



Kuva: kaava-alueen rajaus.

Asemakaava ja asemakaavan muutos selostus

Lahelanpelto III
Kaava nro 3651

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3651
PÄIVÄTTY 9.4.2025

Asemakaava koskee Tuusulan kunnan 1. kunnanosaa (Hyrylä) sekä 11. kunnanosaa (Lahela).

Asemakaavan muutos koskee puistoaluetta (P), urheilualuetta (U), pysäköimisaluetta (LP), maanviljelysaluetta (MV) sekä likimääräisen pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajan osaa.

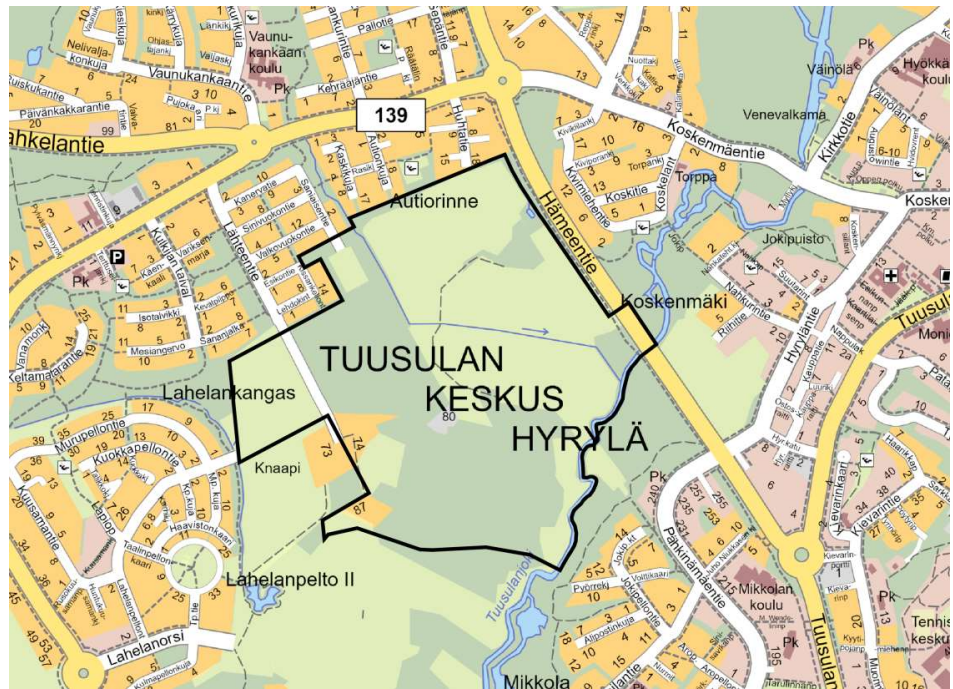
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu asuinrakennusten korttelit (A), kytkettyjen ja erillispientalojen korttelit (AP), erillispientalojen korttelit (AO), maatilojen talouskeskusten kortteli (AM), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), yleisen tien alue (LT), yleinen pysäköinti-alue (LP), luonnonsuojelualue (SL), suojaviheralue (EV), lähivirkistysalueita (VL) sekä katualueet.

Kaavan nimi:
Lahelanorsi

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: OAS 17.10.2024
Kuntakehityslautakunta: 9.4.2025
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: 15.5.2025 - 16.6.2025
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (AKL 65 §): xx.xx.202x - xx.xx.202x
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo: xxxx

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Hyrylän ydinkeskustan länsipuolella, Lahelanpelto II ja Lahelan kampus asemakaava-alueiden sekä Hämeentien välisellä alueella.



Kuva: kaava-alueen sijainti.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Miia Nätyнки, kaavasuunnittelija

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Yleiskaavoitus:

Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Maankäyttö:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Ulla Saari, suunnitteluinsinööri

Kunnallistekniikka:

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:

Jukka Sahlakari, liikelaitoksen johtaja

Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus:

Annukka Salminen

Asemakaavamuutoksen hakija

Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	10
Liikenne	13
Palvelut	14
Esteettömyys	15
Maisema	16
Luontoarvot, ekologiset yhteydet, viher- ja siniverkosto sekä vieraslajit	20
Yhdyskuntatekninen huolto	27
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen, pilaantuneisuuden kunnostaminen ja pohjavesi	28
Ympäristöhäiriöt	38
Nimistö	40
Rasitteet	42
Vaikutukset	46
TOTEUTUS	47
Rakentamistapaohje	48
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	48
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	48
Maakuntakaava	49
Yleiskaava	49
Asemakaavat	51
Muut suunnitelmat ja päätökset	52
Pohjakartta	53
Maanomistus	54
Muut lähtökohdat	54
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	54
Vireilletulo	54
Viranomaisyhteistyö	55
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	55
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	57
Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet	57

LIITTEET

1. Seurantalomake (laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Havainnekuva
 - Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen liitemateriaaleista (Ramboll Oy, KH 25.3.2024):
 - Selostus
 - Rakennettavuusselvitys
 - Pohjavesiselvitys
 - Liikennemeluselvitys
 - Toimivuustarkastelut
 - Hulevesien hallinnan suunnitelma VE1A
 - Katujen yleissuunnitelmakartta VE1A
 - Pituusleikkaus K2 Lahelanpellontie VE1A
 - Pituusleikkaus K3 VE1A
 - Pituusleikkaus K6 Lähteentie VE1A
4. Rakentamistapaohjeet (laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa)
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Luontoselvitykset
 - Lahelan lähteen alueen luontoselvitys (Enviro Oy, 2019)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Lahelanpellon yleissuunnitelma liitteineen (Ramboll Oy, KH 25.3.2024)
 - Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen (Tuusulan kunta viherpalvelut, 2021)
 - Lahelan yleissuunnitelma-alueen luontoselvitykset (Faunatica Oy, 2021)
 - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä -selvitys, Yleiskaavatasoinen tarkastelu (Sitowise, 2020)
 - Lahelanpelto II, puistovihersuunnitelma (Tuusulan kunta kunnallistekniikka, 2019)
 - Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys (Anna-Liisa Kivimäki ja Paula Luodeslampi, 2019)
 - Tuusulanjokilaakson luontoselvitykset ja toimenpidesuunnitelma (Lammi, 2019)
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2018)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry, 2018)
 - Tuusulanjoki – Kulttuurimaisema ja rakennuskanta. Yleiskaavan 2040 taustaselvitys (Anne Vähätalo, 2018)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry Finland, 2018)
 - Lahelan pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöyry, 2016)
 - Tuusulan Lahelanpellon alueen luontoselvitys (Enviro, 2014)
 - Tuusulan kunnan METSO-inventointi (Innofor Oy, 2011)
 - Tuusulanjärven ja jokilaakson luontoselvitys (Enviro, 2015)
-

- Lahelanpelto II rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2013)
 - Autiorinne rakennettavuusselvitys (Ramboll, 2013)
 - Lahela, Luontoarvotarkistukset (Airix ympäristö, 2008)
-

TIIVISTELMÄ

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 Tuusulanjoen ranta-alueista. Osa kaava-alueesta on maaseudun kulttuurimaisema-alueita. Kaava-alueen läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjokea mukaillen. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

Kaavaratkaisu mahdollistaa pientalopainotteisten asuintonttien rakentamisen alueelle. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa turvallisen ja toimivan liikenneverkon rakentamisen sekä alueen kevyen liikenteen yhteyksien sekä Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön kehittämisen. Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset Tuusulanjoen ekologisen yhteyden säilyttämiseen. Kaava-alueita kehitetään alueen maisemalliset arvot huomioiden.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla monipuoliseen pientaloasumiseen sopivien tonttien rakentamista, rakentamalla kestävästä tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja minimoimalla rakentamisesta luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa.

Uutta kerrosalaa on A-korttelialueilla noin 32 000 k-m², AP-korttelialueilla noin 4 600 k-m ja AO-korttelialueilla noin 25 700 k-m². Uusia A-tontteja muodostuu asemakaavalla 21 kpl, AP-tontteja 5 kpl ja AO-tontteja 130 kpl. Asemakaava mahdollistaa noin 1 050 asukkaan lisäyksen alueella (1 as/50 k-m² tai 2,5 as/AO-tontti).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset perustuvat Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä arvioituihin katuverkoston ja vesihuollon rakentamisen kustannuksiin. Sen pohjalta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonnalisäveroa seuraavasti:

- Kadut ja ulkoilureitit n. 14 milj. euroa
- Vesihuoltoverkosto n. 9 milj. euroa

Edellä mainituista tulee kunnalle kustannuksia kokonaisuudessaan noin 23 milj. euroa. Lisäksi kunnalle tulee kustannuksia puistoalueiden rakentamisesta, maa-alueiden lunastuksista sekä mahdollisesta tonttien esi- ja pohjarakentamisesta.

Kaavaratkaisun myötä alueen arvo nousee. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä. Tonteista saatavat myyntitulot ovat arviolta 23,2 milj. euroa.

Tuusulan kunta omistaa kaava-alueesta 58,26 ha. Kaava-alueesta 7,83 ha on Tuusulan veden, valtion ja yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tuottaa asuintontteja olevien asuinalueiden jatkeeksi. 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 koulua, uutta muodostuvaa asuinalueita että alueen lävitse kulkevaa liikennettä. Alue sijaitsee lähellä Hyrylän palveluita.

Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 hengessä asumiselle osoitettavaa aluetta suunnitellaan pientalovaltaisena, mutta tiiviinä asuinalueena. Huomiota kiinnitetään alueen ekologisen yhteyden säilyttämiseen, maisemallisiin arvoihin sekä kevyenliikenteen verkoston kehittämiseen. Liikenneverkko suunnitellaan pyrkimyksenä taata sujuva ajoneuvoliikenne, sekä kannustava ja turvallinen ympäristö pyöräilylle, kävelylle ja joukkoliikenteen käyttämiselle. Suunnittelussa huomioidaan Lahelan koulun asettamat tarpeet liikenteelle.

Asemakaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaavalla tuodaan alueelle monipuoliseen pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja, jotka tarjoavat tulevaisuudessa asuntoja kuntalaisten erilaisiin elämänvaiheisiin. Asemakaava rakentaa kestävää tulevaisuutta painottamalla kestäviä liikkumisen tapoja, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, turvaamalla pohjavesialueen tilaa, minimoimalla rakentamisesta Tuusulanjokilaakson luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä varautumalla ilmastonmuutokseen hulevesien käsittelyä ja viherrakenteen toteutusta ohjaamalla. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella edistetään monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa sekä varmistetaan turvallinen arkiympäristö koulun läheisyydessä. Kaavaa laaditaan kuntalaisia osallistaen lähidemokratian hengessä kunnan, asukkaiden ja yhteisöjen yhteistyötä samalla vahvistaen.

Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen sekä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikenteen käyttöä sijoittuen olevan palveluverkon ja nykyisten kaupallisten keskusten läheisyyteen. Kaavaratkaisu huomioi alueen ekologiset yhteydet.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 66,09 ha.

Asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu A-korttelialueille yhteensä 32 006 k-m², AP-korttelialueille 4 547 k-m² ja AO-korttelialueille 25 725 k-m². Uusia A-tontteja muodostuu asemakaavalla 21 kpl, AP-tontteja 5 kpl ja AO-tontteja 130 kpl. Asemakaava mahdollistaa noin 1 050 asukkaan lisäyksen alueella (1 as/50 k-m² tai 2,5 as/AO-tontti).

Asemakaava sisältää 9,14 ha A-korttelialuetta, 1,46 ha AP-korttelialuetta, 8,59 ha AO-korttelialuetta, 1,07 ha AM-korttelialuetta, 22,49 ha VL-aluetta, 7,01 ha SL-aluetta, 0,63 ha EV-aluetta, 0,82 ha LT-aluetta, 0,49 ha ET-aluetta, 0,23 ha LP-aluetta, yhteensä 13,63 ha katuja ja yhteensä 0,53 ha kevyen liikenteen katuja.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijoittuu Autiorinteen, Lahelanrinteen, Lahelankaan, Lahelanpelto II ja Mikkolan pientalovaltaisten alueiden sekä Hämeentien väliselle alueelle. Lahelan koululle asemakaavoitettu alue on kaava-alueen eteläpuolella. Kaava-alue rajautuu Tuusulanjokeen, ja Tuusulanjoen ekologinen yhteys kulkee kaava-alueen läpi. Kaava-alue on osin Tuusulanjoen tulva-aluetta. Kaava-alueeseen kuuluva Tuusulanjoen jokilaakso on maaseudun kulttuurimaisema-aluetta, joka kuuluu osaksi Ruotsinkylän kylämaise-
maa.



Kuva: Ilmakuva kaava-alueesta. Kaava-alueen rajausta valkoisella.

Kaava-alueella sijaitsee kolme omakotitaloa talousrakennuksineen sekä vedenottamo. Yksi omakotitaloista sijaitsee kunnan omistamalla kiinteistöllä, loput ovat yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue rajautuu asuttuihin kiinteistöihin paikoin suoraan ja paikoin kapean lähivirkistysalueen kautta Autiorinteen, Lahelanjärven, Lahelankankaan sekä Lahelanpelto II asuinalueiden kohdalla. Kaava-alueen läheisyydestä löytyvät myös Tuusulanjoen itäpuolella sijaitseva Mikkolan asuinalue sekä Hämeentien itäpuolella sijaitseva Koskenmäen asuinalue.

Kaava-aluetta rajaavat asuinalueet ovat pientalopainotteisia, ja ne on rakennettu pääosin 1970–2020-luvuilla. Lahelanpelto II on vuodesta 2020 alkaen rakentunutta omakotitalo-, pientalo- ja kerrostaloaluetta. Rakennuskanta on I-II-kerroksista. Alueen rakentuminen on edelleen käynnissä. Autiorinne on pääosin 1980-luvulla rakentunut omakoti- ja paritaloalue. Rakennuskanta on I-I½-kerroksista. Lahelanjärvi on pääosin 1970-luvulla rakentunut omakoti-, pari- ja rivitaloalue. Rakennuskanta on I-kerroksista. Lahelankangas on pääosin 2000-luvulla rakentunut omakoti- ja paritaloalue. Rakennuskanta on I-II-kerroksista. Mikkola on pääosin 1970–1990-luvuilla rakentunut omakotitalo-, pientalo- ja kerrostaloalue. 2010–2020-luvuilla aluetta on täydennysrakennettu rivi- ja kerrostaloilla. Rakennuskanta on kaava-alueen vieressä I-VII-kerroksista. Koskenmäki on pääosin 1960–2010-luvuilla rakentunut omakoti- ja paritaloalue. Alueella on myös vanhempaa rakennuskantaa, joista vanhimmat ovat 1900-luvun alusta. Rakennuskanta on I-I½-kerroksista.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Knaapin tilakeskuksen kokonaisuus, johon kuuluu 1900-luvun alussa rakennettu omakotitalo sekä eri-ikäisiä maa- ja metsätalousrakennuksia. Tilakeskuksen rakennukset ovat I-II-kerroksisia.

Kaava-alue rajautuu Tuusulanjokeen. Tuusulanjoen ympäristö on muuta aluetta alavampaa ja maaperältään heikommin kantavaa. Kaava-alue on loivasti kumpuilevaa kulttuurimaisemaa, jossa pitkät peltonäkymät päättyvät metsäsaarekkeisiin ja kasvillisuuden takaa siintäviin pientaloalueisiin. Tuusulanjoen jokilaakso on osin metsittynyttä entistä maatalousmaata. Kaava-alueen vanhin puusto sijoittuu Knaapin metsään.

Katuverkon lisäksi kaava-alueeseen kuuluu ojia sekä Hämeentien varrella sijaitseva hulevesiallas. Kaava-alueella sijaitsee hiekkakenttä Saniaisentien päässä.

Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamaton.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) on osoitettu Lahelanpellontien ja Lahelankaarten varsille, Saniaisentien päähän sekä Hämeentien läheisyyteen. A-korttelialueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. A-korttelialueella sallitaan enintään II-kerroksinen rakentaminen. A-korttelialueiden tehokkuudeksi on määritelty 0,35.

Kytettyjen ja erillispientalojen korttelialue (AP)

Kytettyjen ja erillispientalojen korttelialuetta (AP) on osoitettu Heinähännän VL-alueen ympärille sekä Saniaisentien päähän. AP-korttelialueella sallitaan enintään II-kerroksinen rakentaminen. AP-korttelialueiden tehokkuudeksi on määritelty 0,30.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu Autiorinteen, Lahelanrinteen ja Lahelanpelto II asuinalueiden läheisyyteen nykyisille pelto- ja metsäalueille, Saniaisentien päähän sekä Knaapin tilakeskuksen läheisyyteen. Uusien asuinkortteleiden lisäksi myös yksi kaava-alueen asutuista kiinteistöistä on osoitettu AO-kortteliksi. AO-korttelialueella sallitaan tontista riippuen enintään I½-II-kerroksinen rakentaminen. Uusille AO-tonteille on osoitettu rakennusoikeutta tontin koon mukaan joko 175 k-m², 200 k-m² tai 250 k-m². AO-tontiksi merkityn, kaava-alueella jo olevan asutun kiinteistön tehokkuudeksi on määritelty 0,25.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM)

Kaava-alueelle on osoitettu yksi maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM), joka sijoittuu olevalle, asutulle kiinteistölle Knaapin tilakeskuksen läheisyyteen. AM-korttelialueella sallitaan enintään II-kerroksinen rakentaminen. AM-korttelialueelle on annettu rakennusoikeudeksi 500 k-m².

Liikenne

Lähtökohdat

Nykyinen liikenneverkko perustuu aluetta ympäröiviin maanteihin ja pääkatuihin (Hämeentie kt 45, Nahkelantie mt 139, Lahelantie ja Pähkinämäentie). Nahkelantien, Lahelantien ja Pähkinämäentien varsiin on eri vaiheissa rakentunut asuinalueiden katuverkkoa.

Lahelanorsi on nykyisellään päättyvä kokoojakatu, joka liittyy länsipäässä Lahelantiehen. Lahelanorren liikennemäärät ovat 7290 ajon/vrk (KAVL/2022).

Lahelantie on Lahelanorrelle saakka kokoojakatu, joka liittyy pohjoisessa Nahkelantiehen ja jatkuu Lahelanorrelta tienä liittyen etelässä Maisalantiehen ja Myllykyläntiehen. Lahelantien liikennemäärät ovat olleet Lahelanorren pohjoispuolella n. 6300 ajon./vrk (KAVL, 2024) ja raskaan liikenteen osuus n. 11%.

Nahkelantien liikennemäärät ovat olleet Ristikiventien länsipuolella n. 5885 ajon/vrk (KAVL, 2024) ja raskaan liikenteen osuus n. 10 %.

Hämeentien länsipuolella, Nahkelantien eteläpuolella, Lahelantien molemmin puolin sekä Lahelanorren molemmin puolin kulkee yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn väylät. Lisäksi Lahelan alueella on melko runsaasti jalankululle ja pyöräilylle puistoreittejä. Katuverkon osalta Lahelanpellontien länsipuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Tonttikaduilla ei ole lähtökohtaisesti erillisiä väyliä kävelylle ja pyöräilylle.

Alueella kulkee joukkoliikenteen reittejä. Nahkelantiellä kulkevat bussilinjat 642(K) (Tuusula – Leinelä), 643N (Rautatientori - Lahela) sekä 961 (Nurmijärvi – Korso). Lahelantiellä bussilinjat 642 (Tuusula - Leinelä) ja 643N (Rautatientori - Lahela) sekä Pähkinämäentiellä linjat 642(K) (Tuusula-Leinelä) 961 (Nurmijärvi - Korso) ja 971 (Kerava – Tikkurila).

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu sisältää uutta katuverkkoa. Lahelankaarre on kokoojakatu, joka yhdistyy etelässä jo kaavoitettua Lahelankaaren

osaan ja edelleen Lahelanorteen. Lahelanpellontie on kokoojakuu, joka liittyy olemassa olevaan Lahelanpellontien osaan ja on kaavaratkaisun osalta idässä päättyvä kuu. Kaavaratkaisussa Lähteenue jatketan kokoojakatuna liittymään Lahelanpellontiehen ja Lahelankaarteeseen.

Kaavaratkaisussa Lahelanpellontielle varataan 31 metriä leveä kuualue, joka mahdollistaa jalankuu ja pyöräilyväylien järjestämisen. Lahelankaarre on 25 metriä leveä ja mitoitettu niin, että se jatkaa luonnollisesti jo aiemmin kaavoitettua eteläosan kuualuea.

Asuinalueet liittyvät kokoojakatuverkkoon tonttikaduilla. Asuinalueiden huolto järjestetään niin ikään tonttikatujen kautta. Tonttikatu on mitoitettu samalla periaatteella kuin alueen aiemmin rakennetut kadut. Tonttikatujen päihin on varattu tila kääntöpaikoille. Kaavaratkaisussa varaudutaan Kylvötiellä ja Elonkorjuutiellä erillisen jalankuu- ja pyöräilyväylän tarpeeseen.

Katuverkkoa täydentävät alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn reitistöt, jotka esitetään varauksina kaavaratkaisussa. Lahelanpellontien itäpäätyyn esitetään LP-aluea, joka mahdollistaa yleisen pysäköinnin järjestämisen.

Lahelanorren suunnittelunopeutena on käytetty 40 km/h ja tonttikatujen 30 km/h.

Pysäköinti järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähialueen kaupalliset palvelut sijoittuvat Lahelantien ja Lahelanorren risteysalueen tuntumaan, josta löytyvät ainakin Alepa ja polttoaineen jakeluasema. Lyhimmillään em. palveluihin on uusilta korttelialueilta kuualuea pitkin noin 1 km. Hyrylän keskustan monipuoliset palvelut ovat kuuverkkoa pitkin reilun 2 kilometrin etäisyydessä, ja linnuntietä matkaa on vähän päälle 1 kilometri. Hyrylän keskustaan on suunnitteilla hypermarket.

Kaava-alueen tuntumaan on toimivat liikenneyhteydet kaikkialta Tuusulasta, sekä ympäröivistä kaupungeista kuten Vantaalta, Helsingistä, Keravalta ja Järvenpäästä, joten myös ympäröivien kaupunkien ja kuntien monipuoliset palvelut ja erikoisliikkeet ovat helposti saavutettavissa. Keravan hypermarketit palvelevat noin 10 kilometrin päässä ja myös Järvenpään ja Vantaan palvelut ovat alle 15 kilometrin etäisyydellä.

Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Lahelankankaan ja Lahelanniityn asuinalueilla, ja lähimmät leikkipuistot sijoittuvat Autiorinteen, Lahelankankaan, Lahelanniityn ja Mikkolan asuinalueille. Sahatien ja Pähkinämäentien risteysalueen tuntumassa on Hyrylän yläkoulu. Kaava-alueen eteläpuolelle on asemakaavoitettu kortteli Lahelan koulua varten, jonka on tarkoitus valmistua vuonna 2029. Lahelan koulu mitoitetaan noin 900 oppilaalle (1.–9. vuosiluokat), noin 40 esiopetus- oppilaalle sekä 8-ryhmäiselle päiväkodille (mitoitus noin 168 lasta). Lahelan kouluun yhdistyvät Vaunukankaan päiväkotijoukko ja koulu, Hyrylän yläkoulu ja Ruotsinkylän koulu.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Nahkelantiellä, Lahelantiellä ja Pähkinämäentiellä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa koirapuiston ja palstaviljelyalueen sijoittumisen kaava-alueelle.

Kaavaratkaisun myötä mahdollistetaan alueen liikenneverkon kehittäminen. Uudet liikenneyhteydet parantavat etenkin tulevan Lahelan koulun ja kaava-alueen pohjoispuolisten alueiden välistä liikenneyhteyttä. Uudet kevyen liikenteen yhteydet sujuvoittavat erityisesti kuljettavia koulumatkoja. Liikenneyhteyksien kehittyessä tulevan Lahelan koulun saavutettavuus paranee ja Hyrylän keskustan palveluihin kevyen liikenteen reittejä pitkin kuljettava matka lyhenee etenkin kaava-alueen länsi- ja eteläpuolisilta asuinalueilta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta pääosin tavanomaista aluetta. Kortteleiden sekä katualueiden väliset korkeuserot ovat maltillisia. Tonttien maanpinnassa on jonkin verran korkeusvaihteluja. Esteettömien kulkuyhteyksien järjestämiseen tonttien sisällä, tonttien välillä sekä katualueilta piha-alueille ja asuntojen sisäänkäynteihin on tarkemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomioita. Esteettömyyteen tulee kiinnittää huomioita katusuunnittelussa sekä kevyen liikenteen yhteyksien tarkemmassa suunnittelussa. Esteettömyys tulee huomioida uusien katualueiden ja uusien kevyen liikenteen yhteyksien sekä olevien väylien risteämiskohtien tarkemmassa suunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on suunniteltavissa lakiin ja säädöksiin perustuen esteettömäksi asumisen ja autopaikoituksen kannalta. Pihat ja rakennukset on suunniteltava esteettömyys huomioiden.

Maisema

Lähtökohdat

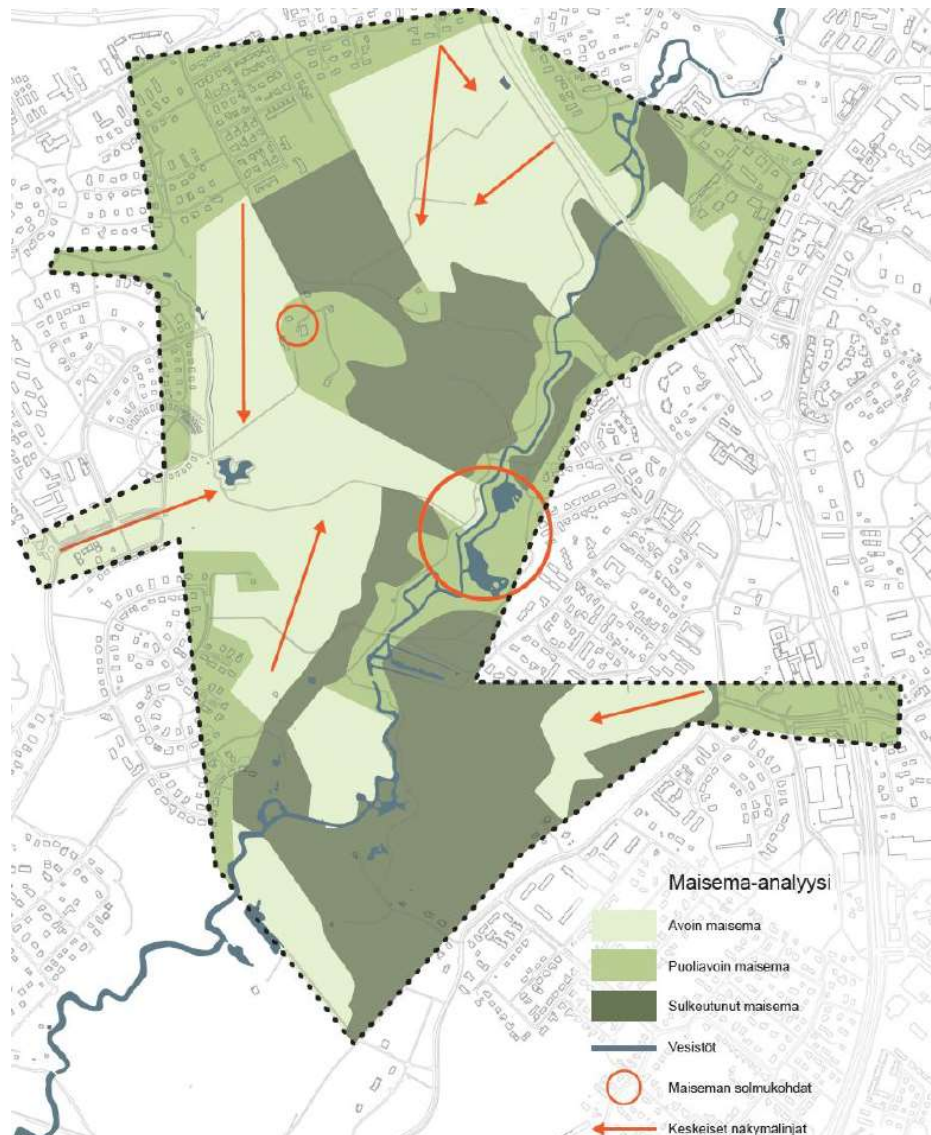
Valtaosa kaava-alueesta on peltoaluetta ja metsää. Maastoltaan alue on loivasti kumpuilevaa kulttuurimaisemaa, jossa pitkät peltonäkymät päättyvät metsäsaarekkeisiin ja kasvillisuuden takaa siintäviin pientaloalueisiin. Maaston kumpuilevuus myös toisinaan peittää näkymiä. Tuusulanjoki virtaa kaava-alueen itärajalla. Tuusulanjoki laskee mutkitellen koillisessa sijaitsevasta Tuusulanjärvestä. Tuusulanjoen jokilaakso on osin metsittynyttä entistä maatalousmaata. Tuusulanjoen viereisillä niittyalueilla on lammaslaitumia.

Kaava-alueeseen kuuluva Tuusulanjoen jokilaakso on maaseudun kulttuurimaisema-aluetta, joka kuuluu osaksi Ruotsinkylän kylämaisemaa ja joka on määritelty vuonna 2016 valmistuneessa kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa. Ruotsinkylän kylämaiseman juuret ovat 1400-luvulla ja rakennuskantaa alueelle on syntynyt 1700-luvulta lähtien.

Kaava-alue on pääosin pientaloasutuksen ympäröimää. Kaava-alueen pohjois-, luoteis-, länsi- ja itäpuolella sijaitsevat kaava-alueen läheiset, kaikkein tiiveimmin rakennetut asuinalueet. Kaava-alueen keskiosissa, Knaapin tilakeskuksen läheisyydessä oleva rakentaminen on harvempaa ja maataloustoiminnan ympärille kehittynyttä. Knaapin tilakeskus sijoittuu mäen päälle, avoimen peltomaiseman ja metsäsaarekkeen väliin. Kaava-alueella oleva rakennuskanta sijoittuu Knaapin tilakeskuksen läheisyyteen. Kauan alueella sijainnut tilakeskus, sen lähelle muodostuneet, väljät pihapiirit sekä kulttuurimaisema luovat kontrastia modernille, melko tiiviille pientalorakentamiselle.

Alueen maisematilat ovat johdonmukaisesti sekä avointa, puoliavoointa että sulkeutunutta maisemaa. Pellot tuovat avoimuutta ja pitkiä näkymiä. Näkymät päättyvät maisemaltaan sulkeutuneisiin metsiin sekä puoliavoimiin asuinalueisiin. Puoliavoimeen maisematilaan lukeutuvat sekä rakennetut alueet, että Tuusulanjoen jokiuoman varsi. Tuusulanjoen jokilaakson metsäalue luo suljettua maisematilaa.

Tärkeimmät näkymälinjat muodostuvat kaava-alueen reunamilta kohti peltoaukeita. Avoimet maisematilat paljastavat maaston kumpuilevuuden. Kaava-alueella maiseman solmukohdaksi muodostuu muuta maastoa aavistuksen korkeammalle sijoittuva Knaapin tilakeskuksen kokonaisuus, joka erottuu maisemassa useasta suunnasta katsottuna.



Kuva: Maisema-analyysi (Yleissuunnitelmaselostus, Lahelänpellon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Oy, KH 25.3.2024).

Kaava-alueelle sijoittuu osoitteessa Lähteentie 68 sijaitseva 1970-luvulla rakennettu puurakenteinen omakotitalo sekä talousrakennuksia. Rakennukset sijaitsevat yksityisen omistamalla kiinteistöllä. Rakennuksilla ei ole erityisiä rakennustaiteellisia, maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuva: Kaava-alueelle sijoittuvia rakennuksia osoitteessa Lähteentie 68.

Kaava-alueelle sijoittuu osoitteessa Lähteentie 74 sijaitseva 1940-luvulla rakennettu puurakenteinen omakotitalo sekä talousrakennuksia. Rakennukset sijaitsevat yksityisen omistamalla kiinteistöllä. Rakennuksilla ei ole erityisiä rakennustaiteellisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Pihapiirillä ja sen vanhimmilla rakennuksilla voidaan arvioida olevan maisemallisia arvoja niiden sijoituessa Tuusulanjokilaakson viljelymaisemaan, lähelle maaseudun kulttuurimaisema-alueita.



Kuva: Kaava-alueelle sijoittuvia rakennuksia osoitteessa Lähteentie 74.

Kaava-alueelle sijoittuu osoitteessa Lähteentie 87 sijaitseva 1970-luvulla rakennettu puurakenteinen omakotitalo sekä talousrakennuksia. Rakennukset sijaitsevat kunnan omistamalla kiinteistöllä. Rakennuksilla ei ole erityisiä rakennustaiteellisia, maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuva: Kaava-alueelle sijoittuvia rakennuksia osoitteessa Lähteentie 87.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun uudet asuinkorttelit jatkavat pääosin jo rakennettuja asuinalueita sopeutuen läheisten rakennusten kerroslukuun sekä rakennustyyppeihin. Kaavaratkaisun mukaiset uudet asuinrakennukset ovat tontista riippuen enintään 1½–II-kerroksisia omakoti-, pari-, ja rivitaloja vastaten kaava-aluetta ympäröiviä asuinrakennuksia sekä läheisten vielä toteutumattomien, asemakaavoitettujen tonttien sallimaa rakentamista. Korttelialueiden tehokkuus ja rakennusten sijoittelu suhteessa alueen pääkatuihin vastaa etenkin Lahelanpelto II asemakaavan ratkaisuja. Knaapin tilakeskuksen läheiset uudet asuinkorttelit ovat sallitun rakentamisen osalta tehokkaampia, ja sen läheisyyteen osoitetut yhtiömuotoiset A-korttelialueet eroavat myös mahdollisilta rakennustyypeiltään viereisistä, jo rakennetuista pihapiireistä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa pääosin olevan rakennuskannan ja pihapiirien säilymisen alueella. Osoitteessa Lähteentie 87 sijaitsevan omakotitalon, piharakennuksien ja pihapiirin säilyttämistä kaavaratkaisu ei tue, sillä niiden paikalle on osoitettu uutta A- ja AO-korttelialuetta, eivätkä asemakaavassa osoitetut uudet rakennusalat täysin osu olevien rakennusten kohdalle. Lisäksi Lahelankaarten ja Lahelanpellontien katualueet pienentävät hieman Lähteentie 73:n ja 74:n pihapiirejä.

Kaavaratkaisu tuo alueelle uusia rakennettuja alueita avoimien peltomaisemien tilalle. Kaavaratkaisu kuitenkin säilyttää alueelle ominaisia, pitkiä näkymälinjoja sekä pelto- ja niittyaluetta etenkin Tuusulanjoen lähialueilta. Uudet asuinkorttelit rajaavat avointa maisemaa luoden maisemaan uusia, osin sulkeutuneita reunoja. Korttelialueilla sallittu rakentamisen määrä ja rakennustyyppit ohjaavat aluetta toteutumaan pienipiirteisesti ja mittakaavaltaan

maaseutumaiseen maisemaan sopivasti. Palstaviljelyalue on osoitettu nykyiselle peltoalueelle. Peltoalueelle sijoitettuna palstaviljelyalue tukee osaltaan alueelle ominaisen viljelymaiseman säilymistä.

Asemakaavan toteuttamisen myötä osa kaava-alueen metsästä supistuu. Pääosa uudesta rakentamisesta on kuitenkin sijoitettu peltoalueille, mikä auttaa osaltaan säilyttämään alueen maisemalle ominaisia metsäsaarekkeita. Pääosin metsäalueelle osoitettu koirapuisto mahdollistaa maisemaan sopivan, metsäisen koirapuiston toteuttamisen alueelle.

Kaavaratkaisussa korttelialueiden reunoille on osoitettu istutettavia alueita, jotka yhdessä piha-alueiden muun kasvillisuuden kanssa toimivat tonttien ja ympäröivän, osin metsäisen ja osin avoimen maiseman välisenä, rakentamista maisemaan sopeuttavana vyöhykkeenä. Asemakaava-alueen viereisten, olevien asuin-kortteleiden ja uusien kortteleiden välillä säilyy metsäaluetta joko lähivirkistysalueella VL tai uuden korttelin istutettavalla alueella.

Lahelanpellontien katualue rajautuu avoimeen viljelymaisemaan. Kyseisen kadun rakentamisessa on huomioitava maisemaan sopeva toteutustapa. Katualueelle tulee tehdä katualuetta maisemaan sopeuttavia istutuksia.

Luontoarvot, ekologiset yhteydet, viher- ja siniverkosto sekä vieraslajit

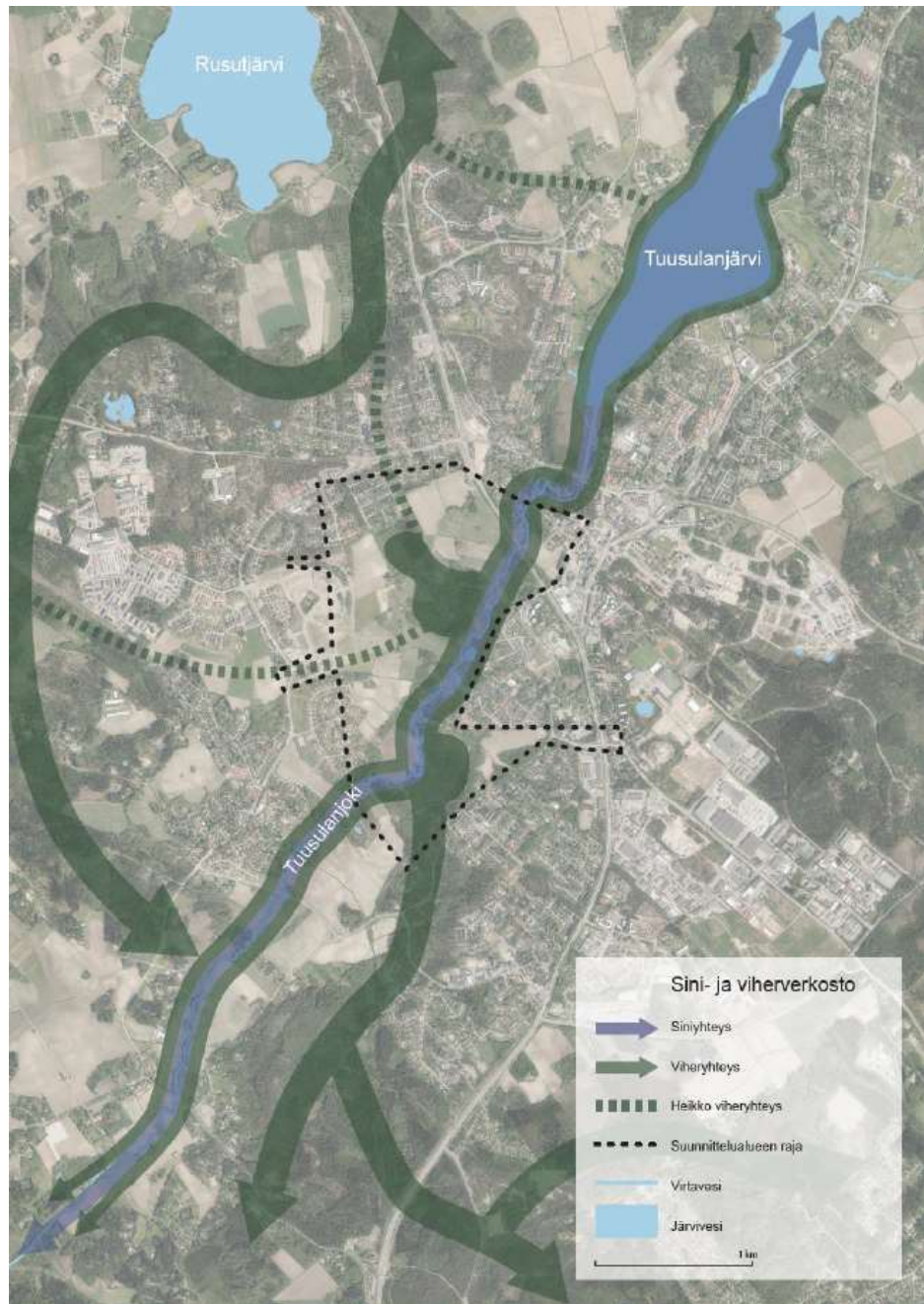
Lähtökohdat

Ekologiset yhteydet ja viher- ja siniverkosto

Ekologinen verkosto muodostuu luonnon ydinalueista ja ekologisista yhteyksistä. Verkoston olemassaolo ja säilyminen ovat edellytyksenä luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvojen säilymiselle pirstoutuvassa ympäristössä. Jokivarret toimivat ekologisina yhteyksinä. Yhteys voi olla myös vaihtelevan levyinen metsävyöhyke, keskeytymätön kasvillisuusvyö, metsä–peltoyhteys tai vastaava elinympäristöjen ketju, jonka kautta lajit voivat siirtyä alueelta toiselle muutoin epäsuotuisien alueiden poikki.

Tuusulanjoki toimii kaava-alueella tärkeänä ekologisena yhteytenä, joka laskee koillisesta Tuusulanjärvestä kohti lounasta Vantaanjoen varrelle. Yhteys on merkitty Tuusulan 2040 yleiskaavan Viheralueet- ja yhteydet ja luontoarvot -teemakarttaan. Yhteyden toimiminen edellyttää jokivarren jättämistä rakentamattomaksi. Tuusulanjokea lukuun ottamatta suunnittelualueen ekologiset yhteydet ovat heikohkoja. Tuusulanjoen siniyhteyden ohella rantoja pitkin kulkee viheryhteys rakentamattomien rantojen myötä. Lisäksi kaava-alueen keskiosan metsäalueelta jatkuu heikko viher-

yhteys kohti pohjoista, jossa asuinalueiden väliin jäävä metsäkais-tale yhdistyy osin katkonaisena Rusutjärven läheisyyteen jatku-vaan viheryhteyteen. Muuten viheryhteydet ympäröivään maas-toon ovat heikkoja tiiviin rakentamisen vuoksi.



Kuva: Sini- ja viherverkosto (Yleissuunnitelmaselostus, Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Oy, KH 25.3.2024).

Luontoarvot

Tuusulanjoki on ainoa kaava-alueelta tunnistettu arvokas luonto-tyyppi. Luontotyyppiltään se on keskisuuri savimaiden joki, joka on valtakunnallisesti erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi.

Tuusulanjoki on merkittävä luontokohde, jolla on sekä luonnon-suojelullisia että maisemallisia arvoja. Joen alajuoksulla on uhanalaisen taimenen lisääntymiseen sopivia kohteita. Myös kaava-alueella oleva jokiosuus sopii luontoselvityksen mukaan vedenlaadun perusteella taimenen lisääntymiseen. Kaava-alueen pohjoispuolella Jokipuistossa kunnostettiin syksyllä 2019 kaksi koskipaikkaa taimenen kutupaikoiksi. Uhanalaisista kalalajeista myös ankerias kuuluu Tuusulanjoen eläimistöön. Jokilaakson pohjoispää on lepakoille tärkeä ruokailualue ja mahdollisesti myös siirtymäreitti.

Tuusulanjoen luontotyyppille, savimaiden purot ja pikkujoet, on ominaista voimakkaat vuotuiset virtaamavaihtelut, saven samentama vesi sekä alttius tulvimiselle. Luontotyyppi on Suomessa äärimmäisen uhanalainen. Sitä ovat heikentäneet mm. vesistökuormitus, rakentaminen ja ojitukset. Jokivarsi on paikoin herkästi tulvivaa ja hankalakulkuista. Joen tulviminen ylläpitää alueen niittyjä ja kosteimpia rantametsiä. Jokivarren puusto sekä jokeen kulkeutuva karike ja muu aines ruokkivat koko joen ravintoverkkoa, joka pohjautuu pääosin selkärangattomien hajotustoimintaan.

Tuusulanjokivarren toimenpidesuunnitelmassa (Lammi 2019) joki reunapuustoineen ehdotetaan säilytettäväksi mahdollisimman luonnontilaisena. Kunnostustoimiksi esitetään meritaimenen lisääntymiseen sopivien paikkojen kunnostusta ja jokeen ryönäpa-toja muodostavien puiden poistamista. Jokivarren tulvametsiä on esitetty luonnontilaisena säilytettäväksi kohteiksi.

Luontoselvityksen (Enviro, 2019) mukaan kaava-alueen suunnittelussa jokiluonto on syytä ottaa huomioon ainakin hulevesien osalta.

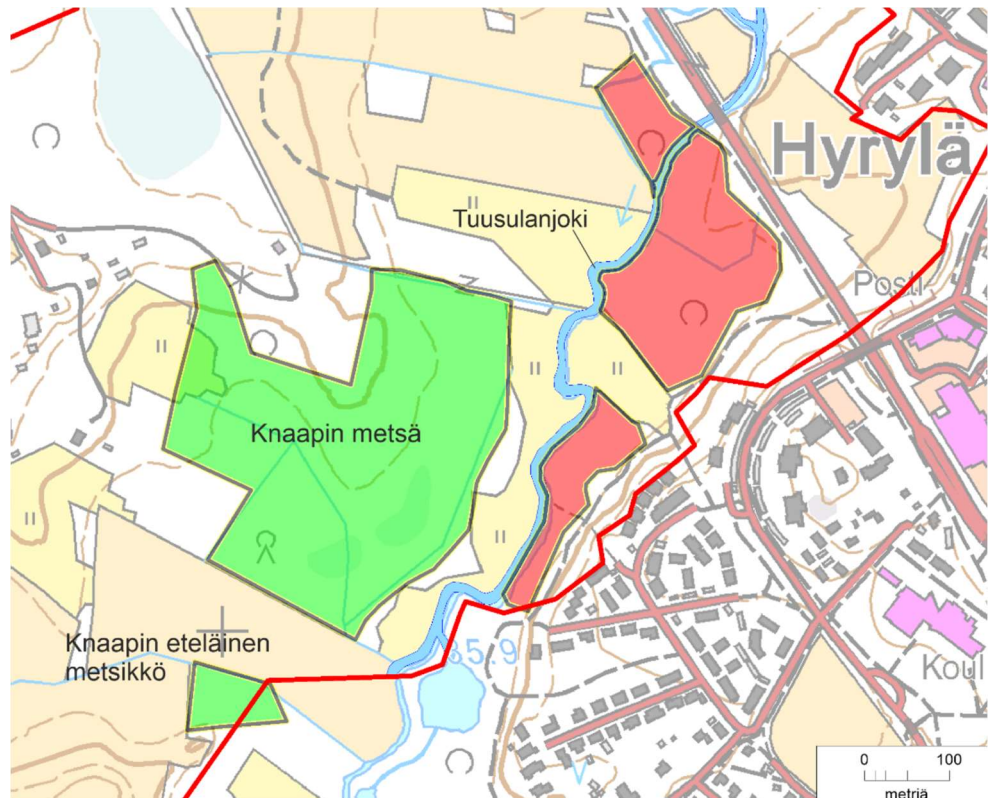
Suurelta osin kaava-alueeseen ja osin Lahelan kampuksen asemakaava-alueeseen kuuluva Knaapin metsä on laajahko metsäkuvio, jonka kaakkois- ja itäosa ovat iäkästä puustoa kasvavaa kuusikkoa. Kuusikko lienee alun perin ollut korpea, mutta vanhat, jo lähes tukkeutuneet ojat ovat kuivattaneet sitä. Nykyisin metsä-alue on suureksi osaksi tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on vaarantunut luontotyyppi, kosteaa keskiravinteista lehtoa, joka on silmälläpidettävä luontotyyppi, sekä ruohoturvekangasta. Kausikosteissa painanteissa on jäljellä pieniä lehtokorpilaikkuja ja metsikön länsireunassa pohjavesivaikuttaisia korpipainanteita, joista osa on vanhoja maa-aineskaivantoja. Reunaosien puusto on koivuvaltaista. Eri-ikäistä lahoppuuta on runsaasti, sillä alueella ei ole tehty metsänhoitotöitä useaan vuosikymmeneen. Kuusimetsän länsi- ja luoteispuolella on metsittynyttä niittyä ja vedenottamon vieressä samaan metsäkokonaisuuteen kuuluva vanha, kuusta ja haapaa kasvava lehto.

Alueen linnusto on monipuolinen. Siihen kuuluu myös huomionarvoisia, vanhoja kuusimetsiä suosivia lajeja. Linnustoltaan merkittävin kohde on Knaapin vanha metsä lähiympäristöineen. Jokivarren alueella huomionarvoisten lintulajien reviirit ovat luontoselvityksen laatimisen aikana olleet hajallaan, ja alueelta on hankala osoittaa linnustoltaan muita tärkeimpiä kohteita (Enviro, 2019).

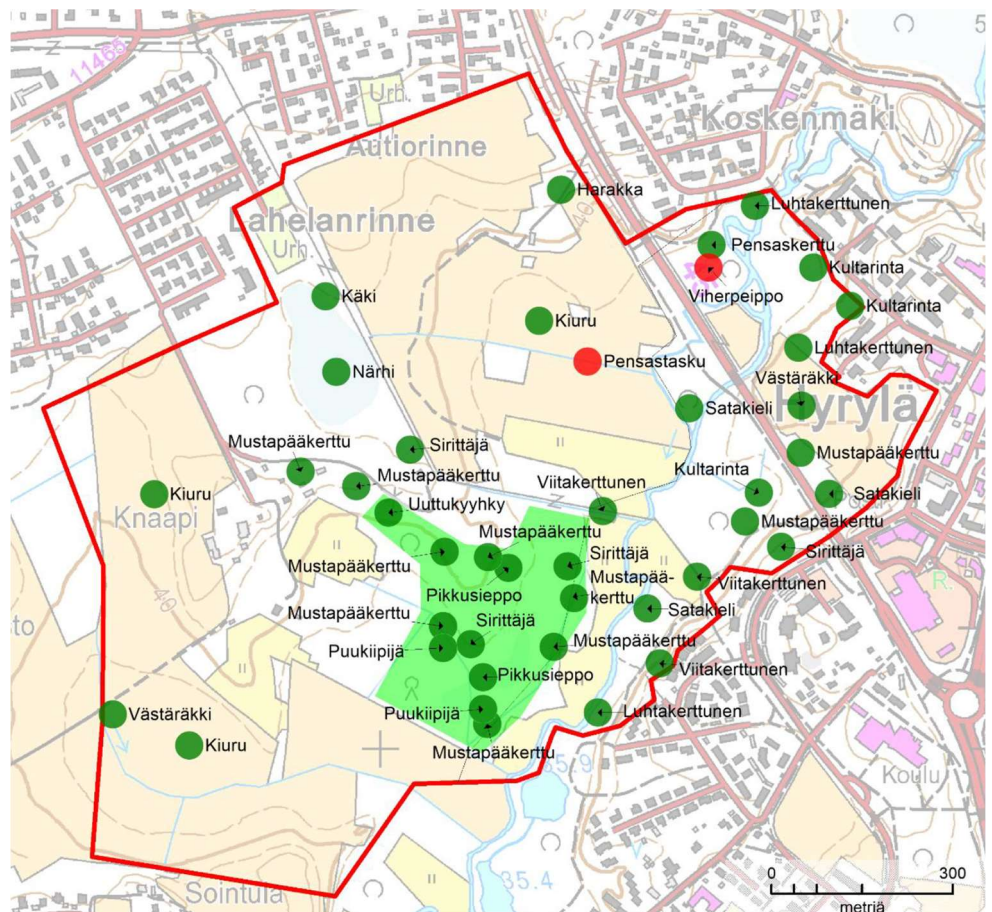
Knaapin metsän itäosa on pohjanlepakoiden saalistusalue, joka on luontoselvityksessä (Enviro, 2019) rajattu luokan III arvokkaaksi lepakkoalueeksi. Luontoselvityksen (Enviro, 2019) mukaan kyseinen alue tulisi säilyttää lepakoille sopivana saalistusympäristönä mahdollisuuksien mukaan, eli metsäalueen puusto sekä kosteus- ja valaistusolot tulisi säilyttää mahdollisimman hyvin nykyisen kaltaisina. Luonnonsuojelulain suojaamia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei luontoselvityksessä todettu.

Knaapin metsä on kokonaisuutena METSO-ohjelman luokan I kohde. Luontoselvityksessä esitetyssä (Enviro, 2019) Knaapin metsän rajauksessa on mukana myös luonnonoloiltaan vaatimattomampia alueita, mutta niidenkin suojeluarvo kasvaa nopeasti puuston vanhetessa ja lahopuun määrän lisääntyessä. Pinta-alansa (11,2 ha) puolesta alue täyttää Uudellamaalla maakunnallisesti tärkeäksi arvoidun metsäalueen kriteerit (yli 5 ha:n laajuisen luonnontilaisen kaltainen metsä). Luontoselvityksen (Enviro, 2019) mukainen Knaapin metsän rajausta kattaa myös linnustollisesti arvokkaan alueen.

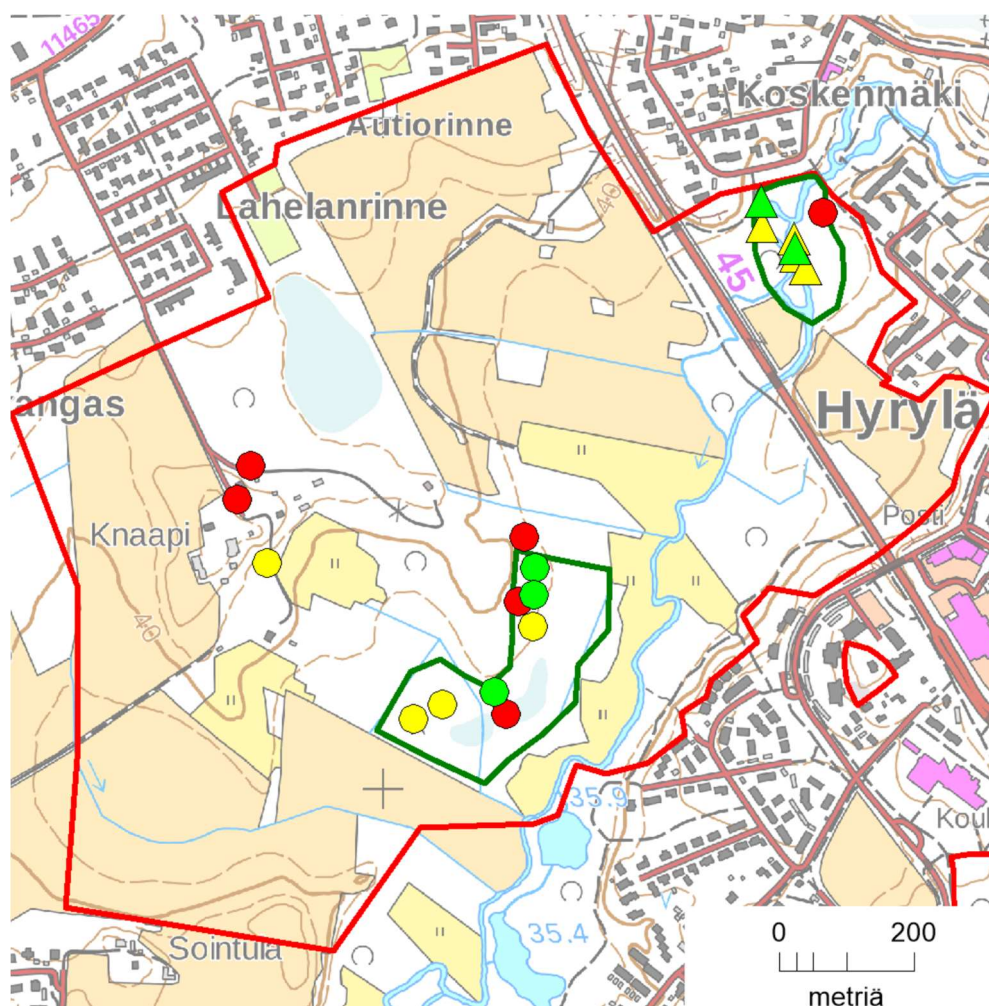
Luontoselvityksen mukaan (Enviro, 2019) Knaapin metsä tulisi perustaa luonnonsuojelualueeksi ja osoittaa asemakaavassa SL-merkinnällä. Mahdollisia polkureittejä ei tule osoittaa alueen kussivaltaiseen osaan.



Kuva: Lähteen alueen arvokkaat luontokohteet: Tuusulanjoki ja Knaapin metsä-alueet. Punaisella on varjostettu jokivarren metsäkuviot, jotka suositellaan jätettäväksi luonnontilaan jokivarren toimenpidesuunnitelmassa (Lammi 2019). (Lahelan lähteen alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2019)



Kuva: Uhanalaisten (punaiset merkinnät) ja muiden huomionarvoisten lintulajien havaintopaikat. Vaaleanvihreällä on varjostettu linnustoltaan edustava metsäalue. (Lahelan lähteen alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2019)



Kuva: Selvitysalueen lepakkohavainnot vuoden 2019 kartoituksessa. Ympyrä = pohjanlepakko ja kolmio = vesisiippa. Ensimmäisen kartoituskerran havainnot on merkitty punaisella, toisen keltaisella ja kolmannen kerran havainnot vihreällä symbolilla. Luokan III arvokkaat lepakkoalueet on rajattu tummanvihreällä viivalla. (Lahelan lähteen alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2019)

Lähteet

Kaava-alueelta on löydetty useita lähteitä. Lähteet ovat alueita, joista pohjavesi purkautuu maanpinnalle tai vesistöön. Vesilaki ja metsälaki suojelevat luonnontilaisia ja luonnontilaisen kaltaisia, luonnollisesti syntyneitä vesimuodostelmia. Kaava-alueen lähteiden havaintopaikat sijoittuvat Knaapiin metsään.



Kuva: Kaava-alueen lähdehavainnot vihreillä pisteillä merkittyinä vuoden 2024 kartoituksen mukaan. (Tuusulan kunta, 2024)

Vieraslajit

Kaava-alueelta on havaittu haitallisia vieraslajeja. Mm. Saniaisentien päädyssä sijaitsevan kentän itäpuolista reunaa pitkin ja kohti etelään jatkuvan ojan varrella on laaja kasvusto jättibalsamia. Kentän lounaiskulmassa on laaja kasvusto haitallisiin vieraslajeihin lukeutuvaa pensaskanukkaa.

Kaavaratkaisu

Uudet asuinkorttelit on osoitettu alueille, joilta ei ole tunnistettu arvokkaita luontotyypppejä, eikä Tuusulanjoen varteen, eli alueen keskeisen viheryhteyden kohdalle, ole osoitettu korttelialueita tai muita uusia, ekologista yhteyttä heikentäviä toimintoja. Tuusulanjoen lähialueet sekä kaava-alueelta pohjoiseen jatkuvaan heikkoon viheryhteyteen kuuluvaa metsää on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL sekä luonnonsuojelualueeksi SL. VL- ja SL-alueet mahdollistavat olevan luonnon säilymisen alueella. Lahelanpellontien katualue katkaisee heikkoon viheryhteyteen kuuluvaa metsäaluetta, ja metsäalue myös supistuu uusien asuinkortteleiden myötä.

Lahelankaarten katualue sekä korttelialuetta menee osin luontoselvityksessä (Enviro Oy, 2019) rajatun Knaapin metsän alueelle. Korttelialueita ei ole osoitettu Knaapin metsän luontoarvoiltaan arvokkaimmalle eli metsän vanhimmalle osalle, josta on tunnistettu myös luokan III lepakkoalue. Pieni, n. 180 m² laajuinen osa Lahe-

lankaarten katualueesta ulottuu luokan III lepakkoalueelle. Kyseistä katualueen osaa lukuun ottamatta koko luontoselvityksessä arvokkaimmaksi tunnistettu osa Knaapin metsästä sekä suurin osa luontoselvityksessä rajatusta Knaapin metsästä on osoitettu asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi SL. SL-alueelle ei ole osoitettu virkistysreittejä.

Arvokkaan lepakkoalueen lähelle sijoittuu valaistavaa katualuetta. SL-alueelle ei ole suoraan osoitettu asemakaavaluonnoksessa toimintoja, jotka muuttaisivat alueen valaistusolosuhteita. Lahelankaarten katualue tullaan kuitenkin valaisemaan. Arvokas lepakkoalue rajautuu alle 30 metrin pituiselta alueelta Lahelankaarten katualueeseen. Muilta osin Lahelankaarten katualueen ja arvokkaan lepakkoalueen väliin jää suojapuustoa SL-alueelle. SL-alueen viereiselle VL-alueelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti (ut), Tuusunraitti. Kyseistä ulkoilureittiä ei ole tarkoitus valaista.

Kaava-alueelta havaitut lähteet (Tuusulan kunta, 2024) sijoittuvat pääosin asemakaavan SL-alueelle. Yksi havaittu lähde sijoittuu Onni-Raikkaan puistoon eli VL-alueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on liitettävissä nykyiseen verkostoon.

Kaavaratkaisu

Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitykseen (Ramboll Oy, KH 25.3.2024) sisältyy vesihuollon yleissuunnitelma. Lahelan kampuksen asemakaavan yleisten alueiden kunnallistekniikan suunnittelu on aloitettu syksyllä 2024 (Destia, arvioitu valmistumisaika keväällä 2025). Kunnallistekniikan suunnittelua ja Lahelanorren asemakaavatyötä on edistetty rinnakkain ja yhteistyössä toimialojen kesken. Yleisten alueiden kunnallistekniikan suunnittelussa on tarvittavilta osin huomioitu Lahelanpelto III asemakaavassa kaa-voitettavat korttelialueet. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu alueelle laaditut suunnitelmat, ja sekä vesihuollon yleissuunnitelmaa, että Lahelan kampuksen asemakaavan yleisten alueiden kunnallistekniikan suunnittelutyötä hyödynnetään tarvittavilta osin Lahelanpelto III asemakaava-alueen jatkosuunnittelussa.

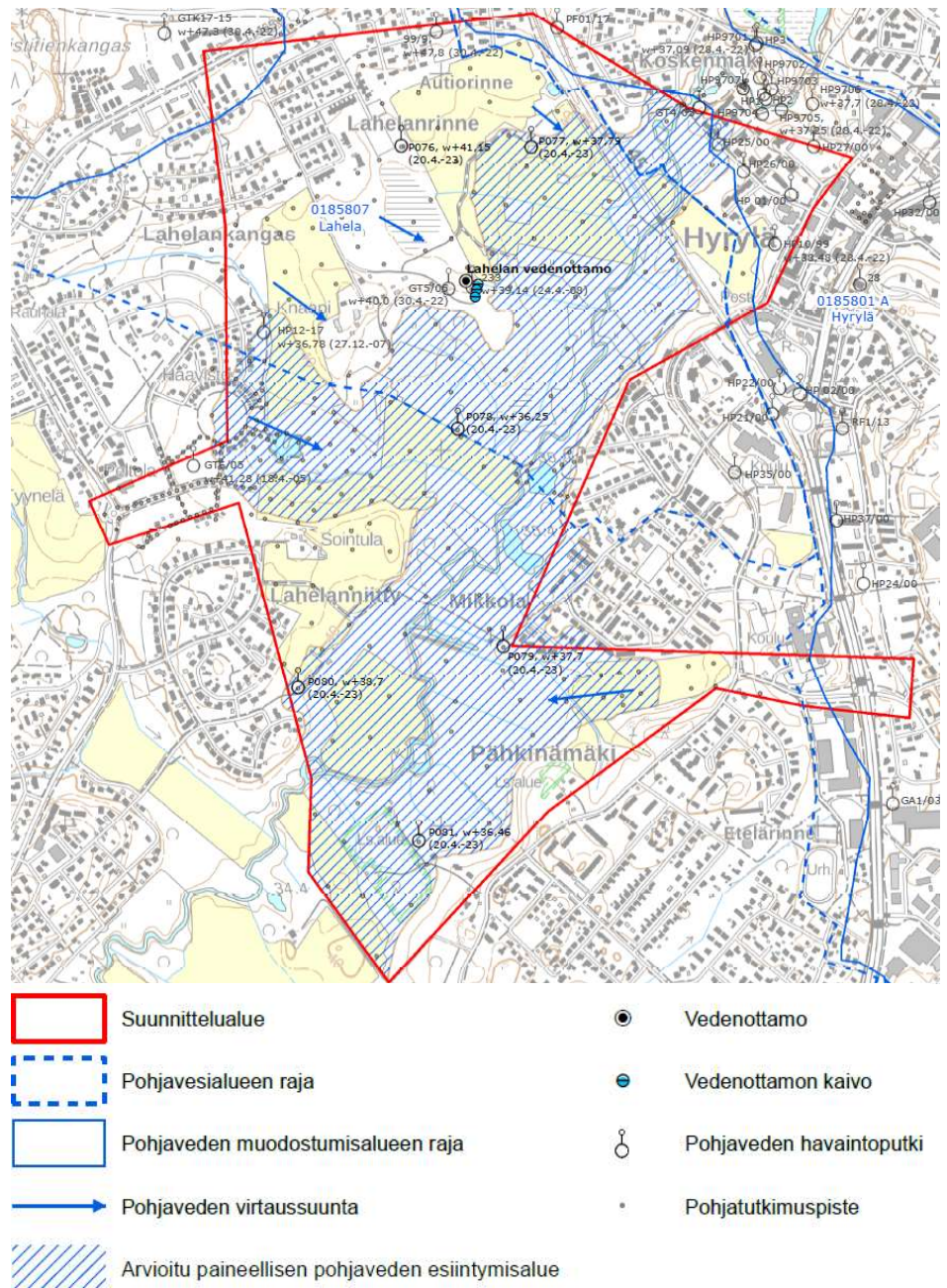
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen, pilaantuneisuuden kunnostaminen ja pohjavesi

Lähtökohdat

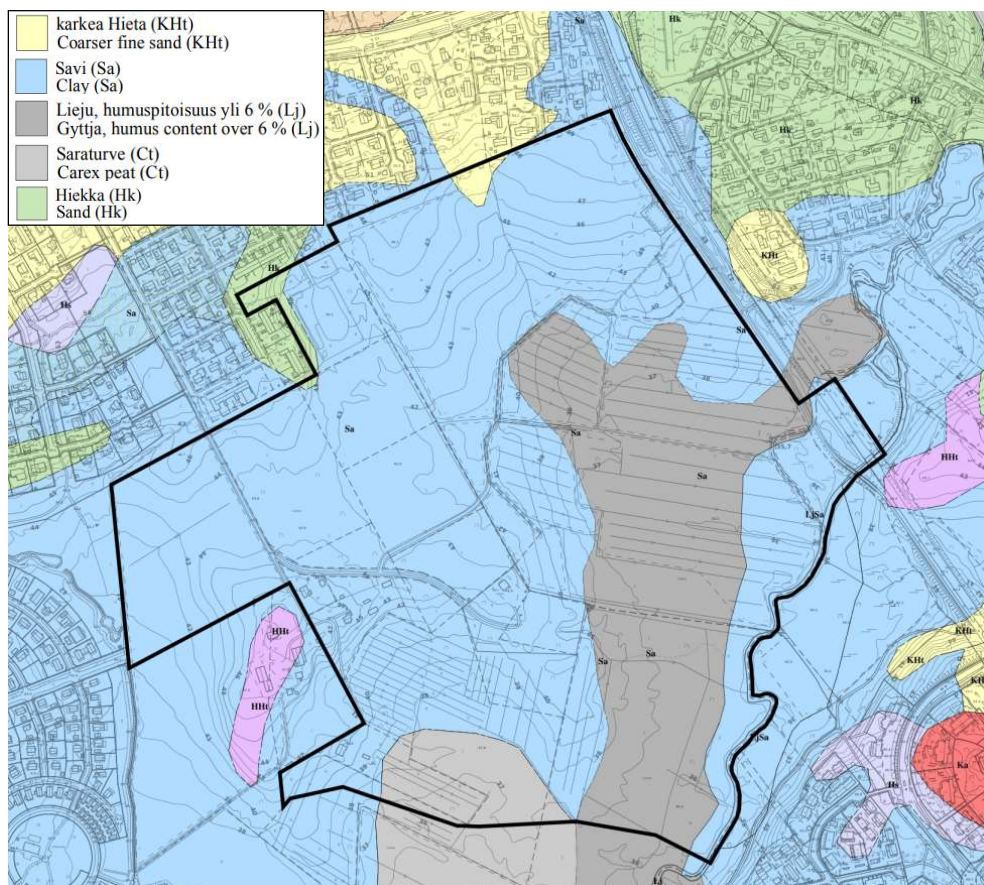
Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen osana on laadittu rakennettavuusselvitys sekä pohjavesiselvitys. Autiorinteen ja Lahelanpelto II asemakaava-alueiden osalta on laadittu rakennettavuusselvitys, jossa on mukana Lahelanpelto III asemakaava-alueen osia. Selvitykset ovat osa kaavan selvitysaineistoa. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolelle on aloitettu Lahelan kampuksen asemakaavan yleisten alueiden kunnallistekniikan suunnittelu, jonka osana kyseisen asemakaavan alueelle tehdään pohjatutkimuksia. Työn suunnittelualue sisältää Lahelankaarten jo asemakaavoitetun osan. Työn arvioitu valmistumisaika on keväällä 2025.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee lähes kokonaan pohjavesialueella. Lähes koko kaava-alue on Lahelan 1-luokan pohjavesialuetta, minkä lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa on mukana myös pieni alue Hyrylän pohjavesialuetta. Pohjoisosassa on pieni alue varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Kaava-alueen keskellä sijaitsee Keski-Uudenmaan Vesi Oy:n Lahelan vedenottamo. Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen pohjavesiselvityksen mukaan pohjaveden pinta vaihtelee kaava-alueen ympärillä välillä +36...+41. Pohjaveden pinta on korkeimmillaan Lahelanpelto II ja Autiorinteen alueilla laskien Tuusulanjokea kohden mentäessä. Pohjavesi on suurella osalla kaava-aluetta paineellista. Vedenotamon ympäristössä pohjaveden painetaso on noin 2...2,5 metriä maanpinnan alapuolella. Pohjaveden pinnantasoo laskee voimakkaasti Tuusulanjoen laaksossa. Pohjaveden painetaso on maanpinnan tasossa tai lähellä sitä koko Tuusulanjoen jokilaakson alueella. Paineellisen pohjaveden alueella rakentaminen voi aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista, jos vettä hyvin johtavien maakerrosten yläpuoleinen vettä pidättävä maakerros puhkaistaan kaivamalla tai paaluttamalla. Pohjaveden ollessa paineellista tulee pilaristabilointi tehdä määrämittaisena (vähintään 1 m etäisyyttä karkeaan kerrokseen pilareiden alapäistä), jotta pohjavesi ei purkaudu pilareita pitkin ylöspäin. Tällöin on lisäksi käytettävä kevennystä tai esikuormitusta.



Kuva: Pohjavesikartta (Pohjavesiselvitys, Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Oy, KH 25.3.2024).



Kuva: Maaperäkartta kaava-alueen rajauksella.

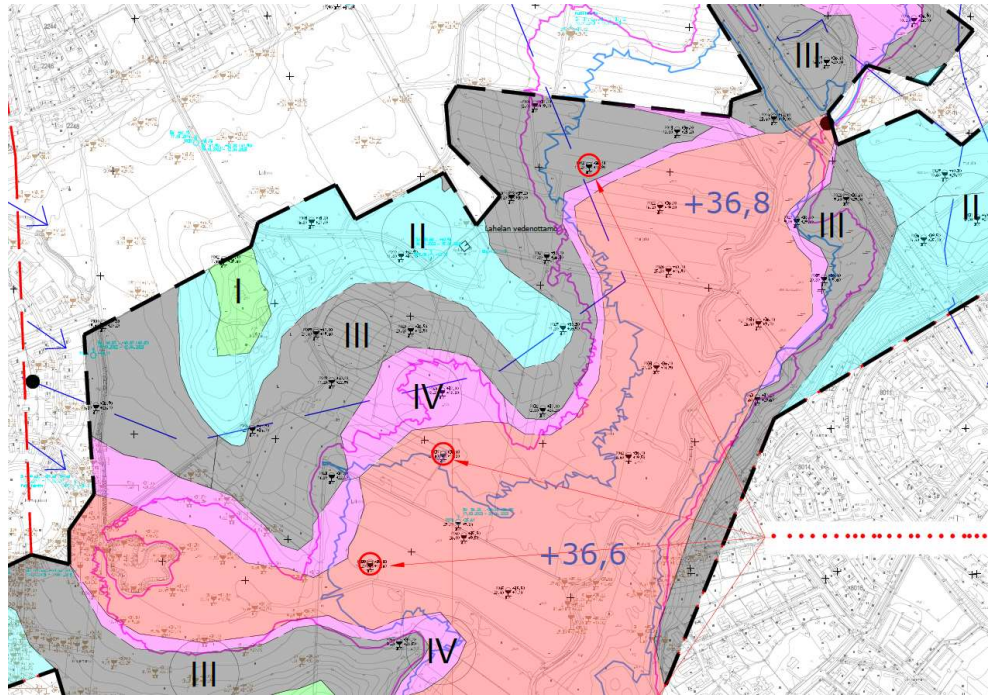
Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Maaperä koostuu pääosin savesta, saraturpeesta ja liejusta. Saraturve ja lieju sijoittuvat Tuusulanjokilaaksoon.

Alueen maaperää ja rakennettavuutta on tutkittu kolmessa osassa: Lahelanpellon yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä (Ramboll Oy, KH 25.3.2024), Autiorinteen asemakaava-alueelta ja sen lähialueilta (Ramboll, 2013) sekä Lahelanpelto II asemakaava-alueelta ja sen lähialueilta (Ramboll, 2013). Koko Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen selvitysalueella maaperä on savea tai silttiä, jonka vesipitoisuus on paikoittain hyvin suuri (>1000 %). Lisäkuormituksen johdosta savikerrokset painuvat. Painuman suuruus riippuu saven ominaisuuksista, lisäkuormituksen suuruudesta ja saven paksuudesta. Pohjamaa on routivaa tai paikoin erittäin routivaa, mikä tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Siirtymäkiilojen käyttö tulee selvittää erikseen ja haitalliset epätasaiset routanousut tulee estää.

Alueen rakennettavuus on Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen selvitysalueella joko:

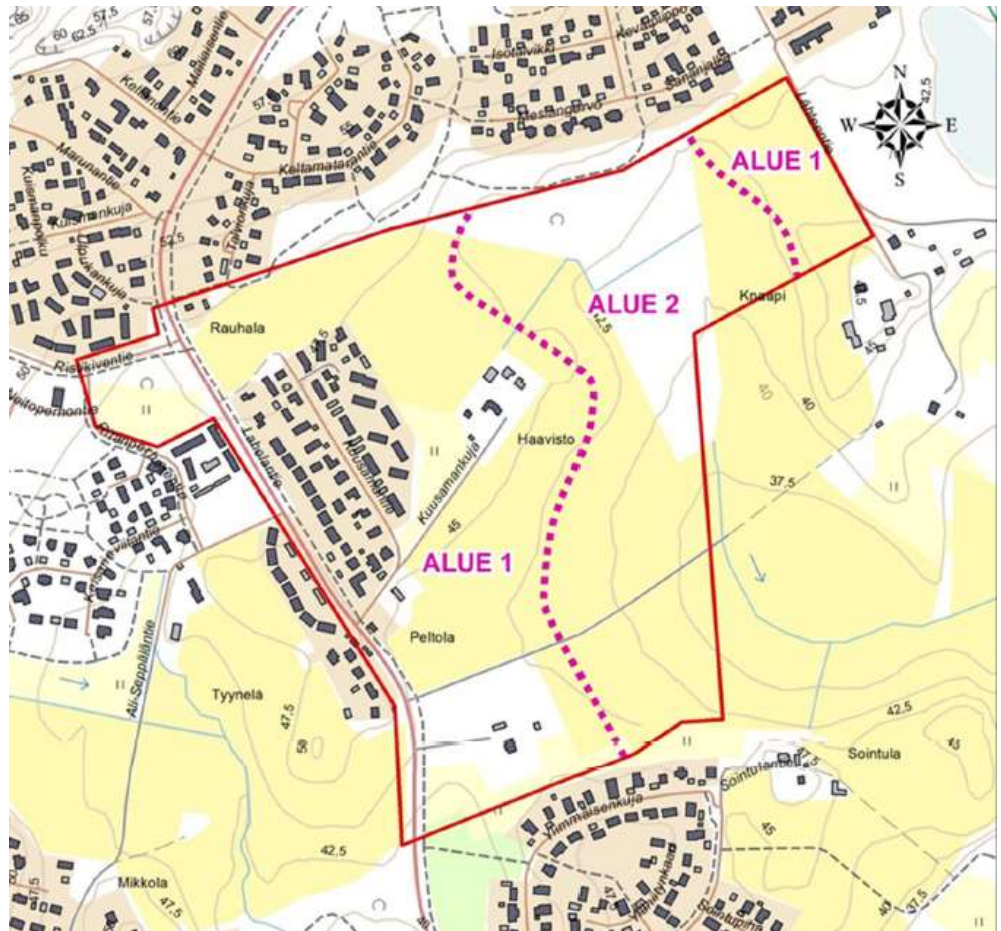
- Hyvä. Ei arvioida olevan pohjanvahvistustarpeita, eikä rakennuksille paalutustarpeita. Yksikerroksiset pientalot ja rivitalot/kerrostalot voidaan alustavasti perustaa kallion tai maan varaan. Tarpeen vaatiessa tehdään ohut massanvaihto. **(Alue I)**
 - Kohtalainen. Raksikerroksiset pientalot voidaan alustavasti perustaa alueella maanvaraisille anturaperustoille kuiva-kuorikerroksen varaan. Toissijaiset ja ns. kylmät rakennukset, joiden voidaan sallia painua ympäröivän maan mukana, voidaan perustaa maanvaraisesti murskearinalle. Tontitkaan eivät vaadi pohjanvahvistustoimenpiteitä. Raskaammat rakennukset, kuten rivi- ja kerrostalot, on perustettava paaluilla. Alueella suositellaan tehtäväksi pohjanvahvistuksia, mikäli pengerrystä tehdään paljon. Pohjanvahvistusmenetelminä voidaan käyttää esikuormitusta, stabilointia ja/tai kevennystä. Esikuormitus soveltuu alueille, joissa on suhteellisen ohut savikerros, ja jonka alla tai välissä on paremmin vettä johtavia hiekkakerroksia. **(Alue II)**
 - Kohtuullinen. Rakennusten perustaminen vaatii paalutuksia sekä kevyille että raskaammille rakennuksille ja piha-alueille pohjanvahvistustoimenpiteitä ja/tai kevennyksiä. Arvioitu paalujen tunkeutumisvyvyys on noin 7...25 m (pohjamoreeniin saakka). Pohjanvahvistusmenetelminä voidaan käyttää massa- ja/tai pilaristabilointia. **(Alue III)**
 - Haastava. Pohjamaaolosuhteet tekevät alueesta haastavan rakentaa alueen sijaitessa vettyvän aluetulvan alueella. Alueen pohjamaa vaatii pohjanvahvistustoimenpiteitä, joista pääasiallinen menetelmä on stabilointi. Tarvittaessa käytetään paalulaattaa tai stabiloinnin ja kevennyksen yhdistelmiä. Alueelle ei ole suunniteltu rakennettavan rakennuksia, eikä sinne suositella asuinrakentamista. Mikäli tulevaisuudessa alueella suunnitellaan rakennettavan rakennuksia, ne on perustettava paaluilla. Arvioitu paalujen tunkeutumisvyvyys on noin 8...20 m (pohjamoreeniin saakka). **(Alue IV)**
 - Vaikea. Pohjamaaolosuhteet tekevät alueesta erittäin vaikean rakentaa sen sijaitessa tulva-alueella. Alueen pohjamaa vaatii pohjanvahvistustoimenpiteitä. Alueelle ei suositella asuinrakentamista tulvan ja heikkojen pohjaolosuhteiden vuoksi. Mikäli tulevaisuudessa alueella suunnitellaan rakennettavan rakennuksia, ne on perustettava paaluilla. Arvioitu paalujen tunkeutumisvyvyys on noin 10...41,2 m (pohjamoreeniin saakka). Alueella on myös paikoittain paksu, erittäin heikosti kantava turvekerros, joka on korvattava massanvaihdoilla tai lujitettava massastabiloinnilla ennen paalutuksen tai stabiloinnin tekoa. **(Alue V)**
-



Kuva: Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen selvitysalueelta määritetyt rakennettavuusalueet (Rakennettavuusselvitys, Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Oy, KH 25.3.2024).

Lahelanpelto II asemakaava-alueen ja sen lähiympäristöstä on määritelty rakennettavuudeltaan kaksi erityyppistä aluetta:

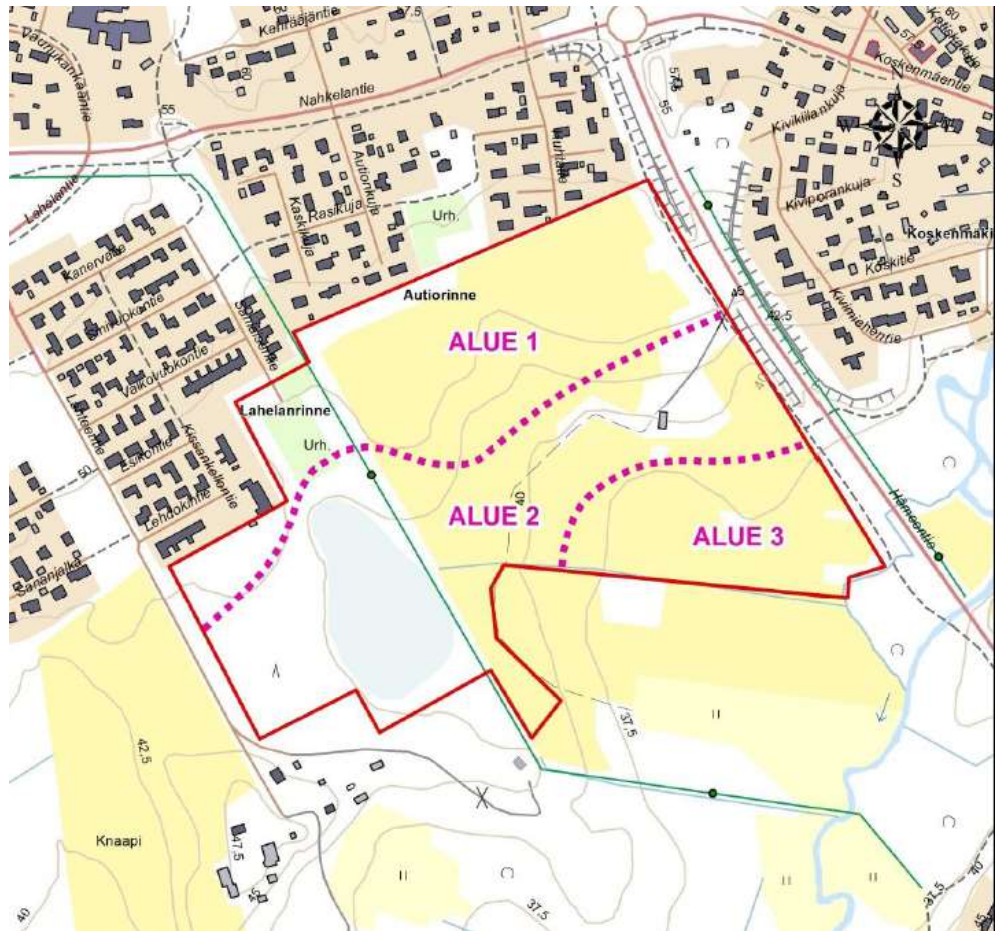
- Pääsääntöisesti rakennukset paalutetaan, yhtenäinen laattataperustus voi olla mahdollinen. Liikennealueilla ja putkilinjoilla ei tarvetta pohjanvahvistukselle yleensä. (**Alue 1**)
- Rakennukset paalutetaan. Liikennealueilla ja putkilinjoilla pohjanvahvistuksen tarpeellisuus tarkistettava erikseen, tarpeellisuus riippuu mm. pengerkorkeudesta. (**Alue 2**)



Kuva: Lahelampelto II asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön maaperän rakennettavuusalueet (Rakennettavuusselvitys Lahelampelto II, Ramboll, 2013).

Autiorinteen asemakaava-alueen ja sen lähiympäristöstä on määriteltä rakennettavuudeltaan kolme erityyppistä aluetta:

- Ei tarvetta pohjanvahvistukselle. Pienet rakennukset voi olla mahdollista perustaa maanvaraisesti (tutkittava erikseen). Rakennusten paalutusta suositellaan. (**Alue 1**)
- Pohjanvahvistusmenetelmä stabilointi tai kevennys. Massanvaihto jos savikerros on ohut. Rakennukset paalutetaan. (**Alue 2**)
- Rakentamista ei suositella korkealla olevan pohjaveden pinnan takia. Rakentaminen vaatii pengertämistä. Pohjanvahvistusmenetelmänä stabilointi (jos rakennetaan). Mahdolliset rakennukset paalutetaan. (**Alue 3**)



Kuva: Autiorinteen asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön maaperän rakennettavuusalueet (Rakennettavuusselvitys Autiorinne, Ramboll, 2013).

Kaikessa rakentamisessa on huomioitava painuma ja stabiiliti. Painuman suuruuteen vaikuttavat pehmeiden maakerrosten paksuus ja maalajien ominaisuudet. Kaava-alueella on Lahelanjokien yleissuunnitelma-alueen suurimpia painumia (alue V). Stabiiliti-ongelmia voi syntyä jo 1 metrin penkereestä, joihin täytyy varautua esimerkiksi pohjanvahvistuksella tai massanvaihdolla. Heikosti kantavilla alueilla viher- ja puistoalueille ei suositella korkeita maavalleja tai kumpareita, sillä pehmeä savikerros aiheuttaa herkästi stabiiliti-ongelmia. Kellareiden rakentamista ei suositella kaava-alueella korkealla olevan pohjaveden vuoksi.

Tulva-alue

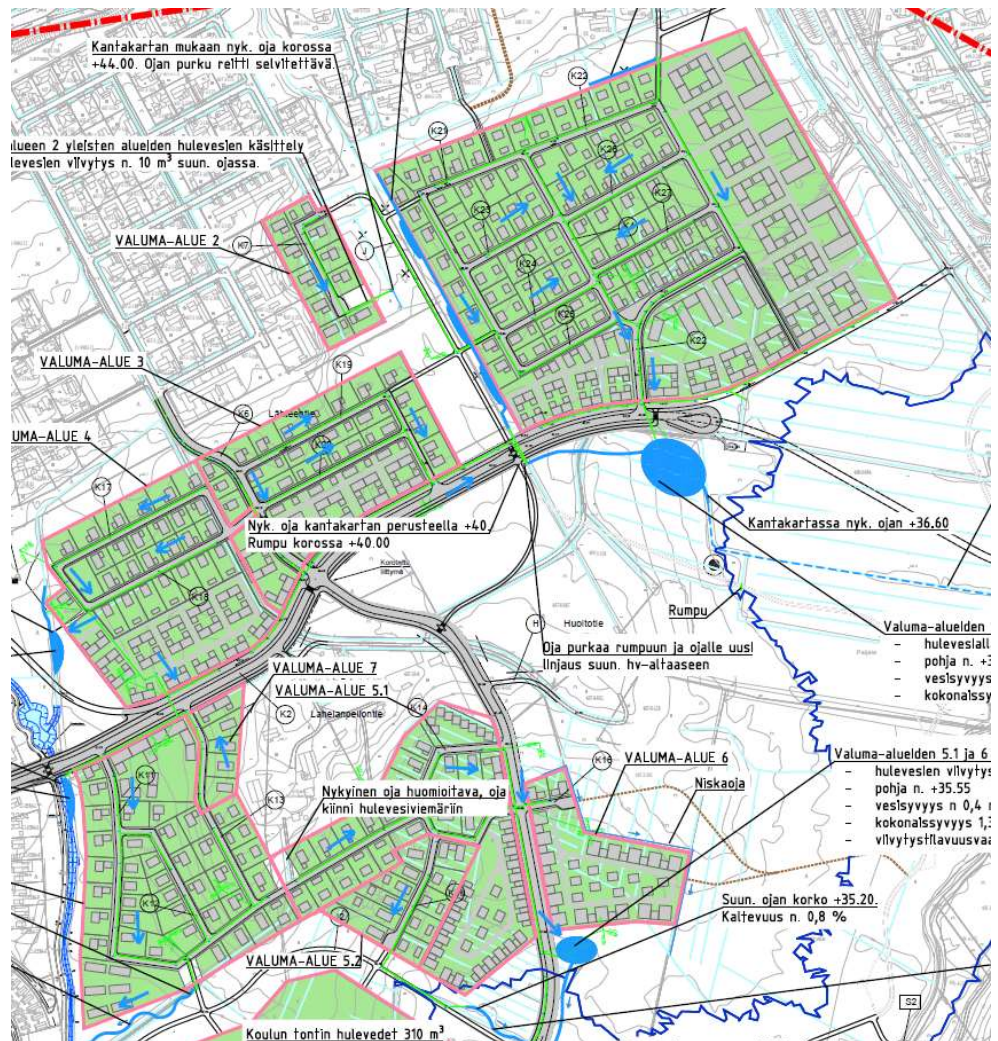
Kaava-alue on osin Tuusulanjoen tulva-alue. Alueilla IV ja V alin sallittu lattiakorkeus on 1/100 vuodessa toistuva tulvakorkeus + 1 m. Tulvaveden maksimikorkeus tulee huomioida myös nostemitoituksessa mm. kevennysrakenteissa. Tarvittaessa käytetään paalulaattaa tai stabiiloinnin ja kevennyksen yhdistelmiä. Pohjanvahvistusmenetelminä käytetään pääasiassa stabiilointia tai stabiiloinnin ja kevennyksen yhdistelmiä, mutta alueilla, joilla pehmeän maakerroksen paksuus on > 25 m, piha- ja katualueet on perustettava paalulaatoilla.

Happamat sulfaattimaat

Yleissuunnitelman päivityksen kaava-alueelta on havaittu mahdollisia happamia sulfaattimaita kahdessa eri tutkimuspisteessä syvyyksillä 2...8 m. Sulfaattimaat tulee pyrkiä jättämään ennalleen ja vallitseviin luontaisiin olosuhteisiin, mikäli se on mahdollista. Rakentamisen aiheuttama pohjaveden pinnan muutos voi merkittävästi lisätä maan hapettumista ja vaikutus voi olla maalajista riippuen hyvin pitkäaikainen ja laaja-alainen. Mikäli happamia sulfaattimaita omaavalle alueelle rakennetaan, tulee happamien sulfaattimaiden haittoja hallita.

Hulevedet

Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen osana on laadittu hulevesien hallinnan suunnitelma. Alueen maaperän savipitoisuudesta johtuen alueen sade- tai hulevesiä ei juurikaan imeydy maaperään. Hulevedet kulkeutuvat ojissa ja pintavaluntana Tuusulanjokeen. Kaava-alueella Hämeentien läheisyydessä sijaitsee hulevesiallas, johon ohjataan hulevesiä kaava-alueen pohjoispuolelta. Lisäksi kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Lahelanpelto II rakentamisen aikana toteutettuja hulevesialtaita, joihin ohjataan hulevesiä Lahelanpelto II alueen lisäksi Lahelankankaan alueelta. Lahelanpelto II alueen läheisyydessä viivytetyt hulevedet siirtyvät avo-ojassa Tuusulanjokeen.



Kuva: Ote hulevesien hallinnan yleissuunnitelmakartasta (Hulevesien hallinnan suunnitelma VE1A, Lahelampellon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Oy, KH 25.3.2024).

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjavettä koskien. Asemakaavamääräyksissä on todettu kaava-alueen olevan tärkeää pohjavesialuetta. Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laa-
tua heikentävät toimenpiteet. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauk-
siin.

Jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kiel-
letty. Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien mahdollista
pesua varten on rakennettava erityisesti kyseisen käytön tarpei-
siin varustettu tila, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin tai
muuhun asianmukaiseen käsittelyyn.

Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisäti-
loihin ja varustaa vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee
olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä likaavia aineita. Öljysäiliön täyttöpaikka on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla, varustettava riittävällä ylivuodon estolaitteella sekä varustettava sellaisella öljynkeräyslaitteella, josta mahdollisessa onnettomuustilanteessa voidaan öljy kerätä turvallisesti talteen.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tontilla tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavedensuojauksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin tai kunnan hulevesijärjestelmään.

Maalämpöä ei sallita pohjavesialueella. Pohjaveden pysyvä aleneminen ei ole sallittua. Rakennusten alimmat lattiat on suunniteltava niin korkealle, että salaojat jäävät pohjavesipinnan yläpuolelle.

Alue sijaitsee paineellisen pohjaveden alueella. Paineellinen pohjavesi tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa. Paineellisen pohjaveden alueella paalutettaessa on ennen rakentamisen aloittamista laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee pohjaolosuhteet varmistaa täydentävillä pohjatutkimuksilla rakennusten, katujen ja kunnallistekniikkalinjojen kohdilla.

Pohjaveden hallintasuunnitelma tulee esittää rakentamislupahakemuksen yhteydessä, jossa on esitetty hulevesien rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet sekä rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta.

Kaavaratkaisun mukaiset asuinkorttelit sijoittuvat pääosin Autiorinteen rakennettavuusselvityksen rakennettavuusalueille I-II, ja Välppäkujan ja Harpakujan eteläisimmät korttelinosat sijoittuvat rakennettavuusalueelle III. Osa asuinkortteleista sijoittuu Lahelanpelto II rakennettavuusselvityksen rakennettavuusalueille I-II. Asuinkortteleita sijoittuu myös Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä tehdyn rakennettavuustarkastelun rakennettavuusalueille I-IV. Lahelankaarten katualue ulottuu osin rakennettavuusalueelle V.

Lahelankaarre ja Lahelanpellontie on linjattu Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä. Yleissuunnitelman päivityksessä esitetyt ratkaisut perustuvat yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä ja sitä ennen tehtyihin pohjatutkimuksiin. Yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä katualueista on laadittu asemakaavatyötä ohjaavat suunnitelmat, joissa on tutkittu kadun rakentamisessa tarvittavat perustamistavat.

Tulva-alueelle ei ole osoitettu korttelialueita. Kerran 100 vuoteen toistuva tulva-alue on osoitettu kaavakartalla. Tulva-alueelle on osoitettu katualuetta.

Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä löydetty mahdolliset sulfaattimaat sijoittuvat asemakaavan VL-alueelle sekä osin SL-alueelle ja katualueelle. Alueen toteutusvaiheessa tehdään tarkempia pohjatutkimuksia, joiden pohjalta suunnitellaan tarkemmin alueella tarpeelliset ratkaisut. Kaavamääräysten mukaan pohjaolosuhteet tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä täydentävillä pohjatutkimuksilla rakennusten ja katujen sekä kunnallistekniikkalinjojen kohdalla.

Osalle kortteleista on osoitettu asemakaavassa ojarasitteita. Ojarasitteet on sijoitettu kohtiin, joissa ojaa tarvitaan hulevesien ohjaamisen, jotta hulevedet eivät valu naapuritontille.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellisia hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattuja alueen osia. Kyseisiin kohtiin rakennettavat hulevesirakenteet auttavat alueen hulevesien hallinnassa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Lahelanpellontie, Lähteentie, Saniaisentie sekä kaavan laatimisen aikana jo asemakaavoitetun mutta vielä täysin rakentamattoman Lahelankaarten katualueet yhdistyvät kaava-alueen katuverkkoon. Hämeentie kulkee kaava-alueen koillispuolella. Kaava-alueelle kantautuu kyseisten katualueiden liikennemelua, ja etenkin Hämeentien liikennemelu on kaava-alueella merkittävä ympäristöhäiriön aiheuttaja. Muita ympäristöhäiriöitä ei alueella ole.



Kuva: Päivääjän keskiäänitaso LAeq 07-22, ennustetilanne vuonna 2050 (Meluselvitys, Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Oy, KH 25.3.2024).



Kuva: Yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} 22-07, ennustetilanne vuonna 2050 (Meluselvitys, Lahelanjokien yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Oy, KH 25.3.2024).

Kaavaratkaisu

Tarvittavat melusuojaukset on toteutettava tontilla. Hämeentien varrelle on osoitettu yhtiömuotoisia A-korttelialueita, jotka saavat suojattua omat leikki- ja piha-alueensa melulta. Hämeentieltä kantautuva melu on torjuttavissa rakenteellisesti siten että sisätilojen ohjearvot eivät ylitä. Myös muiden asuinrakennusten kohdalla voidaan olettaa tavanomaisen seinärakenteen olevan riittävä, jotta sisätilojen ohjearvot eivät ylitä. Tämä tulee kuitenkin tarkastella tarvittaessa rakennuslupavaiheessa. Lähimmäs melualueita tulevissa rakennuksissa voidaan joutua lasittamaan oleskeluparvekkeet melun ohjearvojen täyttämiseksi. Rakennuksien käyttämistä melusuojausten osana suositellaan Hämeentien melualueella sekä Lahelankaarten ja Lahelanjokientien varsilla. Riittävän yhtäjaksoisena toteutettu, muurimainen rakentaminen suojaa korttelien piha-alueita liikennemelulta.

Nimistö

Nimistötoimikunta on 14.3.2024 kokouksessaan päätöksellä § 4 päättänyt ehdottaa, että Lahelanjokientien ja Lahelanjokien väliin tulevalle alueelle suunniteltaisiin viljelyskasveja johdettuja nimiä,

että Lahelanpellontien ja Autiorinteen väliin tulevalle alueelle suunniteltaisiin maatalouden eri työvaiheiden, sekä niissä käytettyjen työkoneiden nimistä johdettua nimistöä, että tutkitaan myös mahdollisuutta käyttää ryytimaasta johdettua nimistöä ja että suunnitellun Lahelankaarten länsipuolelle tulevalle asuinalueelle sopisi aiheeksi vesi-aihe, koska halutaan tutkia mahdollisuutta huomioida nimistössä Lahelan pohjavesialue. Nimistötoimikunta on käsitellyt Lahelanpelto III asemakaavan nimistöä 23.1.2025 ja 20.3.2025 kokouksissaan. Nimistötoimikunta on päättänyt hyväksyä Lahelanpelto III kaava-alueen nimistön 20.3.2025 kokouksessaan päätöksellä § 10.

Lahelankaarten, Lahelanpellontien, Saniaisentien ja Lähteentien katualueiden sekä Hämeentien nimet säilyvät asemakaavassa. Puiston nimistä Lahelanrinteenpuisto säilyy asemakaavassa.

Viljelykasvien mukaan nimetyllä alueella uusille kaduille on annettu asemakaavassa nimiksi Syyskaurankuja, Kevätkaurankuja, Syysrukiinkuja, Kevätruikiinkuja ja Kaskiruikiinkuja. Uudelle puistolle on annettu asemakaavassa nimeksi Vihanta.

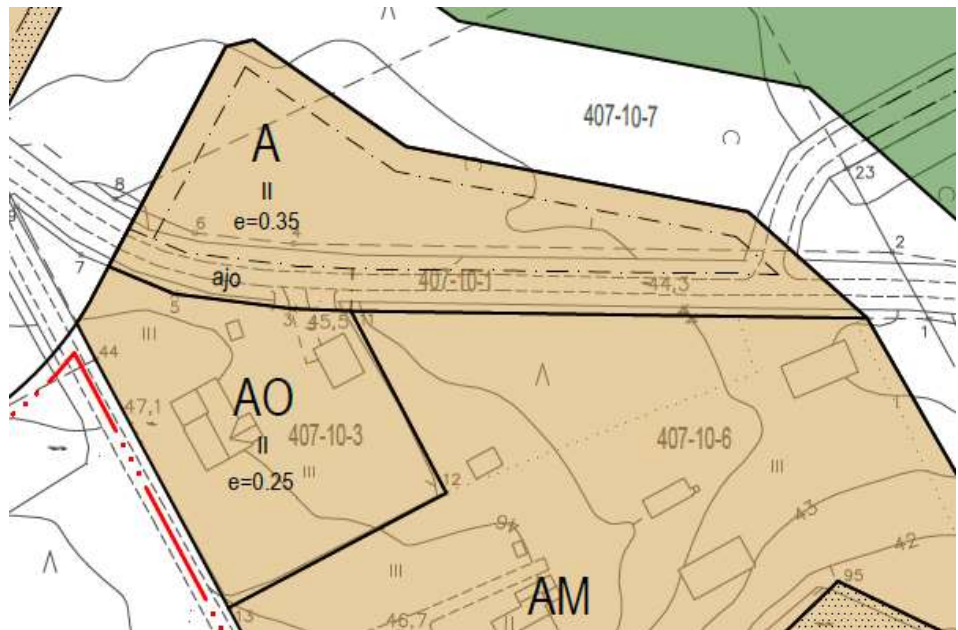
Maatalouden eri työvaiheiden sekä niissä käytettyjen työkoneiden nimien mukaan nimetyllä alueella uusille kaduille on annettu asemakaavassa nimiksi Kylvöntie, Elonkorjuuntie, Elonkorjuunpolku, Viskurikaarre, Viskuripolku, Tuultajanpolku, Tappurikaarre, Tappuripolku, Välppäkuja, Harpakuja ja Laihonraitti. Uusille puistoille on annettu asemakaavassa nimiksi Elonkokooja ja Heinähäntä.

Lahelankaarten itäpuolelle, Lahelanpellontien eteläpuolelle jäävällä alueella asemakaavan nimistö on johdettu Lahelan alueella vaikuttaneiden jalostusorien ja niiden jälkeläisten pohjalta. Kyseisellä alueella uusille kaduille on annettu asemakaavassa nimiksi Onni-Raikkaan tie, Vapunkuja ja Rasankuja. Uudelle puistolle on annettu asemakaavassa nimeksi Anssin-Jukan puisto.

Vesiaiheen mukaan nimetyllä alueella uusille puistoille on annettu asemakaavassa nimiksi Lähdevedenpuisto ja Tulvavedenniitty.

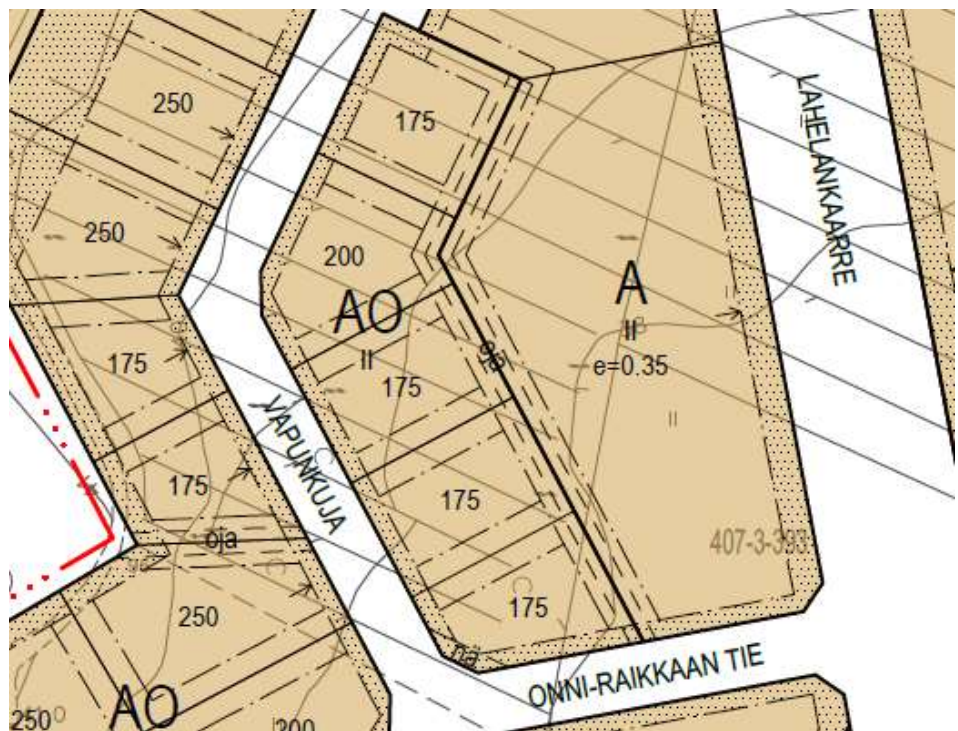
Tuusulanjoen ranta-alueen puisto on nimetty Fiilipunkaksi. Fiilipunkka-nimeä on käytetty kyseisen puiston alueella olevasta pellostä. Knaapinmetsä on annettu luonnonsuojelualueella SL olevan metsän nimeksi alueella jo olevan nimistön mukaisesti. Tuusulanjokilaaksossa kulkevan ulkoilureitin nimeksi on annettu Tuusunraitti. Kaava-alueen lähistöllä, Tuusulanjoen varressa sijaitsevaa laajahkoa peltoaluetta kutsutaan Tuusuksi eli Tuusunlääniksi.

Rasitteet



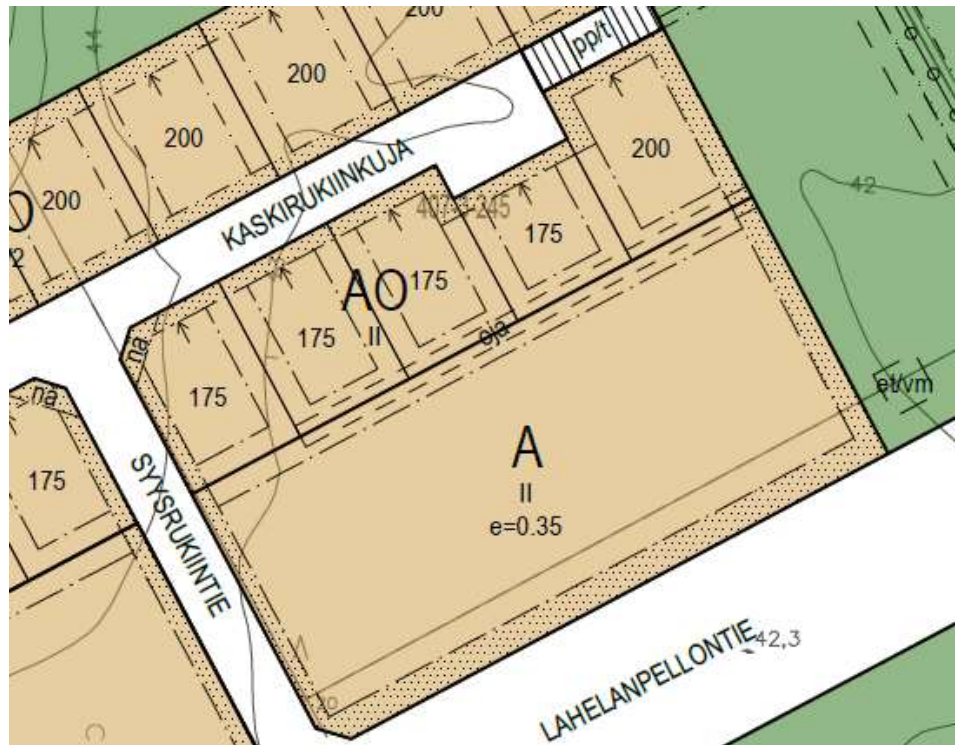
Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Lahelanpellontiehen yhdistyvän ajo-yhteyden osalta tarvitaan rasitejärjestelyjä. Kyseisen ajo-yhteyden kautta kuljetaan AO- ja A-tonteille.



Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Vapunkujan A- ja AO-korttelin sekä Vapunkujan varrella olevien AO-tonttien rajalle rakennettavat ojat tulee toteuttaa rasitejärjestelyin.



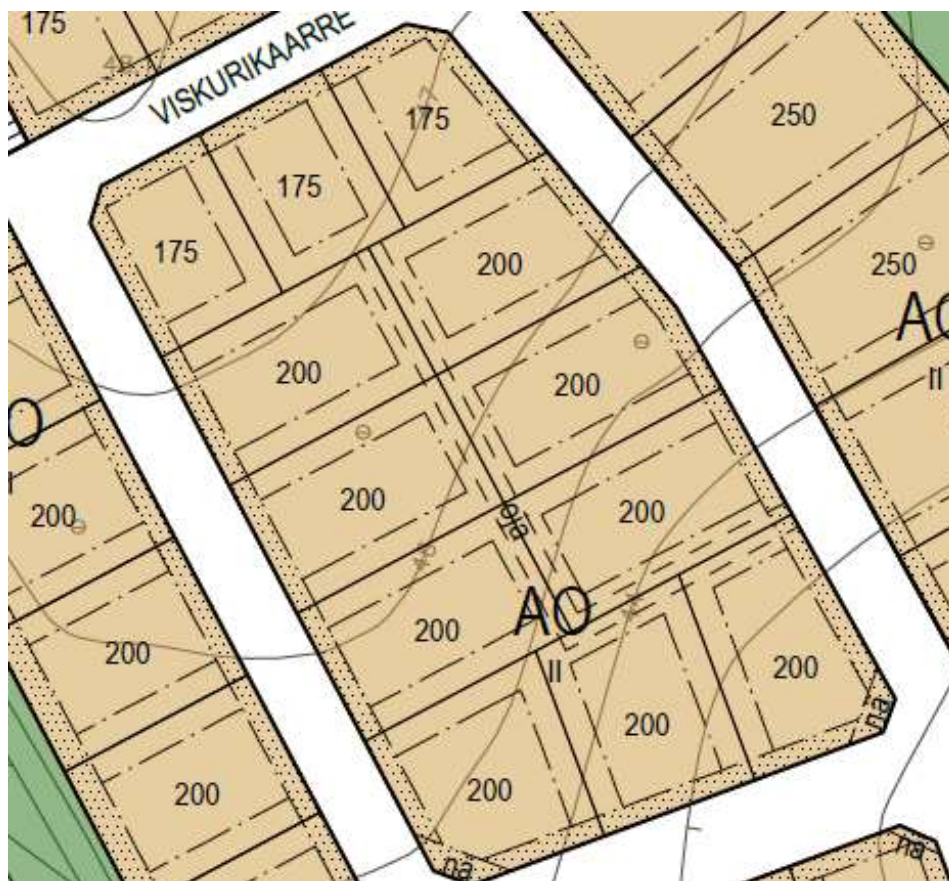
Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Kaskirukiinkujan A- ja AO-korttelin rajalle rakennettava oja tulee toteuttaa rasitejärjestelyin.



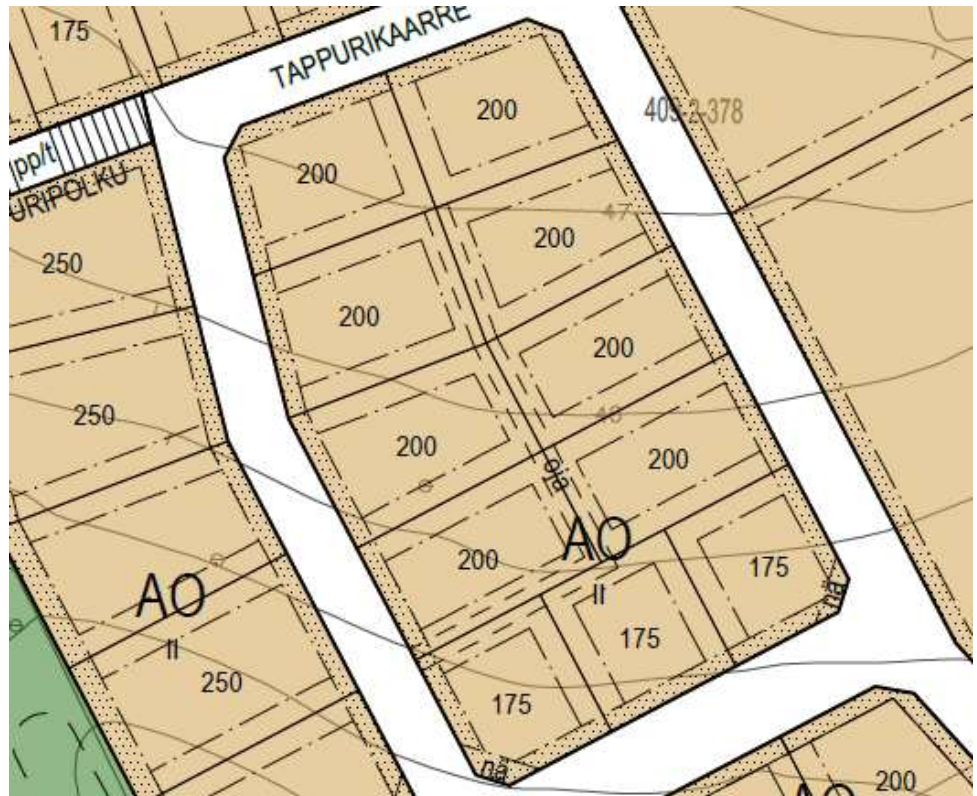
Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Kylvöntien ja Elonkorjuuntien A- ja AO-korttelin rajalle rakennettava oja tulee toteuttaa rasitejärjestelyin.



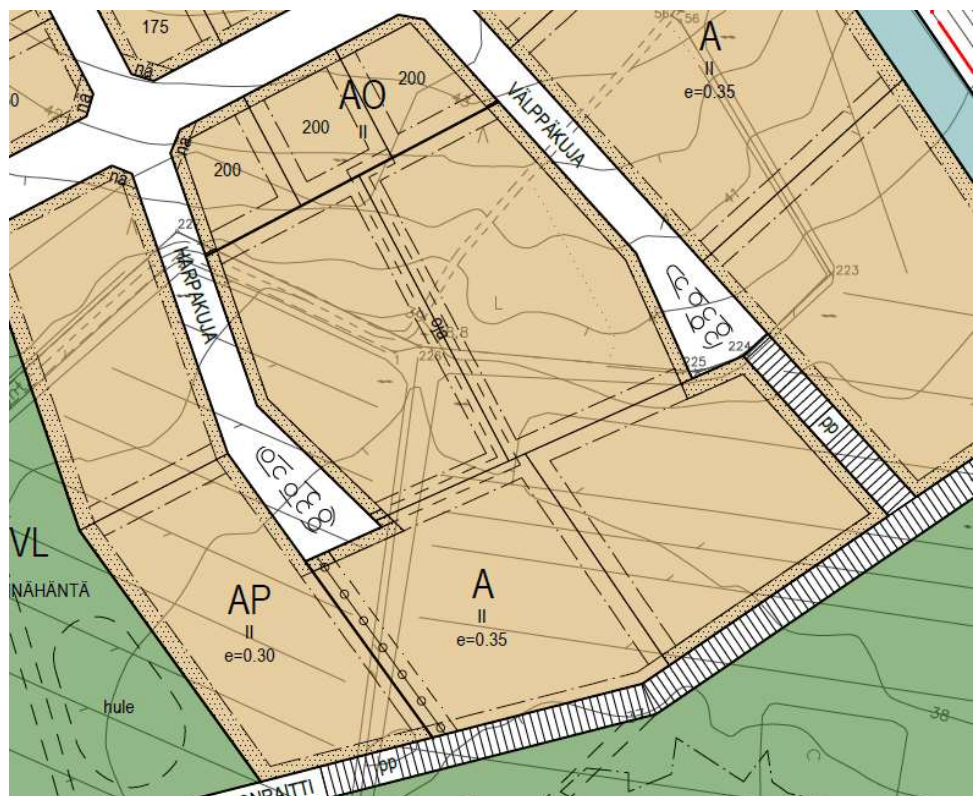
Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Viskurikaarten AO-tonttien rajoille rakennettava oja tulee toteuttaa rasitejärjestelyin.



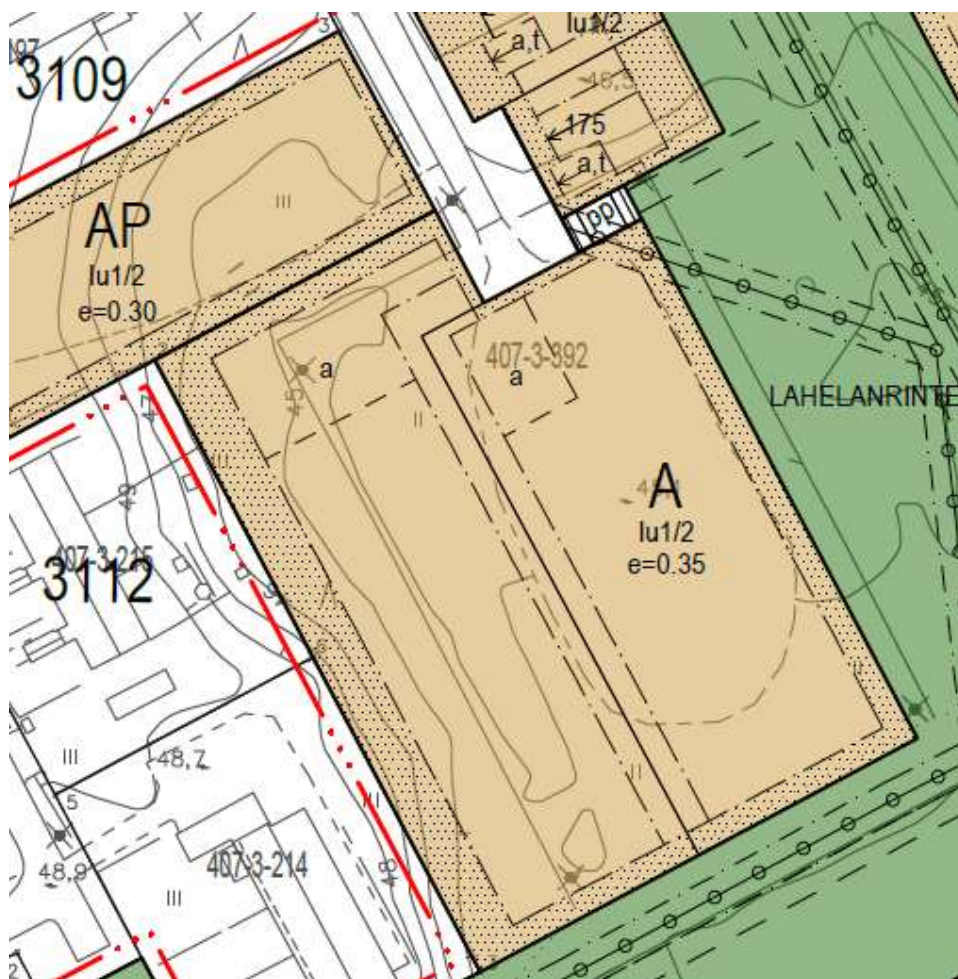
Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Tappurikaarten AO-tonttien rajoille rakennettava oja tulee toteuttaa rasitejärjestelyin.



Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Harpakujan ja Välppäkujan A- ja AO-kortteleiden rajoille rakennettava oja tulee toteuttaa rasitejärjestelyin. Harpakujan päätyyn rakennettava maanalainen johto tulee toteuttaa rasitejärjestelyin.



Kuva: Kaava-alueen alue, jossa tarvitaan rasitejärjestelyä.

Saniaisentien päädyistä jatkuva oleva maanalainen johto tarvitsee rasitejärjestelyjä A- ja AO-tontilla.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi on laadittu Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys, johon sisältyy maankäytön suunnittelu, pohjavesiasiat, liikenne, siltasuunnittelu, geotekniikka, hulevedet, vesihuolto, melu ja viheralueiden yleissuunnitelma. Kunnanhallitus on 25.3.2024 § 119 päättänyt hyväksyä Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen kaavoituksen jatko-suunnittelun valmisteluaineistoksi.

Muilla osin asemakaava perustuu alueelta ennen kaavaprosessia laadittuihin selvityksiin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan vaikutustenarviointi täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutustenarviointi täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan vaikutustenarviointi täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Kaavan vaikutustenarviointi täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavan vaikutustenarviointi täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavan vaikutustenarviointi täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavan vaikutustenarviointi täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

TOTEUTUS

Asemakaavan on tarkoitus toteutua vaiheittain. Kaava-alueen toteuttaminen aloitetaan Saniaisentien päädyn kortteleista sekä kaava-alueen eteläosasta. Alustavan aikataulun mukaisesti Autiorinteen ja Hämeentien läheiset alueet toteutetaan viimeisimpänä. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Alueelle laaditaan toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, jota päivitetään kaavatyön edetessä ja joka sisällytetään hyväksytyn kaavan liitemateriaaliksi. Kunnan luovuttaessa tontteja on käytäntönä ollut, että rakentamistapaohjeeseen sitoutetaan tontinluovutusehdoissa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako muodostettaviin kortteleihin xxxx-xxxx.

Rakentamistapaohje

Alueelle laaditaan toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje kaavaehdotus- tai hyväksymisvaiheessa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

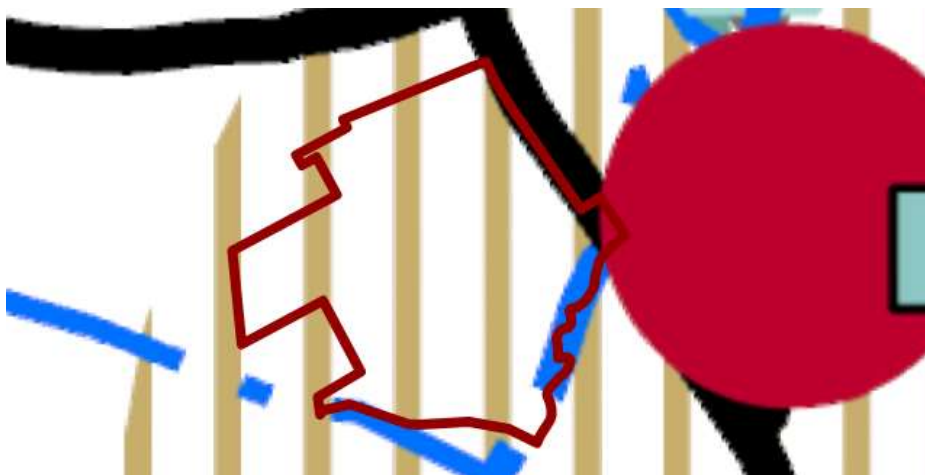
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema-kaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja kortteli-alueet, liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

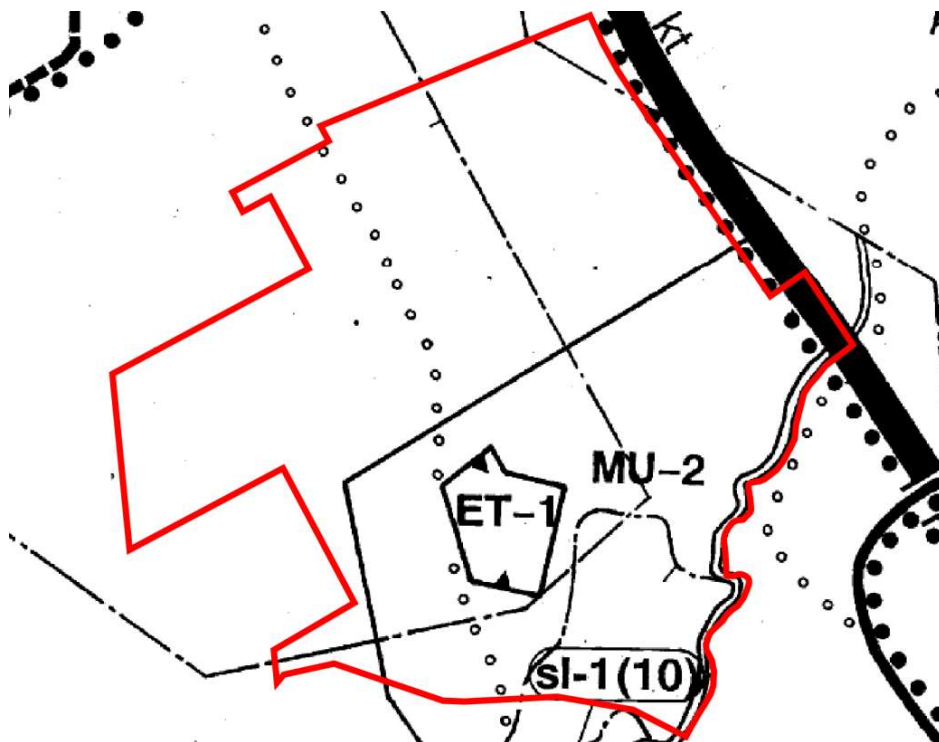
Maakuntakaava



Kuva: Ote epävirallisesta Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä (18.10.2024). Kaava-alue on rajattu kuvaan tummanpunaishalla.

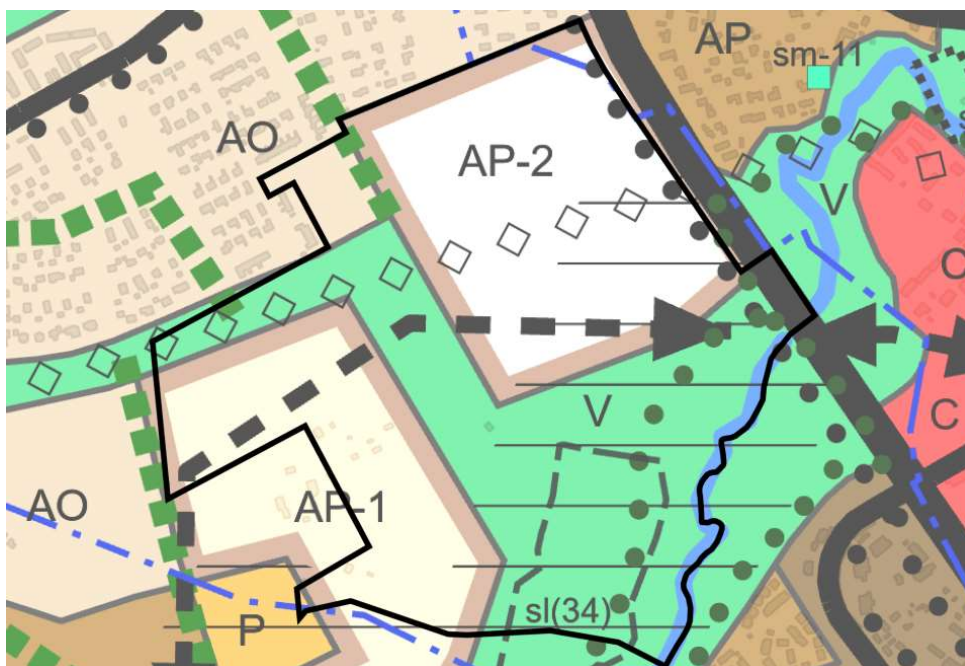
Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle, keskustatoimintojen alueen merkinnän kupeeseen. Suunnittelualue on merkitty pohjavesialueeksi, ja Tuusulanjoki vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi. Hämeentie on merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi.

Yleiskaava



Kuva: Ote Hyrylän laajenemissuunnat –osayleiskaavasta (voim. 2008). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

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 vedenottamatoimintaa 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 sijoituu luonnonsuojelualuetta (sl-1, 10). Lisäksi osayleiskaavassa on merkitty alueelle kevyen liikenteen reittejä. Hämeentie on osoitettu kantatieksi, ja sen laitaan on merkitty kevyen liikenteen reitti.



Kuva: Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 (kv 14.11.2022). Kaava-alue on rajattu kuvaan mustalla.

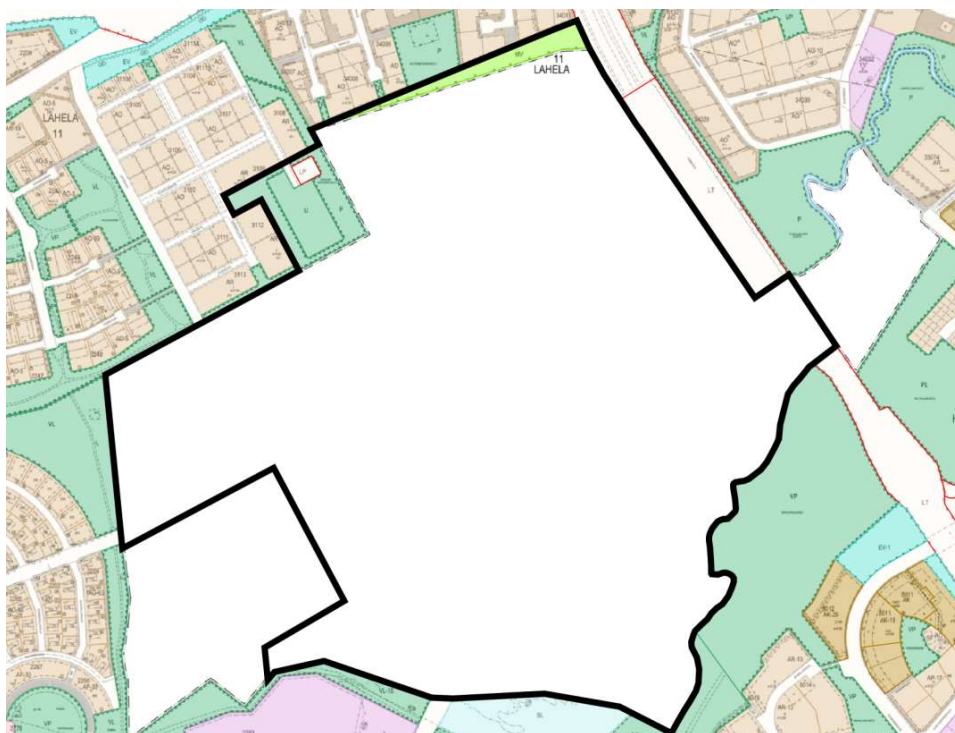
Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaavalla 2040 on osoitettu kumottavia kohteita ja merkintöjä voimaanjäävien osayleiskaavojen alueille. Lainvoiman saatuaan Tuusulan yleiskaava 2040 kumoaa Hyrylän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

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

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Tuusulan yleiskaavan 2040 tavoitteet.

Asemakaavat



Kuva: ote ajantasa-asemakaavasta kaava-alueen rajauksella.

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. Lahelanrinteen rakennuskaavasta ja Lahelan ja Koskenmäen rakennuskaavan muutoksesta (saanut lainvoiman vuonna 1970) kaava-alueessa on mukana osa Lahelanrinteenpuistosta, joka on asemakaavassa merkitty puistoalueeksi (P), urheilualueeksi (U) merkitty urheilukenttä sekä pysäköimisalue (LP). Lisäksi asemakaava-alueen pohjoisosassa on Koskenmäen rakennuskaavan muutoksesta ja laajennuksesta sekä Autiorinteestä (saanut lainvoiman vuonna 1978) mukana maanviljelys aluetta (MV) sekä pieni osa likimääräisen pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajasta.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaava-aluetta koskee alueelle laadittu Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys (Ramboll Oy, KH 25.3.2024). Yleissuunnitelman kulmakivi on Lahelan ja Lahelanpellon nykyisten ja tulevien asuinalueiden liittäminen Hyrylän keskusta. Tarkoituksena yleissuunnitelman päivittämisessä on ollut, että päivitettyä yleissuunnitelmaa voidaan käyttää apuna kaavoituksessa ja kunnallistekniikan tarkemmassa suunnittelussa. Alueiden rakentaminen edellyttää myös uusia tiejärjestelyjä sekä panostusta kevyen liikenteen, ulkoilureittien ja lähivirkistysalueiden kehittämiseen. Yleissuunnitelman päivityksen tavoitteena on ollut Lahelanpellon mahdollinen laajentuminen Lahelanpelto II ja Hyrylän ydintaajaman välillä. Yleissuunnitelman päivityksessä kaava-alueelle on tutkittu mm. asuinkortteleita, virkistysaluetta ja -reittejä sekä katuverkostoa. Lahelanpelto III asemakaava on käynnistynyt Lahelan yleissuunnitelman päivitysaineiston tukemana. Kunnanhallitus on 25.3.2024 § 119 päättänyt hyväksyä Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen kaavoituksen jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi.



Kuva: Ote Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen maankäytön suunnitelmakartasta ve1A, maksimi aluetehtokkuus ja kaikki maat (Ramboll Oy, KH 25.3.2024).



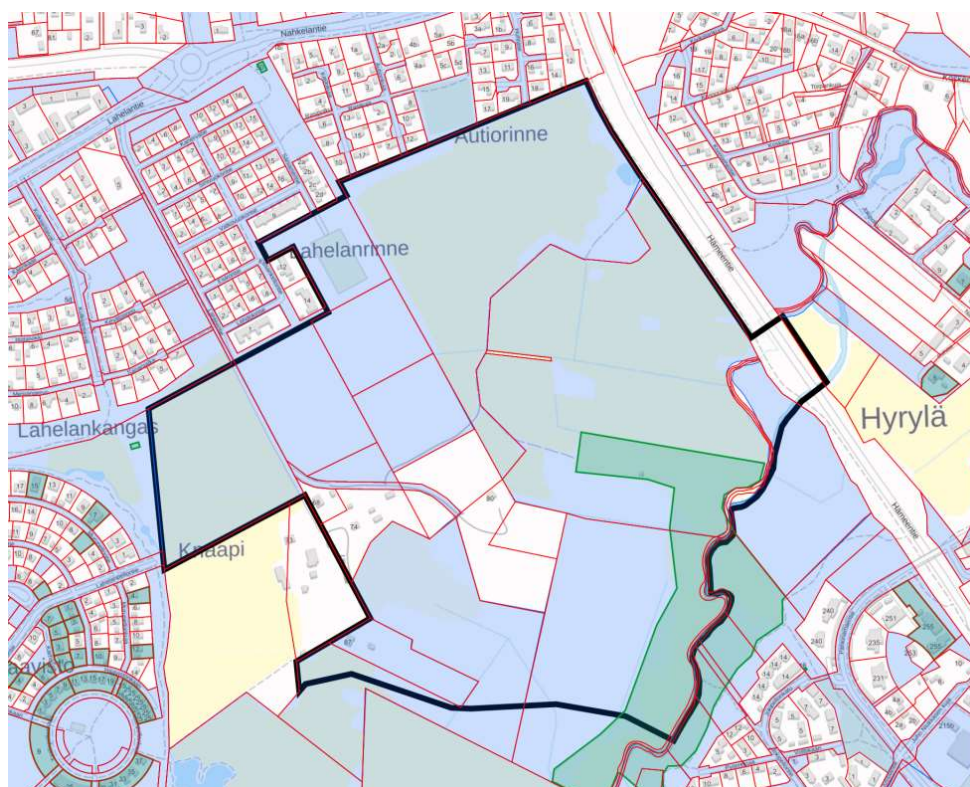
Kuva: Ote Lahelänpellon yleissuunnitelman päivityksen maankäytön suunnitelmapakartasta ve3, maksimi pientalot ja kunnan maat (Ramboll Oy, KH 25.3.2024).

Kaava-alue on myös mukana laadittavassa Vihersiniverkosto-suunnitelmassa (VISSI), Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelmassa (pohjoisosassa) sekä Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelmassa (Hyrylä VIPU).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



Kuva: Kunnan maanomistukset sinisellä värillä ja kunnan vuokraamat pellot vihreällä. Värittömät alueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajaus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kolmen yksityisomisteisen kiinteistön alueen sisällyttämistä asemakaavaan, joiden lisäksi asemakaava-alueeseen kuuluu neljä Tuusulan veden omistamaa kiinteistöä sekä osa valtion omistamaa kiinteistöä.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 kunnan aloitteesta. Hankkeen aloittamisen aikataulusta on kerrottu ensimmäisen kerran Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa 2022.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä viranomaistahojen kanssa lausuntomenettelyn kautta.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan Vesi
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

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 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa ("Hyrrän" kiinteistön Ohjaamon tiloissa, Autoasemankatu 1, 2. krs, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 31.10.2024 klo 17.30–19.00 Rykmentin Talon Rykmentin salissa (Rykmentintie 48, 04300 Tuusula). Asukastilaisuudessa oli paikalla noin 10 osallistujaa. Asukastilaisuudessa nousi keskusteluun mm. kaava-alueen vihreyden tärkeys, ikäihmisille sopivan asumisen mahdollistaminen sekä koirapuiston, joka voisi mahdollisuuksien mukaan olla metsäinen, sijoittaminen kaava-alueelle.

Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin Hyrylän kuntalaisillassa Tuusulanjärven koululla (Tuusulantie 131, 04310 Tuusula) 5.11.2024 klo 18–20.

Kuntalaisillassa nousi Lahelanpelto III asemakaavan osalta keskusteluun mm. minkälaisia liikenneyhteyksiä Autiorinteen suunnasta rakennetaan kaava-alueelle, kaava-alueeseen liittyvien, pohjoispuolisten katujen mahdollinen ruuhkautuminen Lahelanpelto III asemakaavan toteuttamisen myötä etenkin ennen Lahelanorren toteuttamista sekä mahdollisten kaava-alueelle osoitettavien kerrostalokortteleiden sijoittumispaikat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä (4) viranomaisten kannanottoa sekä yksi (1) ilmoitus siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin neljä (4) kappaletta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskivat maston sijoittamisen tarvetta, nykyistä sähköverkkoa, melun ja tärinän huomioimista asuinkortteleissa, pohjaveden, maaperäolosuhteiden sekä vedenottamon huomioimista, alueen luontoarvojen säilyttämistä, hulevesien hallinnan merkitystä, Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen maisema-analyysin sekä maisemasuunnittelun tavoitteiden ja konseptin riittävyyttä sekä alueen arkeologista potentiaalia.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavilta tahoilta:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Digita Oy
- Caruna Oy
- Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan vastuullinen aluemuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, etteivät jätä kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

- Uudenmaan liitto

Yhteenveto mielipiteistä

Saadut mielipiteet koskivat monimuotoisen asumisen mahdollistamista alueelle, alueen kevyen liikenteen verkostojen kehittämisen tarvetta, pohjaveden, maaperäolosuhteiden, vedenottamon ja lähteiden huomioimista, alueen luontoarvojen säilyttämistä, hulevesien hallinnan merkitystä sekä kaava-alueella sijaitsevien maatala-toimintojen jatkumisen mahdollistamisen tärkeyttä.

Kannanottojen ja mielipiteiden huomioiminen kaavatyössä

Saadut kannanotot ja mielipiteet on huomioitu kaavatyössä seuraavasti:

- Asemakaavaan on kirjattu määräyksiä pohjavettä koskien.
 - Asemakaavaan on kirjattu määräys, jonka mukaan pohjaolosuhteet tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä täydentävillä pohjatutkimuksilla rakennusten ja katujen sekä kunnallistekniikkalinjojen kohdalla.
 - Asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon maaperän rakennettavuus. Korttelialueita ei ole sijoitettu maaperältään heikoin rakennettaville alueille.
 - Kaava-alueelle on osoitettu useita aluevarauksia (et/vm) kunnallisteknisten laitteiden sijoittamista varten.
 - Knaapin metsä on merkitty SL-alueeksi. SL-alueelle ei ole osoitettu reittejä.
-

- Asemakaavaratkaisussa on huomioitu pohjavesiselvityksen (Ramboll Oy, KH 25.3.2024) mukaiset etäisyydet vedenottamoon.
- Hämeentien melualueelle on osoitettu ainoastaan yhtiömuotoisesti toteutettavia A-korttelialueita, jotka saavat suojattua omat leikki- ja piha-alueensa melulta.
- Asemakaavassa on osoitettu monipuolisesti erilaisia asuintontteja.
- Knaapin metsän viereistä asuinkorttelia on pienennetty Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen mukaisesta ratkaisusta.
- Asemakaavassa on osoitettu kattavasti kevyen liikenteen yhteyksiä erillisinä pp- ja pp/t-katualueina, mitoittamalla kokoojakadut ja osa tonttikaduista niin leveiksi, jotta niihin mahtuu tarvittaessa erillinen jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä osoittamalla VL-alueelle ohjeellisia ulkoilureittejä (ut).
- Alueelta kartoitettujen lähteiden havaintopaikat on rajattu kortteli- ja katualueiden ulkopuolelle.
- Kaava-alueelle sijoittuva kiinteistö, jolle sijoittuu maataloustoimintoja, on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM). Kyseinen asemakaavan käyttötarkoitus mahdollistaa kiinteistön nykytilan mukaisen käytön jatkumisen.
- Vapunkujan varrelle sijoittuville tonteille on osoitettu leveä, osoitettu istutettavaksi määrätty alueen osa AM-korttelialuetta vasten.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen 9.4.2025 § xx.

Kaavaluonnos on nähtävillä 15.5.2025 - 16.6.2025 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään kaikille avoin asukastilaisuus. Asukastilaisuus järjestetään 3.6.2025 klo 17.30–19.00 Rykmentin Talon Rykmentin salissa (Rykmentintie 48, 04300 Tuusula).

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kunnanhallitus on 25.3.2024 § 119 päättänyt hyväksyä Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen kaavoituksen jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, xx.xx.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
