

TUUSULA

Kaavoitussuunnitelma 2022-2025

Kunnanhallitus 1.11.2021

(Kuntakehityslautakunta 13.10.2021, KKL § 78 mukaiset tarkistukset)

Taustaa

Rakentamattomien asuinrakennustonttien kaavavaranto*							
Rakennusoikeutta kunnan omistuksessa	Hyrylä		Jokela		Kellokoski		1 asunto/ X k-m2
	k-m2	asuntoja	k-m2	asuntoja	k-m2	asuntoja	
Keskustatoimintojen alueet C	15509	260					60
Kerrostalojen korttelialueet (AK)	29650	500	22109	370	2400	40	60
Pien- ja asuintalojen korttelialueet (AP ja A)	112358	1500	41195	550	20776	270	75
Erillispientalojen korttelialueet (AO)	31046	155	17630	90	2810	15	200
	188563	2415	80934	1010	25986	325	
Rakennusoikeutta yksityisessä omistuksessa	Hyrylä		Jokela		Kellokoski		1 asunto/ X k-m2
	k-m2	asuntoja	k-m2	asuntoja	k-m2	asuntoja	
Keskustatoimintojen alueet C	57991	1000					60
Kerrostalojen korttelialueet (AK)	5900	100	3000	50			60
Pien- ja asuintalojen korttelialueet (AP ja A)	90417	1200	19252	250	4216	55	75
Erillispientalojen korttelialueet (AO)	12782	65	7991	40	5122	25	200
	167090	2365	30243	340	9338	80	
* rakennusoikeus + mahdollinen lisärak.oikeus							

MAL-tavoite sopimuskaudella 2020-23: 462 asuntoa /vuosi

TUUSULA

Elämisen taidetta.

MAL-tavoite sopimuskaudella 20-23, kaavoitus

42 000 k-m²/ vuosi = 168 000 k-m²

2020: 26 962 k-m² (- 15 038 k-m²)

2021: arvio 39 560 k-m² (- 2 440 k-m²) *merkittävä osa kirjautuu 2022 alkuvuodesta*

2022 ja 2023 > 50 740 k-m²/ vuosi

Esim:

- Asemanseutu, Jokela 10 000 k-m²
- Puistokylä 20 000- 60 000 k-m²
- Koskensillantie 25 000 k-m²

Kaavoitussuunnitelman toteutuksen painottaminen

Kaavoitussuunnitelman toteutuksessa painotetaan vuonna 2022 erityisesti seuraavia hankkeita:

1. Yleiskaava 2040 hyväksyminen
2. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma hyväksyminen
3. Palvelukeskus hyväksyminen
4. Kehitettävät kiinteistöt II hyväksyminen (MAL k-m²)

Saatetaan loppuun

5. Lahelan monitoimikampus (Lahelanpelto III)
6. Puistokylä (MAL k-m²)

Käynnissä

7. Koskensillantie (MAL k-m²)
8. Fokus-alueen yleissuunnitelma > alueen asemakaavoitus
9. Aloitamme Koillis-Hyrylän osayleiskaavan
10. Aloitamme Rykmentinportin laajennuksen
11. Päivitämme Seppäinpuiston asemakaavan
12. Käynnistämme Opintien ja Nukarintien kaavam muutoksen (? MAL k-m²)
13. Käynnistämme Senkkerinmäen suunnittelun

Alkavia

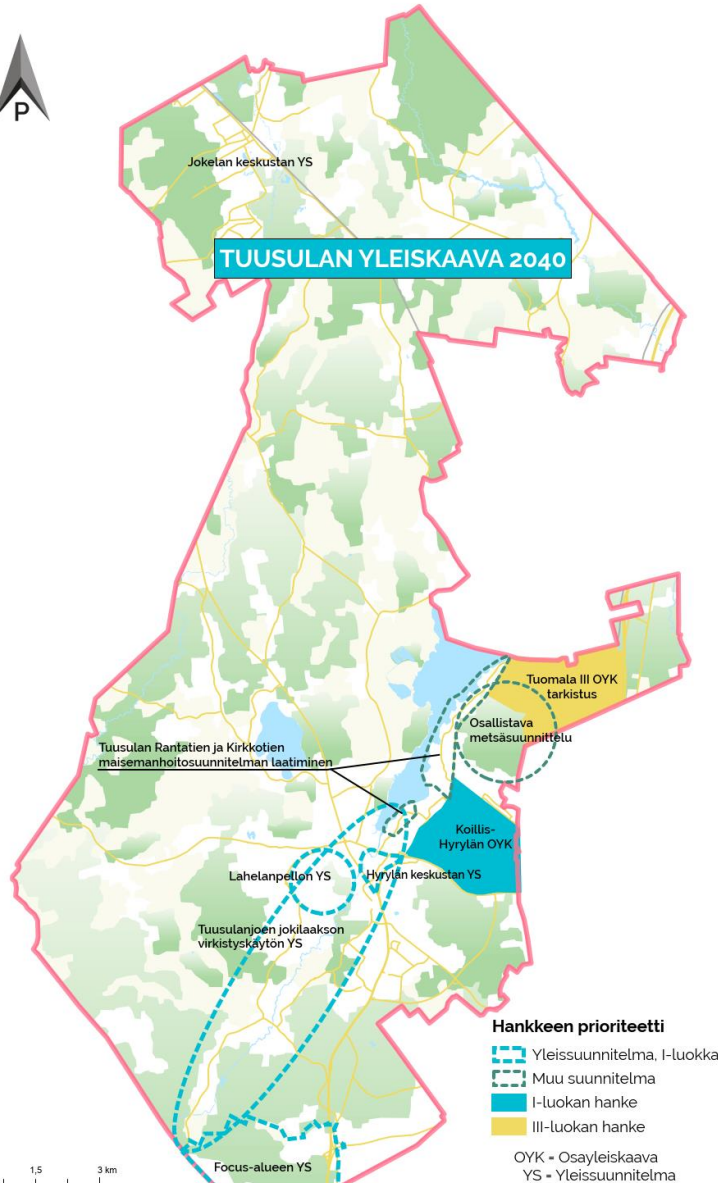
TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

Yleiskaavat ja -suunnitelmat

Yleiskaavat ja -suunnitelmat



Kärkihankkeet

- **Tuusulan yleiskaava 2040.** Yleiskaavassa osoitetaan asumisen-, työpaikkatoimintojen ja virkistykseen kohteet, sekä vastataan liikenneverkon tarpeisiin. Voimaan jääviä osayleiskaavoja täsmennetään tietyjen teemojen, kuten arvokkaiden luontokohteiden osalta. **(Henna Lindström)**
- **Yleiskaavan toteutussuunnitelma.** Tutkitaan yleiskaavan toteutusvaihtoehtoja ja niiden kaavataloudellisia vaikutuksia. **(Henna Lindström)**
- **Koillis-Hyrylä –osayleiskaava.** Kulloontien, Järvenpääntien, Tuusulantien ja Keravan rajan rajaaman alueen osayleiskaavan aluerajauksia tarkistetaan ja täydennetään rakentamisalueiden osalta huomioiden mm. liikennesuunnitelmat. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. **(Henna Lindström)**
- **Focus-alueen yleissuunnitelma.** Tutkitaan Kehä IV:n rinkaikkaskadun ja voimajohtojen linjaus sekä alueellinen hulevesien halinta. **(Petteri Puputti)**
- **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma.** Laaditaan yleissuunnitelma keskustan kehittämisen suuntaviivoista, toimintojen sijoittamisesta ja liikenneverkon kehittämisestä. **(Petteri Erling)**
- **Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys.** Tarkistetaan Lahelanorren ja Lahelanpellontien linjausta sekä tutkitaan monitoimikampuksen sijoittuminen **(Teija Hallenberg)**
- **Osallistava metsäsuunnittelu (Terhi Wermundsen)**
- **Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelmatyö (Terhi Wermundsen)**

Muu kuin kärkihanke:

- **Tuusulan rantatien maisemanhoitosuunnitelman päivittäminen (valmistuu 2022)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Yleiskaavat ja –suunnitelmat, II- ja III-luokan hankkeet

III-luokka

- **APOLI.** Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma. Työ kesken. **(Anne Olkkola, Vilma Karjalainen, Petteri Erling)**
- **Tuomala III, osayleiskaavan tarkistaminen.** Oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla tutkitaan maankäytön tehostamismahdollisuuksia sekä alueen suhdetta muihin Hyrylän taajaman kasvusuuntiin. Lisäksi suunnitellaan vaihtoehdot alueen kytkemiseksi pääliikenneväyliin ja käydään läpi raideliikenteen hyödyntämismahdollisuudet. **(Henna Lindström)**

TUUSULA

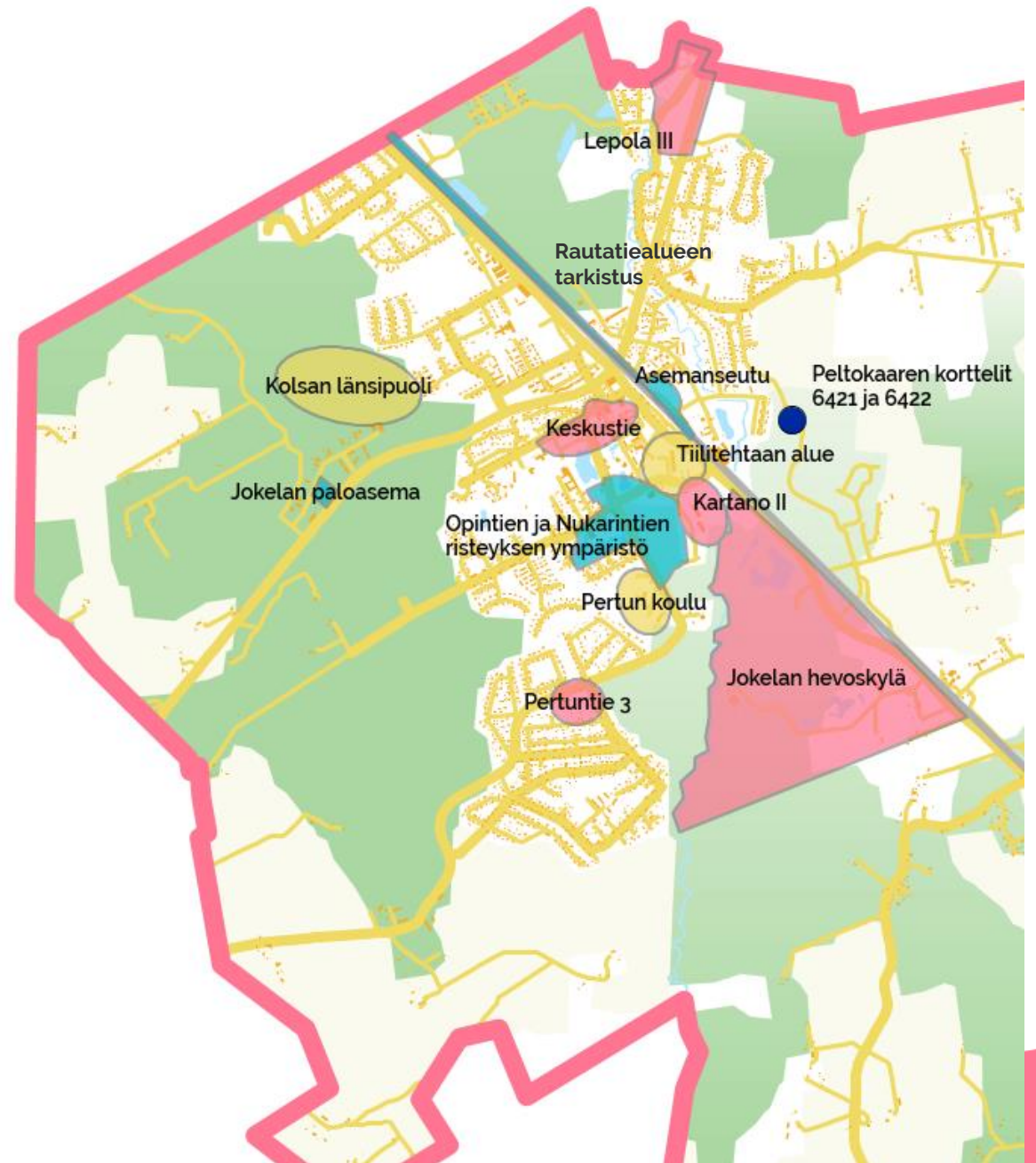
**Asemakaavat
Jokela**

Jokela

- Uusia hankkeita
 - Lepola III, II-luokka
 - Rautatiealueen tarkistus, liittyy ratasuunnitelmaan, kärkihanke

Hankkeiden prioriteetit

-  Kärkihanke
-  II-luokan hanke
-  III-luokan hanke



Jokela, asemakaavojen kärkihankkeet

- **Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristö.** Tavoitteena on muuttaa Jokelan keskustan palveluiden tuntumassa olevia nykyisiä työpaikkatoimintojen kortteleita tehokkaaseen asuinkäyttöön. **(Vilma Karjalainen)**
- **Asemanseutu.** Jokelan aseman koillispuolella olevan alueen asemakaavahanke, jossa tutkitaan pysäköinnin järjestämistä, tehokasta asuinrakentamista ja kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä. **(Petteri Erling)**
- **Jokelan paloasema.** Muutetaan työpaikka-alueen asemakaavaa siten, että paloaseman toteuttaminen on mahdollista. **(Lauri Kopposela)**
- **Rautatiealueen tarkistus,** liittyy ratasuunnitelmaan **(Petteri Erling)**

Jokela, asemakaavojen II- ja III-lk hankkeet

II-luokka

- **Jokelan hevoskylä.** Taajaman eteläosaan kehitetään asumisen, hevosharrastamisen ja -yrittämisen yhdistävä alue. (Anne Olkkola)
- **Kartano II.** Entistä työpaikka-aluetta muutetaan asuinkäyttöön. Selvitetään suojelutarve ja uusiokäyttömahdollisuuksia. (Anne Olkkola)
- **Keskustie.** Jokelan keskustan kortteleita tehostetaan osayleiskaavan mukaisesti. (Lauri Kopposela)
- **Lepola III (Anne Olkkola)**
- **Pertuntie 3.** Suunnitellaan vanhan liikerakennuksen tilalle pientalokortteleita ja tutkitaan virkistysalueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. (Vilma Karjalainen)

III-luokka

- **Tiilitehtaan alue.** Tiilitehtaan alueen asemakaavan muutos hankekaavana. Ratkotaan suojelukysymyksiä ja päätetään alueen uusiokäytöstä. (Anne Olkkola)
- **Kolsan länsipuoli** Pientaloalueen laajennus. (Anne Olkkola)
- **Pertun koulu.** Muutetaan asemakaavaa mahdollistaen asumisen, mikäli se koulutoiminnan kannalta on mahdollista. (Anne Olkkola)

TUUSULA

**Asemakaavat
Kellokoski**

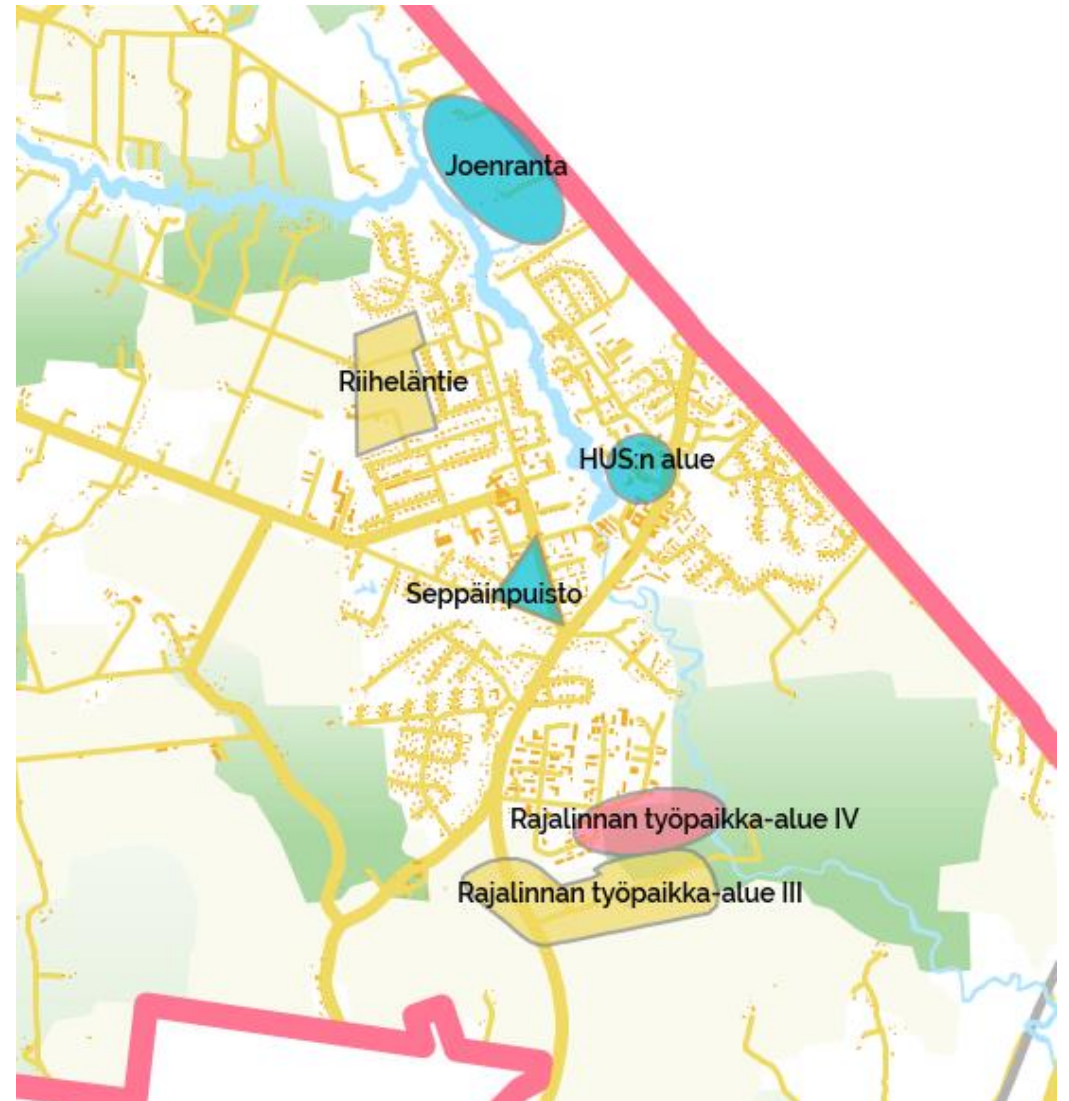
Kellokoski

Uusia hankkeita

- HUS:n alue (hankkeen aktivoituessa)

Hankkeiden prioriteetit

-  Kärkihanke
-  II-luokan hanke
-  III-luokan hanke



TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, Kellokoski

Kärkihankkeet

- **Seppäinpuisto.** Suunnitellaan katuverkkoa ja täydennetään taajamaa asuinkortteleilla. **(Lauri Kopposela)**
- **HUS:n alue.** Entistä sairaala-aluetta kehitetään selvittäen alueen ja rakennusten uusiokäyttömahdollisuuksia ja suojelukysymyksiä. **(Anne Olkkola)**
- **Joenranta** Kellokosken osayleiskaavan pohjalta kaavoitetaan uusi pientalovaltainen asuinalue Linjatien ja Keravanjoen rannan väliselle alueelle. **(Laura Jalonen)**

II-luokan hankkeet

- **Rajalinnan työpaikka-alue IV.** Työpaikka-alueen laajennus. **(Lauri Kopposela)**

III-luokan hankkeet

- **Rajalinnan työpaikka-alue III.** Työpaikka-alueen laajennus. **(Lauri Kopposela)**
- **Riiheläntie.** Kellokosken osayleiskaavan pohjalta kaavoitetaan uusi asuinalue Riiheläntienvarressa oleville peltoalueille. **(Vilma Karjalainen)**

TUUSULA

**Asemakaavat
Etelä-Tuusula**




Kehä IV

Uusia henkkeita:

Senkkerinmäki - kiertotalousalue ja Seepsulan eteläosan asemakaava, I-lk



Hankkeiden prioriteetit

-  Kärkihanke
-  II-luokan hanke
-  III-luokan hanke

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Anttilan tilakeskus.** Suunnitellaan alueen kehittämistä Europan 15-kilpailun myötä syntyvien ehdotusten pohjalta. Rannan virkistyskäyttöä suunnitellaan samalla. **(Teija Hallenberg)**
- **Focus-liikekeskus.** Focus-osayleiskaavan pohjalta suunnitelmia tarkennetaan liikekeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi. **(Petteri Puputti)**
- **Hyrylän palvelukeskus.** Yhteistyöhankkeena kehitetään keskustaan monipuolinen palvelukeskus, joka sisältää runsaasti liiketiloja ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä rakennettavan korttelin ympärille korkealaatuista jalankulkuympäristöä. **(Asko Honkanen)**
- **Hökilä.** Kulloontien varressa asemakaavoitetaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti mahdollistamalla museotoiminnan jatkuminen sekä asuinrakentaminen Klaavolan ympäristöön. **(Jouni Määttä)**
- **Kalliopohjankuja.** Asuinkorttelien tehostamista, Tuusulan kunnan kiinteistöjen hankekaava. **(Petteri Erling)**
- **Kehä IV asemakaava** ja työpaikkakortteleita kaavoitetaan tulevan Kehä IV:n pohjoispuolelle. **(Petteri Puputti)**
- **Kehitettävät kiinteistöt II** Kunnan omistamien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan tulevaa käyttöä. Kaavamuutoksessa: Fjällbo, Harjula (Mesta ja Kievarin pväkoti), Hirsitie, Koppelipelto (Mikkolan pväkoti). **(Wilma Karjalainen/ Petteri Erling)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Kivikiilankuja** Koskenmäentien kiertoliittymän viereen suunnitellaan täydennysrakentamista. Koskenmäentien liikennejärjestelyjä tarkastellaan samassa yhteydessä. **(Lauri Kopposela)**
- **Koskensillantie.** Entisen kunnantalon kortteli ja lähialueita muutetaan keskustamaisen asuinrakentamisen alueeksi ja ideoidaan Jokipuiston alueen kehittämistä. **(Petteri Erling)**
- **Lahelanpellon monitoimikampus** Suunnitellaan uudistettavaan palveluverkkoon liittyen koulun sijoittamista alueelle. **(Teija Hallenberg)**
- **Lahelanorsi.** Katualueen asemakaava. Tehdään yleissuunnitelman pohjalta. **(Teija Hallenberg)**
- **Mattila.** Mattilan pientaloalueen laajennus. **(Lauri Kopposela)**
- **Moukarinkuja II.** Kaavamuutoksella tutkitaan lisärakentamisen edellytyksiä ja pysäköinnin uudelleen järjestämistä liikerakentamiskorttelissa. **(Petteri Erling)**
- **Olympiakylä.** Jatketaan Rykmentinpuiston keskuksen ja urheilukeskuksen välisen alueen kaavoittamista kerrostalovaltaiseksi huomioiden vanhojen rakennusten käyttö ja yhdistäminen urheilukeskukseen. **(Jouni Määttä)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Palkkitie.** Selvitetään työpaikka-alueen laajentamismahdollisuuksia. Laaditaan ainakin kaksi eri kaavamuutosta. **(Lauri Kopposela)**
- **Puistokylä.** Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalla kunnan omistamalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinalueita, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Alueen toteuttaminen mahdollistaa katuyhteyden rakentamisen Fallbackantielle Rykmentinpuiston alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään. **(Jouni Määttä)**
- **Pähkinämäki 90** Pientalokorttelin tehostamista. **(Petteri Erling)**
- **Rykmentinportin laajennus.** Asemakaavalla tutkitaan työpaikka-alueen laajentumista, viheralueen ja työpaikka-alueen yhteensovittamista sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteystarkastelua. **(Lauri Kopposela)**
- **Tuuskoto.** Selvitetään rakennuskannan ja maiseman suojelutarve, alueen virkistyskäyttöä ja täydennysrakentamismahdollisuudet kulttuurihistorialliset- ja maisema-arvot huomioon ottaen. **(Teija Hallenberg)**
- **Senkkerinmäki** - kiertotalousalue ja Seepsulan eteläosan asemakaava **(Petteri Puputti)**

II-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Boston II.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Vanhan tehdasrakennuksen itäpuolelle osoitetaan uusia asuinkerrostaloja. (Vilma Karjalainen)
- **Halkivaha III.** Pientaloalueen laajennus. **(Anne Olkkola), paljon sopimuskumppaneita**
- **Hiivoonlahti** . Selvitetään maiseman- ja kulttuuriarvojen suojelutarve sekä täydennysrakentamismahdollisuudet. Asemakaavaa muutetaan tarpeen mukaan. **(Teija Hallenberg)**
- **Hirvenpolku.** Korttelin saattaminen loppuun hyväksymiskäsittelyyn **(Laura Jalonen)**
- **Hyökkälän koulunseutu II** . Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan tarvittaessa kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. **(Petteri Erling)**
- **Korvenrannantie.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. **(Vilma Karjalainen)**
- **Kulomäentien työpaikka-alue III** . Työpaikka-alueen laajentaminen asfalttiaseman alueelle. **(Petteri Puputti)**
- **Mahlamäentie 44.** Asemakaavan muutos korttelissa 37509, johon tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. (Anne Olkkola)
- **Moukarinkuja III.** Sahankulman liikekorttelin pohjoisosan kehittämistä. **(Teija Hallenberg)**
- **Mäntymäki, Luurikuja 1,** kaavamuuotos, jossa rakennus tulee korttelialueelle **(Vilma Karjalainen/ Petteri Erling)**

II-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Nappulakatu** . Olevan liikekiinteistön tontin hankekaava, jossa pyritään mahdollistamaan asuinkerrostalon rakentaminen. (Asko Honkanen)
- **Parsitie** . Asuinalueella olevan työpaikkakorttelin käyttötarkoituksenmuutos asuinkäyttöön. (Teija Hallenberg)
- **Pähkinämäentien alue**. Pientalorakentamista yleiskaava 2040:ssa tehtävien ratkaisujen pohjalta. (Laura Jalonen)
- **Peurantie 20**. Riihikallion taajamanosan täydentämistä asuinkortteleilla Tuusulanväylän varrella. (Anne Olkkola)
- **Rantatie I – IV** . Selvitetään Rantatien alueella olevien avointen alueiden kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. (Teija Hallenberg)
- **Sahatie II (Hyrylän koulukeskus)**. Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan tarvittaessa kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. (Petteri Erling)
- **Taistelukoulu** . Selvitetään Rantatien alueella olevan avoimen maisema-alueen kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. (Teija Hallenberg)

III-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Anttilanranta II.** Pajalan koulun ja järven väliselle peltoalueelle kaavoitetaan pientaloalue, tavoitteena maisemaan sopeutuva ja omaleimainen asuinalue sekä virkistysalue. **(Anne Olkkola)**
- **Katiskakuja.** Virkistysalueen asemakaavanmuutos asuinrakentamisen korttelialueeksi. **(Anne Olkkola)**
- **Saviriihen alue.** Asuinalueiden asemakaavoitusta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. **(Anne Olkkola)**
- **Tuusulan Itäväylän työpaikka-alue.** Työpaikka-alueen laajennus Tuusulan Itäväylän eteläpuolelle, Fallbackantiehen rajautuen. **(Lauri Kopposela)**
- **Pilottirakentamisen alue.** Pilottirakentamista mahdollistava kaava, esim. erityisherille tai sähköyliherkille soveltuvan rakentamisen alue. Kaavoitus odottaa hanketta, ei sijaintia vielä. **(Anne Olkkola)**

TUUSULA

MAL-tavoitteet

MAL- uutta asumista kaavoissa

2022 ja 2023 > 50 740 k-m²/ vuosi

2022 kaavoitussuunnitelmassa (osa hyväksytään KV 2023):

- Asemanseutu 10 000 k-m²
- Anttilan tilakeskus 10 000 k-m²
- Seppäinpuisto (? MAL-k-m²)
- Puistokylä 20 000 -60 000 k-m²
- Koskensillantie 25 000 k-m²
- Kalliopohjankuja 1 600 k-m²
- Mattilan alue 12 000 k-m²
- Opintie- Nukarintien (? MAL-k-m²)
- Tuuskoto 14 000 k-m²

suluissa alustava arvio omakotitalotonteista

- AK yksityinen
- AK, AP kunnan
- AP, AO kunnan
- AP, AO (100 kpl) kunnan
- AK kunnan/ yksityinen
- AP, AK kunnan/ TUKUKI
- AP, AO (34 kpl) kunnan
- AP kunnan/ yksityinen
- AK, AP, AO kunnan/ yksityinen

HUOM. Luvut ovat alustavia arvioita

TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

Vähäiset kaavamuutokset

Vähäiset kaavamuutokset

Kaavoitusavustajat laativat vähäisiä asemakaavojen muutoksia ilman erillistä priorisointia töiden niin salliessa.

- **Neitoperho** . TUKUKIn hanke olemassa olevan palvelutalon tontille, rakennusoikeutta jäjellä. **(Päivi Parviainen)**
- **Peltokaaren korttelit 6421 ja 6422**. AP-korttelin pääkäyttötarkoitus muutetaan AO-kortteliksi, XS-kaavatyö vähäisten vaikutusten takia. **(Anne Olkkola)**
- **Reppurinkuja**. Tutkitaan lähivirkistysalueen muuttamista tonttimaaksi. **(Anne Olkkola)**
- **Tuusulanväylä**. Maantiealue muutetaan katualueeksi Hyrylän keskustan kohdalla. **(Anne Olkkola)**