



Asemakaava ja asemakaavan muutos

Lepola III nro 3485

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Laajennetaan Lepolan asuinalueita Jokelan ja Hyvinkään rajalla. Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on tutkia asumisen ja virkistysalueiden yhteensovittamista, turvata Palojoen purolaakso sekä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



[Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta]

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla. Suunnitteluluetta halkoo Ridasjärventie. Ridasjärventien itäpuolella alue rajautuu Lepola II asuinalueeseen, ja Ridasjärventien länsipuolella Vanhatiehen ja sitä ympäröivään pientaloasutukseen, Palojokeen sekä Hyvinkään rajaan.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta. Tavoitteena on kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi kokoojakatuyhteys välille Vanhatie - Ridasjärventie, kaavoittaa uusia pientalotontteja Ridasjärventien kummallekin puolelle, kehittää virkistysalueita sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Uusi asuinalue laajentaa jo olemassaolevaa Lepolan pientaloaluetta. Yksityisten maanomistajien kanssa neuvotellaan heidän maanomistustaan koskevasta kaavaratkaisusta.

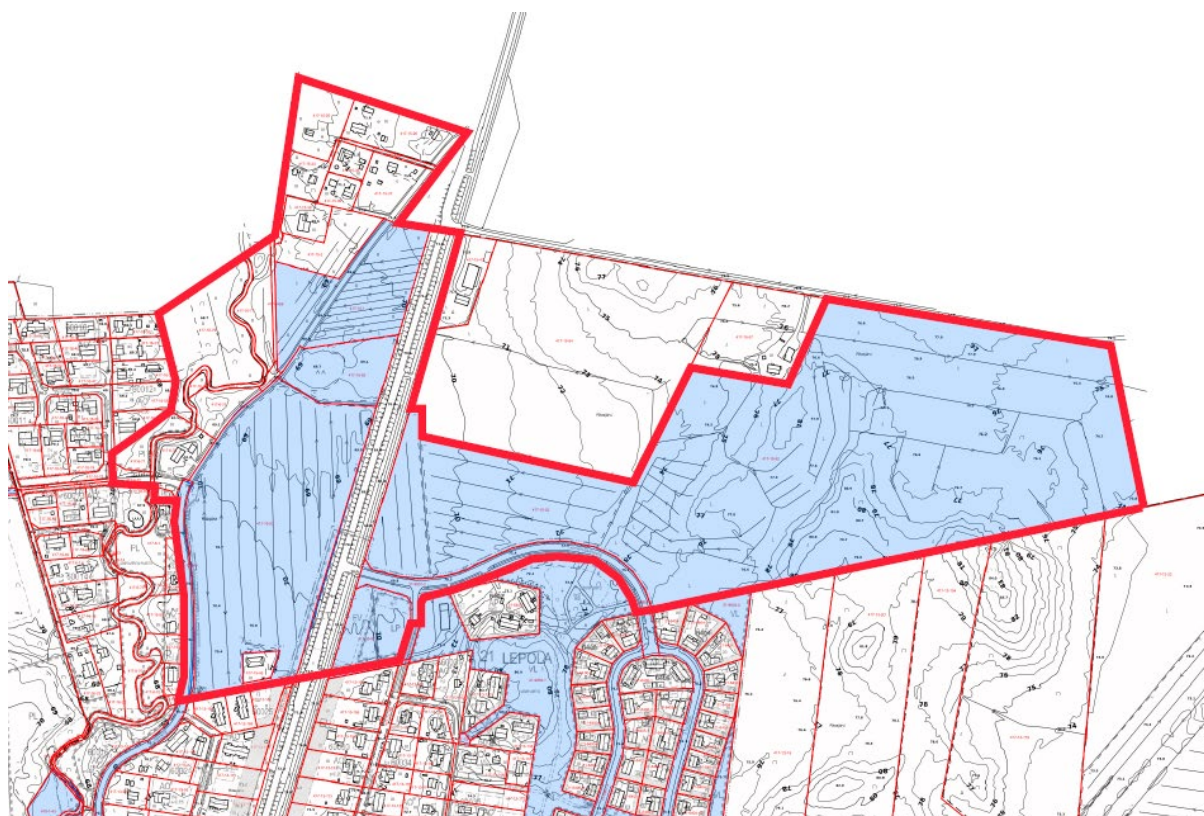
Asuinpienalojen kaavoittaminen vastaa Tuusulan kuntastrategian tavoitteisiin mahdollistamalla osaltaan MAL-sopimuksen tavoitteisiin pääsemisen. Kaava-alueen nykytila ja rajausta mahdollistavat hiilinielujen ja -varastojen säästämisen kuntastrategian mukaisesti. (Valtuustokauden tavoitteista johdetut vuoden 2023 tavoitteet ja toimenpiteet 3.3 ja 11.2. sekä niitä vastaavat toimenpiteet)

Maanomistus ja sopimukset

Kunta omistaa suunnittelualueen katualueet, Vanhantien ja Ridasjärventien väliset alueet sekä Höyhensaarentien pohjoispuoleiset alueet. Ridasjärventie on valtion omistama tie-alue. Kaava-alueen pohjoisosassa Harakantaivalta ja Harakannaurua ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisten maanomistajien omistamia.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



IPohjakartta- ja ajantasa- asemakaavaote. Kunnan maanomistus sinisellä © Tuusulan kunta

Alustavassa aluerajauksessa on huomioitu uuden asuinalueen rakentuminen kunnan omistamille maille Ridasjärventien molemmiin puoliin, sekä asemakaavoitetun alueen ulottaminen myös yksityisten omistamille maille aina Hyvinkään rajalle saakka.

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **2.11. - 11.12.2023** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 11.12.2023**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake on verkkosivulla Tuusula.fi [Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#) luettelossa nimellä Lepola III **tai**
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Lepola III nro 3485".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla "[Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#)". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula) sekä Jokelassa (kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään osana Jokelan kuntalaisilta **30.11.2023 klo 18-20** Jokelan koulukeskuksella (Jyväkuja 13). Linkki asukastilaisuuteen on Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula.fi](#). Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille. (Asukastilaisuus voidaan järjestää myös sähköisesti tai puhelinpäivystyksenä).

Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaluonnos, ja se asetetaan nähtävälle, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

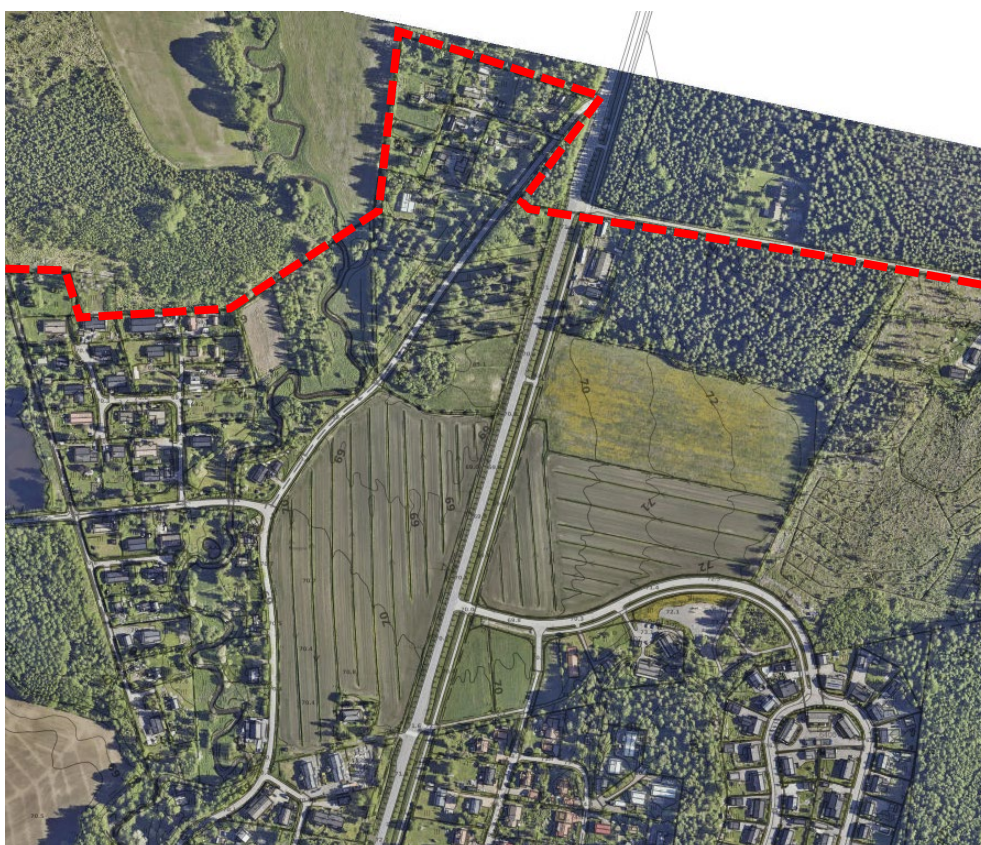
- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - Kulttuurilautakunta- ja vapaa-aikalautakunta
 - Hyte-lautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta / HSY
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY -keskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Hyvinkään kaupunki
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Jokelan kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
 - Tuusula-Seura
 - Tuusulan omakotiyhdistys ry
 - Jokelan omakotiyhdistys ry
 - Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia
 - DNA
 - Elisa
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on nykytilassa pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää. Alueen pohjoisosissa Harakantaipaleen ja Harakannaurun varrella sijaitsee seitsemän pihapiiriä asuin- ja talousrakennuksineen. Lisäksi Virtalantien ja Vanhatien risteyksen luoteispuolella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaava-alueen etelälaidalla yksi omakotitalo. Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee Palojoki.



Ilmakuva suunnittelualueesta, punaisella katkoviivalla Hyvinkään ja Tuusulan välinen kuntaraja © Tuusulan kunta



Harmaalla esitetty asemakaavoitettu alue. Kaava-alue on suurelta osin asemakaavoittamaton.

Suunnittelualue on suurimmilta osin asemakaavoittamatonta. Ridasjärventien tiealue ja Vanhatien sekä Virtalantien katualueet ovat osittain kaavoitettuja ja Höyhensaarentie on kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen katualue. Höyhensaarentien ja Ridasjärventien risteuksen kaakkoispuolelle on asemakaavassa osoitettu suojaviheralue (EV) ja yleinen pysäköintialue (LP), jota ei kuitenkaan ole rakennettu.

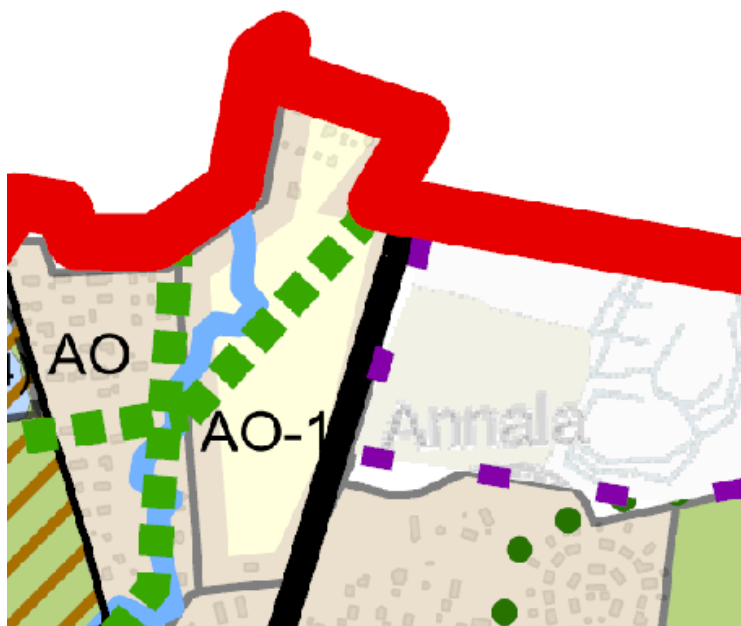


Ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) © Tuusulan kunta

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uudeksi erillispientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AO). Alue varataan 1-2 asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen ja on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppisiä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta haittaa asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.2 - 0.25$ ja tonttikooksi keskimäärin $1\ 000\ m^2$. Ridasjärventien molemmille puolille on osoitettu suojaviheralue (EV). Palojokea ympärivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), joka varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.

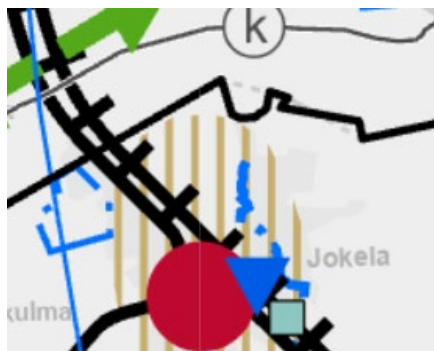
Höyhensaarentien pohjoispuolisilla alueilla on voimassa Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärvi osayleiskaava (lainvoima 2000), jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MT-1).



Ote yleiskaava ehdotus II:sta (Valtuusto 14.11.2022).

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu ensimmäisen vaiheen omakotivaltaiseksi asumisen laajentumisalueeksi (AO-1). Alue varataan pääosin erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja, parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.

Jokivartta pitkin kulkee viheryhteystarve, joka halkoo suunnittelualueetta lounas-koillinen suuntaisesti. Merkinnällä osoitetaan paikalliset virkistys-alueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (13.3.2023).

Uusimaa 2050 kaavakokonaisuudessa (saanut lainvoiman 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu Jokelan taajaman taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen välittömään läheisyyteen.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvitys, Tuusulan kunta, 2018
- Tuusulan Jokelan selvitysalueiden luontoselvitys, Enviro 2016
- Hyvinkään Palopuron osayleiskaavan luontoselvitysten koontiraportti vuosilta 2009, 2015 ja 2016, Luontotieto Keiron Oy, 2016
- Palojoen tulvasuojelun yleissuunnitelma, Maveplan 2014
- Palojoen varren maisemasuunnitelma Jokelan taajamaan, maisema-arkkitehtuurin diplomityö, Katariina Rautio, 2005

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Vilma Karjalainen, *kaavasuunnittelija*, p. 040 314 2017

vilma.karjalainen@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti

Kunnallistekniikka

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Kaavoituksen eteneminen

