

Asemakaavan muutoksen selostus

Jokelan kotikirkko
Kaava nro 3667

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3667
PÄIVÄTTY 11.12.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
2. kunnanosan, Jokela
korttelin 6012 tontteja 6 ja 7 sekä katualuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 6012 tontit 6
ja 7 sekä katuaukio-/torialue ja virkistysalue.

Kaavan nimi:
Jokelan kotikirkko

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.11.2023
Kuntakehityslautakunta: 23.10.2024 §98
Kuntakehityslautakunta: 11.12.2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): xx.xx.xxxx
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo: xx.xx.xxxx

Alueen sijainti:
Suunnittelualue sijaitsee Jokelan ydinkeskustassa Keskustien ja
Jokelantien risteyksessä, Jokelan rautatieaseman vieressä.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus: Vilma Paaer, kaavasuunnittelija,
Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori
Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija

Muut viranomaistahot

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Asemakaavamuutoksen hakija

Tammilehto Yhtiöt Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
Tavoitteet.....	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.....	7
Liikenne.....	8
Palvelut.....	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet.....	11
Yhdyskuntatekninen huolto.....	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	13
Ympäristöhäiriöt.....	13
Nimistö.....	16
Vaikutukset.....	16
TOTEUTUS.....	19
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	19
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET.....	22

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Maanomistuskartta
4. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Jokelan Kotikirkko, meluselvitys, Sitowise 2024
 - Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvitys, Jokelan taajama, Tuusulan kunta 2018
 - Jokelan keskustan yleissuunnitelma, Tuusulan kunta, 2022
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Jokelan ydinkeskustassa Keskustien varrella sijaitsevaa liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa voimassa olevan asema- kaavan mukaisen käytön lisäksi kirkollisten toimintojen sijoittu- misen korttelialueelle.

Alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuk- sia.

Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen arvoon.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jokelan Kotikirkon on mahdollista toimia pysyvästi keskusta- korttelissa. Pysyvät tilat mahdollistavat Kotikirkon toiminnan kehittämisen alueella ja tekevät kirkon toiminnasta helpommin saavutettavaa. Erityisesti keskeinen sijainti mahdollistaa kirkolle saapumisen kävellen, pyörällä tai julkisilla kulkuneuvoilla.

Tuusulan kunta omistaa Jokelantien viereen rajautuvan Resii- napolun alueen. Muilta osin kaava-alue on yksityisomistuk- sessa. Kaavaratkaisu on tehty maanomistajan hakemuksesta ja Tuusulan seurakunnan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kirkollisten toimin- tojen pysyvä sijoittuminen alueelle.

Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutu- mista tukemalla Jokelan keskustan elinvoimaisuutta ja moni- puolistamalla alueen palvelutarjontaa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11 388 m².

Rakennusoikeus asemakaavamuutoksen alueella ei muutu asemakaavamuutoksen myötä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kaksi liikerakennusta. Jokelantien puoleinen rakennus muodostuu kahdesta osasta, joista vanhempi on vuosina 1949-1950 rakennettu E-osuusliikkeen talo. Rakennuksessa toimivat nykyään kuntosali, kampaamo ja Jokelan Kotikirkko. Vanhan osan yläkerrassa on vuokra-asuntoja. Liikekiinteistön päädyssä, Jokelantien puolella, on epävirallisessa pysäköintikäytössä oleva alue.

Puistokujan ja Keskustien risteyksessä sijaitsevassa liikerakennuksessa toimii K-Supermarket. Liikerakennusten väliin jää yhtenäinen pysäköintialue, jonne kuljetaan Keskustieltä. K-Supermarketin kiinteistölle on vuonna 2022 myönnetty poikkeaminen asemakaavan mukaisesta liittymäkiellosta. Poikkeaminen mahdollistaa toisen liittymän rakentamisen Keskustieltä pysäköintialueelle. Poikkeaminen on voimassa 22.11.2024 asti.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikön (KMT-2)

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, joissa sallitaan kirkollinen toiminta. Kortteliin saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikön. Liiketilat tulee sijoittaa katutasoon.

Korttelialueella voidaan 15 % kerrosalasta toteuttaa asuintiloina, joita ei kuitenkaan saa sijoittaa maantasokerrokseen. Asuintiloihin on järjestettävä turvallinen huolto- ja asiointiliikenteestä erotettu sisäänkäynti. Asuintilojen kohdalla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.

Leikkipihat ja muut ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet, kuten asuntojen piha-alueet, on suojattava melulta tarpeellisin rakentein.

Varastointialueet on sijoitettava rakennuksen sisälle ja huolto- ja lastauspihat on erotettava muusta ympäristöstä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin aidoin.

Niillä julkisivuilla, jotka rajautuvat liikennealueisiin (Keskustie, Puistotie ja Jokelantie) tulee julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä kiinnittää huomiota taajamakuvaallisiin seikkoihin. Rakentamisen laadun tulee korostaa alueen merkitystä taajama-

alueen keskeisenä osana. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus tai tiili.

Talusrakennukset sekä muut tontille toteutettavat rakenteet, kalusteet ja rakennelmat tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja niiden materiaalien sekä värityksen tulee sopia viereisiin rakennuksiin. Määräys koskee esimerkiksi leikkipihan kalusteita ja tarvittavia melusuojauksia sekä alueelle rakennettavia aitoja, katoksia ja muita vastaavia rakenteita.

Korttelialueelle on p-4 merkinnällä osoitettu pysäköinnille varattavat alueen osat. Pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla pienempiin, enintään 900 m² kokosiin yksiköihin. Pysäköintialueelle saa rakentaa vähäisiä, aluetta elävöittäviä ja korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja palvelevia rakennelmia. Lisäksi pysäköintialueelle on esitetty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sekä Keskustien varrelle k-raujauksella alueet, joille saa rakentaa katosrakenteita.

Asemakaavasta on poistettu korttelialueella oleva torialueen merkintä. Merkinnän poistaminen ei tarkoita, etteikö toritoimintaa saisi järjestää alueella.

Lähivirkistysalue (VL)

Merkinnällä on osoitettu kahden korttelin väliin jäävä lähivirkistysalue. Aluetta ei ole tarkoitus rakentaa puistoksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Jokelantien liikennemäärä on nykyisin noin 6 515 ajon./vrk., josta raskaan liikenteen osuus on n. 5,2 %
Keskustien liikennemäärä on nykyisin noin 2 400 ajon./vrk., josta raskaan liikenteen osuus on n. 2 %

Korttelialueen halki Asemanraitilta Keskustielle kulkee kevyen liikenteen yhteys. Voimassa olevassa asemakaavassa Asemanraitin, Keskustien ja Jokelantien välille on esitetty myös Resii- napoluksi nimetty kevyen liikenteen yhteys, jota ei kuitenkaan ole rakennettu.

Tontille 7 voi liittyä Keskustieltä ohjeellisen torialueen kohdalta sekä läheltä Jokelantien risteystä. Jälkimmäinen liittymä palvelee pääasiassa huoltoajoa.

Tontille 6 voi voimassa olevan kaavan mukaisesti liittyä Puistotieltä. Nykytilanteessa tontille 6 ajetaan myös Keskustien liittymän kautta maanomistajien yhteisestä sopimuksesta. Tontille 6 on vuonna 2022 myönnetty poikkeamislupa asemakaavan mukaisesta liittymäkiellosta Keskustien puolella oman liittymän rakentamista varten. Tontin 6 huoltoajo kulkee Puistokujan kautta.

Tontille 7 on nykytilanteessa toteutettu 60 pysäköintipaikkaa ja tontille 6 55 pysäköintipaikkaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusten välisen pysäköintialueen kohdalle on merkitty varaus maanalaiselle pysäköinnille. Maanalainen pysäköintivaatimus on Tuusulan voimassa olevan pysäköintinormin mukainen Jokelan keskusta-alueella, mutta sen toteuttamiselle korttelialueella ei ole ollut edellytyksiä tai tarvetta.

Kaavaratkaisu

Kaavakartalle on merkitty ajorasite, jonka myötä tontille 6 muodostuu käyttöoikeus tontilla 7 sijaitsevaan Keskustien liittymään.

Resiinapolku poistuu kaavamuutoksen yhteydessä. Jokelantien ja Keskustien kulmaukseen jäävä osa entisestä Resiinapolusta muutetaan torialueeksi, joka saa nimen Resiinakulma. Loppuosa Resiinapolusta esitetään VL merkinnällä viheralueeksi.

Autopaikkoja on korttelialueella varatta vähintään:

1 ap / 35 k-m² liikekerrosalaa,

1 ap / 50 k-m² kirkolliseen toimintaan käytettävää kerrosalaa,

1 ap / 50 k-m² toimistokerrosalaa,

1 ap / 75 k-m² asuinkerrosalaa, kuitenkin vähintään 1.2 ap / asunto.

Asemakaavasta on poistettu maanalaisen pysäköinnin merkintä. Korttelin autopaikat on mahdollista toteuttaa kokonaisuudessaan maanpäällisinä.

Mikäli tontin 7 kaikki rakennusoikeus toteutettaisiin liiketilana, tulisi tontille rakentaa 65 autopaikkaa. Paikat mahtuvat maanpäälliselle p-4 alueelle.

Jos osa rakentamisesta toteutuu kirkollisena toimintana, asumisena tai toimistotilana, vähenee autopaikkojen tarve ja leikki-piha on mahdollista toteuttaa p-4 alueelle.

Mikäli tontin 6 kaikki rakennusoikeus toteutettaisiin liiketilana, tulisi tontille rakentaa 52 autopaikkaa. Paikat mahtuvat maanpäälliselle p-4 alueelle.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue on osa Jokelan kaupallista ydinkeskustaa ja toinen Jokelassa sijaitsevista kahdesta päivittäistavarakaupan suuryksiköstä sijoittuu kaava-alueelle. Jokelan julkiset palvelut ovat keskittyneet 100-500 m etäisyydelle kaava-alueesta Koululammen ympäristöön.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupallisten palveluiden, myös päivittäistavarakaupan suuryksiköiden, sijoittumisen korttelialueelle. Alueen palvelurakenne muuttuu kaavamuutoksen myötä siten, että kaava mahdollistaa myös kirkollisten toimintojen sijoittumisen alueelle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat



Kuva: Resiinakujan eteläosa kuvattuna E-osuusliikkeen talon huoltopihalta/pysäköintialueelta Asemanraitille päin.

Kaava-alue on rakennettua ja pinnoitettua keskustaympäristöä, lukuun ottamatta Resiinapolun eteläistä osaa, joka on nykytilassa hoitamaton kasvillisuuspeitteinen painanne.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksessa Resiinapolun toteutumaton eteläosa osoitetaan VL-käyttötarkoituserämerkinnällä lähivirkistysalueeksi. Alueen käyttö ei muutu suhteessa nykytilaan.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Jokelan keskeisimmällä paikalla. Alueelta on hyvät kevyen sekä julkisen liikenteen yhteydet. Alueella on kaksi olemassa olevaa liikerakennusta. Resiinapolun eteläinen osa on hoitamaton kasvillisuuspeitteistä painannetta.

Kaavaratkaisu

Resiinapolun eteläosa muutetaan lähivirkistysalueeksi. Aluetta ei ole tarkoitus rakentaa puistoksi, vaan toistaiseksi jättää nykytilaansa tonttien väliseksi pieneksi viheralueeksi.

Kirkollisten toimintojen mahdollistaminen liikekiinteistöissä mahdollistaa kirkon asiakkaille kestävien kulkumuotojen valitsemisen henkilöautolla liikkumisen sijaan.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Keskustien ja Jokelantien risteyksessä sijaitseva liikerakennus koostuu kahdesta osasta, joista vanhempi on 1949-1950 rakennettu E-Osuusliikkeen talo. Jokelan liikekeskustan yleisilmettä on ennen 1990-luvun liikerakentamista hallinnut 1950-luvulla syntynyt kaksikerroksisten rapattujen liikerakennusten ryhmä. Tästä syystä E-Osuusliikkeen talolla on erityistä merkitystä Jokelan taajamakuvalle, erityisesti rautatieasemalta keskustaan saavuttaessa.

Rakennus on säilynyt alkuperäisessä kunnossa sisätiloja lukuun ottamatta. Rakennuksen sokkeli on vuorattu kivilaatoilla, mikä on tyypillinen 40-50-luvun julkisen rakentamisen piirre. Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä rakennus

on määritetty luokan 3 kohteeksi, joka tulisi suojelusuosituksen mukaisesti pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennuksenmuodon, koon ja ympäristön ehdoilla, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia.



Kuva: E-Osuusliikkeen rakennus Keskustien varrella.

Kaavaratkaisu

E-Osuusliikkeen rakennusta ei kaavamuutoksen yhteydessä suojella asemakaavalla.

Kaavaratkaisu edesauttaa E-Osuusliikkeen rakennuksen säilymistä, sillä kaavan mahdollistamat kirkolliset toiminnot sijoittuvat osin sen tiloihin. Kaavamuutos on laadittu yksinomaan kirkollisen toiminnan mahdollistamiseksi korttelialueella.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma linjaa, että Jokelan keskustan alueella vanhan rakennuskannan ja uuden tiiviin rakentamisen yhteensovittaminen on tärkeää. Kaavamuutosalue on Jokelan kaupallisen ydinkeskustan keskeisimpiä alueita, sijaitessaan aseman välittömässä läheisyydessä. Tästä syystä korttelin pitkän aikavälin kehittäminen on syytä suunnitella kokonaisuutena, jossa suojeluedellytyksiä on mahdollista arvioida yhtä aikaa uuden rakentamisen reunaehtojen kanssa. Koska sijainti on keskeinen, ei ole perusteltua suojella luokan 3 rakennusta ennen kuin tiedetään, millaisia muita maankäytön muutoksia alueella tulee tapahtumaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen olemassa ole-
viin rakenteisiin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on pehmeikköä, saven paksuus vaihtelee 3-5
metrin välillä.

Kaavaratkaisu

Maaperä ei aseta kaavallisia tarpeita.

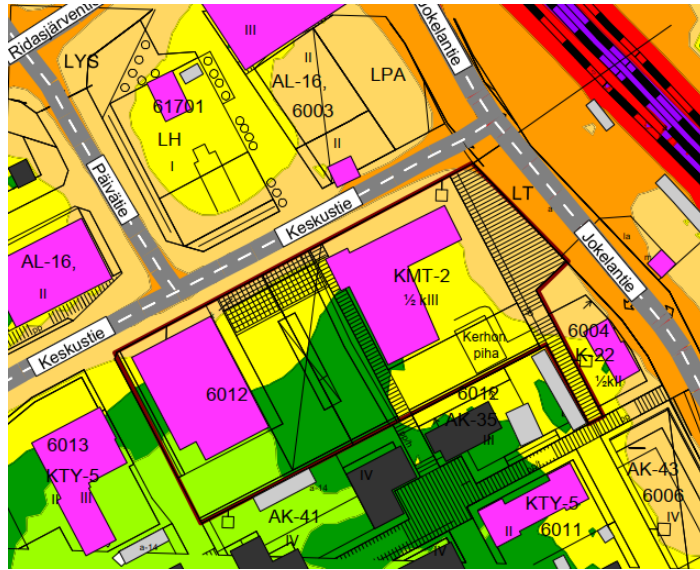
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

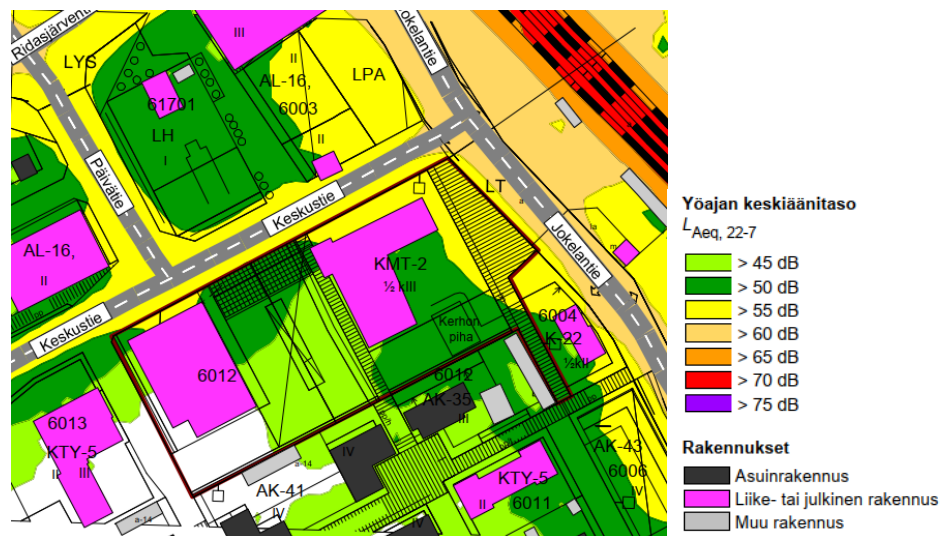
Asemakaavoituksen aikana on laadittu meluselvitys (Sitowise, 2024). Selvityksessä IC2-junien nopeutena on käytetty 160km/h, joka vastaa junaliikenteen havaintojärjestelmän tietoja toteutuneista nopeuksista Jokelan aseman lähetyvillä. Nopeuden ei odoteta nousevan lähitulevaisuudessa Pasila-Riihimäki-hankkeen toimenpiteiden myötä. Selvityksessä on kuitenkin arvioitu vaikutuksia myös tilanteessa, jossa IC2-junien nopeus olisi 200 km/h Pasila-Riihimäki hankkeen ympäristömeluselvityksen mukaisesti. Tieliikenteen liikennemäärät on saatu Tuusulan kunnalta.

Alueen merkittävimpiä melunlähteitä ovat rautatieliikenne ja Jokelantien liikenne. Piha-alueiden päivä- ja yöajan melutasot ennustetilanteessa 2050 on esitetty alla olevissa kuvissa.

Melun kannalta herkkiä toimintoja alueella ovat voimassa olevan kaavan mahdollistava vähäinen asuminen sekä kirkollisiin toimintoihin kuuluva lasten päiväkerhotoiminta, johon lukeutuu myös ulko-oleskelua.



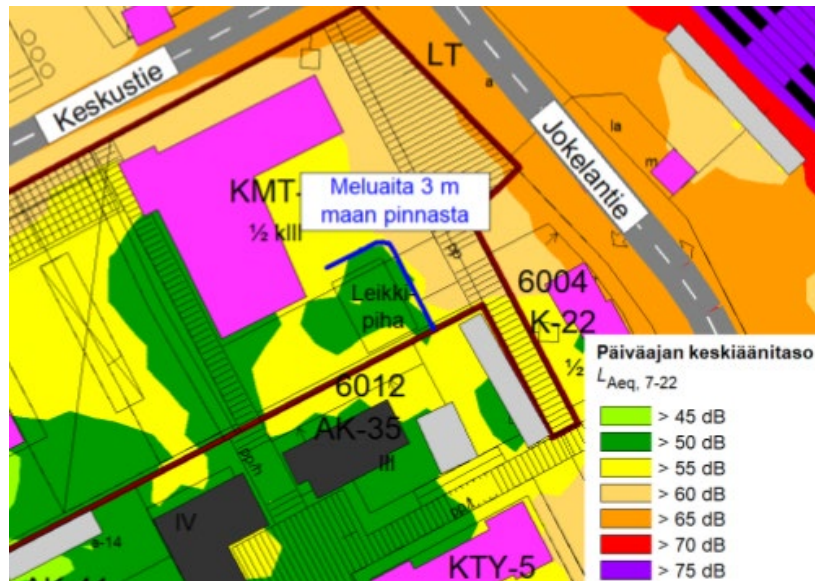
Kuva: Päiväajan melutasot ennustetilanteessa 2050.



Kuva: Yöajan melutasot ennustetilanteessa 2050.

Päiväkerhon leikkipiha sijoittuu liikerakennuksen takapihalle pysäköintialueelle, jolla päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB ylittyy. Ohjearvojen mukaiset äänitasot on kuitenkin mahdollista saavuttaa, mikäli leikkipihan ympärille kahdelle sivulle rakennetaan 3m korkea meluaita. Mikäli IC2-junat kulkisivat alueen ohi 200km/h maksiminopeuttaan, tulisi meluseinän olla 4m korkea.

Asumisen osalta asuinpihojen päivä- ja yöajan ohjearvot alittuvat rakennusten suojaisalla puolella. Näille alueille voidaan sijoittaa oleskelualueita ilman erillistä meluntorjuntaa.

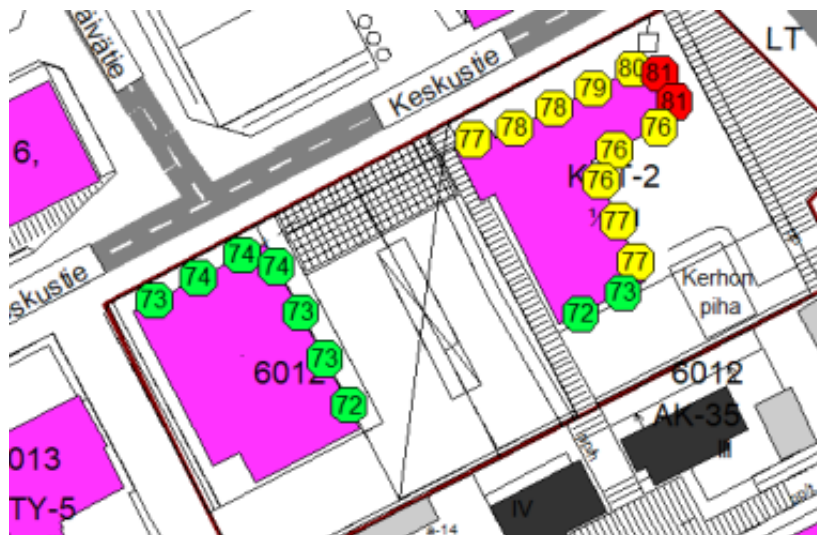


Kuva: Päiväajan keskiäänitasot ja leikkipihan suunniteltu meluntorjunta.

Asuinhuoneiden osalta julkisivujen keskiäänitasojen ohjearvot toteutuvat mallinnuksen mukaan päivällä ja yöllä normaalein rakentein sellaisella varmuusmarginaalilla, että niiden voidaan olettaa toteutuvan myös, jos IC2-junien nopeus nousee nykyisestä. Rautatieliikenteestä johtuvat hetkelliset enimmäisäänitasot ovat kuitenkin niin korkeat, että sisätiloissa hetkellinen enimmäisäänitaso 45 dB todennäköisesti ylittyy yöaikaan. Jotta enimmäisäänitaso ei ylittyisi sisätiloissa, vähimmäisäänitasovaatimuksen tulisi olla 36 dB, mikä vaatii rakenteilta erityisratkaisuja. Mikäli IC2-junat kulkisivat alueen ohi 200km/h maksiminopeuttaan, tulisi äänitasovaatimuksen olla 40 dB.



Kuva: Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat päiväajan keskiäänitasot.



Kuva: Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat yöajan hetkelliset enimmäisäänitasot.

Muiden sisätilojen (liike- ja toimistohuoneistot sekä kerhotilat) osalta julkisivujen äänitasoerovaatimukset täyttyvät tavanomaisin rakentein.

Kaavaratkaisu

KMT-3 kortteliin on lisätty melumääräys, jonka mukaan asuintilojen kohdalla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.

Ulko-oleskelutilojen osalta on lisätty määräys, jonka mukaan leikkipihat ja muut ulko-oleskelualueet on suojattava melulta tarpeellisin rakentein. Meluselvitys osoittaa, että leikkipiha on mahdollista suojata melulta meluaidalla.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.9.2024 esittää, että Resiinapolun tilalle tuleva aukio nimetään Resiinakulmaksi.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavaa varten on laadittu meluselvitys (Sitowise, 2024). Rakennusten kulttuuriarvoja on käsitelty Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä (2018).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos ei vaikuta alueen arvoon.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen siten, että ennen kauempana keskustasta sijainneet kirkolliset toiminnot voivat pysyvästi siirtyä keskustaan. Palveluiden siirtyminen monipuolistaa Jokelan keskustan palveluita.

Kirkon päiväkerhon leikkipiha sijoittuu alueelle, joka on aiemmin ollut pysäköintikenttää. Leikkipihaan liittyvien rakenteiden laadukasta toteuttamista on ohjattu kaavamääräyksillä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaavallisesti Keskustien liittymän käyttämisen myös tontille 6 ajamiseen. Ratkaisu ei muuta alueen käyttöä suhteessa nykyiseen tilanteeseen.

Maanalaiseen pysäköintiin liittyvät kaavamerkinnot poistuvat, mikä ei kuitenkaan muuta nykytilannetta, sillä rakenteellinen pysäköinti ei ole ollut alueella realistista tai tarpeellista.

Kirkollisten toimintojen sijoittuminen liikekiinteistöön edellyttää herkkiin toimintoihin, esimerkiksi hautauskuljetuksiin, liittyvien ajojärjestelyjen tarkkaa suunnittelua, jotta arvokkaissa tilaisuuksissa voidaan varmistua riittävästä yksityisyyden tasosta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai maisemaan. Päiväkerhon leikkipiha sijoittuu rakennusmassojen taakse siten, että se ei juurikaan erotu maisemassa. Leikkipihaan liittyvien rakenteiden laadukasta toteuttamista on kuitenkin ohjattu kaavamääräyksillä. Kirkollisten tilojen aukeaminen Keskustielle voi vähäisesti vaikuttaa kaupunkikuvaan, kuten kivijalkaliiketilaa sijoittuvat toiminnot tyypillisestikin vaikuttavat.

Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta kulttuuriperinnön säilymisedellytyksiin suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Kirkollisten toimintojen mahdollistaminen liikekiinteistössä edesauttaa osaltaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan E-Osuusliikkeen rakennuksen säilymistä, sillä kirkolliset toiminnot sijoituvat osin sen alakertaan. Asemakaava ei kuitenkaan merkittävästi paranna rakennuksen säilymisedellytyksiä, sillä rakennusta ei suojella asemakaavalla, eikä suojeluedellytyksiä ole tämän kaavamuutoksen yhteydessä tutkittu.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavalla ei ole vaikutuksia ilmastonmuutokseen hillintään eikä sopeutumiseen. Rakennettu ympäristö ei merkittävästi muutu kaavamuutoksen myötä. Kirkollisten toimintojen sijoittuminen aiempaa keskeisemmälle paikalle tekee palveluista helpommin saavutettavia jalan, pyöräillen tai julkisilla liikennevälineillä kulmien, mikä saattaa vähentää henkilöautolla tehtyjä matkoja.

Kaava mahdollistaa alueen vähäisen luonnonympäristön säilymisen, kun voimassa olevan kaavan mukainen rakentumaton kevyen liikenteen yhteys Resiinapolku muuttuu osin VL-alueeksi.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan muutos mahdollistaa kirkollisille toiminnoille sijainnin, joka on aiempaa helpommin saavutettavissa. Keskeiselle sijainnille on aiempaa helpompaa saapua jalan, pyörällä ja julkisilla liikennevälineillä. Erilaisten palveluiden sijoittuminen toistensa lähelle tarjoaa synergiaetuja, kun asukkaat voivat hoitaa useita asioita samalla matkalla.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoihin, työllisyyteen tai talouteen.

TOTEUTUS

Kirkolliset toiminnot toimivat kaava-alueella nykytilanteessa tilapäisellä rakennusluvalla. Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea pysyviä rakennuslupia. Pysyvää rakennuslupaa haettaessa tulevat huomioitaviksi rakentamisen tarkemmat reunaehdot, kuten leikkipihan melusuojaus.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on

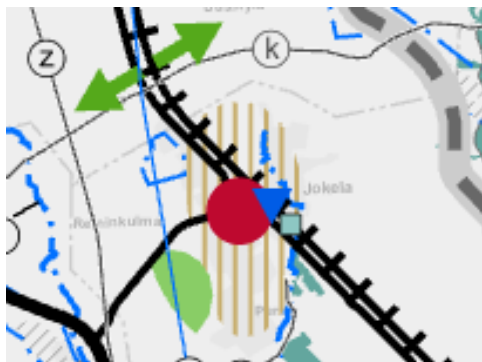
erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *"alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet"*, *"ympäristöhäiriöt"* sekä *"vaikutukset"*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

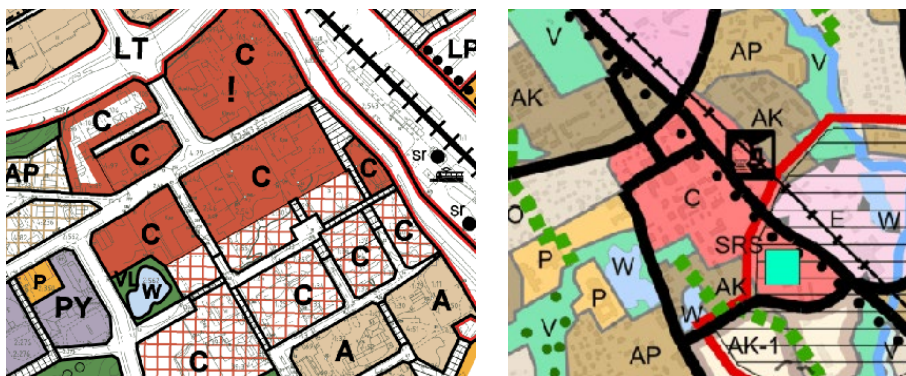
Maakuntakaava



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (13.3.2023).

Uusimaa 2050 kaavakokonaisuudessa (saanut lainvoiman 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Yleiskaava



Vasemmalla ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) ja oikealla Tuusulan yleiskaava 2040:sta (Valtuusto 14.11.2022) © Tuusulan kunta

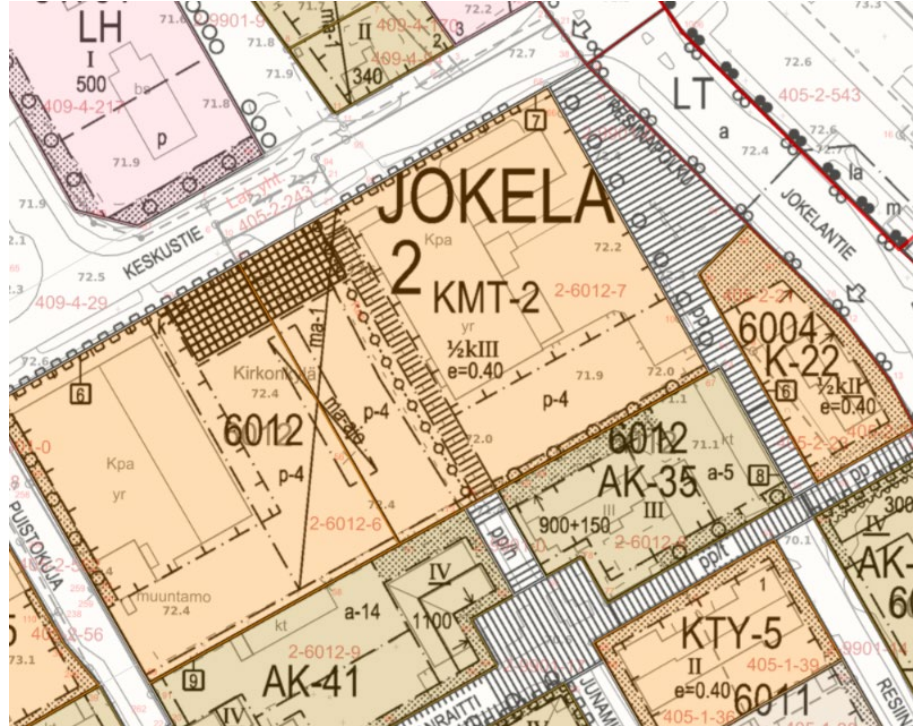
Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen asemakaavaan muuttaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen sekä alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.4 - 1.0$ ja kerroskorkeudeksi enintään viisi.

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan keskustaan soveltuvalla asumisella sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä.

Asemakaavat

Alueella on voimassa Jokelan keskusta II asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2003. Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT-2). Raken-

nusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e = 0.4$ mukaisesti. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kolme kerrosta, minkä lisäksi kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. 15% kerrosalasta voidaan toteuttaa asuintiloina.



Ote ajantasa-asemakaavasta (23.8.2023)

KMT-2 korttelissa rakennusalojen ulkopuoliset osat on osoitettu p-4 rajauksilla pysäköimispaikoiksi. Pysäköimispaikat on jaettava istutuksiin tai reunakiveyksiin enintään 900 m² suuruisiin osiin. Pysäköintialueen Keskustien puoleiselle laidalle on esitetty ohjeellinen torialue, ja alueen alle saa rakentaa maanalaisen tilan, johon voidaan sijoittaa autopaikkoja (ma-1). Tontin 6012/7 halki kulkee Asemanraitia ja Keskustietä yhdistävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Korttelin 6012 ja Jokelantien väliin rajautuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu Resiinapolku, joka jatkuu kerrostalokiinteistön takaa yhteytenä Asemanraitille. Resiinapolkua ei ole koskaan kaavan mukaisena rakennettu, vaan valtaosa alueesta palvelee nykytilassa epävirallisena pysäköintialueena.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Korttelin 6012 tontille 6 on 17.8.2022 myönnetty poikkeaminen asemakaavan mukaisesta liittymäkiellosta. Poikkeamislupa on voimassa 22.11.2024 asti.

Jokelan keskustan kehittymisen tavoitteita on linjattu Jokelan keskustan yleissuunnitelmassa (Valtuusto 11.4.2022 § 37).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kaava-alueella on kaksi yksityistä maanomistajaa. Kunta omistaa Resiinapolun alueen.

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 2023 tontin omistajan hakemuksesta ja vuokralaisena olevan Tuusulan Seurakunnan aloitteesta. Maanomistajan kanssa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus (Kuntakehityslautakunta 13.12.2023 § 115).

Hankkeesta on kerrottu ensimmäisen kerran Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2023.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Tuusulan rakennusvalvonta, kunnallistekniikka, paikkatieto ja maankäyttö.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11.-11.12.2023 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa sekä Jokelan kirjastossa)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Asukastilaisuus pidettiin osana Jokelan kuntalaisilta 30.11.2023 Jokelan koulukeskuksella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pysäköintipaikkojen määrään, leikkipaikalle kulkemisen turvallisuuteen, E-Osuusliikkeen rakennuksen suojeluarvoihin, kirkossa järjestettävien tilaisuuksien yksityisen luonteen huomioimiseen, osallistamiseen ja esteettömyyteen. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 5.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että

- kirkollisia toimintoja varten varatuille tiloille on annettu oma autopaikkamääräyksensä. Pysäköintipaikkojen riittävyttä on arvioitu osana kaavatyötä.
 - leikkipihalle on mahdollista kulkea liikennöityjä alueita välttäen.
 - kaavatyö tukee E-Osuusliikkeen säilymisedellytyksiä, sillä kaavan mahdollistamat kirkolliset toiminnat sijoittuvat osin rakennuksen tiloihin. Rakennuksen suojelu ei kuitenkaan ole perusteltua osana Jokelan Kotikirkon kaavamuutosta, vaan suojeluedellytykset tulee tutkia osana alueen kokonaisvaltaisempaa kehittämistä.
 - yksityisyyden suojan toteutumiseen tullaan kiinnittämään huomiota tarkemmassa suunnittelussa, kun kirkon pysyvä toiminta alueella mahdollistuu asemakaavan muutoksen myötä.
 - kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana on tarkoitus järjestää seurakunnan kanssa yhteistyössä asukastilaisuus.
 - asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta, ja esteettömyysvaatimukset tulee rakentamisessa huomioida maankäyttö- ja rakennuslain sekä esteettömyysasetuksen mukaisesti.
-

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl. Lisäksi vastaanotettiin yksi nähtävilläoloajan ulkopuolella saapunut kirje. Mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 5.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pysäköintipaikkojen riittävyteen, maanalaiseen pysäköintiin, asematunnelin jatkamiseen Jokelantien ali, kirkossa järjestettävien tilaisuuksien yksityisen luonteen huomioimiseen, kirkonkellojen mahdolliseen meluhaittaan, kirkon sijaintiin ja Jokelan kirkon purkuun.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kirkollisia toimintoja varten varatuille tiloille on annettu oma autopaikkamääräyksensä ja maanalaisen pysäköinnin merkintä poistuu asemakaavasta, kun taas Jokelantien alittavaa tunnelimerkintää ei poisteta asemakaavasta. Yksityisyyden suojan toteutumiseen tullaan kiinnittämään huomiota tarkemmassa suunnittelussa, kun kirkon pysyvä toiminta alueella mahdollistuu asemakaavan muutoksen myötä.

Päätöksenteko

Kuntakehityslautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista kokouksessaan 23.10.2024 §98 ja päätti palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun.

Kokouksessa käsiteltiin ehdotuksessa tontille 7 merkittyä ajorasitetta. Asia palautettiin valmisteluun, jotta voitaisiin tutkia muut mahdolliset ratkaisut järjestää ajoyhteys tontille 6.

Lautakuntakäsittelyn jälkeen tutkittiin neljää eri vaihtoehtoa tontin 6 ajoyhteyden järjestämiseen. Vaihtoehtoja vertailtiin toisiinsa mm. liikenneturvallisuuden, Keskustien sujuvuuden, säävutettavuuden, kevyen liikenteen olosuhteiden, pysäköinnin toimivuuden, kustannusten, sopimustilanteen, maankäytöllisen toimivuuden ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Tutkitut vaihtoehdot olivat:

VE1: Kaavaehdotuksen (KKL 23.10.2024 §98) mukainen ratkaisu

VE2: Poikkeamispäätöksen mukainen ratkaisu, jossa tontille 6 olisi mahdollisuus rakentaa oma liittymä Keskustieltä.

VE3: Ajo tontille 6 tapahtuisi ainoastaan Puistokujan kautta.

VE4: Keskustien liittymän siirto tonttien 6 ja 7 väliselle rajalle.

Vaihtoehtovertailun pohjalta käydyissä neuvotteluissa maanomistajan ja Tuusulan seurakunnan kanssa päädyttiin vaihtoehdon VE1 mukaiseen ratkaisuun. Aiempaa kaavaehdotusta muokattiin siten, että rasiitteen kaavamääräykseen lisättiin tarkentava määräys: "Oikeus käyttää ajoneuvoliittymää".

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 11.12.2024
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
