

Tuusulan kunta Tuuskodon asemakaavan muutos nro 3562

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman 19.11.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päivityksessä suunnitelmarajausta on muutettu, karttoja on päivitetty ja asemakaavan tavoitteita on täydennetty.



Tuusukodon asemakaavan muutos

Kaava nro 3562

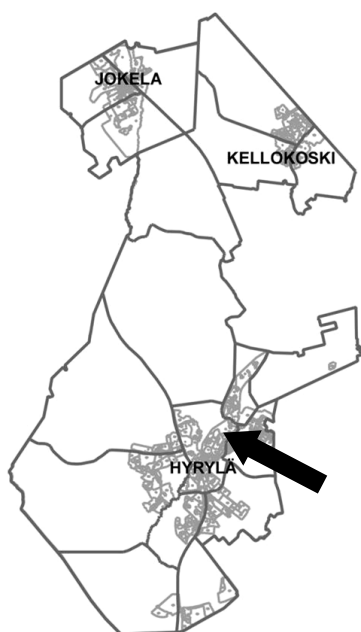
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuusukodon alueella tutkitaan entisen Palvelutalo Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille uutta käyttöä. Asemakaavaa muutetaan huomioiden alueen suojele- ja virkistystarpeet, täydennysrakentamismahdollisuudet sekä Tuuskodon rakennusten kehittäminen RKY-arvot huomioiden.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulan keskuksen Hyrylän kunnanosaan, noin 2 km ydinkeskustasta Järvenpään suuntaan, Tuusulanjärven itärannalla.

Alueen rajausta on kaavatyön edetessä muutettu siten, että suunnittelualueeseen kuuluu myös Kotuntien viereistä puistoaluetta, rajausta on levitetty myös Tuusulanjärven rannalla. Rajaukseen sisältyy nyt myös Kirkkotien ja Järvenpääntien risteysalue sekä Järvenpääntien maantiealuetta. Kaava-alue rajautuu idässä Järvenpääntien ja lännessä Tuusulanjärven, pohjoisessa golfkenttään ja etelässä asuinkortteleihin ja Hotelli Gustavelundiin. Kirkkotie sekä Järvenpääntie kulkevat suunnittelualueen läpi.

Suunnittelualue kattaa korttelit 36029 – 36033, osaa korttelista 36027 sekä näihin rajoittuvia katu-, puisto- vesi-, venevalkama- ja virkistysalueita.

Suunnittelualue on pääosin rakennettu. Alueella sijaitsevat Tuuskodon palvelutalo, Kotorannan palvelukeskus, Tuusulan vanha kunnantalo, Tuusulan seurakunnan Pappila sekä useita erillispientaloja.

Suunnittelualue on osa Rky-2009 Tuusulan Rantatien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue on kooltaan noin 29 ha, alueen rajausta on ohjeellinen. Rajausta tarkennetaan suunnitteluprosessin edetessä.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Alueen kaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Palvelutalo Tuuskodon toiminnan siirtyminen toisaalle loi tarvetta tarkastella alueen käyttötarkoituksen muuttamista. Hanke on kunnan kaavoitussuunnitelmassa jo vuosista 2015-2019 ja edelleen kaavoitussuunnitelman kärkihankkeena. Alueen maanomistajien kanssa tullaan tarvittaessa tekemään kaavoituksen käynnistämissopimuksia sekä maankäyttösopimuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Palvelutalo Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille uutta käyttöä. Lisäksi tavoitteena on selvittää alueen suojele- ja virkistystarpeet sekä täydennysrakentamismahdollisuudet. Kaavatyön yhteydessä selvitetään myös meluntorjuntatarve.

Maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella tavoitteina on nousut esiin mm.

- rakennusalojen sekä
- rakennusoikeuksien tarkistaminen,
- tutkia mahdollisuuksia kortteli- ja tontinrajamuutoksiin,
- tutkia mahdollisuutta uusien tonttiliittymien muodostamiseen

Tavoitteita on tarkennettu ja täydennetty seuraavasti:

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

Maanomistus ja sopimukset

Suunnittelualue on pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa. Pappila on Tuusulan seurakunnan omistuksessa ja alueen rakennetut erillispientalotontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Tuusulan seurakunnan kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Seurakunnan sekä alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäyttö- sopimus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman raja



Oas-rajaus ilmakuvalla © Tuusulan kunta

Aluerajausta on laajennettu siten, että suunnittelualueeseen kuuluu myös Kotuntien viereinen puistoalue, osa korttelista 36027 sekä Järvenpäätietä risteysalueineen.

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon 15.2.-15.3.2024 aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 15.3.2024**. Asukastilaisuus järjestetään **5.3.2024** Kirkonkylän koululla (Kotorannankuja 11) 5.3.2023 klo 17:30 alkaen.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake on verkkosivulla Tuusula.fi Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Viereillä olevat kaavahankkeet luettelossa nimellä (kaavan nimi "Tuuskoto").
tai
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Tuuskoto nro 3562".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla "[Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#)". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

Nähtävilläolon jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäänsä tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etene-
misen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tuusulan veden johtokunta / HSY
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Hyrylän kehittämissuunnitelma
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
 - Tuusula-Seura

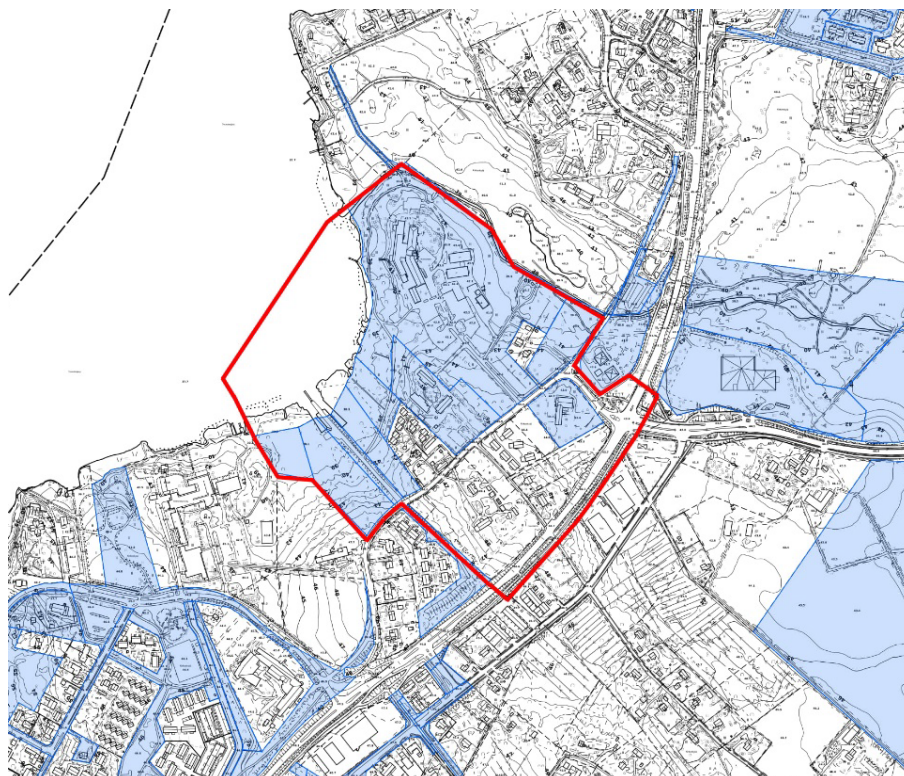
- Tuusulan omakotiyhdistys ry
- Alueella toimiva asukasyhdistys tai -yhdistykset
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia
 - DNA
 - Elisa
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy / Vantaan Energia
 - Fortum Power and Heat Oy

Vaikutusten arviointi

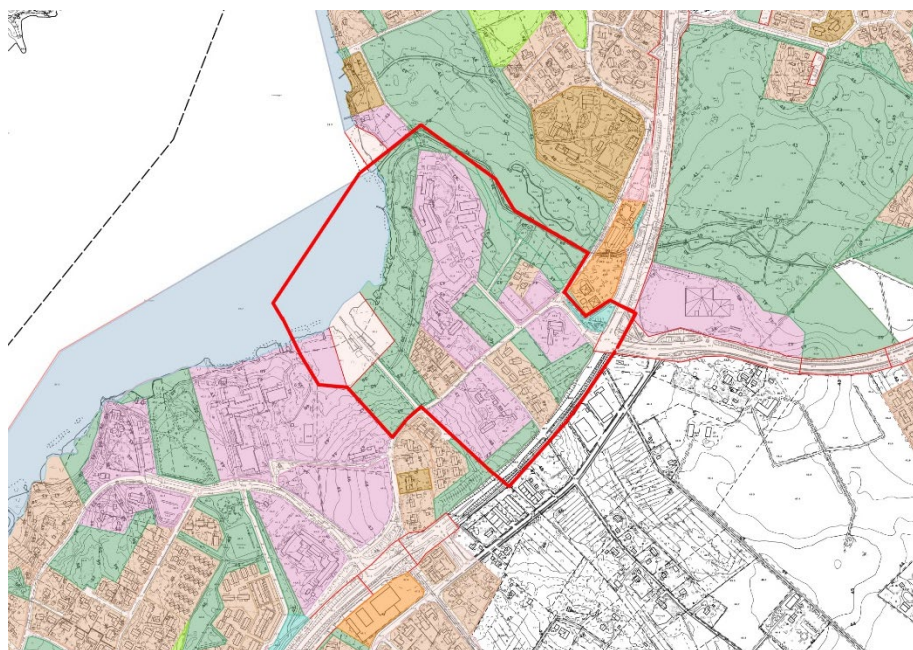
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin Tuusulan kunnantalon toimivan Tuuskodon lisäksi kunnan toimitilat Kotoranta ja Koivukuja sekä vanha kunnantalo. Lisäksi alueella sijaitsee erillispientaloja sekä nyt asumiskäytössä oleva entinen pappila. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Tuusulanjärven vesialuetta, pappilan venevalkama sekä puistoalueita..



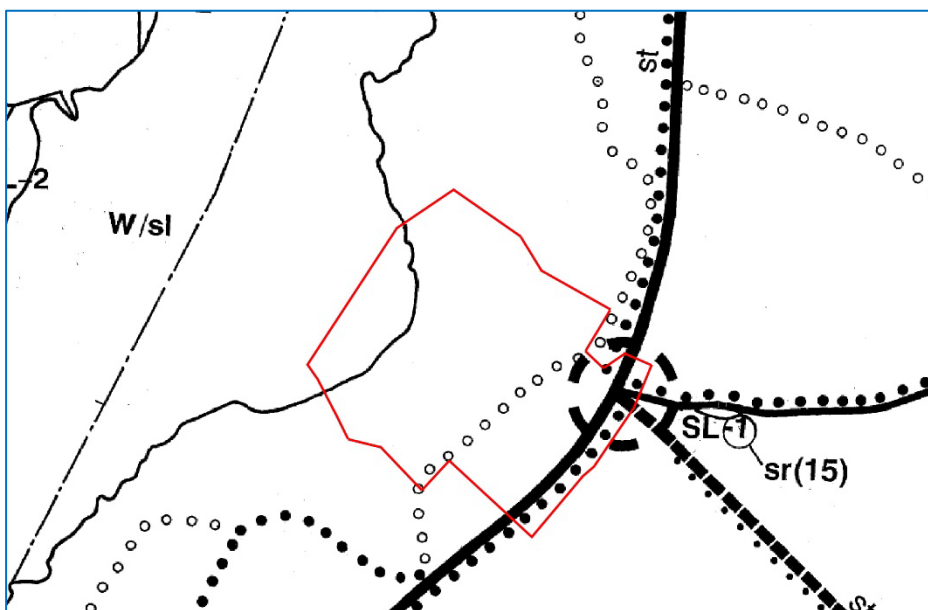
Suunnittelualue, pohjakarttaote ja maanomistusalueet, sinisellä merkityt alueet kunnan omistuksessa © Tuusulan kunta



Ote ajantasa-asemakaavasta (2.1.2024)

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1980-2013). Alueita on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK²), erillisten pientalojen korttelialueeksi (AO-13), omakotirakennusten korttelialueeksi (AOT), ve-

nevalkama-alueeksi (LV), suojaviheralueeksi (EV), kauttakulku- ja sisään-tulotie suoja- ja näkemäalueeksi (LT) ja vesialueeksi (W). Järvenpääntie on asemakaavoittamatonta aluetta.



Ote Hyrylän laajentumissuunnat (HYLA) -osayleiskaava © Tuusulan kunta

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oi-keusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaa-vamuutoksen suunnittelualue kuuluu suurelta osin asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää osayleiskaava-ssa. Alueen halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Järvenpääntien liittymiin on merkitty suunniteltu liittymä.



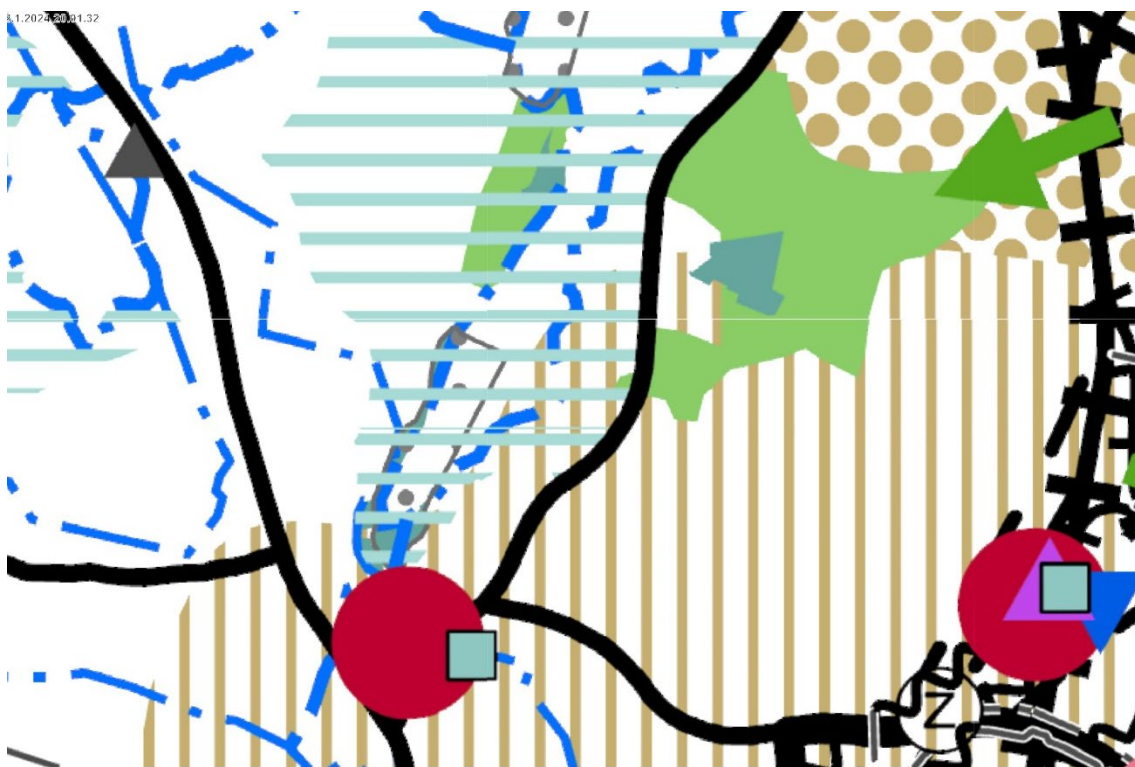
Ote Tuusulan yleiskaavasta (kv 14.11.2022).

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

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

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuurirympäristö -aluerajaukseen (Tuusulan Rantatie RKY). Alue on osa maise mallisesti arvokasta aluetta.

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



Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 3.1.2024.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus KKL 10.5.2017 § 78.

Tuusulan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, ehdotus Suunnittelualueella sijaitsevat luokitellut inventointikohteet:

- *Kunnansairaala, vanhainkoti Tuuskoto (vanha osa)*

- *Tuusulan entinen kunnantalo*
- *Tuusulan pappila*
- *Pappilan vanha siipirakennus*
- *Ali-Kottun talo ja luhtiaitta*
- *Koivukuja ja Kotoranta*

Portti Rantatielle, diplomityö

Metsien luontoinventointi

- *Vanhainkodin rantametsä*

Tuusukodon luontoselvitys

Luontoselvitykset Rivieeran alueella

Luontoselvitykset Tuuskodon rannassa

Tuusukodon-Fjällbon luontoselvitykset

Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Teija Hallenberg, *kaavasuunnittelija*, p. 040 314 3039

teija.hallenberg@tuusula.fi,

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, *arkkitehti*, p. 040 314 2014

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen

