

TUUSULA

Kaavoitus suunnitelma 2021-2025

KKL 16.9.2020

Taustaa

Rakentamattomien asuinrakennustonttien potentiaali				
	Hyrylä	Jokela	Kellokoski	
rakennusoikeutta kunnan omistamilla alueilla	203958	79103	31819	
rakennusoikeutta muiden omistamilla alueilla	153884	23403	8543	
yht	357842	102506	40362	
Talotyyppikohtaisesti				
Omakotitalojen rakennusoikeus	47191	24853	9065	
Muiden pientalojen rakennusoikeus	44182	52544	24992	
Kerrostalojen rakennusoikeus	266469	25109	6305	
Asuntoja				1 asuntoa / x kem2
Omakotitalot	236	124	45	200
Muut pientalot	589	701	333	75
Kerrostalot	4441	418	105	60
yht	5266	1243	484	
Asukkaita				1 as / x kem2
Omakotitaloihin	944	497	181	50
Pientaloihin	982	1168	555	45
Kerrostaloihin	6662	628	158	40
yht	8587	2292	894	

Taustaa

Asuntojen keski vuositarve 2020-2030 (kasvu 2,3%/v)	Hyrylä	Jokela	Kellokoski		
Omakotitalot	74	22	20		
Muut pientalot	148	61	21		
Kerrostalot	339	19	17		
yht	561	102	58		
Kuinka monen vuoden tarvetta varanto vastaa, jos kasvu on 2,3%/v?					
Omakotitalot	3	6	2		
Muut pientalot	4	11	16		
Kerrostalot	13	22	6		

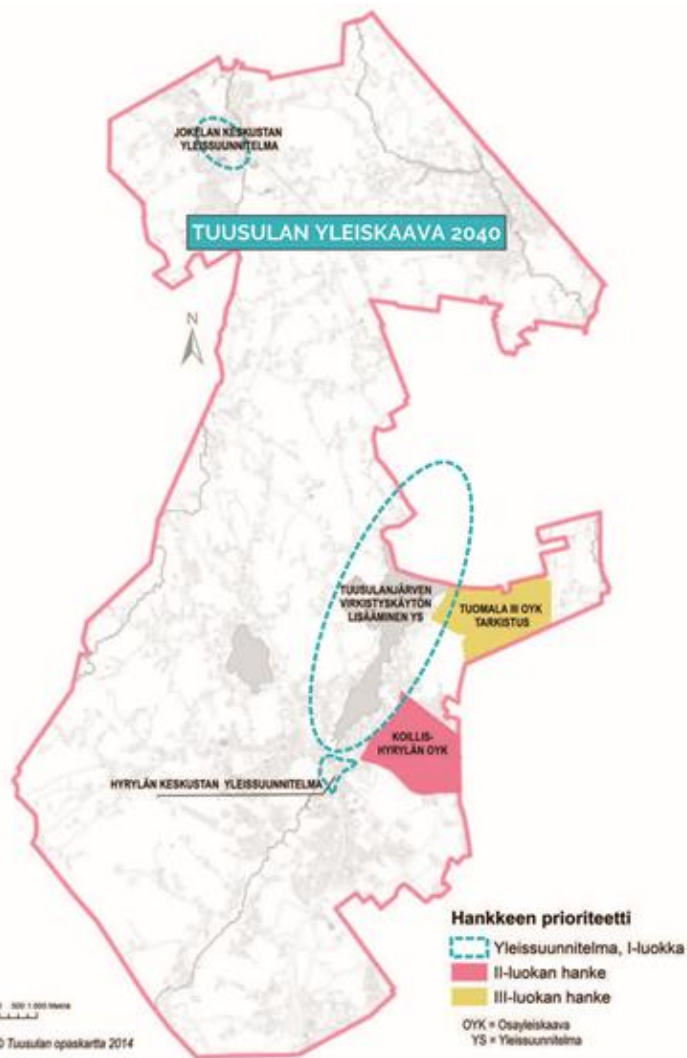
Hankeluettelo

- 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).
- 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.

TUUSULA

Yleiskaavat ja -suunnitelmat

Yleiskaavat ja -suunnitelmat



Kärkihankkeet

- **Tuusulan yleiskaava 2040.** Yleiskaavassa osoitetaan asumisen-, työpaikkatoimintojen ja virkistyskohteet, sekä vastataan liikenneverkon tarpeisiin. Voimaan jääviä osayleiskaavoja täsmennetään tiettyjen teemojen, kuten arvokkaiden luontokohteiden osalta. **(Henna Lindström)**
- **Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen.** Laaditaan kokonaisvaltainen viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma. Viher- ja virkistysverkosto käsittää viheralueita, rakennettuja puistoja, urheilupaikkoja, leikkipuistoja, koirapuistoja, puistometsiä, ulkoilupaikkoja, niittyjä, virkistysalueita sekä -reittejä. Työn tarkoituksena on löytää näkemys viheralueista, joita tulee edelleen kehittää. **(Terhi Wermundsen)**
- **Hyrylän keskus yleissuunnitelma.** Laaditaan yleissuunnitelma keskuskehittämisen suuntaviivoista, toimintojen sijoittamisesta ja liikenneverkon kehittämisestä. **(Anne Olkkola)**
- **Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelma.** Suunnitelmaan kootaan alueelle laaditut virkistyskäyttösuunnitelmat, selvitykset ja teemakartat. Työn painopisteessä ovat virkistyspaikat ja -reitit ja matkailun edistäminen. **(Katja Gräsbeck)**
- **Jokelan keskus yleissuunnitelma.** Tutkitaan keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja mitoitusta. Tavoitteena on luoda kävelijälle ja pyöräilijälle miellyttävää ympäristöä ja pohtia, miten rakentuu puutarhakaupunkimainen rataan tukeutuva keskusta-alue. Yleissuunnitelma toimii pohja-aineistona Jokelan keskus asemakaavahankkeille. **(Vilma Karjalainen)**

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

II-luokka

- **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)**

III-luokka

- **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

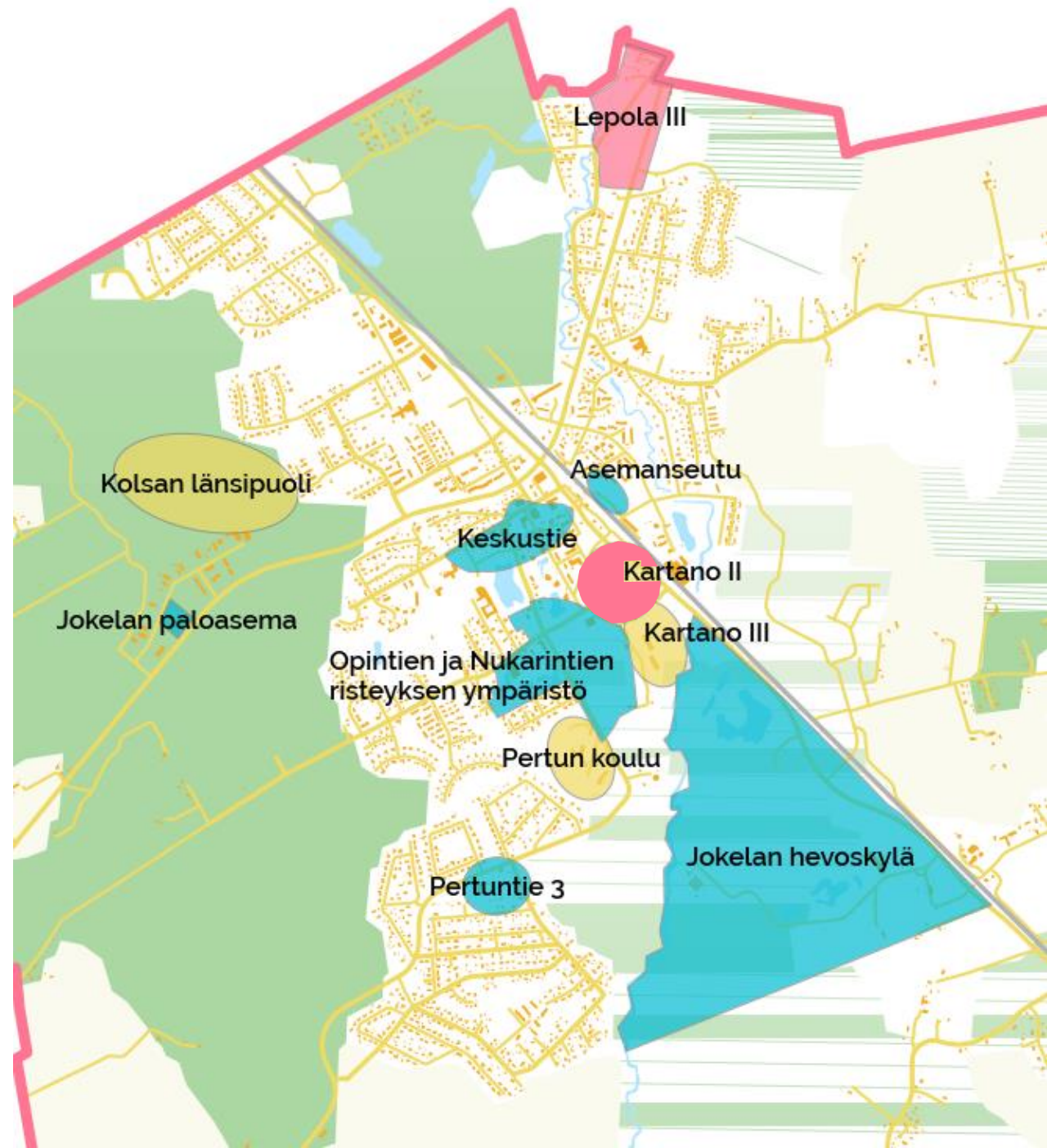
**Asemakaavat
Jokela**

Jokela

- Uusia hankkeita
 - **Asemanseutu.** Jokelan aseman vastapäinen VR:n alue, (I-lk)

Hankkeiden prioriteetit

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



Jokela, asemakaavojen kärkihankkeet

- **Asemanseutu.** Jokelan aseman koillispuolella olevan alueen asemakaavahanke, jossa tutkitaan pysäköinnin järjestämistä, tehokasta asuinrakentamista ja kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä. **(Vilma Karjalainen)**
- **Jokelan hevostylä.** Taajaman eteläosaan kehitetään asumisen, hevosharrastamisen ja -yrittämisen yhdistävä alue. **(Jenni Aalto)**
- **Jokelan paloasema.** Muutetaan työpaikka-alueen asemakaavaa siten, että paloaseman toteuttaminen on mahdollista. **(Lauri Kopposela)**
- **Keskustie.** Jokelan keskustan kortteleita tehostetaan osayleiskaavan mukaisesti. **(Lauri Kopposela)**
- **Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristö.** Tavoitteena on muuttaa Jokelan keskustan palveluiden tuntumassa olevia nykyisiä työpaikkatoimintojen kortteleita tehokkaaseen asuinkäyttöön. **(Vilma Karjalainen)**
- **Pertuntie 3.** Suunnitellaan vanhan liikerakennuksen tilalle pientalokortteleita ja tutkitaan virkistysalueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. **(Vilma Karjalainen)**

Jokela, asemakaavojen II- ja III-lk hankkeet

II-luokka

- **Kartano II.** Tiilitehtaan alueen asemakaavan muutos hankekaavana. Ratkotaan suojelukysymyksiä ja päätetään alueen uusiokäytöstä. **(Anne Olkkola)**
- **Lepola III.** Täydennetään pientaloaluetta Hyvinkään rajan tuntumassa. **(Jenni Aalto)**

III-luokka

- **Kartano III.** Entistä työpaikka-aluetta muutetaan asuinkäyttöön. Selvitetään suojelutarve ja uusiokäyttömahdollisuuksia. **(Anne Olkkola)**
- **Kolsan länsipuoli** Pientaloalueen laajennus. **(Anne Olkkola)**
- **Pertun koulu.** Muutetaan asemakaavaa mahdollistaen koulun ympäristön kehittäminen myös asumiseen, mikäli se koulutoiminnan kannalta on mahdollista. **(Anne Olkkola)**

TUUSULA

**Asemakaavat
Kellokoski**

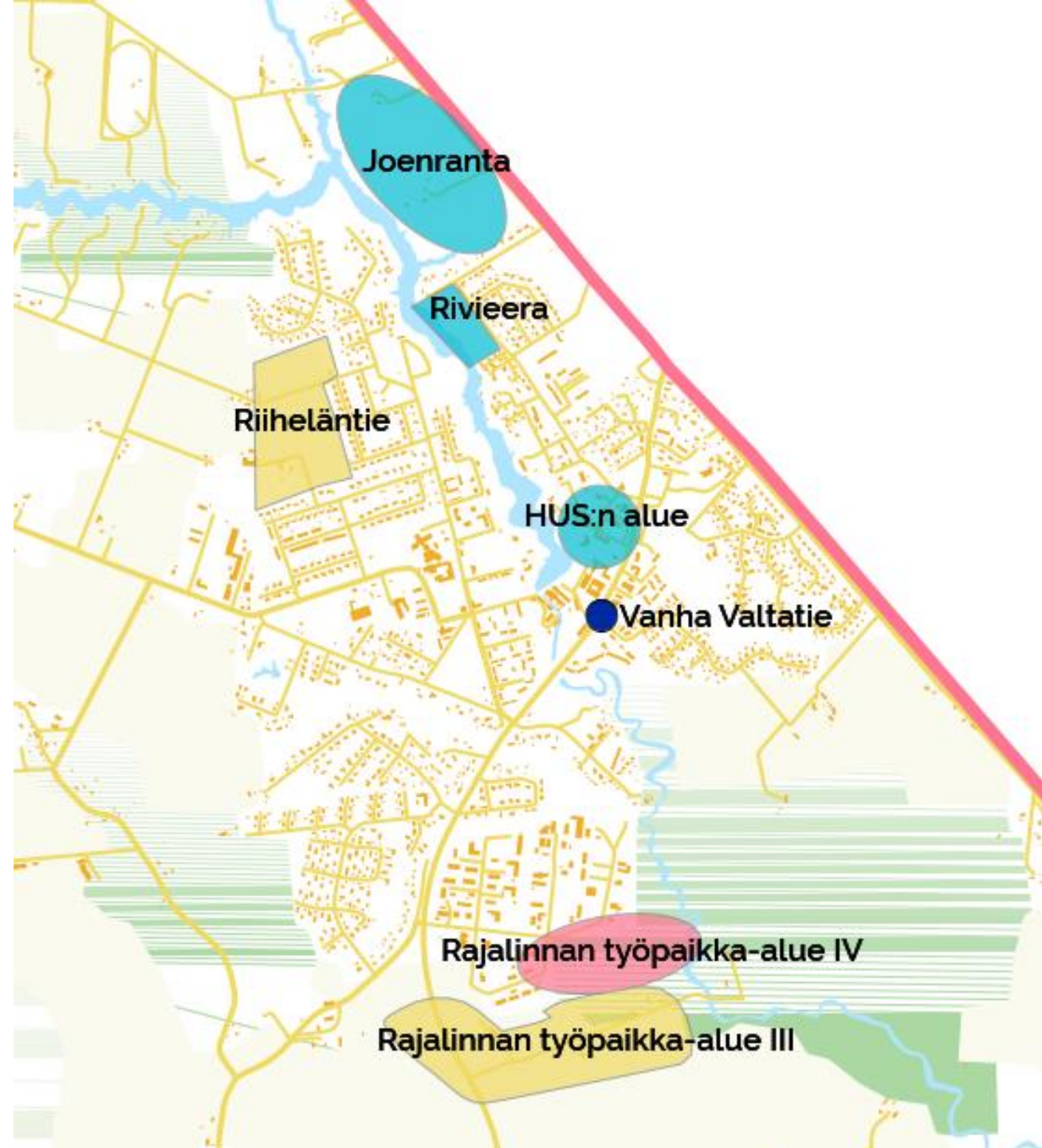
Kellokoski

Uusia hankkeita

- Vanha Valtatie (vähäinen kaavamuuotos)
- Rivieera (I-lk)

Hankkeiden prioriteetit

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



Asemakaavat, Kellokoski

Kärkihankkeet

- **HUS:n alue.** Entistä sairaala-aluetta kehitetään selvittäen alueen ja rakennusten uusiokäyttömahdollisuuksia ja suojelukysymyksiä. **(Anne Olkkola)**
- **Joenranta.** Kellokosken osayleiskaavan pohjalta kaavoitetaan uusi asuinalue Linjatien ja Keravanjoen rannan väliselle alueelle. **(Jenni Aalto)**
- **Rivieera.** Tutkitaan mahdollisuuksia täydentää pientaloaluetta muuttamalla osa virkistysalueesta asuinkortteleiksi. **(Anne Olkkola)**

II-luokan hankkeet

- **Rajalinnan työpaikka-alue IV.** Työpaikka-alueen laajennus. **(Petteri Puputti)**

III-luokan hankkeet

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

TUUSULA

**Asemakaavat
Etelä-Tuusula**

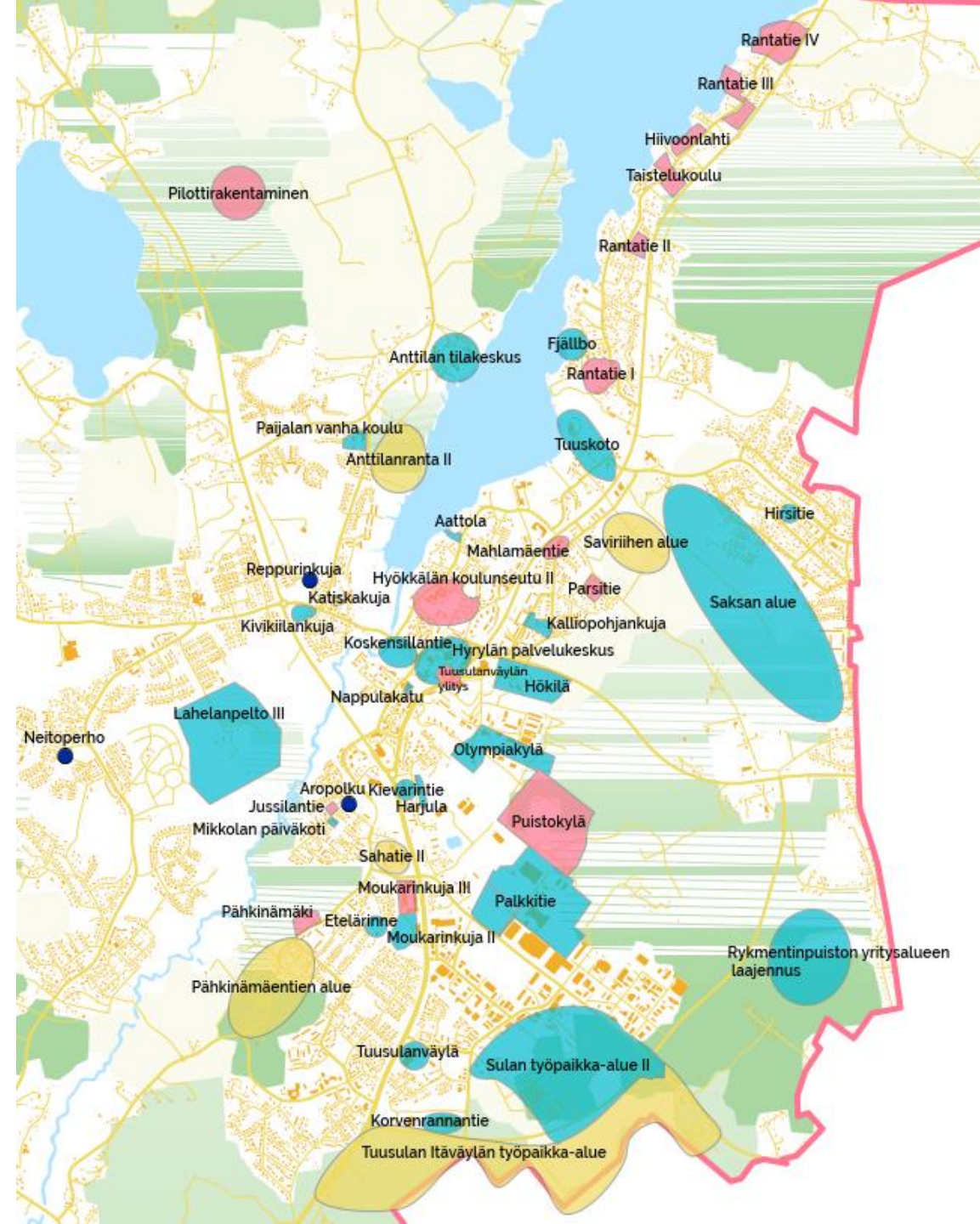
Hyrylä

Uusia hankkeita

1. Kehitettävät kiinteistöt II:
 - Pajalan vanha koulu, Pajalantie 44. (I-lk)
 - Etelärinteen päiväkoti, Kiekontie 14. (I-lk)
 - Mikkolan päiväkoti. (I-lk)
2. Mahlamäentie 44 (II-lk)
3. Neitoperho (vähäinen kaavamuutos)
4. Moukarinkuja III (pohjoisosa) (II-lk), koska eteläosa etenee omana kaavamuutoksena.
5. Pähkinämäki (II-lk)
6. Jussilantie (II-lk)

Hankkeiden prioriteetit

	Kärkihanke
	II-luokan hanke
	III-luokan hanke

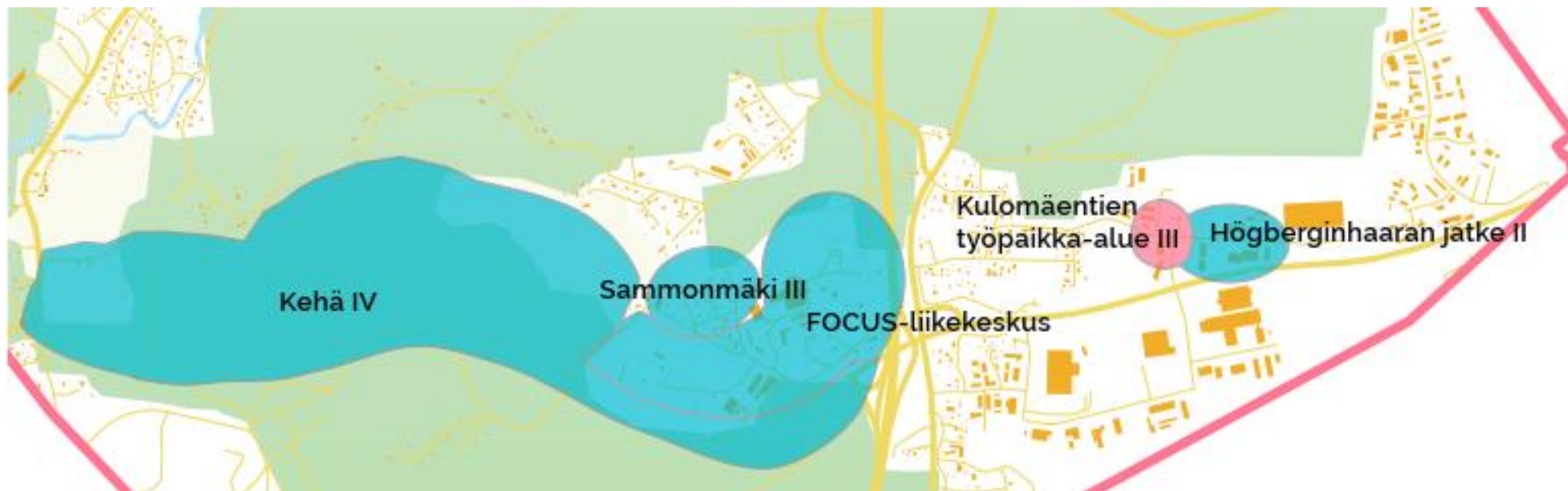


Kehä IV

Hankkeiden prioriteetit

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

- Ei uusia hankkeita.



TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Aattola.** Rakennus suojellaan ja osoitetaan asumiskäyttöön. Myös ranta-alueen luontoarvojen säilyminen turvataan. **(Vilma Karjalainen)**
- **Anttilan tilakeskus.** Suunnitellaan alueen kehittämistä Europan 15-kilpailun myötä syntyvien ehdotusten pohjalta. Rannan virkistyskäyttöä suunnitellaan samalla. **(Teija Hallenberg)**
- **Etelärinteen päiväkoti** (Kehitettävät kiinteistöt II) Päiväkodin tontin ja lähiympäristön kaavaa muutetaan asuinkortteleiksi. **(Vilma Karjalainen)**
- **Fjällbo.** Selvitetään maisemansuojelu- ja virkistystarve sekä täydennysrakentamismahdollisuudet. Asemakaavaa muutetaan tarpeen mukaan. **(Vilma Karjalainen)**
- **Focus-liikekeskus.** Focus-osayleiskaavan pohjalta suunnitelmia tarkennetaan liikekeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi. **(Petteri Puputti)**
- **Harjula.** Nostetaan rakentamistehokkuutta ja selvitetään käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuudet Harjulan ja Mestan korttelissa. **(Vilma Karjalainen)**

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Hirsitie** . Mattilan päiväkodin entiselle tontille pyritään mahdollistamaan asuinkerrostalon rakentaminen päiväkotitoiminnan siirtyessä muualle. **(Vilma Karjalainen)**
- **Hyrylän palvelukeskus**. Yhteistyöhankkeena kehitetään keskustaan monipuolinen palvelukeskus, joka sisältää runsaasti liiketiloja ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä rakennettavan korttelin ympärille korkealaatuista jalankulkuympäristöä. **(Asko Honkanen)**
- **Högberginhaaran jatke II**. Työpaikka-alueen täydennys. **(Lauri Kopposela)**
- **Hökilä**. Kulloontien varressa oleva alue asemakaavoitetaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti mahdollistamalla museotoiminnan jatkuminen sekä asuinrakentaminen. Tavoitteena on lisäksi kehittää uusia pientalotypologioita. **(Jouni Määttä)**
- **Kalliopohjankuja**. Asuinkorttelien tehostamista, Tuusulan kunnan kiinteistöjen hankekaava. **(Teija Hallenberg)**
- **Kehä IV**. Erinomaisilla sijainnilla olevia työpaikkakortteleita kaavoitetaan laajahkolle alueelle tulevan Kehä IV:n varteen. **(Petteri Puputti)**

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Kievarintie** . Tutkitaan mahdollisuutta muuttaa pientalojen korttelialuetta kerrostalojen korttelialueeksi. **(Lauri Kopposela)**
- **Koskensillantie**. Entisen kunnantalon kortteli ja lähialueita muutetaan keskustamaisen asuinrakentamisen alueeksi ja ideoidaan Jokipuiston alueen kehittämistä. **(Asko Honkanen)**
- **Kivikiilankuja**. Koskenmäentien kiertoliittymän viereen suunnitellaan pienimittakaavaista täydennysrakentamista. Koskenmäentien liikennejärjestelyjä tarkastellaan samassa yhteydessä. **(Lauri Kopposela)**
- **Korvenrannantie**. Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. **(Vilma Karjalainen)**
- **Lahelanpelto III**. Suurehko asuinalueen laajennus keskeisellä Lahelanpellon alueella. Ensisijaisesti suunnitellaan uudistettavaan palveluverkkoon liittyen koulun sijoittamista alueelle. **(Teija Hallenberg)**
- **Mahlamäentie 44**. Asemakaavan muutos korttelissa 37509, johon tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. **(Anne Olkkola)**
- **Mikkolan päiväkot** (Kehitettävät kiinteistöt II). Päiväkodin tontin ja lähiympäristön kaavaa muutetaan asuinkortteleiksi. **(Vilma Karjalainen)**
- **Moukarinkuja II**. Kaavamuutoksella tutkitaan lisärakentamisen edellytyksiä ja pysäköinnin uudelleen järjestämistä liikerakentamiskorttelissa. **(Jenni Aalto)**

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Nappulakatu** . Olevan liikekiinteistön tontin hankekaava, jossa pyritään mahdollistamaan asuinkerrostalon rakentaminen. (Asko Honkanen)
- **Olympiakylä**. Jatketaan Rykmentinpuiston keskuksen ja urheilukeskuksen välisen alueen kaavoittamista kerrostalovaltaiseksi huomioiden vanhojen rakennusten käyttö ja yhdistäminen urheilukeskukseen. (Jouni Määttä)
- **Paijalan vanha koulu** (Kehitettävät kiinteistöt II). Muutetaan vanhan koulun asemakaavaa siten, että arvokkaan rakennuksen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa. (Vilma Karjalainen)
- **Palkkitie**. Selvitetään työpaikka-alueen laajentamismahdollisuuksia. Laaditaan ainakin kaksi eri kaavamuutosta. (Lauri Kopposela)
- **Rykmentinportin laajennus**. Asemakaavalla tutkitaan työpaikka-alueen laajentumista, viheralueen ja työpaikka-alueen yhteensovittamista sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteystarkastelua. (Lauri Kopposela)

Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Saksan alue.** Asemakaavalla tutkitaan Hyrylän koillisosassa asuinalueen laajentamista olemassa olevan taajaman ja suunnitellun ohitustien väliselle alueelle. **(Anne Olkkola)**
- **Sammonmäki III .** Olevan pientalojen korttelialueen asemakaavan muutos osayleiskaavan mukaisesti. **(Petteri Puputti)**
- **Sulan työpaikka-alue II.** Sulan työpaikka-alueen täydentämistä osayleiskaavan mukaisesti. **(Petteri Puputti)**
- **Tuuskoto.** Selvitetään rakennuskannan ja maiseman suojelutarve, alueen virkistyskäyttöä ja täydennysrakentamismahdollisuudet kulttuurihistorialliset- ja maisema-arvot huomioon ottaen. **(Teija Hallenberg)**
- **Boston II.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Vanhan tehdasrakennuksen itäpuolelle osoitetaan uusia asuinkerrostaloja. **(Vilma Karjalainen)**

TUUSULA

**II-luokan hankkeet
Etelä-Tuusula**

II-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Hiivonlahti** . Selvitetään maiseman- ja kulttuuriarvojen suojelutarve sekä täydennysrakentamismahdollisuudet. Asemakaavaa muutetaan tarpeen mukaan. **(Teija Hallenberg)**
- **Hyökkälän koulunseutu II** . Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan tarvittaessa kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. **(Anne Olkkola)**
- **Jussilantie**. Pientaloalueen korttelin tai sen osan tehostamista. **(Anne Olkkola)**
- **Kulomäentien työpaikka-alue III** . Työpaikka-alueen laajentaminen asfalttiaseman alueelle. **(Petteri Puputti)**
- **Moukarinkuja III**. Sahankulman liikekorttelin pohjoisosan kehittämistä. **(Teija Hallenberg)**
- **Parsitie** . Asuinalueella olevan työpaikkakorttelin käyttötarkoituksenmuutos asuinkäyttöön. **(Teija Hallenberg)**
- **Pilottirakentamisen alue** . Pilottirakentamista mahdollistava kaava, esim. erityisherkillä tai sähköliherkillä soveltuvan rakentamisen alue. Kaavoitus odottaa hanketta. **(Vilma Karjalainen)**
- **Puistokylä**. Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalla kunnan omistamalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinaluetta, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Alueen toteuttaminen mahdollistaa katuyhteyden rakentamisen Fallbackantielle Rykmentinpuiston alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään. **(Jouni Määttä)**

II-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Pähkinämäki.** Pientalokorttelin tehostamista. **(Anne Olkkola)**
- **Rantatie I – V .** Selvitetään Rantatien alueella olevien avointen alueiden kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. **(Teija Hallenberg)**
- **Taistelukoulu .** Selvitetään Rantatien alueella olevan avoimen maisema-alueen kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. **(Teija Hallenberg)**
- **Tuusulanväylän ylitys .** Uimahallin ja kirjaston kortteleiden sekä niiden välisen Tuusulanväylän käsittävällä alueella tutkitaan mahdollisuutta nykyistä keskustaa ja Rykmentinpuiston keskusalueita yhdistävälle rakentamiselle. **(Jouni Määttä)**

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)**
- **Pähkinämäentien alue.** Pientalorakentamista yleiskaava 2040:ssa tehtävien ratkaisujen pohjalta. **(Jenni Aalto)**
- **Sahatie II.** Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan tarvittaessa kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. **(Anne Olkkola)**
- **Saviriihen alue.** Asuinalueiden asemakaavoitusta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. **(Anne Olkkola)**
- **Tuusulan Itäväylän työpaikka-alue.** Työpaikka-alueen laajennus Tuusulan Itäväylän eteläpuolelle, Fallbackantiehen rajautuen. **(Petteri Puputti)**

TUUSULA

Vähäiset kaavamuutokset

Vähäiset kaavamuutokset

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

- **Aropolku.** Tutkitaan mahdollisuutta poistaa yleiselle jalankululle varattu tiealue asuinalueen liikenteen rauhoittamiseksi. **(Carita Kosonen)**
- **Neitoperho.** Yleisten rakennusten korttelialuetta muutetaan osin asuinkäyttöön. **(Carita Kosonen)**
- **Reppurinkuja.** Tutkitaan lähivirkistysalueen muuttamista tonttimaaksi. **(N.N.)**
- **Vanha Valtatie.** Muutetaan liikennealueen käyttötarkoitus katualueeksi Carlanderintien liittymästä pohjoiseen, jotta kunta pääsee toteuttamaan tarvittavia muutoksia Kellokosken keskustan alueella. **(Laura Jalonen)**

TUUSULA

**Muita kaavoitussuunnitelman
muutoksia**

Prioriteettimuutokset

- Etelä-Tuusula
 - Fjällbon tontti ja asuinrakennus (II > I-lk)
 - Harjula, Mesta, Kievarin päiväkoti, Kievarintie 15 (II > I-lk)
 - Mattilan päiväkoti, Hirsitie 2 (II > I-lk)
 - Koskensillantie (II > I-lk)
 - Olympiakylä, osa (II > I-lk)
 - Kalliopohjankuja (II > I-lk)
- Jokela
 - Pertuntie 3 (II > I-lk)
 - Kartano II (III > II-lk)
- Kellokoski
 - HUS:n alue (II > I-lk)
 - Rivieera (II > I-lk)

Päätetään keskeyttää

Päätetään keskeyttää aiemmin vireille tulleet asemakaava- tai asemankaavan muutoshankkeet, joita ei tässä kaavoitussuunnitelmassa ole mainittu I-III -luokan hankkeina. Näitä ovat mm.:

1. Golfkentän laajennus
2. Kelatien työpaikka-alueen laajennus
3. Hyryläntie-Hämeentie
4. Kirvesmiehentie
5. Jouhisarantie
6. Gustavelund
7. Palojoenpuisto
8. Pappilanhaantie
9. Augustowintie
10. Ristikiven työpaikka-alueen laajennus