

Kaavoitussuunnitelman hyväksyminen vuosille 2026-2029

Kunnanhallitus 27.10.2025
1940/99/2025

Kuntakehityslautakunta 24.9.2025 § 90

Valmistelija

Olkkola Anne, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asiaselostus

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kaavoitussuunnitelman neljän vuoden jaksolle. Tämän jälkeen vuoden alussa hyväksytään kaavoituksen työohjelma 2026, jonka edistymistä seurataan osavuosikatsausten yhteydessä. Kaavoitussuunnitelman tavoitteena on ohjata kaavoituksen palvelualueen toimintaa ja kaavatöihin vaikuttavien luottamuselinten päätöksentekoa niin, että hankeluettelosta ensisijaisiksi nostetut hankkeet etenevät mahdollisimman nopeasti ja että niiden valmisteluun kohdennetaan ensisijaisesti kaavoituksen resursseja. Tavoitteena on huolehtia siitä, että MAL-aiesopimuksen tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten. Vuosien 2026–2029 kaavoitussuunnitelma on liitteenä. Kaavoitussuunnitelmassa on edellisten vuosien tavoin yleiskaavoitushankkeita, yleissuunnitelmia sekä asemakaavahankkeita, jotka on priorisoitu kolmeen eri luokkaan hankkeiden kiireellisyyden ja oletetun etenemisjärjestyksen mukaisesti. Kartalle on merkitty myös ns. vähäiset kaavamuutokset ilman priorisointia. Näitä vähäisiä kaavamuutoksia valmistelevat kaavatekniset koordinaattorit muiden töiden ohella.

Yleiskaava ja yleissuunnitelmat

Vuonna 2026 aikana saatetaan valmiiksi vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI, joka ohjaa koko kunnan vihersinirakenteen ja -verkoston suunnittelua yleispiirteisellä tasolla sekä Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma. Projektitoimiston vetämänä ja yhteistyössä Vantaan kanssa saatetaan valmiiksi Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelma. Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelman valmistelu jatketaan. Vanhakylän aurinkovoimalan osayleiskaavan valmistelu etenee hankevetoisesti. Lisäksi on tarkoitus käynnistää arkkitehtuuripoliittisen (APOLI) ohjelman laatiminen.

Asemakaavahankkeiden priorisointi

Asemakaavoituksessa panostetaan edelleen pientalotonttivarannon kasvattamiseen Etelä-Tuusulassa ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle uuden palveluverkon ympärillä. Kaavoitussuunnitelmassa korostuvat myös keskustojen kehittäminen, työpaikkatonttivarannon kasvattaminen, nykyisten yrittäjien toimintaedellytyksien turvaaminen kaavamuutoksin sekä kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kehittämiseen tähtäävät kaavamuutokset. Kaavoituksen palvelualueen tavoitteena on kerryttää tonttivarantoa siten, että se vastaa vähintään viiden vuoden tarvetta sekä saavuttaa MAL-suunnitelman 2023 mukaiset 167 200 kerrosneliometriä (k-m²) uutta asumisen kerrosalaa sopimuskaudella 2024–2027.

Asemakaavahankkeet on priorisoitu painottaen

- Kunnan maalle sijoittuvien hankkeiden edistäminen

- Paljon asuntoja tai työpaikkoja tuottavat asemakaavat
- Pientalovaltaiseen asuntotuotantoon panostaminen ja omakotitalotonttivarannon turvaaminen
- Työpaikka-alueiden edistäminen ja tonttien saatavuus
- Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset
- Yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämät asemakaavat

Liitteenä olevassa kaavoitussuunnitelmassa prioriteetilla 1 olevat kaavatyöt ovat kärkihankkeita. 2. ja 3. luokan hankkeita edistetään kärkihankkeiden valmistelun jälkeen. Mikäli kaavoitussuunnitelman kärkihankkeita lisätään toimielinkäsittelyissä, tulee vastaavasti joitain töitä siirtää kärkihankkeista II-luokan kohteiksi tai aikatauluttaa töiden eteneminen uudelleen. Lisäksi vireilläolevien kärkihankkeiden eteneminen vaikuttaa mahdollisuuteen laittaa vireille uusia kaavoitussuunnitelman kärkihankkeita. Kärkihankkeet aikataulutetaan Kaavoituksen työohjelmassa, joka laaditaan vuosittain hyväksyttyyn kaavoitussuunnitelmaan perustuen.

On myös todennäköistä, että tulee tehtäväksi erityisiä kaavamuutoksia suunnittelukauden aikana johtuen sekä ajankohtaisista rakentamishankkeista että kunnan velvollisuudesta pitää asemakaavat ajan tasalla. Hankkeita koskevista hakemuksista päätettäessä tai muutoin käynnistämispäätösin päätetään erikseen, minkälaisella prioriteetilla niitä edistetään.

Monipuolinen asuintonttitarjonta edistää alueiden laadukasta rakentumista

Tuusulassa on kokonaisuudessaan hyvä rakentamattomien asuintonttien kaavavaranto, erityisesti pien- ja kerrostalotonttien varanto riittää kaikissa taajamissa lähivuosien tarpeisiin. Sen sijaan Etelä-Tuusulan omakotitalotonttien kaavavaranto ei täysin vastaa nykyistä kysyntää, sillä siihen kohdistuu nyt kerrostalovarantoa huomattavasti suurempi kysyntä. Kaavoitussuunnitelmalla on pyritty vastaamaan tähän kysyntään lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Kärkihankkeissa on paljon pientalo- ja erillispientaloihin painottuvia kaavahankkeita niin kunnan kuin osin yksityisessä omistuksessa oleville alueille, jotka sijoittuvat eripuolille Etelä-Tuusulaan. Etelä-Tuusulassa vuonna 2026 kärkihankkeita ovat muun muassa: Lahelanpelto III, Halkivaha III, Tuuskoto, Hyökkälän koulun korttelin alue (Hyökkälän Väinöläntie) sekä Rykmentinreuna. Rantatien alueen asemakaavamuutoksissa tutkitaan maltillista täydennysrakentamista ja kulttuurimaiseman suojeluarvoja. Jokelassa Länsi-Kolsan ja Lepola III:n asemakaavatyöt lisäävät taajamanomakotitalotonttivarantoa. Joenrannan alueen kunnallistekniikan valmistuttua, alueelta päästään luovuttamaan tontteja vuonna 2026, eikä Kellokoskelle esitetä uusia kärkihankkeita vuodelle 2025.

Keskustojen vetovoiman kasvattaminen

Hyrylän alueella asuinkerrostalotonttivaranto on hyvä, mutta keskustan kehittämiseksi on vielä laadittava kaavamuutoksia. Kaavoituksen painopisteet kohdistuvat mm. purettavan hallintorakennuksen (Koskensillantien) ja nykyisen terveyskeskuskorttelin (Esikunnanpolun) asemakaavamuutoksiin, Hökilän ja Olympiakylän alueisiin. Myös muut keskustan kehittämishankkeet vaativat kaavoituksen, maankäytön, kunnallistekniikan ja projektitoimiston resursseja. Kellokoskella HUS:n entisen sairaala-alueen kehittäminen ja kaavallinen muutos pysyy II-luokassa odottaen tavoitteiden kirkastamista kiinteistöjen uusiokäytön ja lisärakentamisen osalta.

Työpaikkatonttien riittävyys lisää elinvoimaa

Kaavoitussuunnitelmassa työpaikka-alueiden asemakaavatyöt painottuvat Etelä-Tuusulaan: Focus-alueelle (Sammontakojantie I) sekä Senkkeri-Västerskogin alueelle. Tuomalan alueen asemakaavoitus käynnistyy vuonna 2026 ja sen oletetaan jatkuvan tulevana vuosina vuosia. Tuusulan itäväylän työpaikka-alue tulee jatkamaan Itäväylän varren kehittämistä. Kulomäki-Jusslan asemakaavamuutoksilla tavoitellaan olemassa olevien yrittäjien toimintaedellytysten parantamista ja uusien tonttien mahdollistamista.

Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset

Kaavoitussuunnitelmaan on lisätty asemakaavamuutoksia, joilla pyritään vauhdittamaan kunnan realisoitavien kiinteistöjen myyntiä tai tonttien rakentumista. Uusia asemakaavamuutoksia kohdistuu Heinämäkeen, Prijuuttiin, Suutarintie 1:een sekä Vaunukankaan koulun kortteliin.

Lakkautettavat asemakaavatyöt

Aiemmin kaavoitussuunnitelmaan hyväksytyt asemakaavatyöt Vetohäränlenkki kaavanumero 3655, Jokela sekä Tuomalandie, Tuomala (rukoushuone) keskeytetään ja poistetaan kaavoitussuunnitelmasta, sillä ne eivät ole enää ajankohtaisia.

Ehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan kaavoitussuunnitelman vuosille 2026–2029.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan kaavoitussuunnitelman vuosille 2026–2029.

Kunnanhallitus 27.10.2025
1940/99/2025

Valmistelija

Olkola Anne, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä esitetyn kaavoitussuunnitelman vuosille 2026–2029.

Päätös