Lahelanpelto III (kaavanumero 3651) asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026
469/10.02.03/2025

Valmistelija Paaer Vilma, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Autiorinteen, Lahelanrinteen, Lahelankankaan, Lahelanpelto II ja Mikkolan pientalovaltaisten alueiden ja Hämeentien välistä aluetta sekä Lähteentietä ympäristöineen. Alue koostuu pääosin viljelykäytössä olevista alueista, metsästä sekä Tuusulanjoen ranta-alueista. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uuden pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

Aiemmat käsittelyvaiheet

- Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 kunnan aloitteesta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.10.- 18.11.2024 ja siitä järjestettiin asukastilaisuus 31.10.2024. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin Hyrylän kuntalaisillassa 5.11.2024

- Kuntakehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 9.4.2025 § 40. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.5.2025– 16.6.2025 ja siitä järjestettiin asukastilaisuus 3.6.2025

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin kaava-alueen laajentumisen takia. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.1.–9.2.2026 ja siitä järjestettiin puhelinpäivystys 20.1.2026 klo 14–16.

Kaavaratkaisun kuvaus

Kaavaratkaisu koostuu pääosin asuinrakentamiselle varatuista tonteista, laajoista lähivirkistysalueista, luonnonsuojelualueesta sekä katualueista. Asuinrakentamisen sijoittumista ovat ohjanneet maaperän rakennettavuus, alueen luontoarvot sekä kulttuurimaiseman kannalta tärkeiden pitkien näkymälinjojen säilyminen. Rakentaminen koostuu enintään 1-2 kerrosta korkeasta omakoti-, pari-, rivi- ja pienkerrostalorakentamisesta. Rakentamista on ohjattu toteutumaan pienipiirteisenä ja lähiympäristöön sekä maaseutumaiseen maisemaan sopivana.

Kaava-alueen pinta-ala on 69,3 ha, josta Tuusulan kunta omistaa n. 62,6 ha.

Rakennusoikeutta on osoitettu noin 57 500 k-m2. Kerrosala jakautuu siten, että

- noin 26 700 k-m2 sijoittuu AO-korttelialueelle
- noin 20 400 k-m2 sijoittuu A-korttelialueelle
- noin 9 800 k-m2 sijoittuu AP-korttelialueelle ja
- 500 k-m2 sijoittuu AM-korttelialueelle

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 136 erillispientalotonttia, 24 yhtiömuotoisille asuinrakennuksille varattua tonttia ja yksi maatilojen

talouskeskuksille varattu tontti. Asemakaava mahdollistaa noin 950 asukkaan lisäyksen alueella (1 as/50 k-m2 tai 2,5 as/AO-tontti).

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen merkittävien luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien (vihersiniverkosto) säilymisen. Laajoille lähivirkistysalueelle on esitetty ulkoilureitistoä ja uusia palveluita, kuten koirapuisto ja palstaviljelyalue. Katuverkko rakentuu uusien kokoojakatujen Lahelankaarteen ja Lahelanpellontien sekä niihin yhdistyvien tonttikatujen varaan. Kokoojakadut yhdistyvät Lähteentiehen, Lahelanpellontiehen ja Lahelanorteen. Kaavassa on turvattu Lahelan pohjavedenottamon toimintaedellytykset ja annettu laajasti pohjavettä turvaavia kaavamääräyksiä.

Keskeiset vaikutukset

Kaavatyö perustuu kattaviin selvityksiin, joita on täydennetty ehdotusvaiheessa tarvittavilta osin. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu laajasti kaavaselostuksessa.

Kaavan toteuttamisen myötä rakentamatonta aluetta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, mikä vaikuttaa alueen maisemaan, luontoon sekä lähialueen asukkaiden lähiympäristöön. Kaavassa on kuitenkin turvattu alueen keskeiset luontoarvot sekä ekologisen verkoston toimivuus laajoilla lähivirkistys- ja luonnonsuojelualueilla.

Kaava täydentää yhdyskuntarakennetta ja monipuolistaa Etelä-Tuusulan tonttitarjontaa sekä mahdollistaa alueen virkistyskäytön kehittämisen nykyistä monipuolisemmaksi. Kaavaratkaisu kasvattaa ympäröivän katuverkon liikennemääriä, mutta vaikutukset on arvioitu hallittaviksi. Lähteentien luonne muuttuu läpiajoliikenteen mahdollistuessa, mutta toisaalta kaavaratkaisu mahdollistaa Lähteentien liikenneturvallisuuden parantamisen.

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, mutta vaikutukset pohjaveden laatuun, määrään ja vedenottamon toimintaedellytyksiin on arvioitu vähäisiksi. Maaperän heikon rakennettavuuden takia kaavahankkeen kerrosalaan suhteutettu hiilijalanjälki on merkittävästi keskimääräistä asemakaavahanketta suurempi. Lisäksi heikko rakennettavuus nostaa kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia.

Kunnalle aiheutuu kustannuksia katujen ja ulkoilureittien rakentamisesta karkeasti arvioituna 14 milj. euroa. Lisäksi kunnalle tulee kustannuksia puistoalueiden rakentamisesta, maa-alueiden lunastuksista sekä mahdollisesta tonttien esi- ja pohjarakentamisesta. Vesihuoltoverkoston rakentaminen maksaa n. 9 milj. euroa.

Kunta saa tuloja tonttien myymisestä arviolta 23,84 milj. euroa sekä yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta maankäyttösopimuskorvauksina noin 0,16 milj. euroa. Sopimuskorvaustulojen määrä tarkentuu maankäyttösopimusneuvotteluissa.

Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta saatiin
- 5 viranomaisten kannanottoa ja
- 40 kirjallista mielipidettä. Kaksi mielipiteistä oli sisällöltään identtisiä.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin
- 4 viranomaisten kannanottoa,

- 2 ilmoitusta siitä, ettei kannanottoa jätetä ja
- 25 kirjallista mielipidettä.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat erityisesti pohjaveden suojeluun, hulevesien hallintaan, rakennettavuuteen, tulvariskeihin, luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyttämiseen sekä liikennejärjestelyiden toimivuuteen.

Osallisten mielipiteissä korostuivat luontoarvoihin ja lähiluontoon, lisääntyvään liikenteeseen, rakentamisen määrään, pohjaveteen, maaperän rakennettavuuteen sekä lähialueen ympäristöön liittyvät huolenaiheet. Osa mielipiteistä suhtautui kriittisesti kaavaratkaisuun sekä kaavan valmisteluprosessiin, vaikutusten arviointiin ja selvitysten riittävyyteen.

<u>Ehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset muutokset</u>
Luonnosvaiheen jälkeen kaavasta on poistettu Lahelankaarteen itäpuolelle esitetty A-korttelialue sekä Anssin-Jukan puiston länsipuolelle esitetty A-korttelialue. Rakentamisen määrää on vähennetty erityisesti Lahelanrinteeseen rajautuvissa kortteleissa, sekä kortteleissa 2294-2296, joissa rakentaminen tulee toteuttaa maanvaraisesti perustettuna. Koirapuistoa ja palstaviljelyaluetta on siirretty kauemmas vedenottamosta. Kaava-alueelle esitettyjen ohjeellisten virkistysreittien määrää ja sijainteja on tarkistettu.

Kaavamerkintöjä sekä -määräyksiä on täydennetty ja kaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohje. Kaavaselostusta on täydennetty ja erityisesti vaikutusten arviointia on tarkennettu. Ehdotusvaiheessa on kiinnitetty erityistä huomiota pohjaveden suojeluun, maaperän rakennettavuuteen, tulvariskeihin, luontoarvojen turvaamiseen sekä rakentamisen sovittamiseen maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Kaavatyön eri vaiheissa vastaanotettujen kannanottojen huomioiminen kaavatyössä on kuvattu tarkasti kaavaselostuksen osiossa ”Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet”.

Kaavan tausta-aineistoa on täydennetty ehdotusvaiheen aikana seuraavilla selvityksillä ja asiantuntija-arvioilla:

- Tuusulan Lahelanpelto III:n kaava-alueen lähde-, sammal-, ja kääpäselvitys (Taksonit Oy, 2025)
- Ennakkolausunto koskien lähteiden huomioimista Lahelanpelto III asemakaava-alueella (Lupa- ja valvontavirasto, 2026)
- Lahelanpelto III -asemakaavaehdotusalueen lepakkoselvitys (Tuusulan kunta, 2026)
- Lahelanrinteen tienvarsimetsä, luontolausunto kasvillisuudesta (Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 2026)
- Koskenmäentien-Nahkelantien-Hämeentien kiertoliittymän toimivuustarkastelut (Tuusulan kunta, 2026)
- Lisäselvitys kortteleiden 2294–2296 perustamistavasta (Sitowise, 2026), ei julkinen.

Esittelijä kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet;

- asettaa Lahelanpelto III (kaavanumero 3651) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös