**Länsi-Kolsa I (kaavanumero 3511) asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026
495/10.02.03/2026

**Valmistelija** Verheyden Aamu, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Länsi-Kolsa I -asemakaavaehdotus koskee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa sijaitsevaa aluetta, jonka aiempi kaavanimi oli Länsi-Kolsa.

Kaava-alueen laajuutta on tarkistettu suunnitteluprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 60 hehtaarin laajuinen alue on supistettu noin 16.5 hehtaariin. Supistamisen taustalla ovat alueen rakentamisen vaiheistuksen selkeyttäminen, Jokelan alueella samanaikaisesti vireillä olevat muut kaavahankkeet sekä alueelle jo kohdistunut asuntorakentaminen. Yleiskaavan mukaista rakentamisaluetta toteutetaan vaiheittain siten, että tonttitarjonta vastaa kysyntää. Näin rakentaminen voidaan toteuttaa hallitusti sekä kuntatalouden kannalta kestävällä tavalla. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävät osat tullaan jatkossa kehittämään yleiskaavan mukaisesti erillisinä kaavakokonaisuuksina.

Kaavatyön tavoitteena on muodostaa Länsi-Kolsan alueelle korkeatasoinen, vehreä ja kuntarakennetta täydentävä pientalovaltainen asuinalue. Suunnittelussa korostuvat alueen maisemallisen ja ekologisen laadun säilyttäminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen sekä laadukkaiden virkistys- ja viheralueiden muodostaminen. Samalla tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuntotuotanto, tukea Jokelan taajaman hallittua kasvua.

Asemakaavan muutos kohdistuu pääosin voimassa olevien asemakaavojen virkistys-, puisto- sekä maa- ja metsätalousalueisiin. Muutoksella yhtenäistetään alueen kaavamerkintöjä ja muodostetaan virkistysalueista nykyistä selkeämpi ja yhtenäisempi kokonaisuus. Lisäksi Kolsan asemakaavassa Tiilikujan katualueelle sijoittunut noin 390 m²:n maa- ja metsätalousalueen (M) varaus muutetaan vastaamaan alueen toteutunutta käyttötarkoitusta katualueena.

**Aiemmat käsittelyvaiheet**

- Kaavaprosessi on käynnistynyt kunnan aloitteesta osana laajempaa Länsi-Kolsan asemakaavakokonaisuutta

- Hanke sisällytettiin kunnan kaavoitussuunnitelman kärkihankkeisiin vuonna 2023 (kunnanvaltuusto 12.12.2022)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli ensimmäisen kerran nähtävillä 2.11.–11.12.2023, jolloin esiteltiin suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet. Asukastilaisuus pidettiin 30.11.2024

- Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.10.–1.11.2024, ja siinä tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoista maankäyttöratkaisua. Asukastilaisuus järjestettiin 9.10.2024

- Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualuetta laajennettiin kunnan maanomistuksen muutosten vuoksi noin 48 700 m² sekä tarkistettiin rajauksia noin 14 629 m² kaavateknisistä syistä.

- Päivitetty OAS oli nähtävillä 3.9.–2.10.2025, ja siitä pidettiin kirjastopäivystys 19.9.2025.

**Kaavaratkaisun kuvaus**

Kaavaratkaisu mahdollistaa pientalovaltaisen asuinalueen rakentamisen sekä lähivirkistysalueet, viljelypalstan, matonpesupaikan, ekologisen yhteyden, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen, suojaviheralueen sekä katualueet.
Asumisen sijoittumista on ohjannut alueen ekologiset yhteydet ja ulkoilureitit. Asemakaava mahdollistaa nykyisen pientaloalueen laajentamisen osoittamalla alueelle 33 erillispientalotonttia sekä kolme yhtiömuotoista asuinpientalojen tonttia mikä sallii rivitalojen, kytkettyjen asuinrakennuksien sekä erillispientalojen rakentamisen. Näille korttelialueilla saa sijoittaa myös asuinympäristöä palvelevia palvelurakennuksia.

Kunta omistaa koko kaava-alueen.
Rakennusoikeutta on osoitettu noin 11 854 k-m2. Kerrosala jakautuu siten, että

- noin 8 115 k-m2 sijoittuu AO korttelialueelle,
- noin 3739 k-m2 sijoittuu AP-39 korttelialueelle,

Kaikkien kortteleiden tehokkuusluku on e = 0,25. AO tonttikoot vaihtelevat noin 770–1800 m²:n välillä.

Kaavan mukainen rakentaminen mahdollistaa noin 200 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien (vihersiniverkosto) säilymiseen, viheryhteyksien säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeuttamiseen maisemarakenteeseen. Ekologiset yhteydet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet on säilytetty osana alueen viherverkostoa. Lisäksi kaavassa on lähivirkistysalueelta varattu alueita viljelypalstalle, matonpesupaikalle sekä niiden toiminnoille kuten pysäköinnille.

Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, palveluihin ja hyviin liikenneyhteyksiin, Jokelan juna-aseman läheisyyteen. Arvio kaavan tuomasta liikennemäärän lisäyksestä on noin 532 ajon/vrk.

Alue liitetään liikenteellisesti Kolsan ja Ollinkujan rakennuskaava-alueeseen jatkamalla Tiilikujaa sekä Tiilenkärrääjänkujaa. Uudet kadun jatkeet tulevat noudattamaan olevien teiden leveyttä. Kummatkin kadut ovat tonttikatuja. Tiilikujan leveys on 12 m ja Tiilenkärrääjäntie on 10 m. Uuden Tiilenkärrääjänkujan katualueen leveys on 12 metriä. Katualueen mitoituksessa on varauduttu kadun mahdolliseen jatkumiseen alueen tulevan maankäytön tarpeiden mukaisesti. Tiilenkärrääjäntietä on levennetty kortteleiden 6039 ja 6040 väliltä, mikä mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin.

**Keskeiset vaikutukset**

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueelle tehdyt selvitykset sekä suunnitelmat. Erityisesti kaavaratkaisuihin on vaikuttanut VISSI-, VIPU-työ,

Ympäristökeskuksen maastokatselmus, sekä lasten osallistumisen vastaukset.

Kaavan toteuttamisen myötä rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta muuttuu osittain rakennetuksi asuinympäristöksi, mikä muuttaa alueen maisemaa, maankäyttöä ja lähiympäristön luonnetta. Kaavaratkaisussa on kuitenkin pyritty sovittamaan uusi rakentaminen ympäröivään maisemaan säilyttämällä alueen keskeiset luontoarvot, merkittävät virkistysalueet sekä osana laajempaa viherverkostoa toimivat ekologiset yhteydet.

Kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen, hulevesien hallintaan ja ilmastokestävyyteen. Viheralueiden, puuston säilyttämisen ja luontopohjaisten hulevesiratkaisujen avulla pyritään hillitsemään rakentamisen ympäristövaikutuksia sekä ylläpitämään alueen viihtyisyyttä ja luonnon monimuotoisuutta. Kaavassa on osoitettu ekologinen yhteystarvemerkintä (eko). Merkinnällä turvataan VISSI-työssä määritellyn taajaman puustoisen yhteyden toteutuminen sekä lajien liikkumismahdollisuudet. Merkinnän piiriin kuuluva alue tulee säilyttää, uudistaa ja täydentää siten, että viheralueiden välinen ekologinen yhteys säilyy jatkuvana ja pääosin puustoisena. Kaavan virkistysalueita ohjaa kaavatyö yhteydessä tehty virkistysalueiden rakentamistapaohje, joka ohjaa viheralueiden laatutasoa, hoitotoimenpiteitä ja alueiden kehittämistä asemakaavan toteuttamisen jälkeen.

Kaavaratkaisun arvioidaan säilyttävän alueen keskeiset luontoarvot ja ekologiset yhteydet pääosin nykyisellä tasolla. Rakentamisesta huolimatta ekologisen verkoston toimivuuden ei arvioida merkittävästi heikkenevän, sillä arvokkaimmat luontokohteet sekä niiden väliset yhteydet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Yhdyskuntatekniikan toteuttamisen kustannusarvion mukaan katujen ja yleisten alueiden rakentaminen maksaa 2,2 milj. €, ilman vesihuoltoa. Kustannukset on ilmoitettu arvonlisäverottomina. Summa pitää sisällään hanketehtävät, polkuyhteyksiä, hulevesirakenteita sekä viljelypalstan, matonpesupaikan sekä niiden pysäköintialueen.
Kunnan omistamien tonttien myyntituloksi arvioidaan 2,4 milj. euroa. Alue on kokonaan kunnan omistuksessa, eikä alueelta tule maankäyttösopimuskorvaustuloja.

**Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö**

Kaavaluonnoksesta saatiin:
- 4 viranomaisten kannanottoa ja
- 54 kirjallista mielipidettä.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin:
- 5 viranomaisten kannanottoa ja
- 146 kirjallista mielipidettä.

Lausunnoissa korostuivat erityisesti kestävien liikkumismuotojen edistäminen, alueen sähköverkon ja muun teknisen huollon huomioiminen suunnittelussa sekä ylemmät kaavatasot.

Vuorovaikutusprosessissa saadut mielipiteet ovat kohdistuneet erityisesti kaava-alueen laajuuteen, liikennejärjestelyihin, viheryhteyksiin, alueen virkistyskäyttöön sekä rakentamisen määrään ja sijoitteluun.

**Ehdotukseen tehdyt keskeiset muutokset kaavan luonnosvaiheen jälkeen**

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen suunnittelualuetta laajennettiin kunnan uuden maanomistuksen sekä kaavateknisten tarkistusten perusteella. Suunnittelualueeseen liitettiin noin 48 700 m² uutta kunnan omistamaa aluetta sekä lisäksi noin 14 629 m² alueita, joiden mukaan ottaminen oli tarpeen kaavakokonaisuuden toimivuuden ja rajauksen selkeyttämiseksi. Suunnittelualueen laajennuksen myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ja asetettiin uudelleen nähtäville. Samalla tarkasteltiin uuden alueen maankäyttöä Tuusulan yleiskaava 2040:n tavoitteiden pohjalta sekä huomioitiin VISSI-ohjelmassa tunnistetut viher- ja siniverkostoon tavoitteet kaavaratkaisussa.

Kaavaluonnoksesta ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Palautteen perusteella virkistys- ja viheralueita kytkeytyvyyttä sekä luontoarvojen, ekologisten yhteyksien ja hulevesien hallinnan huomiointia vahvistettiin. Lisäksi kaavamääräyksiä ja suunnitteluratkaisuja tarkennettiin viranomaislausunnoissa esitettyjen näkemysten perusteella.

Kaavaehdotuksen rajausta on pienennetty verrattuna edellisiin kaavavaiheisiin. Kaavaehdotus poikkeaa luonnosvaiheen ratkaisusta ennen kaikkea suunnittelualueen koon, maankäytön mitoituksen, tarkentuneiden liikenne- ja hulevesiratkaisujen, virkistysalueverkoston sekä täsmentyneen korttelirakenteen osalta. Muutosten tavoitteena on ollut parantaa alueen toimivuutta, yhdyskuntarakenteellista jatkuvuutta, ekologista kestävyyttä sekä viihtyisyyttä pitkällä aikavälillä.
Kaava-alueen supistamisen taustalla ovat alueen rakentamisen vaiheistuksen selkeyttäminen, Jokelan alueella samanaikaisesti vireillä olevat muut kaavahankkeet sekä Jokelan alueelle jo kohdistunut asuntorakentaminen. Päätökseen on vaikuttanut kunnan tavoitteet sekä asukaspalaute.
Yleiskaavan mukaista rakentamisaluetta toteutetaan vaiheittain siten, että tonttitarjonta vastaa kysyntää. Näin rakentaminen voidaan toteuttaa hallitusti sekä kuntatalouden kannalta kestävällä tavalla. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävät osat tullaan jatkossa kehittämään yleiskaavan mukaisesti erillisinä kaavakokonaisuuksina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute johti siihen, että kaavatyön yhteydessä toteutettiin lasten ja nuorten osallistaminen. Osallistamisessa kartoitettiin lasten ja nuorten näkemyksiä viihtyisistä virkistysympäristöistä sekä ulkoalueiden ominaisuuksista. Saatuja näkemyksiä hyödynnettiin virkistysalueiden suunnittelussa, ja niillä on ollut vaikutusta virkistysalueiden sisältöön, toimintoihin ja kehittämisperiaatteisiin osana kaavaratkaisun jatkosuunnittelua.

Hallintosäännön toimivaltataulukko 3: kasvu ja ympäristö mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

**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 Länsi-Kolsa I (kaavanumero 3511) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

**Päätös**