

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



TUUSULAN KUNTA, 4. KUNNANOSA: RANTATIE

Asemakaavan muutos koskee korttelia 36022.
Asemakaavan muutoksessa muodostuu kortteli 4208.
Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

LOTTAKOTI asemakaavan muutos (nro 3549)

laatija : Arkkitehti Antti Heikkilä puh. 050 325 7666 / toimisto@anttiheikkila.fi
esittelijä: Kaavapäällikkö Asko Honkanen puh. 040 314 2012 / asko.honkanen@tuusula.fi

ltk hyv. *pvm*

ehdotus

asemakaava

ARKKITEHTITOIMISTO ANTTI HEIKKILÄ OY

Erkontie 5 04420 Järvenpää 050 325 7666
toimisto@anttiheikkila.fi www.anttiheikkila.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rantatien museotien keskivaiheilla ja on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeä osa Rantatietä. Alue rajautuu eteläreunaltaan Onnelantiehen, pohjoisreunaltaan Syvärannakujaan, lännessä Rantatiehen ja idässä Sillanpäänpolkuun. Alueella sijaitsee Lottasäätiön hallinnoima Lottamuseo, siihen liittyvät laajat puutarha-alueet, Lottamuseon huoltorakennuksia sekä eri-ikäisiä pientaloja.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi: LOTTAKOTI, asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksen tarkoitus:

Asemakaavan muutoksen kohteena on Lotta Svärd Säätiön omistamat maa-alueet Syvärannan Lottamuseon korttelissa 36022. Asemakaavam muutoksen ja Lotta Svärd -säätiön pääasiallinen tavoite on osoittaa riittävä osa sopimusalueesta museotoimintaa tukevaan ja kehittävään käyttöön. As. Oy Tuusulan Syvärannankujan pääasiallisen tavoitteena on ylläpitää tai mahdollisesti jopa nykyisestä sallitusta määrästä vähentää asuinrakentamiseen varattua rakennusoikeutta museotoiminnan hyväksi. Tuusulan kunnan tavoitteena on kulttuuriympäristön säilyttäminen ja asemakaavan ajanmukaistaminen. Tavoitteena on sopeuttaa mahdollinen uudisrakentaminen luontevasti arvokkaalle alueelle niin että paikan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös samaan kortteliin 36022 sijoittuvien yksityisten maanomistajien tonttien asemakaavamääräyksiä säilyttäen ko. tonttien nykyiset rakennusoikeudet.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
SISÄLLYSLUETTELO		2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueiden nykytilasta.....	4
3.2	Suunnittelutilanne, kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelutarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Korttelialueiden kaavamääräykset	16
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja muihin aluetta koskeviin suunnitelmiin	18

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3	Toteutuksen seuranta.....	19
7	SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Lotta Svärd Säätiö on tehnyt keväällä 2013 asemakaavan muutosaloitteen omistamilleen maille Tuusulan Rantatiehen rajoittuvan korttelin 36022 alueelle. Alueella on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta asumiselle. Säätiön tavoitteena on asuinrakentamisen sijaan varata enemmän rakennusoikeutta museotoimintaa tukevaan käyttöön, mm. suunnitteilla olevalle kokoelmakeskukselle. Lisäksi kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaavaa alueen kulttuuriympäristöarvot huomioivalla tavalla, tavoitteena on mm. tarkastella alueella sijaitsevan arvokkaan rakennuskannan suojelukysymyksiä. Asemakaavaan on tavoitteena jättää rakennusoikeutta myös asuinrakentamiselle, mutta vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 28.3.2013.

Asemakaava on tullut vireille 25.9.2013 julkaistulla vireilletulokuulutuksella. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.9.-21.10.2013 välisenä aikana Tuusulan kunnantalolla (3. kerros, C-siipi) sekä Tuusulan kunnan nettisivuilla www.tuusula.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 mielipidettä / lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Korttelialueen laajennus tehdään yksityisten omistamille maa-alueille. Lotta Svärd Säätiön kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimus 28.3.2013. Maankäyttösopimusten tarve arvioidaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kun kaavan sisältö on selvillä. Asemakaavatyön kustannuksista vastaa Lotta Svärd Säätiö.

2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutosta on tehnyt Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy kunnan kaavoitus- toimiston ja Lotta Svärd Säätiön kanssa yhteistyössä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään asiaan kuuluvien tahojen lausunnot ja ne ovat julkisesti nähtävillä mielipiteiden ja muistutusten esittämistä varten.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueiden nykytilasta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin rakennettu. Lotta Svärd Säätiön hallinnoimilla alueilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Leimallista alueelle on runsas ja kookas puusto sekä eri aikoina rakentunut varsin heterogeeninen rakennuskanta. Lotta Svärd Säätiön omistama alue on huolellisesti rakennettu ja huollettu puutarhainen museoaluekokonaisuus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee maisemallisesti kauniin ja vaihtelevan Tuusulan Rantatien varrella. Syvärannan kohdalla Tuusulanjärvi on kapeimmimmillaan ja rannat ovat jyrkät. Maisemaa hallitsee vastarannalla sijaitseva Sarvikallion kalliojyrkäne. Leimallista alueelle on runsas ja kookas puusto sekä huvilamaisen asutuksen monipuoliset istutukset.

3.1.3 Liikenne

Alueen liikenne tukeutuu Rantatien yleiseen tiehen. Rantatien olemus on vuosien saatossa muuttunut maantiestä eräänlaiseksi kokoojakaduksi. Kaavamuutosaluetta ympäröi katuverkko, joka tosin ei ole toteutunut esim. Lotta Svärdin kujan osalta kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.1.4 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Alue on osa Tuusulan Rantatien kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluekokonaisuutta. Tuusulan Rantatie oli alunperin osa Helsinki–Heinola -maantietä, joka noudatteli Tuusulanjärven kohdalla järven rantamaisia aina Järvenpäähän asti. Rantatien taiteilijayhteisö on vaikuttanut merkittävästi Suomen kulttuurihistoriaan. Monet Suomen taiteen kultakauden mestarit asettuivat asumaan Tuusulanjärven itärannalle 1800–1900 -lukujen vaihteessa. Jo ennen taiteilijayhteisön muodostumista Aleksis Kivi vietti tien varrella sijainneessa, hänen veljensä asuttamassa mökissä elämänsä viimeiset kuukaudet. Myöhemmin nykyisen Rantatien varrella asuivat ja tekivät työtä muun muassa Pekka Halonen ja J. H. Erkkö. Lisäksi sen läheisyydessä Järvenpään puolella, mutta alkujaan saman tien varrella, ovat asuneet Jean Sibelius, Eero Järnefelt, Venny Soldan-Brofeldt ja Juhani Aho.

Edellä mainittujen pysyvästi alueella asuneiden taiteilijayhteisön jäsenten lisäksi Rantatien huviloissa asui ja vieraili lukuisa joukko kulttuurihenkilöitä. Merkittävänä oleskelupaikkana toimi muun muassa Syväranta, jonka 1900-luvun alkuvuosina omisti venäläinen nimineuvos K.K. Uschkoff. Hänen luonaan nähtiin usein venäläistä yläluokkaa sekä taiteilijoita, muun muassa kirjailija Maksim Gorki, oopperalaulaja Fjodor Šaljapin ja pianisti-säveltäjä Sergei Rahmaninov. Myöhemmin huvila toimi suomalaisten sanomalehtimiesten lepokotina, jossa asustelivat muun muassa Eino Leino, Uno Kailas, Olavi Paavolainen ja Einari Vuorela. Syvärannan huvila myytiin v. 1936 Lotta Svärd -järjestölle. Lottien koulustarve oli lisääntynyt 1930-luvulla merkittävästi ja järjestö päätti perustaa huvilaan lottaopiston, joka toimi vuoteen 1944 saakka. Kun järjestö lakkautettiin, Syväranta siirrettiin lahjakirjalla lottien perustamalle Suomen Naisten Huoltosäätiölle (nyk. Lotta Svärd Säätiö).

Huvila paloi aprillipäivänä 1947. Suomen Naisten Huoltosäätiö rakennutti vuonna 1995 uuden päärakennuksen, Syvärannan Lottamuseon, joka ulkonäöltään mukailee palanutta huvilaa. Rakennuksen arkkitehteina olivat Irmeli ja Markus Visanti. (liite nro 6, Syvärannan huvilan historiaa).



Syvärannan vanha päärakennus (kuva otettu ennen v.1947 tulipaloa. www.virtuaalituusula.fi)

3.1.5 Tekninen huolto

Kaava-alueen ja lähialueen kiinteistöt on liitetty alueelle rakennettuun kunnallistekniikkaan (vesijohto- ja jätevesiviemäri). Alueella ei ole sadevesiviemärintiä. Rantatie on yleinen ELY-keskuksen hallinnoima tie. Alueen kadut ovat sorapintaisia ja suhteellisen kapeita.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole maankäyttöön vaikuttavia ympäristöhäiriöitä.

3.1.7 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä maanomistuksessa. Maanomistajia ovat Lotta Svärd Säätiö, As. Oy Tuusulan Syvärannankuja sekä yksityiset tontinomistajat.

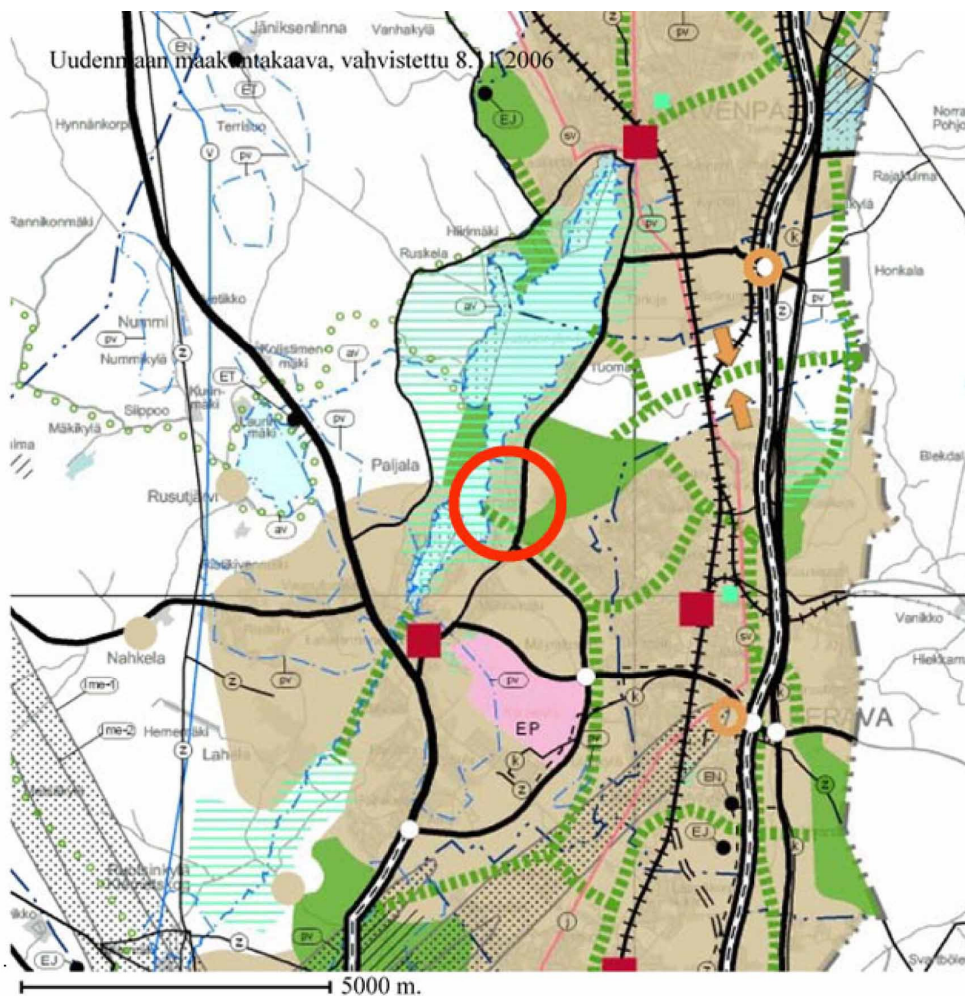
3.2 Suunnittelutilanne, kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alue on asemakaavoitettu. Taajamarakenteen tiivistäminen rakennetuilla alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen toimenpide.

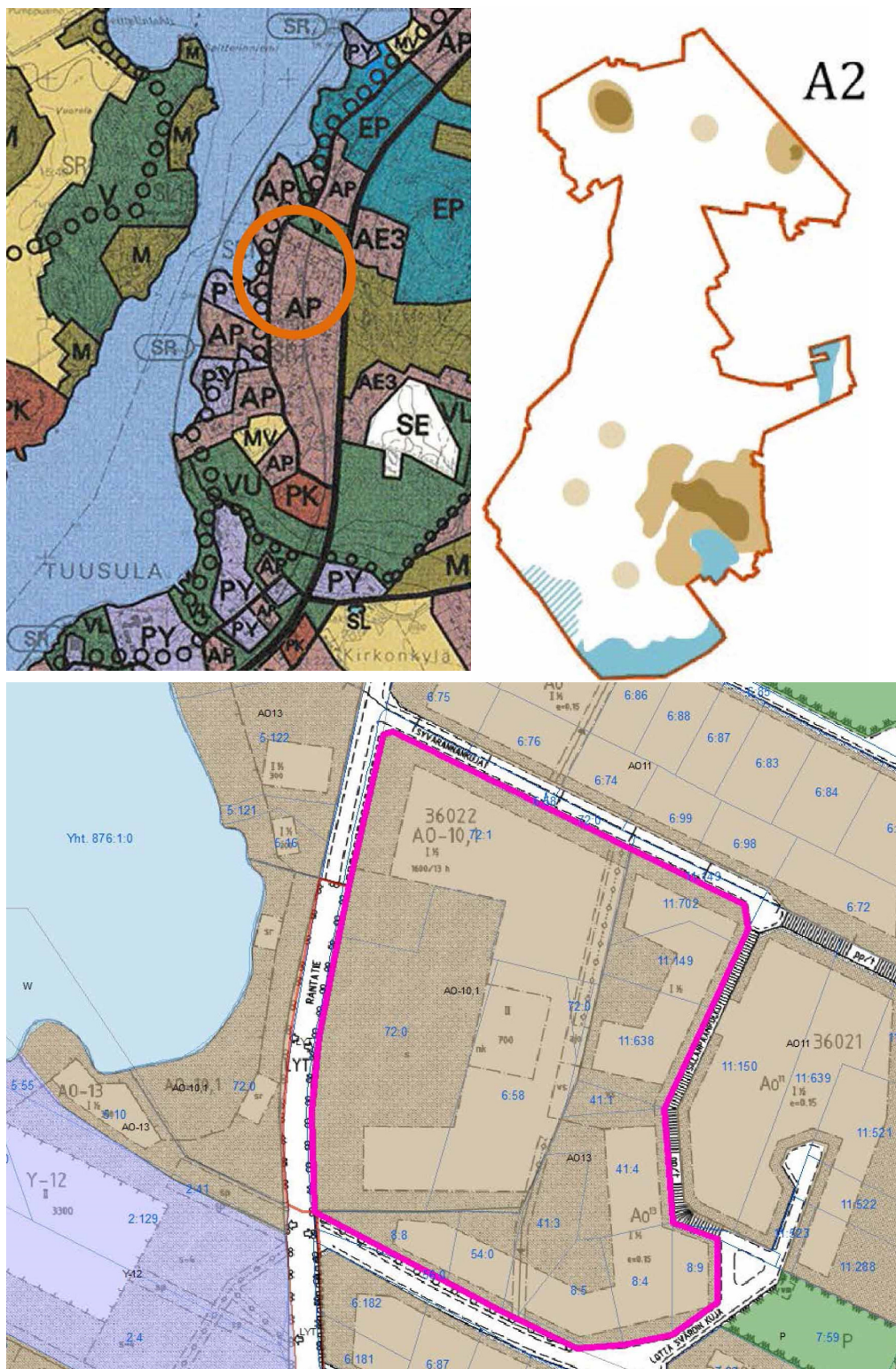
3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Tuusulanjärvi ympäristöineen on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vihreä vaakaraidoitus). Lisäksi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. 2. vaihemaakuntakaava ei sisällä muutoksia tämän suunnittelualueen osalta.



3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi. Yleiskaava on oikeusvaikutuksen. Koko kunnan yleiskaava on valmisteilla. Kunnanvaltuusto valitsi kehitettäväksi rakennemalliksi vaihtoehdon A2, jossa kasvu suuntautuu Keravan suuntaan. Yleiskaava on tulossa luonnosvaiheeseen vuoden 2013 aikana.



3.2.4 Asemakaava

(Ajantasakaava ed. sivulla) Alue on kaavoitettu AO-10,1 merkinnällä omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi, jossa korttelialueelle on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Asuinhuoneiston suurin sallittu lukumäärä on 13 ja rakennusoikeus 1600 k-m². Lisäksi alueella on rakennusala, jolle saa sijoittaa näyttely- ja kokoustiloja 700 k-m². Alueella on rakennusala väestönsuojalle. Rakennusalojen ulkopuoliset alueet on osoitettu istutettaviksi alueenosiksi. Museorakennuksen länsipuolinen piha-alue on osoitettu s-merkinnällä – puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maise-manhoidollisesti tarpeelliset toimenpiteet.

Alueella on voimassa myös 15.10.1984 vahvistunut Krapin asemakaava, jonka kaavamääräyksen AO-13 mukaista erillispientalojen korttelialuetta sisältyy nyt suunniteltuun kaavamuutosalueeseen.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.6.2012 (§ 67) ja se on tullut voimaan 16.11.2013. Sen mukaan suunnittelualueella tontin vähimmäispinta-ala on 1500 m². Alueella saa rakentaa enintään yhden asunnon asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden täyttä (150 ka-m²) sataaviittäkymmentä kerrosneliometriä kohden.

3.2.6 Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta inventointiraportti

Tuusulan kunnan alueelle on tekeillä inventointiraportti *Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta* (luonnos heinäkuu 2005). Raportissa on käsitelty myös kaavamuutosalueen maisemaa ja rakennuskantaa. Kaavaselostuksen liitteenä on otteita raportista. Raportin mukaan *Tuusulan rantatien kulttuurimaisema on historiallisesti merkittävin aluekokonaisuus Tuusulassa. Rantatien varrella on kaksi pienempää valtakunnallisesti huomattavaa aluetta, jotka ovat Tuusulan kirkonseutu ja Tuomalan kylämäki. Merkittäviä yksittäisiä rakennuksia on kolmattakymmentä, ja niiden joukossa on suurin osa Tuusulan historiallisesti merkittävistä rakennuksista. Rantatien maisema on viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana muuttunut huomattavasti, kun huvila-asutuksen sekaan on noussut runsaasti maisemaan sopimattomia asuintaloja. Tästä huolimatta alue on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävä osa Tuusulan ja Suomen kulttuuriympäristöjä.*

Syvärannan osalta raportti toteaa mm. seuraavaa: Vuosisadan alussa luotu puisto on nykyisin kulttuurihistoriallisesti keskeisin osa vanhaa huvilapalstaa. Puiston reunalla sijaitseva asuinrakennus on viimeistään Uskovien vaiheesta, mahdollisesti yksi näiden rakennuttamia vierashuviloita. Rannan Ruotsinmaja on sekin jäljellä. Syvärannan huvilapalstalla on lähinnä kulttuurihistoriallista ja henkilöhistoriallista arvoa.

3.2.7 Tuusulan Rantatien maiseman hoito –raportti

Rantatien alueelle on tehty Tuusulan Rantatien maiseman hoito –niminen raportti (MA-arkkitehdit 2000), jossa on analysoitu maiseman ominaispiirteitä ja kirjattu ohjeita maiseman hoitamiseksi ja uudistamiseksi alueen perinteet huo-

mioiden. Kaavamuutosaluetta koskeva osa raportista on kaavaselostuksen liitteenä.

3.2.8 Tonttijako- ja rekisteri

Alueella on ohjeellinen tonttijako ja kiinteistöt ovat rekisterissä tiloina.

3.2.9 Pohjakartta

Asemakaavaehdotus on laadittu tarkistetulle pohjakartalle.

3.2.10 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

3.2.11 Kaavamuutosaluetta koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on kuntakehityslautakunnan hyväksymässä kaavoitus-suunnitelmassa 2013-2017.

3.2.12 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Rantatien alueen asemakaava on pääosin 1980–1990-luvuilta. Tuolloin Rantatien alue asemakaavoitettiin pääasiassa pientaloasumiseen keskimääräisellä tonttitehokkuudella $e=0,15$. Viime vuosina alueen yksittäisiin kortteleihin on tehty asemakaavamuutoksia, joilla on pyritty paremmin huomioimaan alueen ominaispiirteitä, suojelukysymyksiä ja ympäristön säilyttämistä. Rakennusoikeuksiin ei ole tehty muutoksia.



Sanomalehtimiesten lepokodin kesäjuhlat 1920-luvulla (www.virtuaalituusula.fi)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Asemakaavan muuttamiselle on tarve, koska nykyinen asemakaavatilanne ja tonttijako ei vastaa Lottamuseon tuleviin käyttötärpeisiin ja museotoiminnalle ei ole riittävästi rakennusoikeutta. Asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta alueella on katsottu olevan sen nykyinen käyttötarkoitus ja tulevaisuuden tarpeet huomioiden hieman liikaakin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Lotta Svärd Säätiön aloitteesta. Asemakaava on tullut vireille 25.9.2013 julkaistulla vireilletulokuulutuksella. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.9.-21.10.2013 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 mielipidettä / lausuntoa. Mielenpitoet ja lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset

Tuusula-Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Tuusulan Rantatieyhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto

- Viranomaiset

Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

- Tuusulan kunta

Tuusulan kunnan rakennuslautakunta, mittaus- ja karttapalvelut, tekninen lautakunta, pelastuslaitos, kulttuurilautakunta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

- Muut

Elisa Oyj, Fortum Oy, Tuusulan seudun vesilaitos

4.3.2 Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Lotta Svärd Säätiön aloitteesta. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta, kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan ehdotusvaiheesta kirjeitse. Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijoihin.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat jättää kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä kirjallisesti Tuusulan kaavoitustoimistoon tai kunnan internet-sivuilta löytyvällä lomakkeella. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella tehdään päätös esitetystä asemakaavasta. Halutesaan muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavaprosessin alkuvaiheessa järjestettiin lähialueen maanomistajille esittely- ja kuulemistilaisuus Lottamuseolla 30.5.2013. Toinen yleisötilaisuus järjestettiin 7.11.2013 samoin Lottamuseolla. Molempiin tilaisuuksiin kutsuttiin lähialueen asukkaita kirjeitse. Osalliset saivat tuoda oman näkemyksensä alueen suunnitelmiin. Jos nähdään tarpeelliseksi, voidaan maanomistajat kutsua vielä kaavaprosessin loppuvaiheessa yleisötilaisuuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot kunnan eri hallintokunnilta sekä viranomaisilta, joiden toimialaa kaavamuutos koskee. Lausunnot pyydetään myös alueella toimivilta asukasyhdistyksiltä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamissa tavoitteissa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön, laadukkaaseen toteutukseen ja kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Tavoitteena on myös asemakaavan ajanmukaistaminen. Kaava-alueeseen voidaan tarvittaessa liittää kunnan (sekä myös muiden maanomistajien) omistamia maa-alueita jos kaavaratkaisu sitä edellyttää.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueen museokäyttö puoltaa kuitenkin osan korttelista muuttamista YM-korttelialueeksi. Sitovan yleissuunnitelman puuttuessa riittävien vaihtoehtojen laadintaan ja vaikutusten arviointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rantatien alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Syvärannan alue on yksi merkittävimmistä yksittäisistä kohteista Rantatien alueella. Kaavatyön tavoitteena on tutkia lisärakentamisen muoto erityisen huolella huomioiden alueen arvokas ympäristö. Tavoitteena on myös selvittää, mitkä alueen elementit vaativat asemakaavallisen suojelun.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, niiden tarkentuminen ja osallisten tavoitteet

Asukastilaisuuksissa lähialueen maanomistajat saivat esittää näkemyksiään ja tavoitteitaan alueen kehittämisestä. Myös kaavan tavoitteista saattoi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana. Esiin nousivat mm. seuraavat seikat:

- kiinteistöjen 8:8 ja ja 54 rajalla oleva piharakennus tulee voida säilyttää eli kaavan toteuttaminen ei saa edellyttää sen purkamista
- uuden asuinrakentamisen ja kokoelmakeskuksen sijainnit tulee tutkia siten että niiden häiritsevä vaikutus tulee olla mahdollisimman vähäinen
- linja-autoliikenteen tilavaraukset tulee huomioida alueen suunnitelmissa
- alueen puustoa tulee säilyttää
- paritalojen rakentaminen tulisi olla mahdollista myös yksityisten tonteilla
- katualueiden kääntöpaikkojen tarpeellisuus tulee tutkia, ehdotettiin niiden poistoa

Asemakaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu asukkaiden antama palaute. Mm. uusien asuinrakennusten etäisyyttä olemassa olevaan asutukseen on kasvatettu. Kokoelmakeskuksen varjotusta on selvitetty ilmakuvaseititusten avulla. Katualueet eivät kuulu kaavamuutosalueeseen joten niiden statukseen ei oteta kaavamuutoksessa kantaa. Asemakaavan muutosehdotus tulee nähtävälle MRA 27 mukaan. Osalliset voivat tuolloin antaa mielipiteensä kaavaehdotuksesta kirjallisesti. Osallisten ja viranomaisten lausuntojen pohjalta voidaan kaavan tavoitteita ja sisältöä tarvittaessa tarkistaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtojen laadinnan tavoitteena on ollut löytää luonteva paikka tulevalle kokoelmakeskukselle (n. 300-400 k-m²) sekä osoittaa alueen tulevalle asuinrakentamiselle luontevimmat rakentamispaikat. Alueen rakennuskanta huomioiden kokoelmakeskuksen kattomuodoksi on katsottu sopivan harjakaton ja sen arkkitehtonisen tyylin tulee olla levollinen ja suhteellisen vähäeleinen, jolloin se ei kilpaile päärakennuksen tai alueen vanhojen rakennusten kanssa huomiosta.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueen kokonaistarkastelussa selvisi, että kokoelmakeskukselle on alueella kaksi luontevaa paikkaa. Toinen luonteva paikka on 1930-luvulla rakennetun ns. Valkoisen talon paikalle, erityisesti jos selvityksissä käy ilmi että rakennus on purkukuntoinen (ve 1). Toinen vaihtoehtoinen sijainti kokoelmakeskukselle on nykyisen pysäköintialueen kohdalla. Rakennus voisi sijoittua ko. paikalle joko pääty Rantatielle päin (ve 2a) tai sitten vaihtoehtoisesti kohtisuoraan tätä suuntaa vasten ja samalla osittain nykyisen traktoritallin paikalle (ve 2b).

Asuinrakentamisen osalta tutkittiin vaihtoehtoja, joissa täydennysrakentamista tulisi Syvärannankujan varteen sekä Onnelantien ja Rantatien kulmaukseen nykyisten pientalotonttien yhteyteen tai korvaamaan nykyistä pientalorakennuskantaa. Vaihtoehtoisissa tutkittiin erillistalo- ja paritalovaihtoehtoja erilaisin tonttitehokkuuksin. Rivitalorakentaminen todettiin alueelle vieraaksi elementiksi eikä siitä laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoja tarkasteltiin asemapiirroksin, ilmakuvasovituksin ja käynneillä paikan päällä. Arvioitiin uudisrakentamisen vaikutuksia suhteessa Lottamuseon päärakennukseen, muuhun arvokkaaseen rakennuskantaan, näkymiin Rantatieltä ja lähialueen asukkaiden asuinympäristöön.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitteluprosessin aikana saatiin ennakkolausunto Keski-Uudenmaan maakuntamuseosta. Lausunnon mukaan ns. Valkosen talon säilyminen osana pihapiirin rakennuskantaa on toivottavaa. Samoin rakennuksesta tehty kuntoarvio puoltaa rakennuksen säilyttämistä. Rakennuksen säilyttäminen estää kokoelmakeskuksen sijoittamisen sen paikalle. Näin ollen sijoitusvaihtoehdoksi jäi jäljelle vaihtoehto, jossa kokoelmakeskus sijoittuu nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Maakuntamuseon ennakkolausunnossa todettiin, että kokoelmakeskuksen sijoittelussa on olennaista, että se on mahdollisimman näkymättömissä Rantatieltä tarkasteltuna. Sen tulee lisäksi olla selkeästi alisteinen Lottamuseon rakennukselle. Ilmakuvatarkastelujen, paikan päällä suoritetun arvioinnin ja maakuntamuseon lausunnon perusteella kokoelmakeskusrakennuksen suuntauksessa päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennuksen harjansuunta on kohti Rantatieltä. Tällöin se sulautuu Rantatieltä tarkasteltuna parhaiten ympäristöönsä ja samalla sen varjostusvaikutus itäpuolisille omakotitonteille on vähäisin. Tällöin rakennuksen taakse muodostuu muusta piha-alueesta erotettu luonteva huoltopiha ja myös ns. traktoritalirakennus pystyy säilymään nykyisellä paikallaan.

Asuinrakentamisen osalta tutkittiin vaihtoehtoja että täydennysrakentamista tulisi Syvärannankujan varteen sekä Onnelantien ja Rantatien kulmaukseen. Rantatien alueella on jo useita vuosikymmeniä ollut käytössä tonttitehokkuus $e=0,15$, jolla turvataan riittävän väljän ympäristön säilyminen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Vaihtoehtotarkastelujen yhteydessä todettiin, että kyseistä tonttitehokkuutta tulee noudattaa myös tämän kaavamuutostyön yhteydessä, suuremmalle tonttitehokkuudelle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Vaihtoehtojen tarkastelussa todettiin myös, että paritalojen rakentaminen tulee sallia alueelle sopivana rakennustyyppinä yhden perheen talojen lisäksi. Asemakaavaehdotukseen kirjattiin määräyksiä asuntojen lukumäärästä, mikä samalla määrittelee myös autopaikoituksen tarvetta. Sopivaksi kerrosluvaksi todettiin ympäröivä rakennuskanta huomioiden $1/2/3$. Vaihtoehtoisia suunnitelmia laadittaessa pohdittiin ns. Tikkamökin säilyttämistä. Kaavaratkaisussa päädyttiin ratkaisuun, jossa Tikkamökki voidaan niin haluttaessa säilyttää osana uudisrakennusten pihapiiriä, mutta sen säilyttämistä ei velvoiteta.

Ks. selostuksen liitteet 10 ja 11.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue rajautuu eteläreunaltaan Onnelantiehen, pohjoisreunaltaan Syvärannakujaan, lännessä Rantatiehen ja idässä Sillanpäänpolkuun. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly katualueita. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,2 ha. Asemakaavamuutoksessa n. 40% (1,7 ha) nykyisen asemakaavan AO-korttelialueesta muuttuu YM/s – korttelialueeksi (Museorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). Kyseisen YM-korttelialueen rakennusoikeus on 1800 k-m². Rakentaminen ohjataan rakennusaloin alueen nykyisten rakennusten paikoille: Lottamuseo, ns. muonituskeskus, ns. Valkoinen talo ja traktoritali säilyttävät nykyiset paikkansa. Uudelle kokoelmakeskukselle on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen jonka harjansuunta on kohti Rantatietä. Ns. Valkoinen talo saa kaavamuutoksessa suojelumerkinnän sr-11 (*Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen julkisivuun saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa*). Rantatien varressa oleva hämähäkinseittiportti merkitään säilytettäväksi (s) samoin kuin Rantatieltä museorakennukselle johtava puukujanne. Rantatien varteen tulee leveä istutettavaksi tarkoitettu tontin osa.

Kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin itäosa säilyy käyttötarkoitukseltaan pientaloalueena, korttelialuumerkinnällä AO-47 tai AP-36. Rakennusoikeus säilyy ennallaan. Korttelialuumerkintöjä päivitetään ja samalla ne muutetaan vastaamaan muita Rantatien alueen uusimpia asemakaavoja. Istutettavan tontin osuutta vähennetään, tälläkin hetkellä osa alueen rakennuksista sijoittuu ajantasakaavan vastaisesti istutettavaksi tarkoitetuille tontin osille. Syvärannankujan varteen tulee uusi AP-36-tontti, jolle saa rakentaa korkeintaan 9 asuntoa. Onnelantien ja Rantatien kulmukseen tulee uusi AP-36-tontti, jolle saa rakentaa korkeintaan 7 asuntoa. Kaikkien AO- ja AP-tonttien tonttihakkuus on $e=0,15$. Korttelin läpi merkitään kulkevaksi putkirasitealue. Korttelinumero muuttuu 36022:sta 4208:ksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4.1855 ha. Tästä A- ja AP-korttelialuetta on 2.4873 ha (vähennystä – 1,6982 ha) jolla rakennusoikeutta 3730 k-m² (vähennystä -1091 k-m²). YM-korttelialueen pinta-ala on 1.6982 ha, rak.oikeutta 1800 m². Yhteensä rakennusoikeus lisääntyy 709 k-m². Asuinrakentamiselle osoitettu rakennusoikeus vähenee eli uutta rakennusoikeutta kohdistuu museorakennusten korttelialueelle. Suojeltavaa rakennusta ei lasketa rakennusoikeuteen.



5.2 Korttelialueiden kaavamääräykset

AP-36 Erillistalojen ja paritalojen korttelialue

Rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon. Aluetta on hoidettava siten, että sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy. Tontille on merkitty suurin mahdollinen asuntojen lukumäärä as-merkinnän edessä olevalla numerolla.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 ap / 60 k-m² tai vähintään 2 ap / asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1,5 ap / asunto, jos asuntoja on enemmän kuin 5.

AP-37 Erillistalojen ja paritalojen korttelialue

Rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon. Rantatien vastaisen istutettavan alueen osan puusto tulee säilyttää. Aluetta on hoidettava siten, että sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy. Tontille on merkitty suurin mahdollinen asuntojen lukumäärä as-merkinnän edessä olevalla numerolla. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Rakennusten tulee olla väritykseltään vaaleita. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1 ap / 60 k-m² tai vähintään 2 ap / asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1,5 ap / asunto, jos asuntoja on enemmän kuin 5. Vähintään puolet autopaikoista tulee olla katettuna.

AO-47 Erillistalojen korttelialue

Rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon. Aluetta on hoidettava siten, että sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy.

Autopaikkoja on varattava kaksi asuntoa kohti.

YM-1/s Museorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Korttelialueella sallitaan asuntoja as-merkinnällä varustetuilla rakennusaloilla. Uudisrakennusten arkkitehtuurin tulee sopeutua museorakennuksen arkkitehtuuriin. Uudisrakennusten tulee olla harja- tai aumakattoisia. Korttelialueen pysäköintipaikat tulee erottaa muusta alueesta istutuksin.

s-6 suojeltava kiviaita ja portti

sr-11 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen julkisivuun saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa ohjataan alueen rakentamista mm. rakennusalan rajoin sekä harjansuunta- ja kerroslukumerkinnöin. Lisäksi tärkeäksi koettuja maisemaelementtejä tai rakennelmia, mm. puustorivi ja Rantatien varressa oleva portti on merkitty säilytettäväksi. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa lausunnot rakennushankkeista. Rakennuslupavaiheessa varataan myös Maakuntamuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennussuunnitelmista.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon

Alueen rakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista, eikä se nosta merkittävästi alueen liikennemääriä. Museon linja-autoliikenteen vaatimukset on huomioitu mm. mahdollistamalla linja-autoliikenteen läpiajo korttelialueella jolloin linja-auton kääntäminen tontilla ei ole välttämätöntä. Liikennealueille tulee alueen rakennuslupia haettaessa varattava riittävästi tilaa. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavamuutoksen myötä kasvattaa nykyisestä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen pyritään sijoittamaan siten, että se mahdollisimman vähän haittaa alueen nykyistä asutusta. Lähialueiden maanomistajien esittämät toiveet etäisyyden kasvattamisesta nykyisiin pientaloihin on huomioitu suunnittelutyön aikana.

5.4.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja . Maakuntamuseo on lausunnossaan edellyttänyt, että tuleva kokoelmakeskus sijoitetaan siten että se on mahdollisimman huomaamaton Rantatieltä katsottaessa. Tähän on pyritty mm. sijoittamalla rakennus kohtisuoraan Rantatietä vasten tontin takaosaan. Vaikutuksia voidaan arvioida kaavamateriaalin mukana olevien ilmakuvavasovituksien kautta.

5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen lisärakentaminen ei lisää kunnan kustannuksia infrastruktuurin rakentamiseksi, koska alueen katuverkko ja vesihuolto on jo rakennettu. Lottamuseon toimintaedellytysten paraneminen lisää alueen vetovoimaa matkailukohteena ja tuottaa välillisesti näin tuloja ja lisää kävijämääriä todennäköisesti myös alueen muille toimijoille, mm. kunnan omistamille museoille. Kaavamuutostyö ei aiheuta suuria kustannuksia kunnalle, koska työn suunnittelukustannuksista vastaa Lotta Svärd Säätiö.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alue on luonteeltaan rauhallista eikä ympäristössä ole maankäyttöön vaikuttavia häiriötekijöitä. Järvenpääntien liikennemelu ja hiukkaspäästöt eivät ulotu kaavamuutosalueelle saakka.

5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja muihin aluetta koskeviin suunnitelmiin

5.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- *Toimiva aluerakenne*
- *Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*
- *Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*
- *Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto*
- *Helsingin seudun erityiskysymykset*
- *Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.*

Alue on jo nykyisellään asemakaavoitettu. Taajamarakenteen tiivistäminen rakennetuilla alueilla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen toimenpide. *Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.* Asemakaavan muutos tukee kulttuuriympäristön säilymistä mm. rakennussuojelun, kulttuuriympäristön säilyttämisen ja museotoiminnan tukemisen kautta. *Ensisijaisesti on kehitettävä olemassa olevia matkailukeskuksia ja -alueita.* Vaikka kyseessä ei olekaan varsinainen matkailukeskus, kaavamuuostyö vahvistaa Lottamuseon nykyistä asemaa Rantatien museotien yhtenä matkailukohteena.

5.6.2 Maakuntakaava

Asemakaava on edelleen maakuntakaavan mukainen (suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle). Alue on maakuntakaavan mukaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Asemakaavaehdotuksessa on annettu useita alueen säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä.

5.6.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Korttelialue säilyy suurelta osin (n. 60 % pinta-alasta) pientaloalueena. Yleiskaavan voidaan katsoa olevan jo osittain vanhentunut, koska sen tavoitevuosi on ollut 2010.

5.6.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Laadittu kaavaehdotus noudattelee *Tuusulan Rantatien maiseman hoito-* raportin sekä *Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta* – inventointiraportin ohjeistusta. Raporteissa esille tuodut alueen erityispiirteet ja kulttuurihistorialliset ominaisuudet on pyritty huomioimaan asemakaavamääräyksissä ja rakennusten sijoittelussa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnepiirros, joka ohjaa alueen rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen lisärakentaminen toteutunee vähitellen tulevina vuosina.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

Tuusulassa 10.12.2013



Antti Heikkilä, arkkitehti SAFA

Asko Honkanen, kaavapäällikkö



Syvärannan iloisia vieraita 1920-luvulla, keskimmäisenä Eino Leino (www.virtuaalituusula.fi).

7 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- 1. Yleiskaava**
- 2. Ajantasa-asemakaava**
- 3. Tuusulan Rantatien maisemanhoito, ote raportista**
- 4. Kunnallistekniikan johtokartta**
- 5. Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta, otteita raportista**
- 6. Syvärannan huvilan historiaa**
- 7. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon ennakkolausunto**
- 8. Asemakaavakartta ja –määräykset**
- 9. Havainnekuva**
- 10. Kokoelmakeskuksen vaihtoehtoiset sijainnit**
- 11. Alkuvaiheen vaihtoehtoisia luonnossuunnitelmia**
- 12. Asemakaavan seurantalomake**
- 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet**
- 14. Käynnistämissopimus**
- 15. Viitesuunnitelma**