

TUUSULA

Kaavoitussuunnitelma 2025-28

Kuntakehityslautakunta 25.9.2024

Anne Olkkola

Kaavoitussuunnitelman tavoitteet ja ensi vuoden painopisteet 2025:

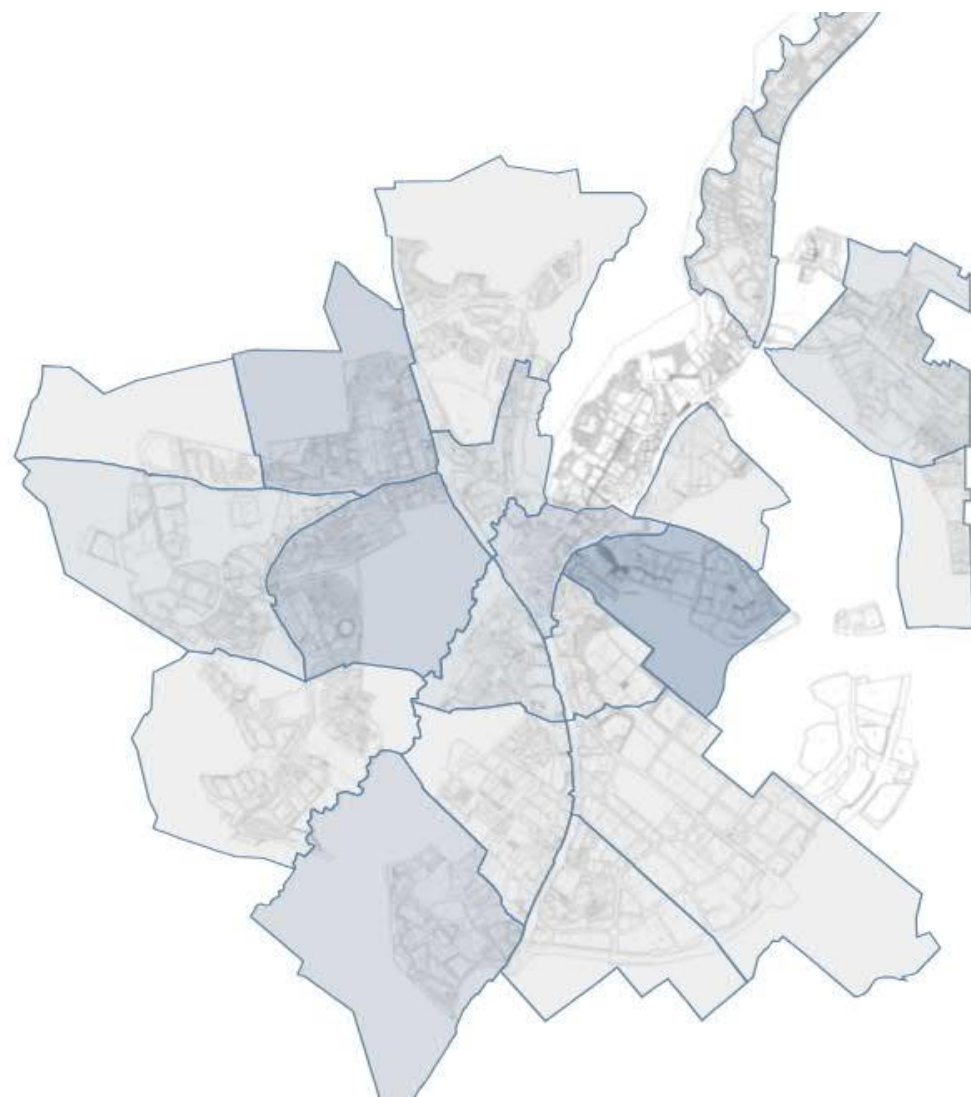
- Kunnan maalle sijoittuvien hankkeiden edistäminen
- Paljon ja monipuolisia asuntoja ja työpaikkoja tuottavat asemakaavat
- Pientalovaltaiseen asuntotuotantoon panostaminen: **Lahelanpelto III, Lepola III ja Länsi-Kolsa, Halkivaha III, Moukarinkuja II, Peurantie 20, Tuuskoto** hyväksyntään, **Hyökkälän Väinöläntie**
- Kolmen keskustan kehittäminen: **Hyrylän Keskusta-projekti ja Ryken keskusta-korttelit, Koskensillantie – Esikunnanpolun alue, Jokelan asemapolun alue** hyväksyntään
- Työpaikka-alueiden edistäminen ja tonttien saatavuus: **Focus-projekti, Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelma, Senkkeri-Västerskog, Kulomäentie-Jussla, Vallunlenkki II**
- Kunnan kannalta tärkeän (*palveluverkon kehittämisen ja*) yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämiä asemakaavoja: **Saksanväylä, Lahelanorsi, Kehä IV rinnakkaiskatu**
- Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset: (muissa otsikoissa)

TJUSULA

Elämisen taidetta.

Kaavavarantoa rakentamattomilla tonteilla 299 595 k-m² > laskennallisesti 7,16 vuodeksi

1 vuosi = 41 800 k-m² (MAL-tavoite, (sopimuskausi 2024-27))



Tummemmilla alueilla enemmän varantoa.

Varannosta n. 23% puuttuu kunnallistekniikka

Kunnan rakentamattomien tonttien kaavavaranto, 1/2024

	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
AO	16 700	10 960	18095
A+AP	99 720	36 160	19 000
AK	16 680	19 250	9 650

Yksityisen rakentamattomien tonttien kaavavaranto**, 1/2024

	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
AO	25 540	21 020	10 420
A+AP	87 100	17 800	6 020
AK	5080	3000	

**Ei Kievarintietä (11 831 k-m²)

Hyrylän ja Kellokosken AK = AK, A, AL

TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

**Kaavoitussuunnitelma
2025-28**

Hankeluettelo

- Kohteet on priorisoitu hankkeen kiireellisyyden mukaisesti kolmeen luokkaan.
 - **I-luokan eli kärkihankkeet**
 - **II-luokan** eli tulossa olevat hankkeet ovat kaavoitushankkeita, joita pääasiassa valmistellaan kiireellisempien jälkeen.
 - **III-luokan** eli odottavat hankkeet on tavoitteena saada valmisteltavaksi viisivuotisen suunnittelujakson loppupuolella.
- Kohteiden kuvausten lopussa on sulkeisiin merkitty hankkeen yhteyshenkilö(t). Resursointia voidaan muuttaa kauden edetessä.
- Lueteltujen hankkeiden lisäksi kauden aikana tulee muutamia muitakin hankkeita vireille kunnan maankäytön ohjaamistarpeiden niin edellyttäessä. Näistä hankkeista päätetään erikseen.
- Tuusulan kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan hankkeiden eteneminen saattaa edellyttää maanhankintaa.

Arvio kaavoituksen MAL-tavoitteiden saavuttamisesta 2025 sopimuskaudella 2024-27

41 800 k-m²/ vuosi = 167 200 k-m²

2023 (lainvoima): 23 004 k-m² Lepomäki ja Joenranta

2024 (KV): 23 600 k-m² Harjula, Vanutehdas, Seppäinpuisto (vain osa uutta varantoa)

2025> 41 800 k-m² > MAL suunnitelman 2023, sopimuskauden 2024-27 kokonaistavoite 167 200 k-m²

• Puistokylä	51 000 k-m ²	AP, AO	kunnan	} > 115 000 k-m ²
• Mattila II	44 900 k-m ²	AP, AO	kunnan	
• Tuuskoto	10 000 k-m ²	AK, AP, AO	kunnan/ yksityinen	
• Peurantie 20	10 000 k-m ²	AP, AO	yksityinen ja kunnan	

HUOM. Luvut ovat alustavia arvioita. Luvuissa uusi asumisen varanto (saattaa olla eri kuin kaavassa oleva rakennusoikeus)

TJUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

Yleiskaavat ja -suunnitelmat

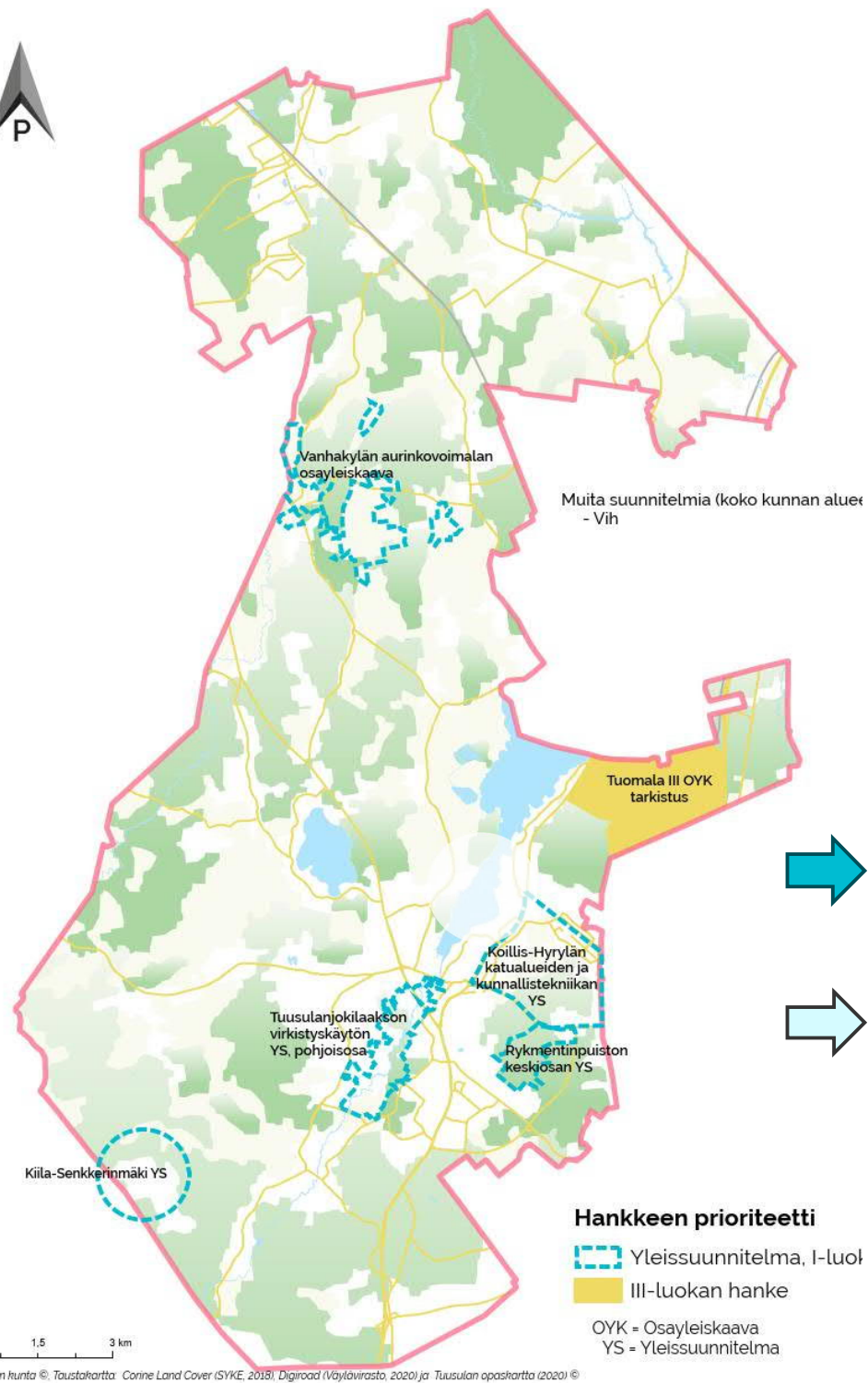
Yleiskaavat ja -suunnitelmat

Kärkihankkeet

- **Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelma (P. Puputti)** - kiertotalousalue ja Seepsulan eteläosan yleissuunnitelma Vantaan kanssa yhteistyönä.
- **Vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI (H. Lindström, T. Niemelä, T. Wermundsen)**. Yleissuunnitelma ohjaa koko kunnan vihersinirakenteen ja -verkoston suunnittelua yleispiirteisellä tasolla.
- **Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma, pohjoisosa (T. Wermundsen)**. Osoitetaan jokilaakson pohjoisosaan virkistysreitistö, siihen kytkeytyvät olemassa olevat virkistyskohteet (luonto, maisema, liikunta, palvelut), suunnittelukohteet, kulttuurikohteet sekä esitetään tavoitellut reittiverkoston täydennystarpeet.
- **Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelma (H. Lindström, T. Niemelä, J. Määttä)**. Tutkitaan Rykmentinpuiston osayleiskaavan ratkaisua alueilla, joilla ei ole lainvoimaista tai vireillä olevaa asemakaavaa mm. seuraavien teemojen osalta: keskeisten metsäalueiden laajuus, viher- ja virkistysverkko sekä luontoarvot, asuin- ja työpaikkarakentaminen, katuverkon ja kunnallistekniikan yhteystarpeet.
- ➔ **Vanhakylän aurinkovoimalan osayleiskaava. (H. Lindström, T. Niemelä)** Mahdollistetaan aurinkovoimatoiminta nykyisen maa- ja metsätaloustoiminnan lisäksi.
- ➔ **Tuusulan APOLI.** Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma **(Vilma Paaer, Vili Lustman, Miia Nätyнки)**

III-luokka

- **Kyläosayleiskaavan (MRL § 44) valmistelu ja arviointi huomioiden uusi lainsäädäntö (Henna Lindström)**
- **Tuomala III, osayleiskaavan tarkistaminen.** Tutkitaan maankäytön tehostamismahdollisuuksia, alueen kehittämistä raideliikenteeseen tukeutuen sekä suunnitellaan yhteydet pääliikenneväyliin. **(Henna Lindström)**



TUUSULA

Asemakaavat
Jokela

Jokela

Uusi asemakaavatyö:

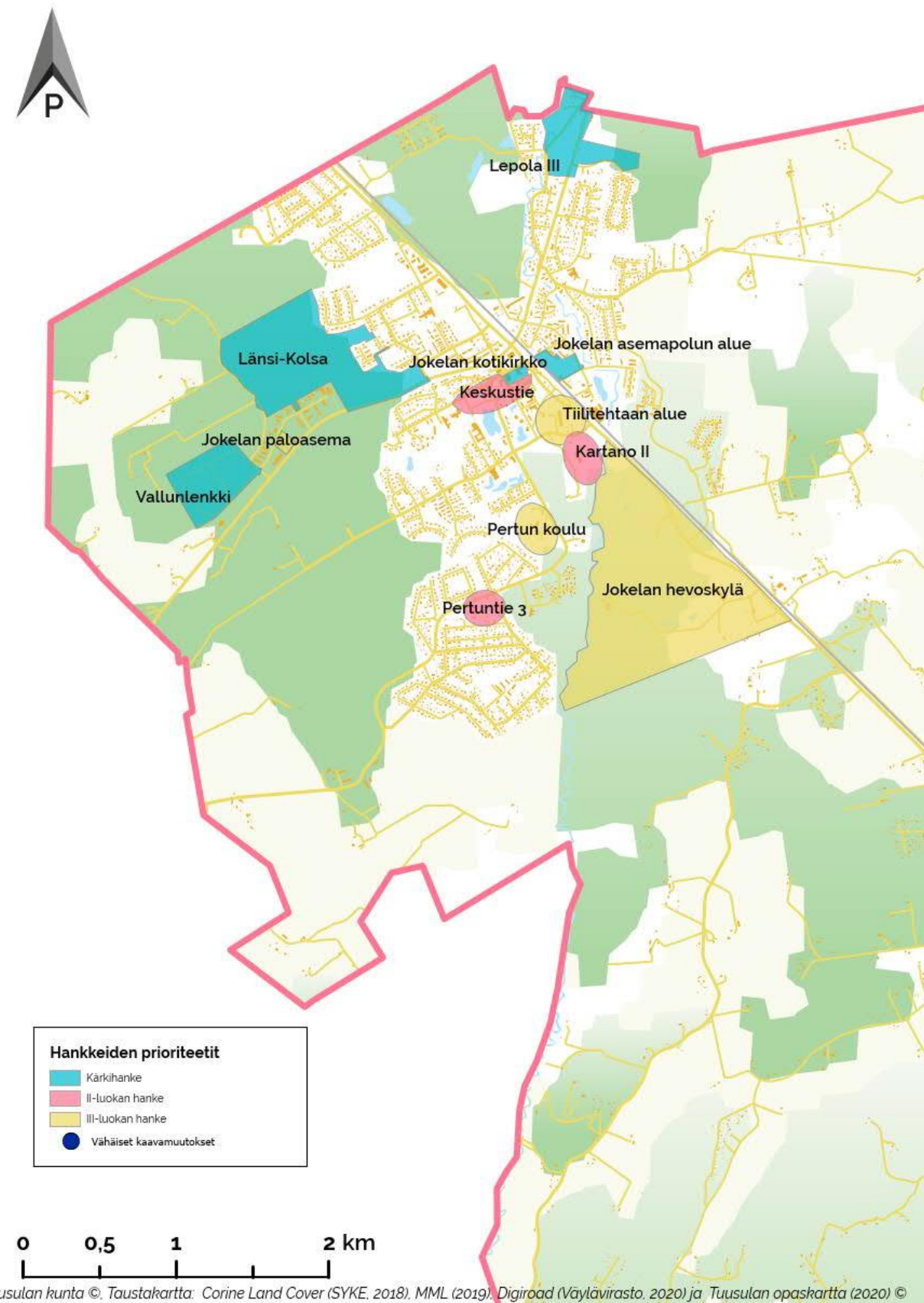
- Vallunlenkki, vireillä, OAS päivitys

Muutoksia:

- Jokelan hevoskylä II lk > III lk

Hankkeiden prioriteetit

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



Jokela, asemakaavojen kärkihankkeet

- **Jokelan asemapolku.** Jokelan aseman koillispuolella olevan alueen asemakaavahanke, jossa tutkitaan pysäköinnin järjestämistä, tehokasta asuinrakentamista ja kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä. **(Vilma Paaer)**
- **Jokelan kotikirkko.** Asemakaavamuutoksessa tutkitaan Keskustie 2:ssa olevan liikekiinteistön muuttamista mm. pysyvää seurakuntatoimintaan. **(Vilma Paaer)**
- **Länsi-Kolsa** Pientaloalueen laajennus. **(Aamu Kurjenpuu)**
- **Lepola III.** Laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa uutta asumista ja uudet katujärjestelyt **(Vilma Paaer)**
- **Vallunlenkki.** Asemakaavamuutos Vallun työpaikka-alueelle isolle toimijalle. **(Timo Mattila)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Jokela, asemakaavojen II- ja III-lk hankkeet

II-luokka

- **Kartano II.** Entistä työpaikka-aluetta muutetaan asuinkäyttöön. Selvitetään suojelutarve ja uusiokäyttömahdollisuuksia. **(Anne Olkkola)**
- **Keskustie.** Jokelan keskustan kortteleita tehostetaan osayleiskaavan mukaisesti. **(Vilma Paaer)**
- **Pertuntie 3.** Suunnitellaan vanhan liikerakennuksen tilalle pientalokortteleita ja tutkitaan virkistysalueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. **(Vilma Paaer)**

III-luokka

- **Jokelan paloasema.** Muutetaan työpaikka-alueen asemakaavaa siten, että paloaseman toteuttaminen on mahdollista. **(Anne Olkkola)**
- **Jokelan hevoskylä.** Taajaman eteläosaan kehitetään asumisen, hevosharrastamisen ja -yrittämisen yhdistävä alue. **(Anne Olkkola)**
- **Tiilitehtaan alue.** Tiilitehtaan alueen asemakaavan muutos hankekaavana. Ratkotaan suojelukysymyksiä ja päätetään alueen uusiokäytöstä. **(Anne Olkkola)**
- **Pertun koulu.** Muutetaan asemakaavaa mahdollistaen asumisen, mikäli se koulutoiminnan kannalta on mahdollista. **(Anne Olkkola)**

TJUSULA

Elämisen taidetta.

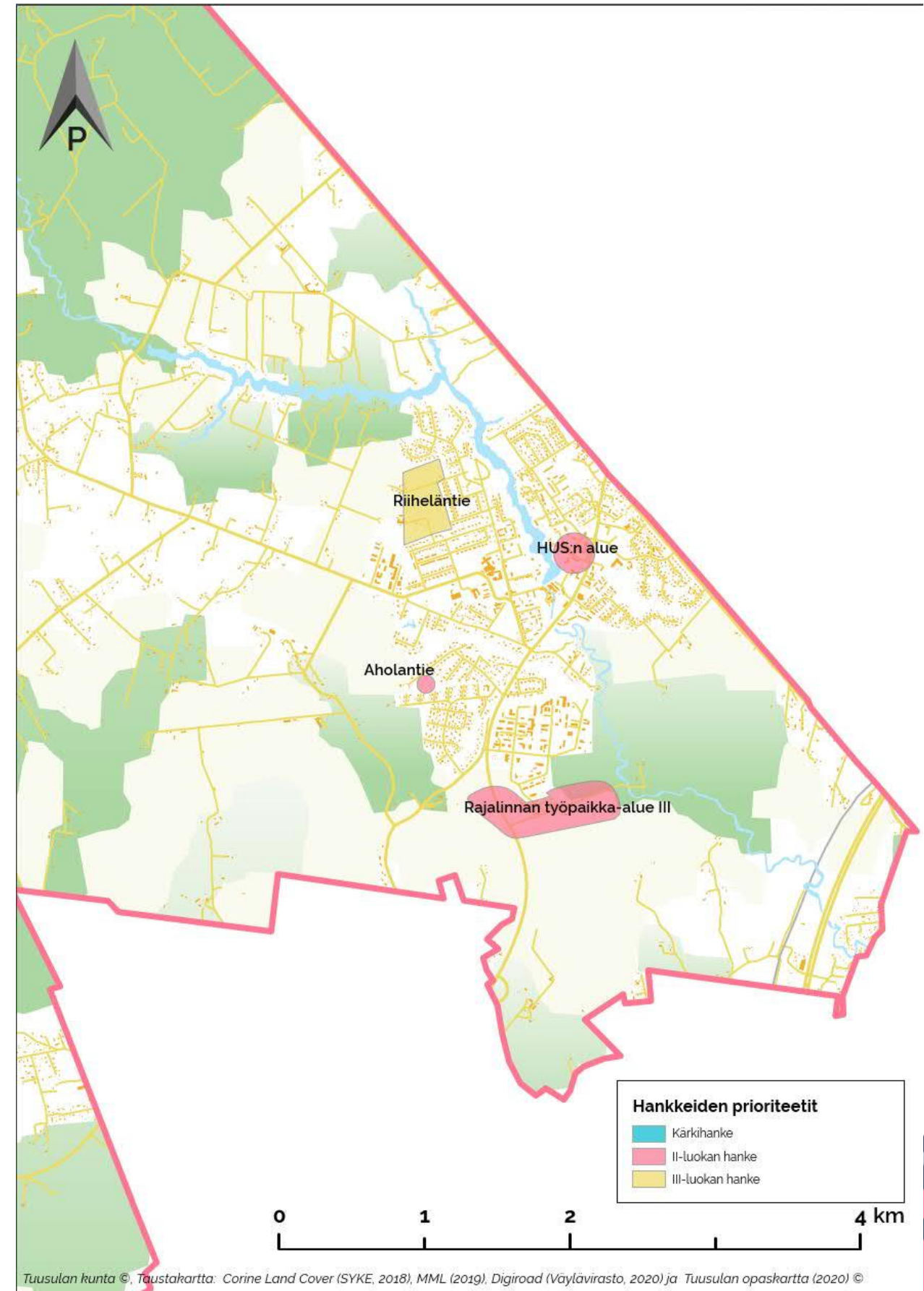
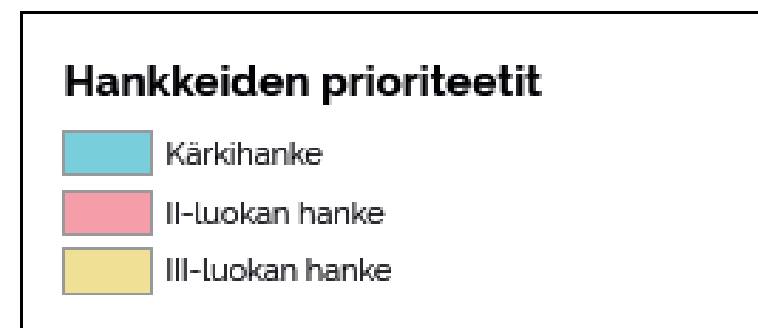
TUUSULA

Asemakaavat
Kellokoski

Kellokoski

El uusia asemakaavavotitä:

Kellokoskella valmistunut kaavavarantoa viime vuosina (Joenranta ja Seppäinpuisto) ja nyt keskitytään infratoteutukseen ja tontinmyyntiin.



Asemakaavat, Kellokoski

Kärkihankkeet

- -

II-luokan hankkeet

- **Aholantie.** Nykyisen erillispientalokorttelin tehostaminen. **(Anne Olkkola)**
- **HUS:n alue.** Entistä sairaala-aluetta kehitetään selvittäen alueen ja rakennusten uusiokäyttömahdollisuuksia ja suojelukysymyksiä. **(Anne Olkkola)**
- **Rajalinnan työpaikka-alue III.** Työpaikka-alueen laajennus. **(Timo Mattila)**

III-luokan hankkeet

- **Riiheläntie.** Kellokosken osayleiskaavan pohjalta kaavoitetaan uusi asuinalue Riiheläntien varressa oleville peltoalueille. **(Vilma Karjalainen)**

TJUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

Asemakaavat
Etelä-Tuusula

Hyrylä

Hankkeiden prioriteetit

- Vähäiset kaavamuutokset
- Kärkihanke
- II-luokan hanke
- III-luokan hanke

Uusia asemakaavatöitä:

Tuusulan Itäväylä I (tiealueen tilavaraus) > on jo työohjelmassa (KV 6/2024)

Ketunkorpi, II-lk

Tuomalantie, II-lk

Mattila III, II-lk

Kalliolinna, kärkihanke (osana Rantatien hankkeita)

Tiilikanoja, kärkihanke (osana Rantatien hankkeita)

6/2024

Muutoksia:

Rantatie I-IV + Taistelukoulu+ Hiivonlahti > kärkihanke

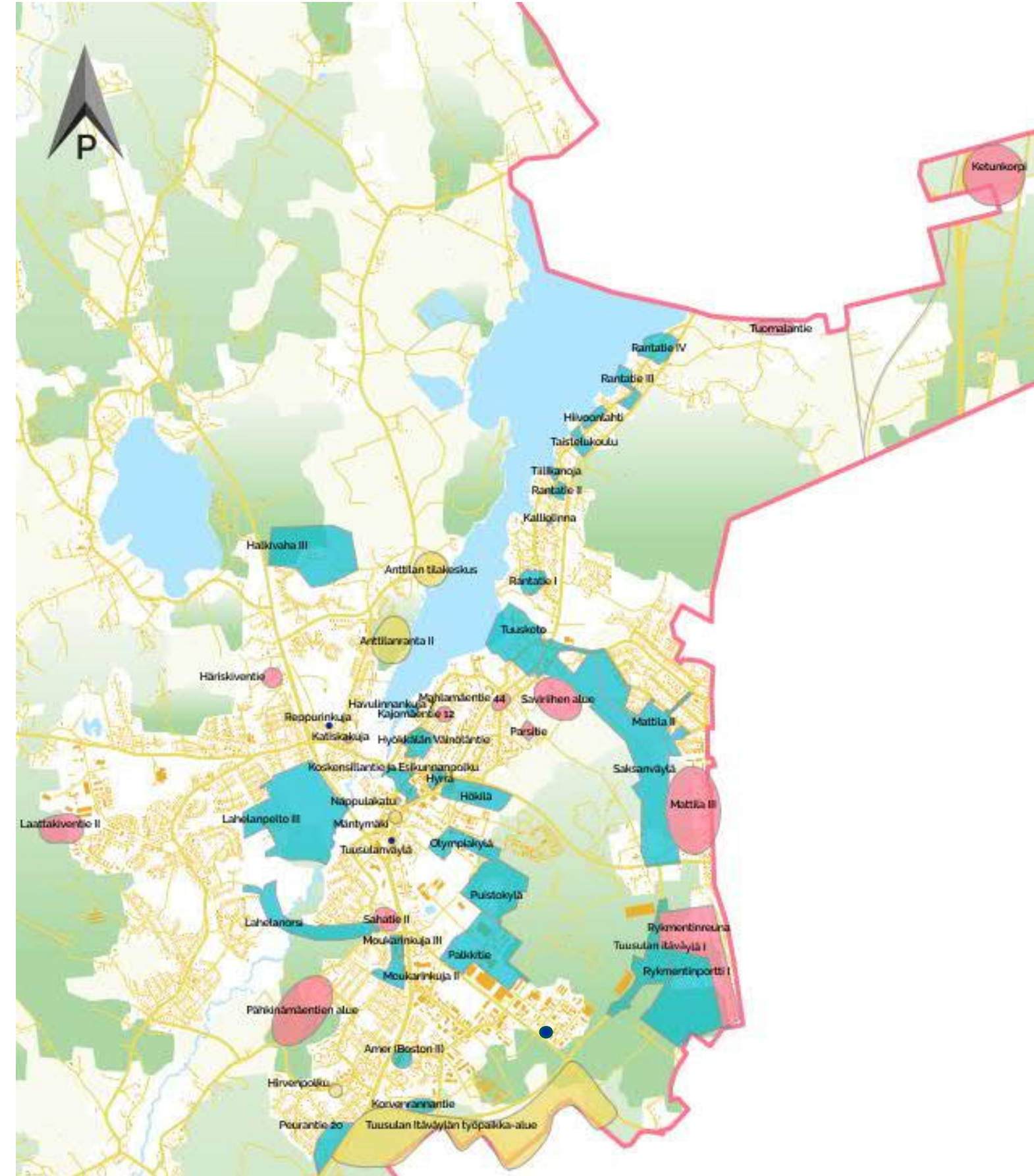
Moukarinkuja III > kärkihanke

Havulinnankuja 7, II lk. > kärkihanke

Mäntymäki II > III-lk

Nappulakatu II > III-lk

Hirvenpolku II > III-lk



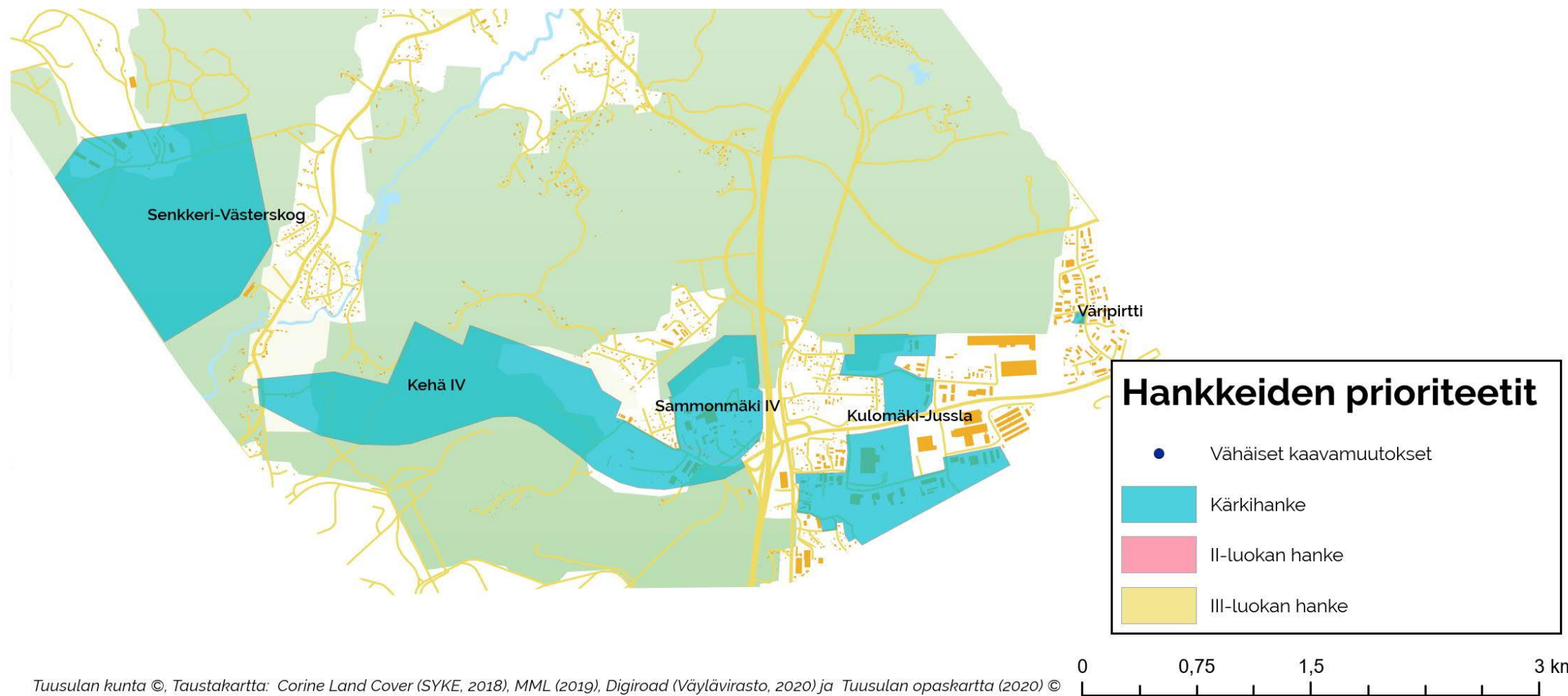
Kehä IV ja Kulomäentie-Jussla

Uusia kärkihankkeita:

- -

Muutoksia

- -



TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Amer (Boston II).** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Vanhan tehdasrakennuksen itäpuolelle osoitetaan uusia asuinkerrostaloja. **(Vilma Paaer)**
- **Halkivaha III.** Pientaloalueen laajennus pääosin kunnan omistamalle maalle. **(Anne Olkkola)**
- **Havulinnankuja 7.** Asemakaavamuutoksessa selvitetään lisärakentamismahdollisuuksia. **(Anne Olkkola)**
- **Hiivonlahti .** Selvitetään maiseman- ja kulttuuriarvojen suojelutarve sekä täydennysrakentamismahdollisuudet. Asemakaavaa muutetaan tarpeen mukaan. **(Anne Olkkola)**
- **Hyökkälän Väinöläntie.** Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan asumiseen painottuvaksi kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. **(Vili Lustman)**
- **Hökilä.** Kulloontien varteen kaavoitetaan osayleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen, asumisen ja museotoiminnan alueita. **(Jouni Määttä)**
- **Hyrrä.** Tuusulanväylän, Autoasemankadun ja Koskenmäentien rajaaman korttelin 8021 liikerakennuksen laajentaminen **(Asko Honkanen)**
- **Kalliola.** Tutkitaan asuntojen lukumäärää kiinteistöllä. **(Anne Olkkola)**
- **Kehä IV asemakaava** ja työpaikkakortteleita kaavoitetaan tulevan Kehä IV:n pohjoispuolelle. **(Petteri Puputti)**
- **Korvenrannantie.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. **(Vilma Paaer)**
- **Koskensillantie ja Esikunnanpolku .** Entisen kunnantalon ja terveyskeskuksen kortteli muutetaan keskustamaisen asuinrakentamisen alueeksi ja tutkitaan kirjaston mahdollisia sijainteja. **(Vili Lustman.)**

Asemakaavat, kärkihankkeet E.-Tuusula

- **Kulomäentie-Jussla.** Laaditaan asemakaavamuutoksia alueelle nykyisten ja uusien työpaikkatonttien kehittämiseksi. Asemakaavaluonnos laaditaan mosaiikkikaavana ja eri kohteista laaditaan itsenäiset ehdotukset. Sis. Kulomäentien työpaikka-alue III (**Timo Mattila**)
- **Lahelanpelto III.** Laaditaan asemakaava Lahelanpellon asuinalueen laajennukselle yleissuunnitelmaan pohjautuen. (**Vili Lustman**)
- **Lahelanorsi.** Laaditaan asemakaava katualueelle yleissuunnittelman perusteella. (**Miia Nätyнки**)
- **Mattila II.** Mattilan pientaloalueen laajennus. (**Vili Lustman**)
- **Moukarinkuja II.** Kaavamuutoksella tutkitaan asunto- ja liikerakentamista sekä sen pysäköinnin uudelleen järjestämistä. (**Teija Hallenberg**)
- **Moukarinkuja III.** Sahankulman liikekorttelin pohjoisosan kehittämistä. (**Teija Hallenberg**)
- **Olympiakylä.** Jatketaan Rykmentipuiston keskuksen kaavoittamista kerrostalovaltaiseksi huomioiden vanhojen rakennusten käyttö ja yhdistäminen urheilukeskukseen. (**Jouni Määttä**)
- **Palkkitie.** Selvitetään työpaikka-alueen laajentamismahdollisuuksia ja samalla tutkitaan kunnan varikon sijoittumista alueelle. (**Timo Mattila**)
- **Peurantie 20.** Riihikallion taajamanosan täydentämistä asuinkortteleilla Tuusulanväylän varrella. (**Vilma Paaer**)
- **Puistokylä.** Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalla kunnan omistamalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinalueita. Asemakaavalla mahdollistetaan katuyhteys Fallbackantielle Rykmentipuiston alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään. (**Jouni Määttä**) *hyväksyminen 2025*
- **Rantatie I– IV+.** Selvitetään Rantatien alueella olevien avointen alueiden kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta sekä muita kaavamuutostarpeita. (**Anne Olkkola**)

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, kärkihankkeet E.-Tuusula

- **Rykmentinportti I.** Asemakaavalla tutkitaan työpaikka-alueen laajentumista, viheralueen ja työpaikka-alueen yhteensovittamista sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavaluonnoksessa tutkitaan viereisten asuinalueiden kehittäminen. **(Vili Lustman)**
- **Saksanväylä.** Laaditaan asemakaava yleissuunnitelman perusteella. **(Vili Lustman)**
- **Sammonmäki IV** (ent. Focus-liikekeskus). Focus-osayleiskaavan pohjalta suunnitelmia tarkennetaan liikekeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi. **(Aamu Kurjenpuu, Petteri Puputti)**
- **Senkkeri-Västerskog.** Asemakaava, jossa tutkitaan yritys- ja työpaikka-alueita Senkkerinmäen kiertotalousalueelle. **(Kaisa Vahlberg, Petteri Puputti)**
- **Taistelukoulu** . Selvitetään Rantatien alueella olevan avoimen maisema-alueen kaavamuuostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. **(Anne Olkkola)**
- **Tiilikanoja.** Tutkitaan käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. **(Anne Olkkola)**
- **Tuusukoto.** Selvitetään rakennuskannan ja maiseman suojelutarve, alueen virkistyskäyttöä ja täydennysrakentamismahdollisuudet kulttuurihistorialliset- ja maisema-arvot huomioon ottaen. **(Miia Nätyinki)**
- **Tuusulan Itäväylä I.** Tarkistetaan kaavamuuoksella tiealueen rajoja. **(Kaisa Vahlberg)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

II-luokan asemakaavahankkeet, E.-Tuusula

- **Häriskiventie**, Asemakaavan muutos, jossa tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. **(Anne Olkkola)**
- **Kajomäentie 12**. Laaditaan puuttuva asemakaava asuinpientalotontille. **(Anne Olkkola)**
- **Katiskakuja**. Virkistysalueen asemakaavanmuutos asuinrakentamisen korttelialueeksi. **(Anne Olkkola)**
- **Laattakiventie II**. Laaditaan asemakaava ja -muutos nykyisen Ristikiventien työpaikka-alueen laajentamiseksi. **(Anne Olkkola)**
- **Mahlamäentie 44**. Asemakaavan muutos korttelissa 37509, johon tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. **(Anne Olkkola)**
- **Mattila III**, Mattilan pientaloalueen laajennus. **(Vili Lustman)**
- **Tuomalantie**. Tutkitaan rukoushuonetta Tuomalantien varteen) **(Anne Olkkola)**
- **Pähkinämäentien alue**. Pientalorakentamista yleiskaava 2040:ssa tehtävien ratkaisujen pohjalta. **(Anne Olkkola)**
- **Rykmentinreuna**. Rajatien ja Läntisen Kannistontien asuinalueiden asemakaava, josta tehdään luonnos Rykmentinportti I kaavatyön yhteydessä. Rykmentinreunan asemakaavaehdotus laaditaan erillisenä. **(Anne Olkkola)**
- **Sahatie II (Hyrylän koulukeskus)**. Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan tarvittaessa kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. **(Anne Olkkola)**
- **Saviriihen alue II**. Asuinalueiden asemakaavoitusta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. **(Anne Olkkola)**
- **Ketunkorpi**. Työpaikka-alueen asemakaava. **(Anne Olkkola)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

III-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Anttilan tilakeskus.** Suunnitellaan alueen kehittämistä Europan 15-kilpailun myötä syntyvien ehdotusten pohjalta. Rannan virkistyskäyttöä suunnitellaan samalla. **(Teija Hallenberg)**
- **Anttilanranta II.** Pajalan koulun ja järven väliselle peltoalueelle kaavoitetaan pientaloalue, tavoitteena maisemaan sopeutuva ja omaleimainen asuinalue sekä virkistysalue. **(Anne Olkkola)**
- **Hirvenpolku.** Korttelin saattaminen loppuun hyväksymiskäsittelyyn **(Anne Olkkola)**
- **Mäntymäki,** Luurikuja 1, kaavamuuotos, jossa rakennus tulee korttelialueelle **(Anne Olkkola)**
- **Nappulakatu .** Olevan liikekiinteistön tontin hankekaava, jossa pyritään mahdollistamaan asuinkerrostalon rakentaminen. **(Asko Honkanen)**
- **Parsitie .** Asuinalueella olevan työpaikkakorttelin käyttötarkoituksenmuutos asuinkäyttöön. **(Anne Olkkola)**
- **Tuusulan Itäväylän työpaikka-alue.** Työpaikka-alueen laajennus Tuusulan Itäväylän eteläpuolelle, Fallbackantiehen rajautuen. **(Anne Olkkola)**
- **Pilottirakentamisen alue.** Pilottirakentamista mahdollistava kaava, esim. erityisherkillä tai sähköyliherkillä soveltuvan rakentamisen alue. Kaavoitus odottaa hanketta, ei sijaintia vielä. **(Anne Olkkola)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

Vähäiset kaavamuutokset

Vähäiset kaavamuutokset

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

- **Reppurinkuja.** Tutkitaan lähivirkistysalueen muuttamista tonttimaaksi. **(Anne Olkkola)**
- **Tuusulanväylä.** Maantiealue muutetaan katualueeksi Hyrylän keskustan kohdalla. **(Anne Olkkola)**
- **Sulan liittymäkiellot.** Tarkistetaan liittymäkielloja Sulan työpaikka-alueella **(Anne Olkkola)**

TJUSULA

Elämisen taidetta.