



Asemakaavan selostus

Konduktöörinkuja KAAVA 3509

EHDOTUS

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3509
PÄIVÄTTY 27.2.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Kirkonkylän
osaa korttelista 61766
Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 6018

Kaavan nimi:
Konduktöörinkuja

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvu ja ympäristö, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.9.2018
Kuntakehityslautakunta: 23.10.2019
Kunnanhallitus: 4.11.2019
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.11.–16.12.2019
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, suunnitteluinsinööri |
| Liikenne: | Janna Nieminen, suunnitteluinsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja |

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| TIIVISTELMÄ..... | 6 |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 7 |
| Tavoitteet..... | 7 |
| Mitoitus | 7 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 7 |
| Liikenne | 11 |
| Ympäristöhäiriöt | 12 |
| Palvelut..... | 13 |
| Esteettömyys..... | 14 |
| Luonnonympäristö | 14 |
| Ekologinen kestävyys..... | 14 |
| Suojelukohteet | 15 |
| Yhdyskuntatekninen huolto..... | 17 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen..... | 17 |
| Vaikutukset..... | 18 |
| TOTEUTUS | 20 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 20 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET | 24 |

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
5. Kaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot, muistutukset 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)
 - Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvitys, Jokelan taajama (2018)
-

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.

Kaavateknisistä syistä, korttelinumeroitten päivittämiseksi, kaava-alueeseen on otettu mukaan kerrostaloalueen itäpuolinen pysäköinti-alue (LPA-8), sekä kerrostaloalueen (AK-23) jo rakentunut pohjoisosa. Näille alueille ei osoiteta uutta rakentamista. Alueiden määräykset säilytetään kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan mukaisina, eikä niihin osoiteta muutoksia.

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu vain vähäisesti lisää rakennusoikeutta verrattaessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Asukkaita alueelle tulee noin 230.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia olevan maanalaisen putkijohdon saneeraamisesta, mikä tulee tehdä ennen rakentamisen aloittamista. Tontin rakentamisen aikataulusta riippuen saneeraus voidaan joutua toteuttamaan 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 kolmen 6-kerroksisen rakennuksen rakentaminen. Rakentamisen tehokkuus kasvaa noin 700 k-m².

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista 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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 900 m². Kaavaratkaisun myötä AK-merkittyjen tonttien kerrosala kasvaa 700 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 7 800 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 ympäristökvaltaan monimuotoiseksi ja puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja.

Jokelan keskustaa on perusteltua täydennysrakentaa myös aiemmin tyypillistä 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. Enimmäiskerrosluku on 6.

Pysäköintipaikkoja saa osoittaa viereiselle LPA-8 autopaikkojen korttelialueelle. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 100 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto. Pysäköinnin

tarkemman suunnittelun yhteydessä on suositeltua osoittaa alueelle myös sähköautojen latauspisteitä.

Tontille saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kerrokseen kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävän osan, hissikulut, 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 pihatointintoja, on ne suojattava esimerkiksi sijoittamalla asuinrakennus ja talousrakennus yhtenäisesti Nukarintien ja tarvittaessa myös radan suuntaan.

Parvekkeet tulee lasittaa. Mikäli melutaso huoneiston julkisivulla on päivällä 55–60 dB, eikä huoneisto aukea hiljaisemmalle ohjearvojen mukaiselle julkisivulle, tulee parvekkeelle järjestää ikkuna tai ovi, jonka kohdalla ohjearvo 55 dB alittuu lasituksen ollessa osin auki.

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

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai puuta. Kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja, harjakatto on vaihtoehtoista ensisijaisesti suositeltava. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöön massaltaan, mittasuhteiltaan, väritykseltään sekä ikkunajaoltaan. Lähiympäristönä huomioidaan erityisesti tiilitehtaan alue ja sopeutuminen arvokkaaseen teollisuusmaisemaan.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihatjärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa huomioidaan Jokelan identiteetti puutarhakaupunkina. Tontin rakentuessa on säilytettävä vihreä ilme kaduille päin ja mahdollistettava pitkien näkymien muodostuminen puutarhakaupunkiaatteen hengessä. Sisäpihalle suositellaan istutettavaksi puita ja muuta korkeaa kasvillisuutta, mikä on havaittavissa myös ohikulkijoille.

Korttelialueilla on viivyttävä hulevesiä periaatteella 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden ennen kunnan hulevesiverkostoon johtamista. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön.

Tiilitehtaan teollisen toiminnan johdosta maaperästä saattaa löytyä tiilensekaista jätettä. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja haitalliset aineet tarvittaessa poistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-23)

Jo rakennettu pohjoisosan AK-23 alue on mukana kaavamuutoksessa kaavateknisestä syystä, korttelinumeron päivittämiseksi. Tästä syystä rakentuneen tontin kaavamääräyksiä ei ole muutettu.

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 lähialvelujen tiloina, esim. sosiaalitoimen 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 6018 AK ja 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.

Korttelin etelälaidalle on osoitettu vm-merkinnällä rakennusala, jolle voi sijoittaa puistomuuntamon. Alue tulee istuttaa puilla ja penssilla, kuitenkin niin, että näkymät Nukarintieltä tiilitehtaan suuntaan eivät peity.

Tontille on suositeltua sijoittaa rakentamisen yhteydessä sähköautojen latauspisteitä. Sähköautoilun tukeminen parantaa alueen ekologista kestävyttä. Mahdollisuus tulee tutkia tontin tarkemman suunnittelun yhteydessä.

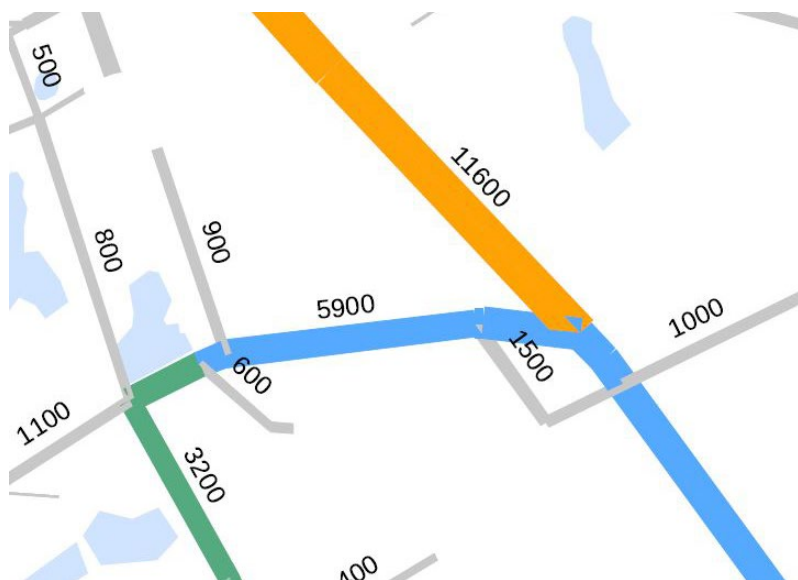
Liikenne

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 %.



Nukarintien liikenne-ennuste vuodelle 2040, ajon./vrk (liikennemallitarkastelu 2015)

Kaavaratkaisu

Asemakaava käsittää vain rakentamiselle varatun korttelialueen. Asemakaavalla ei muodostu uusia liikennealueita. Liittymä Nukarintieltä LPA-8 alueelle on jo rakentunut ja pysyy ennallaan. Liikenne-ennusteita on käytetty alueen meluselvityksen pohjatietona

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Meluselvitys on laadittu hankkeesta vetäytyneen rakennuttajan viitesuunnitelman pohjalta.

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



Viitesuunnitelma, jonka pohjalta meluselvitys on laadittu ja kaavoitus aloitettu. Tontille on sijoitettu kolme pistetaloa A, B ja C, joista A ja C olisivat olleet 6-kerroksisia ja rakennus B kahdeksan kerrosta korkea. (Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy)

Meluntorjuntaehdotuksena melualueelle jäävän (viitesuunnitelman mukaisen) leikkipaikan suojaksi on tutkittu 2.8 m korkeaa melun leviämistä estävää rakennetta (ulkovarasto), joka on rakennettu kiinni suunniteltuun Nukarintien viereen sijoittuvaan 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 minimiääneneristävyydestä. Laskentojen mukaan julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat päiväaikaan enintään 60 dB ja yöaikaan enintään 55 dB, jolloin melualueelle määri-

tetty ulkovaipan ääneneristykseen minimivaatimus ΔL 30 dB on sisätiloille annettujen ohjearvojen saavuttamiseksi riittävä, eikä erityiselle kaavamääräykselle ulkovaipan ääneneristävydestä ole tarvetta. Osalle rakennusten julkisivupinnoista kohdistuva päiväkainainen keskiäänitaso ylittää ohjearvon 52 dB. Näillä julkisivuilla sijaitsevat parvekkeet tulee meluselvityksen mukaan lasittaa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaan on määritelty meluselvityksessä esitetyn suosituksen mukainen melumääräys.

Kaava ei ohjaa sijoittamaan leikkipaikkaa viitesuunnitelman mukaisesti, vaan mahdollistaa myös vaihtoehtoiset ratkaisut. Leikkialue on mahdollista sijoittaa tontilla usealla eri tavalla niin, että melulta suojautuminen onnistuu rakennusmassoja hyödyntäen.

Alueelle toteutettavien leikki- ja oleskelualueiden keskiäänitaso ei saa ylittää VNp 993/92 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. Mikäli melutaso huoneiston julkisivulla on päivällä 55–60 dB, eikä huoneisto aukea hiljaisemmalle ohjearvojen mukaiselle julkisivulle, tulee parvekkeelle järjestää ikkuna tai ovi, jonka kohdalla ohjearvo 55 dB alittuu lasituksen ollessa osin auki.

Palvelut

Lähtökohdat

Jokelan palvelut löytyvät kaavamuuotosalueen läheisyydestä noin 500 metrin säteeltä. Alueelta on hyvät yhteydet keskustan kaupallisten palveluiden pariin, sekä Jokelan koulukeskukselle (yläkoulu ja lukio), Pertun koululle (alakoulu), Notkopiiston päiväkotiin, Jokelan kirjastoon ja Jokelan terveysasemalle.

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

Lähtökohdat

Jokelaa on kehitetty puutarhakaupunkimaisena taajamana aiempien yleissuunnitelmien ja Jokelan osayleiskaavan ohjaamana. Voimassa oleva kaava ohjaa rakentamaan tontin umpikorttelimaisesti niin, että katuja reunustavat rakennusmassat sulkevat piha-alueet korttelin keskelle.

Nykytilassa tontilla kasvaa puita, pensaikkoa ja heinikköä. Alue ei ole hoidettu puisto, vaan pusikoitunut tontti keskustan rakenteen reunamilla.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelirakenteen toteuttamisen kolmella pistetalolla. Pistetalot mahdollistavat pitkien näkymien syntymisen ja korttelin piha-alueiden kaupunkivihreän näkymisen ohikulkijoille. Puutarhakaupungeissa on tyyppillisesti suosittu pistetalomaisia kerrostaloja, tai ilmavasti sijoiteltuja lamelleja.

Pihaistutuksista rakentumattomalla AK-tontilla on annettu erillinen määräys, jonka mukaisesti rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa huomioidaan Jokelan identiteetti puutarhakaupunkina.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

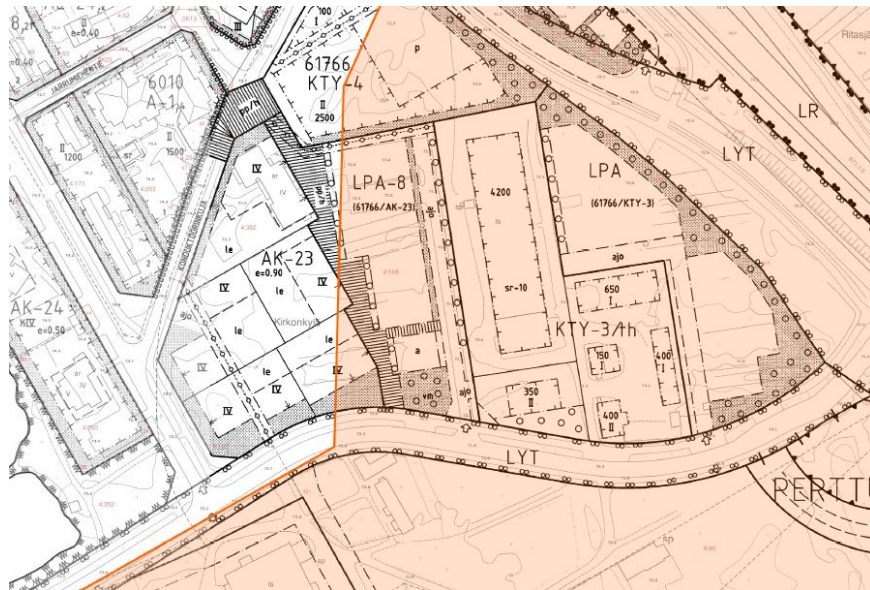
Rakentamiseen varattu korttelialue sijoittuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Kaupat, koulut sekä muut lähipalvelut löytyvät kävelyetäisyyden päästä. Jokelan rautatieasema ja linja-autoliikenteen pysäkit löytyvät lähialueelta, joten joukkoliikenteen käyttämiselle on erityisen hyvät edellytykset.

Kaavaratkaisu

Asumisen tiivistäminen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikennetyksien varrella on ekologisesti kestävä. Edellytetyn pysäköinti-paikkamäärän vähentäminen nykyisen kaavan mukaisesta tukee joukkoliikenteen käyttöä. Määräys puutarhakaupunki-identiteetin huomioimisesta varmistaa alueen viherrakenteen säilymisen.

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 varastorakennus piippuineen. Piippiirissä on lisäksi useita muita rakennuksia.

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



Konehuonerakennus vuodelta 1953.



Tiiliuunin suojarakennus ja konehalli 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. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai puuta. Kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöön massaltaan, mittasuhteiltaan, väriykseltään sekä ikkunajaoltaan.

Näkymät Nukarintieltä tiilitehtaan suuntaan on turvattu antamalla puistomuuntamolle varatulle vm-alueelle lisämääräys näkymän säilyttämisestä avoimena.

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 8 m leveänä aiemman 6 m leveän rasitteen sijaan.

Hulevesien hallinnasta on annettu kaavamääräys, jonka mukaisesti korttelialueilla on viivytettävä hulevesiä periaatteella 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden ennen kunnan hulevesiverkostoon johtamista. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön.

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

Rakentumattoman AK-tontin osalta kaavassa on yleismääräys, jonka mukaisesti maaperän puhtaus tulee varmistaa ja haitalliset aineet tarvittaessa poistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

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 raportoitu alueelta laaditun perustamistapalausannon yhteydessä.

Tiilitehtaan ympäristöä ja kaava-aluetta ympäröiviä kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty Tuusulan kulttuuriympäristö- ja rakennuskantaselvityksen (2018) Jokelan taajamaa koskevassa osassa.

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 maisemakuva parantuu ja muuttuu keskustamaisemmaksi, mikäli rakentamaton alue saadaan rakennettua.

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

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontti on rakennettava ja istutettava puutarhakaupunki-identiteetti huomioiden. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, asemakaavan muutos mahdollistaa tontin rakentamisen niin, että yleisilme viereisiltä kaduilta katsottuna säilyy vihreämpänä. Maisemakuva muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja rakennukset erottuvat lähimaisemassa. Rakennusten korkeus on totuttua korkeampi, mutta maltillinen eivätkä ne erotu häiritsevästi ympäristöstä. Pysäköintialueen etelälaidassa olevan puistomuuntamolle varatun vm-alueen osalta on määrätty, että näkymä tulee säilyttää avoimena Nukarintieltä tiilitehtaan suuntaan.

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. Rakennusten julkisivumateriaaleista, kattomuodosta ja sopusuhtaisuudesta on annettu määräyksiä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Keskustarakenteen tiivistäminen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella on ekologisesti kestävä. Asumisen osoittaminen kävelyetäisyydelle rautatieasemalta mahdollistaa asukkaille julkisen liikenteen käytön, kävelyn tai pyöräilyn valitsemisen yksityis-autoilun sijaan. Tätä tavoitetta tukee myös pysäköintimäärän vähentäminen nykyisen kaavan edellyttämästä.

Hulevesimääräys auttaa lisääntyneiden sadehuippujen vaikutusten huomioimisessa.

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 jäsentää kaupunkikuvaa verrattuna nykyiseen pusikoituneeseen alueeseen. Tontti on rakennettava ja istutettava puutarhakaupunki-identiteetti huomioiden.

AK-kortteliin on määritelty melumääräykset, jotka perustuvat kaavaprosessin aikana teetetyin meluselvityksen suosituksiin. Melumääräys turvaa asukkaille viihtyisät sisä- ja ulko-oleskelumahdollisuudet.

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

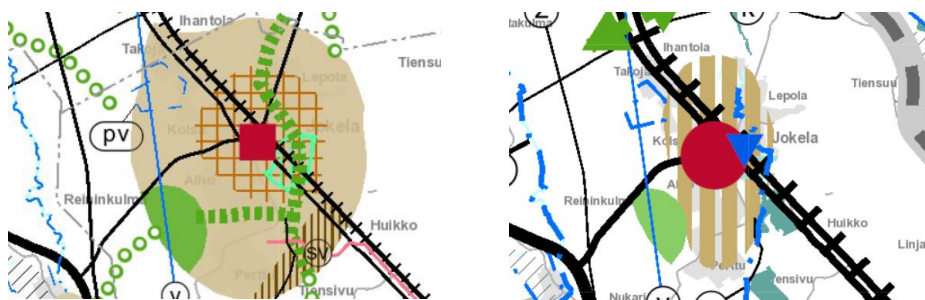
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

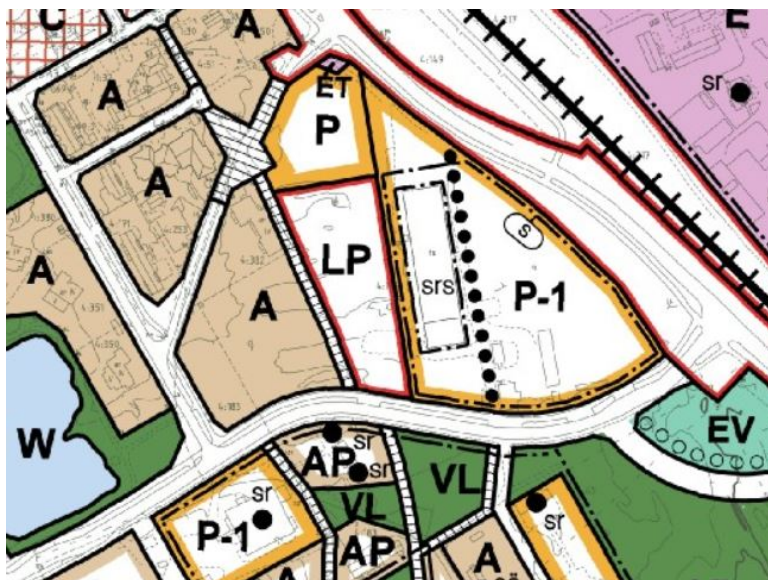


Vasemmalla ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (21.5.2019).
Oikealla ote Uusimaa 2050 kaavaehdotuksesta (21.5.2019)

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 ympäristökvaltaan 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)

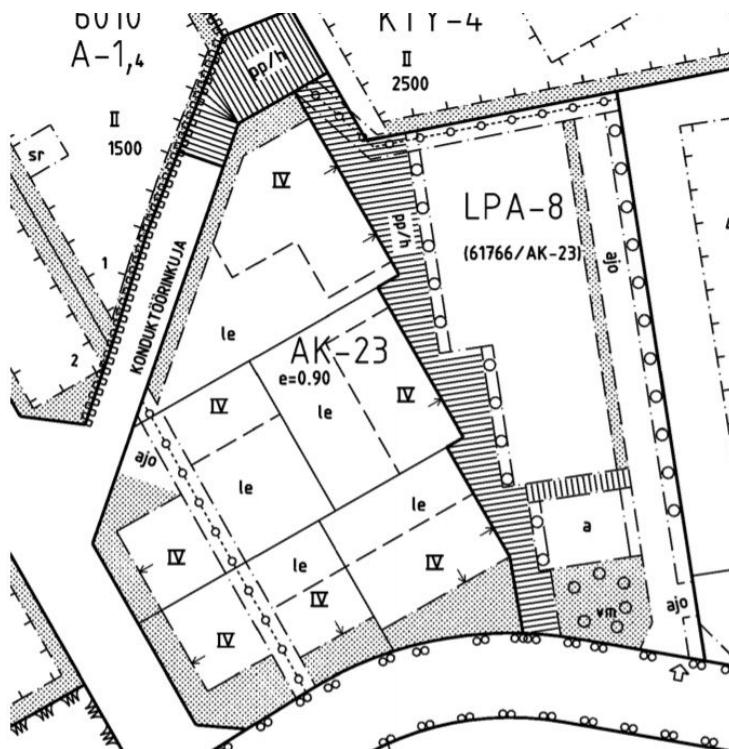
Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Voimaan tullessaan yleiskaava tulee kumoamaan Jokelan osayleiskaavan.

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 rakennussuojelulla suojeltu uuni suojarakennelmiseen, on merkitty yleiskaavaan.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon yleiskaavaehdotuksen tavoitteet.

Kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta Jokelan osayleiskaavasta kerroskorkeuden osalta. Valmisteilla oleva yleiskaava, nykyaikaiset suunnitteluperiaatteet kestävän asemaseudun suunnittelusta sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat tiiviiseen rakentamiseen asemaseutujen ympäristössä. Ratkaisu mahdollistaa myös alueen kehittämisen puutarhakaupunkimaisena paremmin kuin matalilla lamellitaloilla toteutettu rakentaminen. Viherrakentamisen tukeminen on sekä kestävien modernien suunnitteluperiaatteiden, että osayleiskaavan mukaista.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asetmakaavasta (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 VALOKULUN JA HISSIN TARVITSEMIÄ TILOJA.

LPA-8**AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUTTA SAADAAN JÄRJESTÄÄ AJOYHTEYS SIIHEN RAJOITTEUVILLE 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 Viikko-uutiset 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 risteuksen alue, Konduktöörinkuja) liittyen, sekä asukastilaisuus Jokelan koulukeskuksella. Asukastilaisuudessa esiteltiin myös Jokelan keskustan yleissuunnitelmaa ja keskustan alueesta 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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.11.–16.12.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 23.10.2019 ja kunnanhallitus päätti 4.11.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Nähtävilläolon aikana järjestettiin kaavapäivystys Jokelan kirjastossa 4.12.2019.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten kerroskorkeuteen sekä liikenteen järjestämiseen tontilla.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta vastaanotettiin 12 viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Nurmijärven Sähköverkko Oy
- Telia Finland
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Caruna
- Jokelan omakotiyhdistys
- ELY-keskus
- Ympäristökeskus
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- HSL

Verkonhaltijoiden lausunnot olivat luonteeltaan toteavia. Nurmijärven Sähköverkko Oy pyysi merkitsemään kaavaan kesällä 2019 rakennettun puistomuuntajan. DNA Oyj kehotti kiinnittämään huomiota kuidun toteutusmahdollisuuteen tontilla. Teliällä, Elisalla ja Carunalla ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Muistutuksen johdosta:

- Asemakaavan AK-tontille on lisätty määräys puutarhakaupunki-identiteetin huomioimisesta piha-alueen istutuksissa. Asemakaavaehdotuksen mukainen 8-kerroksinen rakennus on madallettu kahden muun rakennuksen tavoin 6-kerroksiseksi.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- Melumääräystä on tarkennettu ja virheellinen valtioneuvoston päätöksen numero melumääräyksestä on korjattu.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Ympäristökeskuksen lausunnon johdosta:

- Asemakaavan AK-tontille on lisätty hulevesimääräys sekä määräys maaperän selvittämisestä ja mahdollisten tiilijätteidien poistamisesta tontilta ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Museoviraston ja Jokelan omakotiyhdistyksen lausuntojen johdosta:

- Asemakaavaehdotukseen merkitty yksi 8-kerroksinen rakennus on madallettu kahden muun rakennuksen tavoin korkeintaan 6-kerroksiseksi.
- Arkkitehtuurin laatua koskevaa kaavamääräystä AK-tontilla on tarkennettu lisäämällä rakennuksen julkisivumateriaaleja, kattomuotoa ja massaa koskevia yleisiä määräyksiä.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnon johdosta:

- Asemakaavassa puistomuuntamolle varatulle vm-alueelle on annettu lisämääräys avoimien näkymien säilyttämiseksi Nukarintieltä tiilitehtaan suuntaan.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on päivitetty kaavamääräyksiin tehtyjen muutosten johdosta, kuten edellä on kerrottu. Kaavan vaikutuksien arviointia on täydennetty.
- Selostukseen on tehty teknisluontoisia korjauksia.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista ei ole tarpeen neuvotella, sillä kunta omistaa kaavamuutosalueen.

Tehdyt muutokset eivät edellytä asemakaavan muutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Konduktöörinkujan asemakaavan muutoksen sekä lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet
- esittää valtuustolle että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Konduktöörinkujan asemakaavan muutoksen

Tuusulassa 27.2.2020

Pia Sjöroos
