

9.4.2025-25.9.2024

Tämä OAS korvaa aikaisemmin 25.9.2024 päivätyn OAS:in.

Kaava-alueen kuvausta, kaavaprosessin kulkua, kaavan aikataulua sekä osallisten listaa on päivitetty.



Asemakaava ja asemakaavan muutos Lahelampelto III kaavanumero 3651

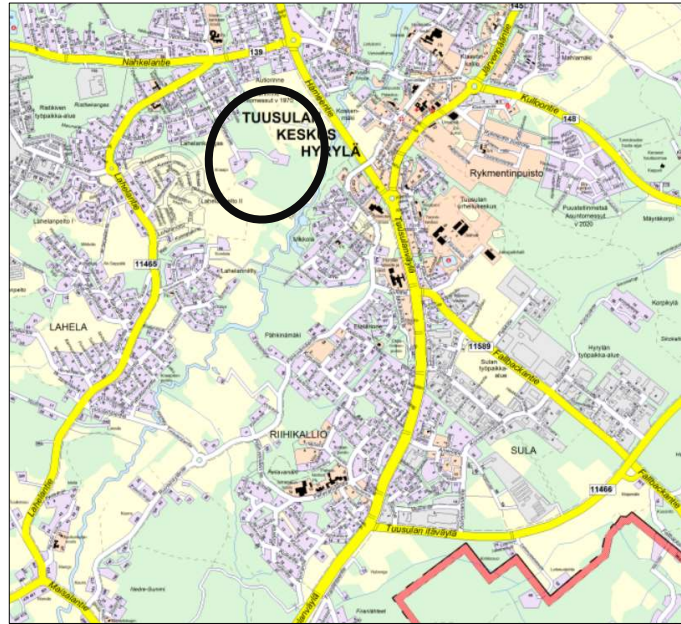
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 suunta-antavalla rajauksella (Tuusulan kunta).

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Autiorinteen, Lahelanrinteen, Lahelankankaan, Lahelanpelto II ja Mikkolan pientalovaltaisten alueiden sekä Hämeentien välistä aluetta, joka koostuu pääosin viljelykäytössä olevista alueista, metsästä sekä Tuusulan-joen ranta-alueista. Osa kaava-alueesta on maaseudun kulttuuri-maisema-alueita. Kaava-alueen läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjokea mukaillen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 65,9 ha ja sen mitta pituussuunnassa noin 1 km. Kaava-alueella sijaitsee kolme omakotitaloa talousrakennuksineen sekä vedenottamo. Kaava-alue on pohjavesialuetta, ja Tuusulanjoen ympärillä on tulvivaa aluetta. Topografialtaan kaava-alue 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. Kaava-alueen liikenteen kannalta olennaista katualueita kehitetään Lahelanorren asemakaavatyössä. Kaava-alue on mukana laadittavassa Vihersiniverkostosuunnitelmassa (VISSI), Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelmassa sekä Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelmassa (VIPU). Lahelanorren ja Lahelan Kampuksen asemakaavojen alueet on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty Tuusulan kunnan aloitteesta.

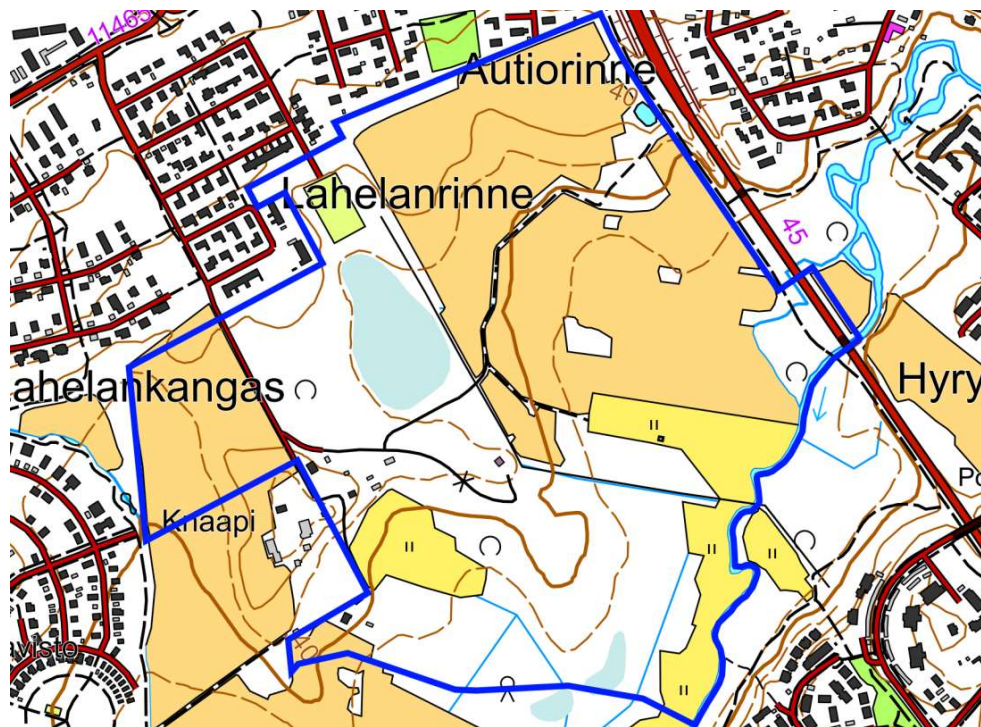
Asemakaavan tavoitteena on tuottaa asuintontteja olevien asuinalueiden jatkeeksi. Kuntastrategian mukaisesti asemakaavalla tuetaan monipuolista tonttitarjontaa sekä erilaisia asumismuotoja. Alueen

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 koulus, uutta muodostuvaa asuinalueita 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 valmistelee asemakaavan perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 25.9.2024. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.10.-18.11.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 31.10.2024 klo 17.30–19.00 Rykmentin Talon Rykmentin salissa. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin Hyrylän kuntalaisillassa Tuusulanjärven koululla 5.11.2024 klo 18–20.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Mielipiteen pystyy jättämään suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **15.5.2025 - 16.6.2025** aikana. Mielipiteet kaavaluonnoksesta on esitettävä **viimeistään 16.6.2025**.

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, kaavanumero 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 Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilta osoitteesta www.tuusula.fi/tuusinfo.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään **3.6.2025 klo 17.30-19.00 Rykmentin Talon Rykmentin salissa** (Rykmentintie 48, 04300 Tuusula). 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 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta osakkaille ja asukkaille.

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
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
 - 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

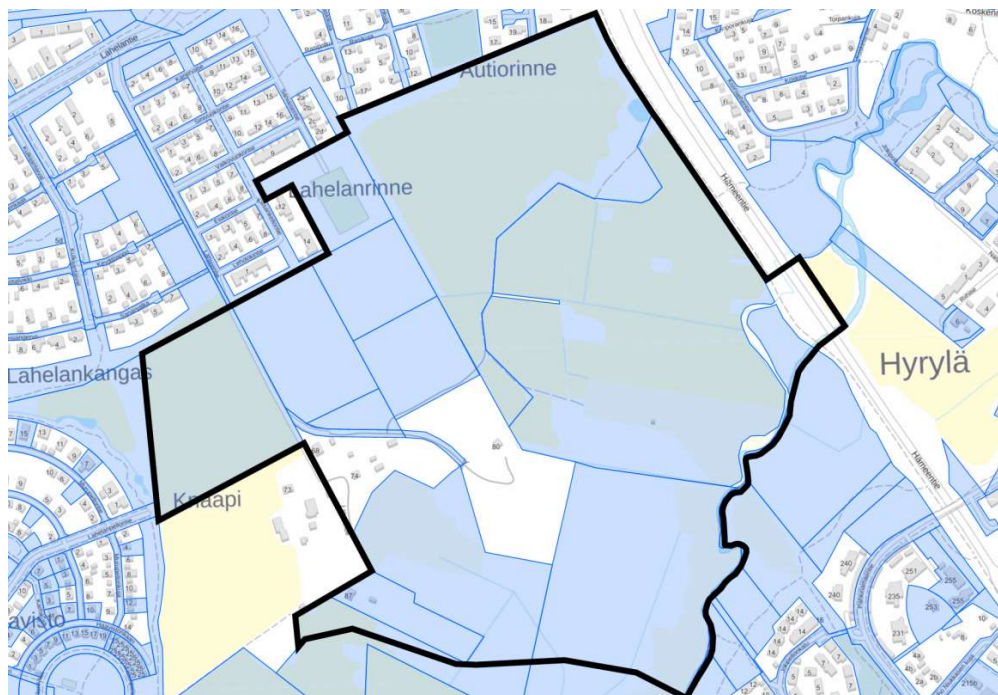
- Tuusulanjärven Lämpö
- Auris Energia Oy

Vaikutusten arviointi

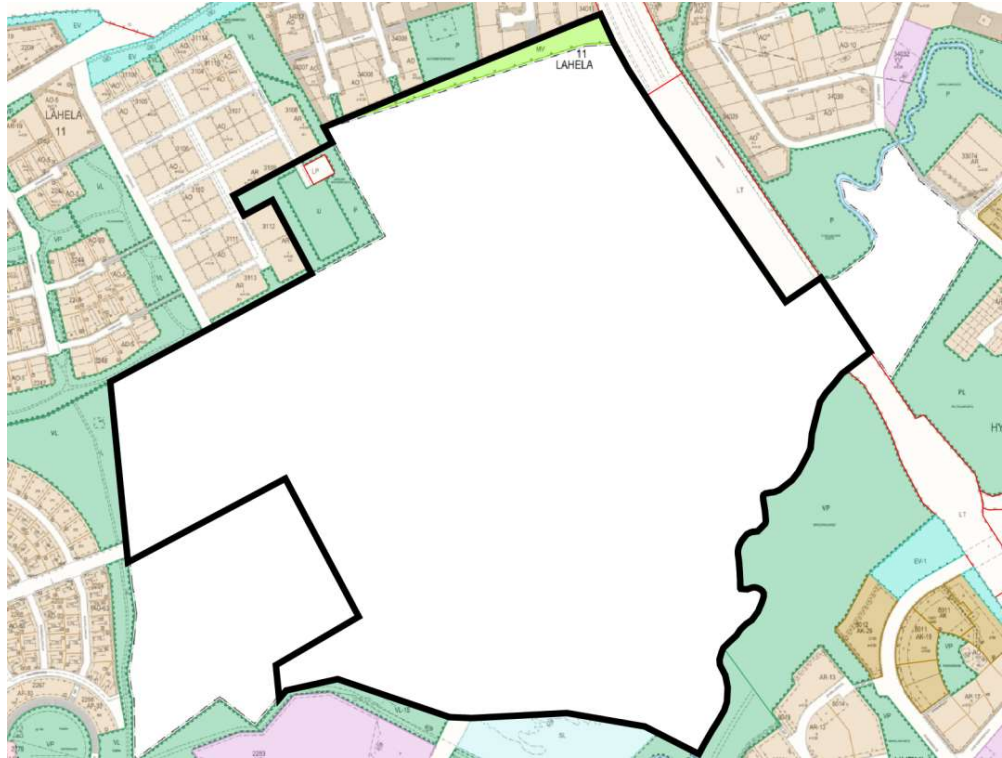
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset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

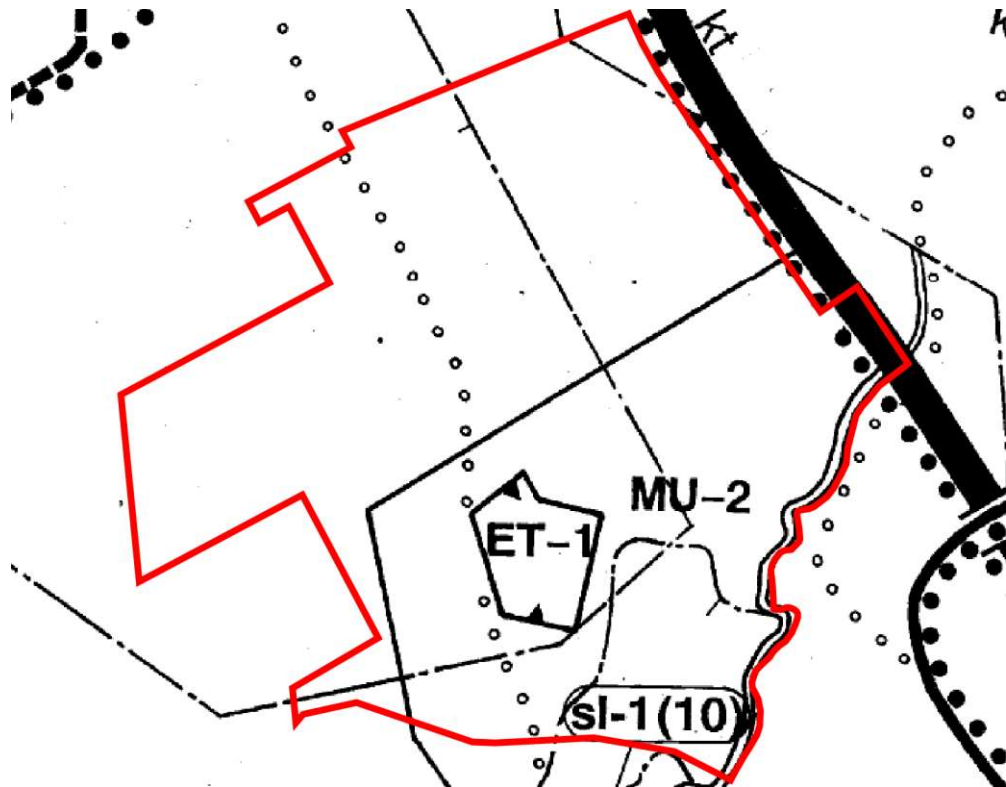


Asemakaava-alueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa (Tuusulan kunta, 22.8.2024).



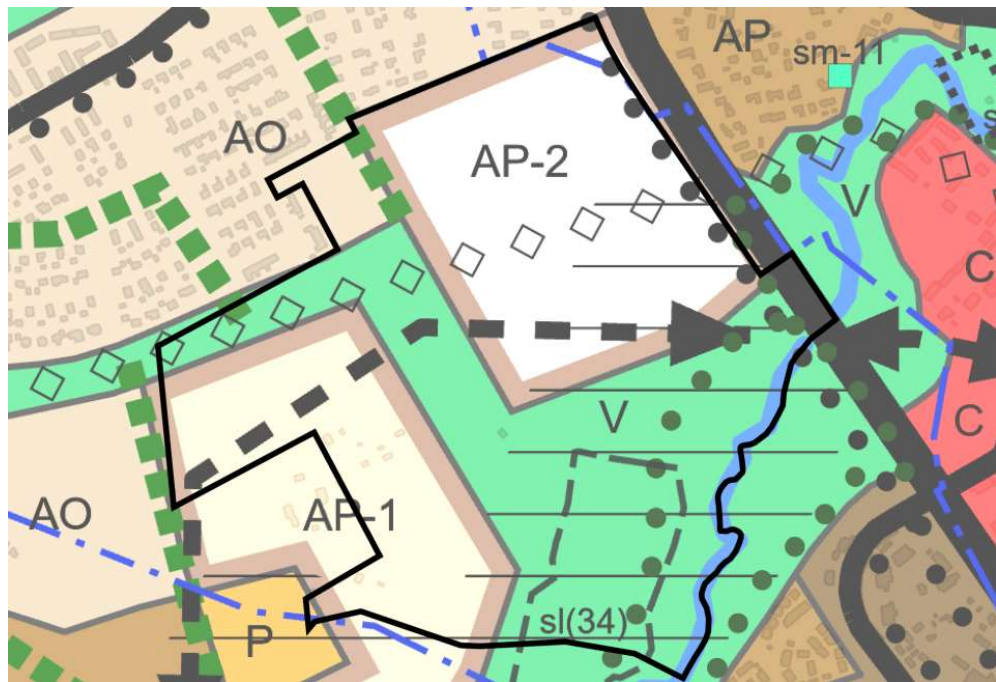
Ote ajantasa-asetmakaavasta OAS-rajauksella (Tuusulan kunta, 22.8.2024).

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 maanviljelysaluetta (MV) sekä pieni osa likimääräisen pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajaa.



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 luonnonsuojelualue (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-rajauskella (kv 14.11.2022).

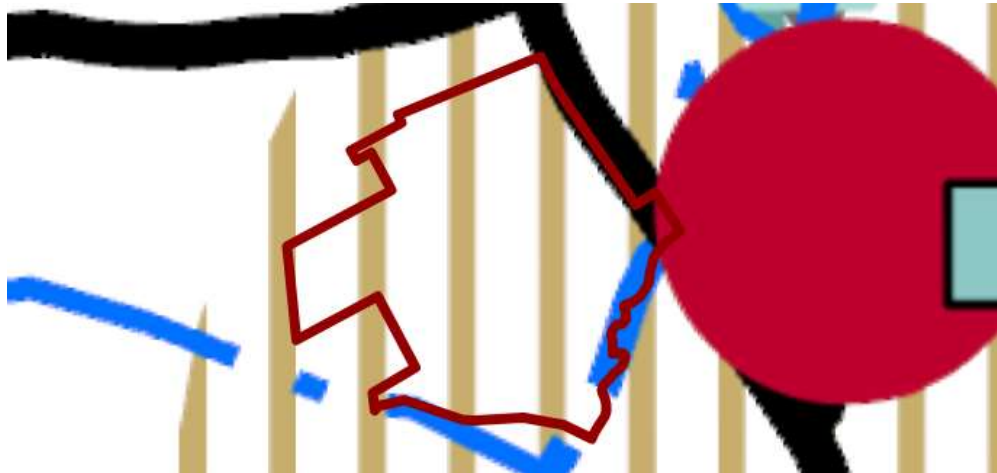
Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaavalla 2040 on osoitettu kumottavia kohteita ja merkintöjä voimaanjäävien osayleiskaavojen alueille. Lainvoiman saatuaan Tuusulan yleiskaava 2040 kumoaa Hyrylän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

Yleiskaava 2040:ssa kaava-alueelle on merkitty olevien asuinalueiden jatkeeksi tiivistä pientalovaltaista asuinalueita (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 laatuikävä. 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)
- 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)

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Miia Nätynki, kaavasuunnittelija

p. 040 314 3673

miia.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

