

Asemakaavan selostus

Konduktöörinkuja KAAVA 3509

EHDOTUS

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3509
PÄIVÄTTY 23.10.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Kirkonkylän
osaa korttelista 61766
Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 6018

Kaavan nimi:
Konduktöörinkuja

Laatija:
Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.9.2018
Kuntakehityslautakunta: 23.10.2019
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Jokelan keskustassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:	Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija
Kaavapiirtäminen:	Antti Alapassi, kaavoitusavustaja
Kunnallistekniikka:	Suvi Honkanen
Liikenne:	Tiia Numminen
Rakennusvalvonta:	Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo: Petteri Kummala
Museovirasto: Sari Mäntylä-Asplund

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
Tavoitteet.....	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Ympäristöhäiriöt	11
Palvelut.....	12
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö	12
Ekologinen kestävyys.....	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto.....	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	15
Vaikutukset.....	16
TOTEUTUS	18
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	21

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ajantasa- asemakaavaote ja maanomistuskartta
 - Vesihuollon rakennussuunnitelma, Konduktöörinkujan vesihuollon siirtäminen rasitealueelle (2019)
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Konduktöörinkujan asemakaavan meluselvitysraportti (Sitowise, 2019)
 - Konduktöörinkujan perustamistapalausunto (Geotek Oy, 2018)
 - Pasila-Riihimäki välityskyvyn nostaminen vaihe 2, ympäristömeluselvitys (WSP, 2017)
-

TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa pääradan varrella. Hyrylän keskusta on noin 20 km, Hyvinkään ja Järvenpään keskustoihin noin 10 km. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta ja kooltaan noin 1,9 ha. Alueen lounaisosassa on vielä rakentamaton asemakaavassa kerrostalorakentamista varten varattu korttelialue. Lisäksi suunnittelualueeseen on kaavateknisistä syistä, korttelinumeroiden päivittämiseksi, otettu mukaan kerrostaloalueen itäpuolinen pysäköintialue (LPA-8), sekä kerrostaloalueen (AK-23) jo rakentunut pohjoisosa. Näille alueille ei osoiteta uutta rakentamista.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen rautatieaseman läheisyyteen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa yhden 8-kerroksisen ja kahden 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu vain vähäisesti lisää rakennusoikeutta verrattessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Aukkaita alueelle tulee noin 220.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia olevan maanalaisen putkijohdon saneeraamisesta suunniteltua aiemmin. Muita kunnallisteknisiä kuluja ei aiheudu. Rakentaminen on kustannustehokasta alueen sijoituessa Jokelan tiiviin keskusta-alueen reunalle. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta.

Tuusulan kunta omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavan aloitusvaiheessa kaavaa valmisteltiin hankekaavana ja kaavaratkaisuista neuvoteltiin tulevan rakennuttajan kanssa. Rakennuttajan vetäytyttyä kaavahankkeesta, kaavatyö on valmisteltu loppuun itsenäisenä kaavamuutoksenaan, joka tukee Jokelan kehitystä ja keskusta-alueen tiivistymistä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pitkään rakentamattomana olevan korttelin rakentamismahdollisuus paranuu.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen. Suurimmat muutokset kohdistuvat rakennusten kerroslukuihin. Asemakaavalla mahdollistetaan yhden enintään 8 kerrosta korkean kerrostalon rakentaminen sekä kahden 6 kerrosta korkean talon rakentaminen. Rakentamisen tehokkuus kasvaa noin 1 500 k-m².

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutusta edistämällä Jokelan keskustan täydennysrakentamista ja tiivistymistä. Jokelaa tiivistetään rataan tukeutuen ja taajaman vetovoimatekijöitä pyritään vahvistamaan.

Konduktöörinkujan asemakaavamuutoksen hyväksyminen on merkitty kunnan strategian toimenpiteeksi vuoden 2019 talousarvioon. Valtuustokauden tavoitteiden mukaisesti Tuusula kasvaa vahvasti ja hallitusti. Tuusulassa tavoitellaan nopeampaa väestönkasvua, monimuotoista asumista ja laadukasta elinympäristöä.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 18 900 m². Kaavaratkaisun myötä AK-merkittyjen tonttien kerrosala kasvaa 1 540 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa AK-23 alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,9$. Uudessa kaavassa AK-korttelin rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä, ohjeellisille tontin-osille. AK-korttelille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 600 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on suurelta osin rakentumaton kerrostaloalue, jonka kehittämistä asemakaavan muutoksella tavoitellaan. Voimassa olevasta asemakaavasta on korttelissa aiemmin toteutunut vain yksi kerrostalo. Toteutunut kerrostalo sijaitsee alueen pohjoisosassa Konduktöörinkujan varrella. Kaavamuutos koskee pääasiassa rakentuneen tontin eteläpuolista osaa kerrostaloalueesta, mutta kaava-alueeseen on kaavateknisistä syistä rajattu mukaan koko AK-23 merkitty alue, sekä itäpuoleinen pysäköintialue (LPA-8). LPA-alueesta on toteutunut pohjoisin osa, joka palvelee jo rakentunutta kerrostaloa.



Korttelin jo rakennettu osuus sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa.

Jokelan osayleiskaavassa suunnittelualue on varattu asuntorakentamiselle (A). Osayleiskaavan mukaisesti A alueet on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi ja puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja.

Jokelan keskustaa on perusteltua täydennysrakentaa myös aiemmin tyyppillistä 4-5 -kerroksista rakentamista korkeammin. Jokelan sijainti junaradan varrella tukee keskustan tiivistymistä. Keskusta-alue rajautuu pohjois-, itä- ja länsisuunnassa olevaan pientalorakenteeseen, joten keskustan laajenemismahdollisuudet tulevaisuudessa ovat rajatut. Tästä syystä Jokelan kasvaessa, tulee nykyinen keskusta-alue tiivistymään ja rakentaminen kehittymään ennemmin korkeammaksi kuin laajemmalle alueelle.

Jokelan osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2008. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee voimaan tullessaan korvaamaan Jokelan osayleiskaavan. Yleiskaavaehdotuksessa alueen kerroslukua ei ole rajoitettu.

Samanaikaisesti kaavatyön kanssa on laadittu Jokelan keskustan yleissuunnitelmaa, joka kartoittaa olemassa olevan keskustarakenteen täydennysrakentamismahdollisuuksia. Yleissuunnitelma tutkii osaltaan, millainen voisi olla nykyaikaisen puutarhakaupungin tiivis keskusta-alue. Tiivis keskustarakenne 500 metrin säteellä rautatieasemasta tukee julkisen liikenteen käyttöä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialue, alueelle saa rakentaa kerrostaloja. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä kolmelle ohjeelliselle osa-alueelle. Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan rajaan Puistotielle, Nukarintielle ja itäpuoleiselle pysäköinti-alueelle päin. Tonttijako on ohjeellinen. Enimmäiskerrosluvut vaihtelevat 6-8 välillä.

Pysäköintipaikkoja saa osoittaa viereiselle LPA-8 autopaikkojen korttelialueelle. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 100 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0.8 ap / asunto

Tontille saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kerroksiin kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Ylimmän kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa rakennusoikeuteen lukemattomina yhteissaunatiloja ja IV-konehuoneita.

Alueelle toteutettavien leikki- ja oleskelualueiden keskiäänitaso ei saa ylittää VNp 992/92 mukaisia ohjearvoja 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Mikäli Nukarintien varteen sijoitetaan melulle herkkiä pihatöimintoja, on ne suojattava esimerkiksi sijoittamalla asuinrakennus ja

talousrakennus yhtenäisesti Nukarintien ja tarvittaessa myös radan suuntaan. Parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennusten arkkitehtuurissa on huomioitava Jokelan taajaman rakennushistoriallinen teollinen perintö ja viereinen Jokelan tiilitehtaan alue.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-23)

Asuinkerrostalojen korttelialue, alueelle saa rakentaa korkeintaan nelikerroksisia kerrostaloja. Alue on osoitettu kokonaisuudessaan rakennusalaksi, lukuunottamatta Konduktöörinkujaan rajautuvaa istutettavaa vyöhykettä. Rakennukset on rakennettava kiinni alueen koillispuoliseen rajaan. Alueen lounaisosaan on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Pysäköintipaikkoja saa osoittaa viereiselle LPA-8 autopaikkojen korttelialueelle. Autopaikkoja ei saa sijoittaa muualle kuin asemakavassa niille osoitetuille korttelialueille. Autopaikkoja varten on varattava autopaikkoja 1 ap/65 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto.

Korttelialueella voidaan 15 % kerrosalasta toteuttaa julkisten lähipalvelujen tiloina, esim. sosiaalityön tarpeisiin.

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä ullakkokerrokseen saa sijoittaa sen alapuolella olevaan asuntoon liittyviä asuintiloja korkeintaan 100 k-m² rakennuspaikkaa kohti.

Alueella saa III-kerroksisissa rakennuksissa rakennuskaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin korkeintaan 10 m² porrashuonetta kohti/kerros, rakentaa valokuilun ja hissien tarvitsemia tiloja.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenne-, huolto- tai oleskelualueina on istutettava. Asuintilojen rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 30 dB(A).

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-8)

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville rakennuspaikoille. Alue on varattu korttelin 61766 AK-23 tonttien autopaikoille.

Autopaikkojen ja asuinkerrostalojen alueen välissä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu tie (pp/h), jolla on huoltoajo sallittu. Autopaikkoja reunustavat puurivit ja istutettavat alueen osat.

Osalle autopaikoista tulee rakentaa autokatokset tai -tallit siten, että ne jäsentävät ja rajaavat alueita. Suluissa oleva luku ja kirjainsarja osoittaa korttelin ja sen korttelin osan, jonka autopaikoille alue on varattu.

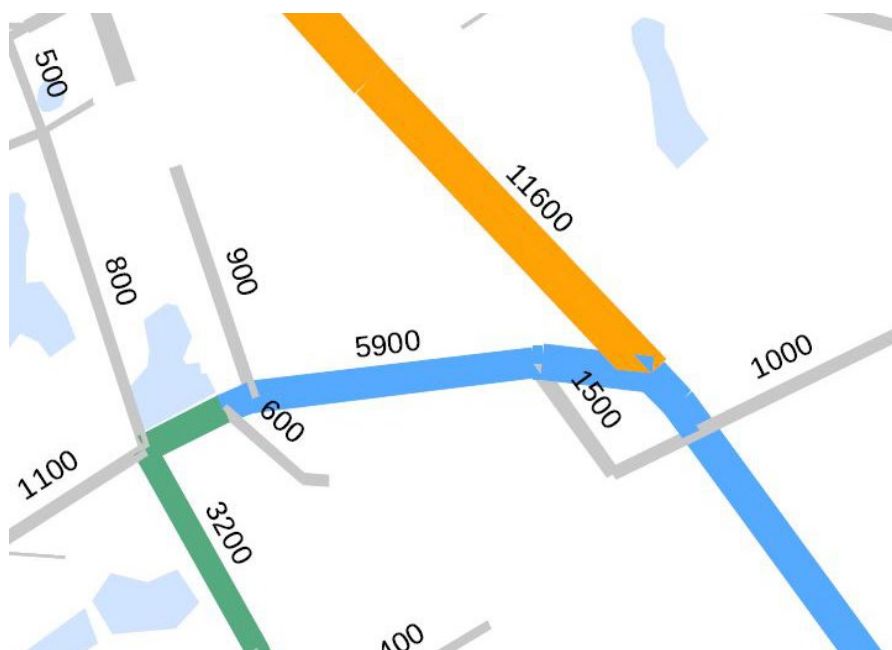
Liikenne

Lähtökohdat

Katujen liikennemäärä on alhainen, ja Nukarintietä lukuun ottamatta alueella on lähinnä tonttikatuja.

Nukarintie on alueellinen pääväylä, johon alueen tonttikadut liittyvät. Kunnan omiin tuoreisiin liikennelaskentoihin perustuvan arvion mukaan Nukarintien nykyhetken liikennemääräksi suunnittelualueen kohdalla on hyvä arvioida n. 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus 5–6 %.

Vuoden 2015 liikennemallitarkastelun mukaisesti Nukarintien liikenne-ennuste vuodelle 2040 on 5 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus 3 %.



Kaavaratkaisu

Asemakaava käsittää vain rakentamisen varatun korttelialueen. Asemakaavalla ei muodostu uusia liikennealueita. Liikenne-ennusteita on käytetty alueen meluselvityksen pohjatietona.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Nykytilanteessa kaava-alueen keskiäänitasot ovat päiväaikaan noin 46–56 dB ja yöaikaan noin 42–50 dB. Ennustetilanteessa 2040 kaava-alueelle osoitettujen leikki- ja oleskelualueiden keskiäänitasot ovat ilman rakenteellista meluntorjuntaa päiväaikaan noin 50–57 dB ja yöaikaan noin 46–52 dB. Ilman meluntorjuntaa kaava-alueelle osoitusta kolmesta leikkipaikasta kaakonpuoleisella ylitetään VNp 993/92 mukaiset ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä, muilla leikkipaikoilla ohjearvot alittuvat.

Meluntorjuntaehdotuksena melualueelle jäävän leikkipaikan (viite-suunnitelma) suojaksi on tutkittu 2.8 m korkeaa melun leviämistä estävää rakennetta (ulkovarasto), joka on sijoitettu kiinni suunniteltuun 8-kerroksiseen kerrostaloon. Rakenteen toteuttamisen jälkeen leikkipaikan keskiäänitaso alittaa päiväajan ohjearvon ja on yöajan ohjearvon tasalla. Meluntorjuntarakenne voidaan toteuttaa myös meluaitana, mikä ei kuitenkaan ole alueella kustannustehokas vaihtoehto.

Kaava-alue sijoittuu melualueelle, jolloin siihen sovelletaan rakennuslupavaiheessa asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaista vaatimusta ulkovaipan 30 dB minimiääneneristävydestä. Laskentojen mukaan julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat päiväaikaan enintään 60 dB ja yöaikaan enintään 55 dB, jolloin melualueelle määritetty ulkovaipan ääneneristykseen minimivaatimus ΔL 30 dB on sisätiloille annettujen ohjearvojen saavuttamiseksi riittävä, eikä erityiselle kaavamääräykselle ulkovaipan ääneneristävydestä ole tarvetta. Osalle rakennusten julkisivupinnoista kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso ylittää ohjearvon 52 dB. Näillä julkisivuilla sijaitsevat parvekkeet tulee meluselvityksen mukaan lasittaa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaan on määritelty meluselvityksessä esitetyn suosituksen mukainen melumääräys.

Alueelle toteutettavien leikki- ja oleskelualueiden keskiäänitaso ei saa ylittää VNp 992/92 mukaisia ohjearvoja 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Mikäli Nukarintien varteen sijoitetaan melulle herkkiä pihatointintoja, on ne suojattava esimerkiksi sijoittamalla asuinrakennus ja talousrakennus yhtenäisesti Nukarintien ja tarvittaessa myös radan suuntaan.

Meluselvityksen mukaisesti ei ole tarvetta erilliselle kaavamääräykselle ulkovaipan ääneneristävydestä.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Jokelan palvelut löytyvät kaavamuutosalueen läheisyydestä noin 500 metrin päästä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei mahdollista AK alueella palveluiden sijoittamista asuinrakentamisen yhteyteen. Jokelassa palvelut on syytä tällä hetkellä keskittää ydinkeskustan alueelle, joka sijaitsee kävelymatkan päässä kaava-alueelta.

AK-23 alueen osalta voimaan jää jo voimassa olevan kaavan mukainen mahdollisuus toteuttaa osa kerrosalasta julkisten lähipalveluiden, kuten sosiaalitoimen tarpeisiin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Korttelin rakentuessa alueelta muodostuu hyvä esteetön jalankulku- ja pyöräily-yhteys Jokelan keskustan suuntaan.

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutos jolla mahdollistetaan korkeampien kerrostalojen rakentaminen, ei aiheuta muutosta luonnonympäristössä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

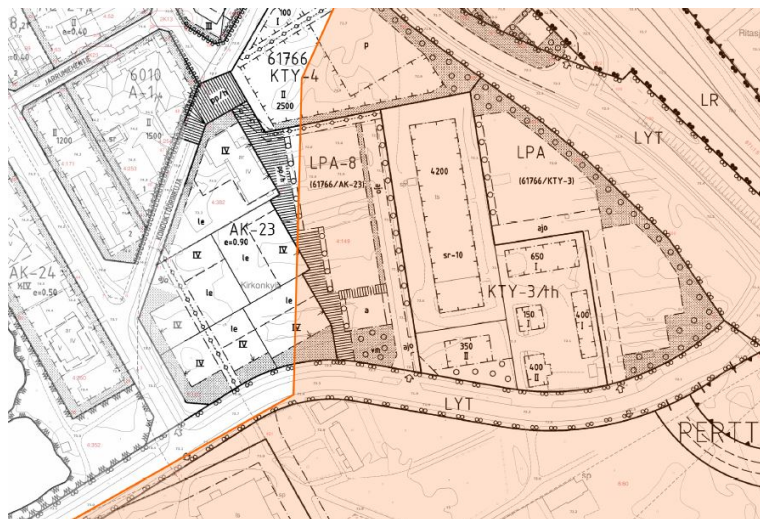
Rakentamiseen varattu korttelialue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Kaupat, koulut sekä muut lähipalvelut löytyvät kävelytäisyyden päästä. Jokelan rautatieasema ja linja-autoliikenteen pysäkit löytyvät lähialueelta, joten joukkoliikenteen käyttämiselle on erityisen hyvät edellytykset.

Kaavaratkaisu

Asumisen tiivistäminen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella on ekologisesti kestävä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009)
Jokelan teollisuusalue. Alueen rajaus merkitty oranssilla.

Välittömästi kaava-alueen itä- ja eteläpuolelle, sekä osin kaava-alueen kaakkoislaidalle rajautuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Jokelan teollisuusalue. RKY-alueelle sijoittuu Jokelan tehdashistorian keskeisiä arvorakennuksia, kuten Jokelan tiilitehdas, tulitikkutehdas (nykyinen Jokelan vankila), laatikko-tehdas ja vanutehdas sekä niiden ympäristöä.

Jokela on varhainen esimerkki rautatien varrelle rakentuneesta monipuolisesta teollisuusalueesta. Säilyneet tehdasrakennukset ympäristöineen muodostavat maisemallisesti ja historiallisesti Jokelan taajaman teollisen ytimen, joka liittyy kokonaisuutena tiiviisti Suomen teollistumiseen.

Jokelan tiilitehdas on yksi harvoista säilyneistä tiiliteollisuuden varhaisvaiheen toimipaikoista maassamme. Tiilitehtaan alueen kiintopisteeksi on muodostunut tuotanto- ja varistorakennus piippuineen. Piippiirissä on lisäksi useita muita rakennuksia.

Tiiliuuni, sen savupiippu ja niihin liittyvä suojarakennus konehallineen on suojeltu rakennussuojelulailta, sekä asemakaavassa sr-10 merkinnällä. Rakennussuojelulain mukainen suojeltava kohde on merkitty Jokelan osayleiskaavaan srs-rajauksella.



Konehuonerakennus vuodelta 1953.



Tiiliuunin suojarakennus vuodelta 1946. Rakennus on suojeltu.

Jokela on tehtaiden ympärille kasvanut taajama ja keskusta-alueella ja sen kupeessa sijaitsevat vanhat tehdasrakennukset ovat tärkeä osa Jokelan taajamakuva. Taajaman synnyttäneet tehtaat lopettivat toimintansa 1900-luvun loppupuolella uusien materiaalien ja tuotantotapojen tultua markkinoille.

Museovirasto on lausunut asemakaavan muuttamisesta. Lausunnon mukaan kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Inventointeja, joihin lausunto perustuu, voidaan pitää riittävinä eikä uusille selvityksille ole tarvetta.

Kaavaratkaisu

AK-alueella ohjataan kaavamääräyksellä uuden rakentamisen sopeutumista arvokkaan kulttuuriympäristön kupeeseen. Määräyksen mukaisesti rakennusten arkkitehtuurissa on huomioitava Jokelan taajaman rakennushistoriallinen teollinen perintö ja viereinen Jokelan tiilitehtaan alue.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Korttelialueella on rasitteena maanalainen putkijohto, joka saneerataan rakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Tontin läpi kulkeva putkijohto saneerataan rakentamisen yhteydessä ja se siirretään kulkemaan kaavaan merkityn johtorasitteen mukaisesti. Kaavassa johtorasite esitetään nykynormien mukaisesti 8m leveänä aiemman 6m leveän rasitteen sijaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Rakentamattomilta AK-tonteilta sekä pysäköintialueelta on laadittu perustustapalausunto, jonka yhteydessä alueen maaperä on tutkittu.

Ylin maakerros on humusta, paikoin esiintyy myös rakennusjätteen (mm. tiiltä) sekaista täytettä. Arviolta noin metrin paksuisen pintakerroksen alla pohjamaa on savea / silttiä. Löyhän savi- / silttikerroksen paksuus on noin 1...9 m ja paksuimmillaan kerros on alueen kaakkoisosissa. Maanäytteiden perusteella kerroksen vesipitoisuus on noin 35...50 % maa-aineksen kuivapainosta. Alin maakerros on kitkamaata. Se on pintaosistaan löyhää ja muuttuu syvemmillä moreenimaisen tiiviiksi. Kairaukset päättyivät noin 1.8...12.5 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen moreeniin tai kallioon. Tontin alueella oleva luonnollinen maa-aines on routivaa. Tutkimusten yhteydessä ei saatu havaintoa pohjaveden pinnasta.

Alueella on ollut tiilitehtaan teollista toimintaa, jonka johdosta maaperästä voi löytyä tiilien sekaista täytettä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi ohjata maaperän rakennettavuutta, pohjarakentamista tai pilaantuneisuuden kunnostamista.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa nykytilanteeseen sekä voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen. Suhteessa nykytilanteeseen kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä ja positiivisia alueen ollessa pienialainen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan vaikutukset ovat vähäisiä ja kohdistuvat lähinnä alueen maisemakuvaan.

Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys (Sitowise, 2019), jossa on huomioitu Jokelantien ja Nukarintien sekä junaradan melut nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2040. Maaperätiedot on selvitetty alueelta laaditun perustamistapalausannon yhteydessä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle vähäisiä kustannuksia. Alueen kadut ja verkostot ovat valmiiksi rakennettuja. Suurin kustannuserä aiheutuu linjastosaneerauksesta, joka aikaistuu rakentamisen vuoksi.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa olemassa olevan kerrostalokorttelin toteuttamismahdollisuuteen. Rakennetun ympäristön kuva parantuu, mikäli rakentamaton alue saadaan rakennettua.

Jokelan keskustan rakentaminen on aiemmin ollut korkeimmillaan 4-5-kerroksista. Kaavaratkaisu tiivistää Jokelan keskusta-alueen rakennetta mahdollistamalla yhden 8-kerroksisen ja kahden 6-kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Keskusta-alueen tiivistäminen rautatien vaikutusalueella vaikuttaa positiivisesti yhdyskuntarakenteeseen sekä keskustan kehitykseen ja on ekologisesti kestävä vaihtoehto.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luontoon alueen sijaitessa tiiviin rakennetun ympäristön keskellä. Maisemakuva muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja rakennukset erottuvat lähimaisemassa. Rakennusten korkeus on totuttua korkeampi, mutta maltillinen eivätkä ne erotu häiritsevästi ympäristöstä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennemäärä alueella kasvaa rakentumisen myötä. Verrattaessa voimassa olevaan toteutumattomaan asemakaavaan liikenteen lisäys on kuitenkin vähäistä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakentaminen ei vaaranna sivuamansa arvokkaan kulttuuriympäristön (Jokelan teollisuusalue RKY, erityisesti tiilitehtaan alue) arvoa. Jokelan hallittu kasvu luo edellytyksiä tiilitehtaan alueen kehittymiselle ja elvyttämiselle.

Rakennusten arkkitehtuuriin on kiinnitetty huomiota AK-tontteja koskevassa kaavamääräyksessä, jonka mukaisesti rakennusten arkkitehtuurissa on huomioitava kulttuuriperintö ja viereinen tiilitehtaan alue.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Keskustarakenteen tiivistäminen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikennenyhteyksien varrella on ekologisesti kestävä. Asumisen osoittaminen kävelyetäisyydelle rautatieasemalta mahdollistaa asukkaille julkisen liikenteen käytön, kävelyn tai pyöräilyn valitsemisen yksityisautoilun sijaan.

Vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin

Lähiympäristön virkistysmahdollisuudet säilyvät ennallaan. Jokelan hallittu kasvu tukee esimerkiksi kaava-alueen läheisen tiilitehtaan alueen kehittämistä asukkaiden yhteisenä kulttuurimiljöönä ja virkistysympäristönä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Hankkeella on rakentamisvaiheessa työllistävä vaikutus. Asukkaiden määrän lisääntyminen elvyttää Jokelan palveluita ja mahdollistaa paremman elinkeinorakenteen syntymisen Jokelaan.

Vaikutukset suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön (esim. liikennemelu)

Kaava-alueen rakentuminen ei aiheuta lähialueen asukkaiden elinympäristöön merkittäviä muutoksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen rakentuminen elävöittää ympäristöä ja jäsenittää kaupunkikuvaa verrattuna nykyiseen pusikoituneeseen alueeseen.

AK-kortteliin on määritelty melumääräykset, jotka perustuvat kaavaprosessin aikana teetetyn meluselvityksen suosituksiin.

TOTEUTUS

Kaava-alue voi alkaa rakentua kaavan saatua lainvoiman. Maanalainen putkijohto saneerataan rakentamisen yhteydessä.

Kaavoitus on mukana ohjaamassa hankesuunnittelua ja rakentamisen laatua alueella.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

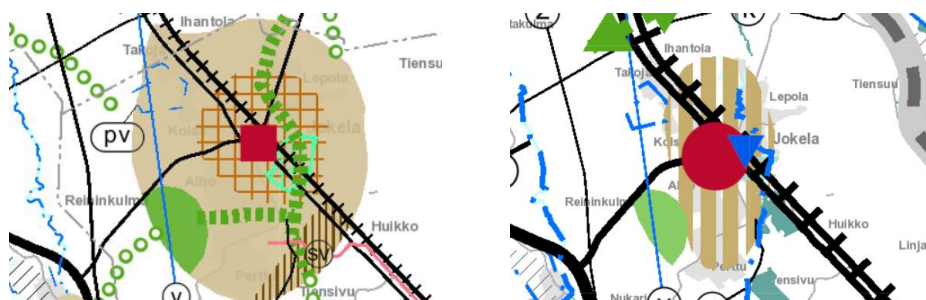
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Alueidenkäyttötavoitteista kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti huomioitu kestävä liikkuminen ja tehokas liikennejärjestelmä. Kaava-alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle. Jokelan keskustaa tiivistetään pohjaten sen keskeiseen radanvarsisijaintiin. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa painotetaan lisäksi yhdyskuntakehityksen ohjaamista olemassa olevaan rakenteeseen pohjautuvaksi.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

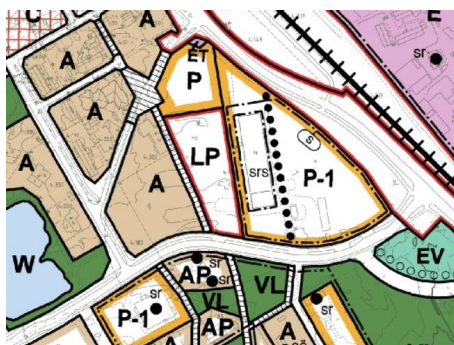


Vasemmalla ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (21.5.2019). Oikealla ote Uusimaa 2050 kaavaehdotuksesta (21.5.2019)

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on saanut lainvoiman 31.5.2016, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Aluetta koskee lisäksi ruudutus, jolla on osoitettu tiivistettävä alue. Suunnittelualue sijoittuu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle, jonka vierellä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009, Jokelan teollisuushistoria).

Uusimaa 2050 -kaavaehdotuksessa Jokelan keskustan alue on merkitty kokonaisuudessaan punaisella ympyrämerkinnällä, jolla osoitetaan keskustatoimintojen alue. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Jokelantie on merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi.

Yleiskaava



Ote Jokelan osayleiskaavasta (22.5.2019)

Jokelan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on voimassa suunnittelualueella. Osayleiskaava on kuulutettu voimaan 11.6.2008. Osayleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi ja puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen ohella osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tehokkuudeksi suositellaan $e=0,3 - 0,5$ siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa keskustassa aseman lähellä ja väljempää kauempana asemasta.



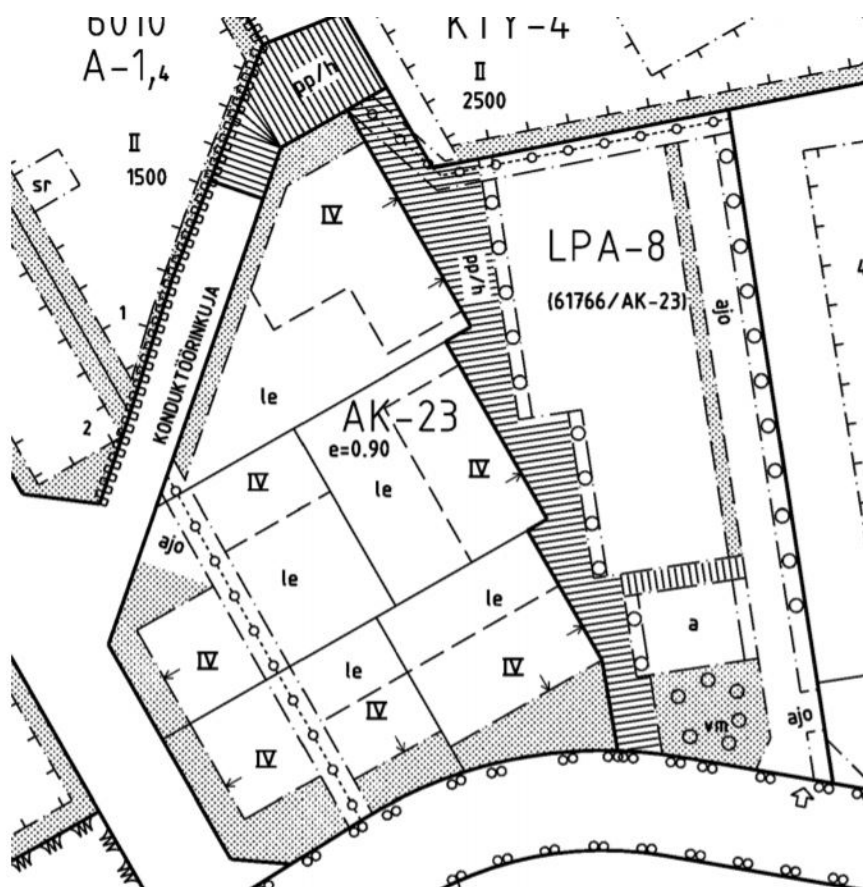
Tuusulan yleiskaava 2040-ehdotus (22.5.2019)

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Voimaan tullessaan yleiskaava tulee kumoamaan Jokelan osayleiskaavan.

Osayleiskaavassa kaava-alue on merkitty AK merkinnällä kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuu Jokelan teollisuusalueen RKY-rajaus. Samalla rajauksella on merkitty maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Tiilitehtaan rakennussuojelulailta suojeltu uuni suojarakennelmineen, on merkitty yleiskaavaan.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon yleiskaavaehdotuksen tavoitteet.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asekaavasta (22.5.2019)

AK-23**ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.**

KORTTELIALUEELLA VOIDAAN 15 % KERROSALASTA TOTEUTTAA JULKISTEN LÄHIPALVELUJEN TILOINA ESIM. SOSIAALITOIMEN TARPEISIIN.

RAKENTAMATTOMAT RAKENNUSPAIKAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ LIIKENNE-, HUOLTO- TAI OLESKELUALUEINA ON ISTUTETTAVA.

ASUINTILOJEN RAKENTEET ON TEHTÄVÄ NIIN, ETTÄ ULKOA KANTAUTUVASTA MELUSTA AIHEUTUVA MELUTASO SISÄLLÄ ALITTA 30 dB(A).

KERROSLUVUN JA RAKENNUSOIKEUDEN ESTÄMÄTTÄ ULLAKKOKERROKSEEN SAA SIOITTA SEN ALAPUOLELLA OLEVAAN ASUNTOON LIITTYVIÄ ASUINTILOJA KORKEINTAAN 100 K-M2 RAKENNUSPAIKKAA KOHTI.

JOKAISILLA ASUNNOLLA TULEE OLLA SUOJATTU ASUNTOPIHA TAI PARVEKE.

KORTTELIALUETTA VARTEN ON VARATTAVA AUTOPAIKKOJA 1 AP/65 K-M2, KUITENKIN VÄHINTÄÄN 1,2 AP/ASUNTO.

AUTOPAIKKOJA EI SAA SIOITTA MUUALLE KUIN RAKENNUSKAAVASSA NIILLE OSOITETUILLE KORTTELIALUEILLE.
LISÄÄ MÄÄRÄYKSIÄ 1 §.

1§

AK-KORTTELIALUEILLA SAA III-KERROKSISSA RAKENNUKSISSA RAKENNUSKAAVAAN MERKITYN KERROSALAN LISÄKSI, KUITENKIN KORKEINTAAN 10 M2 PORRASHUONETTA KOHTI/KERROS, RAKENTAA VALOKUILUN JA HISSIN TARVITSEMIÄ TILOJA.

LPA-8**AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUTTA SAADAAN JÄRJESTÄÄ AJOYHTEYS SIIHEN RAJOITTEUILLE RAKENNUSPAIKOILLE.**

OSALLE AUTOPAIKOISTA TULEE RAKENTAA AUTOKATOKSET TAI -TALLIT SITEN, ETTÄ NE JÄSENTÄVÄT JA RAJAAVAT ALUEITA.
SULUISSA OLEVA LUKU JA KIRJAIN SARJA OSOITTA KORTTELIN JA SEN KORTTELIN OSAN, JONKA AUTOPAIKOILLE ALUE ON VARATTU.

Kaava-alueella on voimassa Nukarintien asemakaava nro 3258, joka on saanut lainvoiman vuonna 1995.

Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä AK-23 asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta muodostuu tehokkuusluvun $e = 0,90$ mukaan noin 7090 k-m². Kortteliin on osoitettu nelikerroksista rakentamista ja Konduktöörinkujan, Puistotien ja Nukarintien varrelle on merkitty istutettavia alueita. Koillisessa, kaakossa ja lounaassa rakennukset on osoitettu rakennettaviksi kiinni rakennusalan rajoihin.

Korttelin itäpuolinen LPA-8 alue on varattu AK-23 alueen pysäköintiä varten.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Samanaikaisesti asemakaavan kanssa on laadittu Jokelan keskustan yleissuunnitelmaa, joka tutkii Jokelan keskustan täydennysrakentamismahdollisuuksia ja mitoitusta. Keskustan yleissuunnitelma tutkii osaltaan, millainen voisi olla nykyaikaisen puutarhakaupungin tiivis keskusta-alue.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa asemakaavan muutosalueen.

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 6.9.2018 kunnan aloitteesta. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kunnanhallitus kokouksessaan 27.8.2018.

Konduktöörinkujan asemakaavan muutos on merkitty Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmaan 2019–2023 1-luokan kärkihankkeeksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä maakuntamuseon ja museoviraston kanssa koskien kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.9.–5.10.2018.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.9.–5.10.2018 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfo (Tuusulan pääkirjaston rakennus, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Jokelan kirjasto
- Tuusulan kunnan nettisivut (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana 11.9.2018 järjestettiin kaavakävely Jokelan keskustan kaavahankkeisiin (Keskustie, Opintien ja Nukarintien risteyksen alue, Konduktöörinkuja) liittyen, sekä asukastilaisuus Jokelan koulukeskuksella. Asukastilaisuudessa esiteltiin myös Jokelan keskustan yleissuunnitelmaa ja keskustan alueelle tehtyä pienoismallia.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 6 lausuntoa. Lausunnoista 5 oli luonteeltaan toteavia. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui Jokelan keskustan tyypillisestä rakentamisesta ja kulttuuriarvoista. Lausunnon mukaan Jokelan keskustan täydennysrakentamiselle on ollut tyypillistä korkeimmillaan neljä-viisikerroksinen rakentaminen, joka on pysytellyt puurajan alapuolella. Maakuntamuseo pitää kuitenkin Konduktöörinkujan tapauksessa kerrosluvun maltillista korottamista mahdollisena.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät

- Asiantuntijaviranomaiset
 - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - HSL
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Tuusulan seudun vesilaitos
- Alueella toimivat yhdistykset
 - Tuusula-Seura
 - Uudenmaan luonnonsuojeluliitto Tuusulan osasto
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri
 - Jokelan Omakotiyhdistys
 - Jokela-Seura
 - Viihtyisä Pohjois-Tuusula
 - Jokelan kehittämisverkosto
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Verkonrakentajat
 - Caruna Oy
 - Nurmijärven sähkö
 - Telia Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA-palvelut Oy
 - TDC Oy
 - Fortum Power and Heat Oy
 - Vapo Oy

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 23.10.2019
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos
