

Tätä asemakaavaselostusta täydennetään kaavatyön ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheen kaavaselostuksessa on esitetty kaavatyön lähtötiedot ja kuvattu suunnitteluratkaisut luonnoksen tarkkuustaso huomioiden.



Lepola III asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos

Kaava nro 3485

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3485
PÄIVÄTTY 19.3.2025

Asemakaava koskee:
Tuusulan kunnan
21. kunnanosaa, Lepolaa

Asemakaavan muutos koskee:
Tuusulan kunnan
21. kunnanosan, Lepolan
puisto- ja katualueita.

Kaavan nimi:
Lepola III

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.11.2023

Kuntakehityslautakunta: 19.3.2025

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:

Kuntakehityslautakunta:

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus: Vilma Paaer, kaavasuunnittelija; Aamu Kurjenpuu, kaavasuunnittelija

Kunnallistekniikka: Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu: Ulla Saari, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija; Teemu Karjalainen, maankäyttöinsinööri

Muut viranomaistahot

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Vuorovaikutus: x x (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvonta: x x

Kasvatus- ja sivistystoimi: x x

Sosiaali- ja terveystoimiala: x x

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: x x

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): x x

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): x x

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: x x

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: x x

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo: x x

Liikennevirasto: x x

Museovirasto: x x

Uudenmaanliitto: x x

Asemakaavan viitesuunnittelu

x x

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	10
Palvelut	11
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	12
Vesistöt ja hulevesien hallinta	16
Ekologinen kestävyys.....	18
Suojelukohteet	19
Yhdyskuntatekninen huolto	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	19
Ympäristöhäiriöt	20
Nimistö	20
Vaikutukset.....	21
TOTEUTUS.....	22
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	22
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	27

LIITTEET

Liitteitä täydennetään ehdotusvaiheessa

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Havainnekuva
 - Maanomistuskartta
 - Asemakaavaluonnos
 - Tele- ja tietoliikenneverkosto
 - Alustava liikennesuunnitelma
 - Muut erityissuunnitelmat: kuvaliite suojelukohteista, liikennesuunnitelma, ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat
4. Viitesuunnitelma
5. Rakentamistapaohjeet
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet
7. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Listaa täydennetään ehdotusvaiheessa

- Palojoen tulvaselvitys (Sitowise, 2025)
 - Tuusulan Jokelan alueiden luontoselvitys (Enviro, 2016)
 - Palojoen tulvasuojelun yleisuunnitelma (Maveplan, 2014)
 - Jokelan puutarhakaupungin yleissuunnitelma (Arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT Oy, 2003)
-

TIIVISTELMÄ

Tätä asemakaavaselostusta täydennetään kaavatyön ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheen kaavaselostuksessa on esitetty kaavatyön lähtötiedot ja kuvattu suunnitteluratkaisut luonnoksen tarkkuustaso huomioiden.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Lepolan aluetta, joka sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla.

Luonnosvaiheessa uutta kerrosalaa on esitetty yhteensä n. 19 000–20 000 k-m², joka vastaa noin 330–360 asukkaan lisäystä alueella. Nykytilanteessa alueella asuu n. 20 asukasta.

Höyhensaarentien pohjoispuolelle on esitetty asumisen selvitysalue, jota tutkitaan asumiselle ehdotusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa. Aluetta ei ole huomioitu luonnosvaiheen laskelmissa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheuttaa kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroä n. 2 300 000 €, joka muodostuu alueen uusien katujen suunnittelusta ja rakentamisesta. Virtalantien ja Ridasjärventien välisen uuden katuyhteyden kustannukset ovat n. 240 000 €. Kustannuksissa ei ole huomioitu vesihuollon kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kunnalle kertyy kaavasta tuloja karkeasti arvioituna n. 3 070 000 €, josta n. 2 900 000 € koostuu kunnan omistamien tonttien arvosta.

Luonnosvaiheen tulo- ja kustannuslaskelmat ovat suuntaa antavia ja niihin liittyy useita epävarmuustekijöitä. Kaavatyön ehdotusvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavataloudellisten vaikutusten arviointiin.

Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kunta omistaa suunnittelualueen katualueet, Vanhantien ja Ridasjärventien väliset alueet sekä Höyhensaarentien pohjoispuoleiset alueet. Kaava-alueen pohjoisosassa Harakantaivalta ja Harakannaurua ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisten maanomistajien omistamia. Lisäksi Vanhatien länsipuolella sekä kaava-alueen etelälaidalla on muutamia yksityisten maanomistajien omistamia kiinteistöjä.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa Alueidenkäyttölain 91 b:n mukainen maankäyttösojimus. Kaavaratkaisusta neuvotellaan yksityisten maanomistajien kanssa ennen kaavaehdotuksen laatimista ja nähtävälle asettamista.

Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan kaavatyön ehdotusvaiheessa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi katuysteys välille Vanhatie - Ridasjärventie, kaavoittaa uusia pientalontteja Ridasjärventien kummallekin puolelle, kehittää virkistysalueita sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Uusi asuinalue laajentaa jo olemassa olevaa Lepolan pientaloluuetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltyjen tavoitteiden lisäksi kaavaluonnoksen laatimisen lähtökohtina ovat olleet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettu palaute sekä alueelle laadittu tulvaselvitys (Sitowise, 2025) ja luontoselvitys (Enviro, 2016). Erityisesti tulvaselvitys on asettanut rajaehjoja uuden rakentamisen sijoittumiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotetussa palautteessa puolestaan korostui toive kaava-alueen itäosien metsien säilyttämisestä virkistyskäytössä.

Ehdotusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota erityisesti Palojoen luontoarvojen (mukaan lukien soveltuvuus taimenten elinympäristöksi) turvaamiseen, tulvarisikien hallintaan, hulevesien hallinnan suunnitteluun ja liikenneyhteyksien suunnitteluun. Liikenteellisesti tärkeitä suunnittelun kohteita ovat esimerkiksi Ridasjärventien varren bussipysäkkien parantaminen ja turvallisen kulun mahdollistaminen pysäkeille kaava-alueen kaikista osista.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutos vastaavat valtuustokauden 2021–2025 tavoitteisiin monipuolistamalla osaltaan Jokelan tontitarjontaa, parantamalla lähiympäristön turvallisuutta, kehittämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista sekä vaalimalla viherympäristöä, vesistöjä ja luonnon monimuotoisuutta.

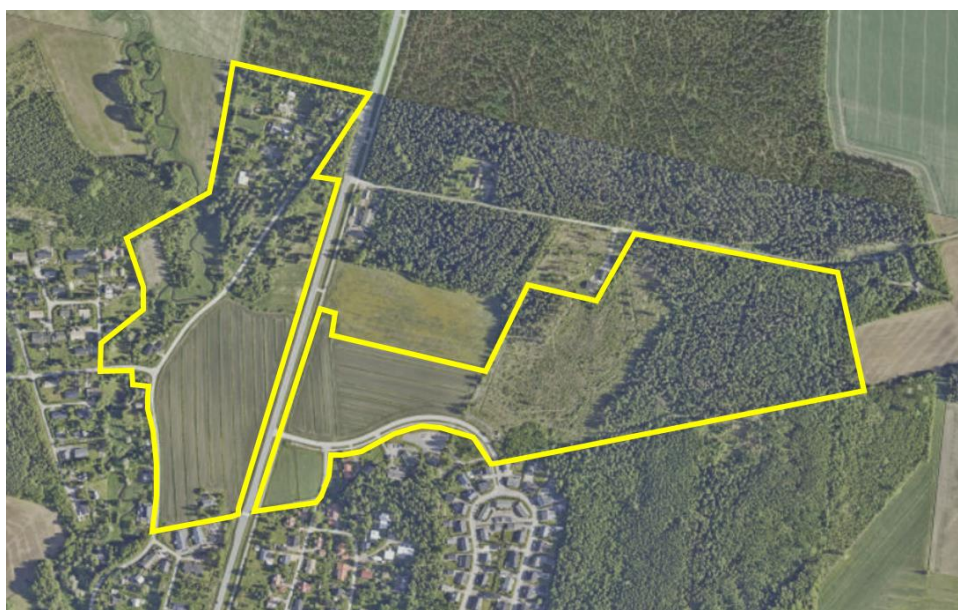
Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 27,2 ha. Nykytilanteessa alueella asuu n. 20 asukasta.

Kaavaratkaisun myötä kerrosala asemakaavamuutoksen alueella kasvaa 19 000–20 000 k-m², joka vastaa noin 330–360 asukkaan lisäystä alueella.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Ilmakuva alueelta (2022) ja kaava-alueen raja-
aus.

Kaava-alue on nykytilassa pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää, jota ei ole aiemmin asemaavoitettu. Ridasjärventie jakaa kaava-alueen kahteen osaan. Ridasjärventien länsipuolella kaava-alueen halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa Vanhatie ja Ridasjärventien länsipuolella kaava-alueen etelälaidalla kulkee Höyhensaarentie.

Alueen pohjoisissa Hyvinkään ja Tuusulan rajalla sijaitsee niin kutsuttu Harakan alue, jossa sijaitsee kuusi asuinrakennusta pihapiireineen. Lisäksi Virtalantien ja Vanhatien risteyksen luoteispuolella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaava-alueen etelälaidalla Vanhatien ja Ridasjärventien välissä yksi omakotitalo. Vanhimmat rakennuksista ovat rakentuneet 1930-luvulla ja uusimmat 1990-luvulla. Harakan alueella pihapiirien ympärillä ja väleissä kasvaa paikoin runsastakin sekapuustoa. Kaava-alue rajoittuu etelä- ja länsilaidoiltaan Lepolan olemassa olevaan pientaloasutukseen.

Ridasjärventien länsipuolella kaava-alue on pääosin peltoa, harvaa sekametsää, niittyä ja peltoja reunustavaa taimikkoa. Suunnittelualan luoteisosassa virtaa Palojoki, jonka varrella on kosteaa niittyä. Keväisin ja rankkasateilla Palojoki tulvii osalla kaava-alueesta.

Ridasjärventien itäpuolella kaava-alueen itäisimmät osat ovat vaihtelevan tyyppistä metsää. Osa metsistä on avohakattu viimeisen 10 vuoden aikana, mikä ilmenee alueen ilmakuvista. Metsäisille alueille on vuonna 2024 toteutettu Tuusulan osallistuvan budjetoinnin varoilla uusi maastopolku, joka yhdistyy Höyhensaarentien Lepolan alueen muuhun virkistysreitistöön. Höyhensaarentien pohjoispuoliset alueet ovat peltoa. Höyhensaarentien eteläpuolella Ridasjärventien varrella on alueella voimassa olevan Lepola II asemakaavan mukainen suojaviheralue sekä yleinen pysäköintialue, joita ei kuitenkaan ole rakennettu.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueelle voidaan rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia pientaloja. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e = 0.25$ mukaan.

Tavoitteellinen tonttikoko on 800–1 200 m². Yksityisten maanomistajien omistamilla tonteilla tonttikoko voi olla myös suurempi.

Rakentamista koskevat määräykset tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e = 0.35$ mukaan.

Rakentamista koskevat määräykset tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaluonnoksessa mahdollisia AP-korttelialueita on esitetty Ridasjärventien varrelle, jossa melutilanne on todennäköisesti muuta kaava-aluetta haastavampi.

Lähivirkistysalue (VL)

Merkinnällä on osoitettu virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.

Kaava-alueen itäosassa lähivirkistysalueelle on osoitettu vuonna 2024 rakennettu maastopolku ohjeellisena ulkoilureittinä.

Kaavamääräykset tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa.

Suojaviheralue (EV)

Kaavaluonnoksessa mahdollisia suojaviheralueita on osoitettu Ridasjärventien varrelle. Höyhensaarentien eteläpuolinen suojaviheralue on esitetty sellaisena kuin se on voimassa olevassa asemakaavassa.

EV-merkinnällä osoitetaan sellaiset viheralueet, joiden pääasiallinen tarkoitus on suojata muita alueita liikenteen melulta ja muilta haitoilta ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina.

Suojaviheralueiden tarve ja kaavamääräykset tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa, kun kaava-alueelle laaditaan meluselvitys.

Puisto (PL)

Kaavaluonnoksessa puisto merkinnällä on osoitettu alueita, jotka on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoiksi.

Kaavamääräykset tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavaluonnoksessa on osoitettu Höyhensaarentien eteläpuolella oleva yleinen pysäköintialue sellaisena, kuin se on esitetty voimassa olevassa Lepola II asemakaavassa.

LP-merkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, jotka on varattu yleistä pysäköintiä varten.

Kaavamääräykset tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa.

Liikenne

Lähtökohdat

Vanhatien liikennemäärä on vuoden 2018 tietojen mukaan noin 576 ajon. /vrk, josta raskasta liikennettä on n. 5 %.

Ridasjärventien liikennemäärä Höyhensaarentien risteysalueen eteläpuolella on vuoden 2024 tietojen mukaan n. 1794 ajon. /vrk, josta raskasta liikennettä on n. 23 %.

Höyhensaarentien suunnittelun yhteydessä Ridasjärventien ja Höyhensaarentien risteysalueelle on suunniteltu rakennettavaksi kiertoliittymä, kun Virtalantie uuden rakentamisen myötä jatketaan Ridasjärventielle.

HSL:n lähin pysäkki sijaitsee Jokelan asemalla. Asemalta kulkevat bussilinjat 965, 966 ja 967 sekä lähijuna R ja yöaikaan lähijuna T.

Kaava-alueen läpi kulkevat Hyvinkään liikenteen bussilinjat 11 ja 12. Linja 11 kulkee alueen halki harvakseltaan ja ainoastaan Ridasjärveltä Jokelan keskustaa päin eli etelän suuntaan. Linja 12 kulkee tiheämmällä aikataululla, kuitenkin lähinnä arkisin päiväaikaan. Koululaisia noutaessaan ja tuodessaan bussilinja kulkee toisinaan kaava-alueen halki Vanhatietä pitkin, sillä Ridasjärventien pysäkeille ei nykytilassa ole turvallista kulkua erityisesti Vanhatie-Virtalantie alueelta. Virallinen reitti kulkee Ridasjärventietä pitkin.

Ridasjärventien itäpuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka tarjoaa yhteyden etelän suuntaan Jokelan keskustaan. Lisäksi Höyhensaarentien eteläpuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka jatkuu Iltalenkki-kadun vieressä ja yhdistyy yhä etelässä puistoyhteyteen. Puistoyhteys yhdistää alueen Tiensuuntiehen ja tarjoaa kävely- ja pyöräilyreitit Urheilukeskukseen. Vanhاتيellä ja Virtalantiellä ei ole erillistä väylää jalankululle ja pyöräilylle. Ridasjärventiellä ei ole nykytilanteessa suunnittelualueella suojateitä, eikä Ridasjärventien varrella sijaitseville bussipysäkeille erillisiä kävelyteitä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle on esitetty useita uusia katuja, joista suurin osa palvelee ensisijaisesti uutta rakentamista.

Keskeisin uusi yhteys on Virtalantien jatke, joka kulkee Virtalantien ja Vanhatien risteyksestä Ridasjärventielle. Uusi yhteys poistaa liikenteellistä painetta Vanhاتيeltä. Höyhensaarentien suunnittelun yhteydessä Ridasjärventien ja Höyhensaarentien risteysalueelle on suunniteltu rakennettavaksi kiertoliittymä, kun Virtalantie uuden rakentamisen myötä jatketaan Ridasjärventielle. Kaavaehdotuksen tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan kiertoliittymän edellyttämät tilavaraukset.

Ehdotusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota turvallisen kulun mahdollistamiseen Ridasjärventien bussipysäkeille kaava-alueen kaikista osista.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Jokelan keskustassa n. 1,5 km etäisyydellä kaava-alueelta. Jokelan keskustassa palvelevat päivittäistavarakauppojen lisäksi esimerkiksi apteekki sekä erinäiset ravintolat ja erikoistavaraliikkeet. Lähimmät päivittäistavarakaupan suuryksiköt sijaitsevat Hyvinkäällä ja Järvenpäässä. Kummankin naapurikaupungin palvelut ovat henkilöauton lisäksi saavutettavissa myös julkisilla liikennevälineillä.

Julkisista palveluista keskusta-alueella Koululammen laidalla sijaitsevat Jokelan sote-keskus, kirjasto, nuorisotila, Jokelan yläaste sekä Tuusulan lukion Jokelan toimipiste.

Kaava-alueen lähin alakoulu on Lepolan koulu ja lähin päiväkoti Lepolan päiväkoti, joista molemmat sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Lepolan palveluiden lisäksi Jokelassa toimii alakouluja Kolsassa, Pertussa ja Vanhakylässä ja päiväkoiteja Kolsassa, Pertussa, Peltokaarella sekä keskusta-alueella Notkokuistossa.

Lähtökohtaisesti Jokelassa kaikki rautatien itäpuolella asuvat lapset pyritään ohjaamaan Lepolan kouluun. Lepolan koulun kapasiteetti on rajallinen eikä nykytilanteessa kestä suuria uusia oppilasmääriä. Tilanteen odotetaan kuitenkin helpottuvan tulevaisuudessa, kun Blennerintien rakentuessa Peltokaarella asuvia lapsia voidaan ohjata radan länsipuolelle Pertun kouluun.

Kaava-alueen rakentamis- ja tontinluovutusvaiheessa on syytä harkita vaiheistamista, joka mahdollistaa Lepolan koulun ja päiväkodin kapasiteetin riittävyyden jatkuvan huomioinnin.

Kaavaratkaisu

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Esteettömyys

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueelta on laadittu asemakaavatasoinen luontoselvitys vuonna 2016 (Enviro). Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan päivitetty luontoselvitys vuonna 2025.

Ridasjärventien länsipuolella Ridasjärventien ja Vanhatien väliset alueet ovat pääosin peltoa. Alueen pohjoisosassa on puustoltaan

varttuvaa, harvaa sekametsää ja pellon laidalla mänty- ja koivutaimikkoa sekä niittyä. Vanhatien länsipuolella virtaa Palojoki, jonka varrella on kosteaa niittyä, jolla kasvaa mm. viiltosaraa, ruokohelppiä, ranta-alpia, rohtovirmajuurta ja mesiangervoa. Jokuomassa esiintyy mm. ulpukkaa. Palojoen länsipuolella kaava-alueen laidalla kasvaa koivua ja kuusta. Kaava-alueen pohjoisosan rakennetuilla alueilla Harakannaurun ja Harakantaipaleen ympäristössä on rakennusten välissä varttuvaa sekapuustoa.

Ridasjärventien itäpuolella Höyhensaarentien pohjoispuoliset alueet ovat peltoa. Vuoden 2016 luontoselvityksen mukaan peltojen itäpuolella on varttunutta kuusikkoa, alueen itäosassa Mastotien varrella nuorta kuusta ja koivua kasvavaa sekametsää ja kauempana tiestä puustoltaan varttunutta tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusikkoa sekä kosteapohjaista ojitettua mustikkaturvekangasta. Alueen keskiosissa on nuorta varttuvaa kuusikkoa ja kaakkoisosissa kaksi mäkeä, joiden puustona on nuorta mäntyä, kuusta ja koivua. Mäkien länsipuolella on puustoltaan varttunutta tuoreen kankaan kuusikkoa ja välissä varttuvaa kuusikkoa.

Osalla kaava-alueen metsäisistä osista, Höyhensaarentien pohjoispuolisten peltojen itä- ja koillispuolella, on suoritettu avohakkuuta luontoselvityksen laatimisen jälkeen. Kaava-alueen itäosien metsiin on vuonna 2024 toteutettu uusi maastoreitti Tuusulan osallistuvan budjetoinnin varoilla.



Ilmakuvasa näkyvät kaava-alueen itäosan hakatut metsäalueet. Vihreällä on esitetty luontoselvityksessä rajattu itäinen lepakkoalue ja oranssilla on merkitty vuonna 2024 toteutettu uusi ulkoilureitti.

Osa kaava-alueen metsistä tunnistettiin hyvin pohjanlepakon ja viiksisippojen saalistusalueeksi soveltuvaksi metsäksi. Alueella havaittiin maastokäyntien yhteydessä sekä pohjanlepakoita että

yksi viiksisiiippalaji. Selvityksessä ei todettu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, mutta on mahdollista, että päiväpiiloja sijaitsee alueen rakennuksissa. Kaava-alueelta rajattiin luontoselvityksen yhteydessä kaksi arvokasta lepakkoaluetta, jotka katsottiin luokan III muiksi lepakoiden käyttämiksi alueiksi. Toinen alueista sijaitsee Harakantaipaleen ja Harakannaurun ympärivällä asuinalueella ja toinen kaava-alueen itäosien metsissä, joista valtaosa on selvityksen valmistumisen jälkeen hakattu ja näin ollen menettänyt arvonsa lepakoiden elinympäristönä. Asutuksen keskeltä rajatulla lepakkoalueella havaittiin luontoselvityksen yhteydessä ainoastaan pohjanlepakoita. Pohjanlepakot viihtyvät asutuksen parissa, eikä alueen täydennysrakentaminen hyvin toteutettuna uhkaa lepakoiden elinympäristöä.

Kaava-alueen linnusto koostuu pääosin Suomessa ja Keski-Uudellamaalla varsin tyypillisesti pesivistä lajeista. Alueen länsiosissa tavattiin kuitenkin myös kolme vaarantuneiksi arvioitua (Tiainen ym. 2016) lajia. Palojoessa havaittiin haapanakoiras ja Harakantaipaleen asuinalueella punatulkku ja viherpeippo. Kokonaisuutena kaava-alueella ei kuitenkaan ole rajattavissa alueita, joilla olisi erityistä linnustollista merkitystä.

Kaava-alueelta ei luontoselvityksen yhteydessä löydetty merkkejä tai tehty havaintoja liito-oravista tai viitasammakoista. Alueella ei myöskään arvioitu olevan muita sellaisia elinympäristöjä tai kohteita, joissa huomionarvoisten eliölajien esiintyminen olisi todennäköistä.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyypppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Vuoden 2016 luontoselvityksen maastoselvityksissä ei todettu sellaisia arvokkaita luontokohteita, jotka edellyttäisivät kaavallista huomiointia.

Palojoki on vesilain 3 luvun 2 §:n kohdassa 8 tarkoitettu uomaltaan luonnontilainen puro. Palojokeen kohdistuvalla vesitaloushankkeella on tästä syystä oltava lupaviranomaisen lupa, mikäli se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa, vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää. Palojoki on myös uhanalaisen taimenen lisääntymisaluetta. Tästä syystä kaava-alueen uuden rakentamisen sekä erityisesti hulevesien hallinnan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Palojoen kuormituksen hallintaan.



Ote Palopuron osayleiskaavan (Hyvinkään kaupunki) luontoselvityksen liitekartasta (Laatinut Luontotieto Keiron OY/ALu, 2016).

Hyvinkään Palopuron osayleiskaavan luontoselvitysten koontiraportissa on tunnistettu kuntarajat ylittäviä nykytilanteessa toimivia ekologistia yhteyksiä, joista yksi kulkee pohjois-etelä suuntaisesti Lepola III kaava-alueen itälaidalla ja toinen halkoo koko kaava-alueita itä-länsisuunnassa. Yhteydet yhdistyvät toisiinsa kaava-alueen itälaidalla.



Ote yleiskaava ehdotus II:sta (Valtuusto 14.11.2022).

Tuusulan yleiskaavassa 2040 (valtuuston hyväksymä, ei lainvoimainen) Palojoen jokivarteen on esitetty viheryhteystarve ja toinen vastaava yhteys on esitetty kulkemaan Paljoelta koilliseen. Merkinnällä on yleiskaavassa osoitettu paikalliset virkistysalueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet, jotka voidaan toteuttaa esimerkiksi puistona, viheralueina tai viheryhteyksinä. Yhteyksistä merkittävämpänä voidaan pitää Palojoen vartta kulkevaa yhteyttä.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa valtaosa kaava-alueen metsäisistä alueista on esitetty säästettäväksi lähivirkistysalueina. Laajat lähivirkistysalueet mahdollistavat myös tunnistettujen ekologisten yhteyksien säilymisen sekä viheryhteystarpeiden toteutumisen.

Itäinen lepakkoalue on todennäköisesti menettänyt arvonsa luontoselvityksen laatimisen jälkeen tapahtuneissa avohakkuissa. Läntinen lepakkoalue sijaitsee jo rakennetulla alueella eikä alueelle kaavaluonnoksessa esitetty vähäinen täydennysrakentaminen todennäköisesti uhkaa asutuksen keskellä viihtyvää pohjanlepakkoa.

Kaavaehdotuksen tueksi laaditaan päivitetty luontoselvitys. Ehdotusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota erityisesti Palojoen luontoarvojen turvaamiseen.

Vesistöt ja hulevesien hallinta

Lähtökohdat

Kaava-aineistoa täydennetään ehdotusvaiheessa hulevesiselvityksellä ja -suunnitelmalla. Kaavatyön luonnosvaiheessa on laadittu tulvaselvitys (Sitowise, 2025), joka on ohjannut kaavaluonnoksen laadintaa. Aiemmin alueen tulvimista on kartoitettu nyt laadittua selvitystä suppeamman Palojoen tulvasuojelun yleissuunnitelman (Maveplan, 2014) yhteydessä.

Tulvaselvityksen (Sitowise, 2025) mukaan kaava-alue on topografialtaan melko tasainen. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä 68–81 m laskien länteen kohti Palojokea. Korkeimmat kohdat sijaitsevat kaava-alueen itäosassa.

Kaava-alue jakautuu nykytilassa neljään osavaluma-alueeseen. Alueella ei ole nykytilassa hulevesiverkostoa vaan suurin osa hulevesistä johtuu ojia pitkin Palojokeen. Ainoastaan kaava-alueen koillisosan hulevedet johtuvat Palojoen sijaan Keravanjokeen.

Palojoen tulvamallinnus tehtiin kolmella eri mitoitussateella: kerran 5 vuodessa toistuvalla sateella, kerran 20 vuodessa toistuvalla sateella sekä kerran 100 vuodessa toistuvalla sateella. Saded tapahtumien virtaamien vertailuarvona käytettiin 2, 20 ja 100 vuoden kevätylivirtaamat.

Ilmastomuutos huomioitiin sateissa seuraavasti uusimpien tutkimusten mukaan: 5a +30 %, 20a +34 % ja 100a +40 %. Ilmastomuutoksen huomioimiseksi käytetyt korjauskertoimet on tarkoitettu hulevesitulvariskien arviointiin, ja ne ovat suurempia kuin hulevesien hallinnan suunnittelussa tyypillisesti käytetyt kertoimet. Kertoimet poikkeavat myös vastaavissa selvityksissä aiemmin käytetyistä kertoimista, sillä uusimman tutkimustiedon valossa aiemmin käytetyt kertoimet ovat alimitoitettuja.

Mallinnustulokset on esitetty kokonaisuudessaan taulukoituna kaavamateriaalin liitteenä olevassa tulvaselvityksessä. Nykytilan rankkasadetapahtuman ylivirtaama on 5 vuoden toistuvuudella yli 50 % pienempi kuin kevätsulannan ylivirtaama ja 20 vuoden toistuvuudella yli 30 % pienempi kuin kevätsulannan ylivirtaama. Nykytilan kerran 100 vuodessa toistuvalla rankkasateella mallinnettu ylivirtaama on hieman suurempi kuin vastaava kevätsulannan ylivirtaama.

Alueen nykyiset rummut padottavat ajoittain, mikä vaikuttaa vedenpinnan korkeuksiin maankäytön muutosalueilla. Vanhatien rumpu ja Ridasjärventien rumpu padottavat kaikissa mallinnetuissa sadetilanteissa. Tulvakorkeudet yltävät Vanhatien yli kaikilla sadetapahtumilla lukuun ottamatta kerran 5 vuodessa toistuvaa sadetta. Virtalantien rumpu toimii nykyilmastolla hyvin, mutta 1/100a ilmastonmuutosskenaariolla rumpu padottaa, mikä vaikuttaa kaava-alueen tulvakorkeuksiin.

Nykyilmaston tilanteessa tulvariskiä voidaan hallita esimerkiksi nostamalla tulevien tonttien korkotasoa tarvittavilla alueilla. Tulvaselvityksessä on esitetty suositukset alimmista rakentamiskorkeuksista kaava-alueen eri osa-alueilla. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on esitetty 0,4 m korkeammalle kuin maksimivedenpinta ja esitetyn korkeuden alapuolelle ei suositella sijoitettavan rakenteita, jotka eivät saa kastua. Rakentamiskorkeudella tarkoitetaan maanpinnan tasoa tontilla.

Tulvaselvityksen liitteissä 1 ja 2 on esitetty Palojoen tulvariskialueet sekä vesienhallintarakenteille varattavaksi suositellut alueet kerran 100 vuodessa toistuvalla sadetapahtumalla sekä nykytilanteessa että ilmastonmuutoskertoimella korjatussa tilanteessa. Tulvariskialueilla edellytetään toimenpiteitä tulvariskin minimoimiseksi, mikäli alueille esitetään uutta rakentamista. Alueilla tulee huomioida minimirakentamiskorkeus sekä suunnitella tulva-alueelle sopiva tila lähialueelta tulvatason mukaisesti. Vesienhallintarakenteille varatut alueet suositellaan jätettäväksi uoman vesienhallintaa varten.

Kaava-alueella on joitakin olemassa olevia kiinteistöjä, jotka sijaitsevat tulvariskialueilla. Mikäli näille kiinteistöille mahdollistetaan uutta rakentamista, tulee rakentamista ohjatessa huomioida tulvaselvityksen mukaiset tulva- ja rakentamiskorkeudet.

Kaava-alueen tulvariskien hallitsemiseksi olisi mahdollista suorittaa merkittäviä toimenpiteitä valuma-alueen yläosissa Hyvinkään puolella. Toimenpiteitä on avattu tulvaselvityksen selostuksessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa on huomioitu nykytilan mukainen kerran 100 vuodessa toistuvan sadetapahtuman tulvariskialue. Uudet asumiselle esitetyt alueet on pääosin osoitettu tulvariskialueen ulkopuolelle.

Virtalantietä ja Ridasjärventietä yhdistävän uuden kadun pohjoispuolelle jäävä asuinalue on osin tulvariskialueella. Alueen pohjoispuolelle on kaavaluonnoksessa esitetty runsaasti lähivirkistysaluetta ja kaavan ehdotusvaiheessa on tarkoitus tutkia tulvavesien ohjaamista tälle alueelle.

Rakentamiskorkeudet sekä tulvaselvityksen muut suositukset tullaan huomioimaan kaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa ja tarvittaessa kaavamääräyksissä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen välittömässä läheisyydessä.

Kaava-alue on kävelyetäisyydellä Jokelan keskustasta, mutta nykytilanteessa osalla kaava-alueesta liikenneverkko ohjaa suosimaan henkilöautoliikennettä pyöräilyn tai kävelyn sijaan.

Kaava-alue on nykytilassa pitkälti rakentamatonta pelto- ja metsämaata. Osa Höyhensaarentien koillispuolelle jäävästä metsästä on avohakattu viimeisen 10 vuoden aikana.



Hakattua metsää Höyhensaarentien koillispuolella. Ilmakuva vuodelta 2022.

Kaavaratkaisu

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavamuutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, joka edellyttäisi arkeologisia lisäselvityksiä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykytilassa pitkälti asemakaavoittamaton ja rakentamaton, eikä se ole yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa on helppo jatkaa siten, että uudet asuinalueet on mahdollista liittää verkostoon. Poikkeuksen muodostaa Hyvinkään rajalla sijaitseva nk. Harakan alue, josta etäisyydet jo olemassa olevaan verkostoon muodostuvat pitkiksi.

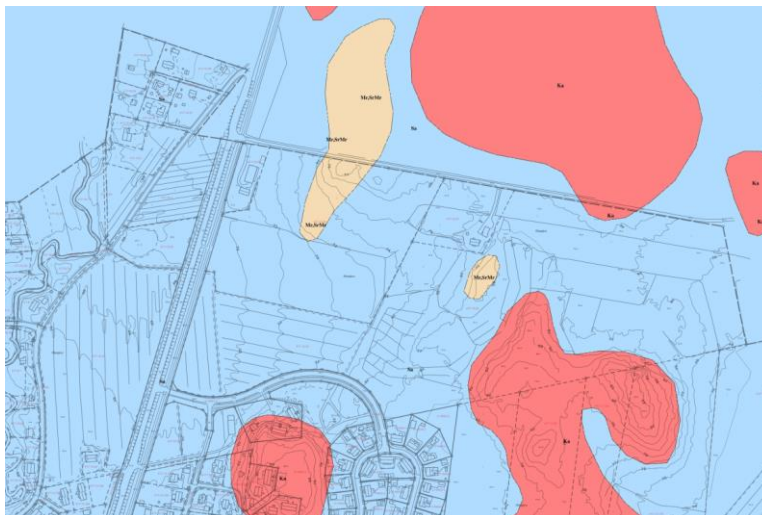
Kaavaratkaisu

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen maaperä on suurimmaksi osaksi savea. Alueen itäosan metsäisillä alueilla on pieniä alueita kalliota ja sora-moreenia.



Kaava-alueen maaperä. Siniset alueet ovat savimaata, punaiset kalliota ja keltaiset sora- ja hiekkaa.

Alue ei sijaitse merkittäväällä pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat noin 1,5 km kaava-alueelta länteen (Takoja) ja noin 1,4 km kaava-alueelta itään (Santakoski).

Kaava-alueella ei ole maaperän tilan tietojärjestelmä MATTI:in merkittäviä alueita tai kohteita, joilta olisi riski löytyä pilaantunutta maata.

Kaavaratkaisu

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavan ehdotusvaiheessa laaditaan meluselvitys, jonka yhteydessä kartoitetaan erityisesti Ridajärventien liikennemelun vaikutuksia kaava-alueen uuteen rakentamiseen.

Kaavaratkaisu

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Nimistö

Kaava-alueelle rakennetaan uusia katuja ja lähivirkistysalueita. Nimistötoimikunta käsittelee alueelle tarvittavaa uutta nimistöä ja antaa ehdotuksensa nimistöstä kaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys (Enviro, 2016), Palojoen tulvasuojelun yleissuunnitelma (Maveplan, 2014) sekä tulvaselvitys (Sitowise, 2025).

Ehdotusvaiheessa kaavatyön tueksi on tarpeen laatia ainakin huuleviselvitys ja -suunnitelma, päivitetty luontoselvitys sekä meluselvitys.

Kaavan vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Täydennetään ehdotusvaiheessa

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

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

Muut merkittävät vaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

TOTEUTUS

Täydennetään ehdotusvaiheessa

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

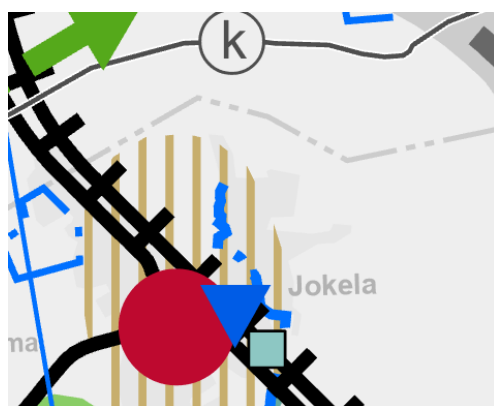
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan *kaavan ehdotusvaiheessa* tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa "Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet", "Liikenne", "Luonnonympäristö" sekä "Vesistöt ja hulevesien hallinta".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (4.3.2025).

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

Yleiskaava



Ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) © Tuusulan kunta

Ridasjärventien länsipuolisilla alueilla suunnittelua ohjaa voimassa oleva Jokelan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uudeksi erillispientalovaltaisiksi asuinalueeksi (AO). Alue varataan 1–2 asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen ja on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin

tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta haittaa asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.2-0.25$ ja tonttikooksi keskimäärin 1 000 m². Ridasjärventien molemmille puolille on osoitettu suojaviher-alue (EV). Palojokea ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), joka varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.

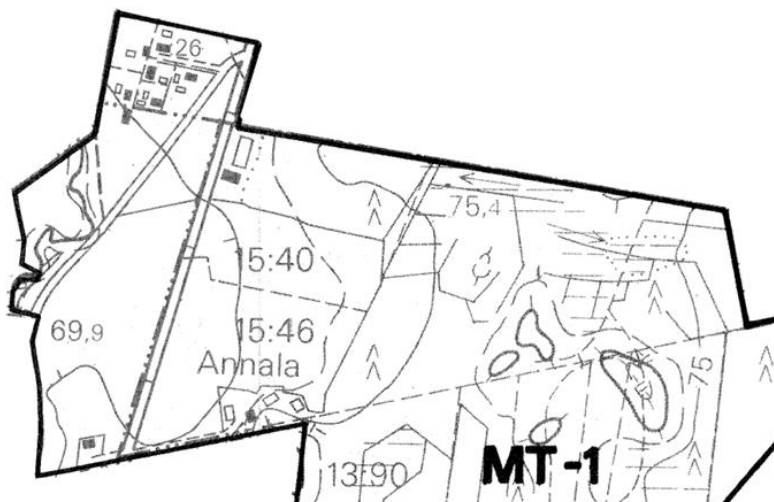


Ote yleiskaava ehdotus II:sta (Valtuusto 14.11.2022).

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valitukset 20.12.2023 (7469/2023). Yleiskaavasta on edelleen jätetty valituslupahakemuksia korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua valituslupien käsittelyn osalta ei ole vielä saatu, eikä Tuusulan yleiskaava 2040 ei ole vielä lainvoimainen.

Yleiskaavassa Ridasjärventien länsipuoli on osoitettu ensimmäisen vaiheen omakotivaltaiseksi asumisen laajentumisalueeksi (AO-1). Alue varataan pääosin erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja, parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.

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



Ote Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärvi osayleiskaavasta (voim. 2000)

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

Tuusulan yleiskaavaa 2040 valmisteltiin ensimmäiseen ehdotusvaiheeseen (2019) asti koko kunnan kattavana yleiskaavana, joka olisi osalla alueista jäänyt voimaan yhtäaikaisesti vanhojen osayleiskaavojen kanssa. Vuoden 2019 yleiskaavaehdotukseen oli osoitettu pientalovaltainen asumisen laajentumisalue Höyhensaarentien pohjoispuolelle. Alueelle oli mitoitettu noin 280 asuun alue. Kaavatyön edetessä tuli kuitenkin tarpeen osoittaa selkeästi voimaan jäävät ja kumottavat osayleiskaavat. Alueet, joilta vanhaa osayleiskaavaa ei kumota, jätettiin yleiskaavasta pois. Ruskea-Vanhakylä-Ritasjärven osayleiskaavaa ei ollut tavoite kumota, joten oikeusvaikutteiselta Tuusulan yleiskaava 2040-kaavakartalta poistettiin Höyhensaarentien pohjoispuoleinen asumisen alue ja voimaan jää Ruskea-Vanhakylä-Ritasjärven osayleiskaavan maa- ja metsätalousaluemerkintä.

Tuusulan yleiskaava 2040-selostuksessa kuitenkin tarkastellaan koko kunnan kasvutavoitetta ja asumisen laajenemissuuntia, joten myös Höyhensaarentien pohjoispuoleinen uusi asuinalue on yleiskaavalaskelmissa mukana. Yleiskaavan mitoitukset ovat suuntaa antavia ja tarkentuvat asemakaavataso suunnittelussa. Höyhensaarentien pohjoispuolelle jäävät alueet rajautuvat välittömästi pientaloasumiselle asemakaavoitettuun alueeseen ja niiden voidaan tulkita olevan asemakaavan lievealuetta, jolle on perusteltua laatia asumisen mahdollistavia asemakaavoja.

Nyt laadittu kaavaluonnos vastaa sekä Yleiskaava 2040 että Jokelan osayleiskaavan tavoitteisiin.

Asemakaavat



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

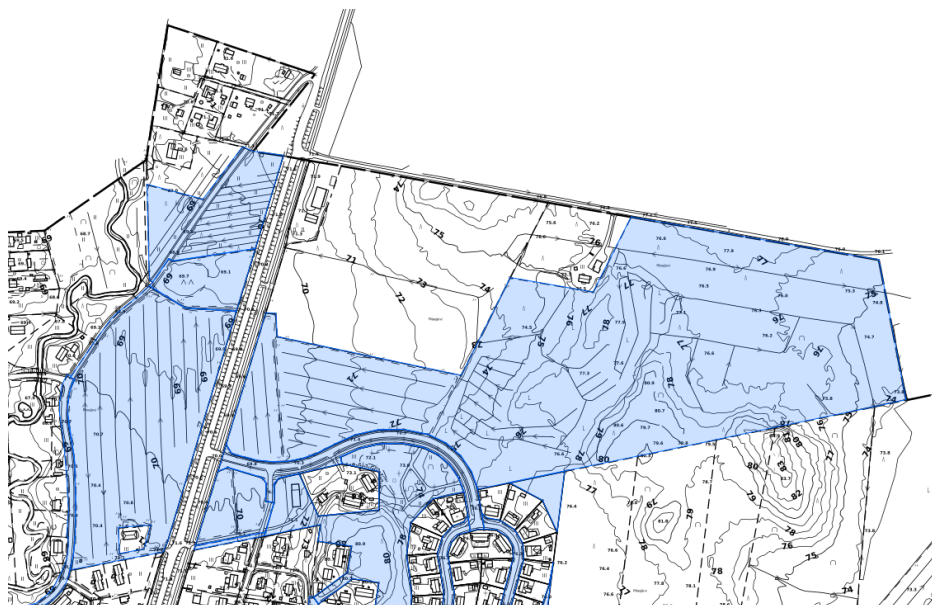
Suunnittelualue on suurimmilta osin asemakaavoittamatonta. Vanhatien sekä Virtalantien katualueet ovat osittain kaavoitettuja ja Höyhensaarentie on kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen katualue. Lisäksi kaava-alueeseen on otettu mukaan pieniä alueita, joilla on voimassa Lepola II-asetmakaava vuodelta 2008 ja Lepolan rakennuskaava vuodelta 1980. Alueet ovat voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueita, suojaviheralueita ja yleisiä pysäköintialueita.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueen katualueet, Vanhantien ja Ridasjärventien väliset alueet sekä Höyhensaarentien pohjoispuoleiset alueet. Kaava-alueen pohjoisosassa Harakantaivalta ja Harakanaurua ympäröivät kiinteistöt, Palojokea ympäröivät alueet sekä yksi yksittäinen asuinkiinteistö suunnittelualueen lounaislaidalla ovat yksityisten maanomistajien omistamia.



Ote pohjakartasta, kunnan maanomistus esitetty sinisellä.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa Alueidenkäyttölain 91 b:n mukainen maankäytösopimus. Kaavaratkaisusta neuvotellaan yksityisten maanomistajien kanssa ennen kaavaehdotuksen laatimista ja nähtäville asettamista.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Lepola III asemakaavaa on valmisteltu aiemmin pienemmällä aluerajauksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä 3.2.-28.2.2011.

Nykyisellä aluerajauksella kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kunnan aloitteesta.

Hanke on nostettu I-luokan kärkihankkeeksi Kaavoitussuunnitelmassa 2023–2026 (Valtuusto 12.12.2022 § 164) ja hankkeesta on kerrottu Tuusula rakentaa -lehden yhteydessä julkaistussa kaavoituskatsauksessa vuosina 2019–2024.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Täydennetään ehdotusvaiheessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 25.10.2023.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkoutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11.-11.12.2023 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Jokelan TuusInfossa (kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Asukastilaisuus järjestettiin osana Jokelan kuntalaisiltaa 30.11.2023 klo 18–20 Jokelan koulukeskuksella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat virkistysalueiden ja ulkoilureittien säilyttämiseen, alueen olemassa olevan rakennuskannan tarkempaan kuvailuun, Palojoenpuron luontoarvojen turvaamiseen, hulevesien hallintaan sekä läntisen lepakkoalueen turvaamiseen. Lisäksi toivottiin uuden rakentamisen sopeuttamista ympäröivän rakennuskannan ominaispiirteisiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat sekä luontoarvojen että olemassa olevien reittien säilyttämisen. Muut kannanotot huomioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. liikenneyhteyksien kehittämiseen, pysäköintiin, kierrätyspisteisiin, ulkoilureittien parantamiseen, Palojoen tulva-alttiuteen, huleve-

sien hallinnan suunnitteluun ja riittävän monipuoliseen aluerakenteeseen. Lisäksi yksityiset maanomistajat avasivat tavoitteitaan maanomistuksensa kehittämisen suhteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat viime vuosina rakennettujen reittien säilyttämisen sekä uusien virkistysalueiden kehittämisen. Virtalantien ja Ridasjärventien välille on esitetty uusi katuyhteys, jonka suunnittelua tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavan luonnosvaiheessa on laadittu Palojoen tulvaselvitys (Sitowise, 2025), joka on ohjannut kaavaluonnoksen suunnittelua. Muut kannanotot pyritään huomioimaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnos mahdollistaa yksityisten maanomistajien kiinteistöjen kehittämisen heidän tavoitteidensa mukaisesti. Tarkemmasta tonttijaosta ja muista kaavateknisistä seikoista keskustellaan yksityisten maanomistajien kanssa kaavaluonnoksen julkisen nähtävilläolon aikana tai sen jälkeen.

Tätä selostusta täydennetään luonnosmateriaalin nähtävilläolon jälkeen.

Esitely lautakunnalle

Tuusulassa, 19.3.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
