

TUUSULA

# **Kaavoitussuunnitelma 2024-2027**

Valtuusto 13.11.2023

Anne Olkkola

# Kaavoitussuunnitelman tavoitteet ja ensi vuoden painopisteet 2024:

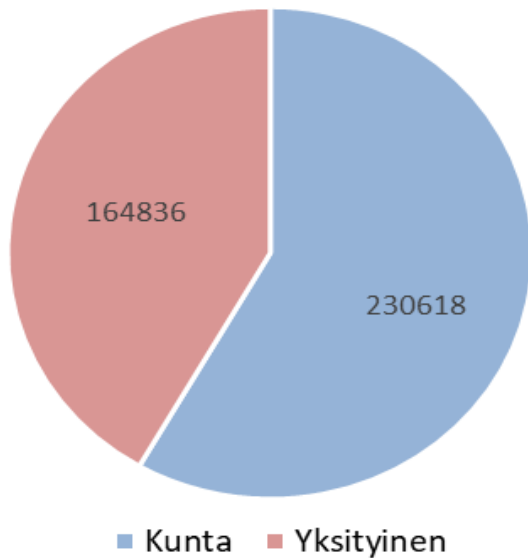
- Kunnan maalle sijoittuvien hankkeiden edistäminen
- Paljon ja monipuolisia asuntoja ja työpaikkoja tuottavat asemakaavat
- Pientalovaltaiseen asuntotuotantoon panostaminen: **Lahelanpelto III, Mattila II, Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Puistokylä valmis päätöksentekoon, Tuuskoto (AK/AO), Moukarinkuja II, Peurantie 20, Jokelan Lepola III ja Länsi-Kolsa, 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 kiertotalousalueen yleissuunnitelma, Senkkeri-Västerskog, Rykmentinportti I, Kulomäentie-Jussla, Jokelan Vallunlenkki, Palkkitie.**
- Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset: **Tuuskoto, Harjula hyväksytyt.**
- Kunnan kannalta tärkeitä palveluverkon kehittämisen tai yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämät asemakaavat: **Hyökkälän Väinöläntie, Lahelan kampus valmis päätöksentekoon**

TUUSULA

# Kaavavarantoa rakentamattomilla tonteilla 395 454 k-m<sup>2</sup> > laskennallisesti 8,24 vuodeksi

1 vuosi = 48 000 k-m<sup>2</sup> (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-m<sup>2</sup>)  
Hyrylän ja Kellokosken AK > C, A, AL

TUUSULA

Elämisen taidetta.

# Arvio kaavoituksen MAL-tavoitteiden saavuttamisesta sopimuskaudella 2020-23

42 000 k-m<sup>2</sup>/ vuosi = 168 000 k-m<sup>2</sup>

2020 (KV): 64 817 k-m<sup>2</sup>

2021 (KV): 1 650 k-m<sup>2</sup>

2022 (KV): 10 556 k-m<sup>2</sup>

2023 (KV): 34 514 k-m<sup>2</sup> (Joenranta, Harjula, Lepomäki, Vanutehdas)

**2020-23 > 111 537 k-m<sup>2</sup> > MAL 2020-23 sopimuskauden tavoitetta ei saavuteta asumisen rakennusoikeuden osalta** (aikatauluviivästyksset mm. Puistokylä, viime nelivuotiskaudella tavoitteet ylitettiin).

**2024 > 41 800 k-m<sup>2</sup> > MAL suunnitelman 2023, sopimuskauden 2024-27 kokonaistavoite 167 200 k-m<sup>2</sup>**

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

> 110 000 k-m<sup>2</sup>

*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
  - Hallintosääntö 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**



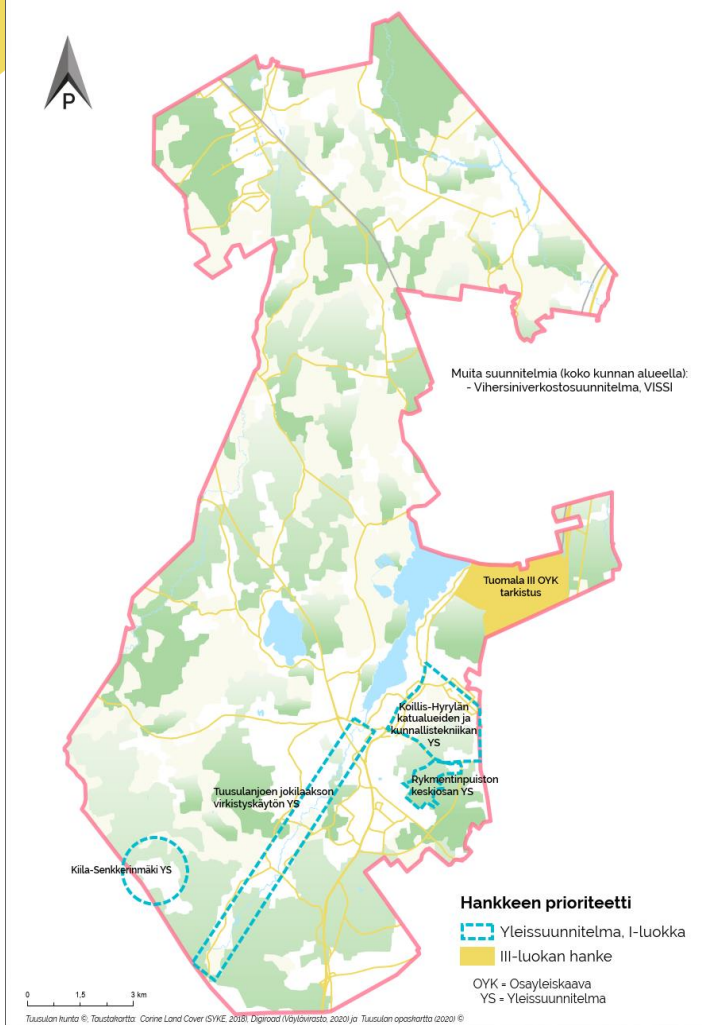
# Yleiskaavat ja -suunnitelmat

## 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 (Henna 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 (Henna 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. **(Henna Lindström)**
- **Tuusulan APOLI.** Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma. Työ kesken. **(Anne Olkkola, Vilma Karjalainen)**



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

# Jokela, asemakaavojen kärkihankkeet

- **Jokelan asemapolku.** Jokelan aseman koillispuolella olevan alueen asemakaavahanke, jossa tutkitaan pysäköinnin järjestämistä, tehokasta asuinrakentamista ja kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä. **(Vilma Karjalainen)**
- **Jokelan kotikirkko.** Asemakaavamuutoksessa tutkitaan Keskustie 2:ssa olevan liikekiinteistön muuttamista mm. pysyvää seurakuntatoimintaan. **(Vilma Karjalainen)**
- **Länsi-Kolsa** Pientaloalueen laajennus. **(Aamu Kurjenpuu)**
- **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 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. (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:

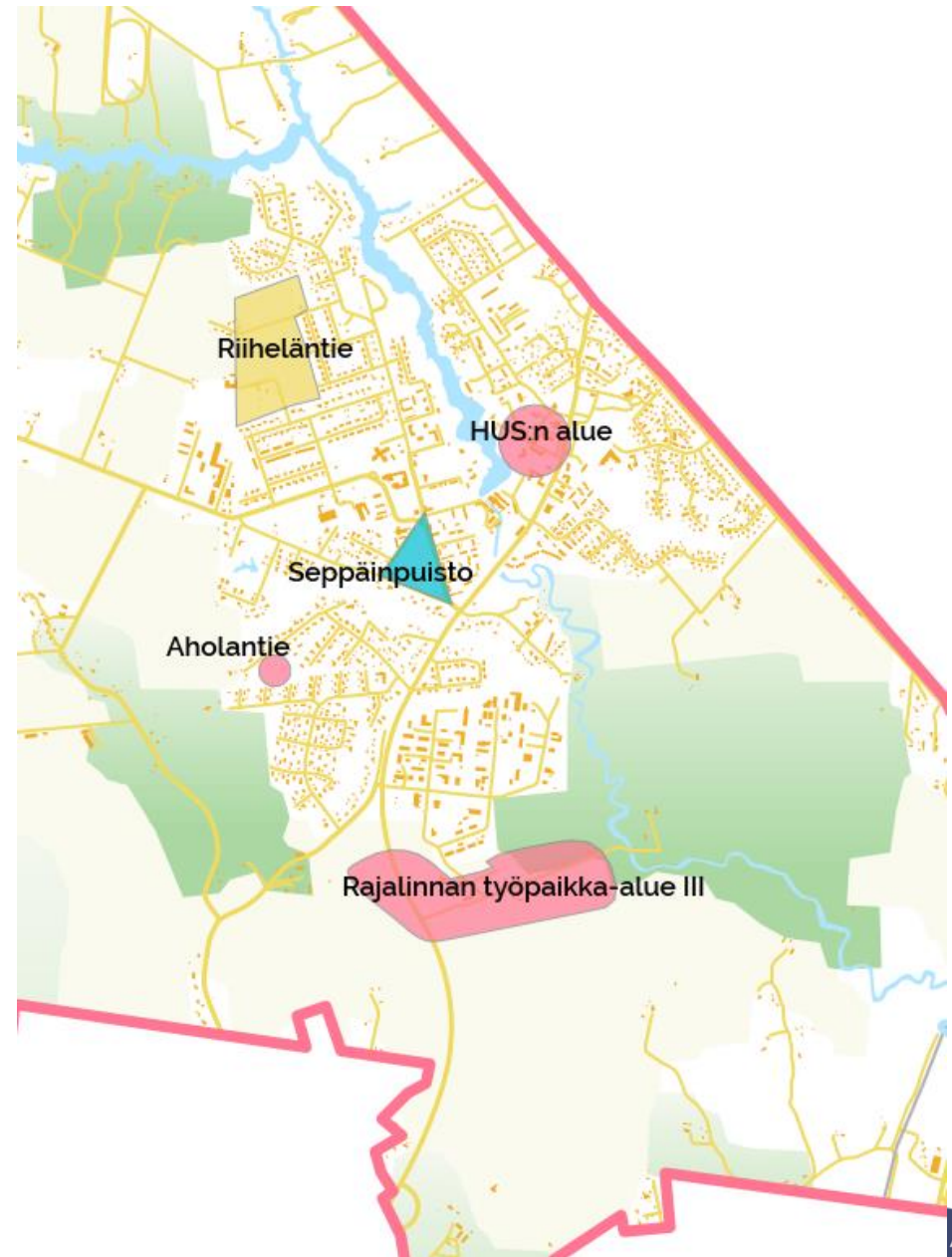
Aholantie > II-lk

## Muutoksia:

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

### Hankkeiden prioriteetit

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





# 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. **(Vilma Karjalainen)**



TUUSULA

**Asemakaavat  
Etelä-Tuusula**

# Hyrylä

## Hankkeiden prioriteetit

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

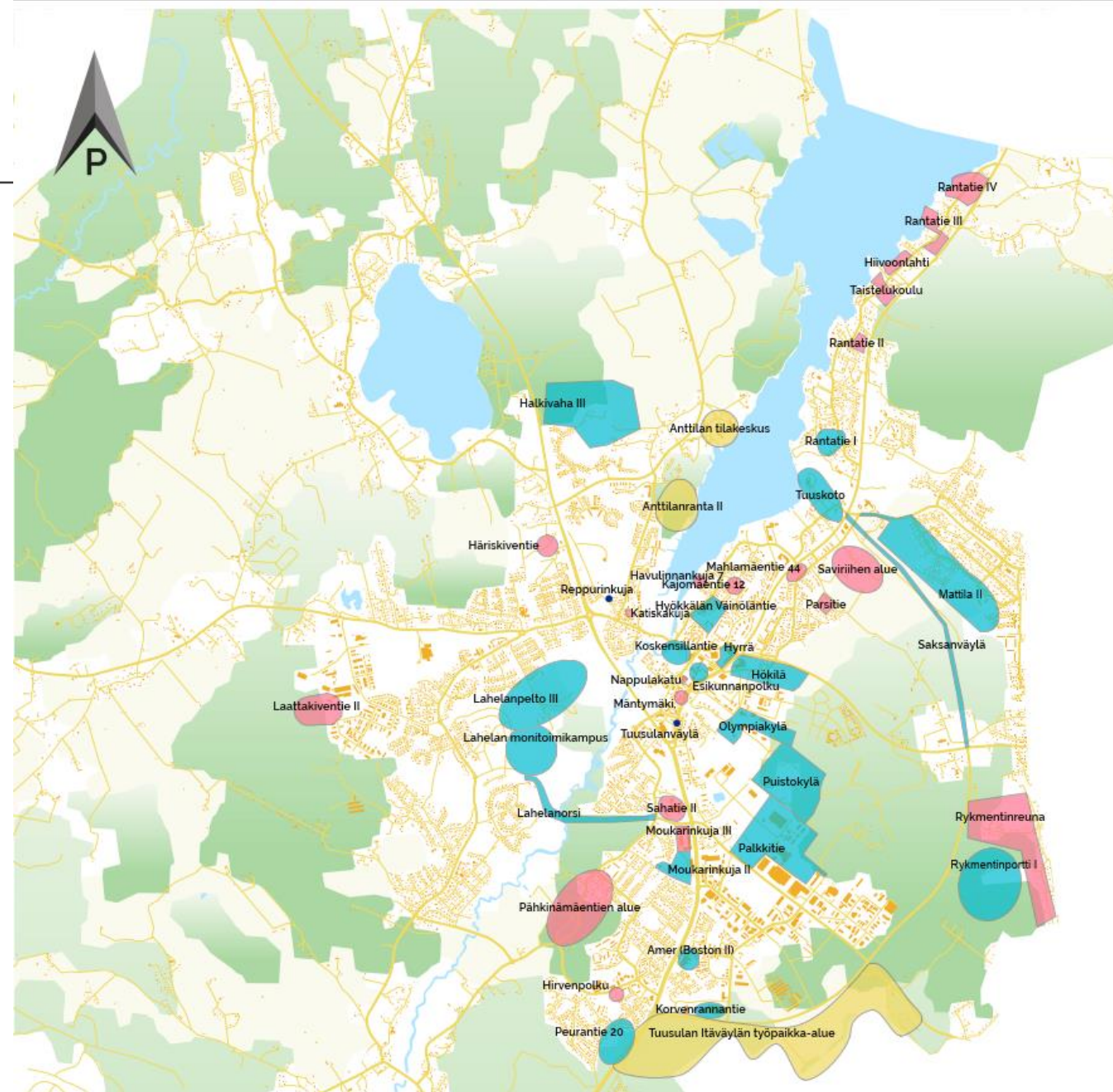
### Uusia kärkihankkeita:

- Halkivaha III
- Hyrrä (lisätty KH 24.4.2023)
- Hyökkälän Väinöläntie (ent. koulunseutu II)
- Saksanväylä (katualue, ent Itäväylän jatke)

### Muutoksia:

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

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



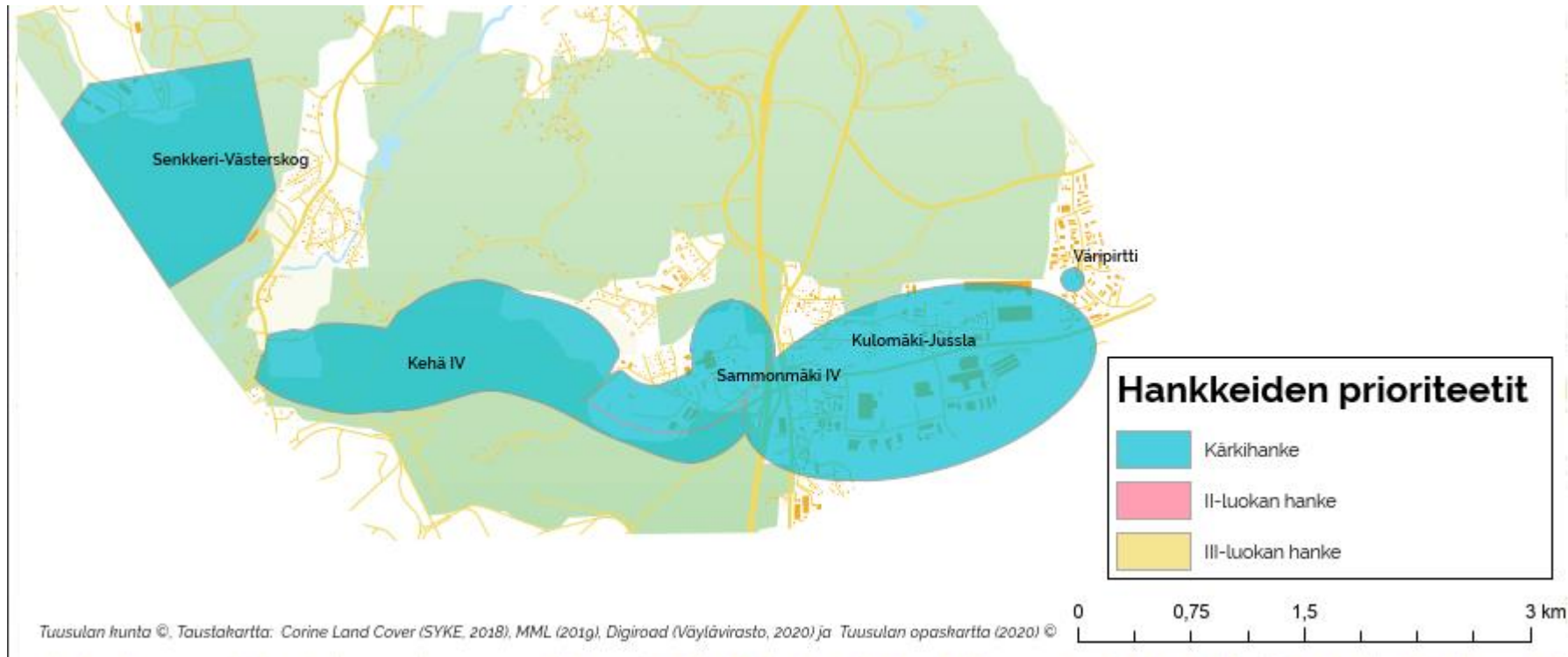
# Kehä IV ja Kulomäki-Jussla

## Uusia kärkihankkeita:

- Senkkeri-Västerskog

## Muutoksia

- Focus-liikekeskus nimi muuttuu > Sammonmäki IV



# Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Amer (Boston II).** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. Vanhan tehdasrakennuksen itäpuolelle osoitetaan uusia asuinkerrostaloja. **(Vilma Karjalainen)**
- **Halkivaha III.** Pientaloalueen laajennus pääosin kunnan omistamalle maalle. **(Anne Olkkola)**
- **Harjula** (Mesta ja Kievarin pväkoti), Kunnan omistaman kiinteistön kehittäminen asuinkortteliksi. **(Vili Lustman)**
- **Hyökkälän Väinöläntie.** Koulun korttelin asemakaavaa muutetaan asumiseen painottuvaksi kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta. **(Vili Lustman)**
- **Hökilä.** Kulloontien alkupäähän sijoittuvalle alueelle kaavoitetaan osayleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen, asumisen ja museotoiminnan alueita. **(Jouni Määttä)**
- **Hyrrä.** Tuusulanväylän, Autoasemankadun ja Koskenmäentien rajaaman korttelin 8021 liikerakennuksen laajentaminen **(Asko Honkanen)**
- **Kehä IV asemakaava** ja työpaikkakortteleita kaavoitetaan tulevan Kehä IV:n pohjoispuolelle. **(Petteri Puputti)**
- **Korvenrannantie.** Asemakaavaa ajanmukaistetaan selvittämällä kaupan rakentamisen ohjaustarvetta. **(Vilma Karjalainen)**
- **Koskensillantie ja Esikunnanpolku .** Entisen kunnantalon ja terveyskeskuksen kortteli muutetaan keskustamaisen asuinrakentamisen alueeksi ja tutkitaan kirjaston mahdollisia sijainteja. **(Asko Honkanen, N.N.)**
- **Kulomäki-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. **(Vili Lustman)**
- **Lahelanorsi.** Laaditaan asemakaava katualueelle yleissuunnittelman perusteella. **(N.N.)**

# Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Mattila II.** Mattilan pientaloalueen laajennus. **(Vili Lustman)**
- **Moukarinkuja II.** Kaavamuutoksella tutkitaan asunto- ja liikerakentamista sekä sen pysäköinnin uudelleen järjestämistä. **(N.N.)**
- **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. 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)**
- **Saksanväylä (ent. Itäväylän jatke).** Laaditaan asemakaava yleissuunnitelman perusteella. **(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 täydennysrakentamismahdollisuudet kulttuurihistorialliset- ja maisema-arvot huomioon ottaen. **(Teija Hallenberg)**



# II-luokan asemakaavahankkeet Etelä-Tuusula

- **Havulinnankuja 7.** Asemakaavamuutoksessa selvitetään lisärakentamismahdollisuuksia. **(Anne Olkkola)**
- **Hiivoonlahti.** 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)**
- **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)**
- **Mäntymäki,** Luurikuja 1, kaavamuutos, jossa rakennus tulee korttelialueelle **(Vilma Karjalainen)**
- **Nappulakatu.** Olevan liikekiinteistön tontin hankekaava, jossa pyritään mahdollistamaan asuinkerrostalon rakentaminen. **(Asko Honkanen)**

# II-luokan asemakaavahankkeet, Etelä-Tuusula

- **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. **(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)**
- **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)**

# 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. erityisherille tai sähköliherille soveltuvan rakentamisen alue. Kaavoitus odottaa hanketta, ei sijaintia vielä. **(Anne Olkkola)**



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)**