät kevyen liikenteen väylät tai reitit kulkevat suunnittelualueen itäpuolella, Järvenpääntien vierellä.

Tuusulanjärven alueen kehittämistyö on käynnissä ja sen yhtenä tavoitteena on saada Tuusulanjärven itäiselle osalle talvikunnossapidettävä kevyen liikenteen reitistö osaksi koko Tuusulanjärveä kiertävää reittiä.

Tekninen verkosto

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

Suunnittelualueen läpi kulkee yhdysvesijohto, jonka kohdalla rakentamista tulee rajoittaa.



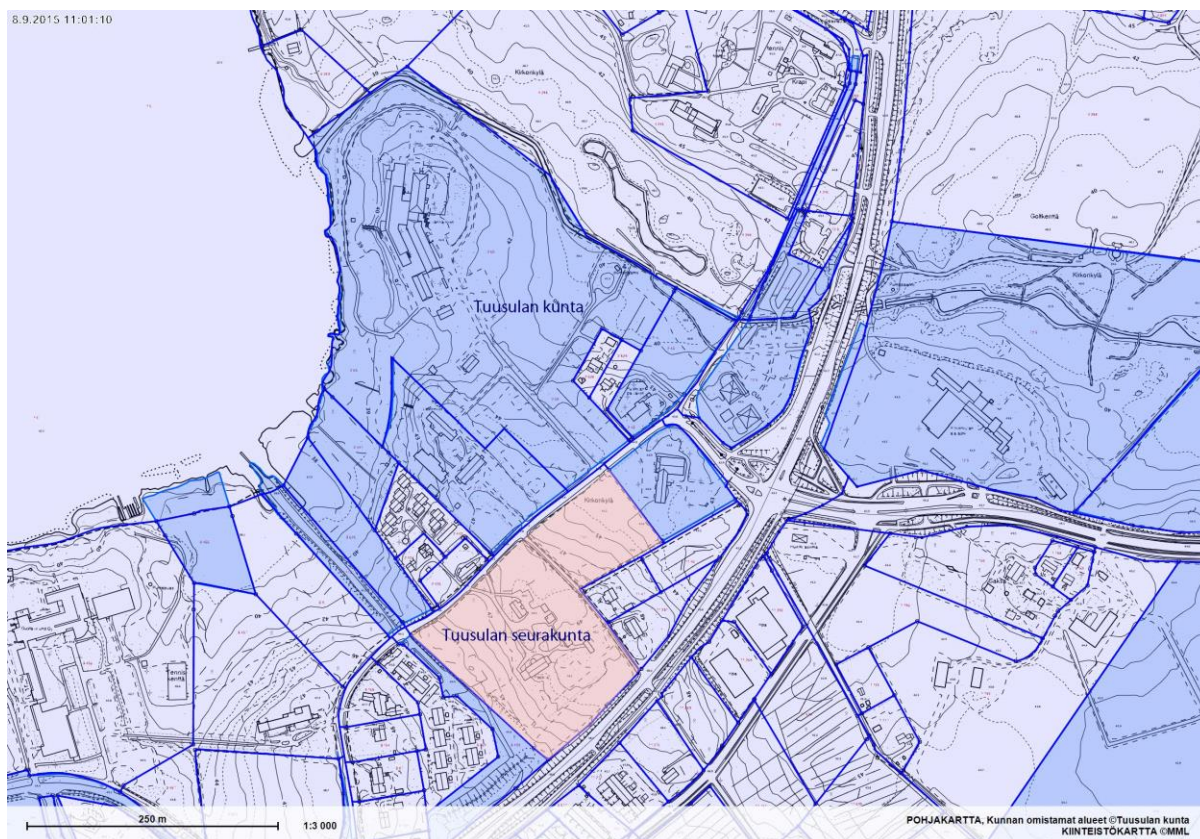
Kuva ylhäällä: Johtokarttaa alueelta: **Jätevesiviemäri** punainen johtolinja, **Vesijohto** sininen johtolinja, **Sadevesi** vihreä johtolinja ja **Kaukolämpö** keltainen johtolinja

Ympäristöhäiriöt

Osalla suunnittelualueesta vaikuttaa Järvenpääntien liikennemelu.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa. Tuuskodon viereinen asuinkerrostalon alue on vuokrattu Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle. Pappilan tontti on Tuusulan seurakunnan omistuksessa, Ali-Kotun tontti sekä alueen muut rakennetut omakotitontit ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva 3. Maanomistuskartta. Kunnan maanomistus on osoitettu sinisellä ja Tuusulan seurakunnan vaaleanpunaisella. Värittämättömät alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkee Tuusulanjärven rantaan viheryhteystarve. Suunnittelualue rajautuu vedenhankinnan kannalta arvokkaaseen pintavesialueeseen (Tuusulanjärvi). Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä. Vireillä olevan Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan teemoja ovat: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakentaminen ja kulttuuriympäristöt.

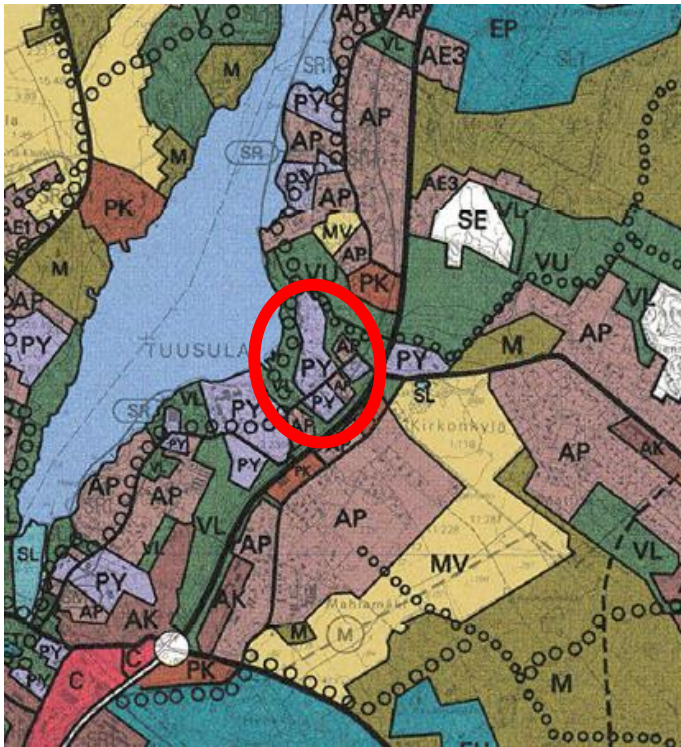


Kuva 4. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 2014.
© Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos 05/2012

Vaihemaakuntakaavat

Vireillä olevan Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan teemoja ovat: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Luonnosvaiheessa olevan Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tavoitteena on mm. osoittaa tiivistettävät alueet (ruskea ruudutus). Hyrylän keskustassa sijaitsevan Suutarintien alueen merkintä on vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alue (punainen ruutu). Lännessä olevan Tuusulanjoen varren viheryhteystarve on osoitettu jokilaaksosta Tuusulanjärven eteläpäähän saakka, jossa järven itäreunassa on Natura 200 verkostoon kuuluva alue. Turkoosi raidoitus on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

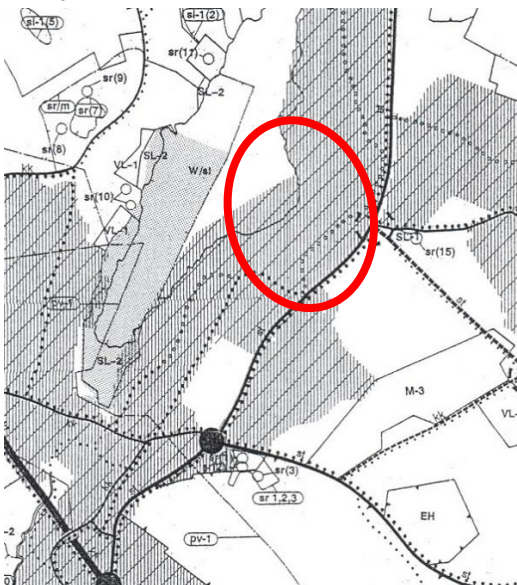
Yleiskaava



Kuvat 5. Ote Tuusulan yleiskaavasta 2010 (oikeusvaikutukseton).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ovaalilla.

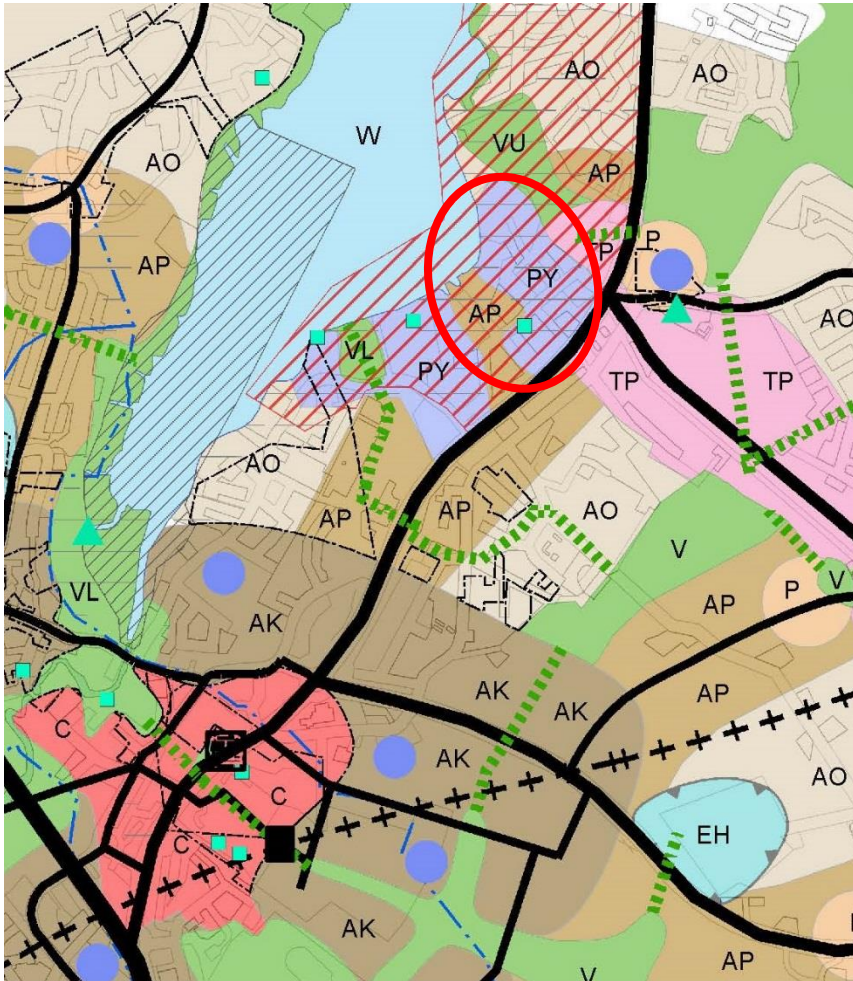
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Tuusulan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY), pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) ja lähivirkistysalueena (VL). Alueen läpi Tuusulanjärven rannaa seuraten on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti (palloviiva).

Osayleiskaava



Kuvat 5. Ote Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava (oikeusvaikutukseton).
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ovaalilla.

Aluetta koskee **Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava**. Vaihekaava käsittää maa- ja metsätalous-, virkistys-, suojelu-, erityis-, ja vesialueet sekä tieverkon. Osayleiskaava koskee niitä alueita, joilla on käyttötarkoituksmerkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä. Maankäyttö- ja rakennuslain 45 §:n mukaisesti oikeusvaikutuksettomana hyväksytään osayleiskaava teiden, katujen risteysten ja reittien osalta. Suunnittelualueen kohdalla ei ole kaavassa käyttötarkoituksmerkintää tai muuta alueen käyttöä ohjaavaa merkintää. Suunnittelualueen läpi on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti (palloviiva).



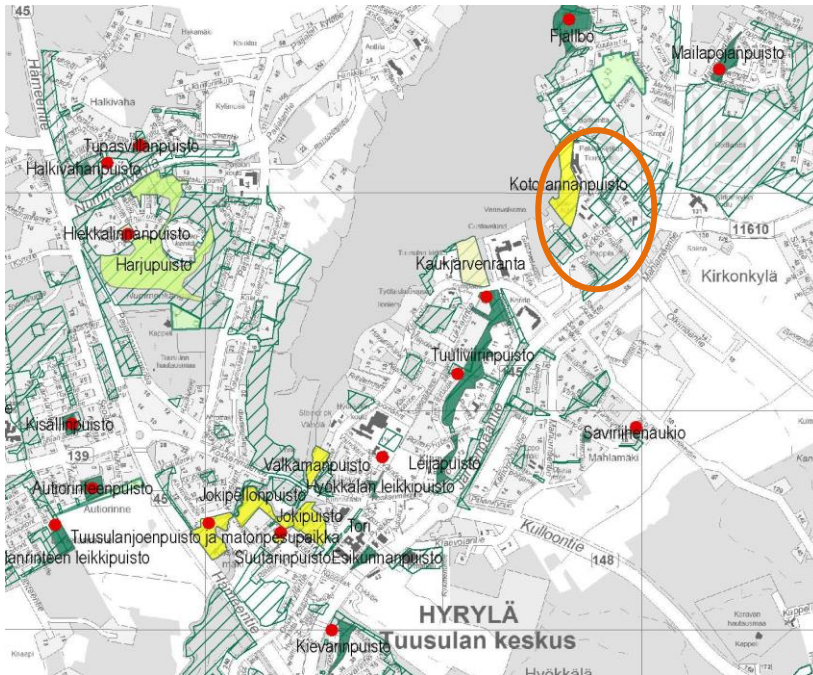
Kuvat 5. Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040, luonnos. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ovaalilla.

Kunnassa on vireillä **Tuusulan yleiskaava 2040** (luonnosvaihe), jossa on kyse koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan laadinnasta. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Yleiskaavan luonnosvaiheessa kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040. Käynnissä on ehdotusvaihe. Yleiskaavan keskeisiä tavoitteita ovat mm. yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen sekä viheryhteyksien osoittaminen. Kuntastrategian tavoitteiden mukaisesti erityisesti Hyrylän seudulla on tarve lisätä AO-tonttitarjontaa.

Tuuskodon kaava-alue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa pientalovaltaisiksi alueeksi (AP), ja Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

AP Pientalovaltainen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.

Suunnittelualue on osa yleiskaavaluonnoksessa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöalueeksi osoitettua aluemerkinä.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu oranssilla ovaalilla.
Hyrylän ja lähialueen hoidettavat puistot, puistometsät sekä leikkipaikat.
Kotorannanpuisto on merkitty hoitoluokkaan A3; B3, B2.*

Tuusulan viheraluestrategia (luonnos)

Samanaikaisesti kunnassa vireillä olevan Tuusulan yleiskaava 2040 yleiskaavatyön kanssa laaditaan viheraluestrategia. Viheraluestrategia on pitkän aikavälin yleispiirteinen suunnitelma viher- ja virkistysalueiden suunnittelulle ja kehittämiselle.

Viheraluestrategiaan liittyvässä kyselyssä painotettiin kevyenliikenteenreittien kehittämistarvetta taajaman eri osa-alueiden välille sekä arvostettiin luonnontilaisuutta. Enemmistö kyselyyn vastaajista kuvasi tulevaisuuden Tuusulaa maaseutumaiseksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –asemakaava (kaava numero 66. Kv 12.11.1979 § 261). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kortteli 36029 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK²), kortteli 36030 erillisten pientalojen korttelialue (AO-13), kortteli 36031 yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä viheralueita (Latoperkionpuisto, Kunnantalon puisto ja osa puistoista Kotorannan puisto ja Carl Asregrenin puisto) että katualuetta (Kotorannankuja, Pappilankuja ja osa Kirkkotiestä).

Kirkonkylän kylän asemakaavan muutos osalle korttelia 36033 (Kaava numero 81. Kv 14.9.1981 § 278). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu osa korttelin 36033 yleisten rakennusten korttelialueesta (Y).

Kirkonkylän kylän Pälkinkujan asemakaavan muutos osalle korttelia 36028 (Kaava numero 109. Lh 7.12.1982). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu osa viheraluetta (Carl Aspegrenin puisto).

Kirkonkylä Golf –asemakaavan muutos ja laajennus (Kaava numero 3177. Lh 5.1.1989).
Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kortteli 36032 erillispientalojen korttelialue (AO-13) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y), sekä viheraluetta ja katualuetta (Kotorannanpolku).

Suunnittelualueen lähiympäristössä, suunnittelualueesta koilliseen on urheilu- ja virkistyskäyttöön varattuja alueita, jotka ovat pääosin golfkenttäkäytössä. Suunnittelualueesta länteen on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla sijaitsee suojeltavaksi merkittyjä rakennuksia (Ali-Konttu). Kirkkotien varressa on lisäksi asuinpienaloalueita.



Ajantasa-asetakaava, Pohjakartta © Tuusulan kunta.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat sisältää muun muassa tulkintoja vanhimpien rakennuskaavojen rakennusoikeudesta sekä koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 16.4.2007 ja se on tullut voimaan 28.5.2007. Rakennusjärjestyksen tarkistus on hyväksytty valtuustossa 11.6.2012 ja se on tullut voimaan 16.11.2013. Rakennusjärjestyksessä ei ole aluetta suoranaisesti koskevia erillismääräyksiä. Rakennusjärjestyksen muutos on käynnistynyt.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Liikenneverkon suunnitelmat

Tuusulan keskustan tieverkkoselvityksessä (2007) on esitetty Tuusulan keskustan tavoiteverkko 2030. Mikäli verkko toteutuu esitetystä muodosta keskustajaman ohittavin tieyhteyksin, liikennekuormat Hyrylän taajamassa sekä Järvenpäntiellä välillä Kulloontie Itäinen ohitustie vähenevät.

Rykmentinpuiston osayleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu uutta linja-autoaseman sijoituspaikkaa mm. uimahallin ympäristöön. Etäisyyttä suunnittelualueelta asemalle tulisi reilu 1,5 km.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kulttuurihistoriallinen inventointi on perusselvitys, jonka tavoitteena on maankäytön kautta turvata menneiden aikakausien synnyttämien ympäristöjen säilyminen. Inventointi pyrkii tuomaan esiin säilyttämisen arvoiset rakennukset ja kulttuuriympäristöt, mutta myös antamaan laajempia suuntaviivoja ympäristön kehittämiseksi. Taajamat tai maisemakokonaisuudet saattavat muodostaa laajempia kerroksellisia rakenteita, jotka vaativat tietoa yleispiirteisen kaavoituksen pohjaksi.

Portti Rantatielle

Kirkkotien ja Rantatien arvottaminen ja viherverkoston kehityssuunnitelma (2015). Oula Rahkosen diplomityössä tarkastellaan mm. Kirkkotien ja Rantatien alueita maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta osana kulttuurihistoriallisesti merkittäviä tieympäristöjen yleistarkastelua.

Arviokirja

Catella Property Oy on laatinut vanhusten palvelukeskus Tuuskodosta arviokirjan 2014, jonka tarkoituksena oli Tuuskodon markkina-arvon määrittäminen kohteen jatkokäytön suunnittelua varten.

Luontoselvitys

Tuusukodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys (Enviro 2015). Selvityksessä esitellään alueiden luonnonolot, arvokkaat luontokohteet sekä huomionarvoisten eläin- ja kasvilajien esiintymät. Lisäksi selvitys antaa suosituksia maankäytönsuunnittelun tueksi.

Uimarantaselvitys

Alueella on käynnistynyt uimarantaselvitys, jonka tarkoituksena on tutkia uimarannan sijoittumista Tuusulanjärven rannalle. Yhtenä selvityskohteena on Kotorannan puisto Tuuskodon kohdalla.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat sopimukset

Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimuksia, jos heidän alueilleen osoitetaan lisää rakennusoikeutta. Osapuolia sitovat maankäyttösopimukset tehdään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö käynnistettiin, koska Palvelutalo Tuuskodon toiminta siirtyy toisaalle. Toiminnan siirto tuli ajankohtaiseksi, koska hoivatilat eivät enää vastaa hoivatoiminnalle asetettuja uusia mitoituksia. Tuuskodon tyhjilleen jääville tiloille on tarpeen tutkia uutta käyttöä. Samassa yhteydessä tutkitaan laajemmin alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kaavatyön yhteydessä selvitetään myös meluntorjuntatarpeita.

Uuden tiiviimmän asumisen lisääminen rakennetun infrastruktuurin piiriin on kunnan tavoitteiden mukaista ja perustuu myös MAL-sopimuksen velvoitteisiin lisätä asuntorakentamista.

Viheryhteyden osoittaminen Hyrylän keskustasta Tuuskodon rantaan ja edelleen Ilmari Kiannon polun kautta kohti Fjällbon puistoa, on osa kunnan viheraluestrategiaa.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asuinalueen tehostamiselle on syntynyt tarve Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuneiden tilojen uuden käyttötarkoituksen myötä, sekä asuntotarjonnan lisäämisen tarpeesta keskustan tuntumaan.

Tuuskkodon kortteli viimeisteltäneen asuin- ja liikerakentamisen tai palvelurakentamisen hankekaavana.

Tuuskkodon asemakaava sisältyy omana kärkihankkeenaan kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2016-2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Osalliset on lueteltu tarkemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 2.12.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville ja esitellään tarvittaessa yleisötilaisuudessa. Luonnoksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti Tuusulan kuntaan. Luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin laaditaan ehdotusvaiheessa vastineet. Tämän lisäksi mahdollisessa yleisötilaisuudessa voi osallistua keskusteluun alueen maankäytöstä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Koska kaavassa ei käsitellä MRL 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttötavoitteita eikä muitakaan mainitun pykälän valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuteen liittyviä kysymyksiä ei kaavaa valmisteltaessa ole tarpeen käydä MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Kaavoituksesta kuullaan kuitenkin ELY-keskusta ja tarvittaessa muita viranomaisia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tuusulan yleiskaava 2010 suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti.

Vireillä olevassa Tuusulan yleiskaava(luonnos) 2040:ssa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, erillisten pientalojen korttelialueeksi, yleisten rakennusten korttelialueeksi, viheralueeksi ja katualueeksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että Palvelukeskus Tuuskoto voidaan joko osoittaa vaihtoehtoiseen käyttöön tai purkaa kokonaan tai osittain ja osoittaa alueita asumiseen. Kunnan tavoitteena on lisäksi täydentää ja tiivistää alueen asuinkortteleita ja päivittää alueen kaavamääräyksiä mm. melumääräyksiä. Kunnan tavoitteena on selvittää uimarannan sijoittamista alueelle, virkistysalueiden kehittämismahdollisuuksia ja kevyen liikenteen yhteyksiä alkaen Gustavelundista ja ohjautuen Tuuskodon rantaa myötäellen kohti Fjällbon viheraluetta.

Tavoitteena on tiivistää ja lisätä alueen asukasmäärää ja turvata Tuusulanjärven ranta-alueen luonto- ja virkistysarvoja sekä osaltaan kehittää Tuusulanjärven kevyen liikenteen verkostoja.

Tuusukodon alueen tiivistyminen edellyttää Kirkkotien liikenneturvallisuuden huomioimista ja kevyen liikenteen yhteyksien päivittämistä.

Kunnan tavoitteena on löytää toimija Palvelukeskus Tuuskodon toiminnasta vapautuneille tiloille ja/tai rakennuttaja toteuttamaan alueen käyttötarkoituksen muutos tai purkaa Tuuskoto ja toteuttaa erillispientaloalueena.

Keskeiset tavoitteet:

- Taajamarakenteen eheyttäminen sekä taajamakuvan selkeyttäminen valmista infrastruktuuria hyödyntämällä.
- Palvelukeskus Tuuskodon tilojen käyttötarkoituksen muutos
- Alueen täydennysrakentaminen alueen kulttuuriarvot huomioiden
- Alueen osoittaminen yleiseksi uimarannaksi
- Taajaman viheralueiden ja -yhteyksien kehittäminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla,
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön,
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset,
- ympäristöhaittojen vähentäminen,
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen,
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat asemakaavoitusta silloin, kun alueella ei ole sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa ne olisi huomioitu.

Tuuskodon asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee huomioida erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa mainitut asiakohdat:

Toimiva aluerakenne

- Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille
- Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina
- Viheralueiden yhtenäisyys
- Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Luonnonvarojen saatavuuden turvaaminen tuleville sukupolville
- Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen
- Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Edellytysten luominen asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle.

- Yhdyskuntarakenteen hajautumisen ehkäiseminen

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella selvitetään Palvelukeskus Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuneille tiloille muuta käyttöä hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja taajaman tarjoamien palveluiden ääreen. Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän taajaman koillisosalle ja on kiinteä osa keskustan toiminnallista rakennetta ja sopii tiiviimpään rakentamiseen.

Alue on entinen kunnan hallinnollinen keskus, jossa edelleen sijaitsee kunnallista toimintaa.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Tuusulanjärven rantavyöhykkeelle. Lähivirkistysalueeksi osoitettu rantavyöhyke on osa laajempaa, koko Tuusulaa palvelevaa virkistysaluekokonaisuutta.

Suunnittelualue on osa Rantatien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tavoitteena on säilyttää olemassa olevaa kulttuuriympäristöä ja täydentää sitä osana tiivistyvää kylätaajamaa. Tavoitteena on osoittaa uudisrakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle.

Pappilan tontilla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, joka on historiallisen ajan kyläpaikka Tuusula kk/Tusby by (mj rek 1000014738). Tavoitteena on myös kaavallisesti suojella muinaisjäänösalueita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Nähtävillä olleeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tuli 16 mielipidettä, joissa otettiin kantaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä alueen tulevaan käyttöön.

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 uimarantaa. Yksi mielipide toivoi 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 todettiin, että Koivukuja ja Kotoranta ovat historiallisesti arvokkaita vain kun ne ovat nykyisellä avaralla tontilla alkuperäiseen tapaan.

Ikäihmisten, vammaisten ja lapsiperheiden vaatimukset huomioon asuinympäristön yhteisöllisyydestä, esteettömyydestä ja turvallisuudesta. Riittävästi yksilöimättömiä Y-tontteja.

Kaavaprosessin aikana on neuvoteltu alueen maanomistajien kanssa.

Tuusulan seurakunta on siirtämässä pappilan toimintaa uusiin tiloihin Hyrylän keskustaan. Pappilan tontti (kortteli 36031) on voimassa olevassa asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta. Seurakunnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle muuta käyttöä. Nykytilanteessa suuri osa pappilan tontista altistuu Järvenpääntien liikennemelulle.

Pappilankujalla sijaitsevan omakotiasukkaan tavoitteena on laajentaa asemakaavan mukaista tonttia vastaamaan paremmin olemassa olevaa kiinteistöjaotusta. Pappilankujan molempien omakotiasukkaiden tavoitteena on tiivistää korttelialuetta (kortteli 36030).

Kaavaprosessin aikana on neuvoteltu Kirkkotien ja Kotorannankujan varrella olevien kahden maanomistajan kanssa. Maanomistajien tavoitteena on tiivistää korttelin tonttijakoa muodostamalla uusia rakennuspaikkoja (kortteli 36032).

4.5 Alustava asemakaavaratkaisu

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

Esitetyt vaihtoehdot ovat laaditut periaateratkaisun hakemiseksi toimijan/rakennuttajan kanssa yhteistyössä laadittavaa asemakaavaehdotusta varten. Lopullinen asemakaavaehdotus voi käsittää osia kaikista vaihtoehdoista tai siinä voidaan toimijan/rakennuttajan tavoitteiden tai valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella päätyä myös muunlaiseen ratkaisun ehdottamiseen. Asemakaavaratkaisun valintaan vaikuttavat myös kaavasta esitetyt mielipiteet ja lausunnot, vaikutusselityksen ja arvioinnin tulokset sekä kuntakehityslautakunnan käsittely.

Tuusukodon kaava-alue on Hyrylän keskustasta koilliseen kohti Järvenpäättä sijoittuva, Tuusulanjärveen ja Järvenpääntiehen rajautuva kylämäinen asuinalue, joka on osa Rky-2009 Tuusulan Rantatien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alueen asemakaava on toteutunut vain osittain. Palvelukeskus Tuuskodon hoivatoiminnan siirtyminen uusiin tiloihin Riihikallioon sekä Kirkkotien varrella sijainneen päiväkodin siirtyminen Kirkonkylän koulun yhteyteen mahdollistavat näistä vapautuneiden tilojen ja alueiden osoittamisen muuhun käyttöön. Toteutuneilta osin alueen asemakaavamääräyksiä tarkistetaan. Rakentamattomat korttelialueet osoitetaan asumisen korttelialueiksi.

Nykytilanteessa suuri osa pappilan tontista altistuu Järvenpääntien liikennemelulle. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa pappilan tontin käyttötarkoitusta, tonttijakoa sekä jakaa olemassa olevaa rakennusoikeutta kolmelle uudelle erillispientalotontille alueen kulttuuriarvot ja liikennemelu huomioiden.

Jos muutos ei lisää tonttien rakennusoikeuden määrää nykyisestä, ei asemakaavoituksen käynnistämissopimus eikä maankäytösopimus ole tarpeen. Muussa tapauksessa tulee tehtäväksi maankäytösopimus asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

AOT -korttelin tonttijakoa muutetaan siten, että muodostuu kaksi uutta rakennuspaikkaa ja korttelin rajausta tarkistetaan. Tonttien käyttämätön rakennusoikeus siirretään uusille tonteille ja merkitään rakennusluvuin.

Kotorannankujan ja Kirkkotien varren erillispientalokorttelin tonttijakoa muutetaan siten, että se mahdollistaa uusien rakennuspaikkojen muodostamisen.

Jos asemakaavan muutos ei lisää tonttien rakennusoikeuden määrää nykyisestä, ei asemakaavoituksen käynnistämissopimus eikä maankäytösopimus ole tarpeen. Muussa tapauksessa tulee tehtäväksi maankäytösopimus viimeistään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueelle on laadittu kolme maankäytön suunnitelmaa, vaihtoehdot A, B ja C, asemakaavamääräyksineen ja merkintöineen.

Kaikkien kolmen vaihtoehdon suunnittelu tukeutuu rakennetun kulttuuriympäristön muodostamaan kylärakenteeseen ja katuverkkoon. Korttelirakenne jäsentyy Kirkkotien ja Tuuskotoon vievän kadun varsille. Korttelialueiden ympärillä avautuu avoimia maisemakokonaisuuksia golfkentän sekä Tuusulanjärven suuntaan. Korttelirakenne on pienimuotoista ja matalaa, ja mahdollistaa monipuolisia yhtiömuotoisia, kulttuurimaisemaan sopivia rakennustyyppisiä sekä erillispientaloja.

Kaava-alueita ympäröivät monipuoliset viheralueet, joiden kautta alue kytkeytyy alueelliseen virkistysreitistöön. Ilmari Kiannon polun katualueita on jatkettu siten, että Piiliojan yli on mahdollista rakentaa silta kevyelle liikenteelle. Kotuntieltä Ilmari Kiannon polulle on osoitettu kevyen liikenteen yhteys. Alueelle esitetään varaukset mm. hulevesijärjestelmille (vaihtoehto B).

Kaava-alue kytkeytyy Kirkkotiehen kautta Järvenpääntiehen ja sitä kautta Hyrylän keskusta.

Kaava-alue sijoittuu suurimmalta osin Tuusulan kunnan pysäköintinormivyöhykkeelle C. Pysäköintinormin mukaan asuinkerrostalot ja pienkerrostalot (AK ja A)

1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto.

Yhtiömuotoiset pientaloalueet (AR ja AP)

1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1,2 ap / asunto.

Omakotialueet

2 ap / asunto.

Liike- ja toimistotilat

1 ap / 50 k-m².

Meluntorjunnan yksityiskohtaiset ratkaisut määritellään alueiden toteuttamisen yhteydessä. Alustavien laskentojen perusteella 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso ulottuu noin 100 metrin etäisyydelle Järvenpääntien keskilinjasta.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on asetettu ulkotilojen päiväajan keskiäänitason ohjearvoksi 55 dB ja yöohjearvoksi 50 dB, asuintilojen päiväajan keskiäänitason ohjearvoksi 35 dB ja yöohjearvoksi 30 dB.

Järvenpääntien melua lähinnä oleville korttelialueille on annettu kaavamääräyksiä melunsuojauksen toteuttamiseksi. Vaadittu ääneneristävyys voidaan saavuttaa soveltaen

tavanomaisia rakennusteknisiä ratkaisuja. Ulkotilojen osalla piha-alueen riittävän alhainen äänitaso saadaan rakennusten sijoittelulla, umpiaidalla tai näiden yhdistelmällä.

Muilla kaava-alueen katualueilta rakennuksiin tai piha-alueeseen kohdistuva liikenteen melu alittaa alimman suojaamista edellyttävän määrätason.

Luonnosvaihtoehdoissa on osoitettu rakentamiseen osoitettujen alueiden käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet, kerrosluvut sekä puistoalueet, erityisalueet sekä katuverkko.

Kaikki uudisrakentaminen tulee sopia alueelle. Korttelialueille, joille on osoitettu yhtiömuotoista asuinrakentamista, on asemakaavamääräyksissä edellytetty mm.

- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien, korkeuden sekä kattomuodon suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa kulttuurimaisemaan sopiva yhtenäinen kokonaisuus.
- Rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon.
- Aluetta on hoidettava siten, että sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy.

Melkein kaikki vähintään luokkaan II rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (luonnos) luokitellut rakennukset on merkitty sr -merkinnällä.

Sr-23: historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.

Pappilan ja Ali-Kotun pihapiirit ovat luokiteltu muinaismuistoalueeksi. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, historiallisen ajan kyläpaikka, sijaitsee pappilan tontin alueella. Ali-Kotun ja pappilan tonttien sekä pappilan viereisten omakotitonttien alueet on merkitty sm-merkinnällä.

Sm-2: aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Pappilan tontin tonttijakoa on muutettu ja käyttämätön rakennusoikeus on siirretty uusille, erillispientalotonteille (AO-65). Muu osa pappilan tonttia on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4). Pappilan ja Järvenpääntien välinen alue on osoitettu EV -alueeksi.

Kaikissa vaihtoehdoissa AOT-1 -korttelialueen tonttijakoa on muutettu siten, että olemassa olevien rakennusten taakse muodostuu kaksi uutta tonttia. Alueen kiinteistöjaotus ei kaikilta osin vastaa kortteli- ja tonttijakoa; Järvenpääntietä vastaan olevan kiinteistön piha-alue ulottuu osittain Kunnantalon puistoksi osoitetulle alueelle (puistoa ei ole toteutettu). Vaihtoehdoissa korttelialuetta on laajennettu puistoa siltä osin supistettu. Muutos vastaa paremmin olemassa olevaa kiinteistöjaotusta.

Kaikissa vaihtoehdoissa pappilaa vastapäätä sijaitsevan omakotialueen (AO-64) tonttijakoa on muutettu noudattamaan olemassa olevaa kiinteistöjaotusta. Ali-Kotun päärakennuksen viereen on merkitty asuinrakennuksen rakennusala, jolle tontin vielä käyttämätön rakennusoikeus voidaan toteuttaa.

Koivukujan ja Kotorannan kiinteistö on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-4).

Tuusulanjärven rantavyöhykkeellä, Kotorannan puiston lähivirkistysalueelle on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen reitti Kotuntieltä Ilmari Kiannon polulle ja edelleen Piiliojan vartta seuraten Kirkkotielle. Kotorannan puiston lähivirkistysalueella on kaksi luo-3 -merkintää.

Kunnan tavoitteena on löytää joko toimija Palvelukeskus Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuneille tiloille (vaihtoehto C) tai löytää toimija, joka purkaa Tuuskodon rakennukset kokonaan tai osittain (vaihtoehto A) tai purkaa rakennukset ja osoittaa alue omakotialueeksi (vaihtoehto B).

Tuusulanjärven rantavyöhyke on osoitettu Kotorannan lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee kaksi luo-3 –aluerajausmerkintää. Alueet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä metsäalueita.

Tuusulanjärven rannan lähivirkistysalueella on ohjeellinen merkintä kevyen liikenteen yhteydelle alkaen Kotuntieltä ja jatkuen kohti Ilmari Kiannon polkua, josta haarautuu kohti Ilmari Kiannon kujaa sekä Kirkkotietä. Kevyen liikenteen polut muodostavat osan Tuusulanjärven ympäri kulkevaa kevyen liikenteen verkostoa. Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä metsäalueita (luo-3).

Kunnan jätevedenpumppaamon alue Piiliojan varrella on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-14). Katuyhteys alueelle on osoitettu ajoyhteydellä.

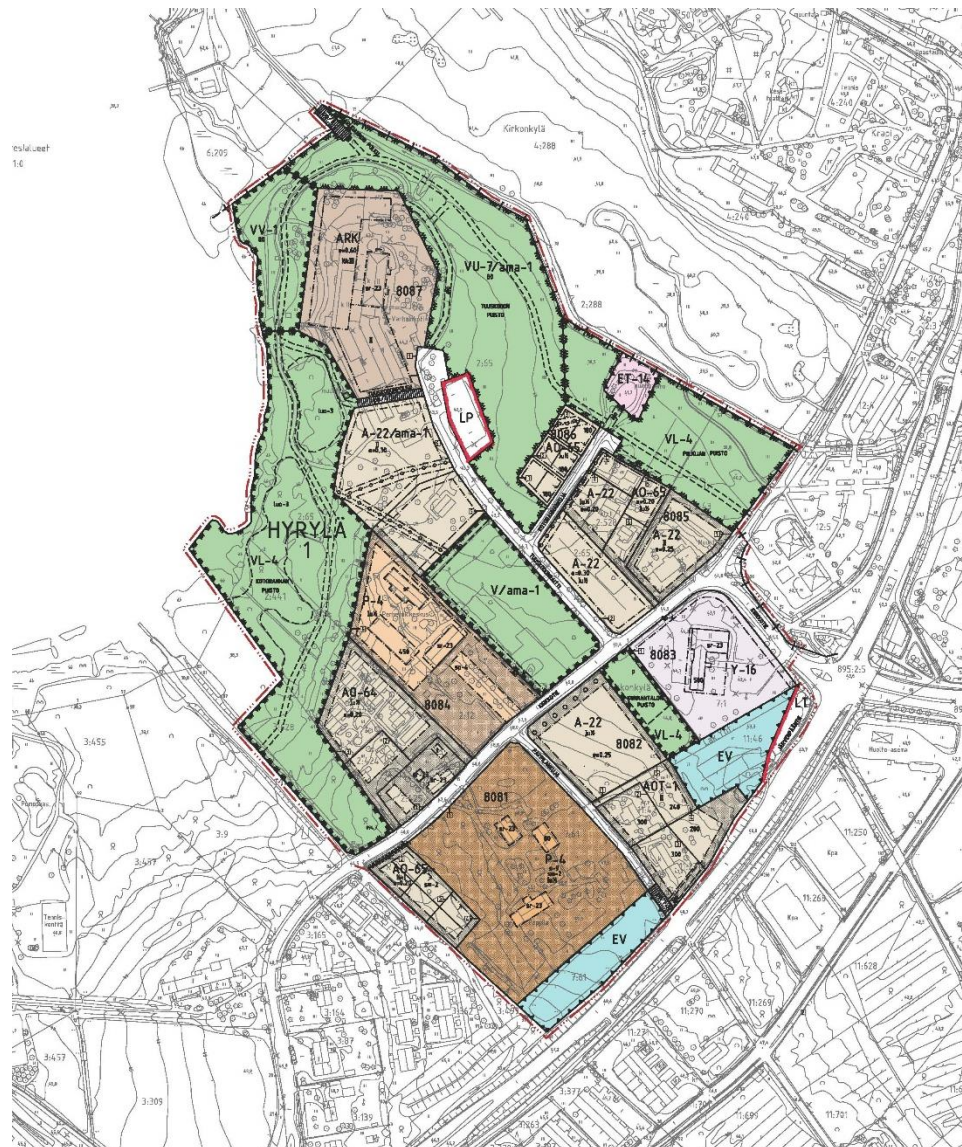
Kirkkotien ja Pappilakujan lisäksi alueen katuja ovat Tuuskodonraitti, Kotorannankuja ja Kotorannankuja sekä Tuuskodonpolku (vaihtoehto A), Tuuskodonraitti, Kotorannankuja, Vanhainkodinkaari, Koivukuja ja Kotopolku (vaihtoehto B) sekä Tuuskodontie, Piiliojanpolku, Koivukuja ja Piiliojanpolku (vaihtoehto C).

Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

Esitetyt vaihtoehdot ovat laaditut periaateratkaisun hakemiseksi toimijan/rakennuttajan kanssa yhteistyössä laadittavaa asemakaavaehdotusta varten. Lopullinen asemakaavaehdotus voi käsittää osia kaikista vaihtoehdoista tai siinä voidaan toimijan/rakennuttajan tavoitteiden tai valmisteluaineistosta (luonnos) saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella päätyä myös muunlaiseen ratkaisun ehdottamiseen. Asemakaavaratkaisun valintaan vaikuttavat myös kaavasta esitetyt mielipiteet ja lausunnot, vaikutusselityksen ja arvioinnin tulokset sekä kuntakehityslautakunnan käsittely.

Kaavan rakenne

VAIHTOEHTO A



Alueelle on osoitettu:

- yksi asuin kerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (ARK-1), tehokkuusluku $e=0,60$, kerrosluvut II ja $\frac{1}{2}$ KIII, korttelialueella on yksi sr-23 kohde,
- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla 80 k-m² (pappila) ja 450 k-m², kerrosluku Iu $\frac{1}{2}$, korttelialueilla yhteensä neljä sr-23 kohdetta,
- yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y-16), rakennusluku 500 k-m², kerrosluku II, yksi sr-23 kohde,
- neljä asuinpienalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut $e=0,20$, $e=0,25$, $e=0,30$, Iu $\frac{1}{2}$ ja II,
- 16 erillispientalotonttia (AO-64 ja AO-65), tehokkuusluku $e=0,20$, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut $\frac{1}{2}$ KI, Iu $\frac{1}{2}$ ja II, kaksi sr-23 kohdetta,
- yksi yleiseen pysäköintiin osoitettu alue (LP) sekä
- yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-14).
- Alueella on lisäksi liikennealuetta (LT), suojaviheraluetta (EV) ja virkistysalueita (VP, VL, VU ja VV) sekä katualueita.

Uudisrakentaminen painottuu yhtiömuotoiseen asumiseen. Palvelukeskus Tuuskodon korttelialue on osoitettu asumiseen, jossa osa kerrosalasta voidaan käyttää liike-, toimisto- ja työtiloiksi. Olemassa olevat rakennukset voidaan joko saneerata tai korvata, lukuun ottamatta korttelin vanhinta rakennusta, joka tulee säilyttää.

Entinen päiväkotirakennus Kirkkotien varrelta puretaan ja alue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Kirkkotien Tuusulanjärven puoleisten alueiden toteuttamisessa tulee tavoitella mahdollisemman avoimena säilyvää maisemaa.

Viheralueita on vaihtoehtoista eniten. Tuusulanjärven rantaan on osoitettu alue, jolle voidaan toteuttaa uimaranta. Piiliojan puistoon voi sijoittaa urheilutoimintaa.

Alueelle osoitetaan kaikkiaan 16 omakotitonttia, joista rakentamattomia on 10. Yhtiömuotoisia asuntoja muodostuu noin 170 kpl, yhteensä noin 4572 k-m². Alueen asukasennuste on noin 430 hlöä.

Mitoitus:

Maankäyttö jakautuu alueella seuraavasti:

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR-1):

- Pinta-ala: 12 272 m²
- Kerrosala: 7 362 k-m² (sr-23 kohde)
- Tehokkuusluku: e= 0.6
- Osuus kokonaispinta-alasta: 6,5 %

Palvelurakennusten korttelialue (P-4):

- Pinta-ala: 28 639 m²
- Kerrosala: 530 k-m² (sr-23 kohteita)
- Tehokkuusluku: e= 0,02
- Osuus kokonaispinta-alasta: 15,0 %

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-16):

- Pinta-ala: 7 736 m²
- Kerrosala: 500 k-m² (sr-23 kohde)
- Tehokkuusluku: e=0,06
- Osuus kokonaispinta-alasta: 4,1 %

Erillispientalojen korttelialue (AO-64, AO-65):

- Pinta-ala: 15 386 m²
- Kerrosala: 3 189 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.21
- Osuus kokonaispinta-alasta: 8,1 %
- Tonttikoko noin 650-850 m²

Asuinrakennusten korttelialue (A-22):

- Pinta-ala: 22 893 m²
- Kerrosala: 6 255 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.27
- Osuus kokonaispinta-alasta: 12,0 %

Omakotirakennusten korttelialue (AOT-1):

- Pinta-ala: 6 042 m²
- Kerrosala: 1 040 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.17
- Osuus kokonaispinta-alasta: 3,2 %

Yleinen pysäköintialue (LP):

- Pinta-ala: 1 451 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 0,8 %

Erityisalueet (ET-14, EV):

- Pinta-ala: 8 550 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 4,5 %

Liikennealue (LT):

- Pinta-ala: 873 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 0,5 %

Virkistysalue (VL, VV, VU, VP):

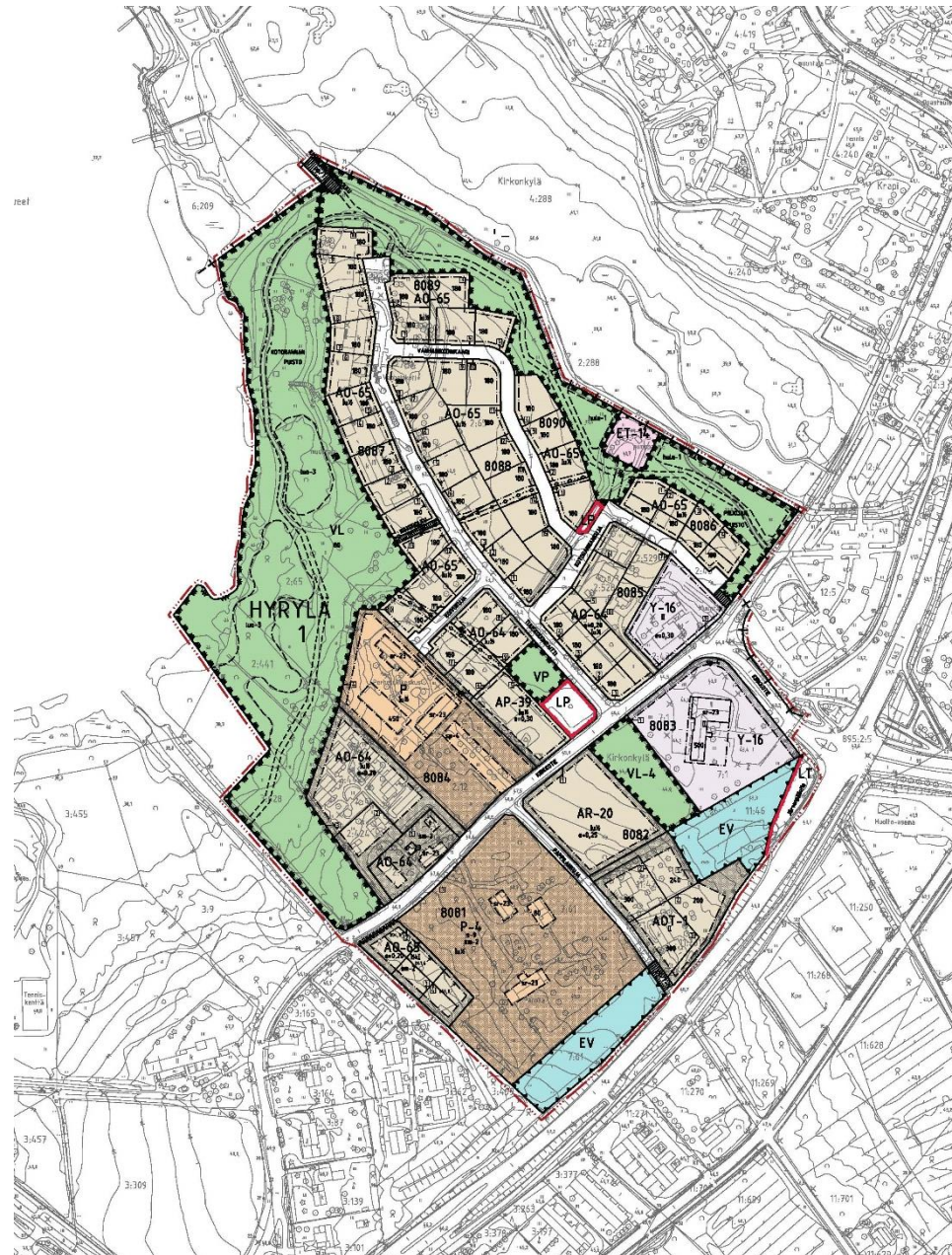
- Pinta-ala: 74 255 m²
- Kerrosala: 160
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 39,0 %

Kadut ja kevyenliikenteen väylät

- Pinta-ala: 12 376 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 6,3 %

Suunnitelma-alueen pinta-ala on noin 190 473 m², rakennusoikeus yhteensä noin 19 036 k-m² ja aluetehokkuus on 0,1.

VAIHTOEHTO B



Alueelle on osoitettu:

- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla 80 k-m² ja 450 k-m², kerrosluku lu $\frac{1}{2}$, sisältää neljä sr-23 kohdetta,
- kaksi yleisten rakennusten korttelialue (Y-16), tehokkuusluku e=0,30 ja rakennusluku 500 k-m², kerrosluku II, yksi sr-23 kohde,
- 64 erillispientalotonttia (AO64 ja AO65), tehokkuusluku e=0,20, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut $\frac{1}{2}$ kl, lu $\frac{1}{2}$ ja II, kaksi sr-23 kohdetta,
- kaksi asuinpientalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut e=0,25, e=0.30, kerrosluku lu $\frac{1}{2}$,
- kaksi yleiseen pysäköintiin osoitettua aluetta (LP) sekä
- yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-14). Alueella on lisäksi liikennealuetta (LT), suojaviheraluetta (EV) ja virkistysalueita (VP ja VL) sekä katualueita.

Tuuskodon rakennusten tilalle on osoitettu tiiviistä omakotialuetta. Kunnan entinen päiväkotirakennuksen tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Tuusulanjärven rantavyöhyke sekä Piiliojan lähialue on osoitettu virkistysalueiksi, joille on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä.

Alueelle osoitetaan kaikkiaan 64 omakotitonttia, joista 57 on rakentamattomia. Alueelle muodostuu noin 26 yhtiömuotoista asuntoa, yhteensä noin 705 k-m². Alueen asukasennuste on noin 260.

Mitoitus:

Maankäyttö jakautuu alueella seuraavasti:

Palvelurakennusten korttelialue (P-4):

- Pinta-ala: 28 567 m²
- Kerrosala: 530 k-m² (sr-23 kohteita)
- Tehokkuusluku: e= 0,02
- Osuus kokonaispinta-alasta: 15,0 %

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-16):

- Pinta-ala: 10 889 m²
- Kerrosala: 1 446 k-m² (sr-23 kohde)
- Tehokkuusluku: e=0,13
- Osuus kokonaispinta-alasta: 5,7 %

Erillispientalojen korttelialue (AO-64, AO-65):

- Pinta-ala: 52 975 m²
- Kerrosala: 11 447 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.22
- Osuus kokonaispinta-alasta: 27,8 %
- Tonttikoko noin 700-850 m²

Asuinrakennusten korttelialue (AP-39):

- Pinta-ala: 2 350 m²
- Kerrosala: 705 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.30
- Osuus kokonaispinta-alasta: 1,2 %

Asuinrivitalojen korttelialue (AR-20):

- Pinta-ala: 5 042 m²
- Kerrosala: 1 260 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.25
- Osuus kokonaispinta-alasta: 2,6 %

Omakotirakennusten korttelialue (AOT-1):

- Pinta-ala: 6 042 m²
- Kerrosala: 1 040 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.17
- Osuus kokonaispinta-alasta: 3,2 %

Autopaikkojen korttelialue (LPA):

- Pinta-ala: 1 154 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 0,6 %

Erytysalueet (ET-14, EV):

- Pinta-ala: 8 401 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 4,4 %

Liikennealue (LT):

- Pinta-ala: 873 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 0,5 %

Virkistysalue (VL, VV, VU, VP):

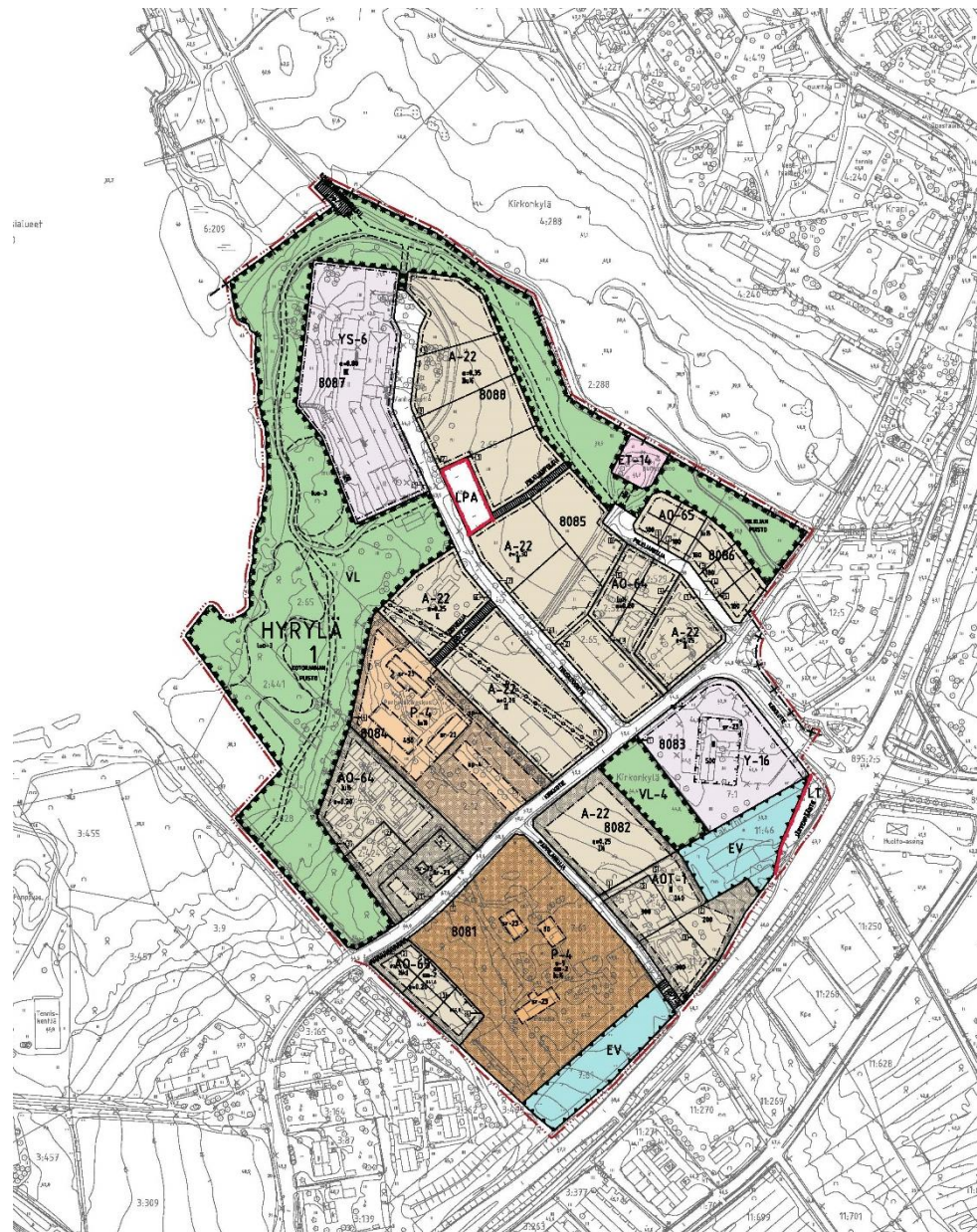
- Pinta-ala: 56 429 m²
- Kerrosala: 80
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 29,6 %

Kadut ja kevyenliikenteen väylät

- Pinta-ala: 17 751 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: e= 0
- Osuus kokonaispinta-alasta: 9,3 %

Suunnitelma-alueen pinta-ala on noin 190 473 m², rakennusoikeus yhteensä noin 16 508 k-m² ja aluetehokkuus on 0,09.

VAIHTOEHTO C



Alueelle on osoitettu:

- kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (YS-6, Y-16), tehokkuusluku $e=0,80$ ja rakennusluku 500 k-m², kerrosluvut II ja III, yksi sr-23 kohde,
- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla 80 k-m² ja 450 k-m², kerrosluku I½, neljä sr-23 kohdetta,
- kuusi asuinpientalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut $e=0,25$, $e=0,30$, $e=0,35$, kerrosluku Iu½, II, IIu½,
- 18 erillispientalotonttia (AO-64 ja AO65), tehokkuusluku $e=0,20$, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut ½kl, Iu½ ja II, kaksi sr-23 kohdetta,
- yksi yleiseen pysäköintiin osoitettu alue (LP) sekä
- yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-14). Alueella on lisäksi liikennealuetta (LT), suojaviheraluetta (EV) ja virkistysalueita (VP ja VL) sekä katualueita.

Suunnittelualueen asuinrakentaminen painottuu yhtiömuotoiseen toteuttamiseen. Palvelukeskus Tuuskodon alue rakennuksineen osoitetaan hoivatoimintaan ja siihen liittyvään asumiseen. Kunnan entisen päiväkodin alue osoitetaan yhtiömuotoiseen asuinrakentamisen alueeksi.

Hoivatoiminta voi jatkua Tuuskodon vapautuneissa tiloissa. Tuuskodonraitin varrelle on osoitettu alueita alueen ilmeeseen soveltuvalla asuinpientalorakentamiselle.

Alueelle osoitetaan kaikkiaan 18 omakotitonttia, joista 11 on rakentamattomia. Alueelle muodostuu noin 155 yhtiömuotoista asuntoa, yhteensä noin 10 422 k-m². Alueen asukasennuste on noin 430.

Mitoitus:

Maankäyttö jakautuu alueella seuraavasti:

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-6) sekä yleisten rakennusten korttelialue (Y-16):

- Pinta-ala: 19 320 m²
- Kerrosala: 8 500 k-m² (sr-23 kohde)
- Tehokkuusluku: e=0,13
- Osuus kokonaispinta-alasta: 10,1 %

Palvelurakennusten korttelialue (P-4):

- Pinta-ala: 29 527 m²
- Kerrosala: 530 k-m² (sr -23 kohteita)
- Tehokkuusluku: e= 0,02
- Osuus kokonaispinta-alasta: 15,5 %

Erillispientalojen korttelialue (AO-64 ja AO-65):

- Pinta-ala: 17 781 m²
- Kerrosala: 3 684 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.21
- Osuus kokonaispinta-alasta: 9,3 %
- Tonttikoko noin 700-850 m²

Asuinrakennusten korttelialue (A-22):

- Pinta-ala: 40 231 m²
- Kerrosala: 11 689 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.29
- Osuus kokonaispinta-alasta: 21,1 %

Omakotirakennusten korttelialue (AOT-1):

- Pinta-ala: 6 042 m²
- Kerrosala: 1 040 k-m²
- Tehokkuusluku: e= 0.17
- Osuus kokonaispinta-alasta: 3,2 %

Autopaikkojen korttelialue (LPA):

- Pinta-ala: 1 143 m²
- Kerrosala: 0

- Tehokkuusluku: $e=0$
- Osuus kokonaispinta-alasta: 0,6 %

Erityisalueet (ET-14, EV):

- Pinta-ala: 8 347 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: $e=0$
- Osuus kokonaispinta-alasta: 4,4 %

Liikennealue (LT):

- Pinta-ala: 873 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: $e=0$
- Osuus kokonaispinta-alasta: 0,5 %

Virkistysalue (VL, VV, VU, VP):

- Pinta-ala: 52 571 m²
- Kerrosala: 80
- Tehokkuusluku: $e=0$
- Osuus kokonaispinta-alasta: 27,6 %

Kadut ja kevyenliikenteen väylät

- Pinta-ala: 14 638 m²
- Kerrosala: 0
- Tehokkuusluku: $e=0$
- Osuus kokonaispinta-alasta: 7,7 %

Suunnitelma-alueen pinta-ala on noin 190 473 m², rakennusoikeus yhteensä noin 25 423 k-m² ja aluetehokkuus on 0,13.

Kaikissa vaihtoehdoissa Tuusulanjärven rantavyöhyke on osoitettu Kotorannan puiston lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee kaksi luo-3 –aluerajausmerkintää. Alueet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä metsäalueita.

Tuusulanjärven rannan lähivirkistysalueella on ohjeellinen merkintä kevyen liikenteen yhteydelle alkaen Kotuntieltä ja jatkuen kohti Ilmari Kiannon polkua, josta ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys haarautuu Ilmari Kiannon kujalle ja edelleen Fjälbon puistoa kohti. Kevyen liikenteen polut muodostavat osan Tuusulanjärven ympäri kulkevaa kevyen liikenteen verkostoa.

Kunnan jätevedenpumppaamon alue Piiliojan varrella on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-14). Katuyhteys alueelle on osoitettu ajoyhteytenä.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset MRL 9 §:n mukaisesti. Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset, jolloin otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä osallisten merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten laaditaan kuhunkin teemaan soveltuvat menetelmät.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön joko ottamalla yhteyttä suunnittelijaan tai jättämällä kirjallisen muistutuksen kaavan nähtävillä olon aikana.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Väljästi rakentuneen, asuinpientalovaltaisen alueen täydennysrakentaminen Kirkonkylän koulun vieressä ja lähellä Hyrylän taajaman palveluja Tuusulanjärven rannan lähellä lisää alueen vetovoimaa ja asukasmäärää. Hyvät kevyen liikenteen yhteydet rannan tuntumassa lisäävät alueen virkistyskäyttöä myös laajemmin.

Maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjaveteen, mikroilmastoon

Uusien korttelialueiden maaperä on jäykkää savea ja useimpien asuinrakennusten perustamistapa on paalutus. Tehdyn maaperäselvityksen mukaan suurimmalta osin kantavaa maata löytyy alle 10 metrin syvyydestä. Perustamistapa tulee tarkemmin selvittää rakennusluvan yhteydessä.

Alue ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella eikä pohjaveden muodostumisalueella.

Tuusulanjärven ranta-alue säilyy viheralueena eikä taajamanosan tiivistämisellä ole merkittävää vaikutusta mikroilmastoon.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksessa suunniteltu rakentaminen kohdistuu jo rakennettuun ympäristöön, joissa ei ole uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- ja eläinlajeja. Tuusulanjärven ranta-alueelle on osoitettu luo-3 alueita, joilla alueen rantalehdot jätetään metsänkäsittelyn ulkopuolelle.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunnittelualue sijoittuu Hyrylän keskustan tuntumaan. Alue tukeutuu valmiiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen verkostoon. Luonnos osaltaan täydentää taajaman yhdyskuntarakennetta. Taajaman tiivistyminen, palveluille osoitettujen alueiden lisääntyminen kuten asuntojen lisääntyminkin Tuusulanjärven tuntumassa lisää väestömäärää Hyrylän keskustan palveluille ja osaltaan tukee julkisen liikenteen palveluiden kehittymistä. Tontit on liitettävissä nykyiseen kunnallistekniikan verkostoon. Liike- ja palvelutilojen lisääntyminen alueella luo palveluita sekä työpaikkoja.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen toteutuminen vaikuttaa taajamakuvaan tehden siitä entistä tiiviimpää. Luonnosvaihtoehdosta riippuen nykyisellään avoimet pellot ja niityt tulevat rakentumaan sulkien maisemaa. Rakennusinventointiluokitellut rakennusten suojelumerkinnot edesauttavat kulttuuriperinnön säilymistä ja pitää rakennettua ympäristöä monipuolisena.

Kaavatalouteen

Asemakaavan muutosalue tukeutuu suurelta osin olemassa olevaan katuverkkoon. Uudet kadut sekä jalkakäytävä lisäävät perustamiskustannuksia jonkin verran. Uudisrakentaminen edellyttää kunnallisteknisen verkoston uusimista tai johtojen siirtämistä.

Kustannuksia aiheuttaa kadunrakentamisen ja vesihuollon järjestämisen lisäksi Tuusulanjärven rantaan toteutettava kevyen liikenteen reitti. Jos Palvelukeskus Tuuskoto päätetään purkaa, purkukustannuksiksi on arvioitu 680 000 euroa (Tuuskodon kustannus selvitys).

Kaava-talousarvio	<u>Tulot yhteensä €</u>	<u>Menot yhteensä</u>
Vaihtoehto A, vähintään	3812017	920775
Vaihtoehto A, enintään	5882100	920775
Nettotulo A	2 891242 – 4 961325	
Vaihtoehto B, vähintään	4073513	2040340
Vaihtoehto B, enintään	9599250	2040340
Nettotulo B	2 713173 – 8 238910	
Vaihtoehto C, vähintään	7353901	1256145
Vaihtoehto C, enintään	13689650	1256145
Nettotulo C	6 097756 – 13 933505	

Tarkemmat kaavatalousarviot esitetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnosten suhde ylemmän asteisiin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaikki kaavaluonnoksissa esitetyt vaihtoehtoiset suunnitelmat toteuttavat ylemmänasteisten kaavojen tarkoituksen ja ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia.

Vertailu

Suunnittelualueen eteläinen osan, johon kuuluu pappilan, Ali-Kotun, Koivukujan ja Kotorannan tontit sekä Pappilankujan varren rakennetut pientalot, perusratkaisu on kaikissa vaihtoehtoisissa sama. Osasta pappilan tonttia on osoitettu alue kolmelle erillispientalotontille, ja Pappilankujan AOT-tonttijakoa on muutettu siten, että muodostuu kaksi uutta AOT-tonttia.

Eroja vaihtoehtojen välillä syntyy siinä, mihin käyttötarkoitukseen PalvelukeskusTuuskodon alue osoitetaan sekä uuden asuinrakentamisen laadusta ja tehokkuudesta.

Vaihtoehto A

Tuuskkoto on osoitettu yhtiömuotoiseen rakentamiseen, jossa asumisen lisäksi voidaan toteuttaa liike-, toimisto- ja työtiloja. Tuuskodonraitin varteen on osoitettu yhtiömuotoisesti toteutettava asuinkortteli, Kotorannankujan varteen, olemassa olevien omakotirakennusten lomaan on osoitettu muutama uusi erillispientalotontti. Kunnan entinen päiväkotitontti on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi.

Vaihtoehtossa on suhteessa eniten viheralueita. Alueen toteuttamisessa tulee pyrkiä maiseman avoimuuteen, tällöin osa vielä olemassa olevista avoimista näkymistä Kirkkotieltä Tuusulanjärven suuntaan on mahdollista säilyttää.

Tuusulanjärven rantaan voidaan toteuttaa uimaranta sekä Tuuskodon puistoon pienimuotoista vapaa-ajantoimintaa, esimerkiksi lasten seikkailurata.

Viljelyspalsta-alue on osoitettu viheralueeksi, joten alueella voi harjoittaa kotitarveviljelyä jatkossakin.

Vaihtoehto tarjoaa uusia käyttötarkoituksia Tuuskodon rakennuksille; asumisen lisäksi voidaan alueelle toteuttaa palveluta ja työpaikkoja. Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maltilliseen täydennysrakentamiseen alueen kulttuuriarvot huomioiden.

Vaihtoehto B

Tuuskkoto ympäristöineen on osoitettu melko tiiviiksi erillispientaloalueeksi. Kunnan entinen päiväkotitontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Vaihtoehdossa on eniten erillispientalokortteleita, mikä mahdollistaa kymmenille perheille omakotitalon järven rannalta hyvillä liikenneyhteyksillä ja kohtuullisen matkan etäisyydellä päivittäistavara- ja erikoiskaupoista.

Maisema muuttuu vaihtoehdoista eniten, kun sekä maisema-ikoni Tuuskoto puretaan ja nykyiset avoimet ja rakentamattomat maisemat täydentyvät omakotitaloista. Tonttien rakennusluku ja tonttikoko ovat kohtuullisia, joten rakentamisen mittakaava on alueelle sopivaa.

Hoivatoimintaan tarkoitettut valtakunnalliset tilamitoitukset on uudistettu eivätkä Tuuskodon nykyiset tilat vastaa uusia mitoituksia. Koska tilojen uusiminen on haastavaa, on perusteltua purkaa hoivatoimintaan sopimattomat tilat. Erillispientaloille on runsaasti kysyntää ja vaihtoehto vastaa hyvin tähän kysyntään.

Vaihtoehto C

Tuuskodon tilat säilyvät hoivatoiminnassa. Tuuskodontien itäpuoleinen alue on osoitettu yhtiömuotoisesti toteutettavaan asuinrakentamiseen, lukuun ottamatta jo rakentuneita omakotitontteja. Suuret tontit ja alueelle sopivan matala kerrosluku ja kohtuullinen rakentamistehokkuus mahdollistavat korttelien toteuttamisen siten, että kaava toteutuessaan täydentää olemassa olevaa kulttuurimaisemaa.

Kaikissa vaihtoehdoissa on hyviä ja ei niin hyviä ratkaisuja. Tuusulanjärven ranta-alueiden säilyminen, luontoarvojen huomioiminen ja kevyen liikenteen yhteyksien muodostaminen ovat laajemmassakin mittakaavassa hyviä asioita. Lisäksi alueelle sijoittuvat rakennushistoriallisia tai maisemallisia arvoja omaavat rakennukset on merkitty suojelumerkinnöin ja siten varmistettu niiden säilyminen sijoillaan ja osana tunnustettua kulttuurimaisemaa.

Avointen maisemien rakentuminen muuttaa maisemaa merkittävästi. Asukasmäärän lisääntyminen lisää autoliikennettä kapealla Kirkkotieellä, jolloin tapaturmariskit erityisesti kevyellä liikenteellä lisääntyvät. Tuusulanjärven rantavyöhykkeelle toteutettavat kevyen liikenteen reitit vastaavasti vähentävät näitä riskejä.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tuuskodon asemakaavan muutos sisältyy kärkihankkeena kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2016-2020.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä 3.12.2015 - 4.1.2016. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 2.12.2015.

Asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdot valmisteltiin kuntakehityslautakunnan 19.10.2016 käsittelyyn.

4.6 Valmisteluaineiston asemakaavamerkinnot

Vaihtoehdot A, B ja C kaavamerkintöineen ja -määräyksineen ovat liitteessä 3.

4.7 Valmisteluaineiston nimistö

Kirkkotie ja Pappilankuja ja Ilmari Kiannon -nimet säilyvät kaikissa vaihtoehdoissa ennallaan. Uusia kadunnimiä ovat:

Vaihtoehto A: Tuuskodonraitti, Kotorannankuja sekä Tuuskodonpolku.

Vaihtoehto B: Tuuskodonraitti, Kotorannankuja, Vanhainkodinkaari, Koivukuja ja Kotopolku.

Vaihtoehto C: Tuuskodontie, Piiliojankuja, Koivukuja ja Piiliojanpolku.

Virkistysalueiden nimiä ovat Kotorannan puisto , Piiliojan puisto sekä Kunnantalon puisto.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Vaihtoehtoista on laadittu havainnekuvat, joissa on esitetty alueen mahdollinen massoittelu. Asemakaavan ehdotusvaiheessa laadittavat havainnekuvat esittävät kaavoittajan ja rakennuttajan yhteistä näkemystä toteutustavasta kortteleittain. Kotorannan puiston puistosuunnitelma päivitetään ja muiden virkistysalueiden suunnitelmat laaditaan asemakaavan vahvistuttua.

6.2 Toteutuksen ajoitus

Alueen toteutukseen voidaan ryhtyä asemakaavan vahvistuttua. Alue rakentunee muutaman vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

TUUSKODON OASIN MIELIPITEET

1 Museovirasto

Tuusulan kunta on lähettänyt Museovirastoon osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee Tuusulan Tuuskodon asemakaavan muutosta (3562). Museovirasto toteaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Asemakaava-alue on osa Tuusulan Rantatien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsee myös muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, joka on historiallisen ajan kyläpaikka *Tuusula kk/Tusby by* (mj rek 1000014738). Varhaisimmat maininnat Tuusulan kirkonkylästä ovat 1500-luvulta. Vuonna 1543 kylässä on ollut 10 taloa ja 1600-luvun puolivälissä tiedetään viljelyksessä olleen kuusi tilaa, joista yksi on ollut Pappila. 1700-luvulla kyläasutus keskittyi tiiviiksi ryhmäksi kylämäelle tien molemmin puolin. Huolimatta uudemmasta rakennuskannasta osa historiallisen ajan kyläpaikasta erilaisine rakenteineen on säilynyt maastossa. Tuusulan alueella on tehty arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnit vuosina 2006 (esihistoriallisen ajan muinaisjäänösinventointi) ja vuonna 2009 (historiallisen ajan muinaisjäänösinventointi). Lisätietoja ko.muinaisjäänösaleesta on saatavissa Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä (www.museovirasto.fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen kulttuuriympäristö). Tuusulan kirkonkylän muinaisjäänöskohde tuo suunnittelualueen maisemaan ajallista syvyyttä ja kerrostuneisuutta.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asemakaavamuutoksesta lausuu Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

2 Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan keskuksen Hyrylän kunnanosaan. Alue rajautuu idässä Järvenpääntiehen ja lännessä Tuusulanjärveen, pohjoisessa golfkenttään ja etelässä asuinkortteleihin. Kirkkotie kulkee suunnittelualueen läpi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia palvelutalo Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille uutta käyttöä. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen suojele- ja virkistystarpeet sekä täydennysrakentamismahdollisuudet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan mm., että alueella sijaitsee Tuuskodon palvelutalo ja kaksi virkailijataloa, Tuusulan vanha kunnantalo, Tuusulan seurakunnan Pappila sekä useita erillispientaloja. Suunnittelualue on kooltaan noin 16 ha, rajausta tarkennetaan suunnitteluprosessin edetessä.

Museoviraston mukaan Tuusulan seurakunnan tontilla (kortteli 36029) on maininta kiinteästä muinaisjäänöksestä. Museovirastolta tulee pyytää lausunto kaavamuutoksesta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo huomauttaa, että suunnittelualue on osa Rky-2009 Tuusulan Rantatien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tämä tulee todeta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja alueeseen liittyvät kulttuuriympäristön arvot tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelumääräykset tulee arvioida yhdessä maakuntamuseonkanssa.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta muuta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Tuuskodon osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään toteamalla suunnittelualueen kuuluvan osana Tuusulan Rantatien valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

3 Suomen luonnonsuojeluliitto / Tuusulan osasto

Olemme tutustuneet kaava-alueeseen ja toteamme seuraavaa:

Rantaan ei tule ohjata rakentamista lainkaan. Rannassa olevat Metso I ja Metso II-luokan tervaleppälehto ja rantaluhta olisi järkevintä suojella SL-merkinnällä. Alueeseen voisi liittää Pappilan venelaiturin molemmin puolin olevat rantaluhat. Rannan suojelu lisäisi luonnon monimuotoisuutta ja olisi eduksi myös Tuusulanjärvelle itselleen.

Viheralueita suunnitellessa olisikin hyvä käyttää jo olemassa olevaa puustoa ja luonnon kasvillisuutta istutusten sijaan. Alueen puusto on vanhaa ja sen säilyttäminen olisi luonnon monimuotoisuuden kannalta hyvä.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

4 Asunto Oy Tuusulan Pappilanranta / Pekka Rehunen

Olemme käsitelleet asiaa kuulutuksenne johdosta asunto Oy Tuusulan Pappilanrannan hallituksen kokouksessa.

Asia merkittiin tiedoksi saaduksi ja seuraamme asian etenemistä.

Jatkossa asiaa koskevat tiedotteet voi laittaa suoraan minulle, koska toimin hallituksen puheenjohtajana.

Yhteystiedot:

Pekka Rehunen

Kirkkotie 42 C/E

04310 Tuusula

pekka.rehunen@kopioniini.fi

0400 416 558

Teija Hallenbergin kanssa keskustelimme, että tässä yhteydessä olisi sopiva tilaisuus anoa rakennusoikeutta n. 10 m²

roskakatoksen laajennuksen/uudelleenrakentamisen toteuttamiseksi.

Toivon, että annatte lisäohjeita, miten tällainen projekti saataisiin etenemään.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus 944 kem² määräytyy tehokkuusluvun $e=0,20$ perusteella ja on kunnan rekisteritietojen mukaan kokonaan käytetty.

Rakennustarkastaja voi rakennuslupahakemuksen yhteydessä myöntää vähäisen poikkeuksen rakennusoikeudesta. 10 m² tarkoittaisi kiinteistönne kohdalla noin 1% lisäystä rakennusoikeuteenne, jonka voi katsoa vähäiseksi. Tästä syystä näin pienen rakennusoikeuden lisääminen ei ole tarkoituksenmukaista.

5 Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvosto esittää Tuuskodon asemakaavan muutoksessa otettavan huomioon, että Tuusulan rantamaisema säilytettäisiin puistomaisena alueena, yleiseen virkistyskäyttöön.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

6 Vammaisneuvosto

Vammaisneuvosto esittää Tuuskodon asemakaavan muutoksessa otettavan huomioon, että Tuusulan rantamaisema säilytettäisiin ja perustettaisiin helppokulkuinen ja viihtyisä puistoalue, joka toimisi virkistysalueena erityisryhmät huomioon ottaen.

Rannalle toivottaisiin yleistä uimarantaa saunarakennuksineen sekä viihtyisää oleskelupaikkaa kahvioineen, monitoimikeskus?

Vanhaa Pappilaa voisi hyödyntää myös joko kahvilana tai esim. eri yhdistysten käytössä.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

7 Tuusulan Itäisen Omakotiyhdistyksen puolesta, Kimmo Vanhamäki yhdistyksen puheenjohtaja

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee avoimessa maastossa, joka antaa näkymiä Tuusulanjärvelle. Lisäksi alue sijaitsee kulttuurillisesti perinteikkäässä ympäristössä. Näiden seikkojen tulisi ohjata vahvasti alueen kaavoitusta.

Kuten vuoden 2010 Tuusulan yleiskaavassa on kuvattuna, tulisi alueen virkistyskäytössä huomioida erityisesti ulkoilureittien mahdollistaminen järven läheisyydessä. Lisäksi alueen puistojen, vanhojen rakennuksien ja perinteikkäiden piha-alueiden harmonia tulee huomioida alueen kaavoituksessa.

Mahdollisen pientalorakentamisen pienimuotoinen täydentäminen saattaisi olla mahdollista (avonaisten maisemien siitä suuremmin kärsimättä) Kirkkotien ja Kotorannapolun välisellä peltoalueella, joka rajoittuu lounaassa Kotorannankujaan. Peltoalueen koillispuolella sijaitsee jo ennestään yksikerroksinen päiväkotijärvi ja kaksi pientaloa. Alueelle voisi mahdollisesti kaavoittaa kaksi-kolme tonttia myytäväksi pientalojen rakennuspaikoiksi.

Ympäröivä vanha rakennuskanta ja avoimien maisemien säilyttämistarve kuitenkin edellyttäisi rakennusluvassa voimakkaita yhdenmukaisuusvaatimuksia ja kerroskorkeusrajoitteita rakennuttajilta.

Tuusulan kunnan vesilaitoksen eteläpuolella oleva peltoalue, joka rajoittuu Järvenpääntiehen, saattaisi myös mahdollistaa pienimuotoista rakentamista ilman, että alueen avoimet maisemat siitä huomattavasti kärsisivät. Samalla tällainen täydennysrakentaminen tekisi Kirkkotien suunnasta näköesteen Järvenpääntien eteläpuolella olevien vanhojen ja melko rähjäisen ulkonäön omaavien teollisuuskiinteistöjen ja polttonesteseaman suuntaan.

Tuusukodon jatkokäyttöä ja sen piha-alueiden käytettävyyttä tulisi suunnitella yhdessä Keski-Uusimaan alueella vaikuttavien yhdistysten, seurojen ja taideyhteisöjen kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

8 Kulttuuripalvelut

Suunnittelualue on arvokasta kulttuurimaisemaa, Tuusulan kirkonkylän vanha kyläkeskus maalaistaloineen on sijainnut aiemmin kylämäellä Pappilan ja Ali-Kotun tuntumassa. Myös kunnan palveluiden ja hallinnon kehittämiseen liittyvät varhaiset rakennukset: Koivukuja (vaivaistalo 1895) ja kunnantalo (1913) ja vanhainkoti (Tuuskoto) sijoitettiin aikoinaan Tuusulan kirkonkylään. Alueen suunnittelussa ja mahdollisessa täydennysrakentamisessa on huomioitava tarkoin kulttuurimaiseman erityispiirteiden säilyminen.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

9 Liikuntapalvelut

Suunnitelman tavoitteet ovat liikunnan näkökulmasta kannatettavia:

Alueelle on osoitettu yleiskaavan mukaisesti kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti. Suunnittelualueella on jo olemassa olevaa polkuverkostoa. Järvi- ja kulttuurimaiseman yhtenäistäminen ja säilyminen tulee varmistaa ja ranta-alueiden virkistyskäytön kehittäminen (katkeamattomat yhteydet Kirkkorannan ja Fjällbon suuntiin) tulee olla tärkeänä tavoitteena Tuusulanjärven vetovoiman kasvattamiseksi.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

10 Kasvatus- ja koulutuslautakunta ja Nuorisolautakunta

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ja nuorisolautakunnan puolesta ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

11 Klaus Winqvist

Nyt olisi erittäin tärkeää, että viimeinen osa kaavoittamattomasta Kirkkotien maisemasta säilytettäisiin mahdollisimman alkuperäisessä asussaan seuraavista syistä:

- alue on osa Kirkkotie- Rantatien annta maisema-alueetta, joka on kaikkien Tuusulassa käyvien matkailijoiden pääreitti
- siinä on vielä osittain nähtävissä alkuperäiset avoimet pienet peltomaisemat, jotka ovat oleellinen osa matkailureitin näkymää ja kun alueen eteläpuolelta ne on kaavoituksella hävitetty jo kokonaan asutuksen alle
- Koskenmäeltä kirkolle ylettyvä tieosuus on rannan puolelta jo kokonaan rakennettu niin täyteen, että missään ei ole enää alkuperäistä luonnonmaisemaa
- jos Tuusulan matkailua halutaan kehittää, niin tämä alue tulisi suojella mitä tarkimmin rakentamiselta, tulevien sukupolvien nähtäväksi
- maakuntakaavassakin todetaan, että suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin, joten kaikki rakentaminen sotii tätä lausetta vastaan
- samaan aikaan, kun kunta väittää haluavansa edistää matkailua se tuhoaa sen tärkeimmät kohteet lyhytaikaisella eduntavoittelulla
- järven toisella puolella kirkkoa vastapäätä olevat aukeat alueet on myös kaavoitettu niin täyteen, että sillä puolella ei ole jäljellä enää yhtään näköalaa Paijalantieltä järvelle, nyt on vaara olemassa, että tällä puolella tapahtuu samoin
- samalla olisi syytä palauttaa täysin pusikoituneet rantamaisemat ennalleen
- vielä 60-luvulla olivat vanhainkodin, Kotun, pappilan ja Gustavelundin rannat aivan eri näköiset, paljon siistimmät ja avoimen puistomaiset, osittain karjan laiduntamisen vuoksi
- entinen avoin rantaviiva on siirtynyt kymmeniä metrejä ja muuttunut hyllyväksi kaislikoksi ja rannassa oleva "puisto" on aikojen kuluessa kasvanut läpipääsemättömäksi ryteiköksi, joka olisi ehdottomasti raivattava alkuperäiseen muotoon
- kun suunnitelmissa oleva ulkoilureitti toteutetaan sekin edellyttää rannan radikaalia siistimistä (vertaa Järvenpään rantapuisto)
- jostakin syystä Järvenpään kaupunki on suojellut rantansa rakentamiselta paljon paremmin
- on paradoksaalista, että kun koko tämä ranta-alue on jätetty puskitumaan ilman minkäänlaista hoitoa ja harvennusta, niin se muuttuu jossakin vaiheessa luonnonsuojelualueeksi, johon ei saa koskea
- kysymys on nyt siitä, onko tarkoitus saada kunnalle lyhytaikainen maksimaalinen rahallinen hyöty rakentamisesta, vai säilyttää tuleville sukupolville ja matkailulle tärkeät kulttuurimaisemat

- Koivukuja ja Kotoranta ovat historiallisesti arvokkaita vain kun ne ovat nykyisellä avaralla tontilla alkuperäiseen tapaan
- jos on pakko rakentaa, niin Kirkkotien ja Järvenpääntien välisen alueen rakentaminen pitäisi sijoittaa tontin Järvenpääntien puolelle, siten, että se ei häiritisi matkailureitiltä näkyvää maisemaa

On vaikea nähdä, mikä pakottaisi kaavoittamaan nämä viimeisetkin vanhan Kirkkotien perinteiset maisemat asutukselle. Se olisi lopullinen ratkaisu, jota ei enää saisi ennalleen Näillä argumenteilla esitän, että Kirkkotien viimeisiä vielä edes jossain määrin perinteisinä säilyneitä yhteiskunnan hallussa olevia maita säästetään jälkipolville mahdollisimman alkuperäisessä muodossa. Tällöin ne tulevat parhaiten tulevaisuudessa kaikkien asukkaiden hyödyksi ja palvelevat parhaiten matkailua.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

12 Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita, eikä kuntayhtymällä pohjavesien suojelumielessä ole asiassa sanottavaa.

Kuntayhtymän toimitila sijoittuu alueelle ja erityisesti alueen läpi kulkee isokokoinen kuntayhtymän yhdysvesijohto Jäniksenlinnan vesilaitokselta Keravalle. Myös johdon sijainti rannassa Tuusulanjärven pohjaan upotettuna saattaa vaikuttaa kaavan laadintaan. Johtolinjaus on esitetty liitteenä olevassa karttaesityksessä. Tämän johdon sijainnin huomioon ottamisen näemme tärkeänä kaavan laadinnassa.

Liite Johtokartta de 630 PVC

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja huomioidaan alueen jatkosuunnittelussa.

13 Sirpa Palamaa

Tuuskoto asemakaavan muutos / Kaavasunnittelija Teija Hallenberg p. 040 314 3039

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 3.12.-4.1.2016 välisenä aikana Tuusulan kunnantalolla, jona aikana kirjalliset kommentit.

Viitaten käymiimme keskusteluihin sekä aiempiin sähköposteihin ja yhteydenottoihin toimitan tämän tarkennuksen liittyen omistamani kiinteistö Kulmarinne 858 -405-11-231, Tuusulan Kirkonkylässä, os Pappilankuja 1 ja Tuuskodon asemakaava muutostyön yhteydessä huomioitavat asiat;

1. *Esitän että asemakaavaa muutetaan Kunnantalon puistoalueen osalta niin, että Kulmarinteen tontti(kuusiaidalla rajattu kolmio tienvierestä) jää puistoalueen ulkopuolelle ja puistoalue rajoittuu 8 m korkeaan kuusiaitaan Kulmarinteen tilan kohdalla. Asemakaavan muutos purkaa puistovarauksen ja osa palautuu osaksi kiinteistöä.*

Perustelut; Nykyisen kaavan mukaan kunta on varannut tontin alaosa(n. 1065m²) ns. Kunnantalon puistoalueeksi. Kunnan puistoalueen muut osat ovat 2 muun omistajan hallinnassa. Kolmiomaisen tonttini pitkillä sivuilla on yli 50 v vanha hoidettu, yli 8 m korkea kuusiaita. Tonttiosuus eroaa muusta puistoalueesta vanhan kuusiaidan rajaamana. Tämä puistoale on oleellinen osa olemassa olevaa kiinteistöä, hoidetulla puistoalueella on mm. kaivo. Muu Kunnantalon puistoalue, on villinä olevaa peltoaluetta ja ryteikköä. Tontin säilyminen kokonaisuutena mahdollistaa suunnitellun kiinteistön kehittämisen.

v. 2013 kiinteistö liittyi kunnalliseen vesijohto ja viemäriverkko ja läpivienti tehtiin kuusiaidasta kohdasta, jossa on portti. Portti asettuu ns. puistoalueen yläreunaan. Esitän, että kunnantalon puistoalue rajoittuu kuusiaitaan. Esitän myös, että puistoalue toteutettaisiin hiekkakenttänä, jota voisi käyttää sekä pysäköintiin että esim. erilaisten markkinoiden tapahtumapaikkana. (kesäkirppari, toritapahtumat kts, kohta 7). Vanha kunnantalo mahdollistaa kirkonkylän alueen elävöittämisen ja esim. kahvila- ja saniteettipalvelut. . Kuvat 1 ja 2 (kohta 10)

2. Kiinteistön tulevaisuuden kannalta on tärkeää, että asemakaava mahdollistaa **kiinteistössä mahdollisuuden pienimuotoiseen liiketoimintaan**, jota rakennuksessa **on ollut koko sen elinkaaren ajan**.

Perustelut. Puolet talon pinta-alasta (alakerta) on liiketoimintakäytössä. Alakerrassa on toiminut rengasliike yli 30 v. Tulevaisuudessa nykyisen toimijan sijasta liiketoiminta voisi keskittyä muunlaiseen liiketoimintaan kuten esim. hyvinvointi- ja terveys palveluihin, välinevuokraukseen tms. harrastetoimintaan esim. seniorikuntosalitoimintaan tai vastaaviin palveluihin, jotka tukevat Tuusulanjärven virkistyskäyttöä. Tavoitteeni on tuottaa uuden-laisia hyvinvointi- ja palveluita, esim. toiminnallisen puutarhan perustaminen. Kokonaisuus on vielä avoin. Nykyinen asemakaava mahdollistaa pienimuotoisen liiketoiminnan.

3. Esitän että tuleva asemakaava mahdollistaa **nykyisten liikenneratkaisujen säilymistä** esitetyin muutoksin

Perustelut: Pienimuotoinen nykytasoinen liiketoiminta kiinteistössä edellyttää nykymuotoista tai allaolevin muutoksin tehtyä liikennejärjestelyä. Suunnitelma Kirkkotien muuttamisesta päättyväksi tieksi ei mahdollista alueen aktiivista kehittämistä

Kirkkotien ja esim. Ala-Kotun talon ohikulkeva meno-paluuliikenne kasvattaa Kirkkotien kuormitusta nykyisestäään huomattavasti. Kirkkotie ei voi toimia päättyvänä tienä. Kääntymistä Tuusulantieltä Pappilankujalle voidaan rajoittaa etelästä tullessa. Turvallisinta on, että oikealta tulevat että oikealle lähtevillä olisi oikeus käyttää väylää. Vasemmalle tai vasemmalta kääntyvien kulku olisi mahdollisuus ohjata Kirkkotien kautta. Samalla suunnitelma, jossa liikenneympyrästä ei ole yhteyttä Kirkkotielle tulee uudelleen suunnitella.

Pappilankujalle /alueelle tulee säätää 30 km tunnissa nopeusrajoitus ja Tuusulantielle 50 km tunnissa (elektroniset seurantataulut) ja Kirkkotielle 40 km rajoitus.

4. Esitän kiinteistön asemakaavaan muutosta, jossa huomioidaan rakennusalueen tehokas käyttö ja asumisviihtyvyys **rakennusoikeusalueen siirtämistä lähelle nykyistä Kunnantalon puistoalueen rajaa**

Perustelu: viitaten Poikkeuslupa 11.6.2002 §142 . Olemassa oleva rakennusoikeusalue on merkitty nykykaavassa aivan Pappilankujan jo olemassa olevan rakennuksen läheisyyteen.

Asemakaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on selvittää tehosterakentamista alueella. Rakennusoikeuden pitäminen nykyisellään ja kohdentaminen pienmuotoiseen alueeseen sopivaan liiketoimintaan soveltuu kiinteistön sijaintiin erinomaisesti. Tontti on puistomainen monimuotoista kasvillisuutta omaava puutarhatontti, jossa isojen puiden huomiointi ja väljyys on osa maisemaa. Olemassa olevan puistomaisen tontin hyödyntäminen osana liikeideaa edellyttää väljää rakentamista.

v. 2002 päätöksen mukaisesti rakennusoikeusalueen siirtäminen alaspäin edellyttää meluvallia. Kuusiaidan lisäksi alueella on maavalli ko tarkoitusta varten. Maastollinen meluvalli on osa puutarhaa. Kuusiaidan merkitys erityisesti tiepölyn estäjänä on suuri ja melun suodattajana tärkeä. Liikennemäärien lisääntyessä tarvitaan selvitystä lisäaidoista.

Asemakaavamuutoksen yksi tavoite on myös tehdä suunnitelmaa melun torjunnasta ja tarvittavista meluvallista. Esitän, että **kunta rakentaa Tuusulantien puolelle yhtenäiset ja maisemallisesti historiallista aluetta viisuaalisesti tukevat aidat** (mallina esim Ainolan liikenneympyrän yhteydessä tehtyjen massiivisten meluaitamallit).

v. 2013 kuusiaidan tienpuoleiselle puolelle ojaan on rakennettu kaukolämpöputki mikä vaikuttanee esim. tiesuunnitteluun.

5. **Kiinteistön kehittämisen ja rakentamisen tehostamiseksi** alueella esitän, että asemakaava mahdollistaa tontin lohkomisen ja rakennusoikeuden säilymisen 06.08.2008 (3600 m² ja , 1065 m² puistoalueeseen) kiinteistörekisteriotteen mukaisena , tehokkuus 0,20.

Suunnitelma lohkomisesta ja rakennuslupa on v. 2002 vanhempieni eläessä, mutta hanke kariutui vanhempien sairastumisen myötä. (11.06.2002 § 142)

6. Esitän, että asemakaavassa huomioidaan **Pappilankujan ainutlaatuisuus ja että se pysyy nykymuotoisesti hiekkatienä. Eikä enää halleja kirkonkylään.**

Perustelu:Hiekkatie on yksi pisimmistä Etelä Suomessa ulottuen Kirkkotieltä – Olkimaantienä aina Mäyräkorpeen asti. Pappilantien vastapäätä Kirkkotien puolella on Koivukuja. Tie on osa kulttuurimaisemaa. Pappilankuja on historiallista aluetta, tien toisella puolella on Pappila ja läheisyydessä, ensimmäinen

rakennus Tuusulan Kirkolle päin käännyttäessä Kirkkotien varrella oleva Ala-Kotun tila. Se on Tuusulan vanhimpia hirsirakennuksia.

Tuusulantien itäpuolelle Kulmarinteen tilaa sekä 0,5 km päässä Keudaa vasta-päätä on rakennettu isoja teollisuushalleja, jotka eivät kuulu miljööseen. Toivoisin, että vastaavia teollisuushalleja ei ole mahdollista sijoittaa asemakaava-alueelle.

7. Esitän, että asemakaavaa muutetaan niin, että **Kunnantalon puistoalueen koko ja merkitys muuttuu - puistoalueesta on mahdollista tehdä hiekkapuisto/ pysäköintialue** (kts 1 kohta)

Perustelut: Kunnantalon puistoalue raja on Kulmarinteen tila ja risteysalueen osalta Tuusulantie. Puistoalue on osa vanhaa Kunnantalon aluetta ja muodostaa sen kanssa kokonaisuuden . Puistoalue toimii sekä tapahtumapaikkana että osin pysäköintialueena. Pysäköintialue mahdollistaa Tuusulanjärveä jalan , pyörällä , urheillen liikkuen kiertävien autojen pysäköinnin, sekä myös mahdollisesti liittymäliikennettä käyttävien päiväpysäköinnin alueella. Hiekkakenttää vois käyttää myös erilaisten tapahtumien paikkana. (teltat , kojut). Alueen liittäminen osaksi vanhan kunnan talon aluetta monipuolistaa käyttöä. Kaunis hiekkakenttä toimii myös puistoalueena ja hyvin valaistuna on myös näyttävä alue.

Asemakaavan yhtenä tavoitteena on tukea joukkoliikennettä ja mahdollistaa Tuusulanjärven aktiivisen virkistyskäytön. Tällä hetkellä Tuusulanjärven ympärikiertäminen vaatii paikan mihin jättää auton. Ko kenttä toimisi hyvin ko paikkana. Samoin kesän monien tapahtuminen startti, lähtöpisteenä – yhdistettynä esim kirkonkylän koulun mahdollisuuksiin.

8. Esitän että asemakaava mahdollistaa Kulmarinteen kiinteistön kehittämisen niin, että se osaltaan **tukee kirkonkylän kulttuurihistoriallisuutta**, mutta samalla **elävöittää alueen palveluita** – asemakaava merkintä AoT- säilyy

Perustelut: Alue on AoT – omakotirakennusten korttelialue, jossa sallitaan rakentaa työ- ja pienteollisuustilaa enintään 30% kokonaiskerrosalasta. Kiinteistön sijainti vilkkaan Tuusulantien varressa luo mahdollisuuksia rajoitetusti liiketoiminnalle, liikenteen melu rajoittaa jossain määrin pelkästään asumistointaa. Paikan ylläpito ja kehittäminen vaatii monipuolisia asumisen lisäksi myös muunlaisia ratkaisuja.

9. Muuta – ei välttämättä asemakaavaan, mutta kehittämiseen

Huonoon kuntoon päässeet Tuusulan linja-autopysäkit kertovat muusta kuin ympäristövastuullisuudesta. Teiden varsien kulttuurimaisemaa tukevilla päätöksillä on suuri vaikutus yleisilmeiseen ja asukasviihtyisyyteen.

Kunnan maa- aluevaraukset (esim Kunnantalon puisto) tarkoittavat myös kunnalle lisääntyviä kustannus ja hoitovastuita. Hoitamattomat ryteiköiden sijasta tarvitaan suunnitelmia, jotka mahdollistavat keveämmän huollon.

Nykyisessä kuntien taloudellisessa tilanteessa tulee välttää ratkaisuja., jotka lisäävät kuntien kustannuksia. Esittämäni muutos Kunnantalon puistosta tuo alueeseen paitsi visuaalisesti soveltuvan ratkaisun myös toimivuutta ja on taloudellinen ratkaisu

Gustavelundin viereen toivotaan rantaan – musiikki (taide yms. hallia/galleriaa 😊

10. Valokuvat eri s-postilla

Liite – kommentit suoraan aineistoon

Asemakaavan muutostyön tavoitteet ja Kulmarinteen – tila suunnitelmissa

1) Tutkia Palvelutalo Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille uutta käyttöä.

- senioriasunnot - pienimuotoinen liiketoiminta/kauppa/ravintola
- Musiikki- tilat – opisto

2) Selvittää alueen suojele- ja virkistystarpeet

- Tuusulanjärven virkistyskäyttö – käytännön toimenpiteet , että järveä helppo lähestyä
- Kirkkotien liikennejärjestelyt ja pysäköinti
- hallimaisten rakennusten estäminen alueelle
- hiekkatie
- galleriat – kirkon läheisyys ranta

3) täydennysrakentamismahdollisuudet.

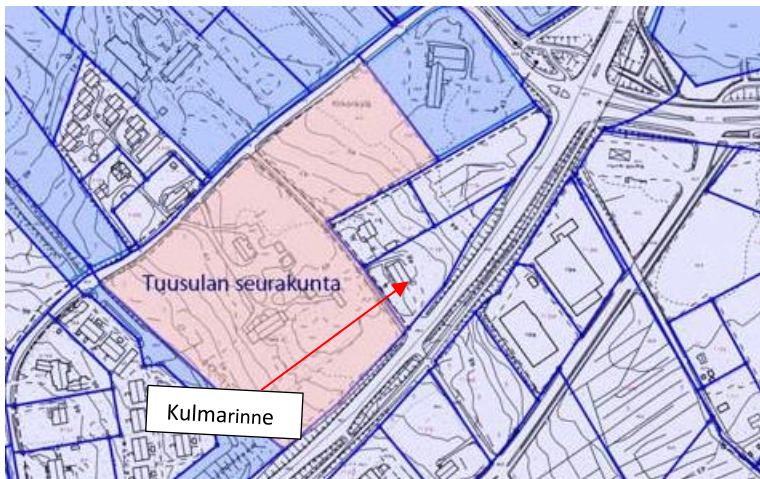
- Kunnantalon puiston osalta – asemakaavan muutos – palautus entiseen
- Kunnantalon puistoalue – hiekkakenttä – liitettynä Vanhaan Kunnantaloon
- Kulmarinteen tilan osa – ei liitetä Kunnantalon puistoalueeseen

4) Selvittää myös meluntorjuntatarve.

- Meluntorjunta Tuusulantien puolella yhdenmukainen, visuaalisesti kulttuurimaisemaa tukeva ratkaisu/rakenne

.Suunnittelualue sijoittuu Palvelukeskus Tuuskodon alueelle ja ympäristöön. Palvelukeskus Tuuskoto sijaitsee Hyrylän ydintaajamasta noin 2 km koilliseen. Suunnittelualue rajoittuu Tuusulanjärveen, koillisessa golf-kenttään, kaakossa Järvenpäntiehen ja lounaassa asuinkortteleihin. Alueella sijaitsevat Tuuskodon palvelutalo ja kaksi virkailijataloa, Tuusulan vanha kunnantalo, Tuusulan seurakunnan Pappila sekä useita erillispientaloja .

Omistamani Kulmarinteen tila sijaistee muutosalueen kaakkoisosassa Pappilankujalla (Koi-vukujan jatke) ja rajoittuu Järvenpäntiehen (Maantie 145) koko kaakkoissivunpituudella 8 m – korkealla kuusiaidalla.

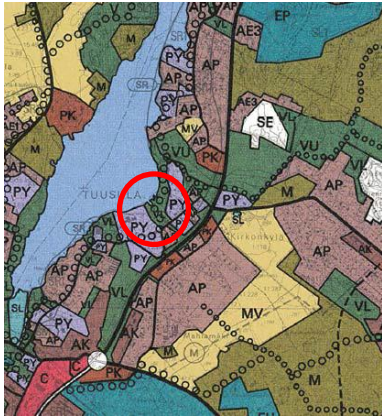


Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen

aluetta. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta

tärkeisiin alueisiin. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkee Tuusulanjärven rantaan viherysteystarve.

Suunnittelualue rajautuu vedenhankinnan kannalta arvokkaaseen pintavesialueeseen (Tuusulanjärvi). Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Tuusulan yleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY), pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) ja urheilu- ja virkistys-palvelujen alueena (VU). Alueen läpi on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti (palloviiva).



Vireillä olevassa Tuusulan yleiskaavassa 2040 on kyse koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan laadinnasta. Yleiskaavalla pyritään osoittamaan Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat. Yleiskaava on luonnosvaiheessa. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: 1) Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –asemakaava (kaava numero 66. Kv 12.11.1979 § 261). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kortteli 36029 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK²), kortteli 36030 erillisten pientalojen korttelialue (AO-13), kortteli 36031 yleisten rakennusten korttelialue (Y), osa korttelista 36033 erillisten pientalojen korttelialue (AO-13), sekä viheralueita (Latoperkionpuisto, Kunnantalon puisto ja osa puistoista Kotorannanpuisto ja Carl Asregrenin puisto) että katualuetta (Kotorannankuja, Pappilankuja ja osa Kirkkotiestä).

Suunnittelualueesta länteen on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla sijaitsee suojeltavaksi merkittyjä rakennuksia (Ali-Konttu).

Kulmarinteen tila sijaitsee korttelissa 36030 AoT ja Tämän hetkisen suunnitelman mukaan tilan alasta 1/3 on merkitys ns. Kunnantalon puistoalueeksi v. 1981. Puistoalueeksi merkitty alue on n. 1000 neliömetrin suuruinen alue kolmioimaisesta tontista, jossa sijaitsee kaivo ja puutarhaa. Tontin ympäri kiertää 8 metriä korkea 60v vanha hoidettu kuusi-aita, joka ulottuu pääosin myös tämän osan ympäri. (kuvat 1- 3)



Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa.

14 Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

- Suunnittelun lähtökohdaksi tulee asettaa Tuusulanjärven kansallinen kaupunkipuisto -hankkeen tavoitteet ja tutkia ensisijaisesti, miten aluetta voidaan kehittää siten että se osaltaan vahvistaa kaupunkipuistoa. Kaavoituksen yhteydessä olisi hyvä selvittää sen vaikutukset Tuusulanjärveen ja järven rantaluontoon.
- Suunnittelualueen arvokas luonto sijoittuu järven ranta-alueelle, jossa sijaitsee mm. tervaleppäluhta ja joka on myös maakunnallisesti arvokasta linnustoaluetta. Ranta-alue tulisi säilyttää luonnontilaisena ja rantapuusto paikoillaan.
- Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Piilinojaan. Piilinojan luontoarvot ja mahdollisuudet ennallistaa se osana kansallista kaupunkipuistoa tulee selvittää. Mikäli katetun pinnan ala kasvaa merkittävästi kaavoituksen myötä, tulee selvittää myös hulevesien vaikutukset Tuusulanjärveen ja oleviin kiinteistöihin.
- Osallisten listaan tulisi lisätä Keski-Uudenmaan vesiensuojelun lky Kuves, joka vastaa Tuusulanjärven kunnostushankkeen hallinnoinnista ja toteutuksesta.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueen jatkosuunnittelussa. Osallisten listaa on täydennetty esitetyllä tavalla.

15 Sosiaali- ja terveyslautakunta

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kattava ja vastaa sille asetettuihin vaatimuksiin periaatteista ja toteutustavoista,
- kaavaprosessin suunnittelussa on hyvä noudattaa esitettyä etenemisprosessia ja aikataulua,
- Tuuskodon asemakaavan muutosehdotuksessa on hyvä ottaa huomioon ikäihmisten, vammaisten ja lapsiperheiden vaatimukset asuinympäristön yhteisöllisyydestä, esteettömyydestä ja turvallisuudesta,
- asemakaavassa tulisi varata riittävä määrä Y-tontteja joiden käyttötarkoitusta ei sidota kaavavaiheessa,
- kaavasuunnittelussa huomioidaan rakennettu kulttuuriympäristö ja luontoarvot liikunta- ja virkistymisalueena sekä että kaavaan varataan alue yleiselle uimarannalle.

16 Caruna

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Asemaavan muutoksella on vaikutusta sähköjakeluverkkoon. Sähkön käyttöalueella kasvaa. Tämän hetkisten tietojen perusteella Carunalla on tarve varata alueelle uusia puistomuuntamoita ja kaapelointeja. Toivomme mahdollisuutta vaikuttaa jakeluverkon sijainti varauksiin luonnosvaiheen lausunnon yhteydessä, kun alueen tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat jakeluverkon siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja Maankäyttö ja rakennuslain 89 §:n mukaisesti ellei muutoin sopimuksella katsota sovitun. Jakeluverkon johtojen ja laitteiden siirrot edellyttävät, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyydämme ilmoittamaan tarpeista hyvissä ajoin.

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta.

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.