

# TUUSKOTO, ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

## **Kkl § 132/19.10.2016 Suunnittelualue**

Tuusulan keskuksen Hyrylän kunnanosalle laadittu Tuuskodon asemakaavan muutosluonnosalue sijaitsee Tuusulanjärven itärannalla, Kotuntien venevalkamasta pohjoiseen jatkuen Piiliojalle saakka. Kirkkotie kulkee kaava-alueen läpi. Tuusulanjärvi, Golf-kenttä, Järvenpääntie, Pälkintie sekä Kotuntie rajaavat kaava-aluetta. Hyrylätien, Suutarintien, Tuusulanjoen, Koskenmäentien ja Koskensillantien rajaamaa aluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 hehtaaria.

Alueella sijaitsevat Palvelukeskus Tuuskoto, Vanha kunnantalo, Kotoranta ja Koivukuja sekä Tuusulan pappila. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Kotorannan puistoaluetta Tuusulanjärven rantavyöhykkeellä.

### **Aloite, sopimukset ja maanomistus**

Asemakaavan muutos on kunnan hanke. Palvelukeskus Tuuskodon hoivatoiminnan siirtyminen uusiin tiloihin on käynnistänyt alueen käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelun.

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

Asemakaavan muutos sisältyy kärkihankkeena kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2016-2020.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Alueella on Tuusulan seurakunnan aluetta ja jo rakennetut rakennuspaikat ovat yksityisessä omistuksessa.

### **Kaavan laatimisen tarkoitus ja tavoite**

Tavoitteena on muuttaa asemakaava siten, että Palvelukeskus Tuuskodon entisissä tiloissa voidaan joko jatkaa hoivatoimintaa tai toteuttaa vaihtoehtoisia toimintaa. Tavoitteena on myös osoittaa uusia alueita asumiseen ja päivittää jo toteutuneiden kortteleiden asemakaavamääräyksiä, mm. melumääräyksillä.

Asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehtoissa A ja C kunnan tavoitteena on etsiä yhteistyökumppaniksi rakennuttaja, jotta kaavatyo voidaan viedä loppuun hankekaavana.

Asemakaava on osa Hyrylän taajaman kehittämistyötä.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Tuuskodon asemakaavan muutoksen kuulutettiin vireille 2.12.2015 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 3.12.2015. OAS on nähtävillä Tuusulan internetsivuilla koko suunnitteluprosessin ajan ja sii-

hen on mahdollisuus ottaa kantaa, kunnes asemakaavaehdotus tulee nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään asemakaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteet ja lausunnot sekä niistä annetut vastineet ovat kaavaselostuksen erillisenä liiteasiakirjana.

### **Kaavoitustilanne**

Kaavaa laadittaessa tai muutettaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Vahvistetussa maakuntakaavassa alue on taa-jamatoimintojen aluetta ja suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin. Suunnittelualan pohjoispuolitse kulkee Tuusulanjärven rantaan viheryhteystarve. Suunnittelualue on pohjavesialueen ulkopuolella.

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vireillä oleva 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 20.1.-20.2.2015.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnanvaltuuston hyväksymässä Tuusulan yleiskaava 2010 suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueena (PY) ja pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) ja lähivirkistysalueena (VL). Alueen läpi Tuusulanjärven rantaa seuraten on osoitettu kunnan sisäisen ulkoilun pääreitti.

Tuusulan yleiskaava 2040 on tekeillä ja se on ollut kaavaluonnoksena julkisesti nähtävillä 11.8. - 30.9.2014. Tuuskodon kaava-alue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa rakennuspaikan kohdalla ei ole kaavassa käyttötarkoituksimerkintää tai muuta alueen käyttöä ohjaavaa merkintää. Suunnittelualan läpi on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Asemakaavan muutos kohdistuu seuraaviin asemakaavoihin ja käyttötarkoituksiin:

Kirkonseutu ja kunnantalonseutu –asemakaava (kaava numero 66. Kv 12.11.1979 § 261). Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kortteli 36029 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK<sup>2</sup>), kortteli 36030 erillisten pientalojen korttelialue (AO-13), kortteli 36031 yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä viheralueita (Latoperkionpuisto, Kunnantalon puisto ja osa puistoista Kotorannan puisto ja Carl Asregrenin puisto) että katualuetta (Kotorannankuja, Pappilankuja ja osa Kirkkotiestä).

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

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

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

### **Asemakaavan muutosluonnos**

Valmisteluvaiheessa laadittiin kolme vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta (vaihtoehdot A, B ja C). Luonnosvaihtoehdoissa tarkasteltiin ja vertailtiin ratkaisuja liittyen mm. aluevarausten rajoihin, rakennusoikeuksiin, kerroskorkeuksiin, ja kaavamerkintöihin sekä -määryksiin.

Asuinrakentamiseen osoitetut korttelialueet on osoitettu kaavamerkinnöillä: ARK-1, A-22, AR-20, AP-39, AO-64, AO-65 ja AOT-1, yleisten rakennusten korttelialueet kaavamerkinnällä Y-16 ja YS-6, palvelurakennusten korttelialueet on osoitettu kaavamerkinnällä P-4. Muita alueita ovat viheralueet VP, V, VL, VV ja VU sekä yleiseen pysäköintiin on osoitettu alueita kaavamerkinnällä LP.

Pappila, Ali-Kottu, Koivukuja ja Kotoranta, Vanha kunnantalo sekä Tuuskodon vanha osa ovat merkitty Sr-23 : historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.

Kaava-alue tukeutuu valmiiseen katuverkkoon, jonka runkona on Kirkkotie. Asemakaavan aiheuttama liikennemäärän kasvu ei aiheuta kapasiteetti- ja toimivuusongelmia. Kaavaratkaisun tarkentuessa kaavaehdotusvaiheessa laaditaan tarkemmat liikenne-ennusteet ja varmistetaan liikenteen toimivuus.

### **Mitoitus**

#### **Vaihtoehto A**

Alueelle on osoitettu:

- yksi asuinkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (ARK-1), tehokkuusluku  $e=0,60$ , kerrosluvut II ja  $\frac{1}{2}kIII$ , korttelialueella on yksi sr-23 kohde,
- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla  $80\text{ k-m}^2$  (pappila) ja  $450\text{ k-m}^2$ , kerrosluku  $Iu\frac{1}{2}$ , korttelialueilla yhteensä neljä sr-23 kohdetta,
- yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y-16), rakennusluku  $500\text{ k-m}^2$ , kerrosluku II, yksi sr-23 kohde,
- neljä asuinpientalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut  $e=0,20$ ,  $e=0,25$ ,  $e=0,30$ ,  $Iu\frac{1}{2}$  ja II,
- 16 erillispientalotonttia (AO-64 ja AO-65), tehokkuusluku  $e=0,20$ , rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut  $\frac{1}{2}kI$ ,  $Iu\frac{1}{2}$  ja II, kaksi sr-23 kohdetta,
- yksi yleiseen pysäköintiin osoitettu alue (LP) sekä

- yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue (ET-14).
- Alueella on lisäksi liikennealuetta (LT), suojaviheraluetta (EV) ja virkistysalueita (VP, VL, VU ja VV) sekä katualueita.
- Alueelle osoitetaan kaikkiaan 16 omakotitonttia, joista rakentamattomia on 10 kpl. Yhtiömuotoisia asuntoja muodostuu noin 170 kpl, yhteensä noin 4572 k-m<sup>2</sup>. Alueen asukasennuste on noin 430 hlöä.
- Rakennusoikeus yhteensä noin 19 036 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on 0,1.

### **Vaihtoehto B**

Alueelle on osoitettu:

- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla 80 k-m<sup>2</sup> ja 450 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku Iu<sup>1/2</sup>, sisältää neljä sr-23 kohdetta,
- kaksi yleisten rakennusten korttelialue (Y-16), tehokkuusluku e=0,30 ja rakennusluku 500 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku II, yksi sr-23 kohde,
- 64 erillispientalotonttia (AO64 ja AO65), tehokkuusluku e=0,20, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut ½kI, Iu<sup>1/2</sup> ja II, kaksi sr-23 kohdetta,
- kaksi asuinpienalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut e=0,25, e=0,30, kerrosluku Iu<sup>1/2</sup>,
- kaksi yleiseen pysäköintiin osoitettua aluetta (LP) sekä
- yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue (ET-14).
- Alueella on lisäksi liikennealuetta (LT), suojaviheraluetta (EV) ja virkistysalueita (VP ja VL) sekä katualueita.
- Alueelle osoitetaan kaikkiaan 64 omakotitonttia, joista 57 on rakentamattomia. Alueelle muodostuu noin 26 yhtiömuotoista asuntoa, yhteensä noin 705 k-m<sup>2</sup>. Alueen asukasennuste noin 260.
- Rakennusoikeus yhteensä noin 16 508 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on 0,09.

### **Vaihtoehto C**

Alueelle on osoitettu:

- kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (YS-6, Y-16), tehokkuusluku e=0,80 ja rakennusluku 500 k-m<sup>2</sup>, kerrosluvut II ja III, yksi sr-23 kohde,
- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla 80 k-m<sup>2</sup> ja 450 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku I<sup>1/2</sup>, neljä sr-23 kohdetta,
- kuusi asuinpienalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut e=0,25, e=0,30, e=0,35, kerrosluku Iu<sup>1/2</sup>, II, Iiu<sup>1/2</sup>,
- 18 erillispientalotonttia (AO-64 ja AO65), tehokkuusluku e=0,20, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut ½kI, Iu<sup>1/2</sup> ja II, kaksi sr-23 kohdetta,
- yksi yleiseen pysäköintiin osoitettu alue (LP) sekä

- yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laistosten korttelialue (ET-14).
- Alueella on lisäksi liikennealuetta (LT), suojaviheraluetta (EV) ja virkistysalueita (VP ja VL) sekä katualueita.
- Alueelle osoitetaan kaikkiaan 18 omakotitonttia, joista 11 on rakentamattomia. Alueelle muodostuu noin 155 yhtiömuotoista asuntoa, yhteensä noin 10 422 k-m<sup>2</sup>. Alueen asukasennuste noin 410.
- Rakennusoikeus yhteensä noin 25 423 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on 0,13.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

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

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

Jos Tuuskodon myynti hoivakotitoimintaan tai vaihtoehtoiseen käyttöön toteutuu sekä/tai asuintonttien rakennushankkeet toteutuvat, tuottavat ne kunnalle myyntituloja vaihtoehdosta riippuen noin 2,7 – 13,9 milj. euroa. Arviot tarkistetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

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

Lisätietoja:

kaavasuunnittelija Teija Hallenberg p. 040 314 3039

Sähköisesti: Kaavaselostus liitteineen sekä asemakaavan muutosluonnosten vaihtoehdot A, B ja C asemakaavamääräyksineen sekä niiden havainnekuvat, mittakaavassa 1:2000.

Ehdotus  
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehdot A, B ja C MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.
- Ennen asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyä kuntasuunnittelu järjestää Tuuskodon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan

rakennuksen ja tämän lähiympäristön kehittämiseksi tontinluovutuskilpailun. Kilpailutuksen tavoite on löytää Tuuskodon kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle uusi käyttäjä ja selvittää täydennysrakentamisen ratkaisuja maiseman arvoja säilyttäen.

---

Päätös Kuntakehityslautakunta päätti

- asettaa asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehdot A, B ja C MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten
- järjestää ennen muutosehdotuksen käsittelyä kilpailun, jossa tavoitteena on löytää ensisijaisesti Tuuskodolle, etenkin sen vanhimmalle osalle uusiokäyttö. Kilpailutuksen tavoite on löytää Tuuskodon kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle uusi käyttäjä ja selvittää täydennysrakentamisen ratkaisuja maiseman arvoja säilyttäen. Kilpailutuksessa voidaan esittää ratkaisuja myös muusta maankäytöstä kaavaluonnosalueella. Tämä kilpailu voi olla kaksivaiheinen, johon liittyy ensimmäisen vaiheen jälkeen välikritiikki ja päätökset toisesta vaiheesta. Kilpailuasiakirjat hyväksytään kuntakehityslautakunnassa.
- kaikissa vaihtoehdoissa on varauduttava uimarannan sijoittamiseen pysäköintialueineen alueelle, mikäli menossa oleva uimaraselvitys suosittaa uimarantaa tälle alueelle.
- kaavatalouslaskelma on esitettävä yksilöidymmin kilpailuvaiheen aikana.
- rakentamiseen käytettävien alueiden tehokkuus on oltava korkea alueen RKY-arvot huomioiden.

Jussi Rantala ja Tuomo Sipilä poistuivat kokouksesta ja Ilmari Sjöblom saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.15.

Kuntakehityslautakunnan kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 18.10 – 18.20.