

Tuuskoto (kaavanumero 3562, Kirkonkylä) asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 19.11.2025 § 106

Valmistelija

Nätyнки Miia, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asemakaavan muutoksen kuvaus

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.

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

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, vajaakäytössä 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 viemärilinjain siirrot
- puistoalueiden rakentaminen ja hoitaminen

- venevalkaman kehittäminen
- Tuuskodon rakennusten purkaminen

Lisäksi kunnalle 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-alue on merkittävältä osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen raja-alue sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita ja kaava-alueeseen kuuluva osa Järvenpääntiestä on valtion omistuksessa. Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa yksityiset kiinteistöjen osalta kaavaratkaisu on pääsääntöisesti toteava. Pappilankujan varteen esitetään neljä uutta erillispientalotonttia. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella kyseeseen tulevat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Tuuskodon asemakaavan muutokseen liittyy Kirkkotien-Järvenpääntien-Tuusulantien risteys, jonka ratkaisua on selvitetty Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman kaavoituksen ja kunnallistekniikan jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi 3.3.2025 § 27.

Kaavaprosessi ja osallistaminen

Asemakaavan muutos on ilmoitettu vireille 2.12.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.12.2015–4.1.2016. Asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä 3.11.–9.12.2016. Kuntakehityslautakunta on täydentänyt 17.1.2024 § 5 asemakaavan muutoksen tavoitteita. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.2.–15.3.2024. Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavan muutoksen ehdotusta 5.6.2024 § 61 ja päättänyt palauttaa asian valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo 3.12.2015–4.1.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana saatiin kirjallisia mielipiteitä 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 avoimien peltoalueiden jättäminen rakentamatta. Useissa mielipiteissä toivottiin alueelle yleistä uimaranta, yhdessä toivottiin rannalle myös yleistä saunaa 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.

Luonnoksen nähtävillä olo 3.11.–9.12.2016

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 23.11.2016 Tuusulan kunnantalolla.

Asemakaavan muutoksen luonnoksista saatiin 22 lausuntoa ja kirjallisia mielipiteitä saatiin 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 krs kerrostaloja, omakotitontteja, palvelurakentamista, ei lisärakentamista, välttää 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 yhtään hyväksyttävää suunnitelmaa. Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 29.11.2017, että tontinluovutuskilpailun päätyttyä tuloksettomana kaavatyötä jatketaan ehdotusvaiheeseen.

Kaavan tavoitteiden tarkentaminen 17.1.2024

Kuntakehityslautakunta 17.1.2024 § 5 tarkensi ja täydensi asemakaavan muutoksen tavoitteita seuraavasti:

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

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo 15.2.–15.3.2024

Asukastilaisuus pidettiin 5.3.2024 Kirkonkylän koululla.

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

Viranomaisten kannanotot päivitetystä 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 uudempienkin rakennusten säilyttämistä. Tuusulanjärven rantavyöhyke kuntalaisten yhteiseksi olohuoneeksi, luonnonläheiseksi viheralueeksi, jossa voisi olla myös uimaranta. Tuuskodon alue on osa Rantatien rakennettua kulttuurimaisemaa ja sen arvot tulee olla alueen kehittämisen lähtökohtana. Alueelle väljää ja alueen arvoihin sopivaa täydennysrakentamista.

Kuntakehityslautakunta 5.6.2024 § 61 ja 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.

Ehdotuksen nähtäville asettaminen

Asemakaavan muutoksen ehdotuksen ollessa nähtävillä järjestetään kaikille avoin asukastilaisuus.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Tuuskoto (3562) asemakaavan muutos, Kirkonkylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Käsittely

Puheenjohtaja Jari Anttalainen ilmoitti olevansa hallintolain 28.1. pykälän kohdan 3 mukaisesti esteellinen (intressijäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajana pykälän ajan toimi varapuheenjohtaja Sakari Mäkinen.

Puheenjohtajan avattua keskustelun asiasta esittelijä esitti teknistä korjausta jossa esittelijä täydentää kaavaselistusta kaavatalouslaskemalla pykälän jatkokäsittelyä varten.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi korjauksen yksimielisesti.

Puheenjohtajan jatkettua keskustelua asiasta esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Tuuskoto (3562) asemakaavan muutos, Kirkonkylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten, seuraavin ehdoin: Korttelissa 8084 tonteilla 5 ja 6 sekä kortteleissa 8087, 8156, 8157 ei sallita rivitaloja ja mahdollistetaan kortteleiden jakaminen omakotitalotonteiksi.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi muutoksen yksimielisesti.

Kokoustaumat asian käsittelyn aikana klo 18:30 - 18:42 sekä klo 19:14 - 19:23.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Tuuskoto (3562) asemakaavan muutos, Kirkonkylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten, seuraavin ehdoin: Korttelissa 8084 tonteilla 5 ja 6 sekä kortteleissa 8087, 8156, 8157 ei sallita rivitaloja ja mahdollistetaan kortteleiden jakaminen omakotitalotonteiksi.

Valmistelija Nätynki Miia, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Esittelijä kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet;

- asettaa Tuuskoto (3562) asemakaavan muutos, Kirkonkylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten, seuraavin ehdoin: Korttelissa 8084 tonteilla 5 ja 6 sekä kortteleissa 8087, 8156, 8157 ei sallita rivitaloja ja mahdollistetaan kortteleiden jakaminen omakotitalotonteiksi.

Käsittely

Apulaispormestari Jari Anttalainen ilmoitti olevansa hallintolain 28.1. pykälän kohdan 3 mukaisesti esteellinen (intressijäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, jäsen Yltävä esitti asian palauttamista takaisin valmisteluun jäsen Laitilan kannattamana. Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Kunnahallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista tässä kokouksessa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat jäsen Yltävän tekemää palautusehdotusta, äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

- 8 "JAA"-ääntä (Lindberg Arto, Lindberg Sara, Mellin, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Peltonen, Timonen, Åvall)
- 5 "EI"-ääntä (Laitila, Lappalainen, Lepojärvi, Nyman, Yltävä).

Puheenjohtaja totesi asian käsittelyn jatkamisen tässä kokouksessa tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Puheenjohtajan jatkettua asiasta keskustelua, jäsen Lappalainen esitti muutosehdotuksen, että päätösehdotuksesta poistetaan kohta, jossa ei sallittaisi rivitaloja: " Korttelissa 8084 tonteilla 5 ja 6 sekä kortteleissa 8087, 8156, 8157 ei sallita rivitaloja". Jäsen Timonen kannatti muutosehdotusta. Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Kunnahallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat jäsen Lappalaisen tekemää muutosehdotusta, äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

- 6 "JAA"-ääntä (Lepojärvi, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Nyman, Peltonen, Åvall)

- 7 "EI"-ääntä (Laitila, Lappalainen, Lindberg Arto, Lindberg Sara, Mellin, Timonen, Yltävä).

Puheenjohtaja totesi muutosehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Puheenjohtajan jatkettua asiasta keskustelua, jäsen Laitila esitti kaavan hylkäämistä jäsen Yltävän kannattamana. Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu hylkäysehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Kunnahallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat muutettua pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat jäsen Laitilan hylkäysehdotusta, äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

- 9 "JAA"-ääntä (Lappalainen, Lindberg Arto, Lindberg Sara, Mellin, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Peltonen, Timonen, Åvall)
- 4 "EI"-ääntä (Laitila, Lepojärvi, Nyman, Yltävä).

Puheenjohtaja totesi muutetun pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Jäsenet Laitila, Lepojärvi ja Yltävä ilmoittivat päätöksestä eriävän mielipiteen.

Asian käsittelyn aikana pidettiin tauko klo 18.20 - 18.30.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet

- asettaa Tuuskoto (3562) asemakaavan muutos, Kirkonkylä, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten seuraavin ehdoin: Korttelissa 8084 tonteilla 5 ja 6 sekä kortteleissa 8087, 8156, 8157 mahdollistetaan kortteleiden jakaminen omakotitalotonteiksi.