

TUUSULA

# Kaavoitussuunnitelma 2025-2028

**Valtuusto 11.11.2024**

Anne Olkkola

**Kaavatöiden nimiä ja tietoja tarkistettu hyväksytyn kaavoituksen työohjelman 2025 (KH 17.2.2025) mukaan:**

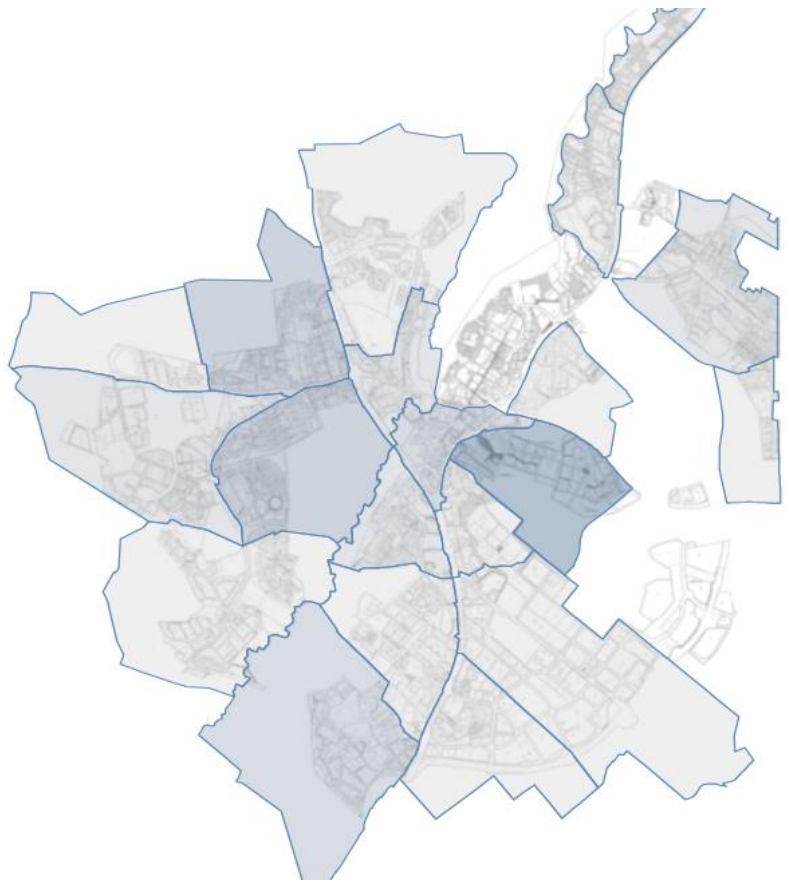
- Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelma > Kiilan Kiertolan kehityskuva
- Amer (Boston II) > Amer
- Ketunkorpi > Tuomalan työpaikka-alue I
- Kalliola > Kalliolinna
- Upokaskuja II (Väripirtti) lisätty teksteihin
- Parsitie > siirretty teksti II-luokan alle oikealle paikalle

# 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, Kiilan Kiertolan kehityskuva**, Senkkeri-Västerskog, **Kulomäentie-Jussla, Vallunlenkki**
- Kunnan kannalta tärkeän (*palveluverkon kehittämisen ja* ) yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämiä asemakaavoja: **Saksanväylä, Lahelanorsi, Kehä IV rinnakkaiskatu (Sammontakojantie)**
- Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset: (muissa otsikoissa)

# Kaavavarantoa rakentamattomilla tonteilla 299 595 k-m<sup>2</sup> > laskennallisesti 7,16 vuodeksi

1 vuosi = 41 800 k-m<sup>2</sup> (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	<b>18095</b>
A+AP	99 720*	36 160	19 000
AK	16 680	19 250	9 650

**Joenranta!**

\* RyKe:ssä paljon A-varantoa

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-m<sup>2</sup>)

Hyrylän ja Kellokosken AK = AK, A, AL  
(C Puuttuu luvuista)

TUUSULA

Elämisen taidetta.

TUUSULA

**Kaavoitussuunnitelma  
2025-2028**

# 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-m<sup>2</sup>/ vuosi = 167 200 k-m<sup>2</sup>**

2023 (lainvoima): 23 004 k-m<sup>2</sup>      Lepomäki ja Joenranta

2024 (KV):            23 600 k-m<sup>2</sup>      Harjula, Vanutehdas, Seppäinpuisto (vain osa uutta varantoa)

2025-26 >            120 900 k-m<sup>2</sup>

**2025> 41 800 k-m<sup>2</sup> > MAL suunnitelman 2023, sopimuskauden 2024-27 kokonaistavoite 167 200 k-m<sup>2</sup>**

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

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

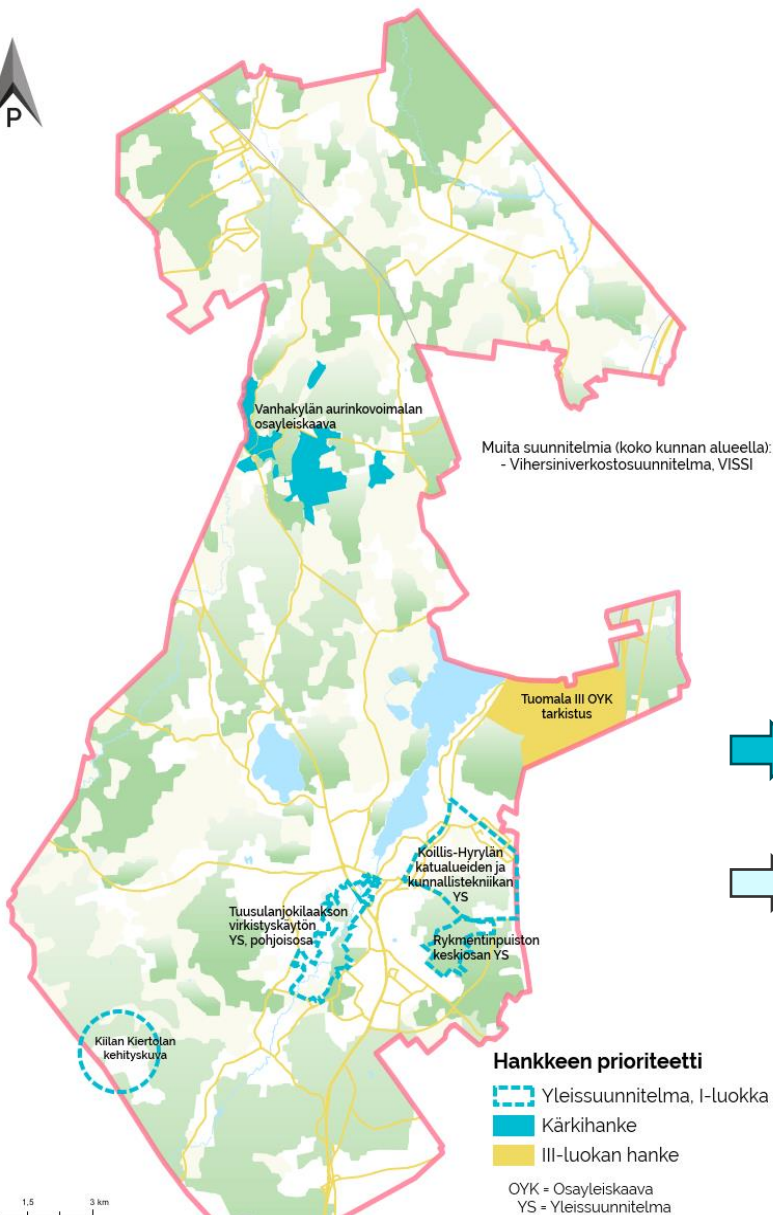
TUUSULA

**Elämisen taidetta.**

TUUSULA

**Yleiskaavat ja -suunnitelmat**

# Yleiskaavat ja -suunnitelmat



## Kärkihankeet

- **Kiilan Kiertolan kehityskuva (Petteri Puputti, Kaisa Vahlberg)** - 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

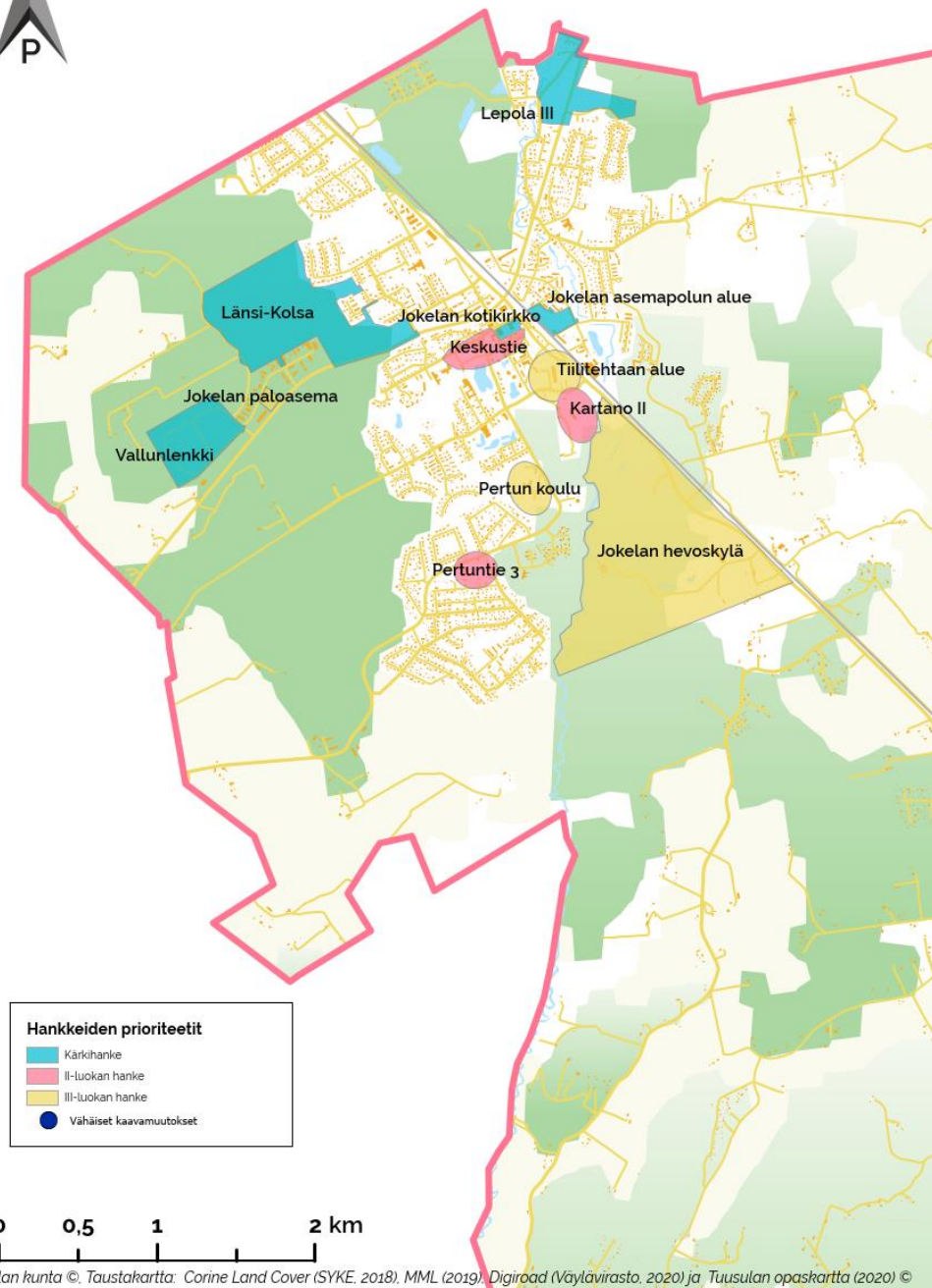
# Jokela

## Uusi asemakaavatyö:

- Vallunlenkki, vireillä, OAS päivitys

## Muutoksia:

- Jokelan hevoskylä II lk > III lk



# 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)**

# 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 hevostyla.** 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)**

TUUSULA

**Asemakaavat  
Kellokoski**

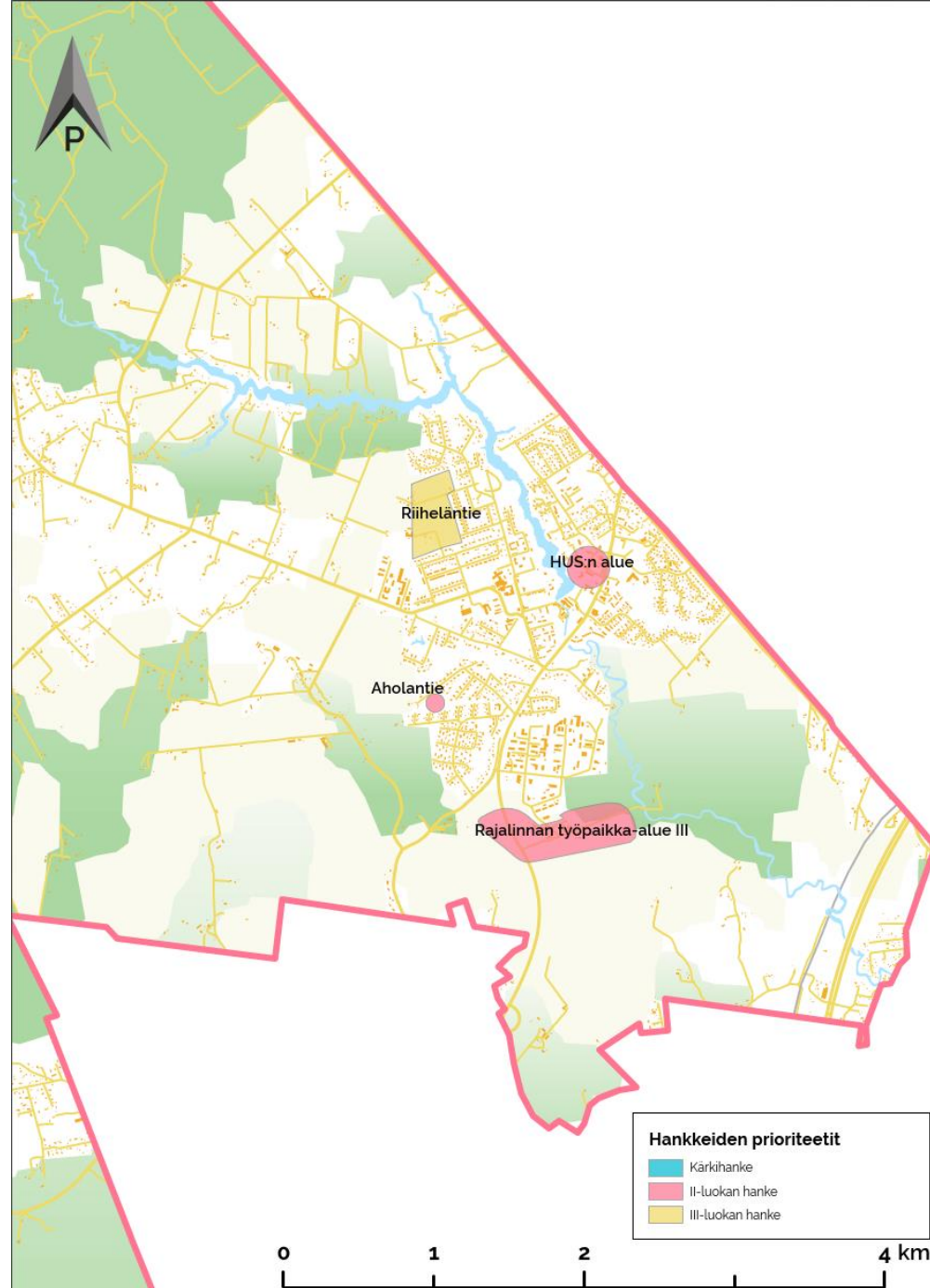
# Kellokoski

## El uusia asemakaavatoita:

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

### Hankkeiden prioriteetit

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



# 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 Paaer)**

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)

Tuomalan työpaikka-alue I, **kärkihanke**

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**

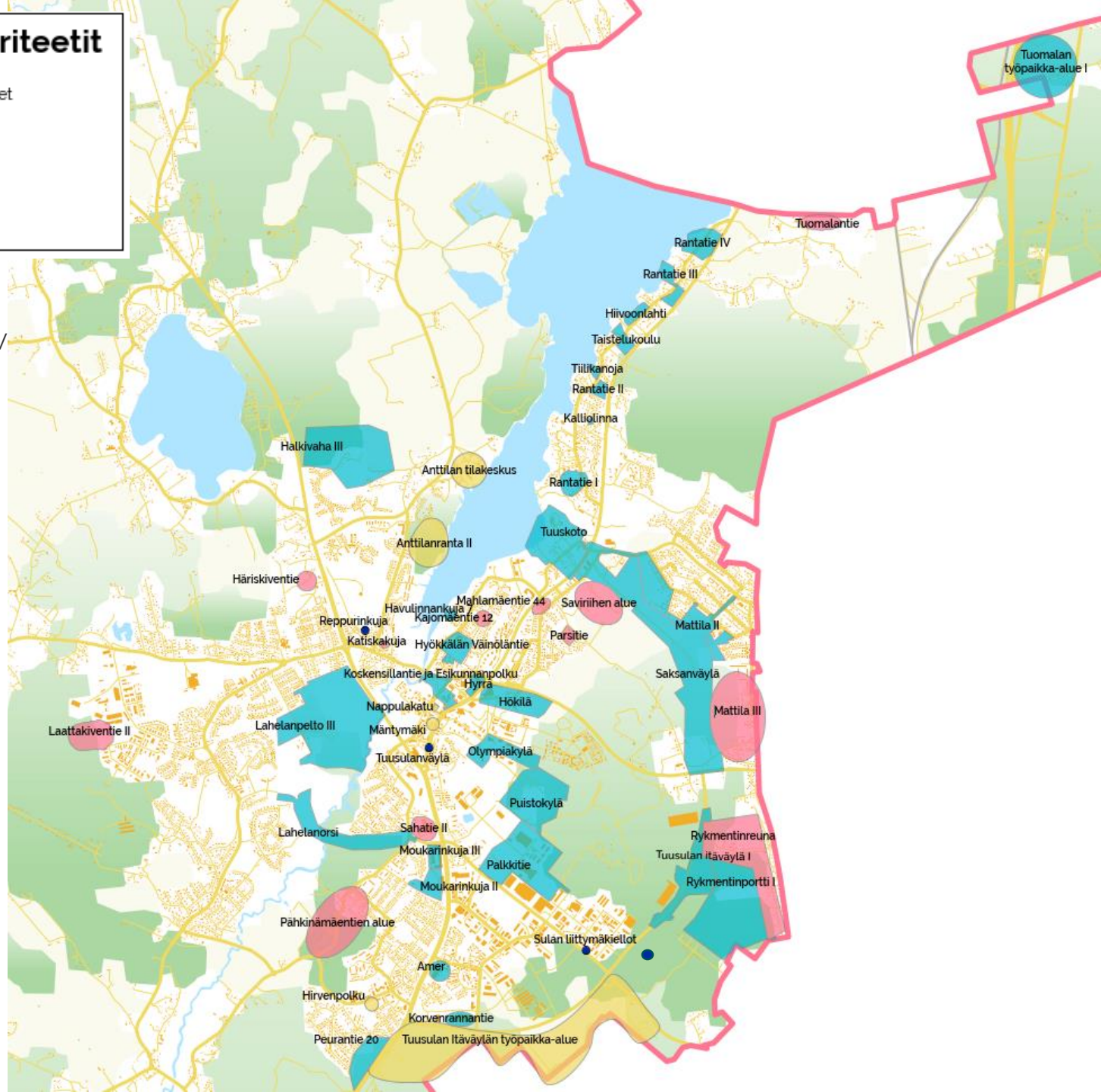
Moukarinkuja III > **kärkihanke**

Havulinnankuja 7, II lk. > **kärkihanke**

Mäntymäki II > III-lk

Nappulakatu II > III-lk

Hirvenpolku II > III-lk



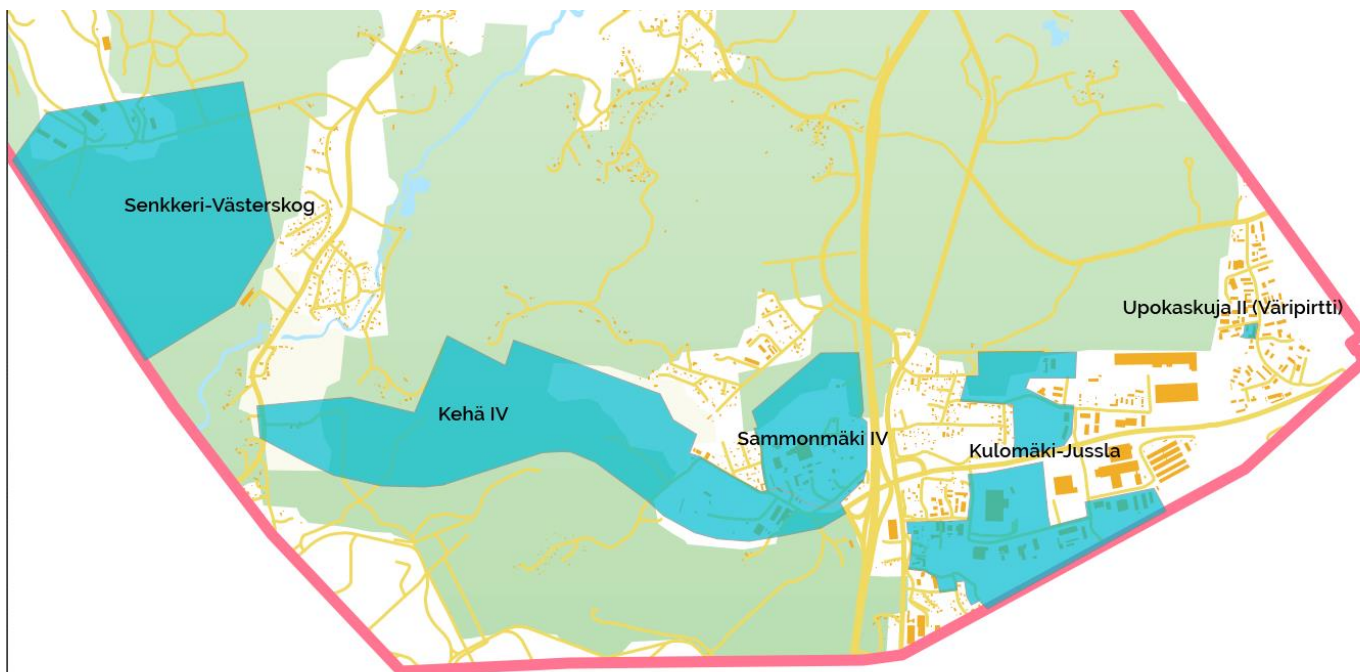
# Kehä IV ja Kulomäentie-Jussla

Uusia kärkihankkeita:





- -

Muutoksia

- -



## Hankkeiden prioriteetit

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

# Asemakaavat, kärkihankkeet Etelä-Tuusula

- **Amer.** 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)**
- **Kalliolinna.** 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**) *hyväksytty 2025*
- **Rantatie I– IV+.** Selvitetään Rantatien alueella olevien avointen alueiden kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta sekä muita kaavamuutostarpeita. (**Anne Olkkola**)

# 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 kaavamuutostarve mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. **(Anne Olkkola)**
- **Tiilikanoja.** Tutkitaan käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. **(Anne Olkkola)**
- **Tuuskoto.** Selvitetään rakennuskannan ja maiseman suojelutarve, alueen virkistyskäyttöä ja täydennysrakentamismahdollisuudet kulttuurihistorialliset- ja maisema-arvot huomioon ottaen. **(Miia Nätyнки)**
- **Tuusulan Itäväylä I.** Tarkistetaan kaavamuutoksella tiealueen rajoja. **(Kaisa Vahlberg)**
- **Upokaskuja II (Väripirtti)** Tutkitaan nykyisen työpaikkatontin kehittämistä. **(Teija Hallenberg)**

# 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)**
- **Parsitie** . Asuinalueella olevan työpaikkakorttelin käyttötarkoituksenmuutos asuinkäyttöön. **(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)**
- **Tuomalan työpaikka-alue I** Työpaikka-alueen asemakaava. **(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)**
- **Hirvenpolku.** Korttelin saattaminen loppuun hyväksymiskäsittelyyn **(Anne Olkkola)**
- **Mäntymäki, Luurikuja 1,** kaavamuutos, jossa rakennus tulee korttelialueelle **(Anne Olkkola)**
- **Nappulakatu .** Olevan liikekiinteistön tontin hankekaava, jossa pyritään mahdollistamaan asuinkerrostalon rakentaminen. **(Asko Honkanen)**
- **Tuusulan Itäväylän työpaikka-alue.** Työpaikka-alueen laajennus Tuusulan Itäväylän eteläpuolelle, Fallbackantiehen rajautuen. **(Anne Olkkola)**
- **Pilottirakentamisen alue.** Pilottirakentamista mahdollistava kaava, esim. erityisherille tai sähköyliherkille 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)**
- **Tuusulanväylä.** Maantiealue muutetaan katualueeksi Hyrylän keskustan kohdalla. **(Anne Olkkola)**
- **Sulan liittymäkiellot.** Tarkistetaan liittymäkielloja Sulan työpaikka-alueella **(Anne Olkkola)**