



Asemakaavamuutoksen selostus

Jokelan Asemapolun alue
nro 3634

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3634
PÄIVÄTTY 5.6.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
2. (Jokela) ja 21. (Lepola) kunnanosan
raideliikenne-, pysäköinti-, virkistys- ja katualueita sekä yhdys-
kuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alu-
etta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 6034, raidelii-
kenne-, katu- ja virkistysalueet sekä yhdyskuntateknistä huol-
toa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaavan nimi:
Jokelan Asemapolun alue

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.10.2022 (tullut vireille vuoden
2020 hakemuksesta)

Kuntakehityslautakunta: 15.3.2023§ 26

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: 23.3.-23.4.2023

Kuntakehityslautakunta: 5.6.2024

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suomen pääradan varren taajamassa Tuusulan Jokelassa, Jo-
kelan rautatieasemaa vastapäätä, rajautuen Asemakujaan, Ti-
kuntekijänpolkuun, rautatiealueeseen, Puhelinkujaan sekä Teh-
taan-tiehen.



Opaskartta, jossa aluerajaus © Tuusulan kunta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavan valmistelija: Vilma Paaer, kaavasuunnittelija

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola, arkkitehti

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Joukkoliikenne: Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Liikennesuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri; Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija; Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Muita viranomaisia

Yleiskaavoitus: Henna Lindström

Rakennusvalvonta: Johanna Aho

Asemakaavamuutoksen hakija

Senaatti-kiinteistöt (kaava-alueella omistuksensa osalta)

Asemakaavan viitesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto INARO Oy



Ilmakuva koilliseen päradan yli

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	7
Tavoitteet.....	7
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.....	10
Liikenne.....	16
Palvelut.....	17
Esteettömyys.....	18
Luonnonympäristö.....	19
Ekologinen kestävyys.....	19
Suojelukohteet.....	20
Yhdyskuntatekninen huolto.....	22
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	22
Ympäristöhäiriöt.....	23
Pelastusturvallisuus.....	28
Nimistö.....	28
Vaikutukset.....	28
TOTEUTUS.....	32
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	32
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET.....	38

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Maanomistuskartta
 - Asemakaavaluonnos/alueen yleissuunnitelma
4. Viitesuunnitelma
5. Kaavaluonnoksen sekä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (2022) mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Kustannusarvio infran rakentamisesta (Tuusulan kunta, 2024)
 - Jokelan asema-alue. Asemakaavamuutos - Ympäristömeluselvitys. Akukon (24.11.2023).
 - Jokelan asema-alue. Runkomelu- ja tärinäselvitys. Akukon (14.11.2023).
 - Selvitys kevyen liikenteen väylän siirrosta LR-alueelle. Proxion (16.2.2023)
 - Pasila-Riihimäki välityskyvyn nostaminen, vaihe 2., Väylävirasto (suunnitelmat, selostus ja liiteasiakirjat mm. selvitykset)
 - Sopimus asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, luonnos (kkl 14.9.2022)
 - Jokelan keskustan tavoitemalli 2050+ Puutarhakaupungin keskustan yleissuunnitelma. Tuusulan kunta (2021)
 - Sopimus asemakaavoituksen käynnistämiseksi, Tuusulan kunta ja Senaatti-kiinteistöt (2020)
 - Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Jokelan asemaseudulla, Faunatica (2018)
 - Kulttuurimaisema ja rakennuskantaselvitys, Jokelan taajama (2018)
 - Helsingin seudun liityntäpysäköinnin toimenpideohjelma (2017)
 - Tuusulan pysäköintipolitiikka, päätös ja sen liite (2016)
 - Tuusulan pysäköintinormi (2015)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Jokelan taajamassa välittömästi pääradan koillispuolella sijaitsevaa nykyistä raideliikennealuetta. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, yleistä pysäköintialuetta, puistoalue sekä katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalorakentamisen, tele- ja tietoliikenneverkon kehittämisen, liityntäpysäköinnin tehostamisen sekä jalankulun ja polkupyöräilyn liikkumisverkon kehittämisen.

Kaavaratkaisun pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, joka on kaava-aineiston liitteenä. Asemakaavan muutos mahdollistaa viitesuunnitelman mukaisen ratkaisun toteutumisen, mutta myös muita ratkaisuja.

Uutta asuinrakentamisen kerrosalaa esitetään 12 900 k-m², mikä mahdollistaa alueelle laskutavasta riippuen noin 260-400 uutta asukasta. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa 260 uutta asukasta. Asuntojakaumaa ei määritetä asemakaavassa.

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita, Tuusulan kuntastrategian ja pormestariohjelma toteutumista sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamista. Tavoiteltu asuinkerrostalorakentaminen vastaa Tuusulan yleiskaava 2040:a (KV 2022).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonnalisäveroa seuraavasti:

- Tikuntekijänpolun tonttikatu hulevesijärjestelmiseen ja katuvalaistuksineen n. 220 556 €
- Radanviertä kulkeva kevyen liikenteen väylä hulevesirakenteineen ja valaistuksineen n. 134 007 €
- Puhelinkujan uusi kevyen liikenteen väylä ja vesihuoltoverkosto n. 61 034 €
- Linkkikujan uusi kevyen liikenteen väylä n. 26 724 €
- Suunnittelutehtävät sekä rakennuttamis- ja omistajatehtävät n. 66 459 €

Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 508 779 €.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitetaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kunnan saamat tulot ovat karkeasti arvioituna 1M€, josta puolet koostuu maankäyttökorvauksista ja puolet tontinmyyntituloista.

Maanomistajina kaava-alueella ovat Senaatti-kiinteistöt, Tuusulan kunta sekä yksityinen maanomistaja. Kaavaratkaisu on tehty Senaatti-kiinteistöjen hakemuksen johdosta, jonka jälkeen kaavamuuotosaluetta on laajennettu kunnan aloitteesta järkevän kokonaisuuden muodostamiseksi. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan ja maanomistajien sekä muiden alueella toimivien tahojen kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Jokelan keskustaa ja mahdollistaa keskustamainen rakentaminen myös radan itäpuolelle. Jokelan sijainti pääradan varressa tukee alueen kehittämistä. Alueelle tavoitellaan tiivistä ja eheää rakennetta. Rakentamisen tehokkuuden keskeiset perusteet ovat rautatieaseman läheisyys sekä yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Liikenteellisesti keskeinen sijainti pääradan varrella Jokelan aseman läheisyydessä sekä Järvenpään ja Hyvinkään välisen tieyhteyksien tuntumassa tekevät alueesta otollisen kohteen uudelle rakentamiselle. Asuinalue tiivistää kaupunkirakennetta Jokelan keskustassa ja tavoitteena on tuoda lisää käyttäjiä niin olemassa oleville palveluille kuin myös raideyhteydelle, mikä parhaassa tapauksessa luo taajamassa lisää työpaikkoja ja yrittämisen mahdollisuuksia.

Jokelan keskustan yleissuunnitelmassa (Tuusulan kunta, 2021), jossa on viimeksi määritelty puutarhakaupungin suunnittelun tavoitteita alueelle, todetaan, että Jokelan keskusta-alue on pinta-alaltaan pieni ja rajautuu pohjoisessa, idässä ja lännessä pientalovaltaiseen asutukseen jo 200–400 m etäisyydellä asemasta. Tästä johtuen Jokelan keskusta-alueen on tulevaisuudessa perustellumpaa rakentua tiiviimpänä ja korkeampana kuin laajemmalle alueelle. Yleissuunnitelma suosittaa kerrosluvun tavoitteeksi alueella kuudesta seitsemään. Näin keskustan lievealueet voivat pysyä pientalovaltaisena ja matalana alueena ydinkeskustan kehittyessä ja rakentuessa korkeammaksi. Tiivistäminen on linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Jokelaa tulisi käsitellä kokonaisuutena, jossa tiivis keskusta-alue ei vaaranna puutarhakaupunki-identiteettiä, vaan tukee sitä ja samanaikaisesti kestävä kehitystä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen kävelyetäisyydelle Jokelan keskustan palveluista ja joukkoliikenteen yhteyksistä. Kaava luo edellytykset arkkitehtuuriltaan korkealaatuisen rakentamisen sovittamiseen osaksi olemassa olevaa taajamarakennetta. Rakennusten kivijalkatiloihin on mahdollista selvittää palvelujen sijoittamista. Lisäksi tavoitteena on kehittää Jokelan liityntäpysäköinnin edellytyksiä, ja siihen liittyvää jalankulun ja polkupyöräilyn liikkumisverkostoa Asemapolun kohdalla.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista mm. seuraavasti:

- 1.) Tuusulassa on mahdollisuus kasvaa ja menestyä:
 - a. Asuminen ja elinympäristö: Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut. Tarjoamme monipuolisia asumisen mahdollisuuksia varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot.
 - b. Veto- ja pitovoima: Tarjoamme laadukkaat ja saavutettavat palvelut uudistuvassa ympäristössä.
 - c. Vapaa-aika, harrastaminen ja kulttuuri: Tarjoamme upeat ja uudistuvat mahdollisuudet kulttuuriin, vapaa-aikaan ja harrastamiseen.
- 2.) Tuusula on kestävästi kehittyvä:
 - a. Kestävyys- ja ilmastoteot: Rakennamme kestäväää tulevaisuutta ja edistämme ilmastotekoja kaikessa toiminnassa.
 - b. Liikkuminen: Kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikumista Tuusulassa ja seudulla

Kaavaratkaisu edistää pormestariohjelman toteutumista kasvutavoitteen, talouden, elinvoiman lisäämisen, liikenteen ja kestävä kehityksen tavoitteiden osalta.

Kaavaratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATT) tavoitteita monikeskuksisen, verkottuvan ja hyviin yhteyksiin perustuvan aluerakenteen osalta, tukien eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Se luo edellytyksiä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä, kaava-alueen sijoituessa palveluiden ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavalle paikalle. Kaavaratkaisu edistää liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville

matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaavatyön tavoitteena on osaltaan tukea maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamista. Kaava-alue on osa MAL 2023 suunnitelmassa määriteltyä ensisijaista maankäytön kehittämisvyöhykettä. Joukkoliikenteen ja kestävien liikkumis-
muotojen kehittyminen edistää maankäytön ja asumisen mahdollisuuksia Jokelassa. Suunnitelma tähtää

Mitoitus

Asemakaavamuutoksen aluerajauksen pinta-ala on noin 34 200 m². Kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) on noin 7 400 m², yleistä pysäköintialuetta (LP) 2 100 m² ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 5 300 m², sekä lähivirkistysaluetta (VL) 5 800 m².

Uutta asuinrakentamisen kerrosalaa esitetään 12 900 k-m², mikä mahdollistaa alueelle laskutavasta riippuen noin 260-400 uutta asukasta. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa 260 uutta asukasta. Asuntojakaumaa ei määritetä asemakaavassa.

Kaavaratkaisun myötä alueen rakennusoikeus kasvaa merkittävästi. Lainvoimaisessa asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu ainoastaan ET-korttelissa 600 k-m². Korttelissa on yksi rakennus vuodelta 1981.



Tehtaantien ja Asemakujan liittymästä lounaaseen

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Jokelan taajamassa pääradan itäpuolella, ja alueen luoteislaidalta on vain noin sadan metrin matka Jokelan keskustaan. Kaava-alue rajautuu lounaassa kauttaaltaan pääradan rata-alueeseen. Alue on pääosin käyttämätöntä raideliikennealuetta, joka on nykytilassa vähäpuustoista tai puutonta, mutta rehevää joutomaaniittyä (Faunatica, 2018).

Niityn lounaisosassa rata-alueen tuntumassa on hiekkapintainen jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka on merkitty Tuusulan opaskarttaan nimellä Asemapolku. Polun varrella sijaitsee VR-Yhtymän omistuksessa oleva n. 150 k-m² muu liikenteen rakennus sekä muutaman entisen varaston perustuksia.

Kaava-alueen luoteisosassa Asemakujan ja Puhelinkujan risteyksen tuntumassa on laaja maantason pysäköintialue. Keskiosan ET-korttelialueella sijaitsee laajuudeltaan 320 k-m² toimistorakennus, jonka käyttöön sisältyy myös telemaston laitiloja. Rakennuksen vieressä on noin 40 metriä korkea harustamaton tele- ja tietoliikennemasto, joka näkyy lähi- ja kaukonäkymissä. Tikuntekijänpuisto sijaitsee Tehtaantien ja ET-korttelialueen välillä pääosin puoliavoimena.

Kaava-alue liittyy kaakkoispuolelleen Museoviraston inventoimaan valtakunnallisesti merkittävään Jokelan teollisuushistorialliseen alueeseen (RKY 2009). Tikuntekijänpolun kaakkoispuolelle jää nykyinen Jokelan vankila-alue, jonka rakennukset olivat alkujaan Tulitikku Oy:n tehdasrakennuksia. Pohjois- ja luoteispuoliltaan kaava-alue liittyy nykyisiin asuinkerrostalojen, pientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin.

Rakennuskanta on lähiympäristön kortteleissa vaihtelevan ikäistä ja luonteista, peräisin usealta eri vuosikymmeneltä. Uusimmat rakennukset ovat peräisin 1990–2000-luvuilta ja vanhimmat alkaen 1920-luvulta. Jonkin matkan päässä kaava-alueen luoteispuolella on muutamia 1940-60-luvuilla rakennettuja pientaloja. Jokelan julkiset ja yksityiset palvelut ovat pääosin radan lounaispuolella Keskustien varrella.

Jokelan selkeärajaisen aiemmin paljolti monipuoliseen teollisuuteen perustuneen taajaman liikenteellinen sijainti on hyvä. Liikenteen runkoverkko on erittäin kattava, eikä merkittäviä yhteyspuutteita ole. Pääradan Helsinki–Tampere -välin joukkoliikennepalvelun lisäksi radan lounaispuolta kulkee maantie 1421 (Jokelantie) Hyvinkäälle ja Järvenpään, sekä itä-länsisuuntai-

nen maantie 1403 (Ridasjärventie), jonka lounaispää yhdistää Jokelan Kt 45:n kautta Hämeenlinnanväylään ja koillispää yhtyy Uudenmaan kehätiehen (Kt 25).

Alueella on selvitysten ja muun käytettävissä olevan aineiston perusteella raideliikenteen tuottamia haitallisen melun vyöhykkeitä ja värähtelyvaikutuksia.

Tuusulan pysäköintinormin (2015) perusteella kaava-alue kuuluu Jokelan ydinkeskustan alueeseen (liitekartan A-merkintä), jolla edellytetään rakenteellista pysäköintiä (liitekartan R-merkintä). Jokelan keskustan yleissuunnitelmassa kuitenkin todetaan, että tällä hetkellä Jokelassa ei enimmäkseen ole perusteltua edellyttää rakenteellista pysäköintiä, mutta tulevaisuuden kehittyvässä Jokelassa tilanne voi kuitenkin olla toinen. Edellinen ilmenee käytännössä radan länsipuolella keskustaan runsaan 10 vuoden mittaan valmisteltujen asemakaavamuutosten sisältämissä rakenteellista pysäköintiä koskevissa määräyksissä, jotka ovat osin johtaneet siihen, että kaavat eivät ole toteutuneet.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

AK-korttelialueelle jonka laajuus on 7 410 m², tavoitellaan kolmea kerrostalotonttia, joiden tonttijako on sitova. Tonttijako liittyy rakentamisen vaiheistuksen mahdollistamiseen sekä alueen maanomistukselliseen tilanteeseen. Asuinkekkosten korttelialueella pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on yhteensä 12 900 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on edellisen perusteella noin 1,74 (e_t). Kerrosluvut vaihtelevat välillä V–VI. Rakennusalat on sijoitettu kehämäiseen muotoon, ja kytketty toisiinsa esimerkiksi lasitettavilla parveke- linjoilla tai viherhuoneilla, jotta leikki- ja ulko-oleskelualueet on mahdollista sijoittaa ratamelulta suojatulle sisäpihalle.

Viitesuunnitelmassa todetaan seuraavasti: Korttelin pääjulkisivu avautuu etelään ja lounaaseen junaradan ja rautatieaseman suuntaan. Alueelle muodostuu uusi kaupunkimainen mutta vehreä ilme, ja se tuo kaupunkimaista rakentamisen korkeutta myös radan itäpuolelle. Kortteli rakentuu pistetalojen ja sivukäytäväta- lojen yhdistelmästä. Sivukäytävä sijoittuu radan suuntaan, jolloin asunnot avautuvat aina pihan hiljaiselle puolelle. Radan puolella pistetalot yhdistetään toisiinsa lasisin parvekkein, jotka päästävät valoa suojaisalle korttelipihalle, mutta suojaavat sitä ratamelulta.

Kortteli jättää tilaa suunnittelualueen eteläosasta itään avautu- valle vapaalle ja vehreälle maisemakiilalle kohti Palojokea. Jo- kea kohti laskeva alue säilyy metsäisenä ja sitä hyödynnetään

hulevesien viivyttämisessä. Vaihtelevasti laskevat ja nousevat lapekatot antavat korttelille tunnistettavan ilmeen. Samalla kortteliin syntyy erilaisia paikkoja yhtenäisen ja suojaisan korttelipihan ympärille. Lähimpänä asemaa sijaitsevat lamellit sitovat korttelin rakenteen Jokelan taajaman muuhun kaupunkirakenteeseen ja koordinaatistoon. Kaakkoon mentäessä korttelin polveilevat asuinrakennukset avaavat tilaa itäpuolen maisemaan.

Julkisivun tiilimateriaaleissa haetaan yhteyttä alueen vanhoihin teollisuusrakennuksiin. Korttelin pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Sisäpihan puolella vaaleiksi kuultorapatut julkisivupinnat muodostavat harkittuja poikkeuksia hillitysti vaihteleviin tiilijulkisivuihin.

Uusien asuinrakennusten keskelle jää yhteinen korttelipiha, joka suunnitellaan viihtyisäksi, vehreäksi ja kasvillisuudeltaan runsaaksi. Huoltoajo pihalle tapahtuu pääsääntöisesti pohjoisesta Puhelinkujan kautta. Pihakokonaisuus suunnitellaan yhtenäiseksi ja yhteiskäyttöisesti, tonttijaosta huolimatta. Pihan keskeiset toiminnot sijoittuvat kaarevasti linjatun pääreitinvarteen. Tämä osa pihasta on luonteeltaan puistomainen ja puolijulkinen, kolmen tontin yhteinen oleskelualue. Pihalle on esitetty kuntolupaikka sekä yhtenäinen, tonttirajat ylittävä leikkipaikka. Oleskelualueet sijoittuvat hulevesialtaiden yhteyteen. Altaiden ympäristöt suunnitellaan kauniiksi ja istutuksiltaan monipuolisiksi.

Pihan poikki avautuu pitkiä näkymiä yksittäispuiden ja -pensaiden lomasta. Nurmi- ja niittyalueet, hulevesialtaat ja niihin liittyvä kasvillisuus suunnitellaan näkymät huomioiden. Naapuritonttien suuntaan sekä pihatoimintojen kohdalla olevien asuntojen edustalle on esitetty suojaavaa kasvillisuutta. Rakennusten sisänurkkiin jää yksityisempiä pihanosia, joille sijoittuu myös asuntopihoja. Yksityiset pihat rajataan yhteispihasta pääosin kasvillisuudella, mutta pihojen välissä voidaan käyttää myös matalia aitoja tai köynnösseinäkkeitä. Köynnösten avulla saadaan vehreyttä myös muihin piharakenteisiin ja rakennusten seinustoille.

AK-korttelialueen rakennusoikeus ja lisärakennusoikeus on määritelty viitesuunnitelman pohjalta. Lisäksi annetaan julkisivumateriaaleja, aukotusta ja kattomuotoja koskevia määräyksiä.

Rakennusten 1. ja 2. kerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, palvelu-, kokoontumis-, kerho-, harraste- ja työskentelytiloja.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä on annettu määräyksiä, jotka perustuvat Tuusulan pysäköintinormiin.

Lisäksi on annettu määräyksiä, jotka koskevat asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien varastojen laajuutta, jätehuoltoon liittyviä katoksia, julkisivua- ja arkkitehtuuria, piha-alueita sekä rakentamisen vaiheistamista. Korttelin piha-alueet ja jätehuolto on suunniteltava ja toteutettava yhteiskäyttöisiksi huolimatta tonttijaosta.

Raideliikenteen aiheuttamien ympäristöhaittojen rajoittamiseksi on annettu melua ja värähtelyä koskevia määräyksiä. Hulevesien hallintaa ohjataan määräyksin.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Alueelle saa rakentaa kaava-alueen asuinkorttelin asukkaiden autojen pysäköintipaikkoja. Alueelle on istutettava yksi puu jokaista kymmentä autopaikkaa kohden.

LPA-alueelle saa rakentaa jätehuoltoon liittyviä katoksia ja rakennuksia.

Viitesuunnitelmassa todetaan seuraavasti: Pysäköinti on suunnitelmassa esitetty sijoitettavaksi maantasoon. Asukaspysäköinti sijoittuu uuden asuinkorttelin ja junaradan väliin. Asuinrakennukset saadaan näin kauemmas raideliikenteen aiheuttamasta tärinästä ja melusta. Asukaspysäköintiin avataan ajoyhteys myös etelästä Tikuntekijänpolun kautta. Jätekeräyksen pisteet sijoittuvat pysäköintialueelle.

Pysäköintialueiden avaruutta häivytetään tilaa rytmittävillä puuistutuksilla. Radan puolelle, asukaspysäköinnin ja uuden jalan kulun ja pyöräilyn reitin väliin, voidaan toteuttaa kevytrakenteinen viherseinä.

Pysäköintialue on merkittävä hulevesien muodostumisalue. Hulevesien määrää vähennetään toteuttamalla parkkiruudut nurmikivettyinä, jolloin maaperä ja kasvillisuus sitovat osan hulevesien epäpuhtauksista. Tilanpuutteen vuoksi hulevesien viivytys toteutetaan LPA-korttelialueella maanalaisin ratkaisuin.

Kaavan viitesuunnitelma poikkeaa Tuusulan pysäköintinormista siten, että AK-korttelialueen pysäköinti on esitetty maantasoon. Perusteena on kaavan toteuttamiskelpoisuuden edistäminen alueella, huomioiden alueen maan ja kerrosalan arvo.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Alueella on yleisiä pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat Jokelan rautatieasemaan liittyvää liityntäpysäköintiä ja aluetta on mahdollisuuksien mukaan tehostettava. Asuinkerrostalon puoleinen alue nykyistä LP-aluetta muutetaan osaksi uutta katualuetta, josta järjestetään ajoneuvoliittymä LPA-alueelle. Liityntäpysäköintiä on myös osoitettavissa Tikuntekijänpolun varteen katualueelle alueen kaakkoisosassa. Asemakaava mahdollistaa pysäköintitalon rakentamisen LP-alueelle, mikäli liityntäpysäköinnin tarpeet sitä tulevaisuudessa edellyttävät.

Viitesuunnitelmassa todetaan seuraavasti: Nykyinen liityntäpysäköinti suunnittelualueen pohjoisosassa säilyy liki ennallaan. Tikuntekijänpolun varrelle on osoitettu suunnitelmassa uutta liityntäpysäköintiä.



Viheralueen korkeuseroja

Lähivirkistysalue (VL)

Tehtaantien ja asuinkerrostalokorttelin väliin sijoittuu lähivirkistysalue Tikuntekijänpuisto. Puistoon on mahdollista suunnitella koko kaava-alueella palvelevia hulevesialtaita, jotka laskevat Paalojokeen. Koska paikalla on nykyisin jokeen laskeva oja, eikä muita muutoksia esitetä, ei kaava juuri muuta tilannetta.

Tehtaantien varrelle on osoitettu et-merkinnällä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa sijoittaa tele- ja tietoliikennemaston sekä sitä palvelevan laitetarakennuksen.

Viitesuunnitelmassa todetaan viheralueen suunnittelusta seuraavasti: Suunnittelualueella suositaan luonnonmukaisia viivyttäviä ja imeyttäviä hulevesirakenteita sekä läpäiseviä pintamate-

riaaleja. Suunnittelualue sijoittuu savimaalle, minkä vuoksi ensisijainen hulevesien käsittelyn keino on imeytyksen sijaan hulevesien viivyttäminen hulevesipainanteissa.

Jokaiselle tontille sijoittuu yksi isompi hulevesiallas, joista hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen tontin 3 kautta Tikuntekijänpuiston hulevesipainanteisiin. Puisto säilyy nykyisen kaltaisena, mutta hulevesien viivytyksrakenteita kehitetään. Hulevesien purkuputki Tehtaantien ali uusitaan tarvittaessa. Tikuntekijänpuistosta hulevedet ohjataan hallitusti Palojokeen.



Asemapolun linjan tuntumassa etelään päin

Raideliikennealue (LR)

Kaava-alueelle on esitetty kaksi raideliikennealuetta, joista toisella sijaitsee n. 150 k-m² kokoinen rakennus. Toinen alueista sijoittuu rautatien varrelle, ja alueelle tullaan tulevaisuudessa rakentamaan lisäraiteen laiturialue rakenteineen.

LR-alueiden välissä kulkee kevyen liikenteen reitti, joka on tarkemmassa suunnittelussa sovitettava yhteen rautatiealueen liikennettä palvelevien toimintojen kanssa.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Puhelinkujan päässä sijaitsevalle ET-korttelialueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huolto palvelevia rakennuksia ja laitoksia. Alueen korkein sallittu kerrosluku on 1, ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.3$ mukaan.

Alueelle ei saa rakentaa mastoja. Mastojen rakentamista varten on osoitettu uusi sijainti Tikuntekijänpuistosta.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavakohde sijoittuu alueelle, jonka joukkoliikenteen HSL-palvelutaso on ns. kahden tähden tasolla "kohtuullinen joukkoliikenteen palvelutaso". HSL-palvelutasonluokittelun korkein luokka Tuusulassa on kolme tähteä, joka on voimassa keskusta- toimintojen alueella. Kaava-alue sijaitsee Jokelan rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Jokelan asemalta kulkevat myös bussilinjat Hyrylään ja Kellokoskelle. Kaava-alueelta on lyhyt jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuetäisyys Jokelan keskustan ytimeen. Pääradan alikulku on kaava-alueen pohjoispään tuntumassa.

Asemakujan varressa on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Tikuntekijäntiellä Tehtaantien ja Jokivarrentien välillä on lyhyt osuus jalkakäytävää. Tikuntekijänpolun päästä lähtee nykyään oikopolku Jokelan asemalle. Alueella on epäjatkuvuutta ja puutteita jalankulun ja pyöräilyn reiteissä.

Tehtaantien liikennemäärä on asemapolun länsipuolella noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäpuolella noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h.



ET-korttelin toimistotalo vieressään tele- ja tietoliikennemasto

Kaavaratkaisu

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä sijainnilla Jokelan taajamakeskuksessa ja on hyvin saavutettavissa erilaisilla liikkumismuodoilla. Liittyminen asuinkerrostaloalueen pysäköintialueelle (LPA) on mahdollista järjestää Asemakujan, Puhelinkujan ja Linkkikujan kautta sekä kaakosta Tikuntekijänpolun kautta.

Rautatien varrelle rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä, joka palvelee Tikuntekijänpolulta rautatieasemalle tai asematunnelin kautta Jokelan keskustaan kulkevaa liikennettä. Puhelinkujan ja Linkkikujan liikenneturvallisuutta parannetaan rakentamalla niille kevyen liikenteen väylät.

Viitesuunnitelmassa todetaan, että huoltoajo pihalle tapahtuu pääsääntöisesti pohjoisesta nykyisen Puhelinkujan kautta. Asemapolun jalankulun ja polkupyöräilyn reitistä on todettu seuraavasti: Asukaspysäköinnin ja radan väliin on suunnitelmassa esitetty uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka yhdistää Asemanpolun ja Tikuntekijänpolun. Junaradan alikulkuun johtava reitti toimii myös esteettömänä kulkuyhteytenä aseman uudelle matkustajalaiturille raiteiden itäpuolella.

Palvelut

Lähtökohdat

Jokelan taajamakeskustan julkiset ja kaupalliset palvelut ovat kaava-alueelta helposti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alueen luoteisosasta on pääradan alikulun kautta matkaa keskustan lähimpiin palveluihin vain noin 200 metriä.

Lähin elintarvike- ja päivittäistavaraliike (n. 2500 k-m²) sijaitsee Keskustien varrella n. 130 metrin etäisyydellä kaava-alueesta, kuten myös Jokelan kirkko. Jokelan keskustan palveluihin kuuluvat lisäksi mm. sosiaali- ja terveysasema (n. 500 m), apteekki (n. 350 m) sekä monitoimitalo, jossa toimii esimerkiksi kirjasto ja nuorisotalo (n. 700 m).

Lepolan koulu ja päiväkotit sijaitsevat kaava-alueelta pohjoiseen (n. 800 m). Radan toisella puolella ovat Kolsan koulu ja päiväkotit (n. 1 000 m) sekä Jokelan yläaste ja Tuusulan lukion Jokelan toimipiste (n. 750 m).

Joukkoliikennepalveluja Hämeenlinnan ja Helsingin suuntiin tarjoava rautatieasema on vastakkaisella puolella rata-alueen kaava-alueen suhteen. Jokelantiellä kulkee bussilinjoja, 965 (Hyrylä–Jokelan asema), 966 (Terrisuo–Jokelan asema) ja 967 (Hyökännummi–Jokela). Bussilinjojen pysäkkejä on rautatieaseman kohdalla.

Kaavaratkaisu

Kaava mahdollistaa vähäisten liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittamisen rakennusten 1. ja 2. kerrokseen. Kaavamuutos ei olennaisesti muuta Jokelan palvelutilannetta, mutta muodostaa silti palvelua radan itäpuolelle, vastapäätä taajaman ydintä.

Esteettömyys

Asemakujan lounaisosan ja Asemapolun pohjoisosan välinen kulku pääradan alikulun tuntumassa on esteellinen ilman liikennesuunnitelmien muutoksia. Vastaava esteetön yhteys kulkee pysäköintialueen ja nykyisen Puhelinkujan kautta. Esteettömien kulkureittien kehittämistä tutkitaan osana lisäraiteiden ja laituri-alueen tarkempaa suunnittelua. Tehtaantien varren viheralueilla liikkuminen ei ole täysin esteetöntä merkittävistä tasoeroista johtuen.

Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Asuinkerrostalojen korttelialueella rakennukset, niiden tilat, ulko-oleskelu-, leikki- ja pysäköintipaikat sekä edellä mainittujen väliset kulkuyhteydet ovat suunniteltavissa tavanomaiseen tapaan esteettömiksi.



Asemapolun pohjoispää ja radan alikulutunneli keskustaan

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tikuntekijänpuisto Tehtaantien varrella on osin metsäinen ja osin puoliavoin alue. Puistoa halkoo sen keskiosassa noin 5–7 metriä syvä painanne, pohjallaan Palojokeen koillisessa laskeva uoma, joka on luontoselvityksen mukaan perattu ja syvennetty oja.

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotus perustuu viitesuunnitelmaan, joka sisältää alustavan hulevesisuunnitelman. Kaavassa on annettu hulevesiin liittyviä määräyksiä ja esitetty sitä koskevia karttamerkintöjä.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) ja Tikuntekijänpuistoon kaavan lähivirkistysalueelle (VL) on mahdollista suunnitella ja toteuttaa hulevesireittejä ja lähes koko kaava-aluetta palvelevia hulevesien viivytyspainanteita, jotka laskevat Tehtaantien itäpuolella Palojokeen. Hulevesirakenteiden suunnittelun ja toteutuksen ratkaisusta riippuen niillä voi myös olla virkistyskäyttöön liittyviä merkityksiä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys ja suunnitelma hulevesien hallinnasta tontilla. Rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet tulee viivyttaa tontilla ennen niiden ulos johtamista. Viivytys-/ imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m³ 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää tontilla, mikäli se on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään. Rakenteissa tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Yleisillä alueilla on viivytettävä hulevesiä. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää, jos maaperä sen mahdollistaa. Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua eikä uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueella ei ole luontoselvityksen perusteella tunnistettu arvokkaita luontotyyppikohteita eikä liito-oravan elinympäristöjä tai harvinaisia kasvilajeja. Sen sijaan on tavattu haitallisia kasvien

vieraslajeja. Kaava-alue on merkittävästi avoin ja vajaakäyttöinen. Luontoselvityksen mukaan alue on joutomaaniittyä, joka rajautuu pohjoisessa, kaakossa ja luoteessa rakennettuihin korttelialueisiin sekä idässä osin lehtomaiseen viheralueeseen. Viheralueen oja laskee tehtaantien itäpuolella Palojokeen, joka on uhanalaisen taimenen lisääntymisaluetta.

Kaavaratkaisu

Asuinalueiden tiivistäminen lähellä taajamakeskuksen palveluita ja joukkoliikenteen pysäkkejä, valmiin infrastruktuurin alueella, on ekologisesti kestävä kehityksen mukaista.

Viitesuunnitelmassa, johon kaava perustuu, on esimerkin omaisesti laskettu viherkerroin käyttäen Helsingin ja Tampereen viherkerrointyökaluja. Tuusulan kunnalla ei ole toistaiseksi ollut käytössä viherkerroinmenetelmää.

Viitesuunnitelmassa todetaan viherkerroinmenetelmän soveltamisesta seuraavasti: Viime vuosina viherkerroin on maankäytön suunnittelussa yleistynyt työkalu, jolla pyritään ohjaamaan korttelien viherrakennetta. Yleistavoitteena on tuottaa entistä vehreämpiä, ekologisempia ja monimuotoisempia pihoja. Tontin (tai korttelin) vihertehokkuus kuvastaa sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja hulevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Tonteille voidaan asettaa tietty vihertehokkuuden tavoiteluku, joka voidaan sisällyttää mm. kaavamääräyksiin ja rakennusluvan ehtoihin. Tavoitetasoa voi saavuttaa monin eri keinoin, jotka ovat suunnittelijan ja toteuttajan harkittavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä on mahdollista poistaa alueelta haitallisia vieraslajeja, mutta se ei ole kaava-asia, vaan alueen toteutukseen liittyvä toimenpide.

Hulevesien hallinnasta ja pohjavesien suojelusta kerrotaan kohdassa "Luonnonympäristö, kaavaratkaisu". Taimenen elinympäristö on turvattu kaavamääräyksiin.

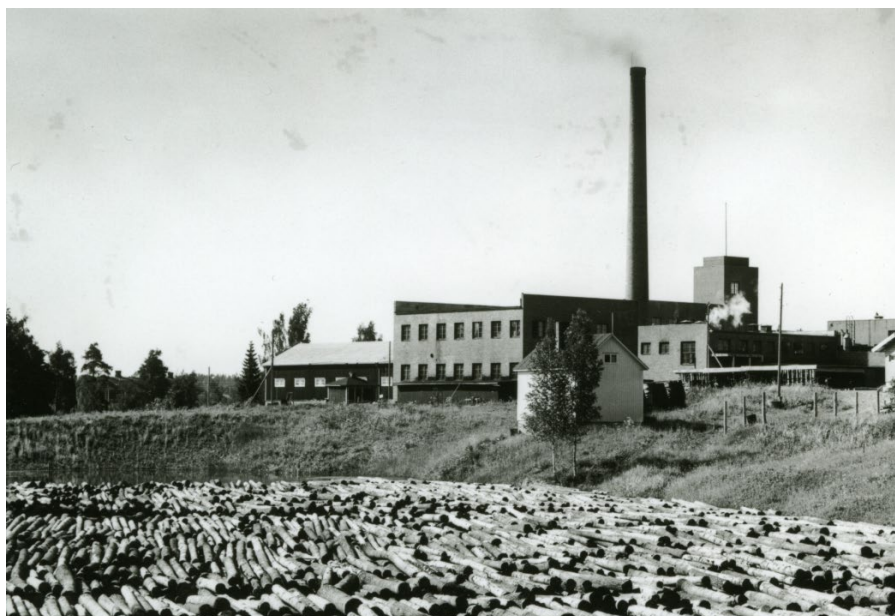
Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue liittyy kaakossa Museoviraston inventoimaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Jokelan teollisuusalue" (RKY-alue). Radan itäpuolella RKY alueelle kuuluu tulitikkutehdas ympäristöineen.

Tulitikkutehdas aloitti toimintansa Jokelassa vuonna 1933, ja seuraavana vuonna valmistui tehdasrakennus rautatien varteen. Tehdas laajeni nykyiseen kokoonsa vuoden 1964 suunnitelmilla. Kokonaisuuteen kuuluvat myös työntekijöiden, virkailijoiden ja insinöörien asuinrakennukset, tehtaan asuinalue (nk. Pikku-Mikeli) sekä johtajien ja virkailijoiden asuinrakennukset tiilitehtaan puistossa.

Kokonaisuus antaa hyvän kuvan sodanjälkeisen tehdasyhteisön sisäisestä hierarkiasta. Suomen suurimman tulitikkutehtaan toiminta päättyi 1980-luvun alussa ja nykyisin vanhassa tehdaskiinteistössä toimii Jokelan vankila.



Tulitikkutehdas 1940-1950-luvulla.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue rajautuu Tikuntekijänpolun katualueen kaakkoisreunaan, ja varsinainen RKY-alue rajautuu merkittävältä osiltaan kaava-alueen ulkopuolelle.

Tikuntekijänpolun varteen ei esitetä kaavassa rakentamisen paikkoja eikä katuverkon linjauksia tai sen liittymää Tehtaan-tiehen muuteta. Tikuntekijänpolun katualueen leveyttä kasvatetaan luoteeseen liityntäpysäköintipaikkojen sekä jalankulun ja polkupyöräilyn kaistojen lisäämiseksi. Myöskään RKY-alueella vähäisesti sijaitsevaan rataliikenteen tekniseen rakennukseen vuodelta 1991 ei kohdistu muutoksia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä. Lähin sadevesiviemäri ja viemäri kulkevat Asemakujalla. Vesijohtoja kulkee Asemakujalla sekä Tikuntekijänpolulla.

Suunnittelualueen pohjoisosan ET-alueella sijaitsee tele- ja tietoliikenneoperaattoreiden masto sekä laitetila keskeisesti.

Alueella kulkee paljon maanalaisia johtoja, mm. Asemakujan, Puhelinkujan, Tikuntekijänpolun ja Tehtaantien katualueilla. Lisäksi kaava-alueella halkoo kaksi luoteesta kaakkoon kulkevaa sähköjohtoa.

Kaavaratkaisu

Kaavan mahdollistamat asuinrakennukset liitetään Puhelinkujaa pitkin Asemakujan viemäriverkostoon. Alueen korkotasoista johtuen tonteille joudutaan todennäköisesti sijoittamaan pumppaamoja. Vesijohto- sekä sähköverkkoon voidaan liittyä Asemakujan ja Tikuntekijänpolun suunnilla.

Tele- ja tietoliikennemastolle on osoitettu uusi sijainti Tikuntekijänpuistossa. ET-alueelle ei saa jatkossa rakentaa mastoja.

Hulevesien hallinnasta ja pohjavesien suojelusta kerrotaan kohdassa "Luonnonympäristö, kaavaratkaisu".

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on kauttaaltaan savea, joten rakennusten perustettavuus on heikko tai vähintään haastava. Maaperä voi kuivua ojituksen tai massanvaihtojen takia tai muuttaa muotoaan ja kantavuuttaan. Jos maaperän vedenpinnassa tapahtuu muutoksia, savinen maa voi painua ja puristua kokoon kuivumisen tai kuormituksen muutoksen johdosta. Saven käyttäytymiseen vaikuttaa savikerroksen paksuus, joka on selvitettävä suunnittelua varten. Savimaa on haastava myös rataliikenteen tuottaman tärinävaikutuksien ja värähtelyn suuremman maaperässä etenevän vuoksi.

Alueella harjoitetusta maaperää pilaavasta toiminnasta ei ole merkintää valtakunnallisessa maaperän tietojärjestelmässä (MATTI). Jokelan taajamassa laajasti harjoitettu teollinen toiminta lisää maaperän pilaantuneisuuden mahdollisuutta.

Kaavaratkaisu

Perustusolosuhteet tulee selvittää rakennuslupavaiheessa, ja pohjarakentaminen suunnitella alueen lähtökohdat huomioiden. Alueelle rakennettavat uudet rakennukset voidaan perustaa paalujen varaan. Perustusten tarkemmassa jatkosuunnittelussa on huomioitava tonteille kohdistuva runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Kaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu rataliikenteen värähtelyvaikutuksia koskeva selvitys, joka sisältää suosituksia jatkosuunnittelua varten.

Rakentaminen on suojattava riittävillä vaimennusratkaisuilla, jotta rataliikenteen aiheuttama tärinä voidaan vähentää lakien ja säädösten edellyttämälle hyväksyttävälle tasolle. Suositeltavia vaimennusratkaisuja ovat mm. maaperän stabiloiminen, vino-paalutus, massiiviperustaminen ja ponttiseinämät, sekä rakennuskohteeseen suunniteltavat tärinäneristimet ja rakennesaumamat.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä kunnostettava tarpeen mukaan ennen rakentamiseen ryhtymistä.

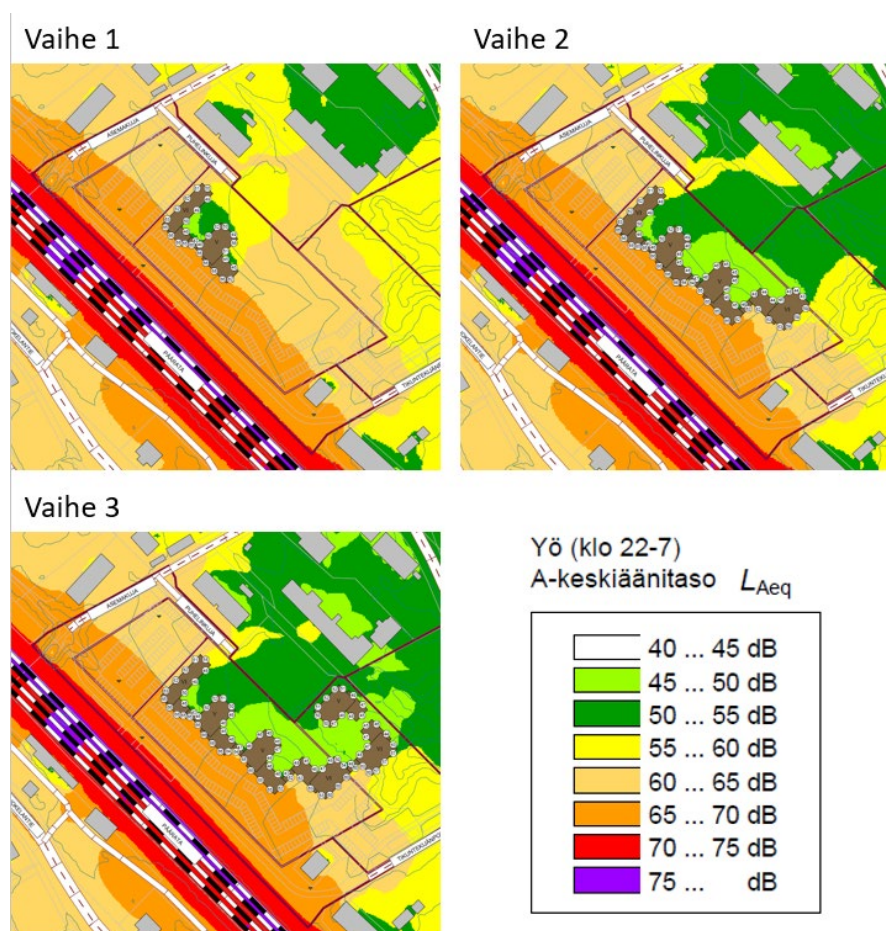
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen merkittävin melun- ja tärinänlähde on pääradan raideliikenne. Melutason ohjearvot ylittyvät kaava-alueella laajalti, ja värähtelyä esiintyy rata-alueen ulkopuolella. Myös alueella ympäröivän katuverkon liikenne aiheuttaa kaava-alueella meluhaittaa. Alueelle on laadittu ympäristömeluselvitys sekä kaavavaiheen runkomelu- ja tärinäselvitys (Akukon, 2023), joiden lähtötietoina on käytetty viitesuunnitelman mukaista maankäyttöä.

Ympäristömeluselvityksen (Akukon, 2023) laskennassa on huomioitu kohdetta lähimpänä sijaitsevat kadut, sekä pääradan juna-liikenne ennustetilanteessa, jossa päärata on neliraiteinen. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan melualueella.

Asuinrakennuksien pääradan puoleisille julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat enintään 68 dB ja yöajan keskiäänitasot enintään 66 dB. Yöajan keskiäänitasot ovat kohteessa määrittäviä rakennusten ääneneristysvaatimuksia määrittäessä. Junaliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot asuinrakennusten pääradan puoleisilla julkisivuilla ovat enintään 89 dB. Junien aiheuttamaan enimmäisäänitasotarkasteluun liittyy epävarmuuksia, kuten junatyypin melupäästö-tiedot, junien nopeudet sekä junien, radan ja kiskojen ominaisuuksiin ja kuntoon liittyvät tiedot.



Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat (mitoittavan) yöajan A-keskiäänitasot

Selvityksen mukaan rakentaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja piha-alueita rakentamisen jokaisessa vaiheessa.

Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua on arvioitu selvityksessä (Akukon 2023) pohjautuen kohteessa tehtyihin mittauksiin, vastaavissa kohteissa tehtäviin selvityksiin, alueen maaperätietoihin sekä viitesuunnitelmassa esitettyihin tilasijoitteluihin. Runkomelun torjuntatarvetta mitoittavat rakennuksen

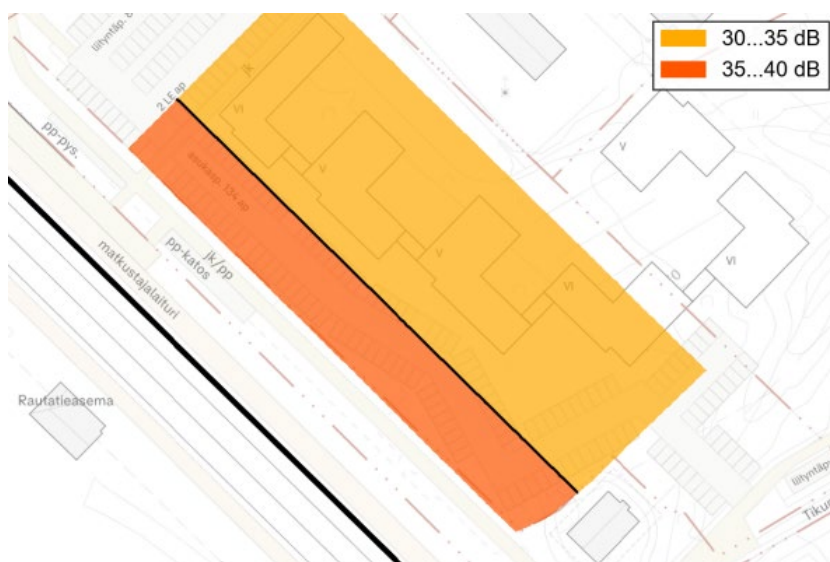
alimmat asuintilat, jotka viitesuunnitelmassa sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksessa.

Tarkastelun perusteella tärinä on kohteessa riski, mikäli rakennusten perustukset, rakennusrunko tai välipohjarakenteet vahvistavat tärinää maaperän ominaistajuusalueella. Viitesuunnitelman mukaisella massoittelulla mittauspisteen R6 kohdalle suunnitellussa rakennuksessa tärinä voi resonanssitilanteessa hieman ylittää ohjearvon 0,3 mm/s. Mittauspisteet on esitetty alla olevassa kuvassa. Tärinäriskialue ulottuu noin 50 metrin etäisyydelle lähimmästä raiteesta, mikäli rakennukset toteutetaan betonirunkoisina. Puurunkoisille rakennuksille tärinäriski on olemassa koko korttelin alueella. Mikäli rakennukset perustetaan paaluilla kalliolle, tärinäriski voi pienentyä ja ohjearvo alittua lähempänä raiteita.



Mittauspisteiden sijainnit, piste R6 on merkitty tähdellä.

Raiteita lähimmillä mittauspisteillä raideliikenteen aiheuttama runkomeluberäte on selvästi erottuvaa. Herätteen kytkeytyessä maaperästä perustusten kautta betonirunkoisien rakennuksen huonetiloihin, saattavat runkomelutasot olla rakenteista, maaperästä ja perustustavasta riippuen 6-20 dB herätetasoa suurempia. Puurunkoisessa rakennuksessa runkomelutasot voivat olla edelleen tätä suurempia.



Arvioidut runkomelutasot rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, sisältäen 5 dB varmuusvaran. Rakennusten on oletettu olevan betonirunkoisia.

Mittauspistekohtaisesti arvioituja runkomelutasoja käytettiin asunnoissa esiintyvän runkomelun tarkasteluun koko suunnittelualueella. Alla olevassa kuvassa on esitetty laskennallinen arvio runkomelun esiintymisestä alueella. Arvioinnissa on mukana 5 dB varmuusvara. Arviot on tehty viitesuunnitelman rakennusmassojen pohjalta, ja rakennusten on oletettu olevan betonirunkoisia.

Runkomeluarvion perusteella on todennäköistä, että viitesuunnitelman mukaisella rakennusmassoittelulla asuintilojen runkomelun ohjearvo ($L_{prm} < 35$ dB) täyttyy ainakin betonirunkoisilla rakennuksilla. Rakennuksissa esiintyvän runkomelun taso riippuu voimakkaasti välipohjarakenteista: esimerkiksi puiset välipohjat ja lämpölattiat voivat vahvistaa runkomelua merkittävästi.

Kaavaratkaisu

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitykset, joissa osoitetaan raideliikennemelun enimmäisäänitasot sekä raideliikenteen tuottama värähtely. Suunnitelmissa on esitettävä selvitysten mukaisen melun torjunta rakennuksen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla.

Korttelin 6034 tonttien 1 ja 2 suunnittelussa tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama tärinä.

Jos rakennukset toteutetaan puurunkoisena, tai jos asuintilojen lämmitys toteutetaan lämpölattioilla, tulee raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu huomioida suunnittelussa koko korttelin alueella.

Tonttien toteuttaminen on vaiheistettava siten, että asuintilat sekä ulko-oleskelualueet ovat melulta suojattuja kaikissa toteutusvaiheissa.

Kaavakartalla esitetään ne rakennusalan sivut, joiden puolella ulkoseinille sekä ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu erityisiä ääneneristysvaatimuksia. Ääneneristysvaatimukset vaihtelevat sekä julkisivukohtaisesti, että sen mukaan, rajautuuko julkisivuun nukkumiselle tarkoitettuja tiloja.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Parvekkeet tulee lasittaa, mikäli ne sijaitsevat julkisivulla, johon kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso on 53 dB tai enemmän. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa rakennuksia yhdistävien parvekekaistojen radan puoleinen lasitus suositellaan toteutettavaksi kiinteänä.

Mikäli melutason ohjearvoja ei voida parvekkeella tai terassilla alittaa, saa parvekkeen tai terassin korvata rakennusoikeuden lisäksi toteutettavalla viherhuoneella. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettava osuus viherhuoneesta saa olla kooltaan enintään 5 k-m². Viherhuoneella tarkoitetaan puolilämmintä tilaa, jonka ulkoseinistä vähintään 50% on lasipintaa.

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan raideliikennealueen suuntaan haitallisen melun puoleisilla julkisivuilla.

Selvityksen mukaan, mikäli rakennukset toteutetaan betonirunkoisina, on tärinä huomioitava suunnittelussa, jos rakennus tai sen osa sijaitsee alle 50 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta. Vastaavasti, mikäli rakennukset toteutetaan betonirunkoisina, eikä asuintilojen lämmitystä toteuteta lämpölattioilla, tulee runkomelu huomioida suunnittelussa ainoastaan, jos rakennus tai sen osa sijaitsee alle 40 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen kolmelle tontille on esitetty yhteensä kuusi rakennusala, joista kolme sijoittuu osin alueelle, jolla raideliikenteen tärinävaikutukset tulee huomioida betonirakenteisen rakennuksen suunnittelussa.

Erilaisia runkomelun ja tärinän torjuntatoimia on esitetty runkomelu- ja tärinäselvityksen luvussa 8.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Alueella ei ole nykytilanteessa säilytettäviä rakennuksia, joiden pelastusturvallisuuteen esitettäisiin muutoksia.

Kaavaratkaisu

Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa asuinrakennuksista pelastautuminen perustuu asukkaiden omaehtoiseen pelastautumiseen ja tapahtuu parvekkeiden pelastautumisluukkujen kautta.

Jokaisen asuinrakennuksen läheisyyteen päästään sammutus- ja nostolavayksiköllä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 14.3.2024 esittää että Puhelinkujan ja liityntäpysäköintialueen välinen katualue nimitetään Linkkikujaksi.



Puhelinkujaa etelään

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Ympäristömeluselvitys, Jokelan asema-alue, Akukon (24.11.2023)

- Runkomelu- ja tärinäselvitys, Jokelan asema-alue, Akukon (14.11.2023)
- Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Jokelan asemansseudulla, Faunatica (2018)
- Selvitys kevyen liikenteen väylän siirrosta LR-alueelle, Proxion (16.2.2023)

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonnäisäveroa seuraavasti:

- Tikuntekijänpolun tonttikatu hulevesijärjestelmiseen ja katuvalaistuksineen n. 220 556 €
- Radanviertä kulkeva kevyen liikenteen väylä hulevesirakenteineen ja valaistuksineen n. 134 007 €
- Puhelinkujan uusi kevyen liikenteen väylä ja vesihuoltoverkosto n. 61 034 €
- Linkkikujan uusi kevyen liikenteen väylä n. 26 724 €
- Suunnittelutehtävät sekä rakennuttamis- ja omistajatehtävät n. 66 459 €

Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan n. 508 779 €.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kunnan saamat tulot ovat karkeasti arvioituna 1M€, josta puolet koostuu maankäyttökorvauksista ja puolet tontinmyyntituloista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, ympäristökuvaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaavaratkaisu kehittää Jokelan asemanseutua ekologisesti, taloudellisesti, esteettisesti ja imagollisesti.

Uusi rakentaminen on nykyistä väljää rakennetta tehokkaampaa ja muodostaa yhdyskuntarakenteeseen uuden ajallisen kerrostuman. Rakentaminen sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan, ja tuo alueelle uusia kestävien kulkumuotojen käyttäjiä. Kaavaratkaisu vastaa yleiskaava 2040:n tavoitteita ja Jokelan keskustan yleissuunnitelman linjauksia. Vastaavaa tiivistä rakentamista

vastaavilla tavoitteilla on kaavoitettu tai suunnitteilla useisiin pääradan varren sijainteihin Uudellamaalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa rakentamatonta, vajaa-käyttöistä, välttämättä ja vehreää ympäristöä asuinkäyttöiseksi alueen parhaalla paikalla. 5-6 kerrosta korkeat asuinkerrostalot 1. kerroksen liiketiloineen muuttavat radan koillispuolen yhdyskuntarakennetta selkeämmäksi ja tiiviimmäksi. Rakentaminen mahdollistaa radan koillispuolen liittymisen selkeämmin osaksi Jokelan keskustaa.

Ympäristökuvallisesti ja historiallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Jokelan teollisuusalue on jatkossakin näkyvä osa Jokelan keskustaa. Uuden asuinkorttelin lamellimainen massa peilaa viereisen tulitikkutehtaan hahmoa. Julkisivujen värejä ja materiaaleja koskevat määräykset ohjaavat rakentamista liittymään osaksi rakennettua ympäristöä ja teollisuushistoriaa. Korttelin pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili, jonka sävyt ja pintastruktuurit voivat vaihdella rakennuskohtaisesti. Vaaleaksi kuultorapatut sisäpihan julkisivut muodostavat linjaan harkitun poikkeuksen, joka keventää olemassa olevaan naapurustoon aukeavia näkymiä.

Kaavan luo edellytykset ratkaisulle, jossa korttelin yhtenäinen pääjulkisivu avautuu etelään ja lounaaseen junaradan ja rautatieaseman suuntaan. Alueelle muodostuu uusi kaupunkimainen mutta vehreä ilme, kun kaupunkimaista rakennuskorkeutta ulotetaan myös radan itäpuolelle. Kortteli rakentuu lamellitaloista, joita yhdistävät valoa läpäisevät parvekevyöhykkeet mahdollistavat suojaisan korttelipihan toteuttamisen rakentamisen jokaisessa vaiheessa. Korttelin julkisivut eivät muodosta tasaista muuria, vaan pykältävät luoden vaihtelevaa pintaa.

Tonttien yhteinen korttelipiha muodostuu vaihtelevista tasakuista. Korttelipiha suunnitellaan viihtyisäksi, suojaiseksi, vehreäksi ja kasvillisuudeltaan runsaaksi. Matalien varistorakennusten katot toteutetaan viherkattoina. Kortteli jättää tilaa suunnittelualueen eteläosasta itään avautuvalle vapaalle ja vehreälle maisemakiilalle kohti Palojokea. Jokea kohti laskeva Tikunteki-jänpuiston alue säilyy metsäisenä ja sitä hyödynnetään hulevesien viivyttämisessä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan mahdollistama uusi asuinrakentaminen tuottaa autoliikennettä noin 350-400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen lisääntymisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen. Kevyen liikenteen yhteydet Peltokaaresta Jokelan keskustaan paranevat radan vartta kulkevan yhteyden myötä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksen myötä nykyinen joutomaaniitty muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Nykyinen Tikuntekijänpuisto Tehtaan tien ja uuden kerrostalokorttelialueen välillä laajenee suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikka rakennettu ympäristö alueella tiivistyy, mahdollistaa alueen hallittu rakentuminen alueen kehittymisen jopa nykytilaa vehreämpänä, kun rakentamattomat tontin osat istutetaan ja korttelipihalla käytetään luonnon monimuotoisuutta edistäviä ratkaisuja sekä luonnonmukaisia hulevesien hallintamenetelmiä. Lisäksi tonteille istutetaan ja niillä mahdollisuuksien mukaan säilytetään täysikasvuisia puita. Myös pysäköintialueelle istutetaan puita, mikä takaa vehreän vaikutelman sisäpihan lisäksi myös radan puolelle.

Uusi asuinrakentaminen muodostaa radan itäpuolelle uuden kiinnepisteen, joka selkeyttää maisemaa etelästä radanvarrelta sekä lounaasta Jokelan keskustan suunnalta katsottaessa. ET-korttelialueella sijaitseva masto siirtyy alueen keskeltä lähivirkistysalueen pohjoiskulmalle, mikä vaikuttaa lähiympäristön asukkaiden maisemaan positiivisesti.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Nykyistä tehokkaampi rakentaminen mahdollistaa laskutavasta riippuen noin 260-400 uutta asukasta keskeisen raideliikenteen aseman vierelle alueelle, jolla keskustan palvelut ovat saavutettavissa helposti jalan ja pyöräillen. Kaavamuutoksen mukainen maankäyttö lisää kestävien kulkumuotojen osuutta liikkumisessa. Kaavassa mahdollistetaan uusiutuvien energiamuotojen käyttö.

Alueen rakentuminen lisää hulevesien määrää alueella. Kaavamääräysten mukaan hulevesiä tulee imeyttää tai hidastaa, sekä käyttää mahdollisimman paljon vettä imeviä pintamateriaaleja, mikä osaltaan pienentää muutosta hulevesien määrässä. Viherkatto on rakennettava kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin ja rakennelmiin paitsi kevyimpiin katoksiin.

Vaikutukset ihmisen terveyteen

Kaavaratkaisussa on huolehdittu tarpeellisista melun- ja värähtelyn torjuntaa koskevista määräyksistä, jotka mahdollistavat terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön toteuttamisen. Asuin-korttelin tarkemmassa jatkosuunnittelussa on käytettävä kokeenutta akustiikkasuunnittelijaa, jotta varmistetaan haastavan

suunnittelukohteen laadukkaan ja terveellisen ratkaisun toteutuminen.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset sekä vaikutukset palveluihin

Kaava mahdollistaa mm. liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittaminen rakennusten 1. ja 2. kerrokseen, mikä mahdollistaa palveluiden kehittymisen myös radan itäpuolelle. Rakentamisen määrä on kuitenkin enimmilläänkin vähäistä, eikä vaikuta merkittävästi alueen palvelutasoon.

Kaavan mahdollistama asukasmäärän kasvu lisää kuitenkin palveluiden tarvetta Jokelan keskusta-alueella, ja mahdollistaa uusien palveluiden kehittymisen tai vähintäänkin nykyisten palveluiden ylläpidon alueella. Se lisää myös parhaassa tapauksessa työpaikkoja ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä synnyttää uutta liiketoimintaa.

TOTEUTUS

Arvioita toteutuksen aikataulusta ja vaiheittain rakentamisen edellytyksistä

Asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että yksityinen tai yksityiset tahot ostavat kaikki kaavoitetut tontit seuraavien vuosien kuluessa, kun asemakaava on saatettu lainvoimaiseksi. Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain tarvittaessa useamman vuoden aikana. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Rakentaminen toteutunee yksityisen tai yksityisten tahojen toimesta parhaassa tapauksessa muutamien vuosien kuluessa kuluvan vuosikymmenen mittaan. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

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. Luodaan
-

edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavaselostuksen kohdissa mm. *"alueiden käyttötarkoitus"* ja *"korttelialueet"*, *"liikenne"* sekä *"ympäristöhäiriöt"*.

Maakuntakaava



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (lainvoima 13.3.2023)

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, pääradan lähituntumaan. Jokela on määritelty merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, keskuksiksi. Aluetta ja sen lähituntumaa koskevat myös liityntäpysäköinnin ja suojelualueen merkinnät.

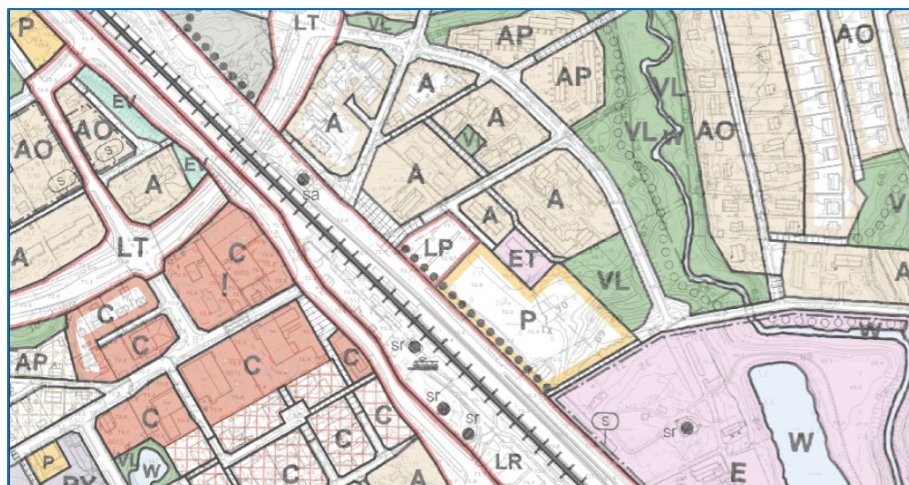
Yleiskaava



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II:sta (valtuuston 14.11.2022 hyväksymä). © Tuusulan kunta

Tuusulan yleiskaava 2040 on valtuuston 14.11.2022 hyväksymä. Yleiskaava 2040 ehdotuksessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman alue on enimmäkseen kerrostalovaltaista asuinalueetta (AK), vähäisesti keskustatoimintojen aluetta (C) radan tuntumassa tai virkistysaluetta (V), Lisäksi alueelle on merkitty viheryhteystarve sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueen lähituntumassa sen lounaispuolella ovat rautatien ja olevan junaseisakkeen merkinnät.

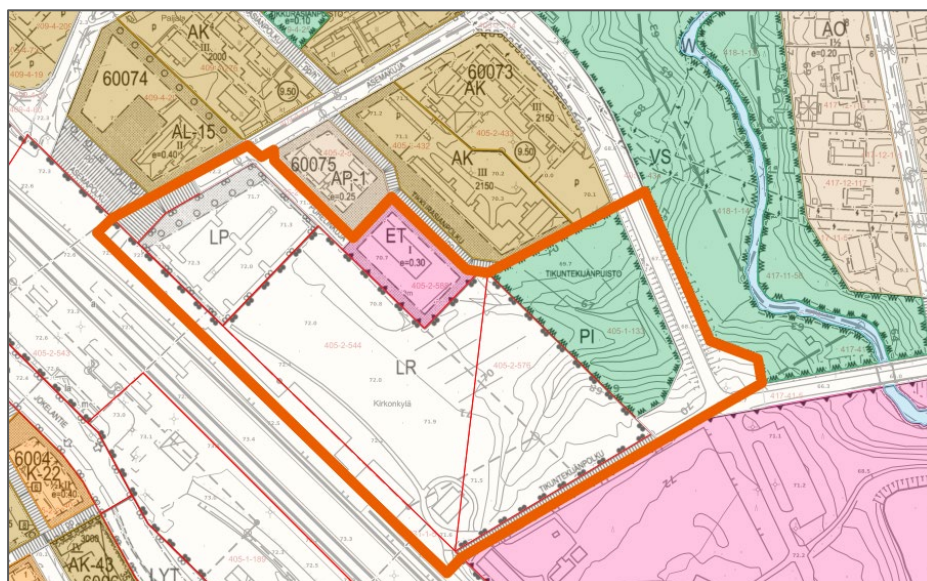
Yleiskaava 2040 selostuksessa todetaan, että Jokelaa kehitetään toimivana pääradan varren asemanseutuna ja palvelutaajamana. Jokelan taajaman ytimen muodostaa aseman yhteyteen, sen etelä- ja länsipuolelle sijoittuva keskusta-alue ja keskustan ympärille sijoittuu muutamia kerrostalovaltaisia kortteleita. Yleiskaavassa osoitetaan kerrostalovaltaista aluetta taajamien ydinalueiden liepeille. Alueille voidaan sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitalan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueella on oltava riittävästi virkistysalueita. Asemakaavassa rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Kerrostalovaltaisella alueella tavoitellaan kaupunkimaista taajamakuva. Suositeltavan tonttitehokkuuden todetaan olevan 0,8 – 2,0.



Ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) © Tuusulan kunta

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Jokelan osayleiskaava (voim. 2008), joka on ohjannut Jokelan asemakaavoitusta. Siinä kaavamuutoksen suunnittelualue muodostuu pääosin palvelun ja hallinnon alueesta (P), lähivirkistysalueesta (VL), katualueista, yhdyskuntateknisen huollon alueesta (ET) sekä yleisestä pysäköintialueesta (LP). Tullessaan oikeusvaikutteiseksi Tuusulan yleiskaava 2040 korvaa Jokelan osayleiskaavan alueella.

Asemakaavat

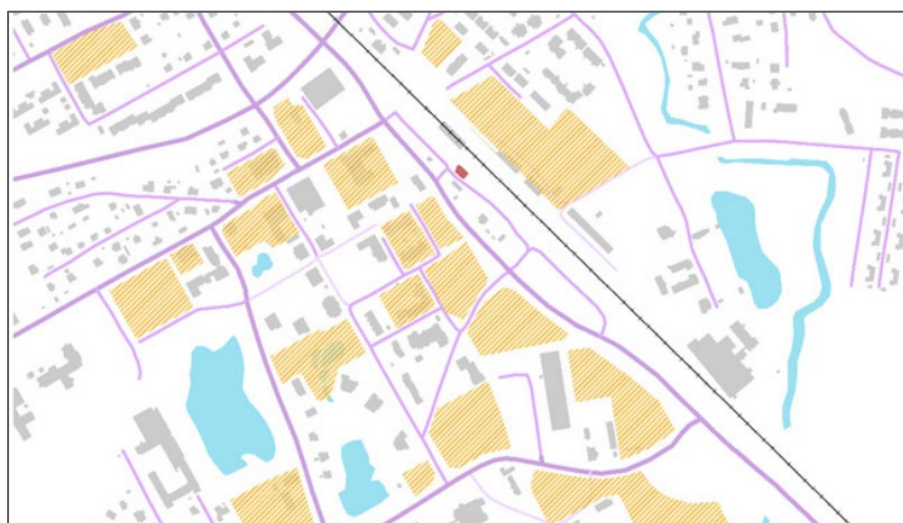


Ote ajantasa-asemakaavasta (tilanne 14.10.2022) sekä suunnittelualueen rajaus
© Tuusulan kunta

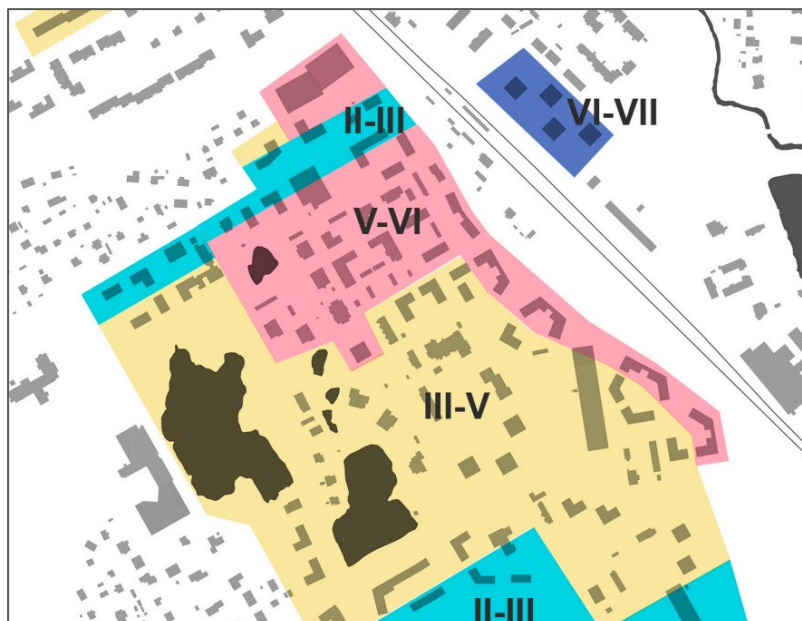
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajauksen alueella on voimassa kolme asema- tai rakennuskaavaa (vuosilta 1979, 1987 ja 2003). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alue on kaavoissa raideliikennealueen (LR) osia, viheraluetta (PI), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja katualueita.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Jokelan keskustan tavoitemalli 2050+ Puutarhakaupungin keskustan yleissuunnitelma. (Tuusulan kunta, 2021).



Kuva Jokelan keskustan tavoitemalli 2050+ yleissuunnitelmasta s. 62: Täydennysrakentamisen paikkoja keskustassa



Kuva Jokelan keskustan tavoitemalli 2050+ yleissuunnitelmasta s. 73: Kerroskorkeuksien tavoitteita keskustassa

Jokelan yleissuunnitelmassa (2021) on tunnistettu Jokelan keskusta-alueella myös pääradan koillispuolisia mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja. Alueille on esitetty yleissuunnitelmatyön yhteydessä täydennysrakentamista tai nykyistä korkeampaa rakentamista. Jo rakentuneissa kortteleissa on paikkoja, joissa taajamarakenteellisesti olisi mahdollisuuksia myös korkeammalle rakentamiselle. Kerroskorkeudet madaltuvat samalla kun etäisyys asemalta kasvaa. Keskustiehen rajautuva rakentaminen on puolestaan pienimittakaavaista ja kaikkein korkein rakentaminen rajautuu Jokelantiehen sekä rautatiehen. Yleissuunnitelma suosittaa kerrosluvun tavoitteeksi alueella kuudesta seitsemään.

Kasvun- ja ympäristön johtoryhmä käsitteli kokouksessaan marraskuussa 2023 Jokelan Asemapolun alueen asuntokokoa ja hallintajakaumaa. Asuntopoliittisen ohjelman hallintamuotoa ja asuntojen kokoa koskevat linjaukset eivät tällä hetkellä koske Pohjois-Tuusulaa, eikä nykytilanteessa nähdä tarpeellisuutta laajentaa linjausten vaikutusaluetta koskemaan Asemapolun aluetta.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskiellossa on Jokelan korttelin 60075 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Päätöksen antoi Tuusulan kunnanvaltuusto 23.5.2022.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa LR-alueen kiinteistön 858-405-2-576, Tikuntekijänpuiston viher- ja katualueista muodostuvan kiinteistön 858-405-1-133, Puhelinkujasta ja Asemakujan osasta muodostuvan kiinteistön 858-405-1-133 sekä kiinteistön 858-405-2-19, jossa on osa Asemakujaa ja kaavan LP-aluetta.

Senaatti-kiinteistöt/Senaatin Asema-alueet Oy omistaa lainvoimaisen kaavan LR- ja LP-alueet, jotka muodostavat kiinteistön 858-405-2-544 ja johon kuuluu myös vähäisesti Asemakujan katualuetta. Suomen valtio omistaa raideliikennealueesta (LR) kaava-alueella liikennekäytössä olevan kapean kaistan, joka on osa laajaa kiinteistöä 858-871-1-5. ET-korttelialue on yksityisomistuksessa ja siinä on toiminnan edellyttämien tilojen ja rakennelmien tele- ja tietoliikenneyritys vuokralla.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta. Kaavamuutoshakemuksen mukaiseen alueeseen on liitetty vuonna 2022 kunnan aloitteesta kaavoitettavaksi samassa yhteydessä kunnan ja yksityisen omistusta, järkevän kokonaisuuden tavoittelemiseksi.

Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksissa mm. vuonna 2022. Hankkeen aiempia nimiä olivat "*Jokelan Asemanseutu*" tai "*Jokelan Asemanseutu II*". Suunnittelualueella on laadittu sopimus asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi (kkl 14.9.2022).

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä mm. seuraavien viranomaisten ja hallintokuntien kanssa:

- Helsingin Seudun liikenne HSL
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Etelä-Suomen Aluehallintovirasto
- Tuusulan vesi
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tekninen lautakunta
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
- Lapsi- ja perheasiainneuvosto
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Rakennusvalvontajaosto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (2022) nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli tiedoksi kuntakehitys-lautakunnalle 26.10.2022 kokouksessa (§ 96) ja lautakunta päätti asettaa sen nähtäville.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.11.–5.12.2022 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus pidettiin pormestarin illassa 10.11.2022 Jokelan koulukeskuksella. Mielipiteitä saatiin seuraavasti:

- Useat ikäihmiset ilmoittivat arvostavansa, jos heidän ei jokelalaisina tarvitsisi muuttaa pois Jokelasta, vaan heille olisi sopivia

asumisen vaihtoehtoja tarjolla. Arveltiin että ikäihmiset tarvitsevat useita erityyppisiä asumisen mahdollisuuksia, senioritaloja, palvelukoteja jne.

- Kysyttiin Tehtaantien varsien viheralueista, onko tavoitteena rakentaa sinne tai muuttaa näkymiä pientaloalueen X-kadun suunnasta idästä pain katsottuna.

- Kysyttiin koska alue ei ole pieni, eikä kerrosalan tavoitekaan, olisiko syytä yrittää tuoda jotain kaupallisia palveluita asumisen joukkoon, pientä vähittäiskauppaa esim. mahdollisesti kivijalkaan.

- Asemapolun kulkuyhteyttä pidettiin tärkeänä idästä päin keskukseen kulkevilla asukkailla, koska muuten täytyisi kiertää Tehtaantietä pitkin päästäkseen keskustaan.

- Oas-alueen viheralue Tehtaantien lounaispuolella koettiin epäsiistiksi. Pitäisi jollain tavalla kohentaa. Viheralueella pitäisi olla jokeen päin laskeva hulevesireitti.

- Nykyinen telemasto pitäisi siirtää tai poistaa.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm.

- Kiinteistöjen mahdollisuuteen liittyä kaukolämpöverkoon ja nykyiseen kaukolämpöputkeen alueella.
 - Ikäihmisten ja sinkkotalouksien kasvavaan lukumäärään ja heidän asumisensa tarpeisiin.
 - Esteettömyyteen. Asuntojen esteettömyyttä tarvitseville ja ikäihmisille olisi suunniteltava heidän tarpeisiinsa siten, että ne tukisivat heidän kotona- asumistaan pitkään.
 - Meluhaittojen negatiiviseen vaikutukseen asumisviihtyyteen.
 - Asumisturvallisuuden lisäradan rakentuessa ja liikennemäärien kasvaessa.
 - Kerrostalojen korkeuteen (enintään V) ja tonttitehokkuuteen (enintään 0,8–1).
 - Yhteiskäyttötiloihin. On oltava harraste-, etätö- tai työtiloja. Yhteiskäyttötilojen suunnittelussa on huomioitava lapsi- ja perheystävällisyys.
 - Katu- ja viheralueiden suunnittelussa esteettömyyden huomiointiin ja ajoneuvojen ja kevyen liikenteen sujuvaan kulkuun sekä radan turvalliseen alitukseen. Nykyiset reitit eivät täytä lain vaatimuksia. Laskeutuminen alikulkutunneliin on tällä hetkellä liian jyrkkä.
-

- Piha-, katu- ja viheralueiden suunnittelussa niiden turvallisuuden huomioimiseen lapsille. Niiden olisi kannustettava ulkoiluun ja pihaleikkeihin.
 - Tehtaantien molemmin puolisiin puistoalueisiin, joita on suunniteltava tai säilytettävä.
 - Jokelan puutarhakaupunki-identiteettiin.
 - Entisen tulitikkutehtaan, nykyisen vankilan Jokelan keskustan radan itäpuolisen alueen keskusrakennuksen ominaisuuteen, mikä on huomioitava Asemapolun alueen uudisrakennusten massoittelussa ja kerroskorkeudessa.
 - Lepolan koulun oppilaspaiikkojen nykyiseen vähyyteen.
 - Pelastusteiden rakentamisen mahdollistamiseen ja niiden toimivuuteen. On huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut sekä, että kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Tonttiliittymän on sijaittava osoitteen mukaisessa kohdassa.
 - Jokivarren alue on säilyttämiseen metsä- ja viheralueina tukemassa kaava-alueen itäosan ekologisen yhteyden toteutumista.
 - Alueen hulevesien suunnitteluun niin, ettei kiintoaineksen ja muiden haitta-aineiden määrä joessa kasva ja vaaranna kutusoraikkoja.
 - Yleiskaavaan merkittyihin V-alueisiin, jotka on säilytettävä rakentamattomina, ja suojaava puusto joenrannassa on säästettävä.
 - Kaavamääräyksissä Palojoen uhanalaisten lajien elinympäristön turvaamisen huomioimiseen.
 - Hulevesien suunnitteluun huomioiden läpäisevä ja läpäisemätön pintamateriaali, pyrkien ensisijaisesti ehkäisemään hulevesien muodostumista sekä toteuttamaan moniportaista hulevesien hallintaa.
 - Tehtaantien alitse Palojokeen virtaavaan uomaan, joka on luontoselvityksen mukaan roskainen ja suoristettu, joten on syytä selvittää sen kunnostusta luonnontilaistamisen ja ennallistamisen kannalta.
 - Tärinän ja runkomelun kulkeutumiseen, joka on suunnittelussa ja kaavoituksessa selvitettävä tarkoin ja johon vaikuttavat mm. alueen maalaji ja radan perustustapa.
 - Melunhallinnan suunnitteluun niin, etteivät melun ohjearvot ylitä asumiseen käytettävillä alueilla.
 - Parvekkeiden suojaamiseen melulta lasittamalla.
-

- Runkomelun ja tärinän arvioimiseen riittävän luotettavasti ja ammattitaitoisesti, johon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Selvityksen on perustuttava alueella tehtyihin mittauksiin ja analyysihin. Saatujen tulosten perusteella tulee arvioida minkälaista tärinän tai runkomelun vaimentamisrakenteita ja menettelyjä pitää tehdä. On myös arvioitava ratkaisujen kustannukset sekä ovatko ratkaisut mahdollisia ja riittäviä.
- Tehokkaaseen ja tiiviiseen rakentamiseen Jokelan aseman välittömässä läheisyydessä, mikä arvioidaan ratkaisuna kannatettavaksi.
- Jokelan asemaseudun liityntäpysäköintiyhteyksiin, joita on tarkasteltava kokonaisuutena alueen kaavoituksen yhteydessä.
- Polkupyörien liityntäpysäköinnin kehittämiseen.
- Rakentamisen määrän ja laadun tarkasteluun ottaen huomioon erityisesti entisen tulitikkutehtaan (nykyisen Jokelan vankilan) alue
- Tukiasematarpeiden huomioimiseen uusissa kaavahankkeissa.
- Katuosoitteen Puhelinkuja 4 laitilan nykyisiin runsaisiin kaapelireitteihin ja huolelliseen johtosiirtosuunnitteluun.
- Hyväksytyn ratasuunnitelman huomioimiseen asemakaavaa laadittaessa, alueelle suunnitellut järjestelyt huomioiden.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitus-työssä tarkoituksenmukaisilta osin. Suunnittelu on luonnosvaiheessa ja etenee ehdotuksen valmisteluun. Vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeviin lausuntoihin ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui kolme. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. seuraaviin aiheisiin:

- Jokelan keskustan ilmeen huomioimiseen punaruskealla tiiliverhoilulla sekä rakentamisen sovittamiseen nykyiseen ja perinteikkääseen rakentamiseen, mm. vankilaan, jotta Jokelalla olisi yhteneväinen ilme.
 - Puutarhakaupunki-identiteetin tukemiseen.
 - Rakennusten korkeuteen, jonka tulisi olla sama kuin keskustassa, mikä liittyy asumisviihtyvyyteen ja asuntojen valoisuuteen.
-

- Pääradan suuntaan kulkevan reitin tarpeeseen alikulun ja Tikuntekijänpolun välillä, osana Jokelan hyviä pyöräily-yhteyksiä.
- Polkupyöräpaikkojen tarpeeseen ja polkupyöräiden turvalliseen säilytykseen asemalla.
- Liityntäpysäköinnin määrän riittävyys.
- Tikuntekijäntien sillan uudistamisen tarpeeseen.
- Raideliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän torjuntaan.
- Palojoen virkistyskäytön mahdollisuuteen, koska nyt hoitamaton ryteikkö.
- Asuinrakennuksiin sijoitettavien liike-, harraste-, etätyö-, työ-, yhteisö- ja kokoontumistilojen tarpeeseen.
- Asukkaiden autojen pysäköinnin riittävyyden suunnitteluun.
- Asema-alueen ja jalankulku-/pyöräilyreittien esteettömyyteen sekä kerrostalojen ja asuntojen esteettömyyteen.
- Alueen rakentamisen ja rata-alueen uudistusten työmaiden ajoittumiseen yhtäaikaiksi, mikä ennakoitua ongelmaksi mm. liityntäpysäköinnin toimivuuden kannalta.
- Suunnittelussa luontoarvojen huomioimiseen ja hulevesien ohjaamiseen.
- Haittakasvuston poistoon.
- Tehtaantien ja Palojoen välisen alueen jättämiseen rakentamisen ulkopuolelle.
- Oas-rajauksen esitystapaan karttaotteissa.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä tarkoituksenmukaisilta osin. Suunnittelu on luonnosvaiheessa ja etenee ehdotuksen valmisteluun. Vastineet oas:aa koskeviin mielipiteisiin on kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovai-
kutusraportissa.

Luonnosaineiston ja muutetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman erillinen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 15.3.2023 hyväksyä asemakaavaluonnoksen, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta laaditut vastineet saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.3.–23.4.2023.

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella Viikkolehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 23.3.–23.4.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 14.4.2023 Jokelan Monitoimitalon Jokela-salissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaavaluonnoksesta vastaanotettiin 13 lausuntoa sen ollessa nähtävillä. Kannanotot koskivat ET-korttelialueen toimintojen säilymistä, tietoliikennekaapeleita, uusien puistomuuntamoiden sijoittamista alueelle, rautatiealueen rajausta ja radan viertä kulkevaa kevyen liikenteen väylää, melu- ja värinähaittoja koskevia kaavamääräyksiä, hulevesien hallintaa, virkistysalueita, uuden rakentamisen sopeutumista ympäröivään rakenteeseen sekä rakentamisen määrää

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uutta rakentamista osoitetaan kaavaluonnosta vähemmän ja kerroskorkeudet ovat matalampia. Julkisivujen materiaaleja on ohjattu määräyksin siten, että uusi kortteli muodostaa maisemassa parin tulitikkutehtaalte sekä uuden ajallisen kerrostuman Jokelan keskustaan. Sisäpihojen kuultorappaus sopeutuu lähiympäristön rakennuskantaan.

Melu- ja värinäselvitykset on ehdotusvaiheessa päivitetty vastaamaan viitesuunnitelman mukaista massoittelua ja asema-kaavassa on annettu tarpeelliset selvityksiin pohjautuvat määräykset. Hulevesimääräystä on päivitetty vastaamaan Tuusulan nykyisiä käytäntöjä. Kaava edellyttää, että AK- ja LPA-alueiden hulevesien hallinnan ratkaisut on suunniteltava ja esitettävä koko korttelin alueella rakentamisen jokaisessa vaiheessa.

Nykyinen ET-korttelialue on esitetty säilytettäväksi ja mastolle on esitetty uusi sijainti VL-alueelta. Kevyen liikenteen väylä on esitetty kunnan katualueena ja rautatiealueen rajausta on tarkistettu lausuntojen mukaisesti. Puistomuuntamoille on etsitty yhteistyössä Nurmijärven sähköverkon kanssa sijainnit kaava-alueelta, ja ne on esitetty kaavakartalla ohjeellisina.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kappaletta.

Luonnosaineiston nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat pysäköintipaikkojen määrään ja invapysäköintipaikkojen sijoitteluun, rakentamisen korkeuteen ja määrään, asuntojakaumaan ja hallintamuotoihin, asematunnelin jatkamiseen Jokelantien ali, Tehtaantien kevyen liikenteen järjestelyihin sekä hulevesijärjestelyihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uutta rakentamista osoitetaan kaavaluonnosta vähemmän ja kerroskorkeudet ovat matalampia. Rakentamisalojen sijoittelun takia invapysäköinnin paikat on mahdollista sijoittaa LPA alueelle mutta kuitenkin rakennusten sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät kaavassa vastaavat Tuusulan pysäköintinormia. Kasvun ja ympäristön johtoryhmä linjasi joulukuussa 2023, että asuntopoliittisen ohjelman asuntokokoa ja -hallintajakaumaa koskevien linjausten vaikutusalueetta ei ole syytä tällä hetkellä laajentaa koskemaan Jokelan hankkeita.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 5.6.2024
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
