



Asemakaavan muutos

Selostus

Tuuskoto

Kaava nro 3562

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3562

PÄIVÄTTY 19.11.2025

Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan Hyrylän kunnan-osan kortteleita 36029–36033, osaa korttelista 36027 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys-, vesi- ja urheilu- ja virkistyspalvelualuetta sekä venevalkamaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 8081–8087, 8156 ja 8157 sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja vesialueet, venevalkama sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaavan nimi:
Tuuskoto

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.12.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 3.12.2015–4.1.2016

Kuntakehityslautakunta: 19.10.2016

Kaavaluonnosten nähtävilläolo: 3.11.–9.12.2016

Kuntakehityslautakunta: 17.1.2024

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 15.2.–15.3.2024.

Kuntakehityslautakunta, kaavaehdotuksen käsittely ja palauttaminen valmisteluun: 5.6.2024 § 61

Kuntakehityslautakunta, kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen: 19.11.2025 § xx

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen:

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Tuusulan Hyrylästä Järvenpään suuntaan, Järvenpääntien ja Tuusulanjärven välisellä alueella.



Kuva: Kaava-alueen sijainti opaskarttapohjalla.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Miia Nätynki, kaavasuunnittelija

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Yleiskaavoitus:

Henna Lindström, yleiskaavas suunnittelija

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Kunnallistekniikka:

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:

Jukka Sahlakari, liikelaitoksen johtaja

Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

Juha Vuorinen

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus:

Annukka Salminen

Asemakaavamuutoksen hakija

Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	8
ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus.....	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	11
Liikenne.....	15
Palvelut	18
Esteettömyys.....	18
Maisema ja kulttuurihistoria.....	19
Luontoarvot	42
Yhdyskuntatekninen huolto	45
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	46
Ympäristöhäiriöt	48
Nimistö	51
Vaikutukset.....	51
TOTEUTUS.....	57
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	58
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	63

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Havainnekuva
4. Rakentamistapaohje
5. Kaavaluonnosten mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
7. Luontoselvitykset ja ilmastovaikutusten arvio
 - Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys (Enviro, 2015)
 - Tuuskodon ranta-alueen luontoselvitys 2017 (Enviro, 2017)
 - Luontoselvitykset Tuuskodon rannassa Tuusulassa vuosina 2018 ja 2019 (Faunatica Oy, 2019)
 - Luontoselvitykset Rivieeran alueella (Faunatica Oy, 2018)
 - Yhteenveto Planect-työkalulla tehdystä Tuuskodon asemakaavan muutoksen ilmastovaikutusten arvioinnista (Tuusulan kunta, 2025)
8. Rakennushistoriaselvitys
 - Tuusulan Tuuskoto, rakennushistoriaselvitys (Sitowise, 2024)
9. Maisemaselvitys
 - Tuuskodon maisemaselvitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma, 2024)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Kotorannan puisto ja Vanhainkodin ranta-alue, vihersuunnitelma (1988)
 - Rakennettavuustiedot Tuuskodon alueelta
 - Tuusulan Rantatien maisemanhoito (MA-Arkkitehdit, 2000)
 - Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi (Museoviraston osasto, 2009)
 - Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys Tuusulan kk (Keiron, 2011)
 - Kotorannankuja 10 (Tuuskoto) arviokirja (Catella Property Oy, 2014)
 - Tuuskodon kustannusselvitys (FMC Laskentapalvelut, 2014)
 - Tuusulanjärven ja jokilaakson luontoselvitys (Enviro, 2015)
 - Portti Rantatielle, Diplomityö (Oula Rahkonen, 2015)
 - Uimaranta Tuusulanjärvelle -selvitys (2015)
 - Historiallisen kylätontin arkeologinen koetutkimus 2017 (Maanala Oy, 2017)
 - Tuuskodon käyttömahdollisuudet, loppuyhteenveto 19.5.2017 (Ramboll CM Oy, 2017)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry, 2018)
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2018)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry, 2018)
 - Tuusulanjoki – Kulttuurimaisema ja rakennuskanta. Yleiskaavan 2040 taustaselvitys (Anne Vähätalo 2018)
 - Pappilan venevalkaman uusiminen (Aikari Oy, 2019)
-

- Tuusulan palveluverkkosuunnitelma, päivitetty 7.12.2020.
 - Viher-ja virkistysverkoston kehittäminen, Tuusulan kunta, viherpalvelut 2021.
 - Tuuskodon asemakaavan meluselvitys (Sitowise, 2020)
 - Viemärin siirron hinta-arvio Tuuskodon kaavaa varten (Sweco Ympäristö Oy, 2020)
 - Tuusulan Piiliojan kuormitusselvitys ja kunnostussuunnitelma (Sitowise, 2020)
 - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys (Sitowise, 2020)
 - Kotorannan tervaleppälehdon ja luhdan hoitosuunnitelma (Envibio Oy, 2021)
 - Kotorannanpuiston laidunalueen hoitosuunnitelma 2020–2024 (ProAgria Etelä-Suomi, 2020)
 - Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023 (Sitowise, 2023)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu entisen palvelukeskus Tuuskodon rakennukset ympäristöineen sekä Kirkkotien varrelle sijoittuvia alueita Järvenpääntien ja Tuusulanjärven väliseltä vyöhykkeeltä. Kaava-alue on osa Tuusulan Rantatien rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1700-luvulta ja alueen uusimmat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2021.

Kaava-alueelle luodaan edellytykset toteuttaa yhtiömuotoista rakentamista Tuuskodon ympäristöön sekä mahdollistetaan Tuuskodon vanhimman osan säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön. Yhtiömuotoista rakentamista osoitetaan myös nykyisen palstaviljelyalueen paikalle sekä Kirkkotien varrelle, voimassa olevan asemakaavan Y-korttelialueelle. Olemassa olevaa pientaloaluetta tiivistetään. Olemassa olevien tonttien käyttötarkoitusta päivitetään vastaamaan nykytilannetta; entisen pappilan tontin käyttötarkoitus muutetaan asumiseen, Koivukujan tontin käyttötarkoitus palvelurakennusten korttelialueeksi ja vanhan kunnantalon tontin käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueeksi. Lisäksi luodaan edellytyksiä kehittää venevalkamaa, viheralueita ja alueen liikennejärjestelyitä. Kaava-aluetta kehitetään sen maisemalliset, kulttuurihistorialliset ja luontoarvot huomioiden.

Asemakaavan muutos tukee Tuusulan pormestariohjelman 2025–2029 ja kuntastrategian 2021–2025 tavoitteita kehittämällä vetovoimaista, pientalovaltaista ja monimuotoista asuinalueita, joissa korostuvat viihtyisyys, turvallisuus ja kestävät liikkumisen tavat. Kaavatyössä huomioidaan maisema-arvot, luonnon monimuotoisuus, ilmastomuutokseen varautuminen sekä Tuusulanjärven virkistysmahdollisuudet. Lisäksi tutkitaan kunnan omistaman, vajakäytössä olevan Tuuskodon kiinteistön korvaamista asuinrakentamisella. Suunnittelua toteutetaan kuntalaisia osallistaen ja yhteistyötä vahvistaen.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu asuinkortteleille uutta kerrosalaa 14 220 k-m², joka vastaa noin 280 asukkaan lisäystä alueella.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia seuraavasti:

- katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentaminen
 - vesijohtojen ja viemäriinjan siirrot
 - puistoalueiden rakentaminen ja hoitaminen
 - venevalkaman kehittäminen
 - Tuuskodon rakennusten purkaminen
-

Lisäksi kunnalle aiheutuu voi aiheutua kustannuksia puistomuuntamoiden siirroista sekä tonttien esi- ja pohjarakentamisesta.

Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Asemakaavan muutoksen myötä Tuuskodon vanha osa on mahdollista myydä asuinkäyttöön, eikä rakennuskokonaisuudesta aiheudu kunnalle enää jatkuvia kuluja.

Kaava-alueesta merkittävä osa, 18,7, ha on Tuusulan kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajausta sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita ja kaava-alueeseen kuuluva osa Järvenpääntien ja Kirkkotien risteysalueesta on valtion omistuksessa. Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa yksityiset kiinteistöjen osalta kaavaratkaisu on pääsääntöisesti toteutettava. Merkittävin yksityiselle kiinteistölle osoitettu muutos on Pappilankujan varteen esitetty neljä uutta erillispientalotonttia. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella kyseeseen tulevat maankäytösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

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

Tavoitteita on tarkennettu ja täydennetty kaavatyön edetessä seuraavasti:

- Tuuskodon vanhaa osaa ei esitetä suojeltavaksi. Tuuskodon vanhan osan säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön kuitenkin mahdollistetaan kaavaratkaisulla.
- Tuuskodon rakennusten tilalle ja läheisyyteen tutkitaan monipuolista ja laadukasta pientaloasumista.
- Rantaa kehitetään julkisena viheralueena. Alueelle ei osoiteta kelluvaa rantareittiä eikä julkista uimarantaa. Kotuntien varrelle ja Pappilan venevalkaman ympäristöön tutkitaan tilava-
rausta järven virkistyskäytön kehittämiseen liittyville palveluille ja pysäköinnille.
- Palstaviljelyalueesta luovutaan ja sen tilalle tutkitaan asuin-
kortteleiden sijoittamista.

Tuuskodon vanhimman osan osalta on tehty 28.9.-31.10.2023 markkinavuoropuheluja 7 rakennusliikkeen kanssa. Tuuskodon

vanhan osan muuttaminen asuinkäyttöön nähtiin vuoropuheluissa mahdollisena hankkeena.

Tuusulan pormestariohjelman 2025–2029 hengessä alueesta suunnitellaan vetovoimaista pientalovaltaista asuin- ja elinympäristöä. Ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen panostetaan mm. maisema-arvojen huomioimisen, sujuvan kevyen liikenteen sekä liikennejärjestelyjen turvallisuuden kautta. Lisäksi alueella mahdollistetaan monimuotoinen asuntotuotanto sekä edistetään Tuusulanjärven virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia. Kaavatyössä huomioidaan luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja annettujen taloudellisten tavoitteiden mukaisesti tutkitaan vajaakäytössä olevan, kunnan omistaman Tuuskodon kiinteistön purkamista ja korvaamista asuintonteilla.

Kaavaratkaisu edistää kuntastrategian 2021–2025 tavoitteiden toteutumista. Alueelle tuodaan monipuoliseen pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja, jotka tarjoavat tulevaisuudessa asuntoja kuntalaisten erilaisiin elämänvaiheisiin. Asemakaavan muutos rakentaa kestäväää tulevaisuutta kehittämällä kestäviä liikkumisen tapoja, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, minimoimalla rakentamisesta Tuusulanjärveen ja muuhun luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä varautumalla ilmastonmuutokseen hulevesien käsittelyä ja viherrakenteen toteutusta ohjaamalla. Asemakaavan muutoksella edistetään monipuolista ja sujuvaa liikkuamista Tuusulassa. Kaavaa laaditaan kuntalaisia osallistaen lähi-demokratian hengessä kunnan, asukkaiden ja yhteisöjen yhteistyötä samalla vahvistaen.

Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen sekä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä. Kaavaratkaisu edistää kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 25,0 ha.

Kaavaratkaisussa uutta rakennusoikeutta on osoitettu A-korttelialueille yhteensä 12 251 k-m², mikä mahdollistaa noin 245 asukkaan lisäyksen alueella.

AO-korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 289 k-m², josta 1 969 k-m² on uutta rakennusoikeutta. AO-tonttien osalta kaavamuutos mahdollistaa noin 35 asukkaan lisäyksen alueella.

Kaavaratkaisu sisältää 3,28 ha A-korttelialuetta, 4,93 ha AO-korttelialuetta, 1,11 ha P-korttelialuetta, 0,77 ha KTY-korttelialuetta,

8,55 ha VL-aluetta, 1,47 ha katualuetta, 0,10 ha kevyen liikenteen katuja, 1,43 ha LV/k-aluetta, 0,05 ha katuaukiota/toria, 0,18 ha EV-aluetta, 0,09 ha ET-aluetta sekä 3,06 ha W/k-aluetta. Kaavaratkaisussa on 7 suojeltua rakennusta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on osa Kirkonkylän rakennettua kylämaisemaa. Alue muodostuu pääosin eri-ikäisistä rakennuksista ja tilakeskuksista pihoineen. Rakennuskannan ikähaitari on laaja, vanhimmat rakennuksista ovat 1700-luvulta ja uusimmat ovat valmistuneet 2021.

Tuusulan pappila ja sen pihapiirissä oleva väentupa ovat yksi kaava-alueen merkittävimmistä maisemakuvaan vaikuttavista rakennuksista ja pihapiireistä Ali-Kottun vanhan päärakennuksen ja luhtiaitan ohella. Vastapäätä pappilaa ja lähes kiinni Kirkkotieessä sijaitseva Ali-Kottun päärakennus on alueen yksi maisemakuvaan vaikuttavista yksittäiskohteista. Kaava-alueen läpi kulkeva, paikoin kapea ja maastonmuotoja seuraava Kirkkotie noudattaa lähes alkuperäistä 1700-luvulta peräisin olevaa linjausta.

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

Korttelialueet

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu koko kaava-aluetta koskien rakentamistapaa, asuntokohtaisia ulkotiloja, aitaamista, maaston huomioimista, tonttien olevaa puustoa ja luontoarvoja, tontille toteutettavia istutuksia, vieraslajien torjuntaa, liikennemeluja sekä hulevesiä koskevia määräyksiä. Kaavamääräyksillä ohjataan huomioimaan alueen maisema, rakennuskanta ja kulttuuri-maisema.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) on osoitettu Tuuskodon kortteleihin 8087, 8156 ja 8157 sekä Kotorannankujan ja Kirkkotien varrelle kortteleihin 8084, 8085 ja 8086. A-korttelialueelle saa rakentaa erillis- ja kytkettyjä pientaloja sekä rivitaloja. A-korttelialueilla saa rakentaa enimmillään 2-kerroksisia rakennuksia poikkeuksena Tuuskodon korttelit 8156 ja 8157, joiden Tuusulanjär-

ven puoleisilla rakennusaloilla saa rakentaa enimmillään 1-kerroksisia ja pohjoiseen avautuvilla rakennusaloilla enintään 1,5-kerroksisia rakennuksia. Yksi A-korttelialueelle osoitettu tontti on osin yksityisomisteinen (8085–7), ja kyseisellä tontilla on jo yksi asuinrakennus pihapiireineen.

Tuuskodon kortteleissa 8087, 8156 ja 8157 A-korttelialueiden tehokkuudeksi on annettu $e=0,4$. Korttelissa 8157 Tuuskodon 1930-luvulla rakennetun osan kellariin sekä ullakon tasolle voidaan toteuttaa asuinhuoneistoja tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Kotorannapolun varrella sijaitsevalle tontille 8085–7 on annettu rakennusoikeudeksi 455 k-m². Kaava-alueen muiden A-korttelialueiden tehokkuutena on $e=0,35$.

A-korttelialueille on annettu kaavamääräyksiä tonttien leikki- ja oleskelupihoja koskien. Sallitut julkisivumateriaalit, kattotyypit, aidat, olevien pinnanmuotojen säilyttäminen, aitaaminen, lausuntokäytännöt sekä edellytetty yhtenäinen rakentamistapa on määriteltä tontti- ja korttelikohtaisesti. Tuuskodon 1930-luvulla rakennetulle osalle on annettu korjausrakentamista ja muutostöitä koskien määräyksiä, joilla pyritään säilyttämään rakennuksen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot.

A-tonteilla tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto, ja pyöräpaikkoja koskien on annettu laadullisia ja määrällisiä määräyksiä. Pysäköinti järjestetään tonteilla.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu Kotorannankujan, Kotorannapolun, Kirkkotien ja Pappilankujan varsille, joihin korttelialueet muodostavat pienipiirteisiä ja maisemaan sopeutuvia pientalokokonaisuuksia. Suojeltujen rakennusten ympärille muodostuu pienipiirteiset pihapiirit.

AO-tonteista yksityisomistuksessa ovat kortteleiden 8082 ja 8084 tontit sekä tontit 8081–1, 8085–2 ja 8085–9 ja osin tontin 8081–5. Tuusulan seurakunta omistaa tontit 8081–2, 8081–3, 8081–4 sekä osin tontin 8081–5. Tontti 8085–8 on osin yksityisen ja osin kunnan omistuksessa. Tontteja 8081–2, 8082–3, 8081–4, 8081–5, 8085–8 ja 8085–9 lukuun ottamatta kaikilla yksityisomisteisilla tonteilla on jo vähintään yksi asuinrakennus pihapiireineen.

Kotorannankujan ja Kotorannapolun korttelialueilla sekä Pappilankujan korttelissa 8082 sallitaan enintään 2-kerroksiset rakennukset, Ali-Kottun tontin korttelissa 8084 1,5-kerroksiset ja Pappilan korttelissa 8081 1-kerroksiset. Pappilan korttelissa 8081, Ali-

Kottun tontilla 8084–1 sekä Kotorannankujaan ja Kotorannanpolkuun rajautuvilla tonteilla talousrakennuksen rakennusala on eroteltu asuinrakennuksen rakennusala.

Osalle AO-tonteista on annettu enimmäismäärät asunnoille ja määritely erikseen enimmäiskoot asuin- ja talousrakennuksille. Pappilan AO-tontilla 8081–1 saa olla enintään viisi asuntoa; kaksi sr-1 rakennuksessa ja kolme sr-2 rakennuksessa. Kyseiselle tontille on osoitettu erillistä asuinrakennusta varten rakennusoikeutta 60 k-m^2 ja talousrakennuksille yhteensä 220 k-m^2 . Vaikka Pappilan tontti on pinta-alaltaan suuri, on sen rakennusoikeuden määrää rajoitettu sen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vuoksi. Pappilan korttelin uusilla AO-tonteilla 8081–2, 8081–3, 8081–4 saa olla tonttien pienen koon vuoksi enintään yksi asunto ja tonteille voidaan rakentaa enintään 120 k-m^2 kokoinen asuinrakennus sekä enintään 30 k-m^2 kokoinen asuinrakennuksesta erillinen talousrakennus. Ali-Kottun tontilla 8084–1 saa olla enintään kolme asuntoa ja tontille voidaan rakentaa enintään 300 k-m^2 kokoinen asuinrakennus sekä 40 k-m^2 kokoinen talousrakennus. Kotorannankujan ja Kotorannanpolun varren AO-tonteilla 8085–3, 8085–4, 8085–5 ja 8085–6 sekä korttelissa 8086 saa olla enintään kaksi asuntoa tontilla ja tonteille voidaan rakentaa enintään 130 k-m^2 kokoinen asuinrakennus sekä enintään 50 k-m^2 kokoinen asuinrakennuksesta erillinen talousrakennus. Tontilla 8085–8 saa olla enintään kaksi asuntoa ja tontille voidaan rakentaa enintään 130 k-m^2 kokoinen asuinrakennus sekä enintään 30 k-m^2 kokoinen asuinrakennuksesta erillinen talousrakennus. Kyseisen tontin rakennusoikeus on viereisiä tontteja matalampi sen pienen koon vuoksi. Kotorannankujan ja Kotorannanpolun väliin jäävillä jo osin rakennetuilla tonteilla rakennusoikeuden määrä jakautuu tonttien nykytilanteen mahdollistamalla tavalla; kummallakin tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa ja tontille 8085–2 voidaan rakentaa enintään 150 k-m^2 kokoinen asuinrakennus sekä yhteensä enintään 25 k-m^2 verran asuinrakennuksesta erillisiä talousrakennuksia, ja tontille 8085–9 voidaan rakentaa enintään 125 k-m^2 kokoinen asuinrakennus sekä yhteensä enintään 50 k-m^2 verran asuinrakennuksesta erillisiä talousrakennuksia. Pappilankujan korttelin 8082 AO-tonteilla ja Ali-Kottun viereisillä AO-tonteilla 8084–2 ja 8084–3 ei ole eritelty rakennusoikeutta käyttötarkoituksen mukaan. Tontin 8082–1 rakennusoikeudeksi on annettu 1010 k-m^2 , tontin 8082–2 540 k-m^2 ja tontin 8082–3 500 k-m^2 . Tonttien 8084–2 ja 8084–3 tehokkuudeksi on annettu $e=0,20$.

AO-tonteille sijoittuu yhteensä neljä suojeltua rakennusta. Sekä Pappilan tontilla 8081–1 että Ali-Kottun tontilla 8084–1 on kummallakin kaksi suojeltua rakennusta (sr-1 ja sr-2). Sr-1 ja sr-2 rakennuksia ei saa purkaa.

Ali-Kottun tontti 8084–1, pääosa Pappilan korttelista 8081 ja osa tonteista 8084–2 ja 8084–3 sijoittuvat alueelle, joilla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne (sm).

AO-tonteilla 8081–1 ja 8082–3 saa osan tontille sallitusta kerrosalasta sekä tontin suojeltujen rakennusten bruttoalasta käyttää liike-, toimisto- ja työtiloiksi.

AO-korttelialueille on annettu kaavamääräyksiä sallittuja julkisivumateriaaleja, kattotyyppi, pensasaitoja ja autokatoksen ja asuinrakennuksen erillisyyttä koskien. Lisäksi kaavassa on annettu tontti- ja korttelikohtaisesti määräyksiä mm. uudisrakennusten sopeuttamista suojeltuihin rakennuksiin, rakennuksen lattiatasoa ja harjankorkeutta, tontin historiallisten rakenteiden huomioimista, aitamista sekä lausuntokäytäntöjä koskien.

AO-tonteilla tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään 2 ap / asunto. Toimisto- ja liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m² ja palvelutiloja varten vähintään 1 ap / 100 k-m². Pysäköinti järjestetään tonteilla.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Vanha kunnantalo ja sen piha-alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kunnantalon vanhin osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), jota ei saa purkaa. Rakennuksen uudemmat osat voidaan asemakaavan mukaisesti purkaa. Korttelialueella oleva vanha puurivi on suojeltu asemakaavassa sp-merkinnällä. Sp-merkintä on suojeltava puurivi tai puukuja, jota ei saa kaataa. Korttelialueella sallitaan enintään 2-kerroksinen rakentaminen. Korttelialue on kokonaan kunnan omistuksessa.

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

Toimisto- ja liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m² ja palvelutiloja varten vähintään 1 ap / 100 k-m². Pysäköinti järjestetään tontilla.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Koivukujan ja Kotorannan rakennukset pihapiireineen on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Koivukuja ja Kotoranta on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1), joita ei saa purkaa. Korttelialueella sallitaan enintään 1,5-kerroksinen rakentaminen. Korttelialue on kokonaan kunnan omistuksessa.

Osa P-korttelialueesta sijoittuu alueelle, joilla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne (sm).

Asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa P-korttelialueelle yhteensä 675 k-m². P-korttelialueella 20 % tontille sallitusta kerrosalasta sekä tontin suojeltujen rakennusten bruttoalasta saadaan käyttää liike-, toimisto- ja työtiloiksi. Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuintiloja.

Toimisto- ja liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m² ja palvelutiloja varten vähintään 1 ap / 100 k-m². Pysäköinti järjestetään tontilla.

P-korttelialueella tulee ennen rakentamislupapäätöksen tekemistä pyytää maakuntamuseon lausunto.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon. Alue rajautuu etelässä Järvenpääntiehen ja siihen sisältyy osa Kirkkotietä, Kotuntie, Pappilankuja sekä Kotorannankuja. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy Kirkkotien ja Järvenpääntien liittymäaluetta.

Kirkkotie on nykyisellään kokoojakatu. Kotuntie, Pappilankuja sekä Kotorannankuja ovat tonttikatuja. Järvenpääntie on valtakunnallinen maantie. Alueen kaikki liittymät ovat tasoliittymiä ja Kirkkotien ja Järvenpääntien liittymä on valo-ohjattu.

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

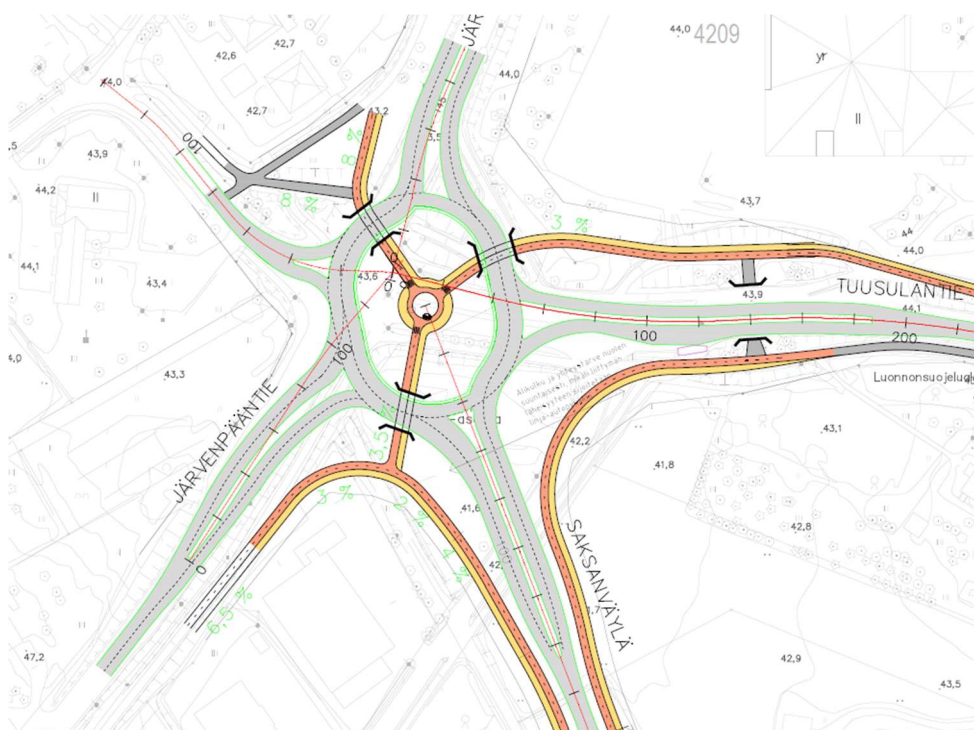
Järvenpääntie on merkittävä valtakunnallinen maantie. Laskentatiedoissa vuodelta 2017 liikennemäärä oli n. 12 016 ajon./vrk liittymästä pohjoiseen ja n. 16 831 ajon./vrk liittymästä etelään Hyrylän suuntaan. Raskaan liikenteen osuus on n. 2,5%.

Kirkkotiellä on toistaiseksi voimassa oleva kylätiekokeilu, jossa kylätie on toteutettu 455 metrin mittaiselle matkalla välillä Kirkkotie 33-Kotorannankuja. Kirkkotien kylätiellä ajorata on 3,0 metriä leveä, pientareet (kevytliikenne) ovat molemmin puolin 1,5 metriä leveät. Lisäksi kylätiellä on toteutettu 4 kpl hidastetöyssyjä sekä 2 kpl herätekiveyksiä. Nopeusrajoitus on 30 km/h. Lisäksi kylätiekokeilun yhteydessä on toteutettu Kotorannankujalle johtava suojatie ja lyhyt suojatielle johtava kevytväylä osuus Kotorannankujan kulmaukseen saakka.

Kotorannankuja on nykyisellään noin 5 metriä leveä katu, johon kuuluu noin 4 metriä leveä yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä noin 3 metrin levyisellä erotuskaistalla.

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

Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on tarkasteltu muun ohella Järvenpääntien, Kirkkotien, Tuusulantien ja suunnitellun Saksanväylän liittymävaihtoehtoja. Työn loppupäätelmänä on esitetty, että tutkituista vaihtoehdoista paras olisi vaihtoehto, jossa liittymä toteutetaan viisihaaraisena kiertoliittymänä ja jossa Järvenpääntien linjaus säilyy nykyisellään. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman kaavoituksen ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi 3.3.2025 § 27.



Kuva: Ote Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman kaatujärjestelypiirustuksesta Saksanväylä VE D. Saksanväylän asemakaavan muutosehdotus perustuu kuvassa esitettyyn ratkaisuun. (Tuusulan kunta, 2024)

Kaava-alueeseen rajautuu Saksanväylän asemakaavatyö, joka on hyväksymisvaiheessa. Saksanväylän kaavan tavoitteena on Hyrylän itäisen ohikulkuväylän eli Saksanväylän katualueen sekä runkoviemärin ja muun tarvittavan kunnallistekniikan linjaus.

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

väliin. Saksanväylän asemakaavaehdotuksen ratkaisu pohjautuu Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa valittuun liittymävaihtoehtoon.

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

Keravan rautatieasema sijaitsee n. 3 km Tuusulantietä itään.

Kevyt liikenne

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

Kaava-alueen tonttikaduilla ei ole erillisiä kävely tai pyöräteitä. Järvenpääntien vierelle on toteutettu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

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

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

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Kirkkotien katualuetta on levennetty tonttien 8084–4 ja 8084–5 sekä korttelin 8085 puolelle siten, kylätien korvaaminen on mahdollista leveämmällä ajoväylällä sekä erillisellä kevyen liikenteen väylällä.

Kaavaratkaisussa Kotorannankujan katualuetta on levennetty siten, että katualueelle mahtuu kaksisuuntaisen ajoväylän lisäksi yksi kevyen liikenteen väylä sekä tila kadunvarsipysäköinnille ja puuriville. Kaavaratkaisussa esitetään, että puut rytmittävät kadunvarsipysäköintiä. Kotorannankuja on luonteeltaan paikallinen

kokoojakatu. Kotorannanpolku on muutettu katualueeksi. Pappilankujan ja Kotuntien katualueet on säilytetty mitoitukseltaan ennallaan. Kotorannanpolku ja Pappilankuja ovat luonteeltaan tonttikatuja. Pappilankuja yhdistyy Järvenpääntiehen jalankululle ja pyöräilylle varatulla kadun osalla.

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

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

Kortteleiden pysäköinti toteutetaan tonteilla. Kotunpuistossa ja Kunnantalon puistossa sallitaan pysäköintialueen rakentaminen.

Palvelut

Lähtökohdat

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

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa Perhetukikeskuksen tontti 8084–4 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kaavamerkintä mahdollistaa Perhetukikeskuksen toiminnan jatkumisen sekä vastaavien toimintojen sijoittumisen alueelle. P-korttelialueella 20 % tontille sallitusta kerrosalasta sekä tontin suojeltujen rakennusten bruttoalasta saadaan käyttää liike-, toimisto- ja työtiloiksi.

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

Kotunpuistoon on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen. Huoltorakennus palvelee kunnan alueella järjestämiä virkistyspalveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja kulttuurihistoria



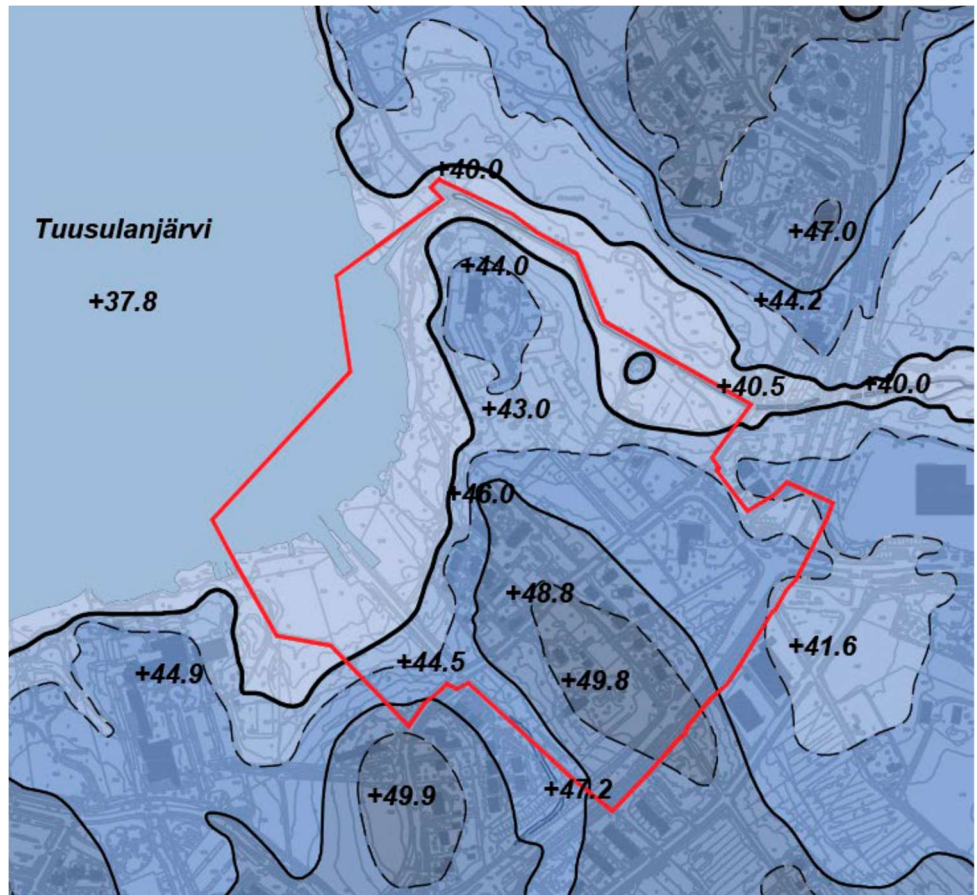
Kuva: Ilmakuva kaava-alueelta.

Maisemarakenne ja topografia

Kaava-alue on Tuusulanjärven alavaa ranta-alueita, jossa on matalia kumpareita. Tarkastelualueen erottuvin maisemarakenteen elementti Tuusulanjärven lisäksi on Piiliojan laakso, jonka Saksan kumpare jakaa kahtia. Laakso jakautuu Saksan laaksoon ja Piiliojan laaksoon Järvenpääntien ja Tuusulantien risteyksessä. Laakson jakaantumiskohdassa on maisemarakenteen solmu-kohta.

Kaava-alueen poikki kulkee etelä-pohjoissuuntainen kumpare, jolle sijoittuu Kirkonkylänmäki sekä Tuuskoto. Kumpareen itäpuolella on Piiliojan laakso ja länsipuolella Tuusulanjärven alavaa rantaa sekä kapea Kotunlaakso. Kotunlaaksossa on pienempi maisemarakenteen solmukohta rantalaakson supistuessa kumpareiden väliin.

Kaava-alueen alavin kohta on Tuusulanjärvi, jonka vedenpinnan korkeus on keskimäärin noin +37.8. Kaava-alueen korkein kohta sijoittuu Pappilan pihapiiriin, korkoon +49.8. Alueen topografia on loivaa. Alueen jyrkin rinne sijoittuu Tuuskodon kohdalle.



Kuva: Alueen topografia. (Tuuskodon maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma 2024)

Maisemahistoria

Nykyisen Rantatien ja Kirkkotien paikalla on todennäköisesti ollut paikallinen tie jo ennen vuotta 1643, jolloin Tuusulan kirkko rakennettiin. Tuusulan Kirkonkylä oli Tuusulanjärven alueen varhaisimpia kyliä. Se mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1443 nimellä Thusby ja vuodesta 1553 alkaen nimellä Tuusula. Piiliojan laakson suulla oleva lahti oli hyvä kalapaikka, mikä on saattanut mahdollisesti vaikuttaa kylän syntymiseen. Kirkonkylän talojen lukumäärä on vaihdellut 1500-luvulta alkaen 5–8 välillä. Tunnetuimmat näistä ovat Saksa/Kottu, Kottu, Gustavelund/Eggerstas, Nikula, Pekkola, Krapu/Gustafsberg ja Pappila. Tuusulan kirkonkylän ryhmäkylä sijoittui kirkonkylänmäelle 1890-luvulle asti, jolloin isojako hajautti kylän. Vain Kottu ja Pappila jäivät isojaon jälkeensä paikalleen.



Kuva: Näkymä Kirkkotieltä kohti Kirkonkylänmäkeä Kotunlaaksonkohdalla noin vuonna 1919. Vasemmalla Kottu ja oikealla Pappila. Kylämäen reuna hahmotuu hyvin maisemassa. (Virtuaali Tuusula)

Kaava-alue on ollut 1700-luvun lopulta 1900-luvun alkuun lähes kauttaaltaan avointa lukuun ottamatta vanhoja asuinpaikkoja. Asuinpaikat ovat erottuneet avoimessa maisemassa maamerkkeinä rakennusryhmineen ja puutarhakasvillisuuksineen. Vanhat asuinpaikat, Krappi, Kirkonkylänmäki sekä Saksa ovat sijoittuneet kumpareiden lounaaseen laskeville rinteille, maisemarakenteen solmukohtaan.

Asuinpaikkojen välillä on todennäköisesti ollut näköyhteys Piihiojan laakson poikki. Gustavelundin sekä Kirkonkylänmäen välillä on ollut myös näköyhteys. Kumpareilla sijaitsevilta asuinpaikoilta on avautunut hienoja näkymiä Tuusulanjärvelle ja peltolaaksoihin.

Vanha Kirkko- ja Rantatie on seurailut laakson kumpareita ja ylittänyt laaksoalueet poikittain. Laaksojen ylityskohdissa on avautunut pitkiä näkymiä Tuusulanjärvelle sekä vastakkaiseen suuntaan laakson pelto- ja niittyalueille. Kirkkotien risteyksestä on todennäköisesti ennen kunnantalon rakentamista avautunut esteettömät näkymät kylämäille, laaksoihin sekä järvelle.

Kunnantalo rakennettiin vuonna 1913 Kirkkotien risteyksen eteläpuolelle ja siitä muodostui risteysalueen maamerkki eri suunnista saavuttaessa. Kunnantalon kohdalla tien varressa on ollut 1930-luvulla nuori puukuja. Risteyksen pohjoispuolella on myös tilakeskus, jossa on toiminut kauppa. Näkymän pääte Saksan suunnasta saapuessa on ollut tilakeskuksen piharakennuksen pääty.

Vuonna 1959 rakennettu Järvenpääntie katkaisi alkuperäisen Rantatien ja risteys kohti Saksaa siirtyi Järvenpääntielle. Tuusulan Rantatie Krapilta pohjoiseen nimitettiin vuonna 1982 museotieksi.

Kirkonkylänmäellä oli 1800-luvun lopulla Pappila sekä Kotun tila, joiden pihapiirissä oli päärakennusten lisäksi useita muita rakennuksia. Pappilan ja Kotun pihapiirit ovat olleet vielä 1930-luvulla selvästi nykyistä avoimempia. Pappilan päärakennus on todennäköisesti näkynyt laajemmassakin maisemassa.

Kunnan ensimmäinen vanhainkoti, Koivukuja rakennettiin kirkonkylänmäen pohjoisreunaan vuonna 1895. Koivukujan ja Kirkkotien välissä on 1930-luvun ilmakuvasa kaksirivinen puukuja, joka on todennäköisesti istutettu Koivukujan rakentamisen aikoihin. Pihapiiriin valmistui myöhemmin lisää rakennuksia. Vielä 1930-luvulla Kotorannan pihapiiri on rajautunut avoimeen Piiliojan laaksoon suoralla, istutetulla reunalla.

Tuuskodon rakentaminen vuonna 1934 toi Saksan, Kirkonkylänmäen ja Krapin rinnalle uuden maamerkin Piiliojan laaksoa reunustaville kumpareille. Rakennus on sijainnut Krapilta katsoessa järvimaiseman edessä ja todennäköisesti ollut valmistuttuaan Piiliojan laakson erottuvim maamerkki. Tuuskotoa laajennettiin myöhemmin 60- ja 80 luvuilla. Tuuskodon pohjoispuolella rannassa oli 30-luvulta alkaen Krapin uima- ja hiekkaranta, "Tuusulan Riviera".

Tuuskodolle johtanut koivukuja on istutettu vasta Tuuskodon rakentamisen jälkeen. Vuoden 1943 ilmakuvasa puukujaa ei ole vielä näkyvissä, mutta puukuja on esitetty vuoden 1958 kartassa ja se on näkyvissä vuoden 1969 ilmakuvasa. Koivukujaa pitkin kaakkoon on ollut pitkä näkymä Saksan peltoalueille.

Kaava-alueelle on 1960-luvulta alkaen tullut rakentamista laaksoalueille, ja samalla avoimet peltoalueet ovat vähitellen supistuneet. 1960-luvun jälkeen toteutunut rakentaminen on heikentänyt vanhojen asuinpaikkojen sekä kunnantalon ja Tuuskodon maamerkkiroolia. Vanha risteys on toiminnallisesti siirtynyt Järvenpääntien varteen ja tiemaiseman maamerkeiksi on muodostunut maisemavauriot. Vähitellen tiivistyneestä kaupunkirakenteesta on puuttunut maisemallinen kokonaisote ja kaava-alueen maisema hahmottuukin nykyisin pääosin epämääräisenä.

Kulttuuriympäristön arvotus

Kaava-alue on osa Tuusulan Rantatien rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Luokittelu perustuu murroslaakson maisemalliseen ainutlaatuisuuteen sekä Rantatien varteen kerrostuneiden kulttuurihistoriallisten rakenteiden moninaisuuteen.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Kaava-alueen rakennuskulttuurisesti merkittäviä rakennuksia on inventoitu viimeksi vuonna 2014. Tuolloin erityisen merkittäviksi kohteiksi nostettiin Ali-Kottu ja pappila pihapiireineen. Merkittäviä kohteita ovat myös Villa Rosa, Kotoranta ja Koivukuja sekä Tuuskoto ja vanha kunnantalo. Ali-Kottu on yksi Kirkonkylän kantatiloja. Ali-Kottu ja Pappilan ovat ainoat alkuperäisillä paikoillaan Kirkonkylän kylänmaalla säilyneet talot ja niillä on suuri maisemallinen merkitys.

Ali-Kottu



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

Kotun talo (Ali-Kottu) on yksi Tuusulan vanhimmista rakennuksista ja mahdollisesti jo 1700-luvun puolelta. Sen laajennusosakin on 1850-luvulta, mutta ikkunat ja kuistit ovat uudempia. Se muistuttaa vanhasta ajasta, jolloin kaikki Kirkonkylän maalaistalot olivat kylämäen tuntumassa. Ali-Kottun päärakennus on satulakattoinen, pystyvuorattu ja pitkänurkkainen hirsirakennus. Pohjaltaan se on ns. epäsymmetrinen paritupa. Ali-Kottu on arvotettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa I-luokan rakennuskulttuurikohteeksi.

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

Kottu mainitaan kirjallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1581. Se oli 1690-luvulle asti ratsutila ja sen jälkeen tavallinen

ruotutalo. Kottu halottiin 1700-luvun alussa (Suur-)Kottuun ja Vähä-Kottuun, joista jälkimmäisestä kehittyi ajan mittaan nykyinen (Kirkonkylän) Saksan tila. Kottu siirtyi 1700-luvun puoliväliin mennessä nykyiselle tontilleen Kirkkotien rannanpuoleiselle penkalle. Vuonna 1899 Kottu halottiin Ali- ja Yli-Kottuun.

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

Ali-Kottun pihapiirin länsipuolelle Tuusulanjärven suuntaan on 1990-luvulla rakennettu rivitaloja, missä yhteydessä talli ja navetta on purettu ja pihapiiri hajonnut. Ainoat jäljellä olevat ulkorakennukset ovat luhtiaitta ja sauna. Luhtiaitta on Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa arvotettu II-luokan osakohteeksi. Ali-Kottun mailta on lohkottu myös Villa Rosa, joka on alkujaan ollut pieni tuvan ja kamarin käsittävä hirsirakenteinen muonamiesmökki. Rakennuksen ikkunat on suurennettu 1980-luvun lopulla, jolloin talo sai huvilamaisen ilmeen, mutta muutoin talo on säilyttänyt entisen asunsa ja tullut myös kunnostetuksi. Puutarhalla on ikää noin vuosisadan verran.

Pappila



Kuva: Pappilan päärakennus. (Tuusulan kunta)

Pappila muodostettiin seurakunnan syntyvaiheessa 1600-luvulla kahdesta kruunun autiotilasta. Varhaisimmissa kartoissa näkyy kylänmaalla Kirkkotien molemmin puolin rakennuksia, joten vanhimmat pappilan rakennuksista ovat ajalta ennen 1700-lukua. Kirkkotie noudattaa läheisesti nykyisen Kirkkotien linjausta.

Pappiloiden asema maaseutupitäjien kulttuuri- ja rakennushistoriassa on monin tavoin keskeinen. Papisto oli merkittävintä maaseudun sivistyneistöä ja sen käsissä oli kirkollisten asioiden lisäksi monien maallisten kysymysten hoito. Tämä käytäntö jatkui aina 1720-luvulle asti; tuohon asti pappilan pihapiiri käsitti seuraavat

rakennukset: tupa, paistihuone (=pakari), lato, vilja-aitta, ruoka-aitta, makuutupa ja navetta, mutta käytännössä rakennuksia saat-
toi olla pihapiirissä nelisenkymmentä.

Tuusulan pappilan nykyinen päärakennus on rakennettu 1820-luvulla. Päärakennus on arvotettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa I-luokan rakennuskulttuurikohteeksi. Pappila on niin rakennushistoriallisesti kuin historiallisestikin arvokkaimpia yksittäisiä kohteita Tuusulassa. Vuonna 1936 Pappilan päärakennuksen päätyyn tehtiin tiilinen kirkkoherranvirasto arkistoholveineen.

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

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

Pappilan pihapiirissä on vanha piharakennus eli siipirakennus, joka on todennäköisesti pappilaa vanhempi, ollen mahdollisesti 1770-luvulta. Siinä on asunut pappilan palvelus- ja maataloustyöväkeä. Väentupa eli siipirakennus on arvotettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa I-luokan osakohteeksi. Siipirakennus on pitkänurkkainen, satulakattoinen rakennus, joka on paritupa, jonka toiselle sivulle on lisätty kaksi kuistia.

Koivukuja ja Kotoranta



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

Kuntien köyhäin- ja vaivaistenhoidossa siirryttiin viime vuosisadan lopulla vaivaisruoduista ja avustuksista kiinteämpiin muotoihin. Euroopassa oli 1700-luvun lopulla muotoutunut käsitys, että maatilavaivaiskodit olivat ratkaisu köyhäinhoidon pulmiin. Suomen maalaiskunnissa niitä perustettiin 1860-luvulta lähtien. Tuusulan kunnan tilintarkastajat ehdottivat vuonna 1886 tällaisen vaivaiskodin perustamista. Perustelut olivat taloudelliset. Talo tarjoaisi hoidokeilleen asunnon, elanto puolestaan tulisi tilan pelloilta, ja kunta säästäisi. Kunta osti vuonna 1891 Kotun tilasta Koivukujana tunnetun määräalan rakennuksineen.

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

Kun Tuuskoto, uusi vanhainkoti, valmistui, tehtiin Koivukujaan kunnan kamreerin ja eläinlääkärin virka-asunnot vuonna 1937. Myöhemmin talossa oli koulutoimisto ja lastenkodin osasto. Tällä hetkellä talossa toimii perhetukikeskus.

Koivukuja on arvotettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa II-luokan rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennukseen on tehty merkittäviä muutoksia. Sisäänkäynti poikkipäätyinen on

poistettu ja korvattu tasavälein sijoitetuilla ikkunoilla, sivuosien ikkunat on yhdistetty kahdeksi funkishenkiseksi ulokeikkunaken-
täksi ja päätyihin on avattu uudet sisäänkäynnit, joihin on raken-
nettu pylväiden kannattamat avokuistit. Lisäksi julkisivuihin on li-
sätty klassistisia koristeaiheita.

Koivukujan piharakennus, Kotoranta, muutettiin jo vuonna 1935 kulkutautisairaalaksi ja vuonna 1964 lastenkodiksi. Piharakennus on arvotettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa II-luokan osakohteeksi. Koivukujan piharakennus muutettiin kulku-
tautisairaalaksi vuonna 1935 ja lastenkodiksi vuonna 1964. Käyt-
tötarkoituksenmuutoksista huolimatta piharakennus sai pitää
1900-luvun vaihteen niukan nikkarityylisen ilmeensä.

Koivukuja ja Kotoranta sijaitsevat Kirkkotien varrella, kunnan van-
hassa hallintokeskuksessa kirkonmäellä. Kumpainenkin talo on
hirsirakenteinen, satulakattoinen, vaakavuorattu ja keltaiseksi
maalattu. Päärakennukselle on johtanut, nimensä mukaisesti,
kaunis koivukuja. Koivut on kaadettu syksyllä 2016 ja paikalle is-
tutettu uudet puut. Kotoranta on Koivukujasta katsoen oikealla
puolen päärakennuksen takana. Rakennusta on jatkettu vanhan
tyylisellä lisäosalla. Molemmat rakennukset ovat läpikäyneet vuo-
sina 2010–2012 perusteelliset korjaukset, joissa on pyritty korjaa-
maan aiempien muutostöiden virheitä.

Koivukujan pihapiiriin toteutettiin ulkokuone ja sauna-autotalli
vuonna 1935. Saunarakennuksen alakerran sikalaan rakennettiin
sairastallit kolmelle hevoselle. Sauna-autotalli on arvotettu Kult-
tuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa II-luokan osakoh-
teeksi. Rakennus on punamullattu, pystylaudoitettu rakennus,
jossa on sauna ja oveton autotalli.

Pihapiiriin on noussut vuosina 2010–2011 uutta arkkitehtuuria
edustava lisärakennus, jossa on otettu huomioon olemassa ole-
van rakennuskannan mittasuhteet ja materiaalit sekä arkkitehto-
nista ilmettä, mutta lopputulos on selkeästi moderni. Uusi lisära-
kennus on arvotettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inven-
toinnissa II-luokan osakohteeksi.

Tuuskoto



Kuva: Tuuskodon rakennuskokonaisuus vuonna 2015. (Tuusulan kunta)

Kunnan vaivaiskodin, myöhemmin kunnallis- ja vanhainkodin laajentamisesta keskusteltiin 1900-luvun alussa. Koivukujan vaivaiskodin ahtaus ja uusi lainsäädäntö luultavasti pakottivat kunnan konkreettisiin toimenpiteisiin 1920-luvun lopussa. Toimikunnan mielestä vanhaa rakennusta ei kannattanut korjata vaan ehdotettiin 60-paikkaista rakennusta, joka rakennettaisiin tulenkestävästä rakennusmateriaalista. Arkkitehti Axel Mörnen suunnitelmat vaivaiskodille olivat valmiit keväällä 1933. Mörne oli sosiaalihallituksen arkkitehti ja näin kokenut laitossuunnittelija. Aikansa huippua edustavassa laitoksessa oli yleinen ja sairasosasto, yhteensä 62 hoitopaikkaa. Hoitotilat olivat ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sekä pohjakerroksessa keittiö ja muut talous- ja työtilat. Pihapiiriin kuului suuri piharakennus, jossa oli navetta, ulkokäymälät ja muut varastotilat.

Tuuskodon rakentaminen vuonna 1934 toi Saksan, Kirkonkylänmäen ja Krapin rinnalle uuden maamerkin Piiliojan laaksoa reunustaville kumpareille. Rakennus on sijainnut Krapilta katsottaessa järvimaiseman edessä lähellä rantaviivaa ja todennäköisesti ollut valmistuttuaan erottuva maamerkki.



Kuva: Tuuskoto alkuperäisessä asussaan. (Virtuaali-Tuusula)

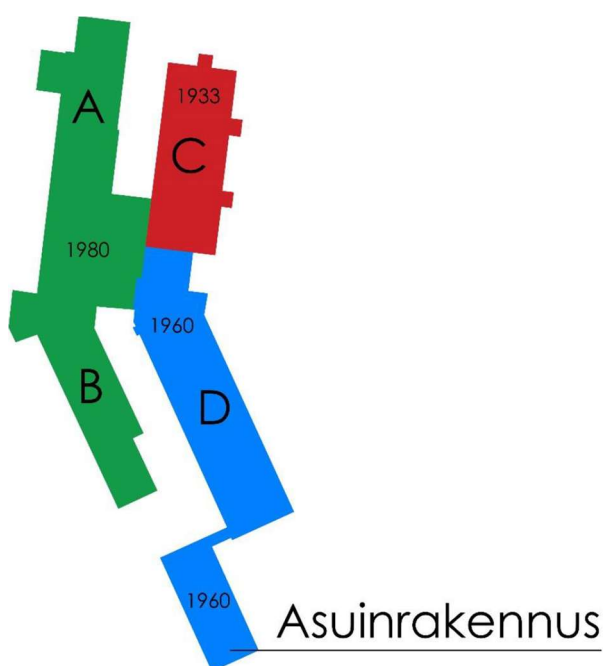
Kunnalliskodin asukkaat, joita kutsuttiin hoidokeiksi, olivat yleensä vähävaraisia tai varattomia huonokuntoisia vanhuksia ja kroonisesti sairaita nuoriakin. Laitokseen jouduttiin sijoittamaan myös silloisia, vajaamielisiä ja "löyhärapaisiksi" kutsuttuja asunnottomia, joskus tilapäisesti lapsiakin. Henkilökuntaa oli vähän ja asukkaat osallistuivat kykyjensä mukaan kaikkiin talon töihin. Kunnalliskoti oli monen asukkaan kotina vuosikymmeniä. Ympäristö vanhemmalle väestölle on ollut rauhoittava ja mahdollistanut myös ulkoilun ympäristössä. Rakennuksissa on luultavasti ollut sen takia myös parvekkeita ja terasseja, jotka mahdollistavat ulkoilun tai ulkoilmasta nauttimisen huonokuntoisemmille.

Rakennuksen valmistuttua toiminta oli hyvin omavaraista maatalaja maanviljelytoimintaa. Maanviljely loppui ensimmäisen laajennuksen toteutuessa 1960-luvulla.



Kuva: Tuuskoto vuonna 1969. (Virtuaali-Tuusula)

Kymmenen vuoden aikana 1955 ja 1965 pihapiiri alkoi laajentua ja myös autoille piti jättää tilaa pihapiiriin. 1960-luvun laajennukset rakennettiin entisen hyötypuutarhan päälle. Laajennus sisälsi työntekijöiden asuntolan. Ympäristössä kuitenkin säilyi peltomaisema ja pihalta yhteys Tuusulanjärven rannalle. Seuraava suuri laajennus toteutettiin 1980-luvulla rannan puolelle, kun Tuusulan järven säännöstelyn myötä Tuusulanjärven rantaviiva oli jäänyt kauemmaksi rakennuksesta. Suuri L-mallinen talousrakennus sijaitsi pihapiirissä 1940-luvulta 1990-luvun loppuun. Tuuskotoa toimintoihin uudistettiin jälleen vuosina 1996 ja 1997, mutta se ei aiheuttanut lisärakentamista tai uudisosia tontilla.



Kuva: Tuuskodon rakennuskokonaisuuden rakennusosat ja niiden rakennusvuodet. (Tuusulan Tuuskoto, rakennushistoriaselvitys, Sitowise 2024)

Tuuskodon rakennuskokonaisuuden vanhin 1930-luvun C-osa on kolmikerroksinen rakennus, jossa on kaksi maanpäällistä kerrosta sekä kellarikerros. Itäisen pääjulkisivun sisäänkäynnit on korostettu katos-parveke-yhdistelmällä, jossa on jyrkät pilarit ja koristeelliset parvekekaiteet. Vesikatteena on punainen peltikate ja julkisivut ovat vaaleaksi rapatut. Myöhempiä muutoksia ovat pohjoispäädyn umpiparvekkeet ja myös ikkunoiden puitejako on muuttunut alkuperäisestä. Tuuskodon vanha osa on arvotettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa II-luokan rakennuskulttuurikohteeksi.

1960-luvun laajennus yhdistettiin 1930-luvun rakennukseen, minkä myötä poistuivat eteläpäädyn parvekkeet. D-osa on idän suuntaisella sivulla kaksikerroksinen, missä kellarikerrokseen jää pienet ikkunat. Länsipuolella rakennus jää kokonaan maanpinnan yläpuolelle kolmikerroksisena. Länsipuolella on sisäänvedettyjä parvekkeita kahdessa rivissä 1. ja 2. kerroksessa, joista osa on muutettu sisätilaksi. Itäpuolella on kolme parvekettä, joista kaksi

on sisäänvedettyjä ja päällekkäin ja yksi jää entisen sisäänkäynnin yläpuolelle ulokeparvekkeeksi. Rakennuksen eteläpäädyssä on porrashuoneen kaksi tuuletusparveketta pinnakaiteineen. Vaaleaksi rapatussa julkisivussa on ikkunoiden yläpuolella horisontaalisuutta kevyesti korostavat valkoiset sileärappausosat.

1980-luvun laajennus yhdistää edelliset laajennukset yhteen ja laskeutuu maastonmuotojen mukaisesti porrastaen rantaan päin. Laajennuksen A- ja B-osat ovat matalat ja laajat. Laajennus on osittain kaksikerroksinen; vanhan osan liittymäkohdassa se on kaksikerroksinen ja länsipuolella yksikerroksinen. Kaksikerroksisessa osassa viistetyt räystäät luovat vaikutelman aumakatosta, joka sopeutuu aiempiin laajennusosiin. Todellisuudessa laajennusosat ovat täysin tasakattoisia. Säännöllisesti sijoitettujen ikkunoiden yläpuolella on rakennuksen länsipuolella kiinteät markiisit. Rannan puolella on myös kaksi katettua terassia. Rakennusten väliin jäävällä sisäpihalla on valkoiset metalliportaat toiseen kerrokseen.

Koko rakennuksessa on nykyisin koneellinen tulo-poistoilmanvaihto ja lisätty lämmöntalteenotto (LTO).

Säilyneisyystaso	1980-luvun osa A ja B	1930-luvun osa C	1960-luvun osa D
Hyvä (arvokas)	- Huoneistopohjat - Matala hahmo järeälle päin -Pääjulkisivun aukotusjäsenitys ja ikkunamalli	- Keskikäytävän linja säilynyt - Ulkoasu: aumakatto, räystäs-malli ja -linja, symmetria, säännöllinen aukotusrytmi, matalat smyygit ja sileä vaaleaksi rappattu julkisivu - Pääjulkisivun parvekkeet kaide yksityiskohtineen	- Kellarin/pohjakerroksen huonejako ja tilojen alkuperäinen käyttötarkoitus - Porrashuoneet
Kohtalainen	- Pääaulan porras-huone ja lasinen tuuli-kaappi + kattoikkunat	- Kellarin huonejako - Porrashuone (pohjoinen) - Pohjoispuoleinen parvekelinja itäjulkisivulla	
Merkittävästi muutettu / poistettu	- Laajennettu terassit länteen + lasitettu.	- Sisäänkäyntiovet, kuistit ja kaiteet 1. krs - Ikkunoiden puitejako - Ummistettu/purettu eteläinen porrashuone sisältä, että ulkoa.	- Parvekkeita muutettu sisätilaksi ja tehty uusi julkoparveke itään - Huonejako muutettu kahdesta käytävästä yhteen keskikäytävään

Kuva: Taulukko Tuuskodon rakennusten ja niiden osien nykytilan säilyneisyydestä. (Tuusulan Tuuskoto, rakennushistoriaselvitys, Sitowise 2024)

Tuusulan entinen kunnantalo



Kuva: Kunnan ensimmäinen kunnantalo, joka rakennettiin vuonna 1913 Kirkonkylään, joka oli tuolloin kunnan hallinnollinen keskus. (Virtuaali-Tuusula)

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

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



Kuva: Tuusulan vanha kunnantalo nykytilassaan. Kuvassa näkyy Aino-salin sisäänkäynti. (Tuusulan kunta)

Rakennusta on jatkettu pihasivultaan kerran. Tiilirakenteinen ja rapattu jatke on vuodelta 1957; lisärakennusta tarvittiin kunnan kasvaneiden tehtävien ja niistä vastaavan uuden henkilökunnan toimistotilaksi. Tätä ennen kunnantalon polttopuuvarasto ja toiletit sijaitsivat rakennuksen takana pitkässä, yksikerroksisessa piharakennuksessa. Vanha puurakenteinen osa kunnostettiin 1959 ja uudelleen 1990-luvulla, jolloin se menetti suurimman osan alkuperäisistä detaljeistaan. Ikkunat on vaihdettu uuden tyyliin ja yksityiskohtia on hävinnyt, nykyinen pelkistetty väritys poikkeaa huomattavasti alkuperäisestä. Tuusulan vanha kunnantalo on arvoitettu Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta inventoinnissa II-luokan rakennuskulttuurikohteeksi.



Kuva: Tuusulan vanhan kunnantalon edustalla oleva maisemallisesti arvokas puurivi. (Tuusulan kunta)

Kirkonkylän koulu

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

Koulurakennus on ollut alueen maisemallisena kiintopisteenä, ja se on edustanut 1950-luvun kouluarkkitehtuurin tyypillisiä piirteitä ja tavoitteita. Koulurakennuksen osalta maisema on muuttunut, kun koulurakennus ja asuntola on purettu ja tilalle on rakennettu Tuusulanjärven koulu.

Krapi



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

Krapi on yksi Tuusulan kylän eli sittemmin Kirkonkylän kantatiloista.

Vuoden 1867 jälkeen talon paikka siirtyi vanhalta kylänmäeltä pappilan kohdalta Rantatielle, jonne nousi uusi satulakattoinen, leveärunkoinen, keskeltä ristikeskuksella korotettu komea hirsirakennus; vanha talo jäi niille sijoilleen Pappilanmäelle vanhan isännän ja hänen uuden perheensä asunnoksi.

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

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

on 1990-luvulla kunnostettu hotelliksi. Sitä on laajennettu ja muutettu voimakkaasti.

Krapi rajautuu kaava-alueita reunustaviin golfkenttiin ja erityisesti hotellirakennus on maisemassa merkittävä maamerkki.

Maiseman nykytila



Kuva: Kaava-alueen maisemakuvan nykytilan analyysi. (Tuuskodon maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma 2024)

Kirkonkylänmäki

Kirkonkylänmäen vanhasta asuinpaikasta on säilynyt Kotun, Papilan ja Koivukujan rakennuksia, hienoa puustoa sekä vanhaa pihapiiriä. Kotunlaaksossa, Kirkkotien varrella on vanhoja puurivejä, joita ei ole vielä näkyvissä 30-luvun ilmakuvasa. Kylämäki ei

enää erotu laajemmassa maisemassa 1800-luvun lopun tapaan, koska mäen ympärille on tullut uutta rakentamista.

Kirkonkylänmäen ympärillä olevaa avointa maisemaa on säilynyt vain Koivukujan koillispuolella, nykyisen viljelypalstan kohdalla. Vanhoista asuinpaikkojen välisistä näkymistä on säilynyt näkymä Kotorannasta viljelypalstan yli Krapille. Koivukujan puukuja on uudistettu ja kuusiaita on poistettu. Kuusaidan paikalla on nykyisin sekapuustoa.

Mäen ympärille viime vuosikymmeninä rakentuneet asuinkorttelit poikkeavat selvästi Kirkonkylänmäen pihapiirin väljästä mittakaavasta ja vaikeuttavat Kirkonkylänmäen hahmottamista myös lähietäisyydeltä. Kirkonkylänmäki on nykyisin myös hyvin puustoitunut ja vanhat rakennukset erottuvat Kotun päärakennusta lukuun ottamatta heikosti Kirkkotieltä katsottaessa.

Tuuskodonmäki

Tuuskodon uudemmat osat ja väliaikaiset koulurakennukset ovat heikentäneet Tuuskodon maamerkkiroolia Piiliojan laaksossa. Tuuskoto näkyy edelleen hienosti Krapilta ja Ilmari Kiannon kujalta Piiliojan avoimen laakson yli sekä Gustavelundin rannasta ja järveltä. Pihapiirin puusto peittää rakennusta kuitenkin jonkin verran.

Tuuskodolle johtanut puukuja on kaadettu vuonna 2021. Näkymä kohti Saksan peltoalueita on sulkeutunut Järvenpääntien varressa kasvillisuudella sekä rakentamisella. Myös Saksan eteläpuolen peltoalueita on metsittyä.

Kirkkotien vanha risteys

Risteyksen sijainti on vanhojen karttojen perusteella pääosin nykyisiä tielinjoja vastaava. Risteyksessä Kirkkotie tekee nykyisin mutkan ja vanha tielinja jatkuu kevyenliikenteen väylänä Piiliojan laakson poikki Krapille.

Järvenpääntie sekä rakentaminen risteyksen ympäristössä on heikentänyt kunnantalon roolia risteyksen maamerkkinä. Järvenpääntien ja Kirkkotien risteyksen itäpuolen maamerkkinä toimii nykyisin huoltoasema ja varastorakennus. Kunnantalon näkymistä Järvenpääntielle estää oleva kasvillisuus sekä kunnantalon edessä oleva kierrätyspiste.

Kunnantalon sisäänkäyntipiha on siirtynyt Järvenpääntien puolelle myöhemmän lisäsiiven mukana ja maisemallinen yhteys Krapin suuntaan on heikentynyt. Vanhalla näkymälinjalla on nykyisin suuri kuusi. Kirkkotien varressa on mahdollisesti alkuperäinen

1930-luvun ilmakuvassa näkyvä lehmuspuukuja. Saksan suunnasta saavuttaessa vanhan risteuksen näkymän päätteenä on muuntamorakennus. Vanha tilakeskus on purettu.

Näkymät Tuusulanjärvelle ja laaksoihin

Kaava-alueen ranta-alueilla kasvaa nykyisin tiheä rantametsä, joka estää aikaisempien vuosisatojen pitkät näkymät Tuusulanjärvelle. Osaa rantametsistä on laidunnettu lampailla ja laidunnetut osat ovat kasvillisuudeltaan paikoin hieman väljempää.

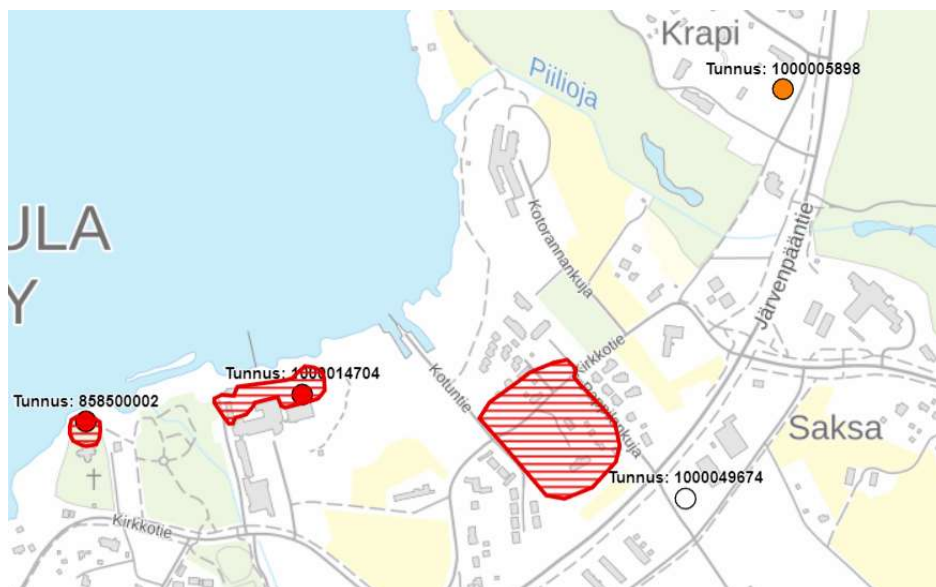
Tuuskodon länsipuolella rannassa on avoimesta puoliavoimeen vaihteleva puistoalue, josta on hienoja näkymiä järvelle. Kotuntietä pitkin on kapea näkymä Kirkkotieltä venelaiturille ja järvelle. Merkittävä osa Piiliojan laaksoa on säilynyt avoimena golfkenttänä. Krapiin johtavalta kevyenliikenteen väylältä, entiseltä Kirkkotieltä on säilynyt näkymä laaksoa pitkin luoteeseen. Järvenpääntien varressa laaksossa on uudempia rakennuksia sekä kuusiaita, joka katkaisee Piiliojan laakson näkymän.



Tuuskoto Tuusulanjärven rannalla. Kuva: Tuusulan kunta.

Kiinteät muinaisjäännökset

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



Kuva: Ote Museoviraston muinaismuistorekisteristä.

Kaavaratkaisu

Kaavamääräyksissä on annettu uutta rakentamista maisemaan sopeuttavia määräyksiä. Koko kaava-aluetta koskien on määrätty, että rakentamisen tulee korkeudeltaan, kattomuodoltaan, väritykseltään ja rakennusmateriaaleiltaan sopeutua ympäröivään maisemaan, rakennuskantaan sekä kulttuurimaisemaan. Uudisrakennusten tulee muodostaa samalla tontilla sijaitsevien suojeltujen rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten sopeuttamiseksi kulttuurihistorialliseen maisemaan on koko kaava-alueella sallittu julkisivuissa vain murrettut, maanläheiset sävyt, eikä julkisivuissa sallita kirkkaita värejä eikä mustan tai harmaan sävyjä päävärinä. Lisäksi katoissa tulee käyttää harmaata tai murretun punaista kone- tai lukkosaumattua peltiä. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset, laitteet ja alueet on sopeutettava ympäristöön, ja VL-alueella mahdolliset mastot, muuntamot, pysäköintialueet ja huoltorakennukset tulee sovittaa alueen miljööseen ja maisemaan. Alueen luonnollisten pinnanmuotojen säilyttämiseksi on määrätty, että rakennukset tulee sovittaa rakennuspaikan olevaan maastoon.

Koko kaava-aluetta koskevien, rakentamista ohjaavien määräysten alueen toteutumista ohjataan kortteli- ja tonttikohtaisilla kaavamääräyksillä. Lisäksi korttelialueille ja tonteille osoitettu kerros määrä, rakennusten korkeus, rakentamisen määrä, rakeisuus, kattokaltevuus, kattomuoto sekä julkisivumateriaalit jatkavat alueelle ominaisen rakennustavan tai tonteille jo sijoittuvien rakennusten ominaispiirteitä. Rakennusaloja on jaoteltu pienehköihin osiin ja koko kaava-aluetta koskien on määrätty, että rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä, mikä mukaillee alueelle ominaista rakentamistapaa.

Suojeltujen rakennusten läheisyydessä on määrätty, että uudisrakentamisen tulee sopeutua suojeltuihin rakennuksiin. Pappilan tontilla 8081–1 uudisrakennusten tulee olla kooltaan ja ulkoasultaan tontin suojelluille rakennuksille alisteisia. Ali-Kottun tontilla 8084–1 rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri tontin suojeltujen rakennusten kanssa. Maisemallisesti erityisen herkässä Pappilan korttelissa 8081 ja Ali-Kottun tontilla 8084–1 on määrätty rakennuksen lattiatasolle sallittu enimmäiskorkeus sekä harjakorkeus siten, etteivät uudet rakennukset kohoa maisemassa ja pihapiirissä liian korkeiksi.

Tuuskodon mäelle sijoittuvat uudet A-korttelit 8087, 8156 ja 8157 muodostavat oman, alueen muusta rakentamisesta erottuvan kokonaisuuden. Kyseisissä kortteleissa päärakennusten julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai kiviaineisia ja talousrakennusten ja katosten puuverhoiltuja. Rapatut tai kiviaineiset julkisivut jatkavat Tuuskodon rakennuskokonaisuuden ilmettä. Tontteja ei saa tasata kauttaaltaan luonnollista korkeuttaan matalammaksi, jotta säilytetään alueelle ominainen ja avoimessa maisemassa erottuva mäki. Rakennuksissa sallittu kerrosmäärä laskee järveä ja pohjoista kohti, minkä kautta rakennukset porrastuvat Tuuskodon mäen mukaisesti. Asuintonttien erottamiseksi avoimesta puistoalueesta tulee tonttien piha-alueet aidata VL-aluetta vasten kiviaineisella muurilla. Jotta vältetään maiseman sulkeutuminen, saa muuri olla VL-alueen suuntaan enintään 1,2 metriä korkea.

Tuuskodon 1930-luvulla rakennettu osa sijaitsee korttelissa 8157. Kyseistä rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa, mutta sen säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön on mahdollistettu ja siihen on myös pyritty kannustamaan kaavallisesti. Kaavamääräyksen mukaan Tuuskodon 1930-luvulla rakennetun osan kellariin sekä ullakon tasolle voidaan toteuttaa asuinhuoneistoja tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tontti, jolla Tuuskodon 1930-luvulla rakennettu osa sijaitsee, on pinta-alaltaan melko suuri ja sille on mahdollista toteuttaa uudisrakentamista vanhan rakennuksen säilyttämisen lisäksi. Rakennuksen arvojen säilyttämiseksi on määrätty, että Tuuskodon 1930-luvulla rakennettuun osaan tehtävät toimenpiteet, korjaustyöt sekä siihen lisättävät mahdolliset uudet osat ja rakenteet tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisarkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen kattomuoto, säännöllinen ikkunajako, sisäänkäyntien katos-parveke-yhdistelmät sekä julkisivuväri ja -materiaalit tulee pääpiirteissään säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa mahdollisimman alkuperäisen kaltaisiksi.

Muissa A-kortteleissa sekä AO-kortteleissa julkisivujen päämateriaalina tulee olla peittomaalattu tai kuultokäsitelty lautaverhous, ja

rakennuksissa tulee olla pienempiä piharakennuksia lukuun ottamatta harjakatto. Tontinrajat tulee aidata VL-aluetta vasten enintään 1,2 metriä korkealla pensasaidalla.

Autopaikoitusta on ohjattu tonteilla siten, että autopaikoitus ei näy hallitsevalla tavalla maisemassa. Osalla A-tonteista autopaikoitus on sijoitettu ohjeellisella merkinnällä sisäpihoille sekä istutettaviksi osoitettujen alueiden taakse. Pappilan tontilla 8081–1 autopaikat tulee sijoittaa tontille siten, että puita säilytetään mahdollisimman paljon ja alueen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy, eikä tontilla sallita autokatoksia. Autokatokset nähdään maisemallisesti herkälle tontille sopimattomina rakenteita. AO-kortteleissa ei saa rakentaa autokatosta tai -tallia asuinrakennuksen kanssa yhteen. Autokatosten ja -tallien erottamisella asuinrakennuksista edesautetaan rakennusten pienipiirteisyyttä ja rakennusmassojen perinteistä pirstaleisuutta.

Asemakaavan toteuttamisen myötä Kirkkotien, Pappilankujan, Kotorannapolun ja Kotorannankujan varrelle nousee uutta 1–2 kerroksista rakentamista. Uusi rakentaminen muodostaa pääosin varsin pienimittakaavaista rakennettua ympäristöä. Uusi rakentaminen on tuotu melko kiinni katualueisiin, mikä tuo alueelle kyläraittimaista ilmettä.

Kaavaratkaisussa on säilytetty näkymiä arvokkaiksi tunnistettuihin rakennuksiin sekä avoimeen maisemaan. Kotorannankujalta on rakennusaloja rajaamalla säilytetty näkymät Koivukujan ja Kotorannan rakennuksiin. Kotorannankujalta on säilytetty näkymiä sekä järven että golfkentän suuntaan VL-aluetta pitkin. Tuuskodon mäellä on säilytetty ja avattu näkymiä; Kotorannankujalta aukeaa näkymiä järven suuntaan purettavien Tuuskodon rakennusten kohdalta ja tonttien väleihin muodostuu näkymälinjoja avoimen maiseman suuntaan. Kirkkotien ja Järvenpääntien risteyskohdasta on säilytetty näkymä Krapin suuntaan, ja näkymälinjalta on siirretty puistomuuntamo toiseen sijaintiin.

Koko kaava-aluetta koskien on annettu määräyksiä alueiden hoitamiseksi. Kortteleiden piha-alueita, venevalkaman aluetta, katu-alueita, ranta-alueita sekä lähivirkistys- ja suojaviheralueita on hoidettava siten, että niiden maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy. Golfkentän puoleinen osa Kotorannankujaa ympäröivästä VL-alueesta on osoitettu maisemallisesti tärkeäksi alueen osaksi, joka on säilytettävä pääosin avoimena. Koko kaava-aluetta koskien on annettu määräyksiä, joiden avulla pyritään edesauttamaan alueella säilytettävien puiden elinvoimaisuutta. Kaavamääräysten mukaan alueella olevaa puustoa tulee hoitaa ja täydentää sekä tarvittaessa uusaa, ja säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä

aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

Asemakaavassa on osoitettu maisemallisesti arvokasta puustoa sp-merkinnällä suojeltavaksi puuriviksi. Sp-merkinnällä on merkitty Pappilan tontin 8081–1 vanha puurivi sekä vanhan kunnantalon korttelin 8083 reunassa, Kirkkotien varrella kohoava vanha puurivi. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu Pappilan korttelin 8081 edustalla oleva, Kirkkotien katualueelle sijoittuva maisemallisesti arvokas vanha tammi yksittäisen suojeltavan puun merkinnällä. Suojeltavia puita ei saa kaavamääräysten mukaan kaataa.

Kortteleihin on osoitettu istutettavia alueita katualueiden, tonttien ja avointen alueiden reunoille sekä Pappilan korttelissa 8081 piha-alueille. Asemakaavassa on osoitettu istutettavia puukujanteita paikkoihin, jossa on sijainnut maisemallisesti tärkeitä puukujanteita. Puukujanne on lisätty Kotorannankujalle siten, että kadun oikeaan laitaan istutettava puurivi sijoittuu katualueelle ja vasempaan laitaan sijoittuva puurivi tonteilla. Istutettavat puurivit muodostavat puukujanteen myös Kotorannan ja Koivukujan tontille 8084–4 paikalle, mihin on jo istutettu nuori puukujanne korvaamaan vanhaa puukujannetta.

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

Kaavaratkaisussa säilytetään aikaisemmissa asemakaavoissa annetut sr-merkinnät sr-merkintöihin liittyviä kaavamääräyksiä tämentäen. Asemakaavassa annetaan sr-merkintöjä alueen rakennuksille seuraavalla tavalla:

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

Sr-1, suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet sekä sen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Jos rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava ensisijaisesti entistäen. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella

museoviranomaisen kanssa. Suojeltavia rakennuksia ei lasketa kuuluvaksi rakennusalaan.

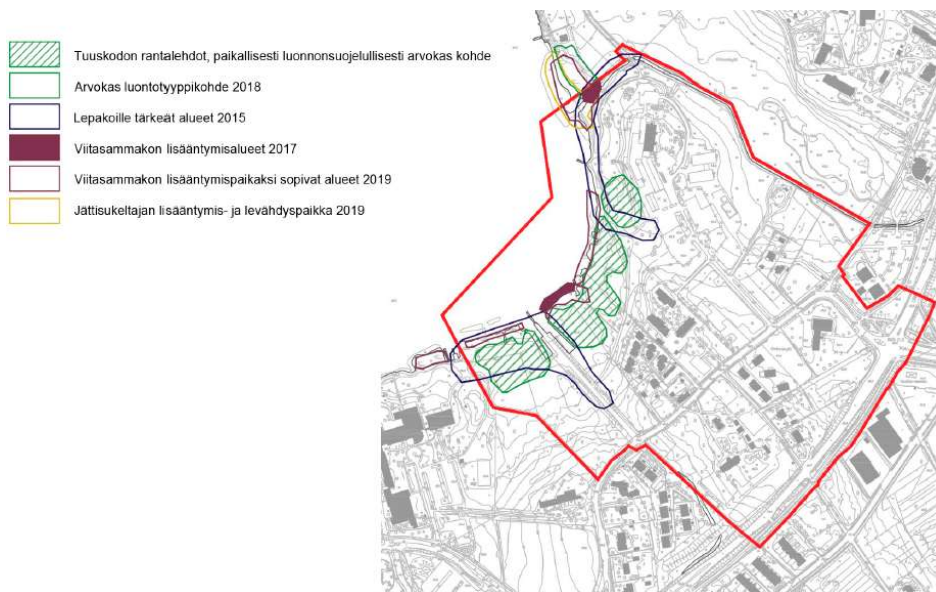
Tonteilla 8084–1 ja 8081–1:

Sr-2, suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen historiallisia tai kyläkuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Suojeltavia rakennuksia ei lasketa kuuluvaksi rakennusalaan.

Kaava-alueelta tunnistettu kiinteä muinaisjäänös on asemakaavassa merkitty alueeksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Luontoarvot

Lähtökohdat



Kuva: Luontoselvityksissä tunnistetut kaava-alueen luontoarvot. (Tuuskodon maisemaselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma 2024)

Kaava-alueen luonnonarvoiltaan merkittävimmät kohteet sijaitsevat rannoilla. Tuuskodon rannassa on tehty luontoselvitykset vuosina 2015, 2018 ja 2019. Rannassa on lähes järven pinnan tasossa olevia tervaleppälehtoja, jossa on myös metsäluhtiin kuuluvia alueita. Lehto- ja luhta-alueiden kasvillisuus on edustavaa, mutta harvinaisia kasvilajeja ei ole tavattu. Molemmat luontotyypeistä ovat Suomessa uhanalaisia ja säilyttämisen arvoisia.

Ranta-alueen metsät on arvioitu luontoselvityksissä linnustolliseksi arvokkaiksi kohteiksi ja ne tulisi säilyttää luonnontilaisena. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2015; Mikkola 2011) Tuusulanjärvi on maakunnallisesti tärkeä lintualue. Arvokkaan lintualueen rajauksessa ovat mukana linnustollisesti arvokkaimmat luhtarannot ja laajat ruovikot, joitakin rantametsäalueita sekä järven itäpuoleiset, keväiset tulvapellot.

Luontoselvitysten mukaan alueen vesikasvillisuudessa ei ole tavattu huomionarvoisia kasvilajeja. Suurimmalla osalla kaava-alueen ranta-alueista on 5–30 m leveä järviruokovaltainen vyöhyke. Vesialueella esiintyy runsaasti sinilevää. (Manninen, Makkonen & Nieminen, 2019; Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2017.)

Tuuskodon alueella on havaittu pohjanlepakoita, vesisiippoja ja viiksisippiä/isoviiksisippiä. Yleisin oli pohjanlepakko, jota havaittiin useassa eri paikassa. Venevalkaman ympäristö on arvioitu luokan II lepakkoalueeksi, mikä tarkoittaa, että se on Eurobats sopimuksen suojelema lepakoille tärkeä ruokailualue. Tuuskodon länsipuoli on arvioitu luokan III lepakkoalueeksi, mikä tarkoittaa, että se on lepakoiden käyttämä alue, joka huomioidaan maankäytön muuttuessa, mikäli mahdollista. Venevalkaman ympäristö on rehevä ja suojaista ja siinä on vesi- ja viiksisipoille sopivaa saalistusympäristöä. Rantapuusto tulisi venevalkamassa säästää ja välttää isojen aukkojen tekemistä rantapuustoon. Lepakkoalueella olevia reittejä ei tulisi valaista 15.5.–31.8. välisenä aikana. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2015)

Kaava-alueen rannoilta on viitasammakkohavaintoja vuodelta 2015. Rannoilla on varsinaisten havaintopaikkojen lisäksi todettu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi sopivia allikkoisia ja lampareisia, kasvillisuuden suojaamia tulvaluhtia. Piiliojan suulla on todettu jättisukeltajan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sovelias ranta-alue. Viitasammakon ja jättisukeltajan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee luonnonsuojelulain heikentämis- ja hävittämiskielto. Suojavyöhykkeen viitasammakon havaintopaikalle olisi oltava vähintään muutama kymmenen metriä. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2015; Manninen ym. 2019.)

Piiliojan suun pohjoispuolella on todettu maakunnallisesti arvokas luontokohde, leppävaltainen metsäluhta. Luontokohteessa on myös haitallisia vieraskasvilajeja: isotuomipihlajaa, karhunköynnöstä ja terttuseljaa. (Manninen & Makkonen 2018)

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

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

Kaava-alueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu seuraavat Metsokohdet:

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on osoitettu alueelta tunnistetut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet luo-merkinnöin. Kaikki luo-alueet sijoittuvat Tuusulanjärven rannan läheisyyteen. Merkinnät perustuvat alueelta tehtyihin luontoselvityksiin ja niiden löydöksiin. Lisäksi asemakaavassa on suojeltu puustoa aluemerkinällä (sp) sekä yksittäistä puuta suojelevalla merkinnällä. Suojeltu puusto on kuvattu kohdassa Maisema ja kulttuurihistoria.

Pääosa luo-alueista on merkitty luo-1-merkinnällä, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueen osaksi. Luo-1 alueet sisältävät lepakoille sekä linnustolle tärkeää elinympäristöä. Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon niin, että etenkin rannan puustoinen alue pysyy ehjänä eikä siihen luoda isompia aukkoja. Rantalehtojen luonnonvaraisuutta ja monimuotoisuutta tulee vaalia, ja ne tulee jättää voimakkaamman metsänkäsittelyn ulkopuolelle. Aluetta tulee valaista vain harkiten touko- ja syyskuun välisenä aikana.

Piiliojan suulle sekä venevalkaman läheisyyteen on merkitty luo-2-alueita. Luo-2-alue on jättisukeltajan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää eikä hävittää ilman Uudenmaan ELY-keskuksen lupaa. Alue sisältää sekä lepakoille sekä linnustolle tärkeää elinympäristöä. Alueella olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon niin, että etenkin rannan puustoinen alue pysyy ehjänä eikä siihen luoda isompia aukkoja. Aluetta tulee valaista vain harkiten touko- ja syyskuun välisenä aikana.

Asemakaavassa on annettu kaavamääräyksiä luonnonmonimuotoisuuden turvaamiseksi sekä riittävän ja laadukkaan viherrakenteen toteutumisen edistämiseksi tonteilla. Koko kaava-aluetta koskien rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon. Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa ja täydentää sekä tarvittaessa uusia. Pihalla tulee käyttää luonnon monimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja. Tontille tulee istuttaa vähintään yksi puu 100 m² tontin rakentamatonta alaa

kohden. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava monilajisesti puilla ja pensailla ja niiden on oltava pinnaltaan vettä läpäiseviä. Istutuksissa tulee hyödyntää kotimaisia ja alueelle ominaisia lajikkeita. Rakentamishankkeissa, joissa on vähintään kahdeksan asuntoa, tulee rakentamisluvan liitteenä esittää vihertehokkuuslaskenta ja sen perustana oleva piha- ja istutussuunnitelma. Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,9. Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota haitallisten vieraslajien torjuntaan, sekä varmistettava, etteivät lajit leviä rakennustöiden seurauksena. Lisäksi Kotorannanraittia, Kotorannanpuistoa sekä venevalkaman aluetta tulee valaista rannan läheisyydessä vain harkiten touko- ja syyskuun välisenä aikana.

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

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

Kaava-alueen laidassa kulkee Piilioja. Tuusulanjärveen ohjautuu Piiliojan kautta merkittävä osa Tuusulan itäisen osan hulevesistä.

Kotorannanpuistossa sijaitsee jätevedenpumppaamo.

Kaavaratkaisu

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

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

Kotunpuistoon on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia. Kyseiselle alueelle voidaan esimerkiksi sijoittaa masto. Kotunpuistoon on osoitettu myös ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen. Rakennusoikeutta huoltorakennukselle on osoitettu 200 k-m².

Jätevedenpumppaamolle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaavamääräyksen mukaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset, laitteet ja alueet on sopeutettava ympäristöön.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kallioperä on alueella graniittia. Suurin osa kaava-alueen maaperästä on savea. Vanhimpien rakennuspaikkojen ympärillä, kirkonmäellä, maaperä on hiesua sekä hienoa hietaa.

Hiesuisen ja hienohietaisen maaperän rakennettavuus on lähtökohtaisesti hyvä. Saven alueella osa rakennuksista tulee paalutaa ja osalla riittää maavarainen perustus.

kohti Vantaanjoen vesistöaluetta ja päättyy Suomenlahteen. Piilioja kuljettaa valuma- ja hulevesiä Tuusulanjärveen. Kaava-alueen pintavedet laskevat Piiliojaan ja osin suoraan Tuusulanjärveen.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee luokitellun pohjavesialueen ulkopuolella.

Kaavaratkaisu

Kaavamääräysten mukaan hulevedet tulee viivyttää korttelialueella kunnan hulevesikäsittelyvaatimusten mukaisesti.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota laadulliseen hulevesien hallintaan ja hulevesien luonnonmukaiseen viivyttämiseen. Tonttien hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä tonteilla, jonka jälkeen hulevedet tulee johtaa hallitusti kunnalliseen hulevesijärjestelmään ennen vapautumistaan vesistöön.

Viivytyksvaatimuksena on suunniteltava periaatteella $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille turvareiteille.

Tontin hulevesistä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta rakentamislupavaiheessa. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta ja käsittely tulee huomioida. Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa lisätä vastaanottavan uomien hulevesikuormitusta, ja työmaa-alueiden vesiensuojelurakenteiden tulee olla valmiita ennen rakentamisen alkamista.

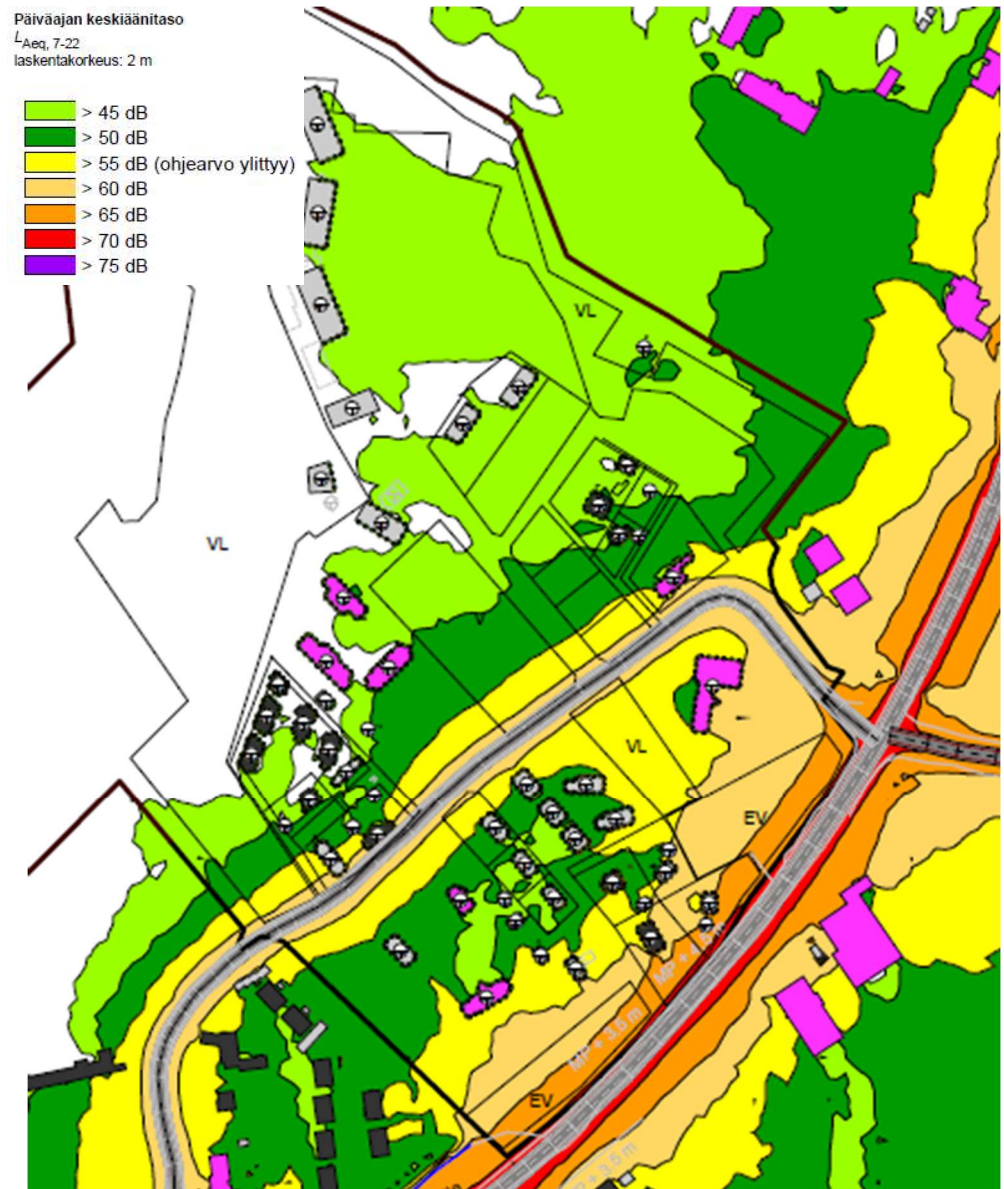
Yleisillä alueilla on viivyttävä ja mahdollisuuksien mukaan imeytettävä puhtaat hulevedet. Yleisille alueille saa rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsema allas-, oja- ja patorakenteita.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.

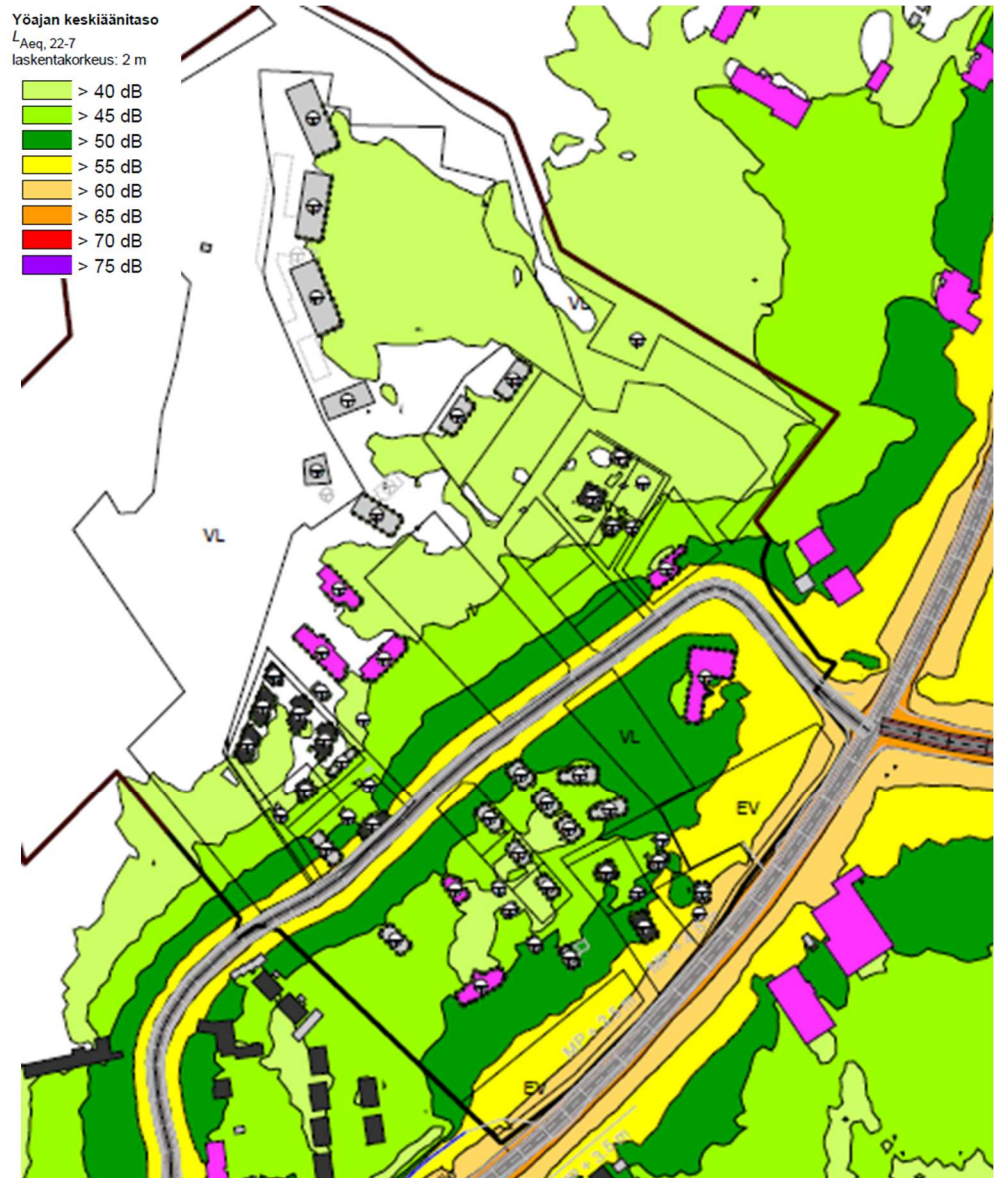
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Osalla suunnittelualueesta vaikuttaa Järvenpääntien ja Kirkkotien liikennemelu.



Kuva: Tuuskodon asemakaavan muutoksen meluselvitys, ennustetilanne 2040 ilman meluntorjuntaa. Päiväajan keskiäänitaso. Melumallinnukseen on mallinnettu kaavaluonnoksen mukaiset rakennukset. (Sitowise Oy, 2020)



Kuva: Tuuskodon asemakaavan muutoksen meluselvitys, ennustetilanne 2040 ilman meluntorjuntaa. Yöajan keskiäänitaso. Melumallinnukseen on mallinnettu kaavaluonnoksen mukaiset rakennukset. (Sitowise Oy, 2020)

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräyksiä liikennemelun torjunnasta. Kaavamääräysten mukaan koko kaava-alueella tulee rakentamislupaa varten selvittää tontille kohdistuva liikennemelu. Rakentamisluvassa tulee esittää tarvittavat ratkaisut, joilla saavutetaan Ympäristöministeriön rakennuksen ääniympäristöstä annetun asetuksen mukaiset vaatimukset.

Lisäksi kaavamääräysten mukaan Järvenpääntien lähellä sijaitsevilla tonteilla 8082–2 ja 8082–3 sallitaan meluaidat ja -vallit. Meluaidat ja -vallit voidaan tarvittaessa sijoittaa istutettavaksi osoitetulle alueelle. Meluaidat ja -vallit tulee sovittaa alueen miljööseen ja maisemaan. Ennen rakentamislupapäätöksen tekemistä tulee pyytää kaavoituksen lausunto.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 14.3.2024 esittää Tuuskodon asemakaavan muutoksen osalta, että:

- Kotunpuisto, Latoperkiönpuisto, Kotorannankuja, Kotorannanpolku ja Kotorannanpuisto ovat jo niminä käytössä alueella, ja ne olisi hyvä säilyttää sellaisinaan.
- Kotorannankujan molemmille puolille levittäytyvää viheraluetta kutsuttaisiin kokonaisuudessaan Kotorannanpuistoksi.
- Kotorannanpuistoa kiertävälle jalankulkureitille annettaisiin nimeksi Kotorannanraitti.

Asemakaavan muutoksessa on käytetty nimistöä nimistötoimikunnan päätöksen mukaisesti muuten, mutta Latoperkiönpuiston paikalle on osoitettu korttelialuetta, joten kyseisen puiston nimi poistuu. Kaava-alueen muu nimistö, johon nimistötoimikunta ei ottanut päätöksessään kantaa, on säilytetty ennallaan: vanhan kunnantalon vieressä olevan puiston nimenä on säilytetty Kunnantalonpuisto, Pappilankuja ja Kirkkotie on säilytetty katualueen niminä ja jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun nimenä on säilytetty Ilmari Kiannon polku.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Kotorannankuja 10 (Tuuskoto) arviokirja (Catella Property Oy, 2014)
 - Tuuskodon kustannusselvitys (FMC Laskentapalvelut, 2014)
 - Tuusulanjärven ja jokilaakson luontoselvitys (Enviro, 2015)
 - Portti Rantatielle, Diplomityö (Oula Rahkonen, 2015)
 - Uimaranta Tuusulanjärvelle -selvitys (2015)
 - Tuuskodon ja Fjällbon alueiden luontoselvitys (Enviro, 2015)
 - Historiallisen kylätontin arkeologinen koetutkimus 2017 (Maanala Oy, 2017)
 - Tuuskodon käyttömahdollisuudet, loppuyhteenveto 19.5.2017 (Ramboll CM Oy, 2017)
 - Tuuskodon ranta-alueen luontoselvitys 2017 (Enviro, 2017)
 - Luontoselvitykset Tuuskodon rannassa Tuusulassa vuosina 2018 ja 2019 (Faunatica Oy, 2019)
 - Luontoselvitykset Rivieeran alueella (Faunatica Oy, 2018)
 - Pappilan venevalkaman uusiminen (Aikari Oy, 2019)
 - Tuuskodon asemakaavan meluselvitys (Sitowise, 2020)
 - Viemärin siirron hinta-arvio Tuuskodon kaavaa varten (Sweco Ympäristö Oy, 2020)
 - Tuusulan Piiliojan kuormitusselvitys ja kunnostussuunnitelma (Sitowise, 2020)
 - Kotorannan tervaleppälehdon ja luhdan hoitosuunnitelma (Envibio Oy, 2021)
-

- Kotorannanpuiston laidunalueen hoitosuunnitelma 2020–2024 (ProAgria Etelä-Suomi, 2020)
- Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023 (Sitowise, 2023)
- Tuuskodon maisemaselvitys (Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma, 2024)
- Tuusulan Tuuskoto, rakennushistoriaselvitys (Sitowise, 2024)

Muilta osin asemakaavan muutos perustuu alueelta ennen kaavaprosessia laadittuihin selvityksiin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia seuraavasti:

- katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentaminen
- vesijohtojen ja viemäriinjan siirrot
- puistoalueiden rakentaminen ja hoitaminen
- venevalkaman kehittäminen
- Tuuskodon rakennusten purkaminen

Lisäksi kunnalle aiheutuu voi aiheutua kustannuksia puistomuutamoiden siirroista sekä tonttien esi- ja pohjarakentamisesta.

Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Asemakaavan muutoksen myötä Tuuskodon vanha osa on mahdollista myydä asuinkäyttöön, eikä rakennuskokonaisuudesta aiheudu kunnalle enää jatkuvia kuluja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa Tuuskodon rakennusten purkamisen ja niiden korvaamisen uudella rakentamisella. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa Tuuskodon 1930-luvulla rakennetun osan säilyttämisen ja muuttamisen asuinkäyttöön siten, että rakennuksen arvot säilyvät. Muilta osin asemakaava mahdollistaa olevan rakennuskannan säilymisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen lisää lähinnä asumiseen liittyvää liikennettä. Kaavaratkaisun mahdollistama lisärakentaminen mahdollistaa noin 280 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asukasmäärän lisäys kuormittaa erityisesti Kotorannankujaa, jota tulee asemakaavan toteuttamisen myötä parantaa sekä linjata uudelleen. Kasvava asukasmäärä lisää myös Kirkkotien liikennettä. Järvenpääntien liikennemääriin asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

Kirkkotien katualueen leventäminen mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän ja Kirkkotien ajoväylän levennyksen.

Järvenpääntien joukkoliikennetarjonta palvelee suunnittelualan maankäyttöä ja olemassa olevan joukkoliikennereitistön vaikutuspiiriin tulevat uudet asukkaat tukevat osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Asemakaavan muutoksessa ei ole osoitettu uusia joukkoliikenteen pysäkkejä, eikä joukkoliikenne kulje kaava-alueen läpi.

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

Vaikutukset taajamakuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön

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

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen vaikuttaa alueen maisemaan. Kaavaratkaisussa uutta rakentamista on kuitenkin pyritty sopeuttamaan maisemaan ja taajamakuvaan kaavallisten ratkaisujen kautta, mikä vähentää asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuvia maisemallisia vaikutuksia. Alueelle määrätty rakentamistapa sopeuttaa uutta rakentamista ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan, eivätkä alueen suojellut rakennukset jää uudelle rakentamiselle alisteiseksi. Alueelle muodostuu sille luontaista, pienipiirteistä rakeisuutta, joka syntyy pienehköistä ja erotelluista rakennusaloista ja riittävän lyhyistä yhtenäisistä julkisivuista, joihin asuinrakennukset ja talousrakennukset on jaoteltu ja määrätty toteutettavaksi.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen myötä rakentamatonta, osin avointa aluetta muuttuu rakennetuksi asuinalueeksi. Uusien korttelialueiden rakentaminen muuttaa jonkin verran etenkin Kirkkotien varren, Pappilankujan ja Kotorannankujan maisemaa ja taajamakuvaan nykytilanteessa väljien kohtien muuttuessa rakennetuiksi.

Kirkkotien varrella tontin 8085–1 toteuttaminen palauttaa siinä aikaisemmin sijainneet, Kirkkotietä rajaavat rakennukset. Kirkkotien varrelle sijoitetut uudet rakennukset jatkavat Ali-Kottun muodostamaa, rakennuksin rajattua kylänraittia.

Maisemaan vaikuttavat myös asemakaan muutoksen salliman rakentamisen, purkamisen sekä maisemanhoidon myötä avautuvat ja sulkeutuvat näkymät. Tuuskodon rakennusten purkaminen muuttaa maisemaa etenkin Tuusulanjärven rannalla sekä avoimessa, golfkenttää ympäröivässä laaksossa. Mikäli Tuuskodon rakennuksia puretaan, on Kotorannankujalta katsottuna mahdollista saada avattua näkymiä Tuusulanjärvelle uusien rakennusten väleistä. Kotorannankujalta säilyy näkymiä tontin 8084–4 suuntaan, joskin tonttien 8084–5 ja 8084–6 rakentuessa näkymien luonne muuttuu avoimen maiseman yli nähdystä paikoin sulkeutuneemmaksi, rakennusten väleistä havaituksi.

Kaavaratkaisu säilyttää ja avaa näkymää vahalta kunnantalolta Piiliojan laaksoon sekä Krapille, kun VL-aluetta on osoitettu pääosin avoimena säilytettäväksi alueeksi ja muuntamorakennus on siirretty toiseen sijaintiin. Järvenpääntieltä Kirkkotielle tullessa näkymän pääte on palautettu vanhaa tienäkymää mukaillen rakennuksen päädyksi.

Alueella olevaa luontoa säilyttävät kaavamääräykset sekä kaava-alueelle osoitetut alueiden hoitoa koskevat määräykset vähentävät asemakaavan toteuttamisesta kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön aiheutuvia vaikutuksia. Tonteilla ja yleisillä alueilla säilyvät puut ja muu kasvillisuus auttavat säilyttämään alueelle ominaista, vehreää ja puutarhamaista ilmettä sekä pehmentävät uuden rakentamisen reunaa maisemassa. Istutettavat alueet ja muu tonteille istutettavaksi määrätty kasvillisuus tuovat maisemaan vihreitä reunoja ja tukevat alueen puutarhamaisuutta. Tuuskodolle aikaisemmin johtanut puukujanne on palautettu Kotorannankujan reunaan istutettavilla puuriveillä, ja tontin 8084–4 puukujanne on merkitty kaavakarttaan, jotta tuetaan siinä sijaitsevan, nuoren puukujanteen säilymistä. Arvokkaiden puurivien suojele sp-merkinnällä Pappilan ja vanhan kunnantalon tonteilla sekä ka-tualueella suojeltu puu säilyttävät osaltaan alueen maisemallisesti arvokasta puustoa. Avoimena säilytettävä alue (ama) edesauttaa golfkenttää vasten olevien alueiden säilymistä avoimena ja näin ollen edistää maiseman nykyisen olemuksen säilymistä. Tuusulanjärven rannan luo-alueiden määräykset edesauttavat rantavyöhykkeen maiseman säilymistä.

Asemakaavan muutoksessa säilytetään aikaisemmissa asemakaavoissa annetut sr-merkinnät sr-merkintöihin liittyviä kaavamääräyksiä täsmentäen. Sr-merkinnöillä suojataan rakennuksia sellaisilta korjaus- ja muutostöiltä, jotka uhkaavat rakennusten arvok-

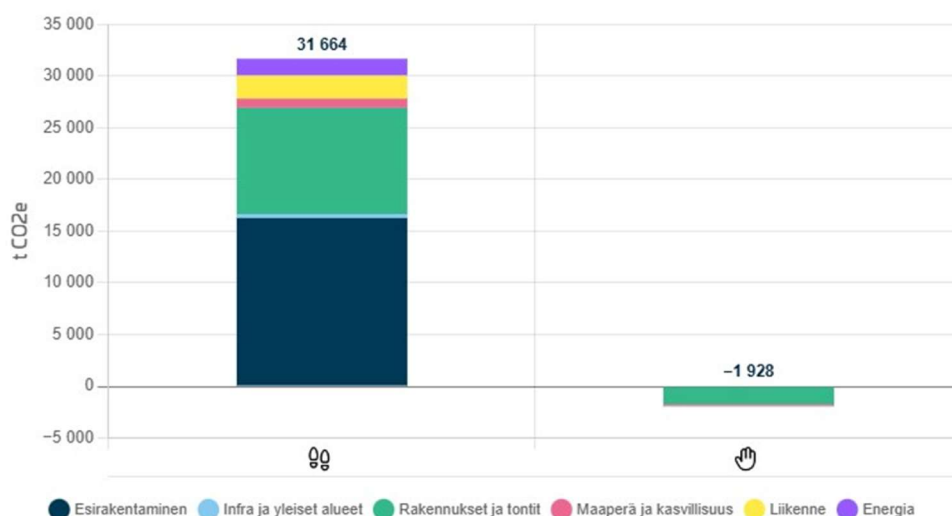
kaita ominaispiirteitä, sekä kielletään niiden purkaminen. Arvokkaiksi tunnistettujen rakennusten suojaaminen turvaa kulttuuriperinnön säilymistä sekä tukee alueen maisemallisten arvojen säilymistä.

Muinaismuistolailla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen (sm) alueelle osoitetut uudet asuintontit vaikuttavat toteutuessaan muinaisjäännöksen säilymiseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuvaa hiilijalanjälkeä on arvioitu Planect-työkalun avulla. Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvasta hiilijalanjäljestä noin puolet tulee esirakentamisesta, ja seuraavaksi eniten hiilijalanjälkeä kasvattaa toteutettavat rakennukset ja tontit. Asemakaavan toteuttamisen myötä saavutettava hiilikädenjälki on pieni. Pääosa hiilidioksidipäästöistä tulee alueen elinkaaren alussa, eli toteuttamisvaiheessa. Planect-työkalun arvion mukaan asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuva hiilijalanjälki on kokonaisuudessaan noin 32 000 t CO₂e. Planect-arvio on kaavaselostuksen liitteenä.

Tulosten yhteenveto



Kuva: Planect-työkalun antama yhteenveto Tuuskodon asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuvasta hiilijalanjäljestä ja -kädenjäljestä.

Kun verrataan rakennuksen purkamista ja sen korvaamista uudella sekä rakennuksen korjaamista, aiheuttaa uuden rakentaminen yleisesti ottaen korjaamiseen verrattuna suuremmat hiilidioksidipäästöt. Asemakaavan muutoksen myötä Tuuskodon rakennukset voidaan purkaa ja korvata uudella rakentamisella. Asemakaavan muutoksessa ei ole annettu purettavien rakennusten rakennusmateriaalien uusiokäyttöön ohjaavia määräyksiä, joiden

avulla purkamisen ja uuden rakentamisen hiilidioksidipäästöjä voitaisiin vähentää tai kompensoida. Tuuskodon vanhan osan säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön on purkamiseen ja vastaavan uuden rakennuksen rakentamiseen verrattuna vähäpäästöisempi ratkaisu, mutta koska kyseistä rakennusta ei ole suojeltu, ei sen säilymistä voida taata.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen vaikuttaa jonkin verran olevaan luontoon. Uusi rakentaminen on kuitenkin sijoitettu siten, että alueella olevaan luontoon ja sen monimuotoisuuteen vaikutaan mahdollisimman vähän. Asemakaavan muutoksen toteuttamisen myötä alueelta poistuu ja muuttuu rakennetuksi puutarhapalsta-alue, olevia tontteja reunustavaa niittyaluetta sekä osa korttelin 8081 olevaa pihapiiriä. Tuuskodon mäen kortteleissa 8087, 8156 ja 8157 uusi rakentaminen on sijoitettu pääosin nykyisten rakennusten tai pysäköintialueen päälle, mutta tonteilla 8087–1, 8156–1 ja 8157–1 uutta rakentamista sijoittuu kuitenkin osin olevan puuston päälle. Alueen puustoa jää myös jossain määrin uuden rakentamisen alle korttelissa 8085, katualueilla ja Kotunpuistossa ohjeellisen pysäköintialueen, huoltorakennuksen sekä et-alueen kohdalla.

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

Luo-alueita koskevilla määräyksillä edistetään alueen luontoarvojen säilymistä. Valaistusta kesäaikaan rajoittavat ja suojaavaa puustoa säilyttävät määräykset auttavat säilyttämään alueella lepakoille otolliset olosuhteet. Rannan metsikkö on tunnistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi, ja sen säilymistä edesautetaan myös luo-alueiden määräyksissä. Asemakaavassa suojellaan myös alueelta löydetyn jättisukeltajan sekä viitasamakon lisääntymis- ja levähdyspaikat, mikä edesauttaa kyseisten lajien elinympäristöjen säilymistä alueella.

Asemakaavan muutoksessa on annettu hulevesiä koskevia määräyksiä. Hulevesimääräysten avulla varmistetaan hulevesien taroituksenmukainen käsittely ja estetään hulevesien johtaminen suoraan Tuusulanjärveen.

Alueella oleva nykyinen puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Asemakaavan muutoksen toteuttamisen myötä poistuu alueella olevaa puustoa ja pin-

noitetut alueet lisääntyvät jonkin verran, ja näin ollen vettä läpäisevät pinnat vähentyvät. Asemakaavan muutoksessa on kuitenkin määrätty vettä läpäisevien pintojen toteuttamisesta tonteille, mikä vähentää imemättömien pintojen määrää. Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta asumista olevaa taajamarakennetta tiivistäen, hyvien julkisten ja kevyen liikenteen yhteyksien varrelle sekä lähelle palveluita. Taajamarakenteen tiivistämisen ohella asemakaava tukeekin kestävien ja vähäpäästöisten liikku- mismuotojen käyttöä sekä luo edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmas- tonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisu ei lisää tulvariskejä.

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

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

Lisäksi voidaan arvioida, että asumisen mahdollisuuksien lisäämi- nen voi parantaa alueen sosiaalisia oloja asukasmäärän lisäänty- misen myötä kehittyvän yhteisöllisyyden kautta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä elinkeino-, työllisyys- tai talous- vaikutuksia.

TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, sen mukaiselle ra- kentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa asema- kaavaa. Kaava-alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Kunnallistekniikan osalta tulee tehtäväksi vesijoh- tojen ja viemäriinjojen siirtoja. Esirakentamisen tarpeet voi todeta kohtuullisen vähäisiksi, ja alue sisältää myös useita yksityisomis- teisia korttelialueita. Rakentaminen on toteutettavissa tarvittaessa eri tavoin vaihteittain, esimerkiksi korttelialueittain. Pientalokorttelit voidaan toteuttaa myös osissa. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tontti- jako.

Rakentamistapaohje

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

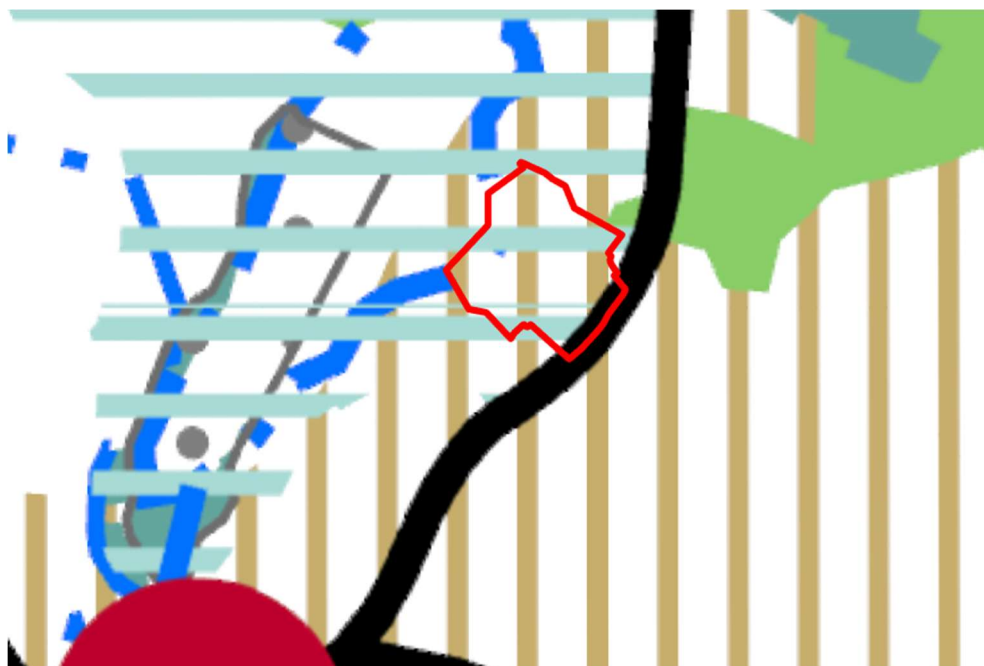
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

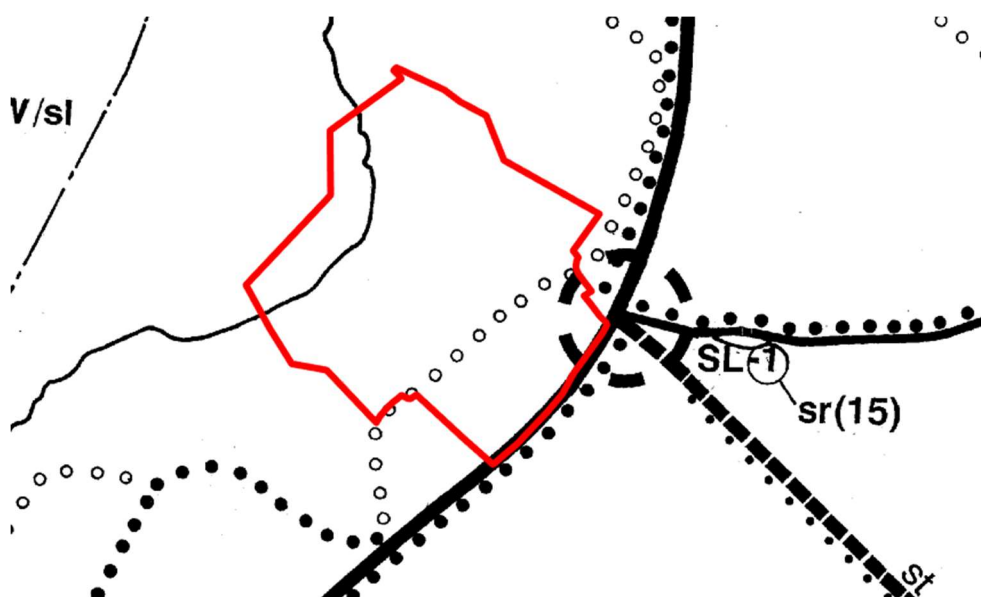
Maakuntakaava



Kuva: Ote epävirallisesta Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä (10.11.2025). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

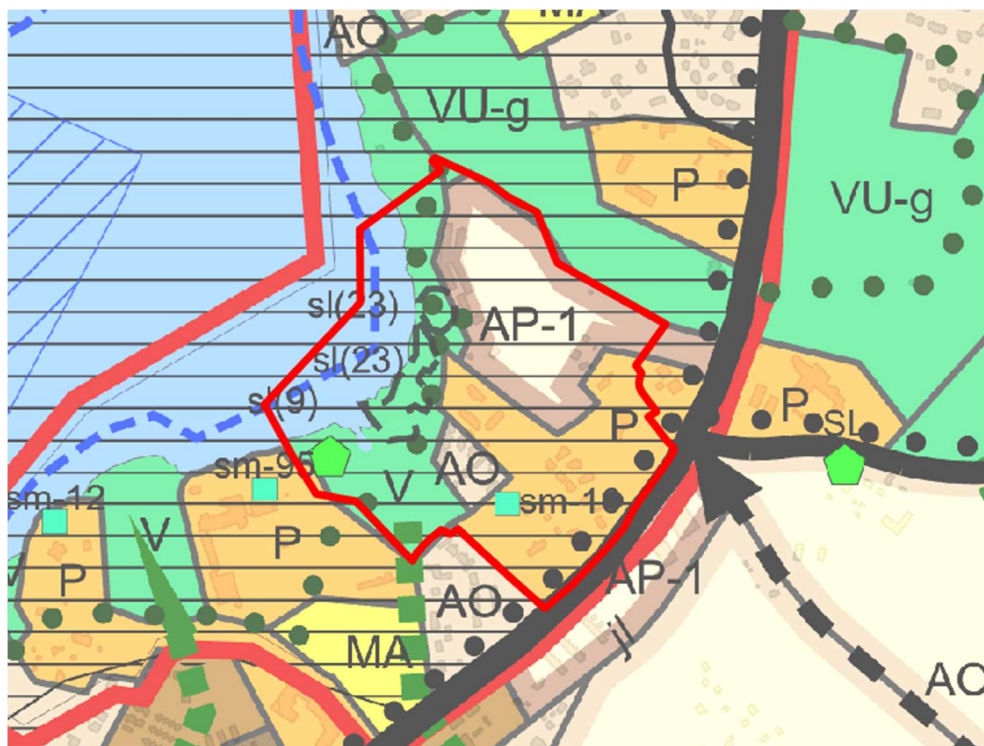
Kaava-aluetta on merkitty voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueeksi (Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema ja Tuusulanjärven ympäristö), vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi (Tuusulanjärvi), sekä seudullisesti merkittäväksi tiealueeksi (Maantie 145). Kaava-alue rajautuu kaakossa seudullisesti merkittäväksi osoitettuun Järvenpääntiehen sekä Järvenpääntien ja Tuusulantien risteykseen.

Yleiskaava



Kuva: Ote Hyrylän laajenemissuunnat –osayleiskaavasta (voim. 2008). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikuttainen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamuutoksen suunnittelualaue kuuluu suurelta osin asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää osayleiskaavassa. Alueen halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Järvenpääntien liittymiin on merkitty suunniteltu liittymä.



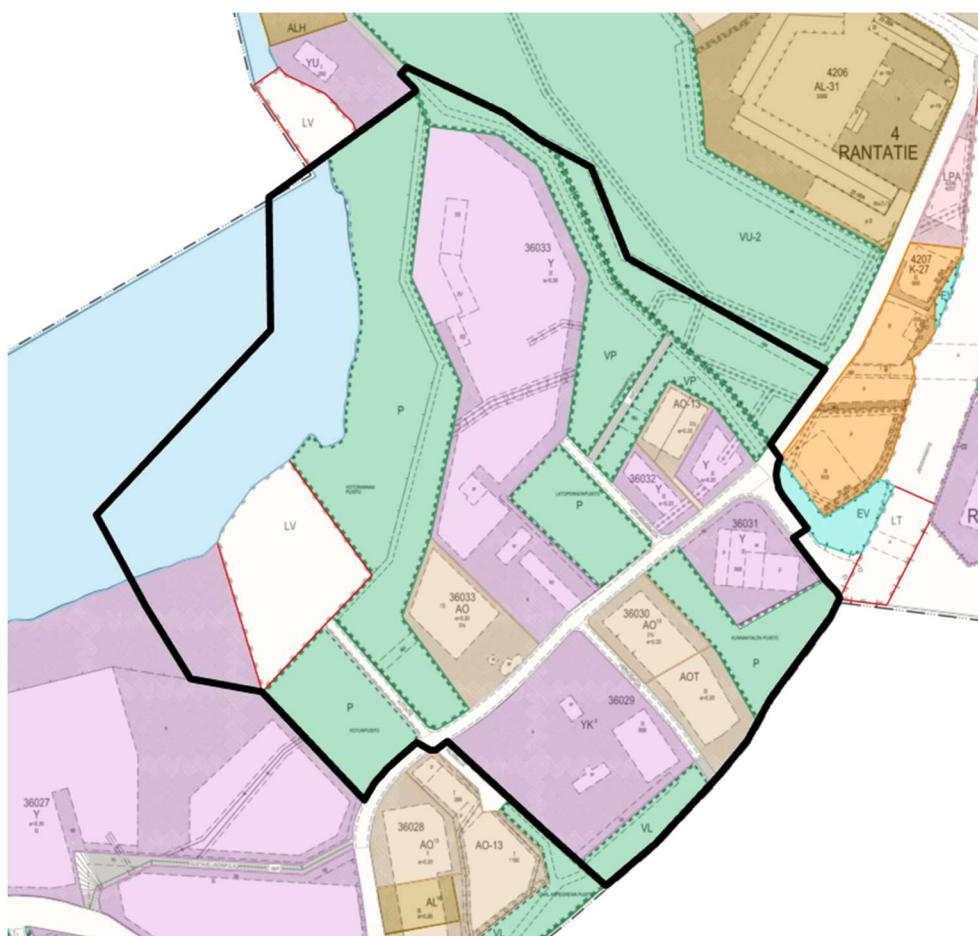
Kuva: Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 (kv 14.11.2022). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 133 §. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaavalla 2040 on osoitettu kumottavia kohteita ja merkintöjä voimaanjäävien osayleiskaavojen alueille. Lainvoiman saatuaan Tuusulan yleiskaava 2040 kumoaa Hyrylän laajenemissuunnat –osayleiskaavan merkinnät.

Yleiskaavassa 2040 kaava-aluetta 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). Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö –aluerajaukseen (Tuusulan Rantatie, RKY 2009). Alue on osa maisemallisesti arvokasta aluetta. Järvenpääntien varrella kulkee pyöräilyn runkoverkko. Alueella on olevia ja suunniteltuja ulkoilureittejä.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Tuusulan yleiskaavan 2040 tavoitteet.

Asemakaavat



Kuva: ote ajantasa-asemakaavasta kaava-alueen rajauksella. (Tuusulan kunta, 10.11.2025)

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –rakennuskaava. Asemakaavan voimassa olevilta osin Tuuskodon kaava-alueelle on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK²), erillisten pientalojen korttelialuetta (AO-13), omakotirakennusten korttelialuetta (AOT), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), venevalkama-alueita (LV), vesialuetta (W), viheralueita (P) sekä katualueita.

Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –rakennuskaavan muutos. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu alueita yleisten rakennusten korttelialueiksi (Y).

Kirkonkylä Golf –rakennuskaavan muutos ja laajennus. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu alueita erillispientalojen korttelialueeksi (AO-13), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), viheralueeksi (VP), urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-2) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi.

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

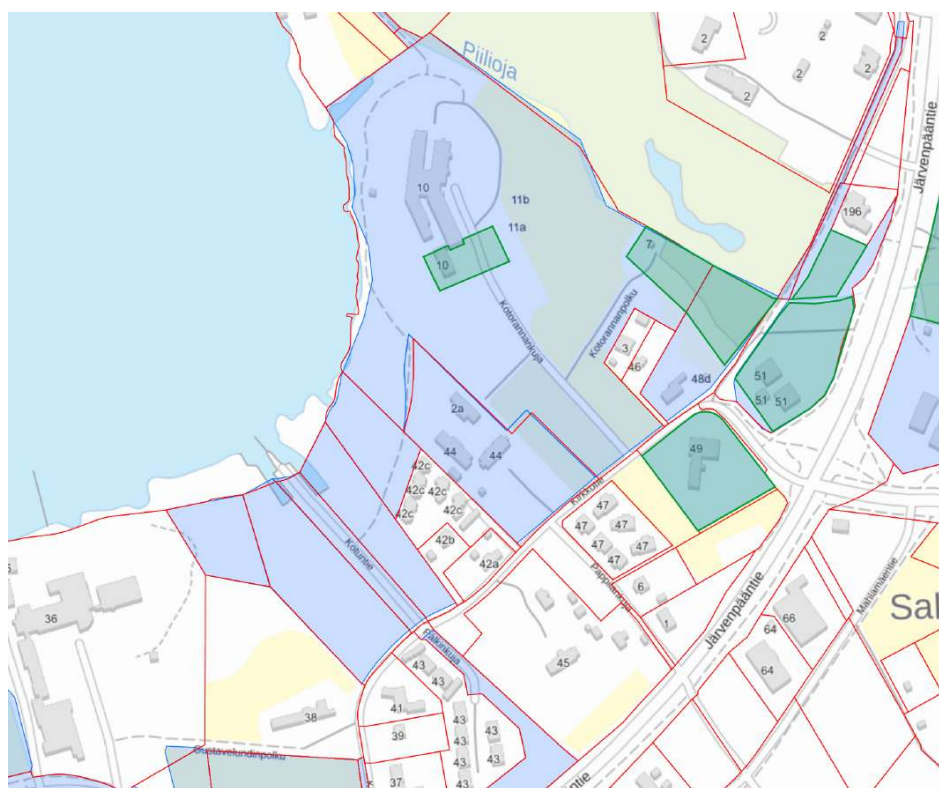
Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alue on myös mukana laadittavassa Vihersiniverkosto-suunnitelmassa (VISSI) sekä Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelmassa (Hyrylä VIPU).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



Kuva: Kunnan maanomistukset sinisellä värillä ja kunnan vuokraamat maa-alueet vihreällä. Värittömät alueet ovat yksityisomistuksessa tai valtion omistamia maa-alueita.

Kaava-alueesta merkittävä osa, 18,7, ha on Tuusulan kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajausta sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita ja kaava-alueeseen kuuluva osa Järvenpääntien ja Kirkkotien risteysalueesta on valtion omistuksessa.

Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella kyseeseen tulevat maankäytösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Tuusulan vanhan kunnantalon kiinteistö ja alue Tuuskodon mäeltä on vuokrattu eteenpäin. Lisäksi Tuusulan Golfklubi Oy:lle on vuokrattu aluetta golfkentän tarpeisiin.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kunnan aloitteesta.

Tuusulan seurakunnan kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Keski-Uudenmaan alueellinen maakuntamuseo
- Tuusulan vesi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Mielipiteissä otettiin kantaa mm. seuraaviin asioihin: Tuusulanjärven ranta tulisi ottaa virkistyskäyttöön, mikä pitää sisällään rannan luontoarvojen huomioimiseen, rannan siistimisen ja esteettömien kevyen liikenteen yhteyksien luomisen, ja suunnittelussa tulee huomioida alueen arvo osana Tuusulan matkailureittiä ja vielä

avojen peltoalueiden jättäminen rakentamatta. Useissa mielipiteissä toivottiin alueelle yleistä uimaranta, yhdessä toivottiin rannalle myös yleistä sauna ja kahvilaa. Nähtiin, että Tuusulanjärven vetovoimaa tulisi kasvattaa ranta-alueita siistimällä ja virkistyskäyttöä kehittää ja rantapuusto säilyttää. Nähtiin myös, että suunnittelun lähtökohdaksi tulisi asettaa Tuusulanjärven kansallinen kaupunkipuisto –hankkeen tavoitteet. Lisäksi esitettiin, että alueen rakentuessa hulevesien vaikutuksia Tuusulanjärveen ja oleviin kiinteistöihin tulee huomioida. Mielipiteissä muistutettiin myös, että Koivukuja ja Kotoranta ovat historiallisesti arvokkaita vain, kun ne ovat nykyisellä avaralla tontilla alkuperäiseen tapaan. Ikäihmisten, vammaisten ja lapsiperheiden vaatimukset toivottiin huomioitavaksi asuin ympäristön yhteisöllisyyden, esteettömyyden ja turvallisuuden kautta. Lisäksi esitettiin, että tulee olla riittävästi yksilöimättömiä Y-tontteja.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

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

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä Tuusulan kunnan nettisivulla.

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

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 23.11.2016 Tuusulan kunnantalolla.

Asemakaavaluonnoksista saatiin 22 lausuntoa ja kirjallisia mielipiteitä 32 kappaletta.

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

Mielipiteissä nostettiin esille rannan virkistyskäyttö ja mm. toivottiin uimarantaa tai talviuimapaikkaa, liikunta- tai leikkipaikkaa, rantasaunaa, ravintolaa, kahvilaa tai grillipaikkaa. Virkistysalueita toivottiin kuntalaisten käyttöön ja niiden säilymistä avoimina ja viihtyisinä. Rantareittiä kannatettiin ja myös vastustettiin. Tuuskodon vanhan osan säilymistä toivottiin, mutta myös esitettiin nykyisten

rakennusten purkamista. Mielipiteissä oli myös yksittäisiä toiveita; matalaa rakentamista, puutarhamaista aluetta, rakentamisessa huomioitava perinnemaisema, puurakenteisia kerrostaloja, myös vuokratuotantoa, tavallisia 3–4 kerroksisia kerrostaloja, omakotitontteja, palvelurakentamista, ei lisärakentamista, väljää rakentamista, sekä golfkentän säilyminen tulisi ottaa huomioon. Huolina mielipiteissä tuotiin esiin Tuusulanjärven kunnostaminen, Kirkkotien turvallisuus ja yleisesti liikenteen haasteellisuus alueella.

Tontinluovutuskilpailu

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen nähtävillä olo

Kaavan tavoitteiden tarkentaminen

Kuntakehityslautakunta 17.1.2024 § 5 tarkensi ja täydensi asema-kaavan tavoitteita seuraavasti:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys oli nähtävillä 15.2.–15.3.2024 seuraavissa paikoissa: TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä) sekä Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Asukastilaisuus pidettiin 5.3.2024 Kirkonkylän koululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi viranomaisen kannanottoa ja muiden osallisten mielipiteitä 32 kappaletta.

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

Muiden osallisten mielipiteissä otettiin kantaa mm. seuraaviin asioihin: Tuuskodon vanhin osa tulee säilyttää, mutta toivotaan tutkittavaksi myös uudempien rakennusten säilyttämistä. Tuusulanjärven rantavyöhyke kuntalaisten yhteiseksi olohuoneeksi, luonnonläheiseksi viheralueeksi, jossa voisi olla myös uimaranta. Tuuskodon alue on osa Rantatien rakennettua kulttuurimaisemaa ja sen arvot tulee olla alueen kehittämisen lähtökohtana. Alueelle väljää ja alueen arvoihin sopivaa täydennysrakentamista.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

Kaavaehdotuksen palauttaminen valmisteluun

Kuntakehityslautakunta päätti 5.6.2024 § 61 palauttaa Tuuskodon asemakaavan muutoksen ehdotuksen valmisteluun seuraavin sanoin: Tuuskodon rakennuksen suojelumerkintä poistetaan ja Tuuskodon rakennuksen tilalle ja sen läheisyyteen kaavoitetaan pientalotontteja joista on näkymä Tuusulanjärvelle vastaavaan tapaan kuin Anttilanrannan kaavassa. Pientalotonttien lisäksi alueella voi olla myös tiiviimpiä ratkaisuja kuten rivitaloja yms.

Kaavaprosessissa saadun palautteen huomioiminen

Viranomaisten lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mm. kulttuurimaisemaan sopeuttavissa kaavamääräyksissä ja kaavaratkaisuissa, alueen virkistysmahdollisuuksien kehittämisessä, hulevesimääräyksissä, melumääräyksissä, luontoarvoja säilyttävissä kaavamääräyksissä ja -ratkaisuissa, puistomuuntamoiden ja maston sijoituspaikkojen osoittamisessa, johtokujien tarkentamisessa sekä kevyen liikenteen reittien kehittämisessä puisto- ja katualueella.

Mielipiteisiin vastaten kaavaratkaisussa on mahdollistettu Tuuskodon vanhan osan säilyttäminen, alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia on edistetty ja ranta-alue säilytetty yleisessä käytössä, luontoarvojen säilyttäminen on huomioitu luontoarvoja säilyttävissä kaavamääräyksissä ja -ratkaisuissa, golfkentän toimintaedellytykset on säilytetty ennallaan, Kirkkotien liikenneturvallisuutta on edistetty katualuetta laajentamalla, alueen maisemalliset- ja kulttuurihistorialliset arvot on säilytetty alueen kehittämisen lähtökohtana ja aluetta on kehitetty maltillisesti tiivistäen siten, että alueelle ominaista avoimuutta ja väljyyttä on säilytetty.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 19.11.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
