

TUUSULA

# **Kaavoitussuunnitelma 2021-2025**

Kunnanvaltuusto

7.12.2020

# Taustaa

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

# Taustaa

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

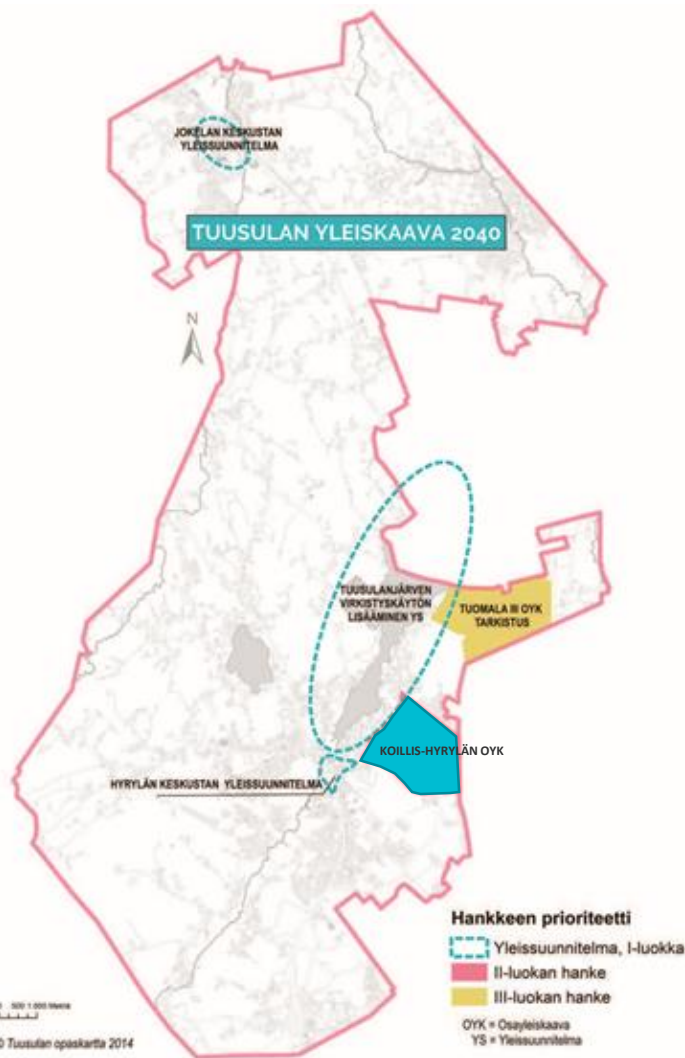
TUUSULA

**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)**
- **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)**
- **Hyrylän keskustan yleissuunnitelma.** Laaditaan yleissuunnitelma keskustan kehittämisen suuntaviivoista, toimintojen sijoittamisesta ja liikenneverkon kehittämisestä. **(Anne Olkkola)**
- **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)**
- **Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelma.** Suunnitelmaan kootaan alueelle laaditut virkistyskäyttösuunnitelmat, selvitykset ja teemakartat. Työn painopisteessä ovat virkistyspaikat ja -reitit ja matkailun edistäminen. **(Katja Gräsbeck)**
- **Jokelan keskustan 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. **(Vilma Karjalainen)**



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

## II-luokka

- -

## 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.

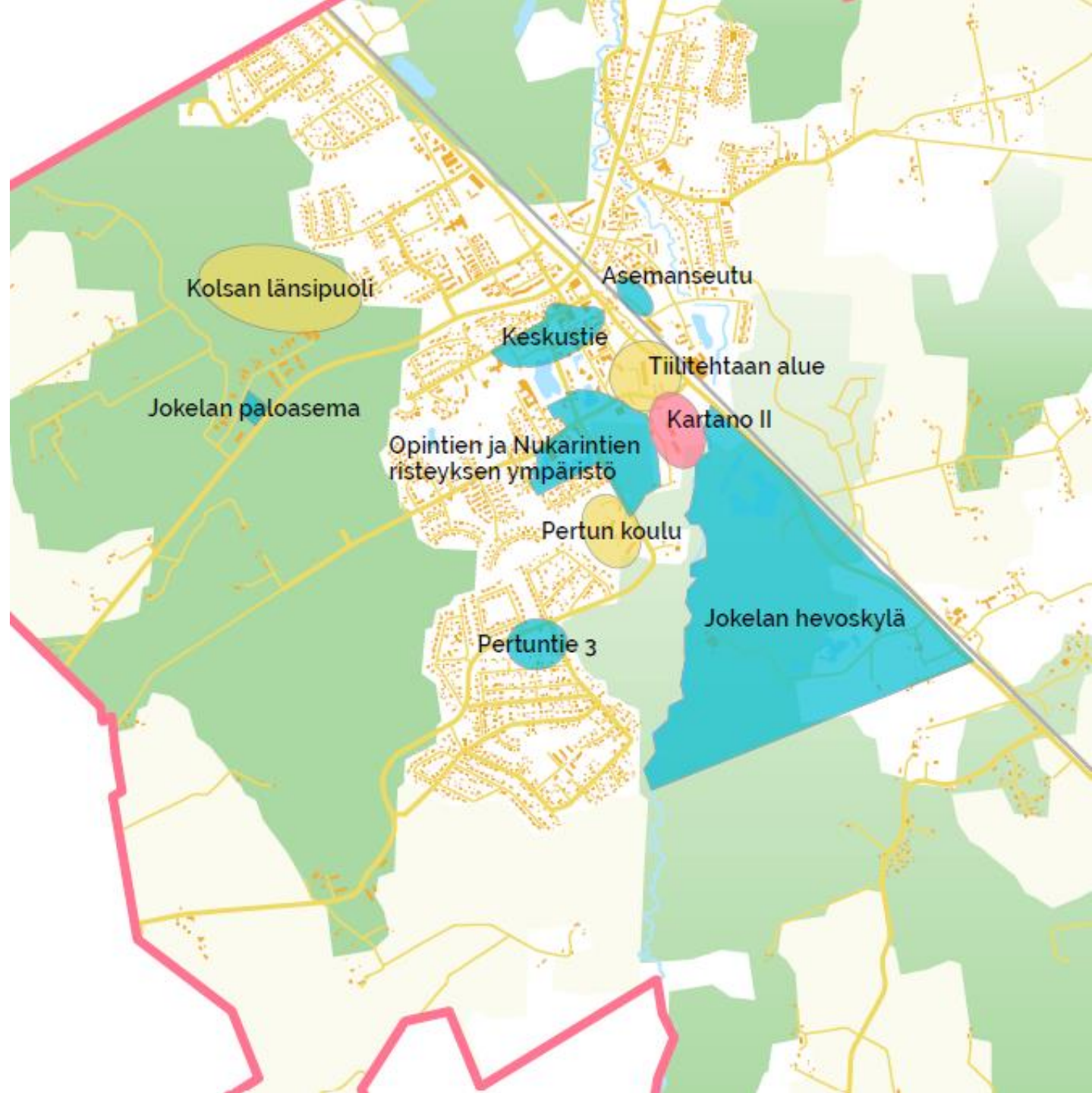
**(Henna Lindström)**

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 hevoskylä.** 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.** Entistä työpaikka-aluetta muutetaan asuinkäyttöön. Selvitetään suojelutarve ja uusiokäyttömahdollisuuksia. (Anne Olkkola)

## 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 koulun ympäristön kehittäminen myös asumiseen, mikäli se koulutoiminnan kannalta on mahdollista. (Anne Olkkola)

TUUSULA

**Asemakaavat  
Kellokoski**

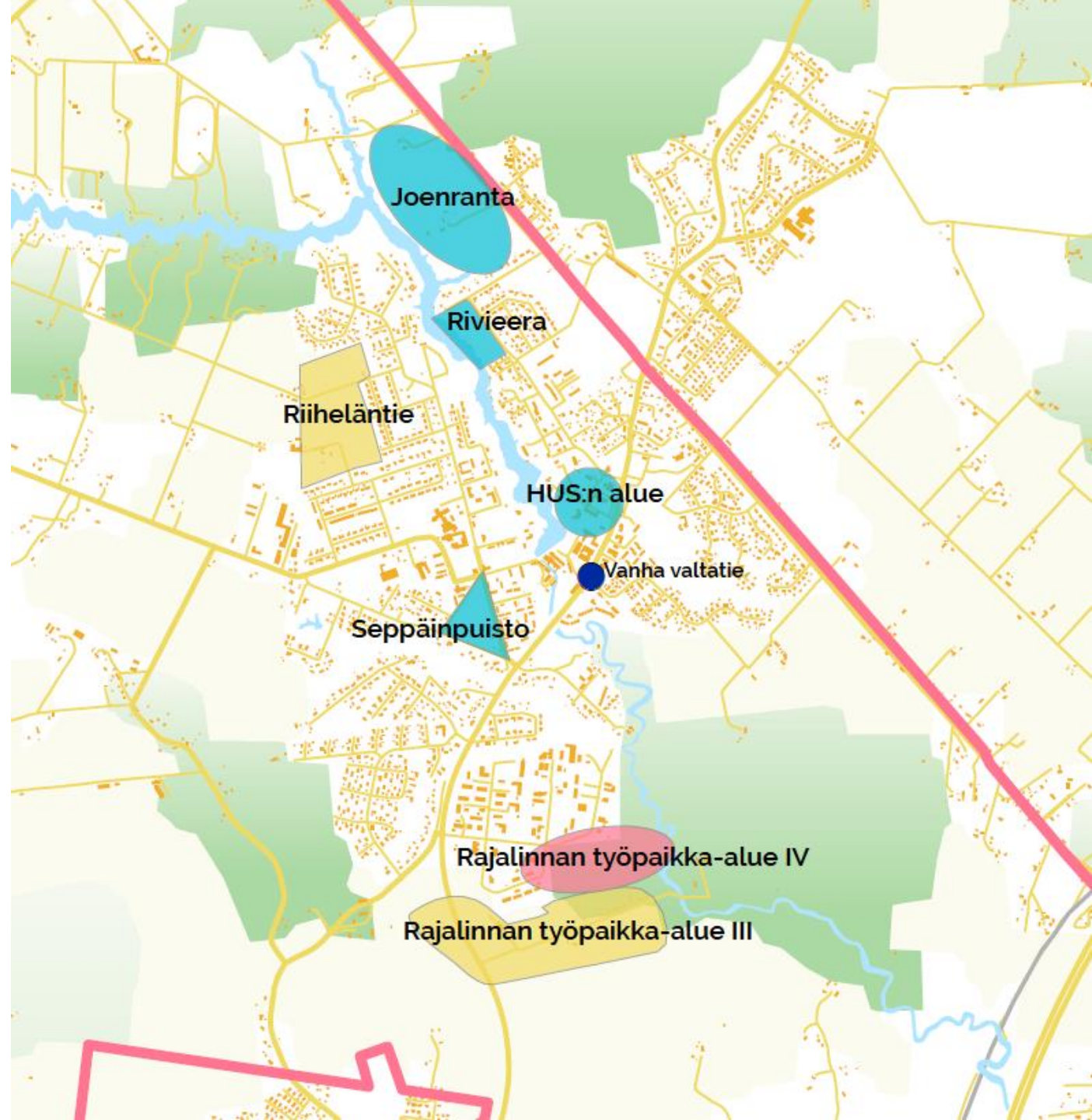
# Kellokoski

Uusia hankkeita

- Vanha Valtatie (vähäinen kaavamuuotos)
- Rivieera (I-lk)
- Seppäinpuisto (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)**
- **Seppäinpuisto.** Suunnitellaan katuverkkoa ja täydennetään taajamaa asuinkortteleilla. **(Anne Olkkola)**

# Asemakaavat, Kellokoski

## 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**



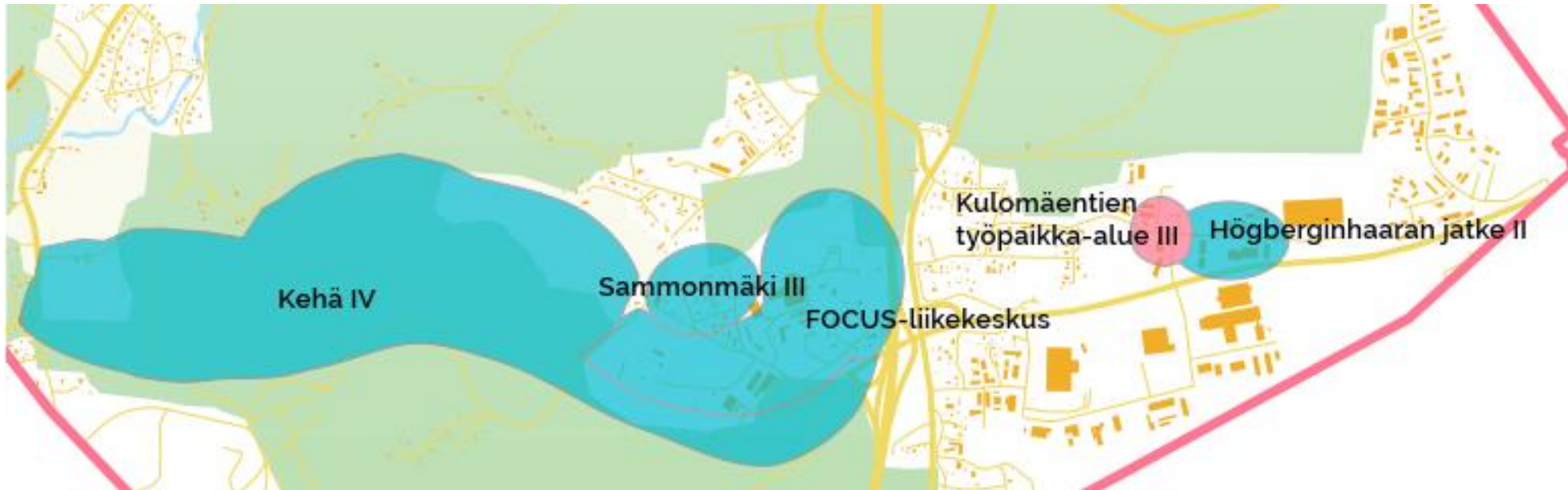


# Kehä IV

## Hankkeiden prioriteetit

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

- Ei uusia hankkeita.



# 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)**
- **Boston II.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Vanhan tehdasrakennuksen itäpuolelle osoitetaan uusia asuinkerrostaloja. **(Vilma Karjalainen)**
- **Etelärinteen päiväkot** (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)**

# Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Harjula.** Nostetaan rakentamistehokkuutta ja selvitetään käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuudet Harjulan ja Mestan korttelissa. **(Vilma Karjalainen)**
- **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)**
- **Mattila**. Mattilan pientaloalueen laajennus. **(Anne Olkkola)**
- **Mikkolan päiväkot** (Kehitettävät kiinteistöt II). Päiväkodin tontin ja lähiympäristön kaavaa muutetaan asuinkortteleiksi. **(Vilma Karjalainen)**

# Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Moukarinkuja II.** Kaavamuutoksella tutkitaan lisärakentamisen edellytyksiä ja pysäköinnin uudelleen järjestämistä liikerakentamiskorttelissa. **(Jenni Aalto)**
- **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)**

# Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **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)**
- **Rykmentinportin laajennus.** Asemakaavalla tutkitaan työpaikka-alueen laajentumista, viheralueen ja työpaikka-alueen yhteensovittamista sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteystarkastelua. **(Lauri Kopposela)**
- **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)**

# II-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Halkivaha III.** Pientaloalueen laajennus. **(Anne Olkkola)**
- **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)**
- **Peurantie 20.** Riihikallion taajamanosan täydentämistä asuinkortteleilla Tuusulanväylän varrella. **(Anne Olkkola)**

# 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 päiväkotii, Kievarintie 15 (II > I-lk)
  - Hirsitie 2 (II > I-lk)
  - Koillis-Hyrylän osayleiskaava (II > I-lk)
  - Koskensillantie (II > I-lk)
  - Olympiakylä, osa (II > I-lk)
  - Puistokylä (II > I-lk)
  - Kalliopohjankuja (II > I-lk)
  - Pilottirakentaminen (siirtyy vuosille 2025+)
- Jokela
  - Pertuntie 3 (II > I-lk)
  - Kartano II (III > II-lk)
  - Lepola III (siirtyy vuosille 2025+)
- 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