



Asemakaava ja asemakaavan muutos Lahelanpelto III kaavanumero 3651

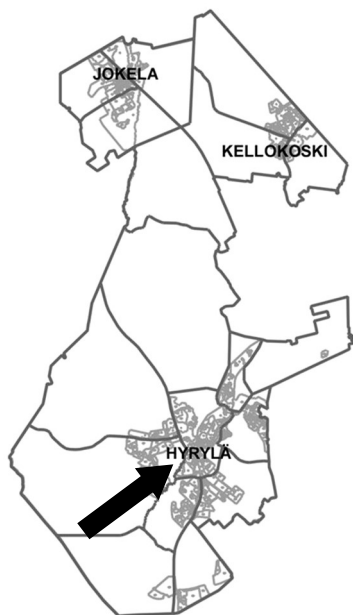
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lahelassa sijaitseva kaava-alue rajautuu pientalovaltaisiin alueisiin, Hämeentiehen sekä pelto- ja metsäalueisiin. Kaavatyön tavoitteena on laajentaa ja täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta osoittamalla rakentamattomia pelto- ja metsäalueita asuinkäyttöön maisema-, luonto- ja virkistysarvot huomioiden. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualue



Sijaintikartta ja opaskarttaote kaava-alueen suuntaa-antavalla rajauksella (Tuusulan kunta).

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnassa, Lahelan alueella. Alue sijoittuu Autiorinteen, Lahelanrinteen, Lahelankankaan, Lahelanpelto II ja Mikkolan pientalovaltaisten alueiden sekä Hämeentien väliselle alueelle, joka on nykytilassa pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 65,9 ha ja sen mitta pituussuunnassa noin 1 km. Suunnittelualueella sijaitsee muutamia yksityisomisteisia, rakennettuja kiinteistöjä. Alueen halki kulkee Tuusulanjoki. Suunnittelualue on pohjavesialuetta, ja Tuusulanjoen ympärillä on tulvivaa aluetta. Topografialtaan suunnittelualue on melko vaihtelevaa ja maanpinnan taso vaihtelee pääosin tasovälillä noin +35...+47. Maasto laskee kohti Tuusulanjokea ja kohti etelää.

Alue käsittää Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024) tutkittua aluetta. Suunnittelualueen liikenteen kannalta olennaista katualueutta kehitetään Lahelanorren asemakaavatyössä. Suunnittelualue on mukana laadittavassa Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelmassa (VISSI), Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelmassa sekä Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelmassa (VIPU). Lahelanorren ja Lahelan Kampuksen asemakaavojen alueet on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty Tuusulan kunnan aloitteesta.

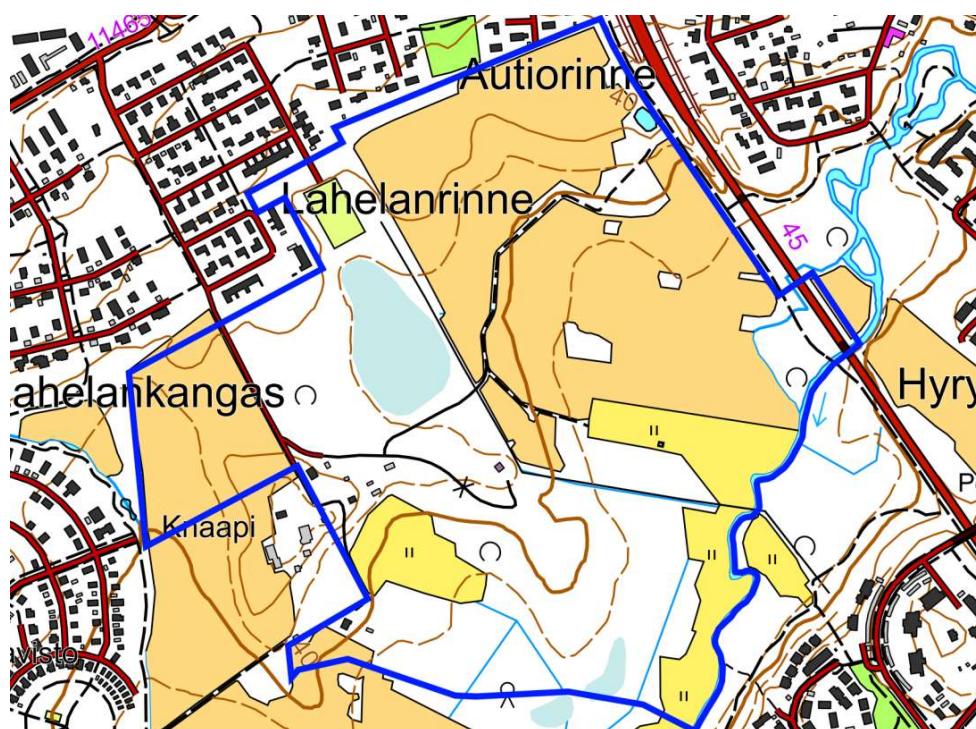
Asemakaavan tavoitteena on tuottaa asuintontteja olevien asuinalueiden jatkeeksi. Kuntastrategian mukaisesti asemakaavalla tuetaan monipuolista tonttitarjontaa sekä erilaisia asumismuotoja. Alueelle laaditussa Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä asemakaava-alueelle on osoitettu asumista noin

93 000 k-m² verran, mikä tarkoittaisi noin 1 700 uutta asukasta. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota alueen luontoarvojen säilyttämiseen, pohjavedensuojeluun, maisemallisten arvojen huomioimiseen, kevyen liikenteen reittien laadukkuuteen sekä alueen virkistyskäytön edistämiseen. Asemakaavan myötä alueelle suunnitellaan toimivaa ja turvallista liikenneympäristöä, joka palvelee sekä alueelle kaavoitettua Lahelan kampusta, uutta muodostuvaa asuinaluetta että alueen lävitse kulkevaa liikennettä. Asemakaava-alueelle tulee sitova tonttijako.

Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alue on suurilta osin Tuusulan kunnan omistuksessa. Alueella on yksityisomisteisia kiinteistöjä yhteensä noin 3,2 ha, jotka sijoittuvat pääosin alueen keskiosiin. Alueen yksityisiä maanomistajia kuullaan asemakaavaprosessin edetessä. Kunta valmistelelee asemakaavan perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus merkittynä maastokartalle sinisellä viivalla. (Tuusulan kunta)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueen rajaus on alustava ja lopullisen asemakaavan rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä. OAS-tarkastelualue sisältää Lahelanpelto II ja Lahelan kampuksen asemakaava-alueiden ja Hämeentien väliin jäävän, lähes kokonaan asemakaavoittamattoman alueen sekä asemakaavoittamattoman osan Hämeentiestä. OAS-tarkastelualue käsittää sekä kunnan omistamia että yksityisomisteisia maa-alueita.

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **17.10. - 18.11.2024** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 18.11.2024**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan kunnan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. *Anna palautetta tästä* -lomake löytyy kaavatyön hankekortilta. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavatvireilla.

tai

- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaavan nimi ja numero "Lahelanpelto III, kaavnumero 3651".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat kaavan hankekortilla Tuusulan kunnan verkkosivulla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee vuoden 2024 loppuun "Hyrrän" kiinteistössä Ohjaamon tiloissa osoitteessa Autoasemankatu 1, 2. krs, Tuusula. Portaat toiseen kerrokseen löytyvät Hesburgerin vierestä. Tiloihin on esteetön pääsy hissillä apteekin päädystä. TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilta osoitteesta www.tuusula.fi/tuusinfo.

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään **31.10.2024 klo 17.30-19.00 Rykmentinpuiston ruokasalissa** (Rykmentintie rak.48). Lisätietoja asukastilaisuudesta löydät myös Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista <https://tapahtumat.tuusula.fi/fi-FI>. Asukastilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Nähtävilläolon jälkeen voidaan valmistella mahdollinen kaavaluonnos. Mahdollinen kaavaluonnos asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtäville 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:

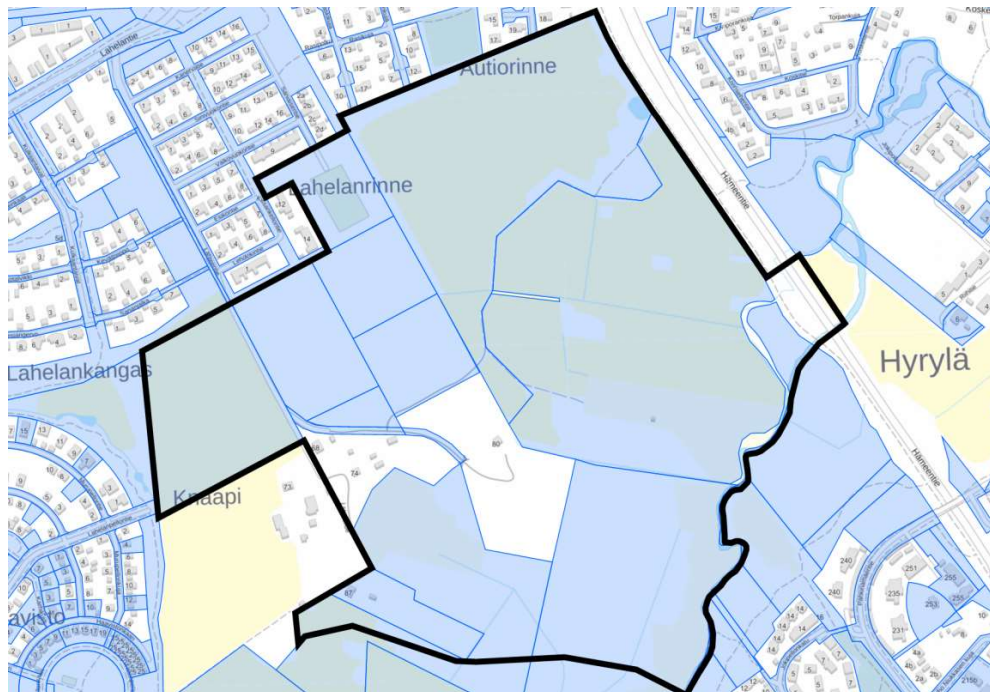
- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset, lautakunnat ja vaikuttamistoimielimet
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tuusulan Vesi
 - HSY
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia Oyj
 - DNA Palvelut Oy
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy
 - Tuusulanjärven Lämpö
 - Auris Energia Oy

Vaikutusten arviointi

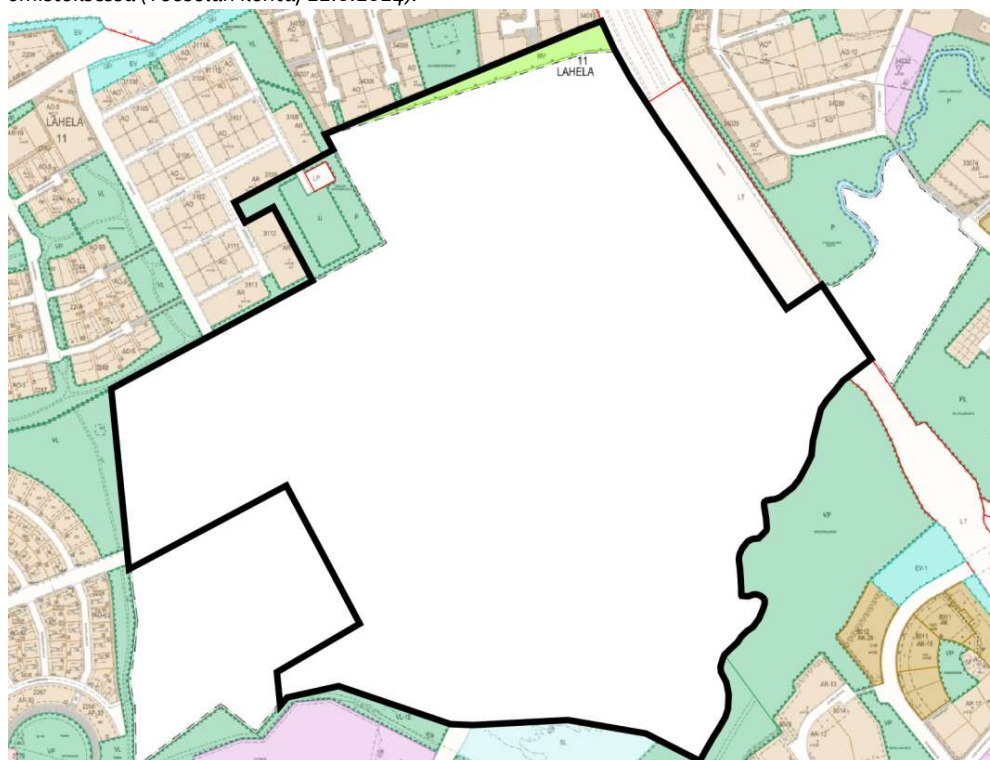
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset 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

Suunnittelualueella sijaitsee sekä viljeltyä että niittynä olevaa peltoaluetta, metsää, Tuusulanjokea ja sen lähiympäristöä sekä tieverkostoa. Suunnittelualueen yhteydessä on vielä toteutumaton, koululle asemakaavoitettu alue.

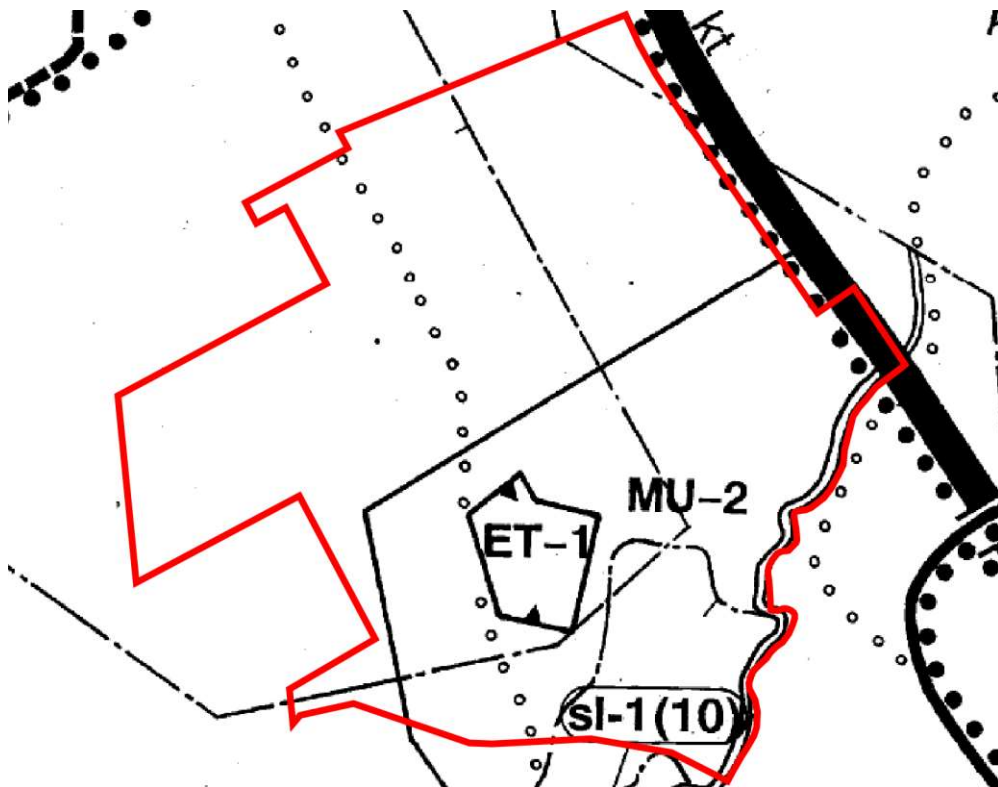


Asemakaava-alueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa (Tuusulan kunta, 22.8.2024).



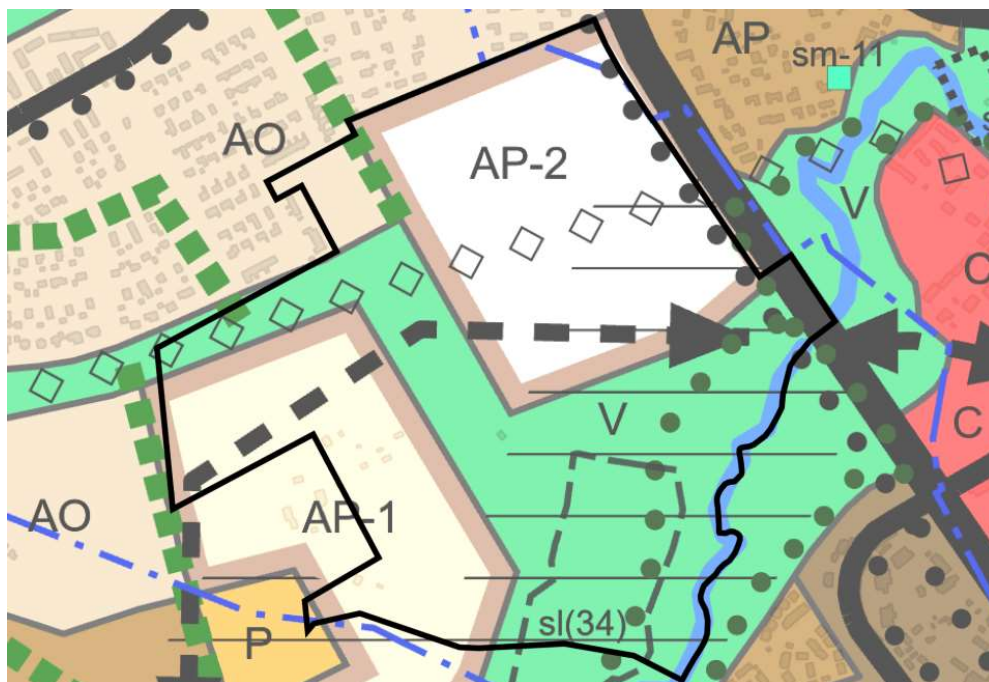
Ote ajantasa-asemakaavasta OAS-rajauksella (Tuusulan kunta, 22.8.2024).

Suunnittelualueen ydinosa on asemakaavoittamatonta kunnan omistamaa maata. Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa pieniä osia kahdesta eri asemakaavasta (vuosilta 1970 ja 1978), mutta pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta. Lahelanrinteenpuiston, joka on asemakaavassa merkitty puistoalueeksi (P), yhteydessä on asemakaavassa urheilualueeksi (U) merkitty urheilukenttä sekä pysäköimisalue (LP). Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa on myös maanviljelys aluetta (MV).



Ote Hyrylän laajenemissuunnat –osayleiskaavasta OAS-rajauksella (voim. 2008) (Tuusulan kunta).

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Osa suunnittelualueesta on merkitty osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi, joka varataan vedenottamotoimintaa varten (ET-1). Tuusulanjoki on merkitty osayleiskaavassa vesialueeksi (W). Osa suunnittelualueesta on merkitty alueen osaksi, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (pv-1). Tuusulanjoen yhteyteen sijoittuu luonnonsuojelualuetta (sl-1, 10). Lisäksi osayleiskaavassa on merkitty alueelle kevyen liikenteen reittejä. Hämeentie on osoitettu kantatieksi, ja sen laitaan on merkitty kevyen liikenteen reitti.

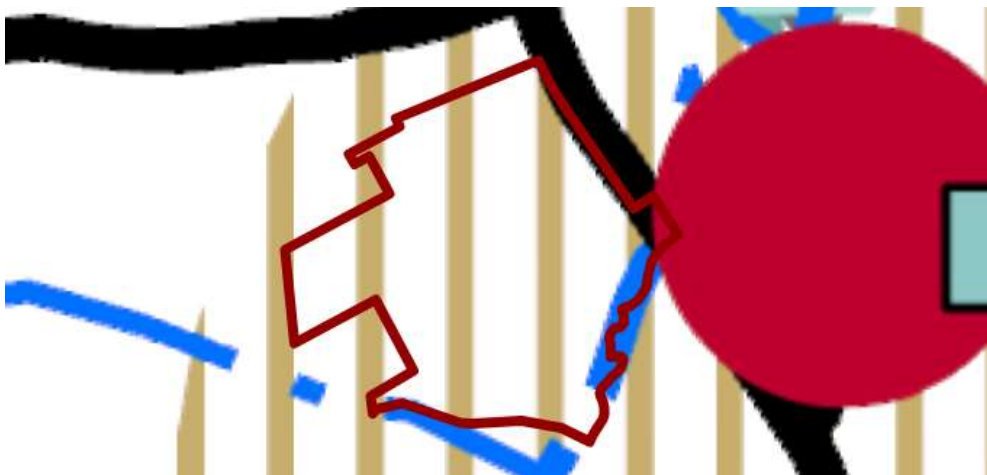


Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 OAS-rajauksella (kv 14.11.2022).

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaavalla 2040 on osoitettu kumottavia kohteita ja merkintöjä voimaanjäävien osayleiskaavojen alueille. Lainvoiman saatuaan Tuusulan yleiskaava 2040 kumoaa Hyrylän laajenemissuunnat –osayleiskaavan merkinnät.

Yleiskaava 2040:ssa kaava-alueelle on merkitty olevien asuinalueiden jatkeeksi tiivistä pientalovaltaista asuinaluetta (AP-1, AP-2) sekä omakotitalovaltaista aluetta (AO). Lahelanpelto II alueen yhteyteen on merkitty palvelun ja hallinnon aluetta (P). Tuusulanjoen ympäristö sekä asuinalueiden väliin jäävät alueet on merkitty virkistysalueeksi (V). Tuusulanjoki on vesialuetta (W). Virkistysalueelle (V) on merkitty Tuusulanjoen läheisyyteen alueen osa, joka on paikallisesti luonnonsuojelullisesti arvokas (sl-34). Tuusulanjoki ympäristöineen on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Lähes koko suunnittelualue on merkitty pohjavesialueeksi. Alueen poikki on merkitty pyöräilyn laatukäytävä. Hämeentie on osoitettu kantatieksi, ja sen varrella kulkee pyöräilyn runkoverkkoa. Suunnittelualueen läpi kulkee paikallisen liikenteen yhteystarve Lahelanorresta Hämeentielle. Alueen pohjoisosassa on lyhyt pätkä viheryhteystarpeeksi merkittyä aluetta. Tuusulanjoen läheisyyteen on merkitty ohjeellista ulkoilureittiä.

Uudenmaan maakuntakaavassa (aluetta koskevat osat saaneet lainvoiman 13.03.2023) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle, keskustatoimintojen alueen merkinnän kupeeseen. Suunnittelualue on merkitty pohjavesialueeksi, ja Tuusulanjoki vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi. Hämeentie on merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä tummanpunaisella OAS-rajauksella.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Lahelan lähteen alueen luontoselvitys (Enviro Oy, 2019)
- Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys, liitteinen (Ramboll Oy, kh 25.3.2024)
- Lahelan kampuksen asemakaava (voimaantulo 19.6.2024)
- Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma, pohjoisosa (kesken, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 30.5.-5.8.2024)
- Vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI (kesken, OAS nähtävillä 30.5.-5.8.2024)
- Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelma, Hyrylä VIPU (työ alkaa syksyllä 2024)

Lisäksi asemakaavaprosessin yhteydessä tarkennetaan aluetta koskevaa luontoselvitystä.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Miia Nätyнки, kaavasuunnittelija

p. 040 314 3673

mii.natynki@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

p. 040 314 2014

anne.olkkola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen

