



Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Lahelanpellon alue on Hyrylästä länteen sijaitseva alue, joka on alkanut rakentua tiiviimmin 1970-luvun alun jälkeen ja uusimmat alueet Lahelan tien itäpuolella ovat vielä rakenteilla. Kunnanhallitus on 15.12.2008 hyväksynyt Lahelan alueen yleissuunnitelma, jota on tarkoitus päivittää vielä asemakaavoittamattomien alueiden osalta. Yleissuunnitelman päivittäminen on tarpeen, koska alueen maankäytön tavoitteet ovat osittain muuttuneet ja alueella on monia rakentamista rajoittavia tekijöitä, esimerkiksi pehmeä maapohja, arvokkaat luontoalueet sekä pohjavedenotto. Alueiden rakentaminen edellyttää myös uusia tiejärjestelyjä sekä panostusta kevyen liikenteen, ulkoilureittien ja lähivirkistysalueiden kehittämiseen.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnitelman kulmakivi on Lahelan ja Lahelanpellon nykyisten ja tulevien asuinalueiden liittäminen Hyrylän keskustaan. Tarkoituksena on, että päivitettyä yleissuunnitelmaa voidaan käyttää apuna kaavoituksessa ja kunnallistekniikan suunnittelussa.

Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylän keskustan ja kantatie 45:n länsipuolella Tuusulanjoen laaksossa. Länsi- ja pohjoisreunaltaan alue rajoittuu erillispientalojen asuinkortteleihin, itä- ja eteläosa rajautuu jokilaaksoon ja peltoalueisiin sekä pieneltä osalta Pähkinämäentiehen ja Hyrylän keskustaan. Tavoitteena on Lahelanpellon mahdollinen laajentuminen Lahelanpelto II ja Hyrylän ydintaajaman välillä.

Suunnittelun tavoitteet

Tuusulan kuntastrategiassa asumisella, kasvatuksella sekä koulutuksella on merkittävä rooli ja yhtenä yleissuunnitelman keskeisenä tavoitteena

on tarjota monipuolisia asumisen mahdollisuuksia laadukkaiden ja hyvin saavutettavissa olevien palvelujen äärellä. Samalla vaalimme viherympäristöä, vesistöjä ja niiden saavutettavuutta sekä luonnon monimuotoisuutta.

Yleissuunnittelutyön ensisijaisena tavoitteena tuottaa tietoa alueen asemakaavoitusta varten ja yhteensovittaa laajempia osakokonaisuuksia. Koska Lahelanpellon alue on laaja kokonaisuus, se tulee muodostumaan useammasta asemakaava-alueesta.

Päivitetyn yleissuunnitelman tarkoituksena on muun ohella varmistaa, että tähän mennessä laaditut ja tulevaisuudessa laadittavat suunnitelmat toimivat yhteen. Työllä pyritään myös herättämään keskustelua alueen kehittämisestä sekä asettamaan tavoitteita alueen jatkosuunnittelua varten.

Yleissuunnitelman päivitystyötä tekemään on valittu Ramboll Oy konsulttitoimisto. Konsulttityön on tarkoitus valmistua 28.4.2023.

Yleissuunnitelman päivityksessä on tarkoitus ottaa kantaa alueen kehittämisen kannalta keskeisiin teemoihin kuten:

- Maankäytön suunnittelu
- Pohjavesi
 - Pohjaveden laadun säilyminen alueen rakentuessa ja pohjavedenotannon vaatimukset lähialueen maankäytölle.
 - Alueen korttelirakenne ja rakennustehokkuus pohjavesialueella lähellä pohjavedenottamoita.
- Liikenne
 - Katujen yleissuunnitelma
 - Lahelanorren linjausvaihtoehtojen tutkiminen
 - Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet
- Siltasuunnittelu
- Geotekniikka
 - Rakennettavuusselvitys
- Hulevesi
 - Hulevesi- ja kuivatussuunnittelu
- Vesihuolto
 - Vesihuollon järjestämisen periaatteiden suunnittelu.
- Melu
- Viheralueiden yleissuunnitelma.

Konsulttityön aluerajaus poikkeaa jonkin verran OAS:n rajauksesta. Suunnittelualue on osa Lahelanpellon aluetta ja liittyy monin tavoin aluetta ympäröiviin, jo toteutuneisiin alueisiin. Alueen toimiminen saumattomasti yhteen ympäröivän taajaman kanssa edellyttää suunnittelualuetta laajempaan aluerajaukseen.



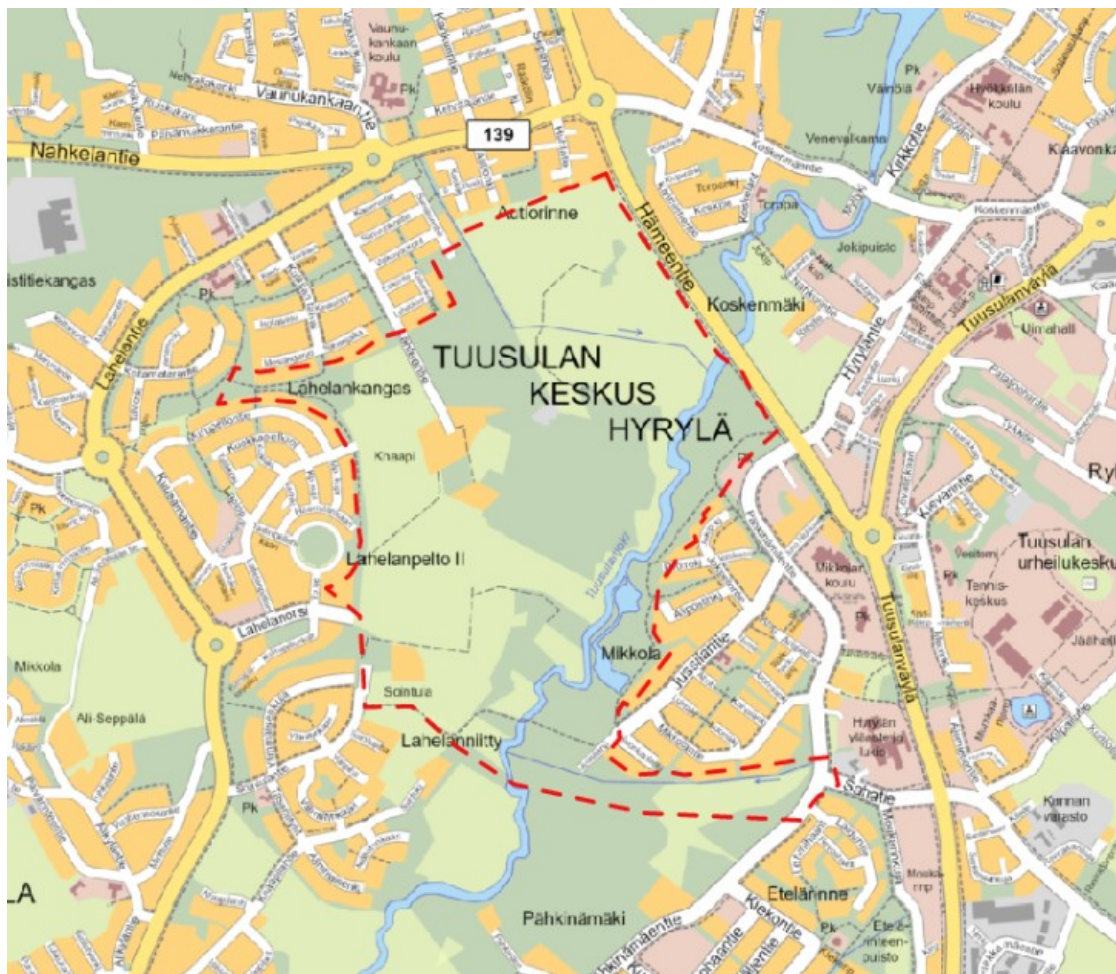
Konsulttityöhön liittyvän selvitysalueen alustava rajaus opaskartalla: punainen katkoviiva. Selvitysalueen pinta-ala on noin 200 ha.

Yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia, eikä yleissuunnitelman hyväksymisestä voi valittaa. Yleissuunnitelma on nimensä mukaisesti luonteeltaan yleispiirteinen ja selvityksenomainen. Yleissuunnitteluvaiheen jälkeen suunnittelua tarkennetaan asemakaavoituksella. Yleissuunnitelmaa ei siten tule lukea yksityiskohdiltaan valmiina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus

Suunnittelualueen alustava rajaus poikkeaa joiltain osin konsulttityön aluerajauksesta. Suunnittelualue tulee toteutuessaan liittymään saumattomasti olemassa rakentamiseen, kuten katuihin, puistoihin, vesihuoltoon sekä muuhun suunnittelu-alueetta laajempaan kokonaisuuteen. Konsulttityössä selvitetään muun ohella sitä, miten suunnittelualue voidaan parhaiten liittää jo toteutuneisiin alueisiin sekä osaksi Hyrylän taajamaa.

Yleissuunnitelma-alueen alustava rajaus mukailee pääosin Lahelanpellon asemakaavoittamatonta aluetta. Länsi- ja pohjoisreunaltaan suunnittelualue rajoittuu erillispientalojen asuinkortteleihin, itä- ja eteläosa rajautuu jokilaaksoon ja pelto-alueisiin sekä pieneltä osalta Pähkinämäentiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 130 ha. Alueen maaperä on pääosin savea ja liejua. Alue on pääosin vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta ja alueella sijaitsee vedenottamo. Lopulliseen rajaukseen voi sisältyä pieniä osia aluetta rajaavista asemakaavoista. Suunnittelualueen rajaus voi muuttua työn edetessä ja tavoitteiden tarkentuessa.



Suunnittelualueen alustava rajaus opaskartalla: punainen katkoviiva. Aluerajauksessa on huomioitu Lahelanpellon asuinalueen laajentuminen itään sekä katuyhteydet Hyrylän ydintaajamaan.

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä yleissuunnitelman tavoitteista, selvitettävistä vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon 3.11. - 5.12.2022 aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 5.12.2022.**

Kirjalliset mielipiteet pyydetään lähettämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake löytyy Tuusula.fi [Asuminen ja ympäristö/Vireillä olevat kaavahankkeet](https://tuusula.fi/Asuminen-ja-ymparisto/Vireilla-olevat-kaavahankkeet) nimellä Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys.

tai

- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava yleissuunnitelman nimi "Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys".

TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa **esitellään kuntalaisillassa 8.11.2022** klo 18-20. **Paikkana on uusi päiväkoti Martta Wendelin** (Pähkinämäentie 195, 04300 Tuusula).

Yleissuunnitelman osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen suunnittelu etenee yleissuunnitelmaehdotukseen ja sen nähtävilläoloon. Luonnoksesta voi jättää mielipiteen nähtävilläolon aikana. Yleissuunnitelman hyväksymisen jälkeen käynnistyy alueen asemakaavoitusvaihe. Yleissuunnitelman hyväksyy kunnanhallitus.

Asemakaavaprosessi/-prosessit käynnistyvät erillisellä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavoituksen etenemisestä.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Etelä-Suomen aluehallintovirasto
 - Vastuumuseo
 - Keski-uudenmaan maakuntamuseo
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Tekninen lautakunta
 - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - Hyte-lautakunta
 - Lapsi- ja perheasiainneuvosto
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY -keskus
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Nimistötoimikunta

- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Tuusulan yrittäjänaiset
 - Itella
 - Kiertokapula
 - Metsäkeskus
- Kehittämisverkostot
 - Hyrylän kehittämisverkosto, pj. Lars Wingvist
 - Etelä-Tuusulan kylien kehittämisverkosto, pj. Jari Anttalainen
 - Lahelan kehittämisverkosto
 - Tuusulan seudun maataloustuottajain yhdistys
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
 - Tuusula-Seura
 - Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
 - Lahelan kylätoimikunta
 - Lahela-Seura ry
 - Nahkelan kylätoimikunta
 - Vaunukankaan koti- ja koulu -yhdistys
 - Nahkelan koti- ja koulu / > Nahkelan metsästysseura
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy,
 - Telia Oyj,
 - Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, Fortum Power and Heat Oy, Vantaan Energia Oy
 - ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonrakentajat.

Vaikutusten arviointi

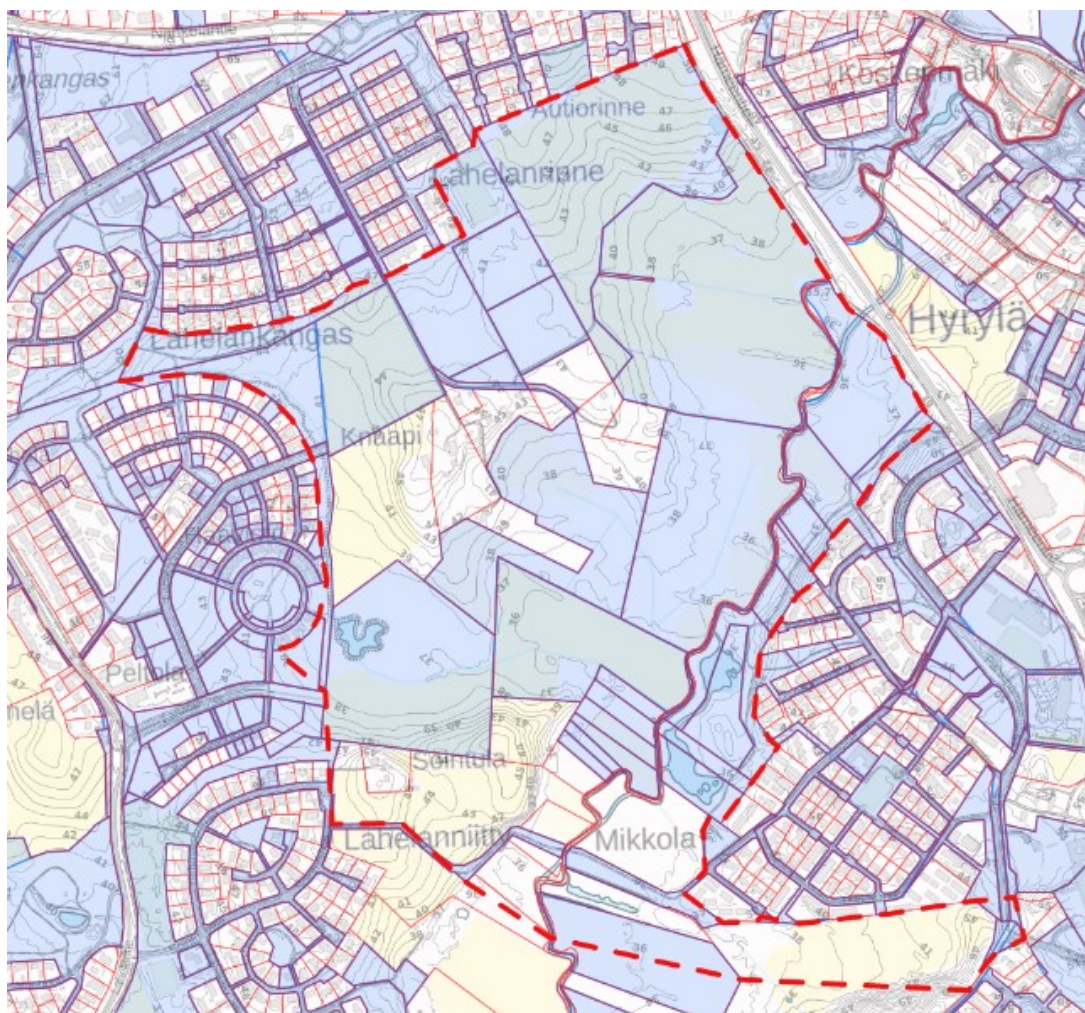
Suunnittelun valmistelun yhteydessä arvioidaan toteuttamisen keskeisimmät vaikutukset. Toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu kattavasti vuoden 2008 Lahelan yleissuunnitelman yhteydessä, ja päivitetyllä yleissuunnitelmalla on tarkoitus tarkentaa ja ajanmukaistaa siinä tehtyjä ratkaisuja. Vaikutuksia arvioidaan päivitetyssä yleissuunnittelussa lähinnä niiltä osin, kun ratkaisu poikkeaa oleellisesti yleissuunnitelmassa tehdyistä ratkaisuista.

Arvioitavat vaikutukset voivat liittyä muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset ratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat työn valmisteluun osallistuvat konsultit, kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan tai jättää mielipiteensä nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Yleissuunnitelman suunnittelualue on suurelta osin rakentamaton. Alueen keskellä on asuinkeittymä, talouskeskuksia ja asuinpientaloja. Rakentamaton alue on viljelyksessä olevaa peltoa ja talousmetsää, osa Tuusulanjoen jokilaaksoa. Tieverkkona alueen rakennetuille kiinteistöille toimii Lähteentie ja rakentamattomalle alueelle Lahelanorsi. Lähialueella sijaitsee myös Tuusulan Seudun Vesilaitoksen vedenottamo.

Suunnittelualueen pellot ja metsät ovat kunnan omistuksessa, vedenottamoalue Tuusulan Seudun Vesilaitos kuntainliiton omistuksessa. Muilta osin alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

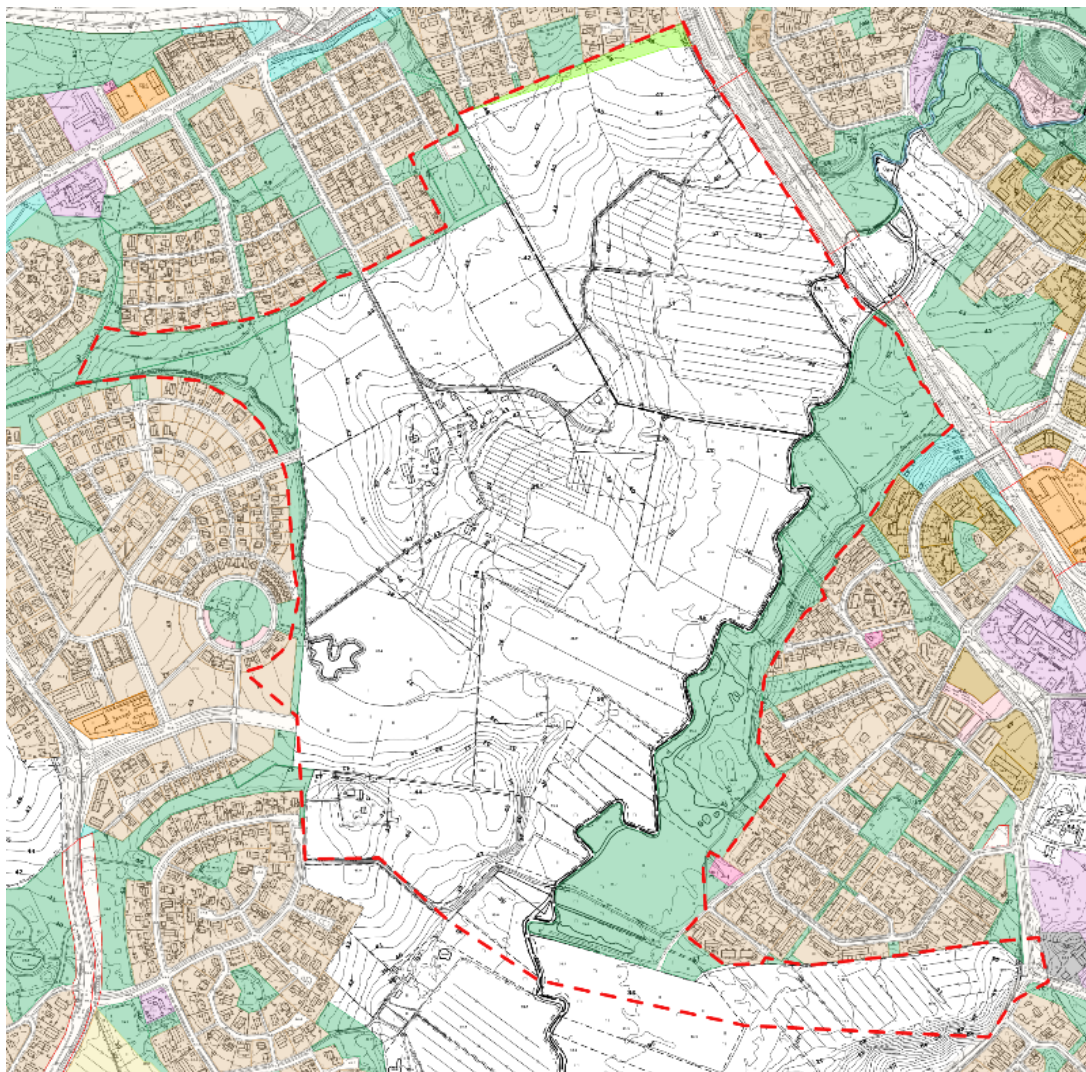


Yleissuunnitelma-alueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa.

Suunnittelualueetta koskevat suunnitelmat

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Suunnittelualueella on käynnistynyt vuoden 2021 alussa Lahelan monitoimikampuksen asemakaava (OAS 3542). Tämä asemakaavatyö on osa Tuusulan kunnan palveluverkkosuunnitelman mukaista kunnan kouluverkon toteuttamista. Lahelan monitoimikampus on kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2021-2025 merkitty kaavoituksen kärkihankkeeksi.

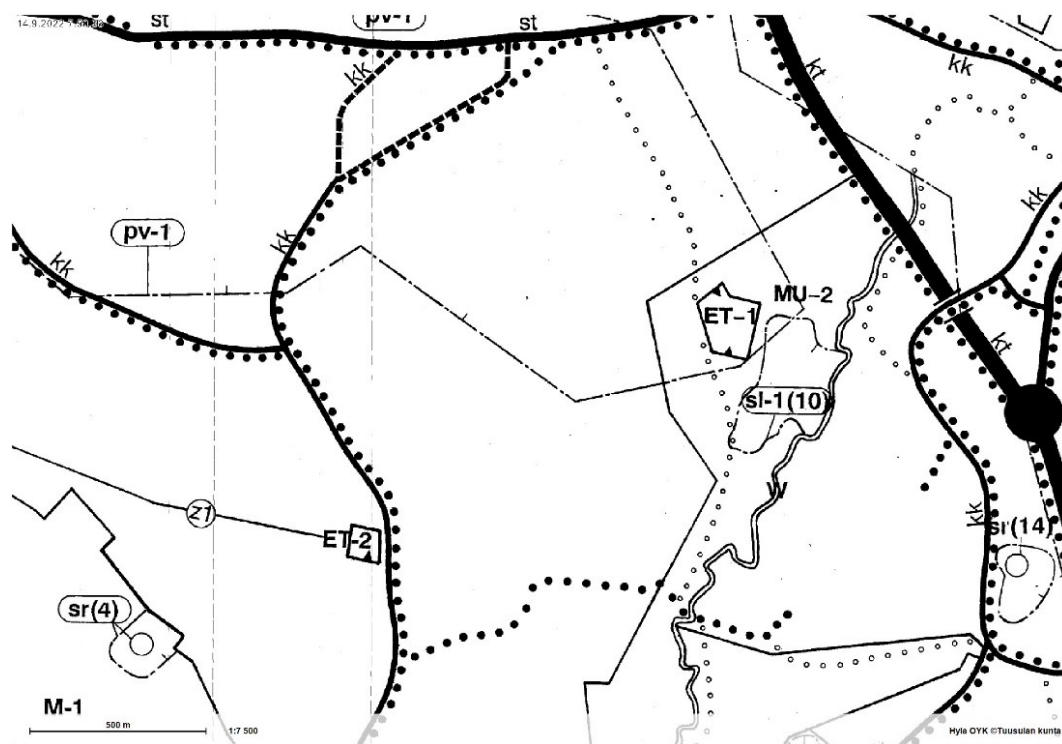
Kärkihankkeet ovat kaavoja, joiden valmisteluun panostetaan ensisijaisesti. Lahelan yleissuunnitelman päivitystyö on osa monitoimikampuksen asemakaavatyön selvitysaineistoa.



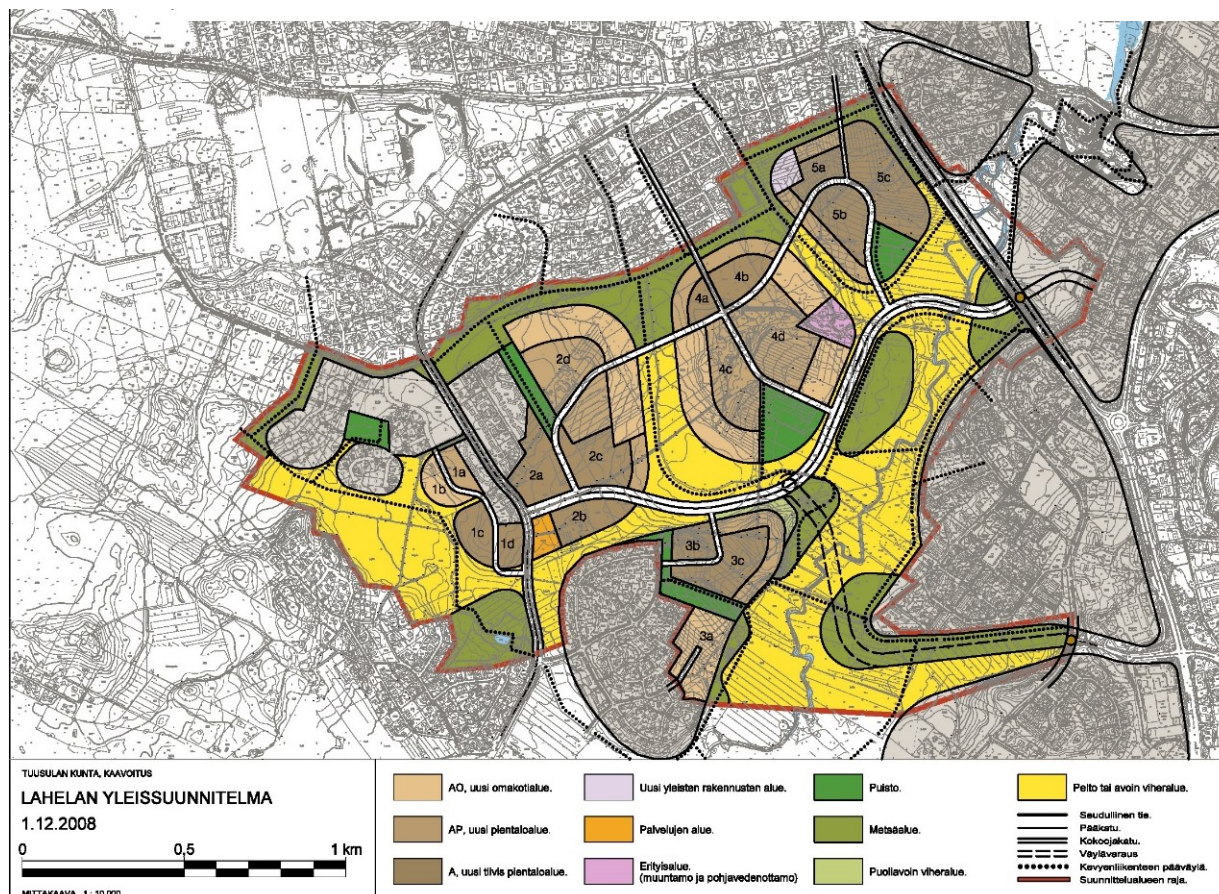
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti asemakaavojen yhdistelmäkartalla.

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, mikä on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Suunnittelualueelle on osoitettu käyttötarkoituserkinnät ET-1, yhdyskuntateknisen huollon alue, MU-2, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta sekä sl-(10), alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas. Alueelle on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys

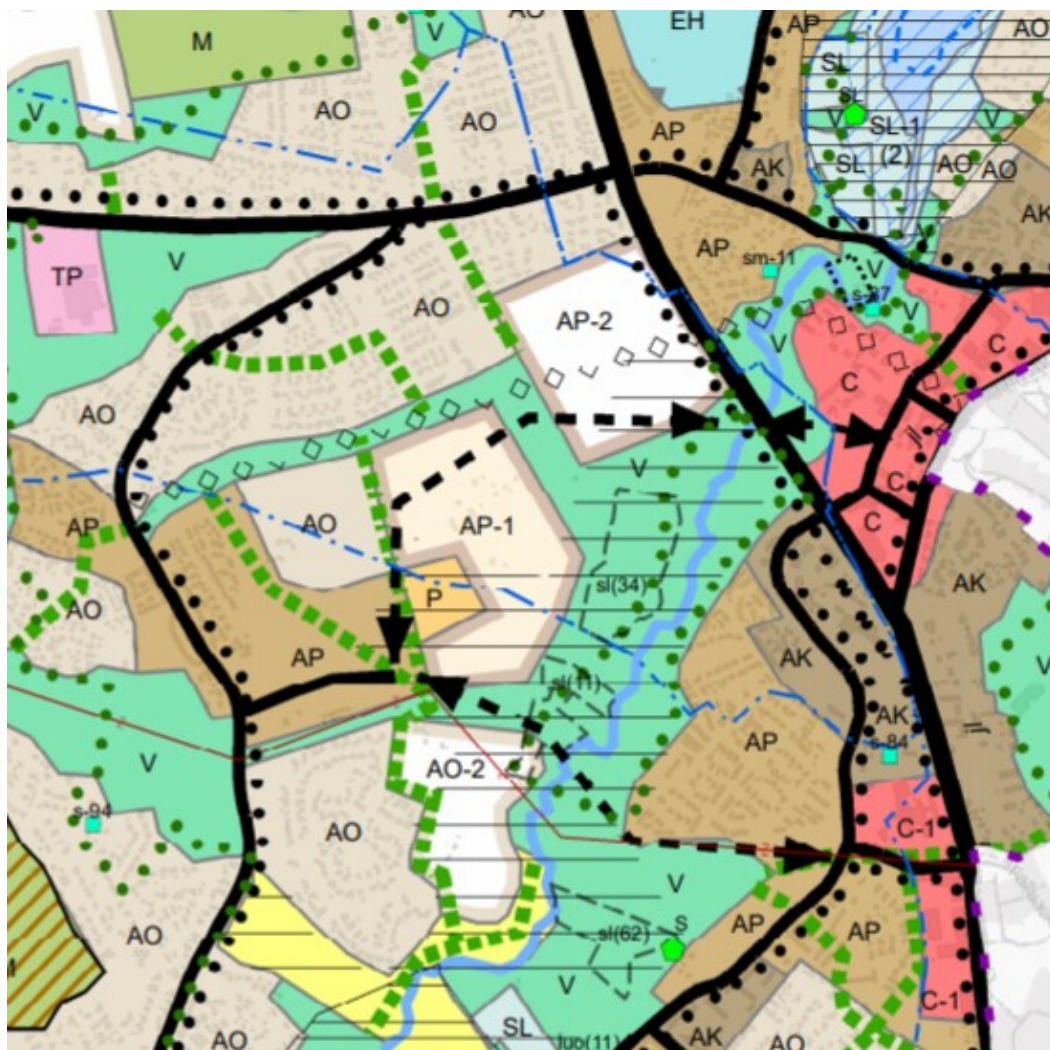


Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaava - vaihekaava










Kunnanhallitus on hyväksynyt Lahelan yleissuunnitelman 15.12.2008 §737.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi suunnitelma laaditaan, miten suunnittelu etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä.



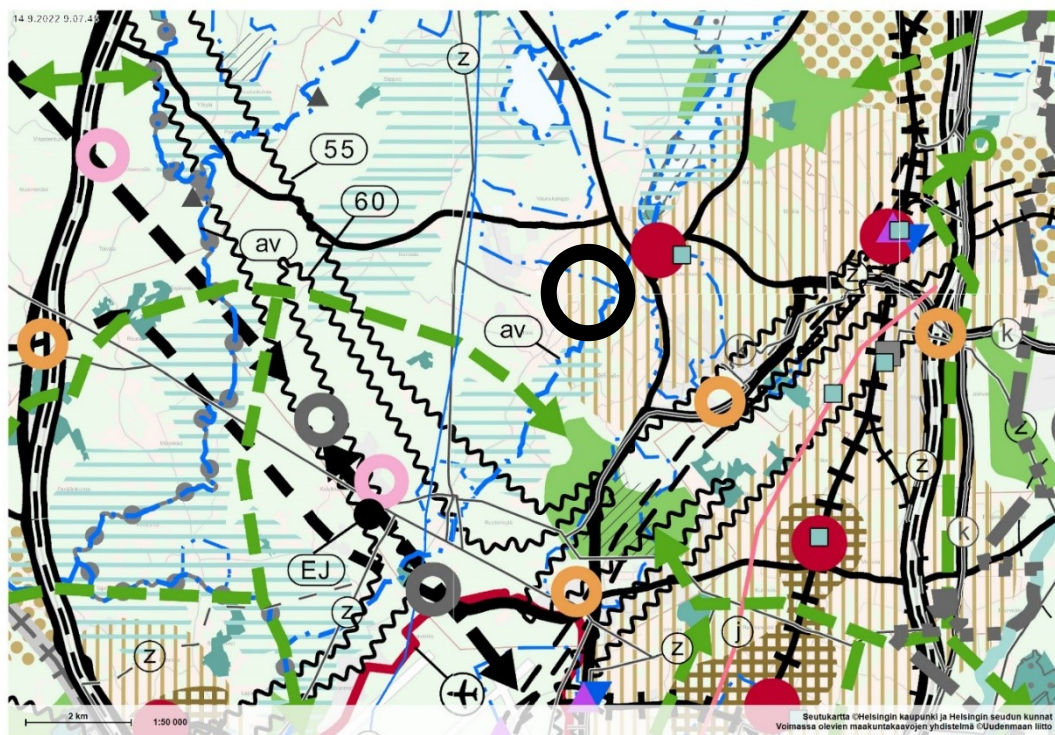
Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II hyväksymiskäsittelyssä (KKL 12.10.2022)

Keskisimmät aluevaraukset ja niiden kaavamääräykset:

-  Nykyiset asuinalueet
-  -1 Ensimmäisen vaiheen asumisen laajenemisaalue
-  -2 Toisen vaiheen asumisen laajenemisaalue
-  AP Tiivis pientalovaltainen asuinalue
-  AO Omakotivaltainen asuinalue
-  P Palvelun ja hallinnon alue
-  V Virkistysalue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys

- ◇ ◇ Pyöräilyn laatuikäytävä
- sl Alueen osa, joka on paikallisesti luonnonsuojelullisesti arvokas
- Maisemallisesti arvokas alue
- ← - - - - - → Paikallinen liikenteen yhteystarve
- ■ ■ ■ Viheryhteystarve
- ● ● Ulkoilureitti
- ■ Ekologinen yhteystarve
- □ □ □ Pohjavesialue



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Alueen likimääräinen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa 2050 -kaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja osin pohjavesialuetta sekä vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta. Suunnittelualueesta osa on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Viheryhteystarvemerkintä sivuaa suunnittelualueetta etelässä.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä.

- Lahela, Luontoarvotarkistukset, Airix ympäristö 2008
- Lahelanpelto II rakennettavuusselvitys, Ramboll 2013
- Autiorinne rakennettavuusselvitys, Ramboll 2013
- Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys, Pöyry Finland 2018
- Lahelan pohjavesialueen suojeleusuunnitelman päivitys
- Tuusulanjärven ja jokilaakson luontoselvitys, Enviro 2015
- Lahelan lähteen alueen luontoselvitys, Enviro 2019
- Lahelanpelto II, puistovihersuunnitelma, Tuusulan kunta, kunnallistekniikka 2019.
- Lahelan koulun saavutettavuusanalyysi, Tuusulan kunta, paikkatieto 2019.
- Lahelanpellon koulun sijaintitarkastelu, Sitowise, 2020.
- Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, Tuusulan kunta, viherpalvelut 2021.
- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, (Pöyry 2018)
- Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry 2018)
- Tuusulanjoki – Kulttuurimaisema ja rakennuskanta. Yleiskaavan 2040 taustaselvitys. (Anne Vähätalo 2018)
- Hyrylän joukkoliikenteen laatuikäytävä ("Raitiovaunuselvitys"). Maankäytön kehitys ja runkoyhteyden toteutusvaihtoehdot yleis- kaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen (Sitowise 2020)

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Tuusulan kunta

PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Teija Hallenberg, kaavasunnittelija, p. 040 314 3039

teija.hallenberg@tuusula.fi

Taina Toivanen, liikennesuunnittelija, p. 040 314 3523

taina.toivanen@tuusula.fi

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3568

tomi.hurme@tuusula.fi

Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri, p. 040 314 3569

jukka-matti.laakso@tuusula.fi

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

anne.olkkola@tuusula.fi

Konsultti

Ramboll Oy

Sanna Kaikkonen, projektipäällikkö

p 040 5957 160

sanna.kaikkonen@ramboll.fi