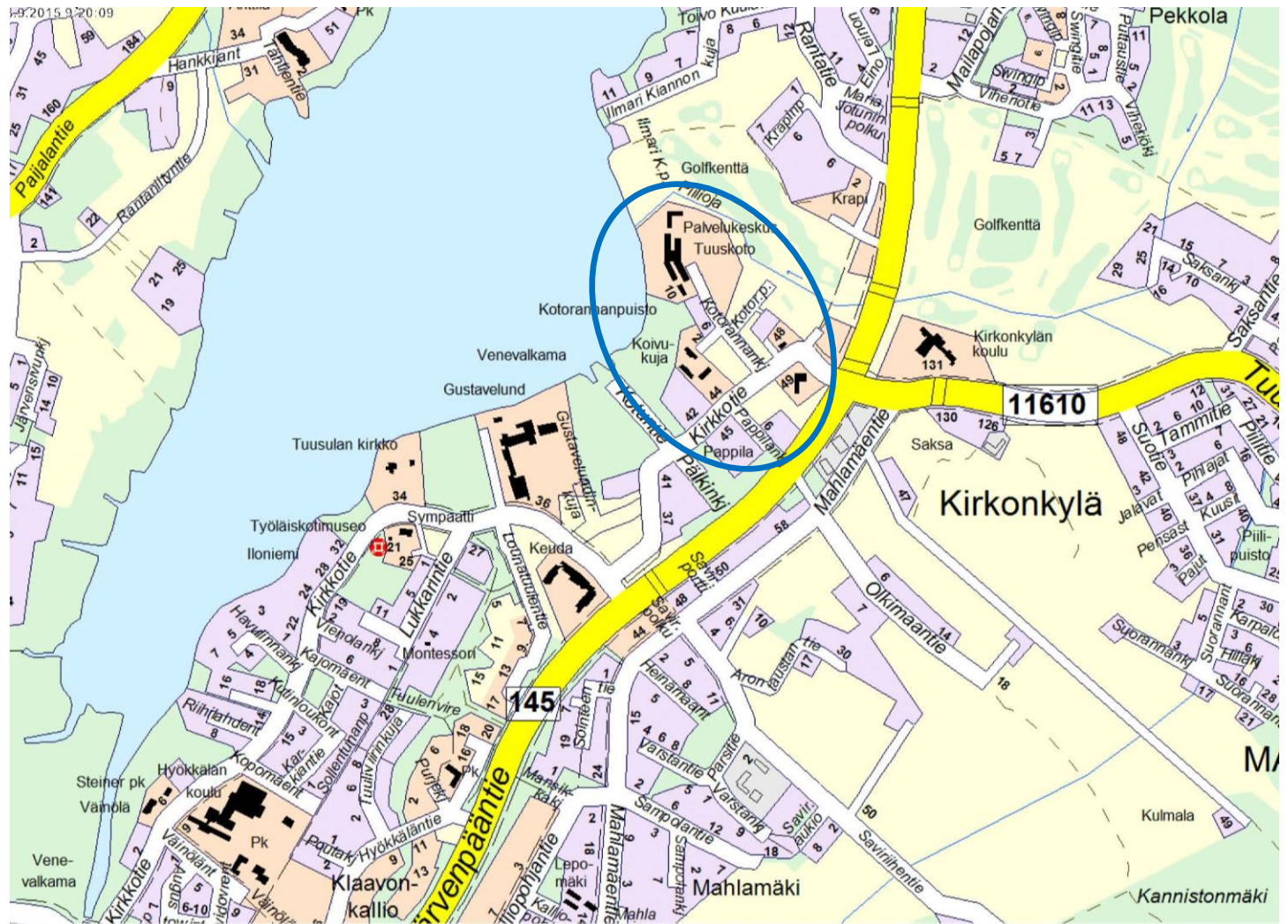


Palvelukeskus Tuuskoto asemakaavan muutos (3562)

Asemakaavan muutoksella uuteen elämään



Sijainti



Lähtötietoja

- Palvelutalo Tuuskoto on kunnan realisointilistalla.
- Osoitteessa Kotorannankuja 6-8, 04300 Tuusula. Kohteessa palvelukotikäytössä olevat rakennukset, kerrosalaltaan 7884 k-m².
- Kaksi vuokratilassa olevaa asuintaloa tullaan purkamaan.
- Kohteesta on tilattu kiinteistöarvio tilanteissa:
 - nykykäyttö,
 - uusiokäyttö asumiseen
 - uusiokäyttö purettuna.
- Palvelukeskuksen vanhin osa on **rakennuskulttuurikohde**
- Palvelutalo on hyvässä kunnossa. Palvelutalojen sähkön- ja lämmönjakelu on keskitetty. Jos vain osa rakennuksista puretaan, edellyttää se sähkö- ja lämmönjakelukeskusten uusimista.



Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, luonnos. Inventointi valmistuu loppuvuoden aikana

Kulttuurihistoriallinen inventointi on perusselvitys, jonka tavoitteena on maankäytön kautta turvata menneiden aikakausien synnyttämien ympäristöjen säilyminen. Inventointi pyrkii tuomaan esiin säilyttämisen arvoiset rakennukset ja kulttuuriympäristöt, mutta myös antamaan laajempia suuntaviivoja ympäristön kehittämiselle. Taajamat tai maisemakokonaisuudet saattavat muodostaa laajempia kerroksellisia rakenteita, jotka vaativat tietoa yleispiirteisen kaavoituksen pohjaksi.



Kunnansairaala, vanhainkoti Tuuskoto

Vanhin rakennus on inventoinnissa arvioitu 2 -luokan kohteeksi

Vanhin, aumakattoinen ja tiilirakenteinen osa on 1930-luvulta. Arkkitehti Axel Mörnen suunnitelmien mukaan rakennettu vanhainkoti Tuuskoto (kunnallissairaala) vihittiin käyttöön tammikuussa 1935. Vanhainkotiä on laajennettu 1960- ja 1980- lukujen alussa. Viimeisin, peruskorjauksen käsittänyt laajennus valmistui 1997-98, jolloin kunnalliskotina aloittanut sairaala muuttui lopullisesti palveluasumiseen soveltuvaksi hoivalaitokseksi.

Luokka 2

Suojelusuositus: Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisissa muutoksissa tulee säilyttää rakennusten historiallinen ilme. Kevyet ja pienehköt laajennukset ovat mahdollisia



Muita alueen rakennusinventoitikohteita ovat

**Pappila ja pappilan
siipirakennus**



Ali-Kottu ja Villa Rosa

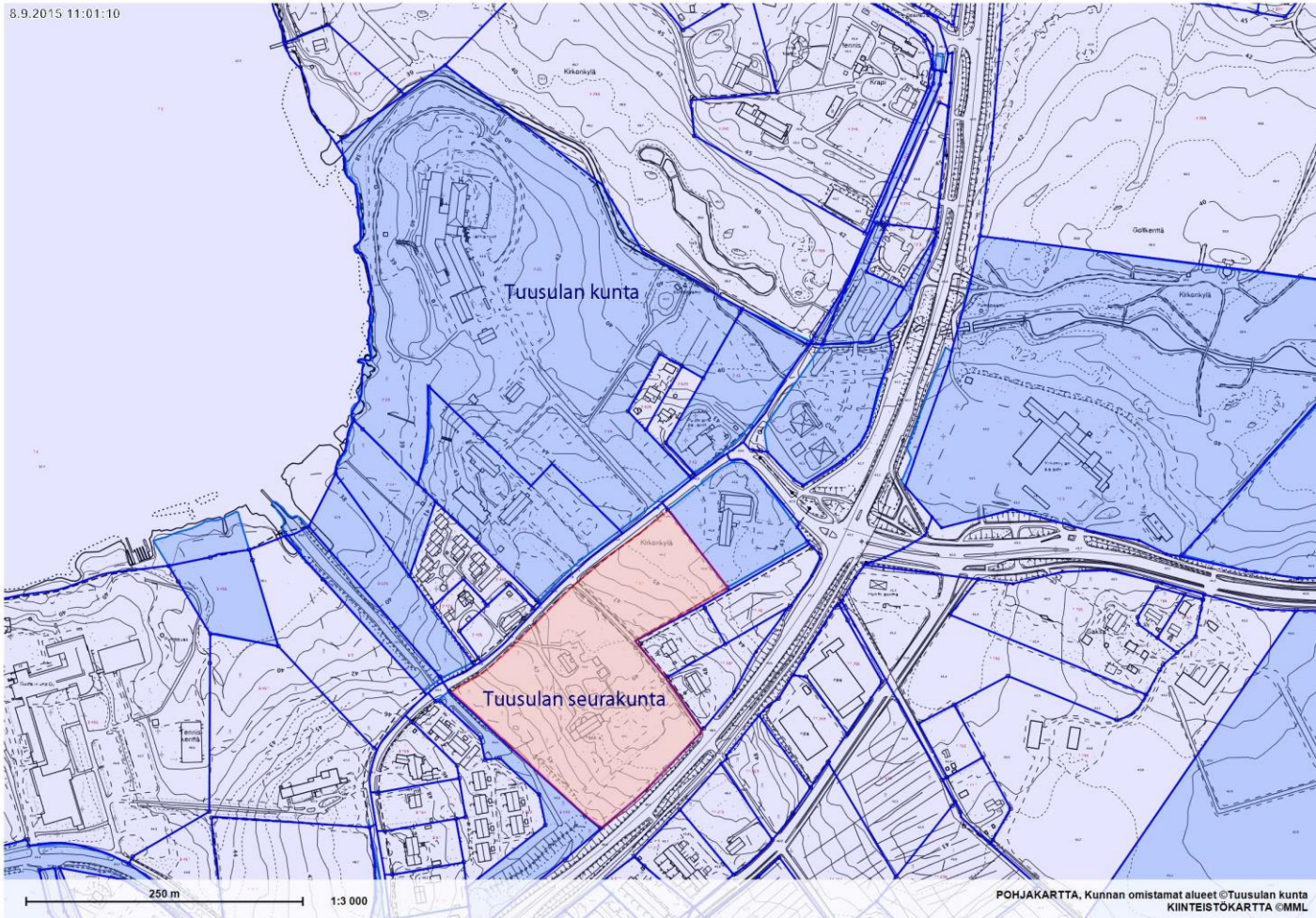


Muita alueen rakennusinventointikohteita ovat



Koivukuja (ylävasen), Kotoranta ja Vanha kunnantalo (alla) ovat alueen ensimmäiset kunnalliset rakennukset

Kunnan maanomistus alueella



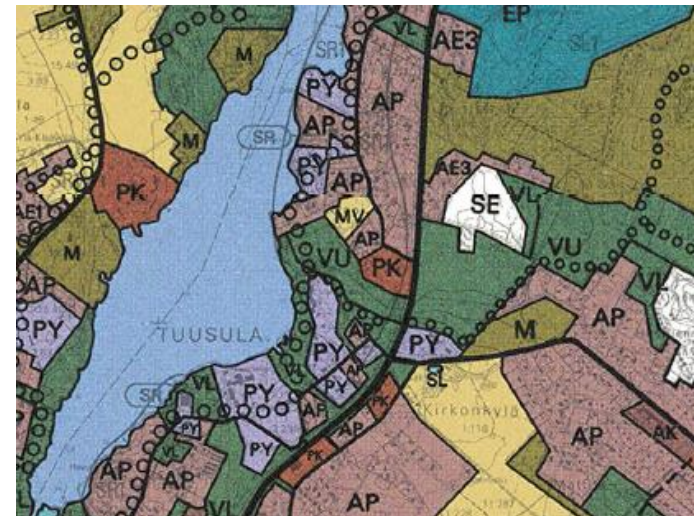
**Kunnan
maanomistus
sinisellä ja**

**seurakunnan
omistus
osoitettu rosan
värisellä
aluevärillä**

Suunnittelutilanne

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin.

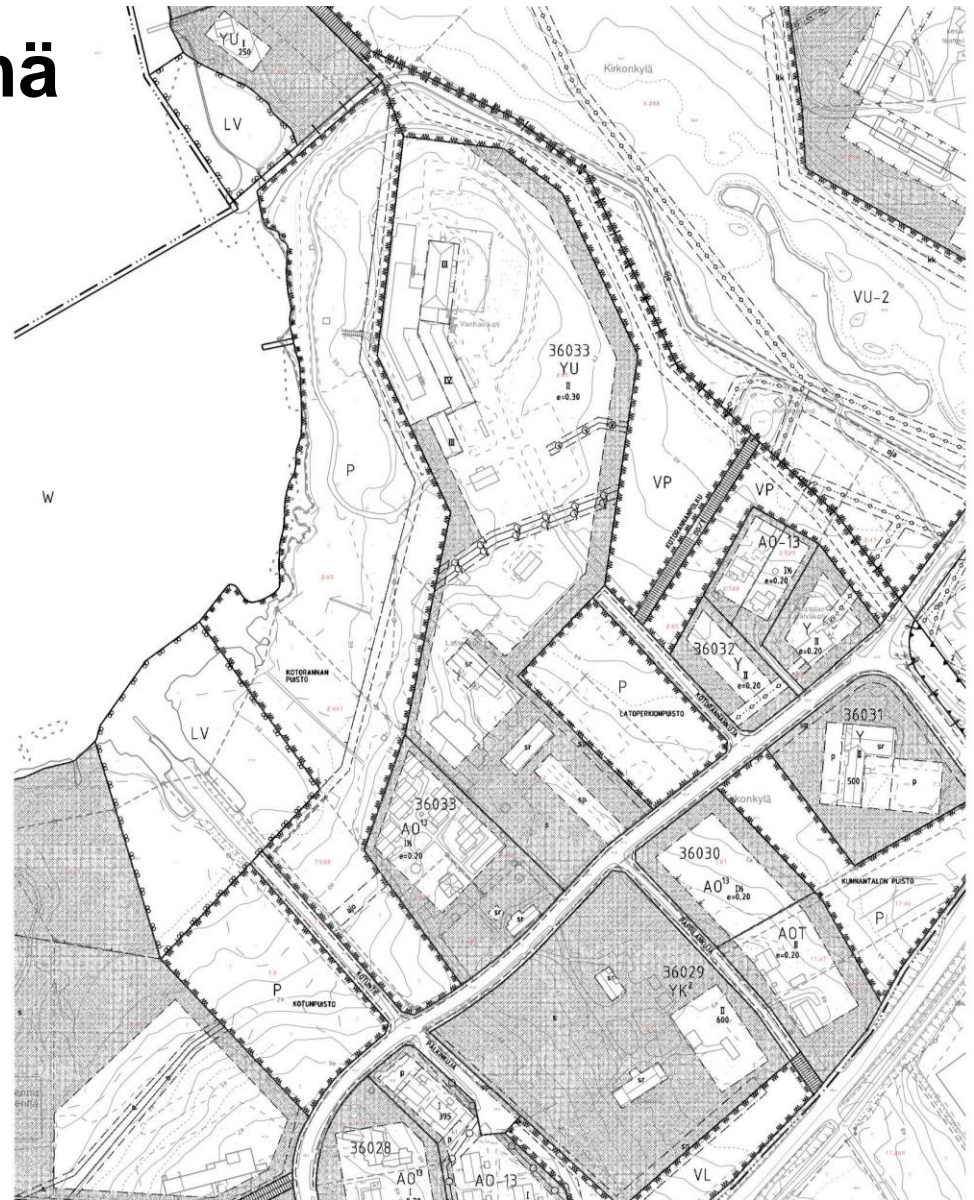
Tuusulan yleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY).



Asemakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat tai asemakaavan muutokset:

- Kirkonseutu, kaava 81
- Kirkonseutu ja kunnantalonseutu, kaavat 66 ja 96
- Golf, kaava 3177
- Pälkinkuja, kaava 109



Portti Rantatielle

Kirkkotien ja Rantatien arvottaminen ja viherverkoston kehityssuunnitelma. Oula Rankonen 2015

Tarkastelualueen metsät ovat vallitsevasti sekametsiä, järven rannan läheisyydessä enemmän lehtimetsää. Pellot sekä asutuksen ympärille muodostunut kulttuurikasvillisuus ovat merkittävä osa alueen identiteettiä. Etenkin Rantatien varren kartanopuistot sekä ympäröivät viljelysalueet ovat merkittäviä jäänteitä alueen kulttuurihistoriallisesta kehityksestä.

Kirkko- ja Rantatien ympäristöä hallitsevat Tuusulanjärven vesistö, loivat moreeniselänteet sekä avoimet pellot. Murroslaakso ja paikoittaiset kalliopaljastumat ovat muistona jääkauden viimeisestä sulamisvaiheesta.



Tarkastelun kohteena olevien teiden varsi on pääasiassa puoliavointa taajama-alueita, jolta aukenee paikoin pitkiä näkymiä järvelle ja viljelysmaisemaan. Rantatien itäpuolella oleva Tuomalansuon metsäinen alue reunustaa asutus- ja peltoalueita luoden niille selkeän reunan.

Tärkeimpiä maisemallisia solmukohtia ovat Tuusulanjärven eteläpääty sekä Järvenpääntien ja Tuusulantien yhtymäkohta. Näistä ensimmäinen sijaitsee pitkän murroslinjan varrella, missä pienet selänteet ympäröivät laaksoa ja jossa Tuusulanjärvi laskee Tuusulanjokeen.

Toinen solmukohta keskellä golfkenttiä on laaksomaisen avoimen maisematilan keskellä. Laakso ohjaa valumavesiä kohti Tuusulanjärveä monen pitkän näkymälinjan keskiössä.

Suuri osa alavista laaksoalueista on yhä peltoina, minkä ansiosta monet pitkät näkymälinjat ovat yhä säilyneet. Avoimuutta uhkaa kuitenkin yleinen vesakoituminen sekä



Maisemallisesti merkittävä kasvillisuus

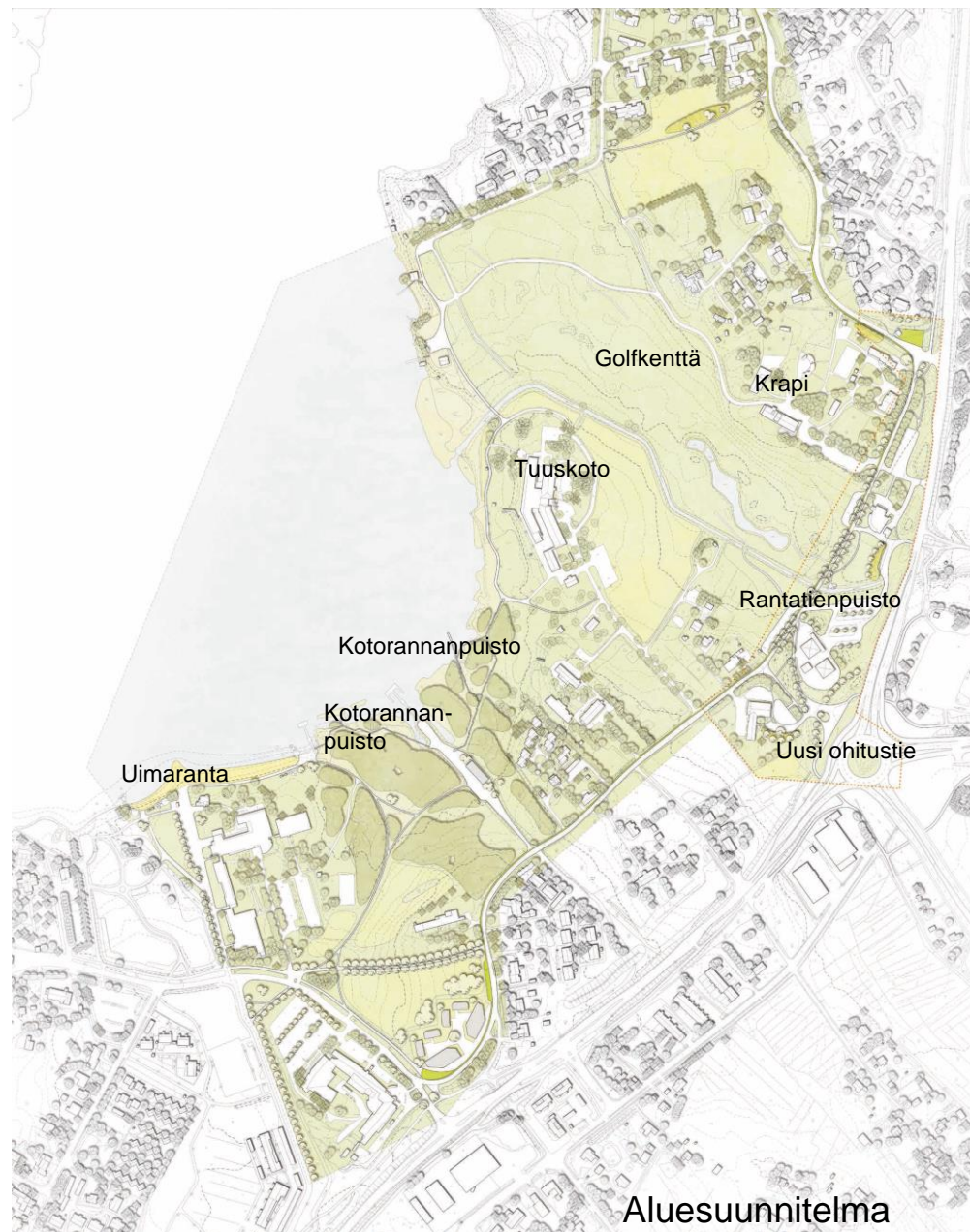
- Merkittävä yksittäinen lehti-/havupu
- Merkittävä lehtipuuryhmä / -rivi
- Merkittävä havupuuryhmä / -rivi
- Puoliavoin puustoa
- Sulkeutuvaa puustoa
- Merkittävä näkymä
- Mahdollinen avattava näkymä
- Avoin niitty
- Avoin pelto
- Maisemäaitia

Tieympäristöt

Kirkkotie

Kirkkotie on suhteellisen nuori reitti Tuusulan kirkolle, jonka ensimmäisiä 1800-luvun kerrostumia edustaa huvila-asutus, joka nykyisin on sulautunut uudemman asuinrakentamisen joukkoon. Kevyen liikenteen väylät sekä ajoneuvoliikenne ovat toimivia, ja mutkainen ja mäkinen tielinjaus hidastaa luonnollisin keinoin liikenteen nopeutta.

Tieympäristö on säilynyt eheänä ja useiden virkistymetsien ansiosta aukeat tilat rytmittävät tasaisesti kulkua tiellä. Tien eteläpäässä joitain tiheimmin metsittyneitä alueita tulisi harventaa, jotta järvelle aukeaisi useampia näkymiä. Tuusulan kirkon seutu sekä Kirkonkylän alue ovat arvokkaimpia rakennettuja ympäristöjä tien varrella ja niiden historialliset arvot tulisi ottaa huomioon kaikissa alueelle tehtävissä suunnitelmissa.



Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Palvelutalo Tuuskodon hoivatoiminnasta vapautuville tiloille uutta käyttöä. Lisäksi tavoitteena on selvittää suojelu- ja virkistystarve sekä täydennysrakentamismahdollisuudet.

- Kotorannankuja risteää Kirkkotieltä. Kirkkotien ja Rantatien ympäristö kuuluu koko Tuusulanjärven kattavaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kirkkotie on paikallisesti merkittävä kylätie 1800-luvulta.
- Tuuskodon ympäristö on melko hyvin säilynyt.



Luontoselvitys 2015

5 Tuuskoto (lyhennetty)

Tuuskodon alue muodostuu pihamaista, niitä ympäröivistä puistomaisista alueista ja lehtipuustoa kasvavista rantametsistä. Alueelta erotettiin kasvillisuuden ja maankäytön mukaan 13 osaluuetta (kuva).

Näistä kolme on rakennettuja piha-alueita, joiden luonnonoloja ei inventoitu.

Kuvio 2

Palvelukeskus Tuuskodon ympäristö on hoidettua apilanurmea ja pihanurmikkoa. Palvelukeskuksen ja rannan välissä kasvaa pihapuina joitakin hopeasalavia ja koivuja. Rannalla on hieman järviruokoa ja leveähkö kasvusto isoulpukkaa. Alueen pohjoisreunassa oleva Piilioja virtaa suoraksi kaivetussa uomassa. Ojassa on paikan rehevyydestä kertovia kasveja.

Kuvio 3

Palvelukeskukselle vievän Kotorannankujan länsipuolella on käytössä oleva palstaviljelmä. Itäpuolella on hylätty palstaviljelmä ja vanhoja asuinrakennuksia. Pihamaiden ja golfkentän välinen alue on entistä peltoa. Peltokuvion laiteille on kasvanut haavikkoa, koivuja ja pajupensaita, mutta suurin osa alueesta on edelleen avomaata.

Kuvio 4

Kirkkotien eteläpuolinen alue on osin pihamaata, osin niittämällä hoidettua nurmikkoa. Kuvion koillisosassa Järvenpääntien varressa on metsittyvää niittyä, jonka reunoilla kasvaa kiiltopajukkoa ja nuoria koivuja. Pensaattomalla alueella vallitsee suuruuhoniittyjen kasvillisuus.



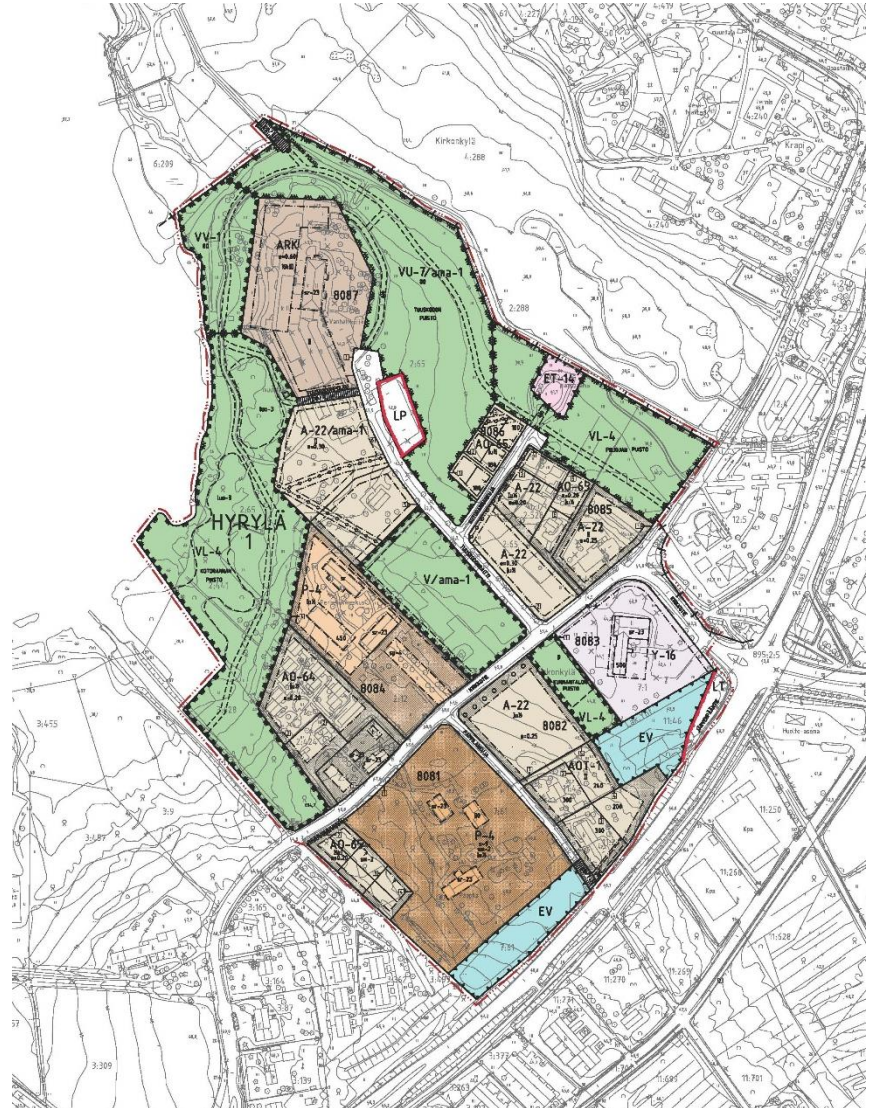
Kuvioon kuuluu Tuuskodon **palvelukeskuksen lounaispuolinen ranta-alue, joka koostuu** kahdesta rantametsäkuvioista. Niiden ja kauempana rannasta sijaitsevien rakennusten välissä on pensoittuvaa niittyä, joka on ilmeisesti entistä peltomaata.

Pohjoisempi metsäkuvio on palvelukeskuksen pihamaan ja rannan välissä ja se rajautuu järven puolella rantaa kiertävään kävelyreittiin. Metsikkö on kosteaa tervaleppälehtoa. Puusto on noin 20 metrin korkuista. Pienpuustoa on aikanaan harvennettu. Metsikön pohjoisreuna on ilmeisesti entistä rantaluhtaa. Alue on säilynyt vetisenä ja sen kasvillisuudessa vallitsevat järviruoko, järvikorte ja rantayrtti. Eteläisempi metsäkuvio on tervaleppälehtoa ja metsäluhtaa. Puusto on varttunutta ja noin 20 metrin korkuista, sekapuuna kasvaa hieman koivua. Märmillä paikoilla on luhtakasvillisuutta. Maasto on paikoin upottavaa ja hankalakulkuista. Metsäaluetta reunustaa järven puolella ruokoluhta ja kapea järviruovikko.

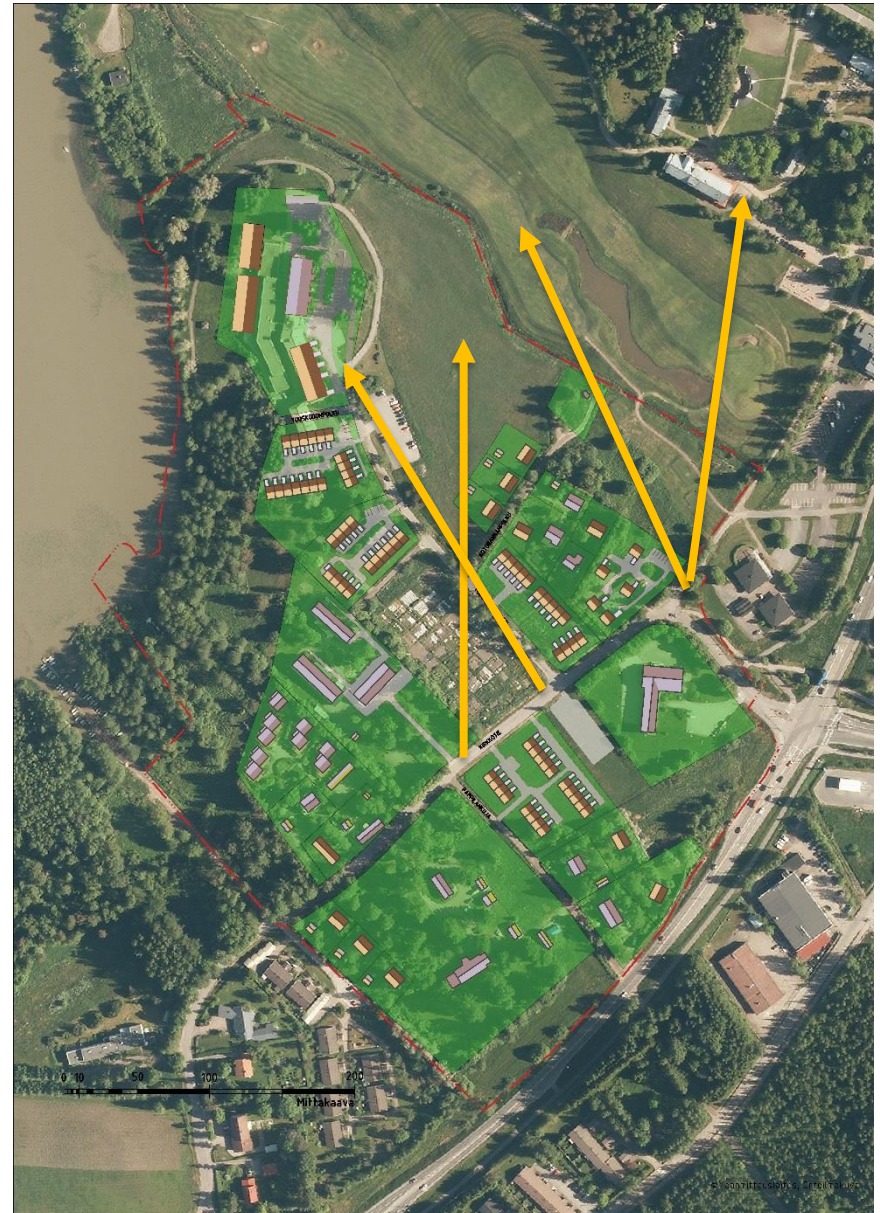
Vaihtoehto A

- Tuuskoto osoitettu korttelialueeksi (ARK-1), tehokkuusluku $e=0,60$, kerrosluvut II ja $\frac{1}{2}$ klIII,
- neljä asuinpientalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut $e=0,20$, $e=0,25$, $e=0,30$, lu $\frac{1}{2}$ ja II,
- 16 erillispientalotonttia (AO-64 ja AO-65), tehokkuusluku $e=0,20$, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut $\frac{1}{2}$ kl, lu $\frac{1}{2}$ ja II, kaksi sr-23 kohdetta

Uudisrakentaminen painottuu yhtiömuotoiseen asumiseen. Palvelukeskus Tuuskodon korttelialue on osoitettu asumiseen, jossa osa kerrosalasta voidaan käyttää liike-, toimisto- ja työtiloiksi. Olemassa olevat rakennukset voidaan joko saneerata tai korvata, lukuun ottamatta korttelin vanhinta rakennusta, joka tulee säilyttää.



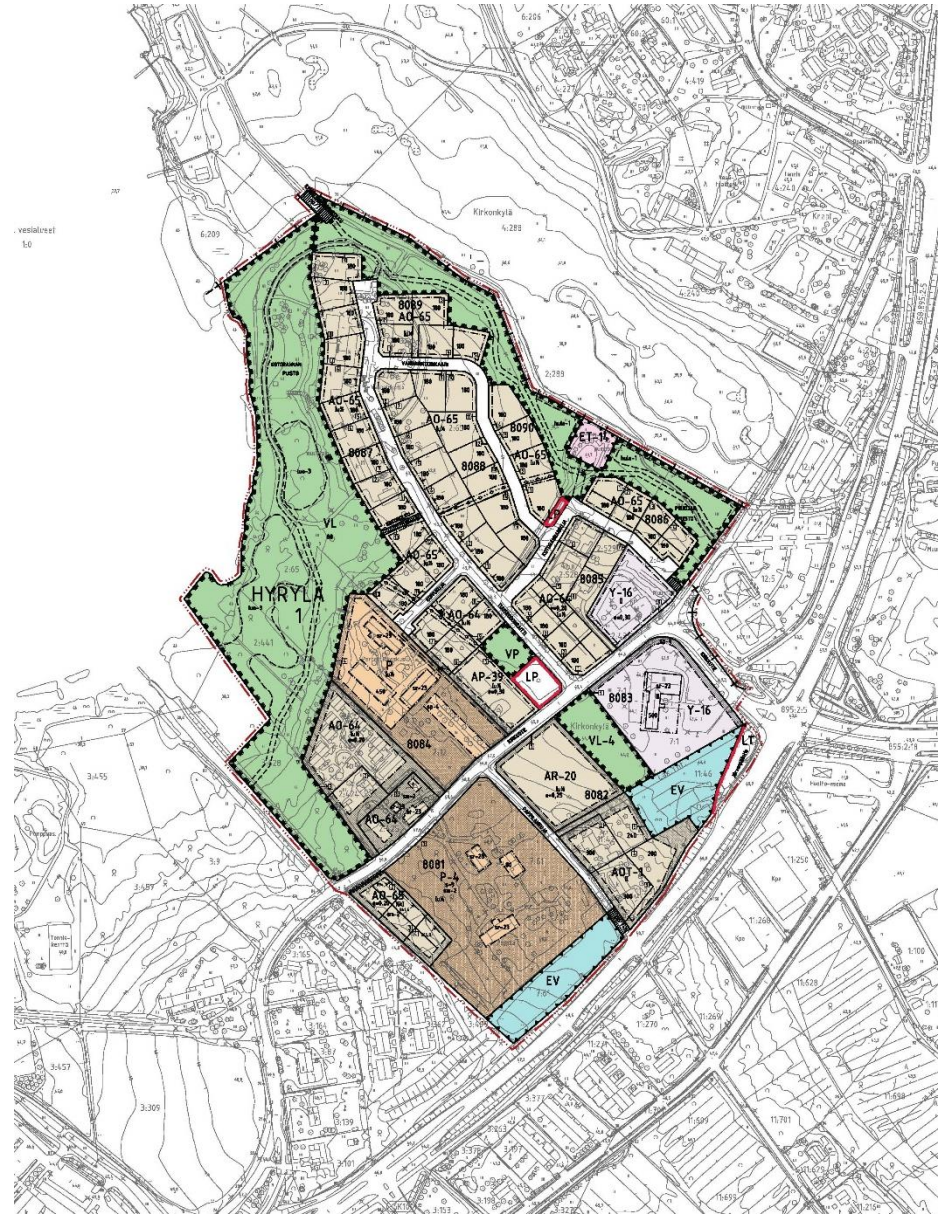
Vaihtoehto A Havainnekuva



Vaihtoehto B

- 64 erillispientalotonttia (AO64 ja AO65), tehokkuusluku $e=0,20$, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut $\frac{1}{2}$ kl, $1\frac{1}{2}$ ja II,
- neljä asuinpienalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut $e=0,20$, $e=0,25$, $e=0,30$, $1\frac{1}{2}$ ja II,
- kaksi asuinpienalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut $e=0,25$, $e=0,30$, kerrosluku $1\frac{1}{2}$,

Tuuskoto puretaan ja alue on osoitettu omakotitonteille. Kunnan entinen päiväkotirakennuksen tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.



Vaihtoehto B

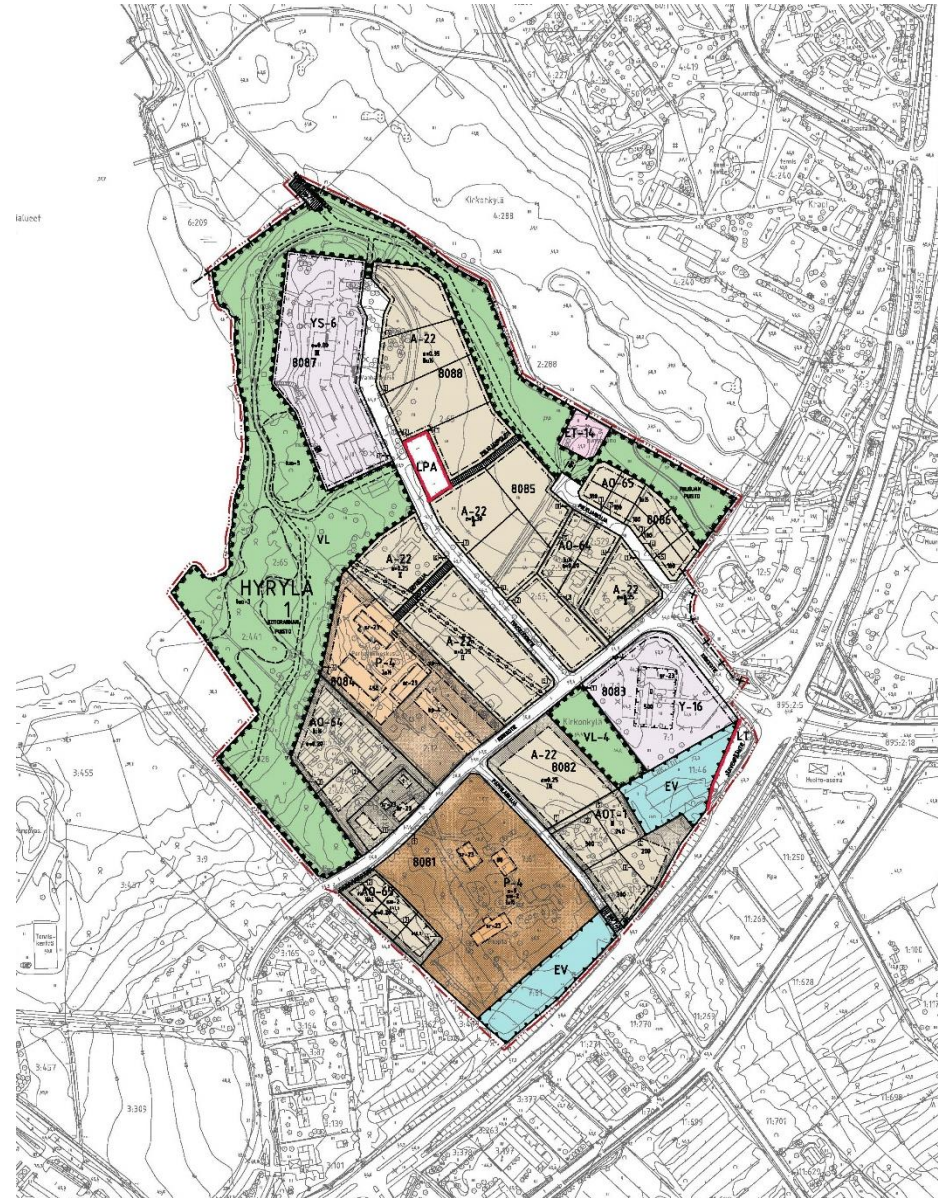
Havainnekuva



Vaihtoehto C

- kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (YS-6, Y-16), tehokkuusluku $e=0,80$ ja rakennusluku 500 k-m^2 , kerrosluvut II ja III,
- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla 80 k-m^2 ja 450 k-m^2 , kerrosluku $1\frac{1}{2}$, neljä sr-23 kohdetta,
- kuusi asuinpientalojen korttelialuetta (A-22), tehokkuusluvut $e=0,25$, $e=0,30$, $e=0,35$, kerrosluku $1\text{u}\frac{1}{2}$, II, $1\text{Iu}\frac{1}{2}$,
- 18 erillispientalotonttia (AO-64 ja AO65), tehokkuusluku $e=0,20$, rakennusluvut 180, 200, 240, 300, kerrosluvut $\frac{1}{2}\text{kl}$, $1\text{u}\frac{1}{2}$ ja II,
- kaksi palvelurakennusten korttelialuetta (P-4), rakennusluvut rakennusaloilla 80 k-m^2 ja 450 k-m^2 , kerrosluku $1\frac{1}{2}$, neljä sr-23 kohdetta

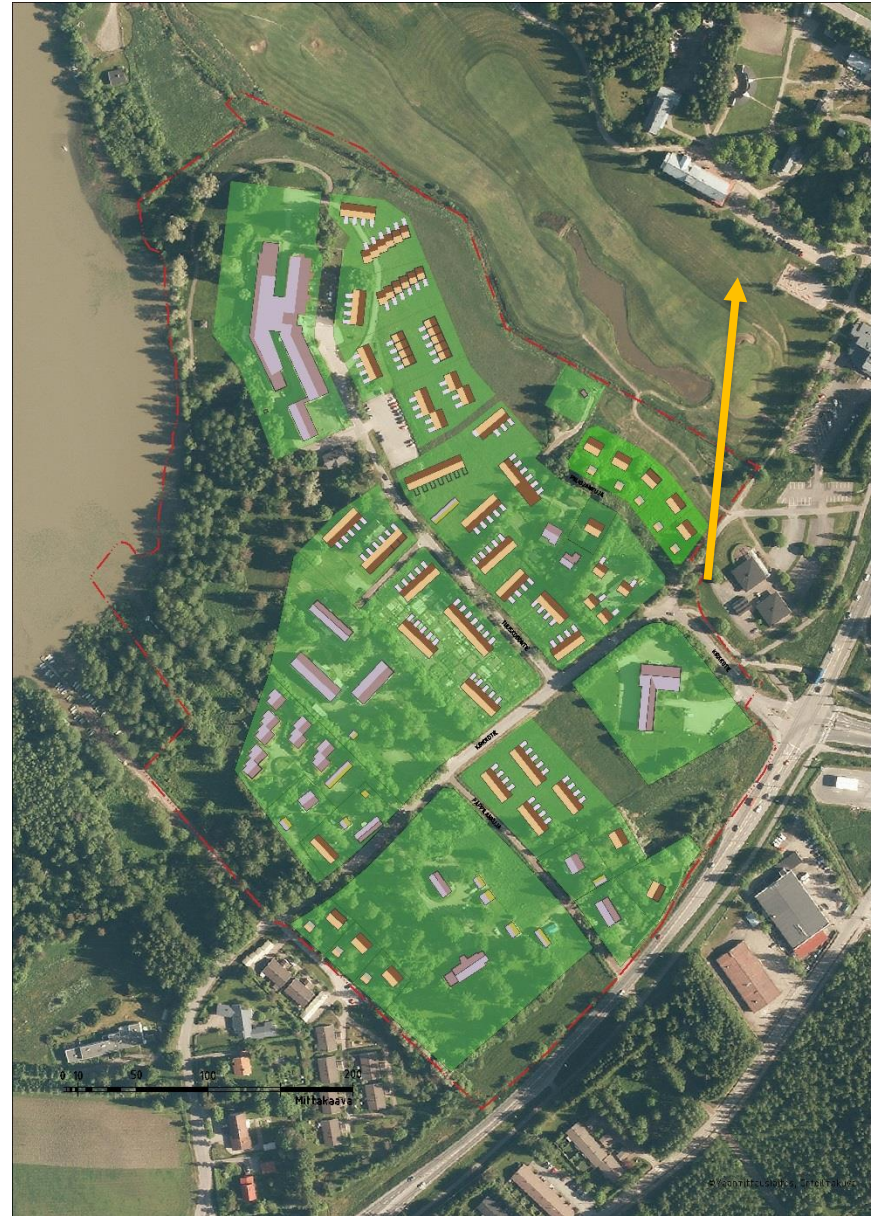
Palvelukeskus Tuuskodon alue rakennuksineen osoitetaan hoivatoimintaan ja siihen liittyvään asumiseen. Suunnittelualan asuinrakentaminen painottuu yhtiömuotoiseen toteuttamiseen.



Vaihtoehto C

Havainnekuva

Havainnekuva
täydentyy
myöhemmin.



Kaavamuutoksen alustava aikataulu

- Kaavoitushanke on tullut vireille kunnan aloitteesta.
- Vireilleilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen marraskuussa 2015.
- Kaavaluonnokset nähtäville marraskuu 2016



Kaavaluonnos

- Vaihtoehtoisten alueidenkäytön ja toimintojen tarkastelua kaavaluonnosten avulla.
- Kilpailutus
- Hankesuunnitelmien sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus kevät 2017



Kaavaehdotus

- Tarvittavat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa.
- Vastineet kaavan nähtävilläolon aikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.
- Kilpailutuksen tulokset.
- Kaavan vahvistuminen loppuvuodesta 2017.



Päätös Kuntakehityslautakunta päätti

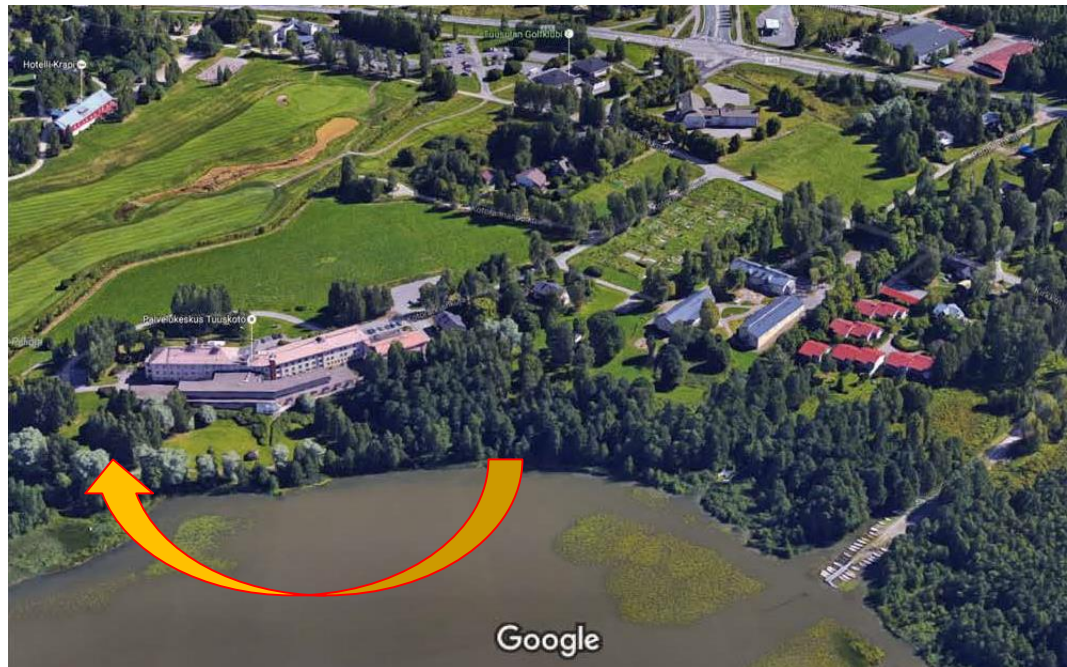
- asettaa asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehdot A, B ja C MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten
- järjestää ennen muutosehdotuksen käsittelyä **kilpailun**, jossa tavoitteena on löytää ensisijaisesti Tuuskodolle, etenkin sen vanhimmalle osalle **uusiokäyttö**. Kilpailutuksen 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 uimarantaselvitys suosittaa uimarantaa tälle alueelle.
- kaavatalouslaskelma on esitettävä yksilöidymmin kilpailuvaiheen aikana.
- rakentamiseen käytettävien alueiden tehokkuus on oltava korkea alueen RKY-arvot huomioiden.

Tuusulan kunnan uimarantaselvitys

- Uimarantaselvitys on jatkumoa yleiskaava- ja viheraluestrategiatyöhön. Kaavatyöhön liittyvissä asukaskyselyissä nousi esiin toiveita saada Tuusulanjärvelle uimaranta sekä parempia ja yhtenäisempiä kevyen liikenteen reittejä.
- Tuusulanjärven itärannan virkistyskäytön kehittäminen ja uimarannan perustamismahdollisuuksien selvittäminen on myös kuntakehityslautakunnan tavoitteissa.

Tuusulan kunnan uimarantaselvitys

- Alkutarkastelussa on tarkasteltu muutamaa mahdollista paikkaa uimarannan sijoittumiselle. Tarkempaan tarkasteluun on otettu Tuuskodon ranta-alue, jonka jatkoselvitys on meneillään.



Kevyen liikenteen yhteys

- Tavoitteena on kehittää kevyen liikenteen reittejä.
- Kevyen liikenteen reitti Gustavelundista Ilmari Kiannon polkulle ja edelleen kohti Järvenpäättä.



Tuusukodon luonnosvaihtoehdot

- Luonnosvaihtoehdot ovat nähtävillä 9.12.2016 saakka.
- Mielenpitoita voi antaa mielenpidelomakkeella, sähköpostilla, kirjeellä, puhelimitse tai tapaamisissa.
- Yhteydenotot: Teija Hallenberg
- puhelin 040 314 3039
- sähköposti teija.hallenberg@tuusula.fi