

## Asemakaavan muutos

### Jokelan kotikirkko nro 3667

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mahdollistetaan pysyvä kirkollinen toiminta Jokelan keskusta-alueen liikekiinteistössä, sekä varmistetaan korttelin piha- ja pysäköintialueiden järjestelyjen toimivuus.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## Suunnittelualueen sijainti



Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta

## Suunnittelualue

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

## Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavatyö on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta ja vuokralaisena olevan Jokelan kotikirkon aloitteesta. Tavoitteena on mahdollistaa kirkollisten toimintojen sijoittuminen alueelle, jotta Jokelan kotikirkko voisi jatkaa toimintaansa liikekiinteistössä.

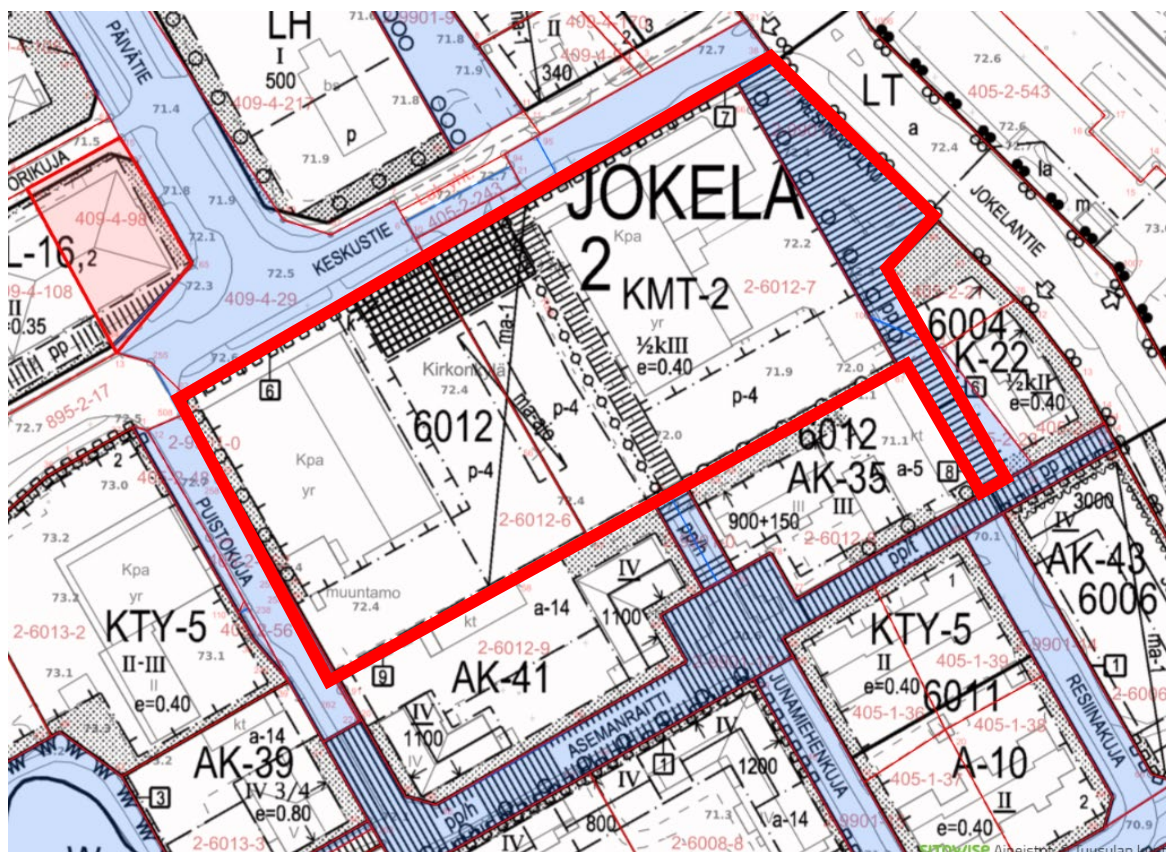
## Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alueella on kaksi yksityistä maanomistajaa. Kunta omistaa Resiinapolun alueen. Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittavat sopimukset.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus

Alustavaan aluerajaukseen on otettu mukaan korttelin 6012 tontit 6 ja 7, sekä Resiinapolun alue. Aluetta rajaavat koillisessa Jokelantie, kaakossa Asemanraitti sekä korttelin 6017 kerrostalotontit 8 ja 9, lounaassa Puistokuja ja luoteessa Keskustie.





Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus, sinisellä esitetty kunnan maanomistus © Tuusulan kunta

## Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **2.11.-11.12.2023** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 11.12.2023**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. **Anna palautetta tästä**-lomake on verkkosivulla Tuusula.fi [Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#) luettelossa nimellä Jokelan kotikirkko tai
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Jokelan kotikirkko nro 3667".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla "[Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#)". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi

tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula) sekä Jokelassa (kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään osana Jokelan kuntalaisilta **30.11.2023 klo 18-20** Jokelan koulukeskuksella (Jyväkuja 13). Linkki asukastilaisuuteen on Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula.fi](#). Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille. (Asukastilaisuus voidaan järjestää myös sähköisesti tai puhelinpäivystyksenä).

Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaehdotus ja se asetetaan nähtävälle, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tekninen lautakunta
  - Kasvatus- ja sivistyslautakunta
  - Kulttuurilautakunta- ja vapaa-aikalautakunta
  - Hyte-lautakunta
  - Tuusulan veden johtokunta / HSY
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta

- Rakennusvalvontajaosto
- HSL
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY –keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät
  - Jokelan yrittäjät
  - Uudenmaan yrittäjät
  - Helsingin kauppakamari
  - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Jokelan kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
  - Tuusula-Seura
  - Tuusulan omakotiyhdistys ry
  - Jokelan omakotiyhdistys ry
  - Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyritykset:
  - Telia
  - DNA
  - Elisa
- Energiayritykset
  - Nurmijärven sähköverkko

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävillä olon aikana.

## Suunnittelun taustatietoa

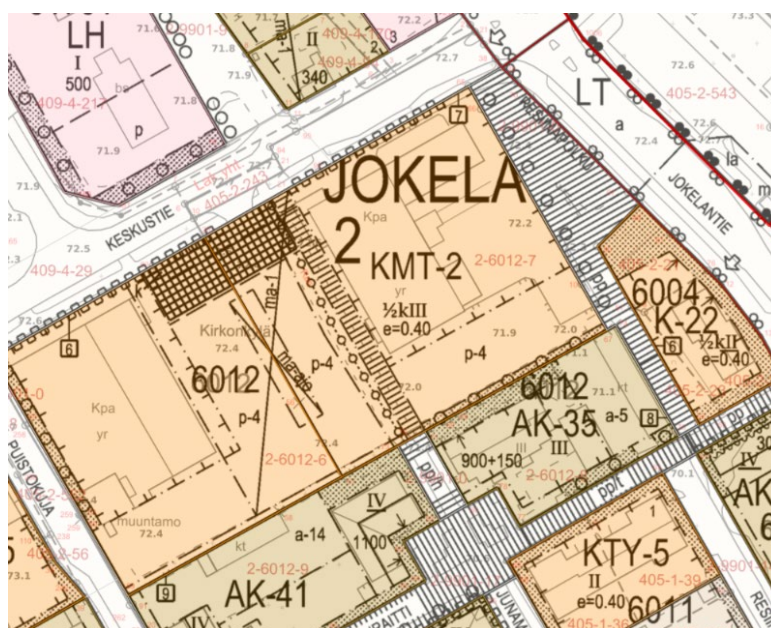
Keskustien ja Jokelantien risteyksen lounaispuolella sijaitsee kahdesta osasta koostuva liikerakennus. Rakennuksen vanha osa on vuosina 1949-1950 rakennettu E-osuusliikkeen talo, joka on säilynyt alkuperäisenä sisä-

tiloja lukuun ottamatta. Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä rakennus on arvotettu luokan 3 kohteeksi. Uudempi 1 kerroksinen osa on valmistunut vuonna 1965. Rakennuksissa toimivat nykyään kuntosali ja Jokelan kotikirkko. Vanhan osan yläkerrassa on vuokra-asuntoja. Liikekiinteistön päädyssä, Jokelantien puolella, on pysäköintikentäksi rakennettu alue.

Suunnittelualueen lounaislaidalla Puistokujan ja Keskustien risteyksessä toimii K-Supermarket. Liikerakennusten väliin jää yhteinen 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.



Valokuva kaavamuutosalueelta. Vasemmalla E-osuusliikkeen talo ja oikealla uudempi liikerakennus. © Tuusulan kunta



Ote ajantasa-asemakaavasta (23.8.2023)

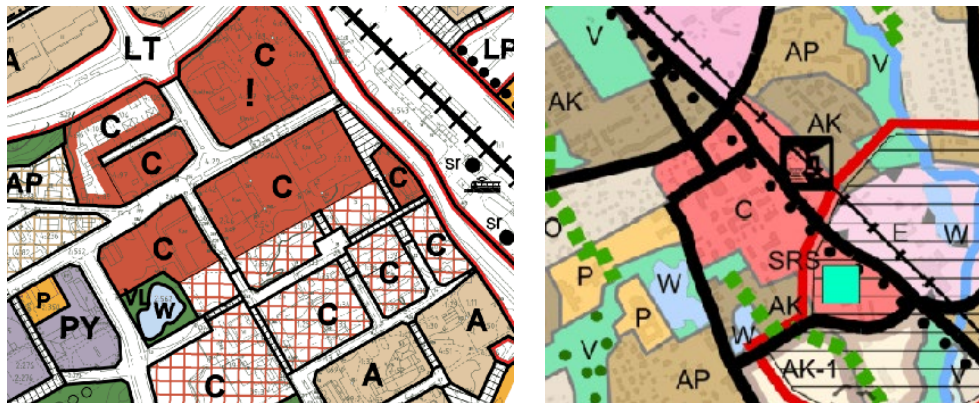
Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



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). Rakennusoikeus 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.

KMT-2 korttelissa rakennusalojen ulkopuoliset osat on osoitettu p-4 rajauksilla pysäköimispaikoiksi. Pysäköimispaikat on jaettava istutuksin tai reunakiveyksin enintään 900 m<sup>2</sup> 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 Asemanraittia ja Keskustietä yhdistävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

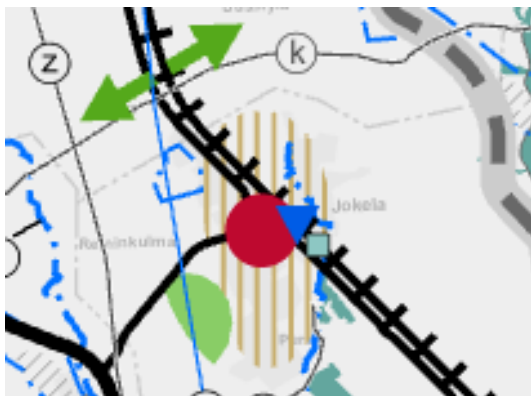
korttelin 6012 ja Jokelantien väliin rajautuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu Resiinapolku, joka jatkuu kerrostalokiinteistön takaa yhteytenä Asemanraitille. Resiinapolkua ei ole koskaan kaavan mukaisena rakennettu, vaan valtaosa alueesta palvelee nykytilassa epävirallisena pysäköintialueena.



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 suuryksiköjä. Alueen asemakaavaan muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen sekä alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen. Tontitehokkuudeksi 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.



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.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Jokelan keskustan yleissuunnitelma, Tuusulan kunta, 2022
- Poikkeamispäätös 17.8.2022 § 592, poikkeaminen asemakaavan mukaisesta liittymäkiellosta

## Suunnittelijoiden yhteystiedot

### Asemakaavan valmistelu

Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija, p. 040 314 2017

vilma.karjalainen@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

### Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti

### Kunnallistekniikka

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri



## Kaavoituksen eteneminen

