

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosten selostus

Länsi-Kolsa
Kaava nro 3511

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3511
PÄIVÄTTY 14.8.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
2.kunnanosa (Jokela) katu-, liikenne-, virkistys-, maa- ja metsätalous
alueita

Asemakaavalla muodostuu asuinkorttelit xxx ja xxx virkistys-, erityis-
ja katualueet.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat:
VE1: Asuinkorttelit, lähivirkistys-, suojaviheralue ja katualueet
VE2: Asuinkorttelit, lähivirkistys ja katualueet
VE3: Asuinkorttelit, lähivirkistys-, suojaviheralue ja katualueet

Kaavan nimi:
Länsi-Kolsa

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 02.11.2023.
Kuntakehityslautakunta: 14.8.2024
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: 3.10-31.10.2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo: xxx

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Jokelan taajaman ydinkeskusta luoteispuolella,
Ridasjärventien ja Kolsan välisellä alueella.



Kuva: kaava-alueen sijainti

Selostuksen punaiset tekstit päivittyvät asemakaavatyön myöhemmissä vaiheissa.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Aamu Kurjenpää, kaavasuunnittelija,
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö,

Kaavapiirtäminen: Päivi Parviainen, kaavatekninen
koordinaattori

Liikenne- ja katusuunnittelu: suunnitteluinsinööri

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme suunnitteluinsinööri

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Tatu Hiltunen

Rakennusvalvonta: x x

Kasvatus- ja sivistystoimi: x x

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Annina Vuorsalo

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo: Tiina Mikkanen

Helsingin seudun vesi: Arto Kallio

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| TIIVISTELMÄ | 7 |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS | 9 |
| Tavoitteet | 9 |
| Mitoitus | 10 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 11 |
| Liikenne | 13 |
| Päijännetunneli | 14 |
| Palvelut..... | 15 |
| Esteettömyys | 15 |
| Luonnonympäristö | 15 |
| Ekologinen kestävyys | 19 |
| Suojelukohteet | 19 |
| Yhdyskuntatekninen huolto..... | 21 |
| Hulevedet..... | 21 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen..... | 24 |
| Ympäristöhäiriöt | 25 |
| Vaikutukset..... | 25 |
| TOTEUTUS | 29 |
| SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 29 |
| SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET | 34 |

LIITTEET

1. Seurantalomake (liitteet täydennetään ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät (liitteet täydennetään ehdotusvaiheessa)
 - Ajantasa- asemakaavaote ja maanomistuskartta
 - Havainnekuva (liitteet täydennetään ehdotusvaiheessa)
 - Asemakaavaluonnos
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet (liitteet täydennetään ehdotusvaiheessa)
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet, (liitteet täydennetään ehdotusvaiheessa)
7. Rakentamistapaohjeet (liitteet täydennetään ehdotusvaiheessa)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Kolsan länsipuolen alueen luontoselvitys, Faunatica 2023
 - Länsi-Kolsan hulevesiselvitys, Sitowise 2024
 - Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta, Jokelan taajama, 2018
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava sijoittuu Jokelaan Kolsan pientaloalueen länsipuolelle sekä Ridasjärventien työpaikka-alueen pohjois- ja itäpuolelle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Reinintiehen ja pohjoisessa Kolsanmetsään. Kaakossa alue rajautuu Ridasjärventiehen. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien erillispientalojen ja asuinpientalotonttien rakentumisen alueelle sekä virkistys- ja luontoarvojen monimuotoisuuden säilyttämisen.

Asemakaavan muutosalue koskee Kolsan asemakaavan, kaava nro. 84 Tiilikujan kadun kohdalla olevaa maatalousaluetta, joka muutetaan katualueeksi. Muutos sijoittuu kunnan omistamalle maalle, eikä se vaikuta toteutuneeseen tilanteeseen. Asemakaavamuutos voi kaavaluonnoksesta ja kaavarajauksesta riippuen koskea ympäröivien asemakaavojen lähivirkistysalueita, puistoalueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2023-26 kaavoitussuunnitelmassa. Suunnittelussa painotetaan alueen ekologisten yhteyksien turvaamista sekä virkistys- ja kevyen liikenteen reittien suunnittelua. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen. Alue on rakentamatonta. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisusta on laadittu kolme luonnosvaihtoehtoa.

Luonnosvaihtoehto kolme lisättiin kuntakehityslautakunnan käsittelyn päätöksen mukaisesti.

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 18 600 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 357 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 20 580 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 395 asukasta.

VE 3:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 31 099 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 598 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia Katujen rakentaminen, ei sisällä vesihuoltoa:

VE 1: 2,4 M€

VE 2: 3,3 M €

VE 3: 5,2 M €

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin:

VE 1: 3,8 M €

VE 2: 4,2 M €

VE 3: 6,4 M €

Tonttien arvot on arvioitu kunnan vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä ja/tai vuokraamisesta. Yllämainittujen kustannusten lisäksi kunnalle aiheutuu mahdollisesti kustannuksia hulevesien hallintarakenteista, virkistysalueista sekä virkistysreiteistä- ja poluista, joiden tarve ja kustannusarvio tarkentuvat kaavaehdotukseen tai jatkosuunnittelussa.

VE 3 on vaihtoehdoista taloudellisesti kannattavampi, sillä tonttien myyntituloja kertyy enemmän suhteessa kunnan rakennuttamiin katumetreihin. VE 3 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää metsää eniten, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2 ja 3. VE 1 sijoittuu suurelta osin pelto-alueelle, minkä maaperä on savea. Savelle rakentaminen vaatii mahdollisesti tukirakenteita, mikä nostattaa rakentamiskustannuksia. VE2 sijoittuu geoteknisesti rakentamiseen paremmin soveltuvalla maaperällä.

VE 2 on hulevesien hallinnan kannalta kannattavin vaihtoehto. VE 1 ja 3 sijoittuvat pelto-ojan viereen. Kummassakin vaihtoehdossa tontit sijoittuvat suunnittelualueen itäreunalle, jossa hulevesille on vain yksi pääpurkureitti. Alueelle kohdistuvia hulevesiä tulee viivyttää enemmän, kun vaihtoehdossa 2. Vesimäärien viivyttäminen voi tarkoittaa korkeampia suunnittelu- ja rakennuskustannuksia. Lisäksi vaihtoehdossa 1 ja 3 tulisi siirtää tai putkittamaa pelto-ojaa useassa paikassa.

VE 1 ja 3 yhdistyvät Ridasjärventiehen sekä Kolsantiehen, VE 2 yhdistyy Valluntiehen sekä Kolsantiehen. Ridasjärventie on ELY-keskuksen hallinnoima. Kaikkien luonnosvaihtoehtojen katuverkosto mahdollistavat tulevaisuuden laajentamistarpeet. VE 1 laajentaminen on mahdollista toteuttaa kokoajakatua jatkamalla pohjoiseen, kun taas vaihtoehdoissa 1 ja 3 laajentaminen toteutettaisiin alueen keskeltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kirjallisia mielipiteitä 18 kpl. Mielipiteet kohdistuivat erityisesti kaavoitusprosessiin, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä, alueen liikenteeseen, teiden turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen. Viranomaisten

kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat ekologisiin yhteyksiin, luonto- ja virkistysarvoihin, hulevesiin ja Päijännetunnelin rajoituksiin, liikenneverkon turvallisuuteen, esteettömyyteen sekä sähköjakeluun.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Kaava lisättiin kaavoitussuunnitelman kärkihankkeisiin vuonna 2023 (kunnanvaltuusto 12.12.2022). Alueelle laaditaan asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinalueen sijoittuminen länsi-Kolsan alueelle. Aluerajaus sisältää muun muassa viereisten lainvoimaisten kaavojen katu- ja viheralueita, varmistaen näin uuden suunnittelun alueen ja sen ympäröivien asemakaavojen yhtenäisen kokonaisuuden muodostumisen. Kaavamuuotos käsittää 35 metrin pituisen alueen Tiilikujan keskellä (kaava nro.84), joka on virheellisesti kaavarekisterissä maa- ja metsätalous aluetta. Kyseinen kunnan omistama alue on tarkoitettu käytettäväksi katuna. Tavoitteena on päivittää asemakaavaa niin, että Tiilikujan keskelle jäävä alue saa oikean kaavamerkinnän, joka vastaa sen todellista käyttötarkoitusta katuna. Muut asemakaavan muutokset kohdistuvat viereisten asemakaavojen lähivirkistys, puisto sekä maa- ja metsätalousalueisiin.

Kaavaratkaisun tavoitteena on Jokelan pientalokannan laajentaminen. Tuusulan yleiskaavan 2040 (ei lainvoimainen) sekä Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 tavoitteiden mukaisesti aluetta suunnitellaan pientalovaltaiseksi. Alue sijaitsee liikenteellisesti sekä sijaintinsa puolesta otollisella alueella, lähellä Jokelan juna-asemaa sekä palveluita. Alueelle sijoitetaan asuinrakentamista kaavaluonnosten mukaan n. 200-600 asukkaalle. Kaava luo monipuoliseen pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja (erillispientaloja ja yhtiömuotoisia asuinpientaloja) kuntatalouden kannalta kestävästi luoden tulevaisuudessa asuntoja kuntalaisten erilaisiin elämänvaiheisiin. Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on säilyttää alueen ekologisia- sekä virkistysyhteyksiä. Kaavaratkaisu säilyttää alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja huomioi alueen ekologiset yhteydet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n 50 ha, josta vaihtoehdossa 1 noin 37 ha on virkistysaluetta tai puistoa ja vaihtoehdossa 2 edeltäviä maankäyttömuotoja on noin 35 ha. Vaihtoehdossa 3 virkistysaluetta jää noin 27 ha.

146239

VE1

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 18 607 k-m². Rakennettavaksi suunniteltavalla alueella on voimassa Ridasjärventien työpaikka-alueen (3266) -, Ollinkujan (3275) - sekä Kolsanmetsä (3226) asemakaavat.

Asemakaavanmuutokset kohdistuvat Ridasjärventien työpaikka-alueen maa- ja metsätalousalueeseen sekä lähivirkistysalueeseen, Ollinkujan puistoalueeseen sekä Kolsanmetsän lähivirkistysalueeseen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä kaavan 3266 maa- ja metsätalousalueeseen sekä lähivirkistysaluetta muutetaan osittain AO- ja AP- tonteiksi sekä VL-alueeksi, 3275 kaavan VP-alue muutetaan VL-alueeksi sekä kaavan 84 katualueelle merkitty M-alue muutetaan katualueeksi.

AO, erillispientalojen korttelialueita

12 820 km²

AP, asuinpientalojen korttelialueita

5 788 km²

Kaavoitettava kerrosalamäärä mahdollistaisi noin 357 uutta asukasta 52 kerrosalaneliömetrin keskimääräisellä asumisväljyydellä.

VE2

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 20 585 k-m². VL-alueiden yhteydessä joitain jo olevia asemakaavanrajoja tullaan muuttamaan. Asemakaavan 3266 maa- ja metsätalousalue muutetaan kaavan VL-alueeksi ja pieni osa AP-alueeksi. Asemakaavan 3275 VP-alue muutetaan VL-alueeksi sekä kaavan 84 katualueelle merkitty M-alue muutetaan katualueeksi.

AO, erillispientalojen korttelialueita15 479 km²AP, asuinpientalojen korttelialueita5 106 km²

Kaavoitettava kerrosalamäärä mahdollistaisi noin 395 uutta asukasta 52 kerrosalaneliömetrin keskimääräisellä asumisväljyydellä.

VE 3

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 30 817 k-m². VE 3 on yhdistelmä vaihtoehtoista 1 ja 2. Kaavaratkaisun maankäyttö ja kaavamuuokset ovat samat kuin edeltävissä vaihtoehtoissa.

AO, erillispientalojen korttelialueita21 870 km²AP, asuinpientalojen korttelialueita8 948 km²

Kaavoitettava kerrosalamäärä mahdollistaisi noin 593 uutta asukasta 52 kerrosalaneliömetrin keskimääräisellä asumisväljyydellä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on kokonaan rakentamaton. Alueella pääasiallinen metsätyyppi on hiekkakangas. Vuonna 2009- 2014 alueelta on hakattu talousmetsää noin 16 ha. Alueelle on laadittu 1980-luvulla ulkoilureitti, reitti reunustaa hakkuualueita. Ulkoilureittiä ympäröi täyskasvuinen puusto. Alueella on soistumia, minkä takia osa ulkoilupolusta on pitkospuita. Alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Vuosina 2020-21 alueelle rakennettiin hiihtolatu mikä kulkee Ridasjärventien työpaikka-alueen länsipäädystä Kolsan koululle. Suunnittelualan koillisosat ovat peltoa sekä entistä peltoa, johon on kasvatettu talousmetsää.

Vuosina 2007-2012 alueelle kaavoitettiin Ridasjärventien työpaikka-alueen laajennusta. Työpaikka-alueen kaava ei kuitenkaan toteutunut sillä, Päijännetunnelin vedenlaadun varmistamiseksi suunnitellut rakenteet ja kunnallisteknisten

töiden kustannusarvio oli kohonnut niin suureksi, että kaavan hyväksyminen kaavaehdotuksen mukaisena oli epätodennäköistä. Työpaikka-alueen rakentaminen vaatii enemmän suojatoimenpiteitä, kuin asuinalueen rakentaminen.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tavoitteena on tarjota isoja omakotitalotontteja. Vaihtoehtoissa 1 ja 2 tonteille on sijoitettu kohtuullisen paljon kerrosalaa, jotta alueen kunnallistekniikka voidaan kustantaa tontinmyyntituloilla. VE3 tehokkuus on hieman matalampi.

VE1 kaavaluonnoksessa alueelle on esitetty AO-kortteleita 8 kappaletta. Kortteleiden koko vaihtelee 16 000 m² - 3 725 m² välillä. Korttelitehokkuus on 0,17-0,2.

VE2 kaavaluonnoksessa alueelle on esitetty AO-kortteleita 12 kappaletta. Kortteleiden koko vaihtelee 3 284 m²- 15 760 m². Korttelitehokkuus vaihtelee 0,15-0,20.

VE3

kaavaluonnoksessa alueelle on esitetty AO-kortteleita 18 kappaletta. Kortteleiden koko vaihtelee 15 890 m² - 3 284 m² välillä. Korttelitehokkuus on 0,13-0,18.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=0,2$, vaihtoehdossa 1 on yksi AP-tontti, minkä korttelitehokkuus on 0,25.

VE 1 alueelle on esitetty kolme rivitalotonttia. Tonttien koko on 16 630 m², 6 200 m² ja 5 000 m². Korkein sallittu kerrosoikeus rivitalolle on II.

VE 2 alueelle on esitetty kolme rivitalotonttia. Tonttien koko on 5 490 m², 8 900 m² ja 6 300 m²

VE 3 alueella on esitetty kuusi rivitalotonttia. Tonttien koko on 16 630 m², 6 200 m², 5 000 m², on 5 490 m², 8 900 m² ja 6 300 m².

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueella on monipuolinen virkistysreittien kokonaisuus, mikä kytkeytyy viereisille alueille. Kaavoituksessa on pidetty huolta ulkoilureittien ja viheryhteyksien jatkuvuudesta. Lähivirkistysalueena säilyvät alueet on tarkoitus pitää luonnontilaisina metsä- ja niittyalueina.

Kolsantien ja Ollinkujan välinen niittyalue on esitetty kummassakin luonnoksessa lähivirkistysalueena. Virkistysympäristöä on tarkoitus kehittää olevan kulttuuriympäristön pohjalta ehostamalla niityn perinnebiotooppia. Kohde toimii luonnonmonimuotoisuutta turvaavana puistona. Avoimiksi niityiksi jäävällä osalla on tarkoitus suosia niitykasvillisuutta. Puistoalueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Niitty ei kuitenkaan nykyisellään ole edustava tai arvokas perinnebiotooppi.

Liikenne

Lähtökohdat

Ridasjärventien liikennemäärä on nykyisin noin 1403 ajon. /vrk ja Kolsantie noin 500 ajon. /vrk.

Kaavaratkaisu

Läpiajoliikenteen lisääntyminen nykyisellä Kolsanmetsän pientaloalueella minimoidaan kohdistamalla uuden asuinalueen liikenne kaava-alueen kokoojakadulle joko Ridasjärventien tai Valluntien kautta. Katuverkko liittyy nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen pääasiassa jalankulun ja pyöräilyn väylien kautta.

Ridasjärventien meluntorjuntatarvetta selvitetään suunnittelun myöhemmissä vaiheissa. Lisääntyvä läpiajoliikenteen liikennemäärät tai nopeudet eivät aiheuta kokoojakaduilla melu- tai muuta merkittävä haittaa.

VE 1

Kaava-aluetta palvelee etelä-pohjoissuunnassa Ridasjärventieltä kulkeva pääkatu, mikä liittyy Kolsantiehen. Pääkatu on kokoojakatu, johon kevytliikenne ohjataan samaa katuyhteyttä pitkin. Metsässä kulkevat reitit säilyvät ja niitä linjataan uudelleen tarpeellisilta osin.

VE 2

Luonnosvaihtoehdossa 2 Valluntieltä Kolsantielle liittyvä kokoojakatu katu palvelee uusien asuinkortteleiden ajoa ja toimii osana kevyen liikenteen verkostoa. Kevytliikenne Länsi-Kolsasta asemalle ohjataan kaava-alueen lävitse lähivirkistysalueen viertä kulkevaa kevyen liikenteen reittiä pitkin. Metsässä kulkevat reitit säilyvät ja niitä linjataan uudelleen tarpeellisilta osin.

VE 3

Kaava-alueen liikennettä palvelee kaksi kokoojakatua: etelä-pohjoissuunnassa Ridasjärventieltä Kolsantiehen liittyvä kokoojakatu sekä Valluntieltä Kolsantielle johtava kokoojakatu. Kevyen liikenteen kulku Länsi-Kolsan alueelta ohjataan kokoojakadulle. Olemassa olevat ulkoilureitit säilyvät osittain ja niitä linjataan uudelleen tarpeellisilta osin.

Päijännetunneli

Lähtökohdat

Suunnittelualueen halkaisee pohjois-eteläsuunnassa Päijännetunneli. Päijänne-tunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan pääasiallinen lähde. Tunneli sijaitsee keskimäärin noin 50–70 metrin syvyydessä kalliossa. Suunnittelualue sijoittuu tunnelin paaluvälille 32700–33500, jossa tunnelin pohjataso on noin +20.00 merenpinnan yläpuolella. Tunnelissa virtaava vesi on kallion rakojen kautta yhteydessä paikalliseen pohjavedenkiertoon. Tästä johtuen on mahdollista, että maaperään joutuneita haitta-aineita kulkeutuu tunneliin pohjaveden mukana. Lisäksi kallioperän rikkonaisuudesta johtuen maanpinnalla virtaavilla hulevesillä saattaa olla paikallisesti virtausyhteys tunneliin. Päijännetunnelin 200 metrin suojavyöhykkeen sisäpuolella suunnittelussa tulee noudattaa samoja periaatteita, kuin toimiessa 1-luokan pohjavesialueella.



Kuva 1. Ote Päijännetunnelin sijainnista ja suojavyöhykkeistä. Tummanvihreään viivaan viereiset vaaleanvihreät viivat kuvastavat 200 metrin suojavyöhykettä. *Opaskartta ja Päijännetunneli © Tuusulan kunta*

Kaavaratkaisu

VE1 sijoittuu Päijännetunnelin 200 metrin suojavyöhykkeen ulkopuolelle.

VE2 ja VE 3 sijoittuvat Päijännetunnelin 200 metrin suojavyöhykkeen sisäpuolelle, suunnittelussa ja hulevesien hallinnassa tullaan noudattamaan 1-luokan pohjavesialueen säädäntöjä.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee noin 1 500 metrin etäisyydellä Jokelan keskustan kaupallisista ja kunnallisista palveluista. Kolsan koulu ja päiväkoti ovat noin 800 m päässä suunnittelualueesta. Peltokaaren päiväkoti, joka valmistuu elokuussa 2024 sijaitsee noin 2 000 metrin etäisyydellä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

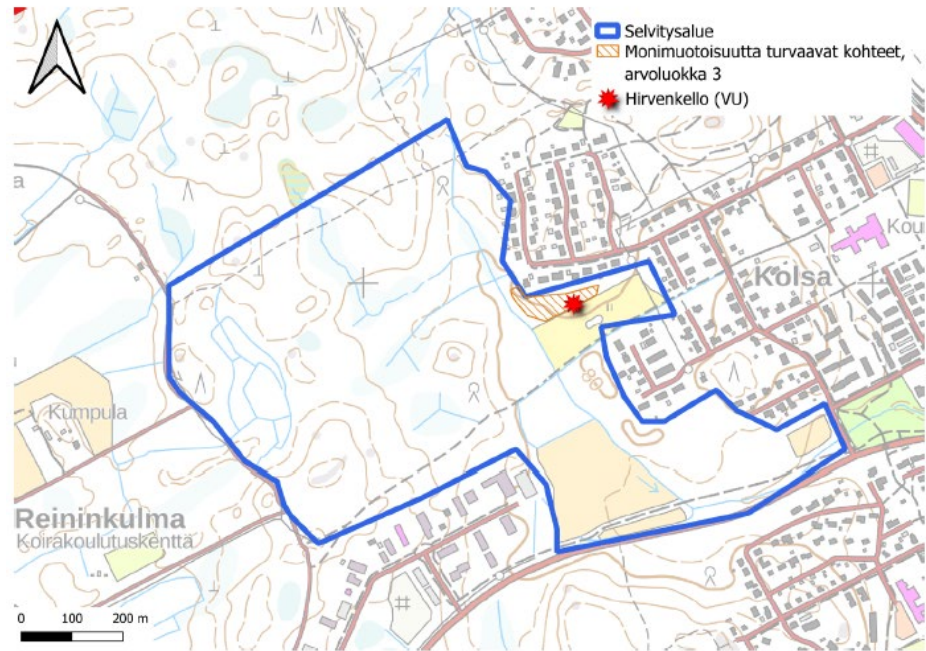
Lähtökohdat

Kaava alueesta on tehty vuonna 2023 luontoselvitys, alue on sisältynyt osittain myös Tuusulan yleiskaavan luontoselvitykseen 2011 ja Jokelan luontoselvitykseen 2016 tehtyihin luontoselvityksiin.

Selvityksistä ei löytänyt alueelta luonnonsuojelulain tai metsälain nojalla tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyypppejä. Myöskään liito-oravahavaintoja ei ole raportoitu. Selvityksen mukaan luontoarvot alueella ovat kaiken kaikkiaan vähäiset ja suosittaa aluetta rakentamiskäyttöön virkistysarvot huomioiden.

Alue on suurilta osin metsää. Metsät ovat vaihtelevasti käsiteltyjä talousmetsiä. Selvitysalueen kaakkoiskulman puustoiset kuviot ovat metsitettyjä peltoja. Pohjoisosaan on tehty pitkospuut ojitetun ja avohakatun, nyt jo tiheästi taimikoituneen, korven ylitykseen. Alueella on kaksi kalliota, toinen sijaitsee alueen lounaisosassa ja toinen suunnittelualan avohakkuualueen länsiosassa. Alueen kaakkoisosa on peltoa.

Faunatikan 2023 selvityksessä alueelta rajattiin yksi luontotyyppi arvokkaana, luonnon monimuotoisuutta turvaavana, arvoluokan 3 kohteena. Kasvillisuustyypiltään kohde on tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on vaarantunut (VU) luontotyyppi. Samalla alueella tehtiin havainto vaarantuneesta (VU) hirvenkellosta (*Campanula cervicaria*). Lehtokuvion eteläpuolella on niitty, jolla edelleen kasvaa paikoitellen edustavaa niittykasvillisuutta. Niityn keskellä on maisemallisesti viehättävä metsäsaareke, jossa kasvaa varttunutta haapaa. Niitty ei kuitenkaan nykyisellään ole edustava tai arvokas perinnebiotooppi.



Kuva 2. Arvokkaana luontotyyppikohteena rajattu tuore keskiravinteinen lehto sekä vaarantuneen (VU) hirvenkellon esiintymä (Faunatica, Kolsan länsipuolen alueen luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2023 Henna Saviharju, Pertti Koskimies, Ville Vasko & Helmi Carlson)



Kuva 3. Monimuotoisuutta tukeva lehtoalue.

Alueella ei ole erityisiä pesimälinnuston suojeluarvoja, eikä alueelta ole myöskään osoitettavissa tavanomaista arvokkaampia osa-alueita. Alue ei myöskään ilmennyt olevan liito-oravien tai lepakoiden käyttämää.

Alueella on aktiivisessa käytössä oleva polkuverkosto, jota ympäröi täyskasvuiset männyt, koivut sekä nuoret koivut. Alue on viereisten alueiden asukkaiden virkistyskäytössä.



Kuva 4 ja 5. Vasemmassa kuvassa näkyy täysikasvuinen talousmetsä. Oikealla on kuva kunnan ylläpitämästä ulkoilureitistä.

Kaavaratkaisu

VE1

Monimuotoisuutta tukeva alue sekä sen eteläpuolella sijaitseva pelto säilyvät luonnontilaisina.

Suunnittelualue sijoittuu enimmäkseen peltoalueelle, jossa ei ole täyskasvuista puustoa. Valtaosa metsästä säilyy nykytilassa. Lehtokuvion eteläpuolella sijaitseva niitty, jossa esiintyy paikoin niittykasvillisuutta, osoitetaan virkistysalueeksi. Alueen niittykasvillisuutta pyritään parantamaan hoitotoimenpitein.

VE2

Monimuotoisuutta tukeva alue sekä sen eteläpuolella sijaitseva pelto säilyvät luonnontilaisina. Suurin osa rakentamisesta sijoittuu hakkuualueelle, säästään talousmetsää virkistyskäyttöön. Lehtokuvion eteläpuolella sijaitseva niitty, jossa esiintyy paikoin niittykasvillisuutta, osoitetaan virkistysalueeksi. Alueen niittykasvillisuutta pyritään parantamaan hoitotoimenpitein.

VE3

Monimuotoisuutta tukeva alue sekä sen eteläpuolella sijaitseva pelto säilyvät luonnontilaisina. Suurin osa rakentamisesta sijoittuu hakkuualueelle ja peltoalueelle, säästään talousmetsää virkistyskäyttöön. Lehtokuvion eteläpuolella sijaitseva niitty, jossa esiintyy paikoin niittykasvillisuutta,

osoitetaan virkistysalueeksi. Alueen niittykasvillisuutta pyritään parantamaan hoitotoimenpitein.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Faunatican luontoselvityksessä Kolsan länsipuolen selvitysalue sijoittuu Zonation analyysissä maakunnallisten laajojen ja keskilaajojen ekologisten verkostojen ulkopuolisille alueille. Alueen arvokas lehtokuvio on luontotyypin ainoa esiintymä selvitysalueella ja se rajautuu pientaloasutukseen ja avoimeen niittyyn, joten sen kytkeytyminen vastaaviin luontotyypeihin on heikko. Alueen pohjoispuolella kulkee ekologinen käytävä (Jalkanen ym. 2018), jolle on selvitysalueelta puustoinen yhteys (Faunatica)



Kuva 6. Arvokkaan luontotyypin sijoittuminen suhteessa ekologisiin käytäviin (Faunatica)

Kaavaratkaisu

Luontokysymyksiä on käsitelty tarkemmin kappaleessa *Luonnonympäristö*.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain 79 pykälän mukaisia suojelukohteita. Selvitysalueella ei myöskään ole erityisiä pesimälinnuston tai liito-oravan suojeluarvoja.

Museoviraston vuonna 2009 Tuusulan kuntaan tekemän inventointiraportin (Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 4.–15.5.2009 Katja Vuoristo, Museovirasto, rakennushistorianosasto) mukaan kaavoitettavalla alueella sijaitsee Valluntie (1000007207) -niminen muinaisjäännös. Kiuasmaisen uunin raunioksi tulkittu jäännös sijaitsee Ridasjärventien työpaikka-alueen asemakaavan maa- ja metsätalousalueella. Edellä mainitussa raportissa ilmoitettu sijainti osoittautui vääräksi. Alueen pohjakartan tarkistuksen yhteydessä 22.10.2010 on todettu, että muinaisjäännökseksi tulkittu kiviröykkiö sijaitsee noin 80 metriä em. sijainnista etelään voimassaolevassa asemakaavassa osoitetulla Valluntien katualueella. Lisäksi Ridasjärventien työpaikka-alue II museoviraston lausunnossa on todettu, että muinaisjäännös on tutkittu kokonaan, eikä se vaadi jatkotoimenpiteitä. Näin ollen se ei aseta estettä asemakaavan mukaiselle kadun rakentamiselle. Kohde on siirretty muinaisjäännösrekisterissä luokkaan 3, joka ei aiheuta suojelutoimenpiteitä.



Kuva 7. Peruskarttaote kohteen sijainnista. Muinaisjäännös on rajattu punaisella [Taustakarttaote © Tuusulan kunta]

Kaavaratkaisu

Vanhatalon tutkimuskertomuksen mukaan kohde saatiin tutkittua kokonaan, eikä se vaadi jatkotoimenpiteitä. Se ei näin ollen aseta estettä VE 2 mukaiselle kadun rakentamiselle. Kohde on siirretty muinaisjäännösrekisterissä luokkaan 3 (kokonaan tutkittu tai tuhoutunut kohde, joka ei aiheuta suojelutoimenpiteitä).

Monimuotoisuutta tukevalle lehtolaikulle, ei kummassakaan rataisussa sijoiteta rakentamista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Kaavaratkaisu

Laaditaan infran yleissuunnitelma, jos mahdollista. Hulevesien hallinnasta laaditaan suunnitelma ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnoksessa esitetyt ratkaisut ovat alustavia ja tulevat tarkentumaan esimerkiksi maanalaisten johtojen tilavarausten osalta kaavaprosessin edetessä.

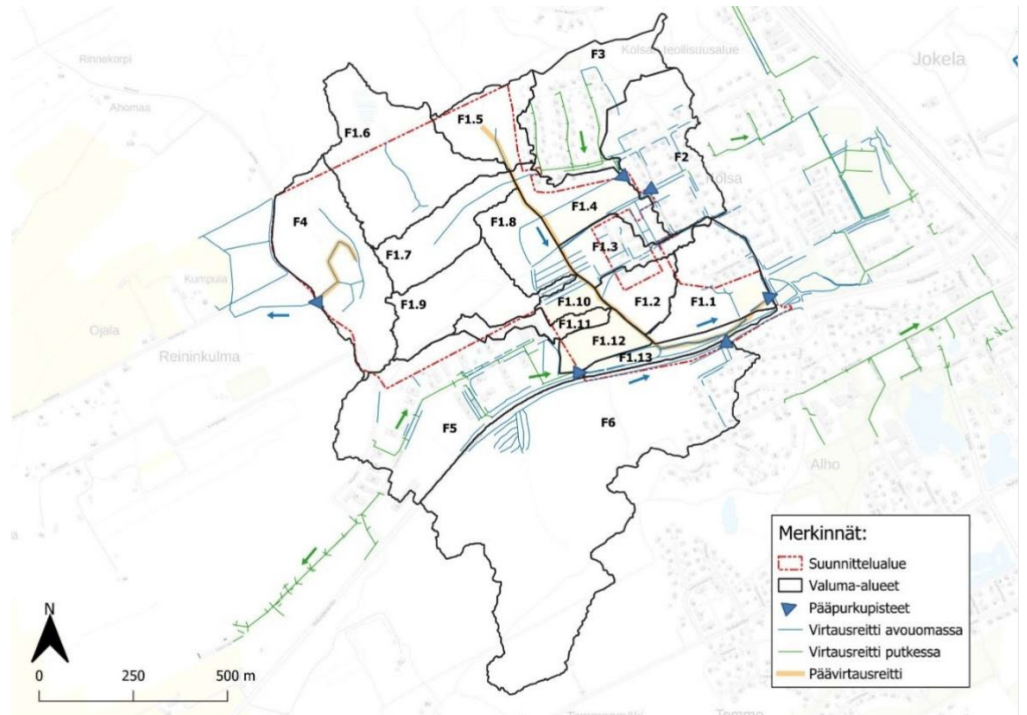
Hulevedet

Lähtökohdat

Yleispiirteisesti suunnittelualueen maanpinta laskee loivasti etelään ja kaakkoon (Kuva 5). Reinintie kulkee selvitysalueen länsireunaa pitkin, joka on alueen korkeinta maastoa (n. + 87 ... +93 m). Alueen matalin kohta on Ridasjärventien suuntainen itään purkava laskuoja tasossa +73,9 m. Peltojen välissä kulkeva kuivatusoja laskee pohjoisen noin +83 metristä etelän noin +75 metriin.

Sitowisen (2024) tekemän valuma-alueanalyysin perusteella asemakaavoitettavan alueen vesiä purkautuu kahden pääpurkureitin kautta: länsiosan vedet (F4) virtaavat pelto-ojia pitkin länteen ja yhtyvät avouomaan, joka laskee Nurmijärven puolella Vantaanjokeen noin 2 km päässä Reinintiestä. Selvitysalueen itäosan vesien (F1) ja sen yläpuolisten valuma-alueiden (F2, F3 ja F5) pääpurkupiste on Tiiliruukintien alittava

rumpu (B1000). Ridasjärventien suuntaiseen kuivatusojaan ja edelleen Tiiliruukintien rumpuun laskee vesiä myös noin 33 hehtaarin metsäalueelta Ridasjärventien eteläpuolelta (F6). Tiiliruukintien jälkeen vedet kulkevat avouomaa ja verkostoa pitkin itään Palojokeen.



Kuva 8. Nykytilanteen valuma-aluejako selvitysalueella ja sen läheisyydessä (Sitowise)

Kaavaratkaisu

Kaava-alueesta on tilattu hulevesiselvitys ja hulevesihallinnan suunnitelma. Työssä on toteutettu asemakaava-alueen hulevesien nykytilaselvitys, jonka lisäksi on tarkasteltu kahden asemakaavan luonnosvaihtoehdon (VE1 ja VE2.) vaikutuksia muodostuvaan valuntaan. Vaihtoehto 3 on yhdistelmävaihtoehdoista 1 ja 2, joten vaikutukset ovat samat kuin edellä mainituissa. Kuitenkin hulevesien hallintatarve kasvaa, sillä rakennetun alueen pinta-alue on suurempi. Myöhemmässä vaiheessa hulevesien hallinnan suunnitelma tullaan toteuttamaan yhdelle asemakaavavaihtoehdolle.

Selvitysalueen vedenjakajissa tulee tapahtumaan paikallisia muutoksia uusien korttelialueiden tasauksien myötä. Korttelialueiden kuivatuksen takaamiseksi on joitakin virtausreittejä muutettava ja varmistettava myös yläpuolisten valuma-alueiden tulvareittien jatkuvuus purkuvesistöön saakka.

VE1 rakennettavat alueet sijoittuvat ainoastaan itään purkaville

valuma-alueille eivätkä ne sijaitse Päijännetunnelin 200 metrin suojavyöhykkeellä. Kaavavaihtoehdot VE1 sijoittuu alueella kulkevan pelto-ojan varrelle. Ojauomasta ja sen ympäristöstä on mahdollista muodostaa alueelle yhtenäinen viihtyisyyttä ja monimuotoisuutta lisäävä elementti. Pelto-oja toimii myös alueen tulvareittinä, jonka kautta kulkeutuu myös selvitysalueen yläpuolisen valuma-alueen vesiä. Tulvareitti kulkee viitteellisesti osittain asuinalueiden keskellä.

Valuntakerroin koko selvitysalueen pinta-alaan suhteutettuna tulee muuttumaan nykytilanteen $k = 0,14$ tulevan tilanteen $k = 0,17$. Koko selvitysalueen mittakaavassa valunta kasvaa 1,2 kertaisesti. Pelkästään rakennettavalla alueella valunta kasvaa noin 2,4 kertaiseksi. Kaavavaihtoehdon kaikki osavaluma-alueet purkavat yhteiseen purkupisteeseen Tiiliruukintien alittavaan rumpuun (B1000), jolloin hulevesien valunnan muutos kohdistuu vain yhteen purkupisteeseen.

VE2 ja 3 sijoittuu selvitysalueen länsireunalle. Rakennettavat alueet jakautuvat länteen ja itään purkaville valuma-alueille. Rakennettavat alueet sijaitsevat pääosin Päijännetunnelin 200 metrin suojavyöhykkeen sisäpuolella, jolloin hulevesien suunnittelussa tulee noudattaa samoja periaatteita, kuin toimiessa 1-luokan pohjavesialueella. Lisäksi asemakaavaluonnoksen aivan koillinen kulma sijoittuu Takojan pohjavesialueelle, mikä on luokiteltu 2-luokan pohjavesialueeksi.

Kaavavaihtoehdot VE2 sijoittuu alueella kulkevan pelto-ojan länsipuolelle, jolloin suunnittelualueen pääpurkureittinä toimiva oja voi säilyä pitkälti ennallaan. Pelto-oja toimii myös alueen tulvareittinä, kauempana asuinalueiden välittömästä läheisyydestä.

Valuntakerroin koko selvitysalueen pinta-alaan suhteutettuna tulee muuttumaan nykytilanteen $k = 0,14$ tulevan tilanteen $k = 0,20$. Koko alueen mittakaavassa valunnan määrä kasvaa 1,4 kertaiseksi. Tarkasteltaessa pelkästään rakennettavaa aluetta, valunta kasvaa noin 4,3 kertaiseksi. Rakentaminen sijoittuu luontaiselle vedenjakajalle, joten kaavavaihtoehdot VE2:n hulevesien valunnan muutos kohdistuu kahdelle purkupisteelle. Tällöin on mahdollisuus hajauttaa hulevesien hallintaa laaja-alaisesti hyödyntäen maanpäällisiä luontopohjaisia hulevesirakenteita.

Selvityksessä tehtiin vertailu kahden eri luonnoksen vaikutuksista hulevesien hallintaan sekä kaavatalouteen. Vaihtoehdossa VE2 rakentaminen lisää hulevesivaluntaa enemmän, mutta se jakautuu kahteen eri purkupisteeseen. VE1:ssä huleveden määrällinen kasvu on pienempi, mutta

muutos kohdistuu yhteen purkupisteeseen Jokelan suuntaan. Tiiviisti pelto-ojan ympäristöön sijoittuvassa VE1:ssä hulevesien hallinta vaatii innovatiivisempaa suunnittelua kuin VE2:ssa, jossa tilaa hulevesien hallintarakenteille on enemmän ja vesienhallinta on yksinkertaisempaa. Huomattavaa kuitenkin on, että VE2 sijaitsee kauempana olemassa olevasta - verkostoista ja alue on laajempi, jolloin vesiä johdetaan pidempiä matkoja.

VE1

- Suurempien vesimäärien viivyttäminen voi tarkoittaa korkeampia suunnittelu- ja rakennuskustannuksia.
- Valtaojaa joudutaan siirtämään tai putkittamaan useassa paikassa.
- Valtaojan maisemallisiin arvioihin tulee kiinnittää enemmän huomioita sen sijoituessa asuinalueen keskelle.
- Vanhalle asuinalueelle tarvitaan uusi purkuoja.
- +/- Uusia hulevesiviemäreitä tarvitaan jokseenkin saman verran.

VE2

- + Mahdollisesti pienempi viivytystarve voi merkitä myös pienempiä suunnittelu- ja rakennuskustannuksia.
- Pinta-alaltaan laajempi alue voi vaatia kattavampaa hulevesijärjestelmää.
- +/- Uusia hulevesiviemäreitä tarvitaan jokseenkin saman verran.

Taulukko 1. Asemakaavavaihtoehtojen VE1 ja VE2 kaavataloudellinen kustannusvaikutus. Plusmerkillä osoitetaan taloudellisilta vaikutuksilta vähäisempiä vaihtoehtoja, miinusmerkillä mahdollisia suurempia kustannuksia. Merkinnällä +/- osoitetaan kustannus-vaikutuksiltaan neutraaleja vaihtoehtoja. (Sitowise)

Koska vaihtoehto 3 yhdistää vaihtoehtot 1 ja 2, sen vaikutukset ovat samankaltaisia molempien kanssa. Alueen rakennetun pinta-alan kasvu lisää hulevesien hallinnan tarvetta. Laajempi rakennettu alue synnyttää enemmän valuntaa, mikä voi kuormittaa olemassa olevia vesirakenteita. Erityisesti, kun suuri osa hulevesistä johdetaan yhteen purkupisteeseen Tiiliruukintien alla olevaan rumpuun, tämä edellyttää suurempia suunnittelu- ja rakennuskustannuksia verrattuna vaihtoehtoihin 1 ja 2.

VE 3 vaikutukset hulevesien hallintaan ovat suuremmat kuin pelkästään VE 1 ja 2. toisaalta ne jakautuvat laajemmalle alueelle ja eri purkupisteisiin. Tämä voi antaa enemmän joustavuutta suunnittelussa, mutta samalla hulevesien hallinta vaatii tarkempaa ja innovatiivisempaa suunnittelua.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Alueella ei ole pilaantuneita maita.

Pintamaalajitutkimuksen mukaan ja alueen pääasiallinen maaperätyyppi on hiekkamoreeni, soramoreeni sekä savi.

Vuonna 2012 tehdyissä kairauksista ilmeni maaperän olevan kiveä, lohkarettä tai kalliota välillä Reinintie- Kolsanmetsän asemakaava.

Kaavaratkaisu

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on kaavoitettavan alueen länsipuolinen Jokelan läntinen työpaikka-alue. Ridasjärventien työpaikka-alueen asemakaavaan on määrätty, ettei alueelle saa sijoittaa sellaista teollisuus- ja varastoinrakennusten toimintaa mikä aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Häiriöt rajoittuvat alueelle saapuvaan ja sieltä lähtevään liikenteeseen ja ulkovarastoinnista ja mahdolliseen piha-alueiden yleisestä epäsiisteydestä johtuvaan epäviihtyvyyteen. Nämä eivät kuitenkaan ole mitenkään poikkeavia alueen luonne huomioon ottaen.

Kaavaratkaisu

Huomioidaan melukysymykset rakennusalojen sijoittamisessa ja tarkemmissa rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaava-alueen luontoarvoja on selvitetty vuonna 2023 Kolsan länsipuolen alueen luontoselvityksessä (Faunatica). Sitowiseltä on vuonna 2024 tilattu kaavatyötä varten selvitys alueen hulevesiolosuhteista, hulevedestä sekä huleveden hallinnasta. Lisäksi työn yhteydessä tarkastellaan maankäytönmuutoksen mahdollisia vaikutuksia vesilain näkökulmasta, selvitetään lupien tarvetta ja tarkastellaan Päijännetunnelista aiheutuvia rajoitteita hulevesien hallinnan näkökulmasta. Myöhemmässä

vaiheessa hulevesien hallinnan suunnitelma tullaan toteuttamaan yhdelle asemakaavavaihtoehdolle.

Hulevesien hallintasuunnitelman tavoitteena on ehkäistä maankäytön muutoksesta ja hulevesistä aiheutuvia haittoja ympäristölle. Hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelmaa (Pöyry 2016) ja sen prioriteettijärjestystä. Hulevesien hallinnassa korostuvat monipuolisesti määrällisen ja laadullisen hallinnan edistäminen luonto-pohjaisilla ratkaisuilla.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

Tuusulan kunnan 2023 asumisen vyöhykehinnaston mukaan Jokelan pientalotonttien (AO) vähimmäishinta oli 225 €/k-m² ja asemakaavojen mukaisten rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien (AP, A tms.) hinta on 160 € / k-m². Tulot ovat laskettu edeltävien myyntihintojen mukaisesti.

Kadunrakennuskustannukset on laskettu seuraavasti:
kokoojkatu 1 800 €/m tonttikatu 1 500 €/m.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ja tuloja seuraavasti:

VE 1

VE 1:n teiden rakentamiskustannukset ovat arviolta yhteensä 2 421 000 €.

Alueen tontinmyynitulot ovat arviolta noin 3,8 M €. Kiinteistöveroja seuraavan 30 vuoden aikana alueelta kertyy arviolta 1,25 M €. Katujen ylläpitokustannukset ovat seuraavan 30 vuoden aikana arviolta noin 71 981 €

VE2

VE 2:n teiden rakentamiskustannukset ovat arviolta yhteensä 3 302 400 €.

Alueen tontinmyynitulot ovat arviolta noin 4,2 M €. Kiinteistöveroja seuraavan 30 vuoden aikana alueelta kertyy arviolta 1,38 M €. Katujen ylläpitokustannukset ovat seuraavan 30 vuoden aikana arviolta noin 92 278 €

VE 3

VE 3:n teiden rakentamiskustannukset ovat arviolta yhteensä 5 147 400 €.

Alueen tontinmyynitulot ovat arviolta noin 7 M €. Kiinteistöveroja seuraavan 30 vuoden aikana alueelta kertyy arviolta 2 M €. Katujen ylläpitokustannukset ovat seuraavan 30 vuoden aikana arviolta noin 160 000 €

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan mukainen rakentaminen laajentaa Kolsan rakennettua pientaloaluetta johdonmukaisesti ja yleiskaava 2040 noudattaen. Länsi-Kolsa toteutetaan Tuusulan mittakaavaan sopivana. Rakennuskanta tulee heijastamaan Tuusulan perinteisiä, pienipiirteisiä puutaloalueita. Tavoitteena on luoda luonnonläheinen asuinalue, jossa on runsaasti virkistysmahdollisuuksia. Tulevan rakentamisen määrää, tehokkuutta, typologiaa ja tyyliä tutkitaan tarkemmin kaavaprosessin edetessä.

Luonnoksissa alueelle on ositettu enimmäkseen omakotitalotontteja, olennaista kuitenkin on tarjota monipuolisesti tontteja ja asuntoja vastaamaan kuntalaisten eri elämäntilanteita.

Alue on maastonmuodoltaan melko tasainen ja suunnittelualueen keskiosa on kokonaan talousmetsää, mikä on maisemaa hallitseva tekijä. Tavoitteena on jättää täysikasvuinen talousmetsä osittain koskemattomaksi. Alueen keskellä on hakkuualue, minkä koko on noin 15 ha. Hakkuualueella on noin 3 m korkeita koivuja. Alueen lounaiskulmassa, Reinintien vieressä on noin 120 m pitkä kallion harja. Kallio on alueen maisemallisesti merkittävin alue. Kallio säilyy kaikissa kaavaluonnoksessa entisellään.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaluonnosalueella ei sijaitse arvokkaita rakennuskulttuurikohteita tai arvokkaita rakennettuja alueita.

Luonnoksissa alueelle on osoitettu enimmäkseen omakotitalotontteja, olennaista kuitenkin on tarjota monipuolisesti tontteja ja asuntoja vastaamaan kuntalaisten eri elämäntilanteita. Rakennuskanta tulee vastaamaan kaupunkikuvallisesti Jokelan taajaman nykyistä rakennetta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaluonnoksessa suurin osa uudesta rakentamisesta on järjestetty uuden kokoojakadun varteen. Näin läpiajoliikenne vanhalla alueella ja Kolsantiellä minimoidaan. Kaavaluonnoksessa 1 kokoojakatu on ehdotettu yhdistyvän Ridasjärventiehen ja kaavaluonnos vaihtoehdossa 2 kokoojakatu yhdistyisi Valluntiehen. Vaihtoehdossa 3 on esitetty kummatkin kokoojakadut.

Liikenneturvallisuuden parantamista Kolsan koulumatkaliikennealueella tullaan selvittämään liikennesuunnittelun keinoin kaavaprosessin edetessä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaava tulee vastaamaan uuden yleiskaavan, maakuntakaavan ja Tuusulan kuntastrategian tavoitteisiin. Alueelle tullaan järjestämään yleiskaavan vaatimat viheryhteydet ja ekologiset yhteydet. Tavoitteena on joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuva asuinalue.

Kaavaluonnoksessa toteutettava riittävän tehokas ja tiivis yhdyskuntarakenne edistää alueen ekologista kestävyyttä säästämällä samalla metsäpinta-alaa.

Kaava-alue sijaitsee lähellä monia nykyisiä ja tulevia palveluita, kuten Kolsan koulua. Kaava-alue sijaitsee Jokelan keskusten tuntumassa ja kaava-alue rajoittuu Ridasjärventiehen, minkä joukkoliikenneyhteyksiä on mahdollista kehittää.

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

Täytetään ehdotusvaiheessa

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Täytetään ehdotusvaiheessa

TOTEUTUS

Täytetään ehdotusvaiheessa

Rakentamistapaohje

Alueelle tullaan laatimaan toteuttamista ohjaava rakennustapaohje.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

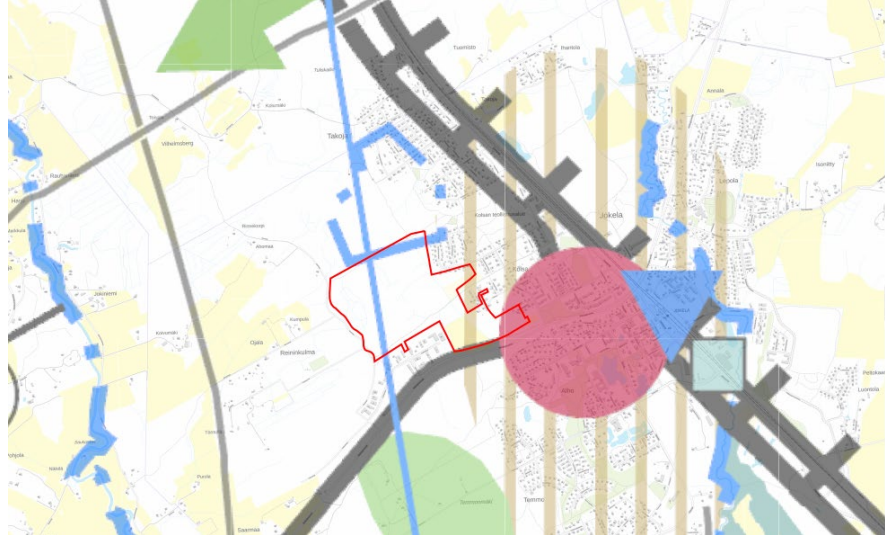
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- 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.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
-

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä © Uudenmaan liitto, 2023. Kaava-alueen rajaus on merkitty punaisella.

Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava, sekä Uusimaa 2050 -kaavan Helsingin seudun vaihekaava, tulivat osittain lainvoimaiseksi 24.9.2021. Maakuntakaavojen osalta suunnittelualue on merkitty pieneltä osalta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä keskusalueelle. Helsingin seudun vaihekaava määrää, että keskusten ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä on rakennettava olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen, sekä joukkoliikenteeseen ja kävelyyn- ja pyöräilyyn tukeutuen. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja monipuolisena toiminnoiltaan sekoittuneena ympäristönä. Suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee Uusimaa-kaava 2050-kartalla kaavoittamattomalle alueelle.

Yleiskaava



Ote yleiskaava ehdotus II:sta (kkl 12.10.2022). © Tuusulan kunta. Kaava-alueen rajaus on merkitty punaisella.

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaava kumoo Jokelan osayleiskaavan Länsi-Kolsan alueelta. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu AO-1-alueeksi, eli ensimmäisessä vaiheessa rakennettavaksi osoitetuksi omakotitalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavassa suunnittelualueenalueen itäosaan on ohjattu V-merkinnällä osoitettu vyöhyke, eli lähivirkistykselle, ulkoilulle ja luonnon kokemiselle varattu virkistysalue. Alueen ulkoilureitti on myös merkitty kaavaan vihreällä pistemerkinnällä.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa Länsi-Kolsan kaavaluonnoksen alueelle sijoittuva AO-1 alue on kytketty kiinni Ridasjärven työpaikka-alueeseen. Asuinrakentamisen ja työpaikka alueen väliin tulee jättää riittävä suojavyöhyke, minkä takia kaavaluonnoksen korttelialueita on siirretty itään päin.

Nyt laadittu kaavaluonnosratkaisu noudattaa uuden yleiskaavan tavoitteita.



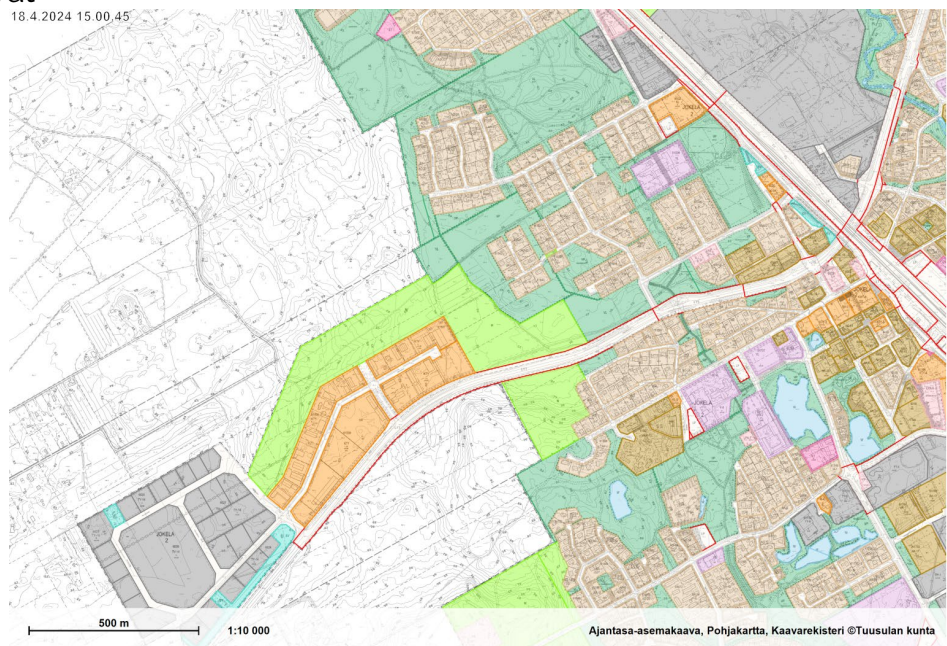
Ote Jokelan osayleiskaavasta © Tuusulan kunta

Voimassa olevassa Jokelan osayleiskaavassa (2008) Länsi-Kolsan alue on osoitettu palvelu- ja työpaikkatoimintojen (TP), erillispientalo valtaiseksi alueeksi (AO) sekä asuntoalueeksi (A). Alueella on myös lähivirkistysalueen (VL) ja suojaviheralue merkintä (EV).

Ridasjäventien työpaikka-alue II asemakaavoituksen yhteydessä on todettu, ettei työpaikka-alueita ole kannattavaa sijoittaa Päijännetunnelin päälle.

Asemakaavat

18.4.2024 15.00.45



Ajantasa-asekaava, Pohjakartta, Kaavarekisteri ©Tuusulan kunta

Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavarekisteristä kaavaluonnosalueelta © Tuusulan kunta (18.4.2024)

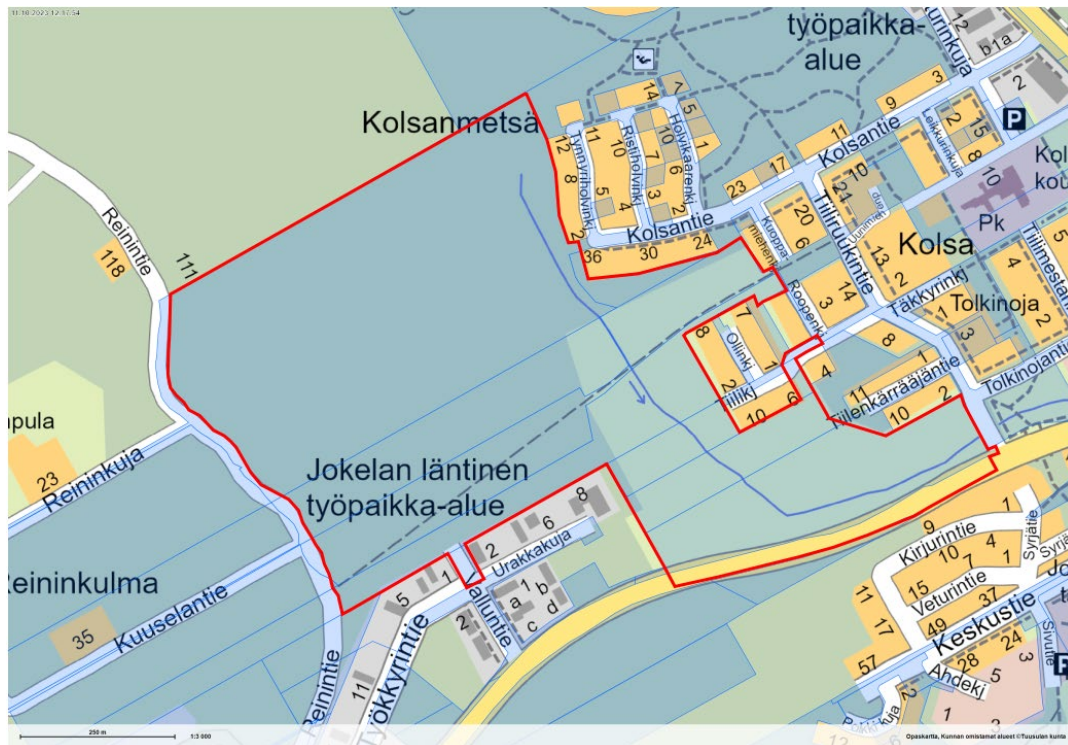
Luonnosalueen itä- ja eteläreunoilla on voimassa muutamia-
 asemakaavoja jotka ovat tulleet lainvoimaisiksi vuosina 1981-
 1999. Suunnittelualue on osittain asemakaavoittamatonta
 aluetta. Kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosaa on merkitty
 Ridasjärventien työpaikka-alueessa maa- ja
 metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueen itä ja kaakkoisosat
 ovat merkitty Kolsanmetsän ja Ollkinkujan asemakaavan
 lähivirkistysalueeksi (VL) sekä Kolsanmetsä I ja Ollinkujan
 asemakaavan puistoalueiksi (VP). Asemakaavat ovat
 Ridasjärventien työpaikka-alueen kaavaa lukuun ottamatta
 rakennusmääräykseltään erillispientalojen korttelialueita. Noin
 29 ha alueesta on asemakaavoittamatonta.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa koko suunnittelualueen.



Opaskarttaote ja kunnan omistamat maa-alueet -karttaote © Tuusulan kunta. Suunnittelualueen raja on punaisella, kunnan omistamat maa-alueet on merkitty sinisellä.

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 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2023.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan Vesi
- Pääkaupunkiseudun vesi
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 25.10.2023 ja päätti asettaa ne nähtäville.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11.–12.12.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus pidettiin 30.11.2024 Jokelan asukastilaisuus Jokelan koulukeskuksen ruokalassa ja peilisalissa (Jyväkuja 13, 05400). Paikalla oli 52 osallistujaa. Asukastilaisuuden yhteydessä järjestettiin kysely suunnittelualueen käytöstä. Kyselyyn tuli kaksi vastausta, joista toinen saatiin mielipiteenä.

Asukastilaisuuksissa keskustelut ja kommentit kohdistuivat esimerkiksi luontoarvoihin, virkistysreitteihin, maaperän rakennettavuuteen, aikatauluun sekä suunnittelualueen laajuuteen. Uuden asuinalueen rakentamisen vaikutukset nykyisiin rakennuksiin ja rakennusaikainen liikenne puhututtivat asukastilaisuudessa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat, ekologiin yhteyksiin, luonto- ja virkistysarvoihin, liikennejärjestelyihin, Päijännetunneliin, hulevesienhallintaan sekä sähköjakeluun.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 18 kpl
Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen kokoon, viihtyvyyteen, luonto- ja virkistysarvoihin, meluun sekä liikenneturvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksessa on vertailu kahta hyvin erityyppistä sijaintia. VE1 rakentamisen sijoittaminen peltoalueelle ja VE2 rakentamisen soittaminen enimmäkseen hakkuualueelle. Näiden kahden luonnoksen lisäksi tutkitaan myös VE3, mikä on luonnosalueiden yhdistämistä, joka mahdollistaa laajemman pientaloalueen toteuttamisen. Asukasvuorovaikutusta ja asukkaiden osallistamista jatketaan kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 14.8.2024
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

