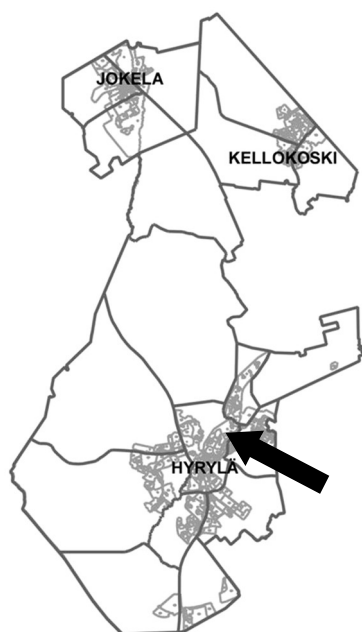




## Suunnittelualueen sijainti



Sijaintikartta ja opaskarttaote.

## Suunnittelualue

Kaava-alue sijoittuu Tuusulan keskuksen Hyrylän kunnanosaan, noin 2 km ydinkeskustasta Järvenpään suuntaan, Tuusulanjärven itärannalle.

Alueen rajausta on kaavatyön edetessä muutettu siten, että kaava-alueeseen kuuluu myös Kotuntien viereistä puistoaluetta, ja rajausta on levitetty myös Tuusulanjärven rannalla. Kaava-alue rajautuu idässä Järvenpäätiehen ja lännessä Tuusulanjärveen, pohjoisessa golfkenttään ja etelässä asuinkortteleihin sekä Hotelli Gustavelundiin. Kirkkotie kulkee kaava-alueen läpi.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 36029–36033, osaa korttelista 36027 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys-, vesi- ja urheilu- ja virkistyspalvelu- aluetta sekä venevalkamaa.

Kaava-alue on pääosin rakennettu. Alueella sijaitsevat entinen Tuuskodon palvelutalo, Kotorannan palvelukeskus, Tuusulan vanha kunnantalo, vanha pappila sekä useita erillispientaloja.

Kaava-alue on osa Tuusulan Rantatien rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

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

## Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Alueen kaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

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

Kaavatyön 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 ja suojele- ja virkistystarpeet sekä tutkia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

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 tilavarausta järven virkistyskäytön kehittämiseen liittyville palveluille ja pysäköinnille.
- Palstaviljelyalueesta luovutaan ja sen tilalle tutkitaan asuinkortteleiden sijoittamista.

## Maanomistus ja sopimukset

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

Tuusulan seurakunnan kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimus KKL 10.5.2017 § 78. Seurakunnan sekä alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä maankäyttösopimus.

## Osallistuminen ja aineistot

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla 2.12.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.12.2015–4.1.2016.

Luonnosaineiston nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä Tuusulan kunnan nettisivulla. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.11.–9.12.2016. Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 23.11.2016 Tuusulan kunnantalolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä Tuusulan kunnan nettisivulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on ollut nähtävillä 15.2.–15.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 5.3.2024 Kirkonkylän koululla.

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutuksen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävillä olon **22.1.–23.2.2026** aikana. Muistutukset asemakaavaehdotuksesta on esitettävä **viimeistään 23.2.2026**. Muistutukset, lausunnot sekä niihin laaditut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee asemakaavan muutoksesta. Kaavan voimaantulokulutukset julkaistaan paikallislehdessä.

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat kaavan hankekortilla Tuusulan kunnan verkkosivulla osoitteessa [www.tuusula.fi/kaavatvireilla](http://www.tuusula.fi/kaavatvireilla). Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilta osoitteesta [www.tuusula.fi/tuusinfo](http://www.tuusula.fi/tuusinfo).

Kirjalliset muistutukset pyydetään jättämään:

- Tuusulan kunnan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. Anna palautetta tästä -lomake löytyy kaavatyön hankekortilta. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta [www.tuusula.fi/kaavatvireilla](http://www.tuusula.fi/kaavatvireilla).

#### **tai**

- Kirjeitse osoitteeseen Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA tai Tuusinfon toimipisteeseen niiden aukioloaikana. Muistutuksessa tulee ilmoittaa kaavatyön nimi TUUSKOTO sekä kaavanumero 3562.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään **3.2.2026 klo 17.30–19.00** Rykmentin Talon Rykmentin salissa (Rykmentintie 48, 04300 Tuusula). Lisätietoja asukastilaisuudesta löydät myös Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula.fi](http://tapahtumat.tuusula.fi). Asukastilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan kaavaehdotuksesta osakkaille ja asukkaille.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta sekä Tuusulan karttapalvelusta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset, lautakunnat ja vaikuttamistoimielimet
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tuusulan vesi
  - HSY
  - Keski-Uudenmaan vesi Kuntayhtymä
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY -keskus
  - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
  - Museovirasto
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
  - Telia Oyj
  - DNA Palvelut Oy
  - Elisa Oyj
  - Digita Oy
- Energiayhtiöt
  - Caruna Oy
  - Vantaan Energia
  - Fortum Power and Heat Oy
  - Tuusulanjärven Lämpö
  - Auris Energia Oy

## Vaikutusten arviointi

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

## Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueella sijaitsee Tuusulan kunnan omistaman, entisen palvelukeskus Tuuskodon lisäksi kunnan toimitiloja Kotorannassa ja Koivukujalla sekä vanha kunnantalo. Lisäksi alueella sijaitsee erillispientaloja sekä



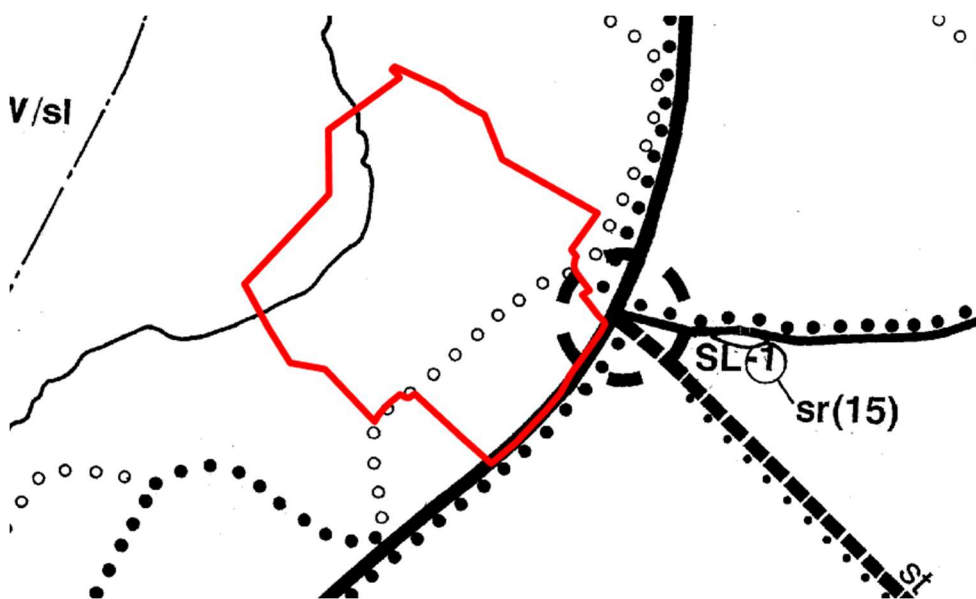
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –rakennuskaava. Asemakaavan voimassa olevilta osin Tuuskodon kaava-alueelle on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK<sup>2</sup>), erillisten pientalojen korttelialuetta (AO-13), omakotirakennusten korttelialuetta (AOT), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), venevalkama-alue (LV), vesialuetta (W), viheralueita (P) sekä katualueita.

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

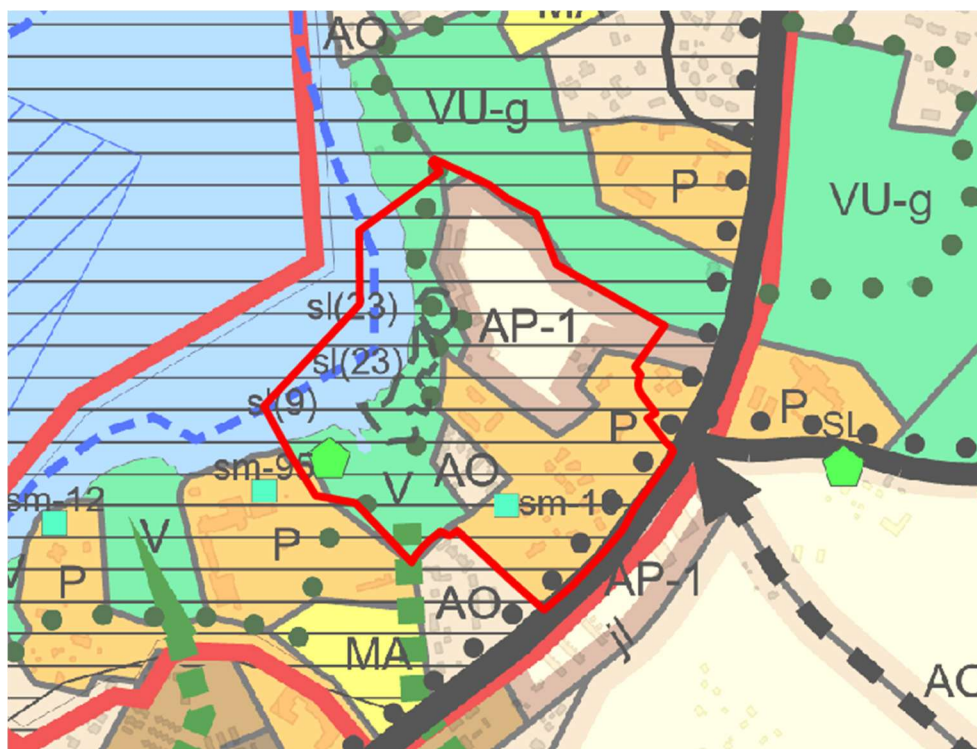
Kirkonkylä Golf –rakennuskaavan muutos ja laajennus. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu alueita erillispientalojen korttelialueeksi (AO-13), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), viheralueeksi (VP), urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-2) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi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

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



Ote Hyrylän laajentumissuunnat (HYLA) -osayleiskaavasta.

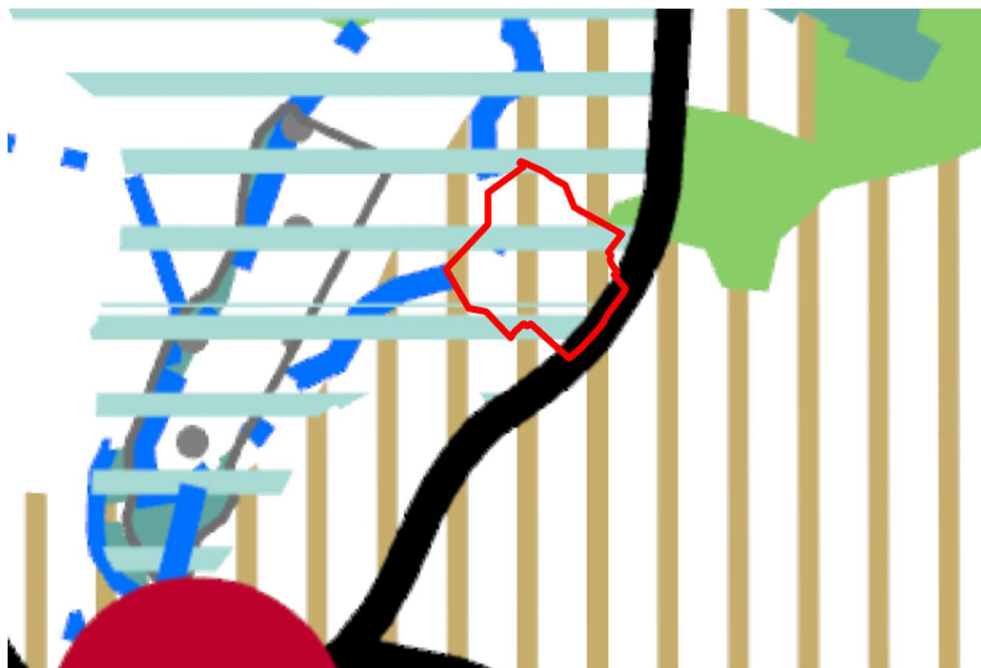
Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamutoksen suunnittelualue kuuluu suurelta osin asemakaavoitettuun alueeseen, mille ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää osayleiskaavassa. Alueen halki kulkee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



Ote Tuusulan yleiskaavasta (kv 14.11.2022).

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-alue on osoitettu ensimmäisen vaiheen tiiviin pientalovaltaisen asuinalueen laajenemisa-alueeksi (AP-1), omakotivaltaiseksi asuinalueeksi (AO), palvelun ja hallinnon alueeksi (P), virkistysalueeksi (V), luonnonuojelualueeksi (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.



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

Kaava-alueita on merkitty voimassa olevassa maakuntakaavassa taajama-toimintojen 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.

### Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- 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 kuormitus selvitys 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)

## Suunnittelijoiden yhteystiedot

### Asemakaavan valmistelu

Miia Nätyнки, kaavasuunnittelija

mii.natynki@tuusula.fi

p. 040 314 3673

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula

### Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

anne.olkkola@tuusula.fi

p. 040 314 2014

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula

## Kaavoituksen eteneminen

