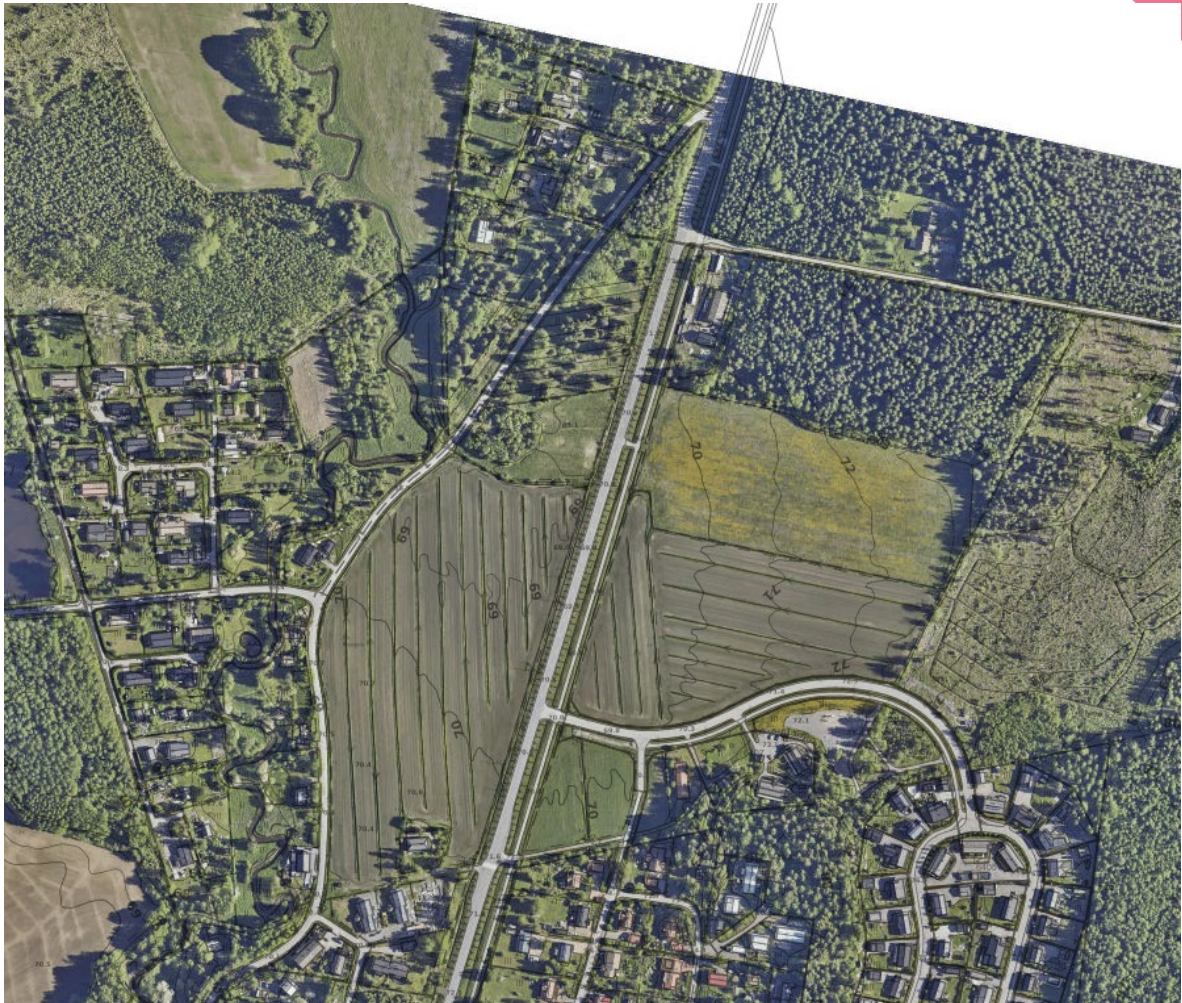


Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma **korvaa aiemman** 25.10.2023 päivätyn Lepola III asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. 24.9.2025 päivitetty suunnittelualueen rajausta, kaavatilannetta ja aikataulua.



Asemakaava ja asemakaavan muutos Lepola III nro 3485

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Laajennetaan Lepolan asuinalueita Jokelan ja Hyvinkään rajalla. Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on tutkia asumisen ja virkistysalueiden yhteensovittamista, turvata Palojoen purolaakso sekä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma **korvaa aiemman** 25.10.2023 päivätyn Lepola III asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. 24.9.2025 päivitetty suunnittelualueen rajausta, kaavatilannetta ja aikataulua.

Sivu 1 / 13

Suunnittelualueen sijainti



[Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta]

Suunnittelualue

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

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaava lisättiin kaavoitussuunnitelman kärkihankkeisiin vuonna 2023 (kunnanvaltuusto 12.12.2022). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä 3.2.-28.2.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut myös eri rajauksella nähtävillä 2.11. - 11.12.2023. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.4.-22.5.2025.

Lepola III osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan uudelleen nähtäville alueen laajentuneen rajauksen takia. Kaava-alue on laajentunut 68 909 m² kunnan uuden maanomistuksen perusteella. Kunnan uusi maanomistus on pinta-alaltaan 55 197 m².

Tavoitteena on kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi kokoojakatuyhteys välille Vanhatie - Ridasjärventie, kaavoittaa uusia pientalotontteja Ridasjärventien kummallekin puolelle,

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma **korvaa aiemman** 25.10.2023 päivätyn Lepola III asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. 24.9.2025 päivitetty suunnittelualueen rajausta, kaavatilannetta ja aikataulua.

Sivu 2 / 13

kehittää virkistysalueita sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Uusi asuinalue laajentaa jo olemassaolevaa Lepolan pientaloaluetta sekä mahdollistaisi uutta pientaloasutusta Tuusulan ja Hyvinkään rajalle. Yksityisten maanomistajien kanssa neuvotellaan heidän maanomistustaan koskevasta kaavaratkaisusta.

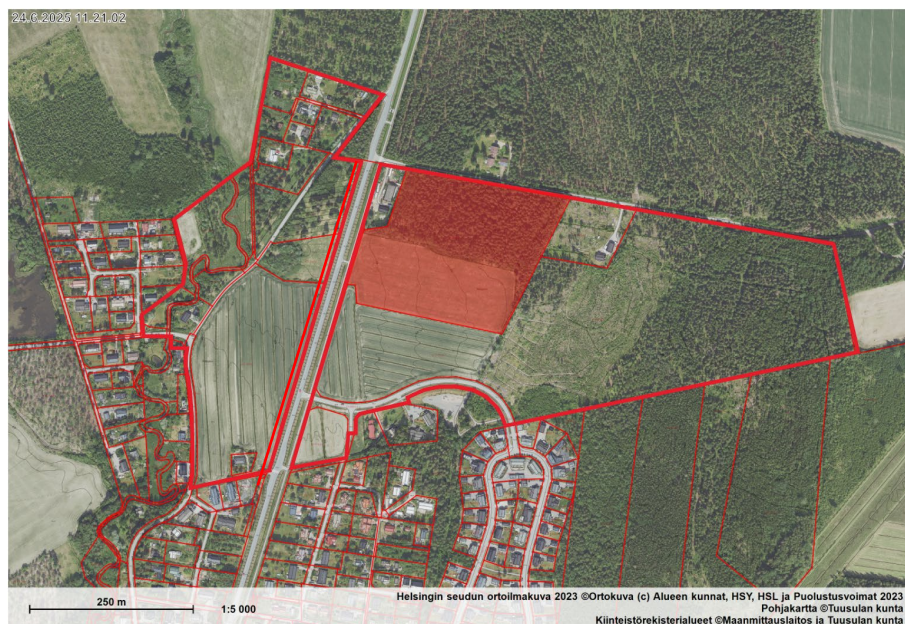
Asuinpientalojen kaavoittaminen vastaa Tuusulan kuntastrategian tavoitteisiin mahdollistamalla osaltaan MAL-sopimuksen tavoitteisiin pääsemisen. Kaava-alueen nykytila ja rajausta mahdollistavat hiilinielujen ja -varastojen säästämisen kuntastrategian mukaisesti. (Valtuustokauden tavoitteista johdetut vuoden 2023 tavoitteet ja toimenpiteet 3.3 ja 11.2. sekä niitä vastaavat toimenpiteet)

Maanomistus ja sopimukset

Kunta omistaa suunnittelualueen katualueet, Vanhantien ja Ridasjärventien väliset alueet, Höyhensaarentien pohjoispuoleiset alueet sekä Tuusulan ja Hyvinkään kuntarajan ja Ridasjärventen itäpuolen väliin sijoittuvan alueen. Ridasjärventie on valtion omistama tie-alue. Kaava-alueen pohjoisosassa Harakantaivalta ja Harakannaurua ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisten maanomistajien omistamia.

Kaava-aluetta on laajennettu kunnan uuden maanomistuksen seurauksena. Laajennusalueella sijaitsee myös kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä. OAS-päivityksen yhteydessä nähtäville asetetaan myös päivitetty kaavaluonnos. Uudelle alueelle tarkastellaan asuinalueen sijoittumista kokonaisuutena suhteessa jo nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen.

Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus.

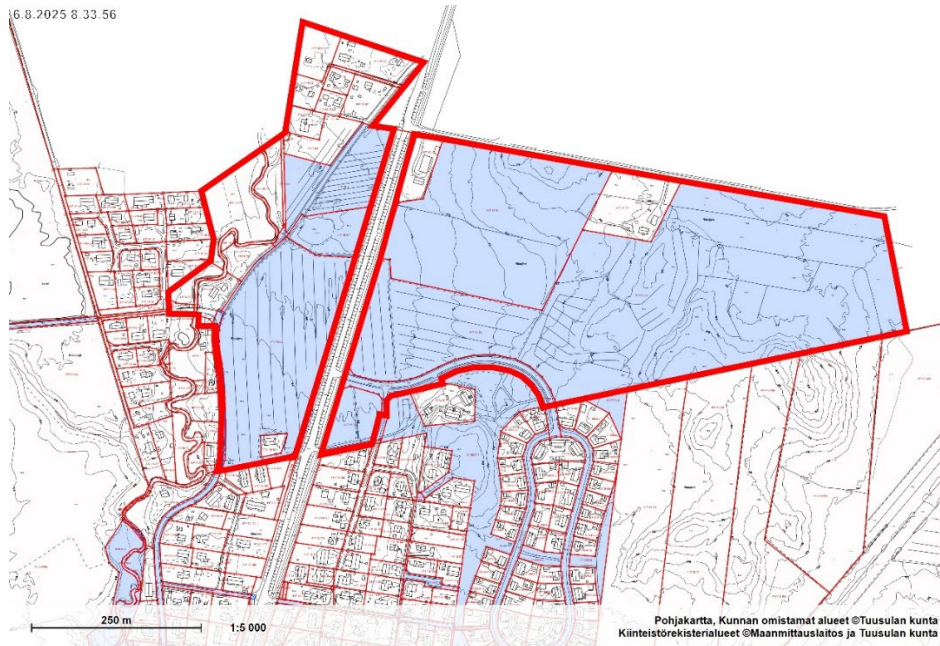


Punainen alue osoittaa kunnan uuden maanomistuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

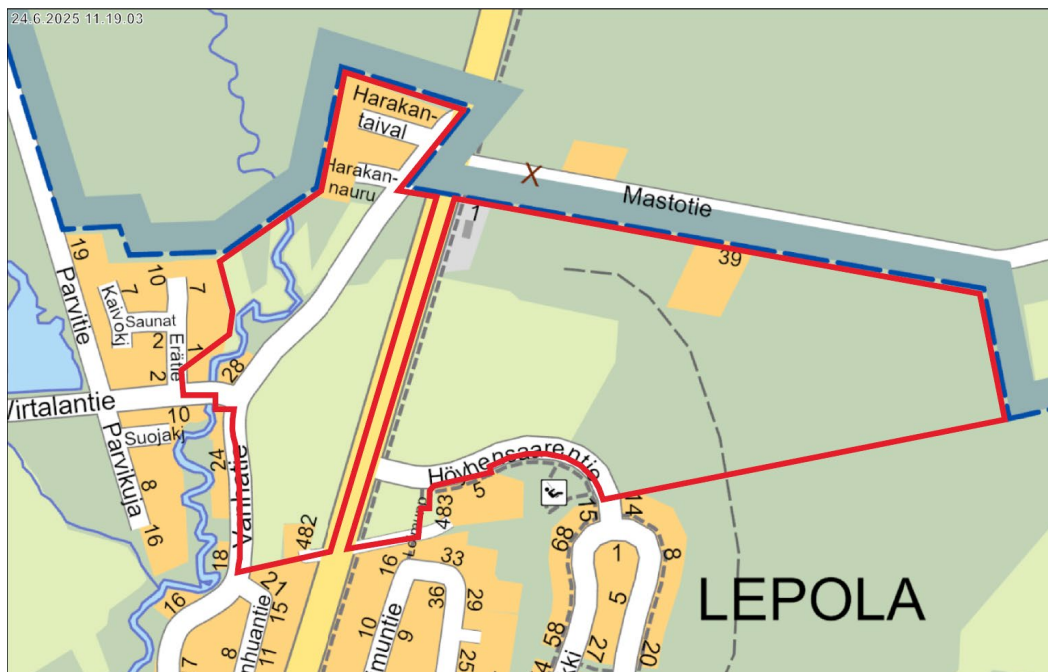
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma **korvaa aiemman** 25.10.2023 päivätyn Lepola III asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
24.9.2025 päivitetty suunnittelualueen rajausta, kaavatilannetta ja aikataulua.

Sivu 3 / 13



lPohjakartta- ja ajantasa-asemakaavaote. Kunnan maanomistus sinisellä © Tuusulan kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman raja



lOpaskartta, punaisella kaava-alueen rajausta © Tuusulan kunta

Alustavassa aluerajauksessa on huomioitu uuden asuinalueen rakentuminen kunnan omistamille maille Ridasjärventien molemmiin puolin, sekä asemakaavoitetun alueen ulottaminen myös yksityisten omistamille maille aina Hyvinkään rajalle saakka.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **30.10-1.12.2025** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 1.12.2025**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake on verkkosivulla [Tuusula.fi Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vi-reillä olevat kaavahankkeet](https://tuusula.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/vi-reilla-olevat-kaavahankkeet) luettelossa nimellä Lepola III **tai**
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Lepola III nro 3485".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla ["Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vi-reillä olevat kaavahankkeet"](https://tuusula.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/vi-reilla-olevat-kaavahankkeet). Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula) sekä Jokelassa (kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla ["Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu"](https://tuusula.fi/ota-yhteytta-asiakaspalvelu).

Kaikille avoin asukastilaisuus järjestetään **11.11.2025 klo 17.30–19** Lepolan koulun tiloissa (Visantie, 1, 05400). Linkki asukastilaisuuteen on Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula.fi](https://tuusula.fi/tapahtumat).

Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille kirjastopäivystyksestä ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille. (Asukastilaisuus voidaan järjestää myös sähköisesti tai puhelinpäivystyksenä).

Nähtävilläolon yhteydessä on valmisteltu laajennetun alueen kaavaluonnos, ja se asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläololojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläololoaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus

ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tuusulan veden johtokunta / HSY
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Väylävirasto
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Hyvinkään kaupunki
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia
 - DNA
 - Elisa
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset

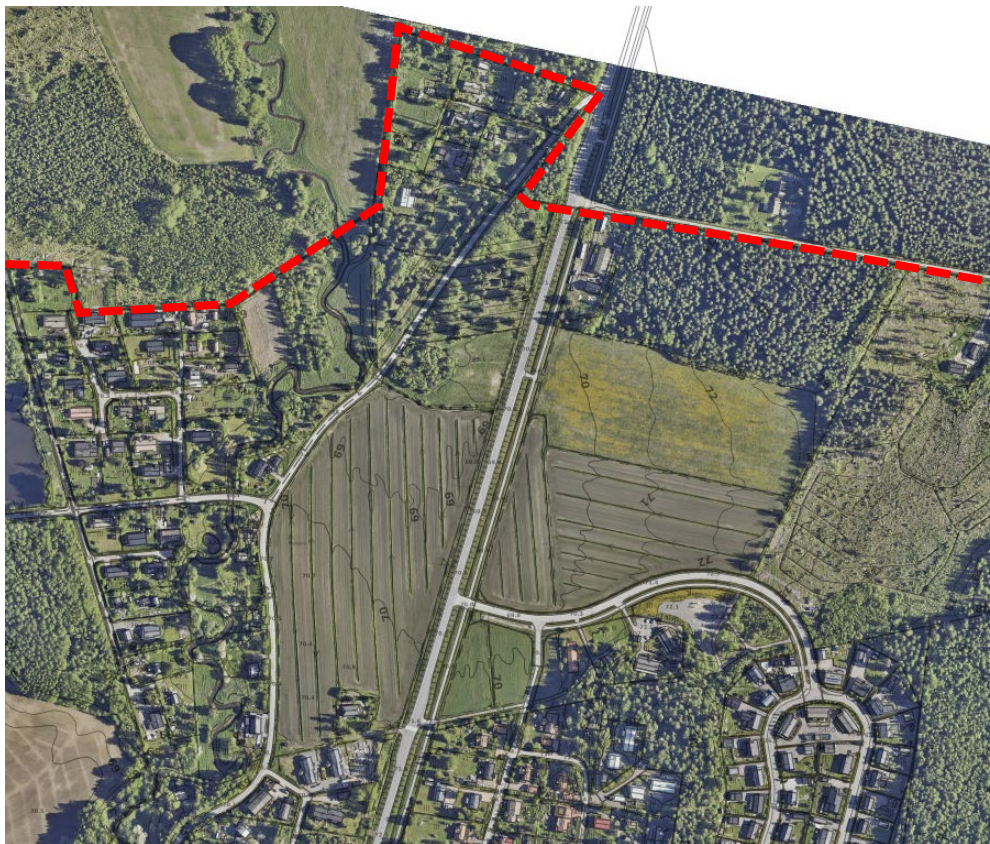
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma **korvaa aiemman** 25.10.2023 päivätyn Lepola III asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
24.9.2025 päivitetty suunnittelualueen rajausta, kaavatilannetta ja aikataulua.

Sivu 6 / 13

voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnitteliin, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on nykytilassa pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää. Alueen pohjoisosissa Harakantaipaleen ja Harakannaurun varrella sijaitsee seitsemän pihapiiriä asuin- ja talousrakennuksineen. Lisäksi Virtalan tien ja Vanhatien risteyksen luoteispuolella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaava-alueen etelälaidalla yksi omakotitalo. Ridasjärventien itäpuolella on kaksi asuinkiinteistöä. Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee Palojoki.



Ilmakuva suunnittelualueesta, punaisella katkoviivalla Hyvinkään ja Tuusulan välinen kuntaraja © Tuusulan kunta

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma **korvaa aiemman** 25.10.2023 päivätyn Lepola III asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
24.9.2025 päivitetty suunnittelualueen rajausta, kaavatilannetta ja aikataulua.

Sivu 7 / 13



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

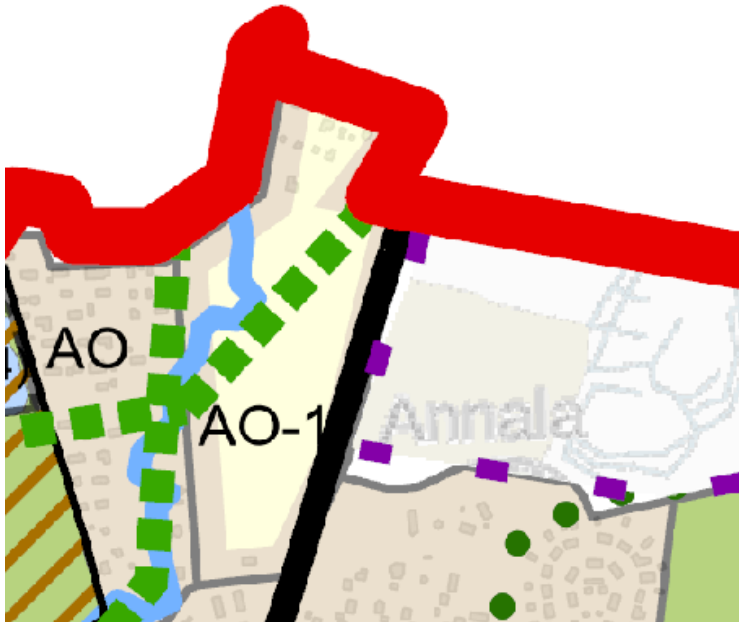
Suunnittelualue on suurimmilta osin asemakaavoittamatonta. Ridasjärventien tiealue ja Vanhatien sekä Virtalantien katualueet ovat osittain kaavoitettuja ja Höyhensaarentie on kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen katualue. Höyhensaarentien ja Ridasjärventien risteyksen kaakkoispuolelle on asemakaavassa osoitettu suojaviheralue (EV) ja yleinen pysäköintialue (LP), jota ei kuitenkaan ole rakennettu.



Ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) © Tuusulan kunta

Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uudeksi erillispientalovaltaiseksi 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 $1\,000\text{ m}^2$. Ridasjärventien molemmille puolille on osoitettu suojaviheralue (EV). Palojokea ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), joka varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.

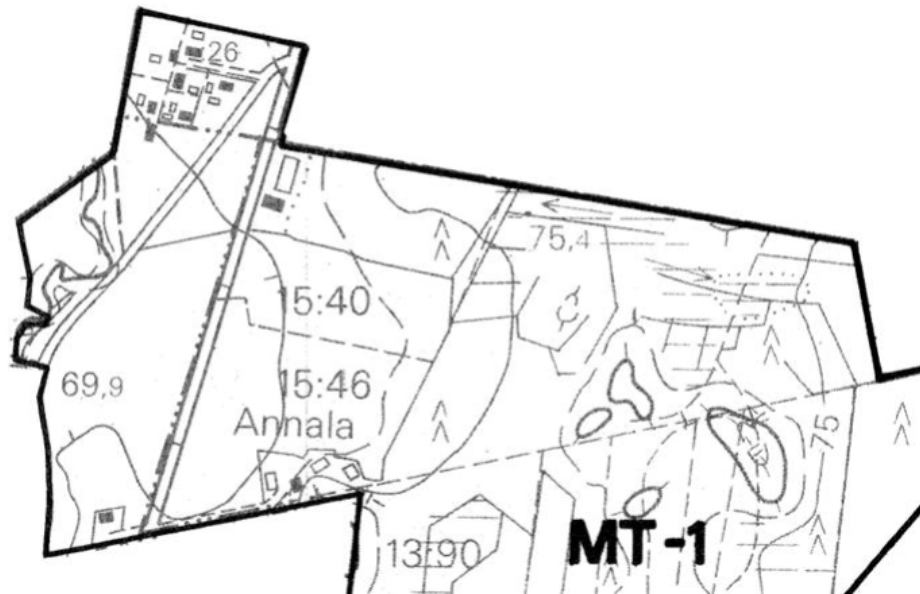
Höyhensaarentien pohjoispuolisilla alueilla on voimassa Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärvi osayleiskaava (lainvoima 2000), jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MT-1).



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 (Valtuusto 14.11.2022).

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu ensimmäisen vaiheen omakotivaltaiseksi asumisen laajentumis-alueeksi (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 suunnittelualueetta lounas-koillinen suuntaisesti. Merkinnällä osoitetaan paikalliset virkistys-alueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.



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 yhtäaikaaisesti vanhojen osayleiskaavojen kanssa. Vuosien 2019 yleiskaavaehdotukseen oli osoitettu pientalovaltainen asuminen laajentumisalue Höyhensaarentien pohjoispuolelle. Alueelle oli mitoitettu noin 280 asukkaan asuinalue. Kaavatyön edetessä tuli kuitenkin tarpeen osoittaa selkeästi voimaan jäävät ja kumottavat osayleiskaavat. Alueet, joilta vanhaa osayleiskaavaa ei kumota, jätettiin yleiskaavasta pois. Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärven osayleiskaavaa ei ollut tavoite kumota, joten oikeusvaikutteiselta Tuusulan yleiskaava 2040-kaavakartalta poistettiin Höyhensaarentien pohjoispuoleinen asumisen alue ja voimaan jää Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärven osayleiskaavan maa- ja metsätalous- aluemerkinä.

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 asemakaavatason suunnittelussa. Höyhensaarentien pohjoispuolelle jäävät alueet rajautuvat välittömästi pientaloasumiselle asemakaavoitettuun alueeseen ja niiden voidaan tulkita olevan asemakaavan lievealuetta, jolle on perusteltua laatia asumisen mahdollistavia asemakaavoja.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma **korvaa aiemman** 25.10.2023 päivätyn Lepola III asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
24.9.2025 päivitetty suunnittelualueen rajausta, kaavatilannetta ja aikataulua.

Sivu 11 / 13



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (13.3.2023).

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

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvitys, Tuusulan kunta, 2018
- Tuusulan Jokelan selvitysalueiden luontoselvitys, Enviro 2016
- Hyvinkään Palopuron osayleiskaavan luontoselvitysten koontiraportti vuosilta 2009, 2015 ja 2016, Luontotieto Keiron Oy, 2016
- Palojoen tulvasuojelun yleissuunnitelma, Maveplan 2014
- Palojoen varren maisemasuunnitelma Jokelan taajamaan, maisema-arkkitehtuurin diplomityö, Katariina Rautio, 2005

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Aamu Kurjenpuu, *kaavasuunnittelija*, p. 0403143519

aamu.kurjenpuu@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti

Kunnallistekniikka

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Kaavoituksen eteneminen

