

TUUSULA

Kaavoitussuunnitelma 2024-2027

KKL 13.9.2023

Anne Olkkola

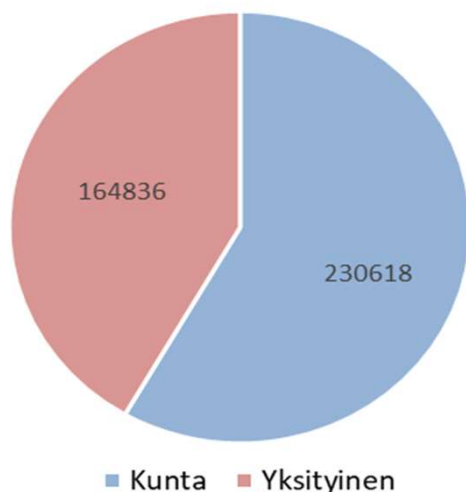
Kaavoitussuunnitelman tavoitteet ja ensi vuoden painopisteet 2024:

- Kunnan maalle sijoittuvien hankkeiden edistäminen
- Paljon ja monipuolisia asuntoja ja työpaikkoja tuottavat asemakaavat
- Pientalovaltaiseen asuntotuotantoon panostaminen: **Lahelanpelto III, Mattila II, Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Puistokylä valmis päätöksentekoon, Tuuskoto (AK/AO), Moukarinkuja II, Peurantie 20, Jokelan Lepola III ja Kolsan länsipuoli, Halkivaha III**
- Kolmen keskustan kehittäminen: **Hyrylän Keskusta-projekti ja Ryken keskusta-korttelit, Koskensillantie – Esikunnanpolun alue, Hökilä, Hyrrä, Jokelan asemapolun alue, Kellokosken Seppäinpuisto** hyväksytyt.
- Työpaikka-alueiden edistäminen ja tonttien saatavuus: **Focus-projekti, Kiila-Senkkerinmäen kiertotalusalueen yleissuunnitelma, Rykmentinportti I, Kulomäentie-Jussla, Jokelan Vallun työpaikka-alueen muutokset, Palkkitie.**
- Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset: **Tuuskoto, Harjula** hyväksytyt.
- Kunnan kannalta tärkeitä palveluverkon kehittämisen tai yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämät asemakaavat: **Hyökkälän koulu, Lahelan koulu ja päiväkoti** valmis päätöksentekoon

Kaavavarantoa rakentamattomilla tonteilla 395 454 k-m² > laskennallisesti 8,24 vuodeksi

1 vuosi = 48 000 k-m² (MAL-tavoite, sopimus 2019)

Omistus



n. 19% puuttuu kunnallistekniikka

Kunnan rakentamattomien tonttien kaavavaranto, 6/2023

	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
AO	18 902	10 815	603
A+AP	99 455*	36 805	16 700
AK	12 550	19 247	9 645

* RyKe:ssä paljon A-varantoa

Yksityisen rakentamattomien tonttien kaavavaranto**, 6/2023

	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
AO	20 840	19 135	9 725
A+AP	79 347	17 068	7 345
AK		3000	

**Ei Kievarintietä (11 831 k-m²)
Hyrylän ja Kellokosken AK > C, A, AL

TUUSULA

Elämisen taidetta.

Arvio kaavoituksen MAL-tavoitteiden saavuttamisesta sopimuskaudella 2020-23

42 000 k-m²/ vuosi = 168 000 k-m²

2020 (KV): 64 817 k-m²

2021 (KV): 1 650 k-m²

2022 (KV): 10 556 k-m²

2023 (KV): 34 514 k-m² (Joenranta, Harjula, Lepomäki, Vanutehdas)

2020-23 > 111 537 k-m² > MAL 2020-23 sopimuskauden tavoitetta ei saavuteta asumisen rakennusoikeuden osalta (aikatauluviivästykset mm. Puistokylä, viime nelivuotiskaudella tavoitteet ylitettiin).

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

• Puistokylä	50 800 k-m ²	AP, AO	kunnan
• Mattila II	41 000 k-m ²	AP, AO	kunnan
• Tuuskoto	14 000 k-m ²	AK, AP, AO	kunnan/ yksityinen
• Peurantie 20	11 000 k-m ²	AP	yksityinen ja kunnan

> 110 000 k-m²

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

TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

**Kaavoitussuunnitelma
2024-2027**

Toimintaan vaikuttavat lakimuutokset

- **Rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki** (laki MRL:n muuttamisesta) voimaan 1.1.2025
- Laki **Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, RYTJ**, voimaan 1.1.2024 (siirtymä 2028 asti)
- **Tunnistetut muutokset vuoden 2024 aikana, tiekartta:**
 - Ohjelmistopäivitykset -> 2024
 - Mahdolliset laiteinvestoinnit (ifc-mallien pyörittäminen ja tarkastus) -> 2024
 - Prosessien uudistaminen -> 2023-2024
 - Koulutus, myös luottamushenkilöille -> 2023-2024
 - Päätöspohjien uudistaminen -> 2024
 - Hallintosäätö uudistettava -> 2024
 - Lupa- ja valvontamaksut uudistettava -> 2024
 - Rakennusjärjestys uusittava (oltava voimassa viimeistään 1.1.2027) -> 2023-2025

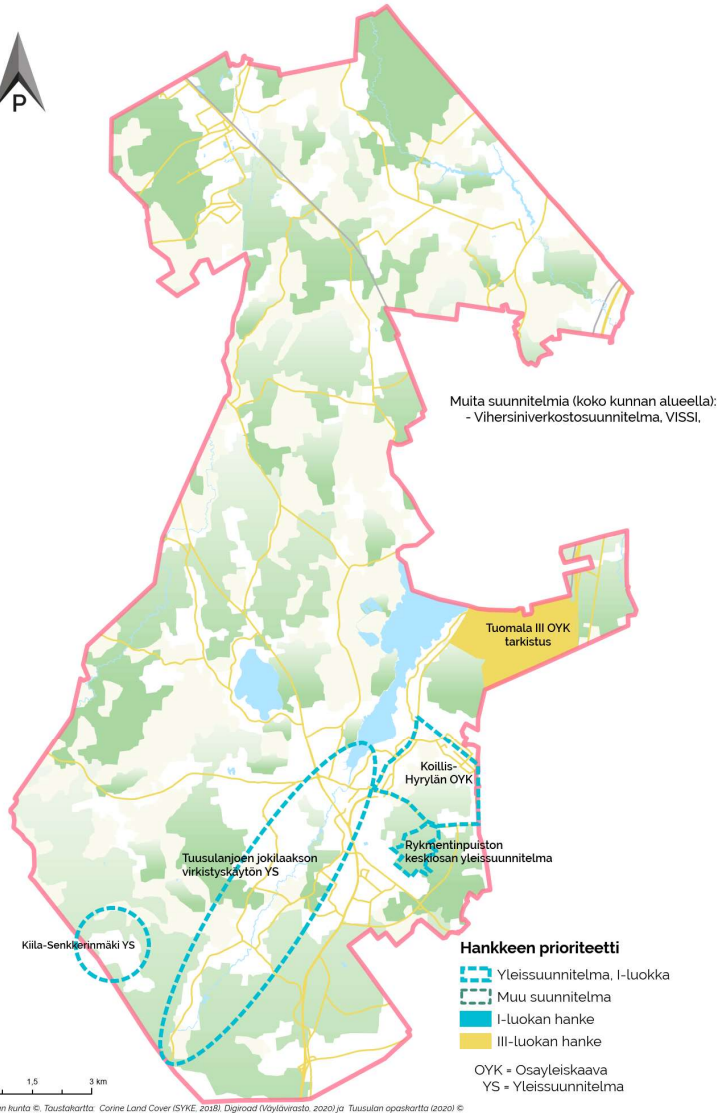
Hankeluettelo

- 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.

TUUSULA

Yleiskaavat ja -suunnitelmat

Yleiskaavat ja -suunnitelmat



Kärkihankkeet

- **Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelma** - kiertotalousalue ja Seepsulan eteläosan yleissuunnitelma Vantaan kanssa yhteistyönä. **(Petteri Puputti)**
- **Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma.** Kulloontien, Järvenpääntien, Tuusulantien ja Keravan rajan rajaaman alueen liikenneverkon ratkaisut selvitetään. **(Taina Toivanen)**
- **Vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI (H. Lindström).** Suunnitelma ohjaa koko kunnan viherrakenteen, viheralueverkoston ja mm. reittien suunnittelua yleispiirteisellä tasolla.
- **Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelmatyö (Terhi Wermundsen).** Osoitetaan Tuusulanjokivartta kulkeva reitistö, kulttuuri-, luonto- ja maisemakohteet sekä liikuntapaikat, ja niille tehtävät toimenpiteet.
- **Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelma (H. Lindström).** Tarkistetaan Rykmentinpuiston osayleiskaavan ratkaisuja alueilla, joilla ei ole lainvoimaista tai vireilläolevaa asemakaavaa.

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. **(H. Lindström)**
- **Tuusulan APOLI.** Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma. Työ kesken. **(A. Olkkola, Vilma Karjalainen, Petteri Erling)**

TUUSULA

**Asemakaavat
Jokela**

Jokela

Uusia kärkihankkeita:

- Vallunlenkin asemakaavamuutos (lisätty KH 12.6.2023)
- Resiinakujan asemakaavamuutos (lisätty KH 21.8.2023)

(Vanutehtaan kaavamuutoksen hyväksyminen aikataulutettu v. 2023)

Hankkeiden prioriteetit

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



TUUSULA

Elämisen taidetta.

Jokela, asemakaavojen kärkihankkeet

- **Jokelan asemapolku.** Jokelan aseman koillispuolella olevan alueen asemakaavahanke, jossa tutkitaan pysäköinnin järjestämistä, tehokasta asuinrakentamista ja kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä. **(Petteri Erling)**
- **Jokelan kotikirkko.** Asemakaavamuutoksessa tutkitaan Keskustie 2:ssa olevan liikekiinteistön muuttamista mm. pysyvää seurakuntatoimintaan. **(Vilma Karjalainen)**
- **Kolsan länsipuoli** Pientaloalueen laajennus. **(Anne Olkkola)**
- **Lepola III.** Laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa uutta asumista ja uudet katujärjestelyt **(Vilma Karjalainen)**
- **Resiinakuja.** Asemakaavamuutos asuinkerrontalon toteuttamiseksi. **(Timo Mattila)**
- **Vallunlenkki.** Asemakaavamuutos maahanmuuttoviraston yksikölle. **(Vili Lustman)**

Jokela, asemakaavojen II- ja III-lk hankkeet

II-luokka

- **Jokelan hevostylä.** 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. (Vilma Karjalainen)
- **Pertuntie 3.** Suunnitellaan vanhan liikerakennuksen tilalle pientalokortteleita ja tutkitaan virkistysalueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. (Vilma Karjalainen)

III-luokka

- **Jokelan paloasema.** Muutetaan työpaikka-alueen asemakaavaa siten, että paloaseman toteuttaminen on mahdollista. (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)

TUUSULA

**Asemakaavat
Kellokoski**

Kellokoski




Uusi kaavatyö:

Aholantie > II/III-lk

Muutoksia:

- Rajalinnantien III > II-luokka (edistäminen)
- *Rajalinnan työpaikka-alue IV poistetaan (kaatopaikan päällä)*

Hankkeiden prioriteetit

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



TUUSULA

Elämisen taidetta.

Asemakaavat, Kellokoski

Kärkihankkeet

- **Seppäinpuisto.** Suunnitellaan katuverkkoa ja täydennetään taajamaa asuinkortteleilla. **(Timo Mattila)**

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. **(Anne Olkkola)**

III-luokan hankkeet

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

TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

**Asemakaavat
Etelä-Tuusula**

Hyrylä

Uusia kärkihankkeita:




- Halkivaha III
- Hyrrä (lisätty KH 24.4.2023)
- Hyökkälän koulunseutu II
- Itäväylän jatke (katualue)

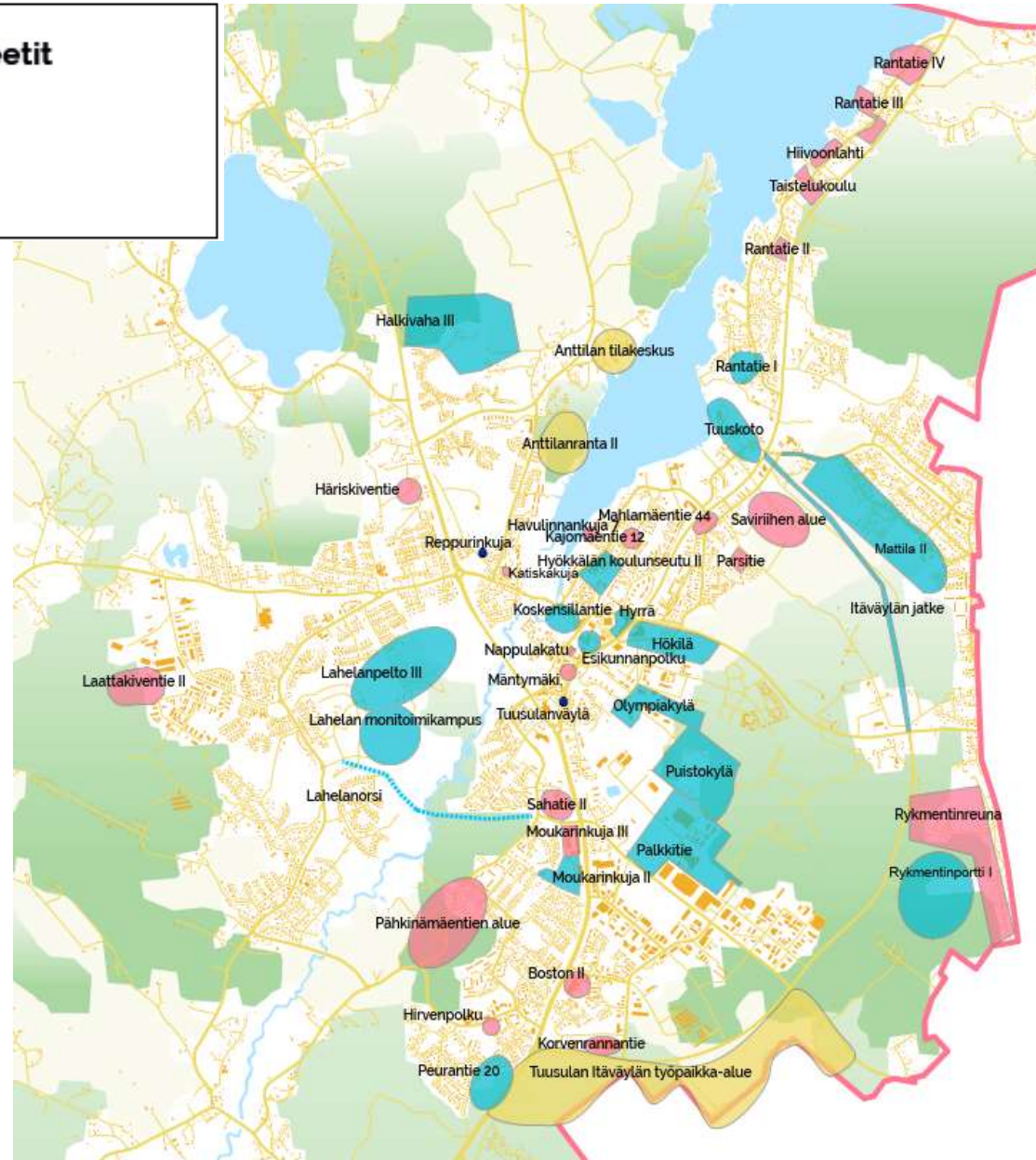
Muutoksia:

- *Varpusenkujat 8 kaavamuutos poistuu*
- *Palkkitien OAS-alue laajempi*

(Pähkinämäentie 90:n ja Harjulan asemakaavamuutosten hyväksyminen aikataulutettu v. 2023)

Hankkeiden prioriteetit

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



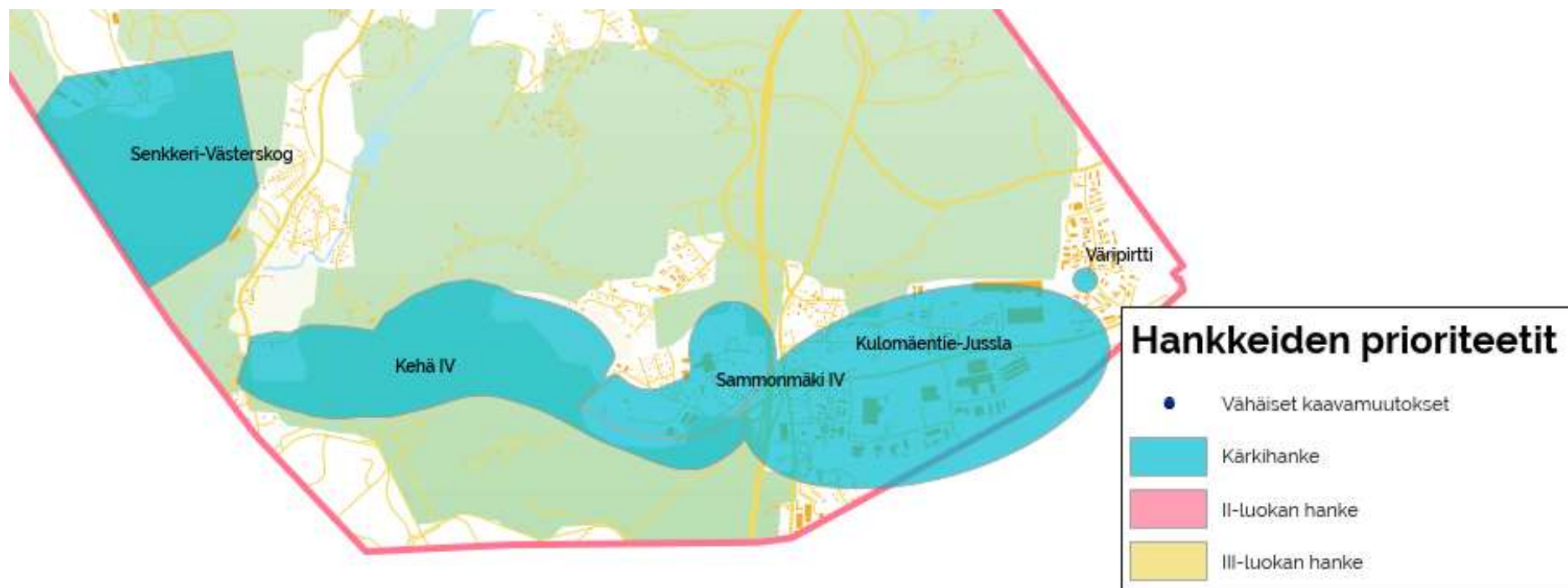
Kehä IV ja Kulomäentie-Jussla

Uusia kärkihankkeita:

- Senkkeri-Västerskog

Muutoksia

- Focus-liikekeskus nimi muuttuu > Sammonmäki IV



Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Esikunnanpolku.** Asemakaavamuutos terveystakeskuskorttelin kehittämiseksi. **(Asko Honkanen)**
- **Halkivaha III.** Pientaloalueen laajennus pääosin kunnan omistamalle maalle. **(Anne Olkkola)**
- **Hyökkälän koulunseutu II.** Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan tarvittaessa kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. **(Petteri Erling)**
- **Hökilä.** Kulloontien varteen laaditaan asemakaava museotoiminnalle ja asumiselle Klaavolan ympäristössä. **(Jouni Määttä)**
- **Hyrrä.** Tuusulanväylän, Autoasemankadun ja Koskenmäentien rajaaman korttelin 8021 liikerakennuksen laajentaminen **(Asko Honkanen)**
- **Itäväylän jatke.** Asemakaavoitetaan Itäväylän jatkeen katualue. **(Vili Lustman)**
- **Kehä IV asemakaava** ja työpaikkakortteleita kaavoitetaan tulevan Kehä IV:n pohjoispuolelle. **(Petteri Puputti)**
- **Koskensillantie ja Esikunnanpolku .** Entisen kunnantalon ja terveystakeskuksen kortteli muutetaan keskustamaisen asuinrakentamisen alueeksi ja tutkitaan kirjaston mahdollisia sijainteja. **(Petteri Erling)**
- **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)**
- **Lahelanpellon kampus.** Laaditaan asemakaava monitoimikampukselle yleissuunnittelun perusteella. **(Teija Hallenberg)**
- **Lahelanpelto III.** Laaditaan asemakaava Lahelanpellon asuinalueen laajennukselle yleissuunnitelmaan pohjautuen. **(T. Hallenberg)**
- **Lahelanorsi.** Laaditaan asemakaava katualueelle yleissuunnittelman perusteella. **(Teija Hallenberg)**
- **Moukarinkuja II.** Kaavamuutoksella tutkitaan asunto- ja liikerakentamista sekä sen pysäköinnin uudelleen järjestämistä. **(Petteri Erling)**

Asemakaavat, kärkihankkeet E.-Tuusula

- **Olympiakylä.** Jatketaan Rykmentinpuiston 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 Karjalainen)**
- **Puistokylä.** Puustellinmetsän eteläpuolelle sijoittuvalla kunnan omistamalle alueelle suunnitellaan monipuolista asuinalueita, jonka sekoitettu rakenne vaihtelee kerrostaloista kytkettyihin pientaloihin ja erillispientaloihin. Asemakaavalla mahdollistetaan katuyhteys Fallbackantielle Rykmentinpuiston alueen kytkemiseksi Tuusulanväylään. **(Jouni Määttä)**
- **Rantatie I.** Selvitetään Toivo Kuulantien eteläpuoleisen alueen kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. **(Teija Hallenberg)**
- **Rykmentinportti I.** Asemakaavalla tutkitaan työpaikka-alueen laajentumista, viheralueen ja työpaikka-alueen yhteensovittamista sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavaluonnoksessa tutkitaan viereisten asuinalueiden kehittäminen. **(Vili Lustman)**
- **Sammonmäki IV** (ent. Focus-liikekeskus). Focus-osayleiskaavan pohjalta suunnitelmia tarkennetaan liikekeskuksen rakentamisen mahdollistamiseksi. **(Petteri Puputti)**
- **Senkkeri-Västerskog.** Asemakaava, jossa tutkitaan yritys- ja työpaikka-alueita Senkkerinmäen kiertotalousalueelle. **(Petteri Puputti)**
- **Tuuskoto.** Selvitetään rakennuskannan ja maiseman suojelutarve, alueen virkistyskäyttöä ja täydennysrakentamismahdollisuuksia ottaen huomioon kulttuurihistorialliset- ja maisema-arvot huomioon ottaen. **(Teija Hallenberg)**

II-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Boston II.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Vanhan tehdasrakennuksen itäpuolelle osoitetaan uusia asuinkerrostaloja. **(Vilma Karjalainen)**
- **Havulinnankuja 7.** Asemakaavamuutoksessa selvitetään lisärakentamismahdollisuuksia. **(Anne Olkkola)**
- **Hiivonlahti .** Selvitetään maiseman- ja kulttuuriarvojen suojelutarve sekä täydennysrakentamismahdollisuudet. Asemakaavaa muutetaan tarpeen mukaan. **(Anne Olkkola)**
- **Hirvenpolku.** Korttelin saattaminen loppuun hyväksymiskäsittelyyn **(Anne Olkkola)**
- **Häriskiventie,** Asemakaavan muutos, jossa tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. **(Anne Olkkola)**
- **Kajomäentie 12.** Laaditaan puuttuva asemakaava asuinpientalotontille. **(Anne Olkkola)**
- **Katiskakuja.** Virkistysalueen asemakaavanmuutos asuinrakentamisen korttelialueeksi. **(Anne Olkkola)**
- **Korvenrannantie.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. **(Vilma Karjalainen)**
- **Laattakiventie II.** Laaditaan asemakaava ja -muutos nykyisen Ristikiventien työpaikka-alueen laajentamiseksi. **(Anne Olkkola)**
- **Mahlamäentie 44.** Asemakaavan muutos korttelissa 37509, johon tavoitellaan päivittäistavarakauppaa. **(Anne Olkkola)**
- **Moukarinkuja III.** Sahankulman liikekorttelin pohjoisosan kehittämistä. **(Anne Olkkola)**

II-luokan asemakaavahankkeet, E.-Tuusula

- **Mäntymäki**, Luurikuja 1, kaavamuuotos, jossa rakennus tulee korttelialueelle (**Vilma Karjalainen/ Petteri Erling**)
- **Nappulakatu** . Olevan liikekiinteistön tontin hankekaava, jossa pyritään mahdollistamaan asuinkerrostalon rakentaminen. (**Asko Honkanen**)
- **Parsitie** . Asuinalueella olevan työpaikkakorttelin käyttötarkoituksenmuutos asuinkäyttöön. (**Anne Olkkola**)
- **Pähkinämäentien alue**. Pientalorakentamista yleiskaava 2040:ssa tehtävien ratkaisujen pohjalta. (**Vili Lustman**)
- **Rykmentinreuna**. Rajatien ja Läntisen Kannistontien asuinalueiden asemakaava, josta tehdään luonnos Rykmentinportti I kaavatyön yhteydessä. Rykmentinreunan asemakaavaehdotus laaditaan erillisenä. (**Vili Lustman**)
- **Sahatie II (Hyrylän koulukeskus)**. Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan tarvittaessa kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. (**Petteri Erling**)
- **Saviriihen alue II**. Asuinalueiden asemakaavoitusta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. (**Anne Olkkola**)
- **Rantatie II – IV** . Selvitetään Rantatien alueella olevien avointen alueiden kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. (**Anne Olkkola**)
- **Taistelukoulu** . Selvitetään Rantatien alueella olevan avoimen maisema-alueen kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. (**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)**
- **Tuusulan Itäväylän työpaikka-alue.** Työpaikka-alueen laajennus Tuusulan Itäväylän eteläpuolelle, Fallbackantiehen rajautuen. **(Anne Olkkola)**
- **Pilottirakentamisen alue.** Pilottirakentamista mahdollistava kaava, esim. erityisherkillä tai sähköliherkille 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)**
- **Tuusulantie.** Maantiealue muutetaan katualueeksi Tuusulanjärven kampuksen kohdalla. **(Vili Lustman)**
- **Tuusulanväylä.** Maantiealue muutetaan katualueeksi Hyrylän keskustan kohdalla. **(Anne Olkkola)**