

Asemakaavan muutoksen selostus

Resiinakuja

Kaavanumero 3668

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NUMERO 3668
PÄIVÄTTY 17.4.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Jokelan
korttelia 6006 sekä Resiinakujan katualuetta.

Kaavan nimi:
Resiinakuja

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.11.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo (MRA 30 §): 2.11. –
1.12.2023

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettaminen
Kuntakehityslautakunta: 13.12.2023 (118 §)
Kunnanhallitus: 18.12.2023 (504 §)
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.1.24 - 19.2.24

Kaavan hyväksyminen
Kunnanvaltuusto:
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Jokelassa Resiinakujalla.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus: Timo Mattila, kaavasuunnittelija

Kaavoitusavustaja: Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö: Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Asemakaavamuutoksen hakija

Asunto Oy Tuusulan Asemapäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
Tavoitteet.....	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset	10
TOTEUTUS.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	19

LIITTEET

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Liikennemeluserveys, A-Insinöörit, 27.10.2023
4. Tärinä- ja runkomeluserveys, A-Insinöörit, 18.10.2023
5. Ehdotukseen saadut lausunnot, muistutukset ja vastineet
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Jokelan keskustan tavoitemalli 2050+; puutarhakaupungin keskustan yleissuunnitelma
 - www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö -> Kaavoitus -> Muut suunnitelmat ja selvitykset -> Jokelan keskustan yleissuunnitelmat
 - Tuusulan kunnan pysäköintinormi
 - www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö -> Kaavoitus -> Muut suunnitelmat ja selvitykset -> Pysäköintinormin päivittäminen
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 6006 ja Resiinakujaa Jokelan Resiinakujalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 6006 pysäköinnin maanpäällisenä korttelin ja Resiinakujan alueilla. Resiinakuja katualueena lakkaa ja se muuttuu korttelin 6006 pysäköintialueeksi. Naapuri-kiinteistöjen kulut kiinteistöilleen säilyvät ajoyhteytenä pysäköintialueen kautta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kortteli 6006 on yksityisomistuksessa ja katualue Tuusulan kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty korttelialueen yksityisen maanomistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällä kaavamuutoshakemuksella. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökoh-
taa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Joke-
laan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan
strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2 855 m².

Kaavamuutos ei vaikuta alueen rakennusoikeuteen. Alueen rakennus-
oikeus säilyy 3000 k-m²:ssä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on sijoittunut kokonaisuudessaan tai osin kuuden aiemman asemakaavan alueelle:

- Jokela I, lainvoimainen 15.12.1970
- Jokela II, lainvoimainen 15.12.1970
- Jokelan asemanseutu, lainvoimainen 30.9.1987
- Jokelan asema, lainvoimainen 17.10.1994
- Jokelan keskusta, lainvoimainen 22.10.1996
- Jokelan keskusta III, lainvoimainen 16.6.2008

Jokela I ja II kaavoissa alue on sijoittunut liikerakennusten ja pienteollisuusrakennusten korttelialueille. Nykyisiä Resiinakujaa ja kortteliä 6006 ei ollut vielä muodostunut.

Resiinakuja sai muotonsa ja sijaintinsa vuonna 1987 Jokelan asemaseudun kaavassa ja kortteli 6006 Jokelan aseman kaavassa vuonna 1994. Tällöin korttelin käyttötarkoitukseksi osoitettiin liike- ja toimistorakentaminen.

Jokelan keskustan kaavassa vuonna 1996 Resiinakuja sai pieniä tarkennuksia ja vuonna 2008 korttelialue muuttui nykyisen kaltaiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Vuoden 2008 kaava on tätä kaavaa edeltävä viimeisin lainvoimainen kaava.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on tällä hetkellä korttelin 6006 osalta rakentumatonta ja metsittyä niittyä. Resiinakujan katualue on rakentunut.

Alue sijoittuu Jokelan keskustaan ja sen kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyyteen. Jokelan rautatieasema sijaitsee heti suunnittelualan itäpuolella Jokelantien toisella puolella. Naapurikortteleissa on I-II kerroksisia liike- ja toimistorakennuksia sekä II - III kerroksisia asuinkerrostaloja. Suunnittelualan eteläinen naapurikortteli Asemäpäällikönkujan toisella puolella on rakentumaton.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennusten katutasoon saadaan rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Kadunpuoleinen maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla punasävyinen poltettu savitiili. Maantasokerroksen julkisivu tulee toteuttaa muusta julkisivusta poikkeavana materiaaleiltaan ja väreiltään.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja kerrokseen.

Asuntoihin liittyviä parvekkeita saa rakentaa tontille rakennusalan rajojen ulkopuolelle / istutettavalle alueen osalle.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 6011 tontin 4 autopaikkoja.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu itäosastaan kaakkois-luoteissuuntaiseen Järvenpäästä Jokelan kautta Hyvinkäälle kulkevaan Jokelantiehen, joka on vilkkaasti liikennöity. Jokelantie on valtion maantie ja sen nykyinen liikennemäärä on noin 7200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtakunnallisen liikenne-ennusteen kasvukertoimien mukaan sen liikennemäärä 2050-2060 olisi noin 9500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen länsipuolella päättyvä tonttikatu Resiinakuja, jonka kautta on ajo tonteille 2-6012-8 ja 405-1-36.

Jokelantien itäpuolella kulkee Helsingistä Tampereelle kulkeva juna-rata. Kaava-alue sijaitsee aivan Jokelan aseman vieressä ja kävely-matka sinne on alle 100 metriä. Jokelan asemalta kulkee myös bussilinjat Hyrylään, Kellokoskelle ja Saunakallion juna-aseman kautta Terri-suolle. HSL:n vuoden 2018 Tuusulan alueen palvelutasoluokittelussa kaava-alue sijoittuu kohtuullisen joukkoliikenteen palvelutason alueeseen (**-luokka).

Jokelantien varressa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaava-alueen etelä ja pohjoisreunalla on jalankulun ja pyöräilyn reitit Asemapäällikönkujalta ja Asemanraitilta Jokelantielle.

Kaavaratkaisu

Alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon. Nykyinen Resiinakujan katualue muutetaan LPA-tontiksi. Tonteille 2-6012-8 ja 405-1-36 ajaminen mahdollisesta LPA-tontin kautta. Poistuva Resiinakuja ei ole ollut merkittävä jalankulun ja pyöräilyn reitti, sillä Jokelantien varressa ja Junamiehenkuja pitkin kulkevat verkollisesti jatkuvammat reitit.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue sijoittuu Jokelan keskustaan ja sen julkisten ja kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Iso osa keskustan kaupallisista palveluista sijaitsee noin 250 metrin säteellä kaavamuutosalueelta ja julkiset palvelut alle kilometrin etäisyydellä linnuntietä mitaten. Kaupallisista palveluista mainittakoon mm. K-Supermarket, S-Market, apteekki, lounasravintolat ja kauneus- ja hyvinvointipalvelut.

Julkisia palveluita etäisyyksineen:

- Jokelan rautatieasema, Asemanraitti, noin 70 metriä
- Jokelan sosiaali- ja terveysasema, Opintie 1, noin 300 metriä
- Jokelan yläaste ja lukion toimipiste, Jyväkuja 13, noin 450 metriä
- Jokelatalo, Jokelan kirjasto ja nuorisotalo Monari, Keskustie 20, noin 550 metriä
- Notkokuiston päiväkotia, Sivutie 4, noin 620 metriä
- Kolsan koulun ala-aste, päiväkotia ja urheilukenttä, Leikkurinkuja 10, noin 800 metriä

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu sallii aiemmassakin asemakaavassa olleen mahdollisuuden rakentaa rakennusten katutasoon liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Muutosalue sijoittuu rakennettuun ympäristöön Jokelan keskustan alueelle. Muutosalueella Resiinakujan katualue on jo rakentunut ja korttelin 6006 rakennuspaikka on toistaiseksi toteutumaton. Rakennuspaikalle on myönnetty rakennuslupa kerrostalolle vuonna 2018 aiemman asemakaavan perusteella.

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksesta ei aiheudu tarpeita alueen kunnallistekniikan lisäsuunnitteluun tai -toteutukseen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen merkittävimmän ympäristöhäiriön muodostaa Jokelantien ajoneuvoliikenteen ja Jokelan rautatieaseman kautta kulkevan junaliikenteen melu. Toinen häiriön lähde on raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu.

Kaavaratkaisu

Kaavatyötä varten tilattiin liikennemeluserveys A-Insinööreiltä. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä. Liikennemeluserveyksen perusteella kaavamuutokseen päivitettiin aiemman kaavan melumääräyksiä rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden ja piha- ja ulkoilualueiden osalta.

Kaavatyötä varten tilattiin lisäksi tärinä- ja runkomeluserveys. Selvityksen teki A-Insinöörit ja se on tämän selostuksen liitteenä. Selvityksen perusteella kaavaan lisättiin määräys selvittää ja suunnitella tärinän ja runkomelun hallinta tontilla rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa aiempaan asema-kaavaan, alueen nykytilanteeseen ja nyt tehtäviin muutoksiin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavamuutos ei tuota kunnalle merkittäviä lisätuloja esimerkiksi uuden ja myytävän rakennusoikeuden myötä. Kun Resiinakujan katualue lakkaa, päättyy kunnan velvollisuus katualueen ylläpitoon.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos edistää Jokelan keskusta-alueen kasvua, eheytymistä ja tiivistymistä. Rakennushankkeen toteutuminen poistaa osaltaan vaikutelmaa keskusta-alueen keskeneräisyydestä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Muutoksella ei ole vaikutusta kunnallistekniikan tai liikenneverkon järjestämiseen. Korttelialue on jo kunnallistekniikan piirissä ja sitä ympäröivät liikennealueet on toteutettu aiemman asemakaavan mukaisesti.

Olemassa oleva joukkoliikennetarjonta palvelee hyvin suunnittelualueen maankäyttöä, ja reitistön vaikutuspiiriin tuleva uusi asutus tukee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Alue sijoittuu Tuusulan kunnan pysäköintinormissa tiiviin ydinkeskustan alueelle (A-vyöhyke) sekä rakenteellisen pysäköinnin alueelle (R-vyöhyke). Pysäköintinormi on yleinen ohje noudatettavaksi kaavoituksessa. Kaavasuunnittelun tavoitevaiheessa voidaan perustellusti poiketa yleisestä ohjeesta.

Kaavamuutoksessa poiketaan rakenteellisen pysäköinnin ohjevaatimuksesta. Korttelin 6006 pysäköinti voidaan jatkossa toteuttaa maanpäällisenä tontilla ja lakkaavan Resiinakujan alueelle muodostettavalla korttelin pysäköintialueella. Pysäköintiratkaisu on suunniteltavissa ja toteutettavissa niin, että Tuusulan kunnan pysäköintinormi saavutetaan. Kaavamuutoksen määräys autopaikkojen vähimmäismäärästä on pysäköintinormin ohjeistuksen mukainen.

Naapurikiinteistöjen kulkuoikeudet on osoitettu kaavassa ajoyhteys -merkinnällä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan tai maisemaan

Kaavamuutosalue sijoittuu Jokelan keskustan taajamarakenteeseen sisään, jolloin rakentaminen on luonteeltaan kaupunkirakennetta täydentävää. Suurin vaikutus asemakaavamuutoksen toteutumisella tulee olemaan Jokelantien ja radan näkymiin. Rakentumaton hieman metsittynyt korttelialue häviää kaavan toteutumisen myötä.

Kaavamuutoksessa kerroslukua korotetaan yhdellä. Noston tarkoituksena on tarkentaa aiempaa kaavamääräystä suhteessa rakennuspaikan olosuhteisiin.

Rakennuskorttelin alue on Jokelantien puolella noin 2,0 - 2,5 metriä korkeammalla kuin Resiinakujan puolella. Kerrosluvun lisäämisen tarkoituksena on mahdollistaa maantasokerroksen rakentaminen Resiinakujan suuntaan, mutta säilyttää näkymä Jokelantien suuntaan edelleen nelikerroksisena.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Rakennuskortteli sijoittuu kävelymatkan etäisyydelle Jokelan kaupallisista ja julkisista palveluista sekä Jokelan rautatieasemasta. Korttelin toteutuminen tiivistää ja eheyttää Jokelan asutusrakennetta ja tuo julkisen raideliikenteen ääreen lisää potentiaalisia käyttäjiä. Katutason liike-, toimisto- ja asukkaiden yhteiskäyttötilat mahdollistavat toteutessaan lähipalveluita vähentäen edelleen tarvetta kulkemiseen.

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

Rautatieaseman ja keskusta-alueen läheisyyteen sijoittuvilla uusilla kerrostaloasunnoilla on positiivinen vaikutus Jokelan asuntotarjontaan ja ne mahdollistavat mm. taajama-alueen ulkopuolella asuvien tai vaivattomampaa asumismuotoa etsivien sijoittumisen lähemmäs Jokelan keskustaa ja sen palveluita.

Rakentamisvaiheessa rakennustyömaasta aiheutuu lähiympäristöön melua ja tärinää, mutta vaikutukset ovat hallittavissa työvaiheiden ja aikataulusuunnittelun kautta.

TOTEUTUS

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa kaava. Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako. Kaavamuutosalueella on kunnallistekniikka valmiina ja siihen voidaan liittyä. Muutosalueeseen yhdistyvät kadut on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutosalueen rakennushanke toteutunee kahden vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

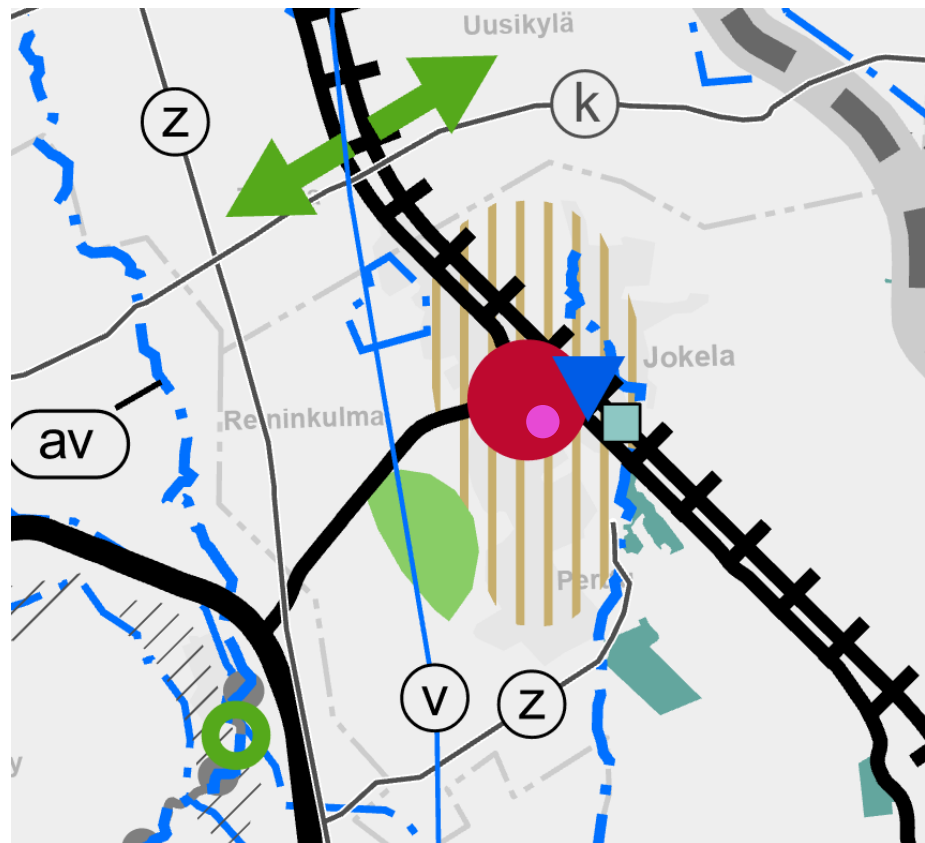
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- 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 koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

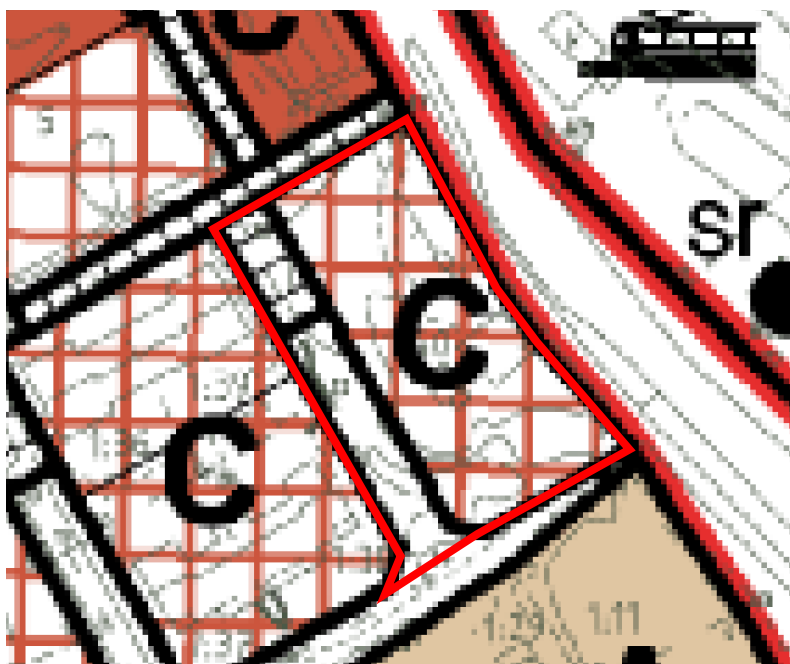


Ote Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty pinkillä palluralla. © Kuntaliitto

 Keskustatoimintojen alue, keskus

Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.

Osayleiskaava ja yleiskaava



Ote Jokelan osayleiskaavasta (voimaan 2008). Suunnittelualue punaisella rajauksella.
© Tuusulan kunta

**PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ ALUE**

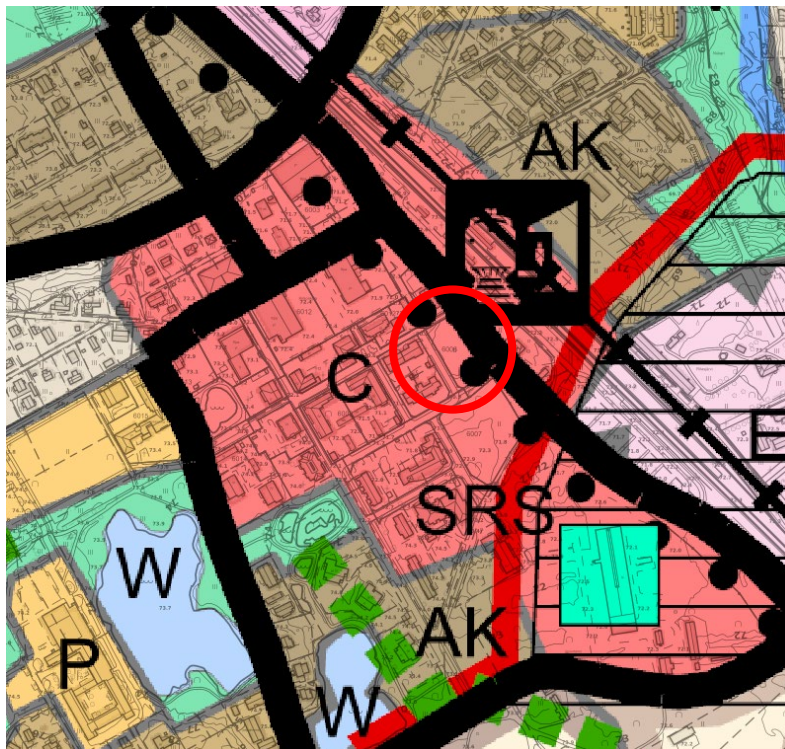
Alueen lisärakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

Alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114 § mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen sekä alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen. Tonttihakkuudeksi suositellaan $e = 0.4 - 1.0$ ja kerroskorkeudeksi enintään viisi.

**KATUALUE.****JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.**

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Jokelan osayleiskaavan alueelle. Osayleiskaavassa alue on merkitty pienin toimenpitein kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C) ja Resiinakujan osalta katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueeksi.



Ote yleiskaava 2040:stä. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella rajauksella. © Tuusulan kunta.



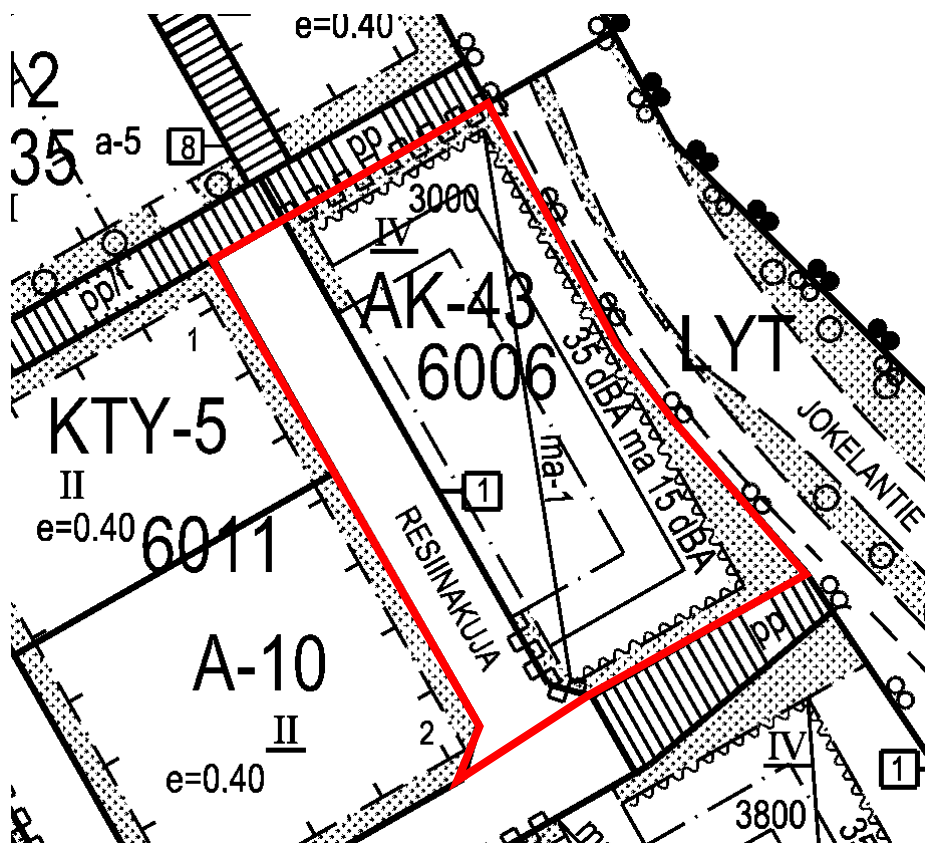
Keskustatoimintojen alue

Alue varataan keskusta soveltuvalle asumiselle sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen. Aluetta tulee kehittää tiivistävänä, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn perustavana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä.

Tuusulan yleiskaava 2040:ssä suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Yleiskaava on hyväksytty Tuusulan kunnanvaltuustossa 14.11.2022 (§133), mutta kaavasta valitettiin eikä se ole täten vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaava korvaa Jokelan osayleiskaavan.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan tavoitteet.

Asemakaava



Ote ajantasa-asetakaavasta. Suunnittelualue punaisella rajauksella. © Tuusulan kunta

AK-43

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennusten katutasoon saadaan rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Kadunpuoleinen maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla punasävyinen poltettu savitiili. Maantasokerroksen julkisivu tulee toteuttaa muusta julkisivusta poikkeavana materiaaaliltaan ja väritään.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palveluita yhteistiloja, sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asunto-kerrosalasta.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Asuntoihin liittyviä parvekkeita saa rakentaa tontille rakennusalan rajojen ulkopuolelle / istutettavalle alueen osalle.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Autopaikkoja on varattava vähintään

- 1 ap / 75 k-m² asuinkerrosalaa, kuitenkin vähintään 1.2 ap/asunto
- 1 ap / 40 k-m² liikekerrosalaa
- 1 ap / 50 k-m² toimisto- ja julkisten lähipalvelujen kerrosalaa.

Asuntojen autopaikat on sijoitettava maan alle.

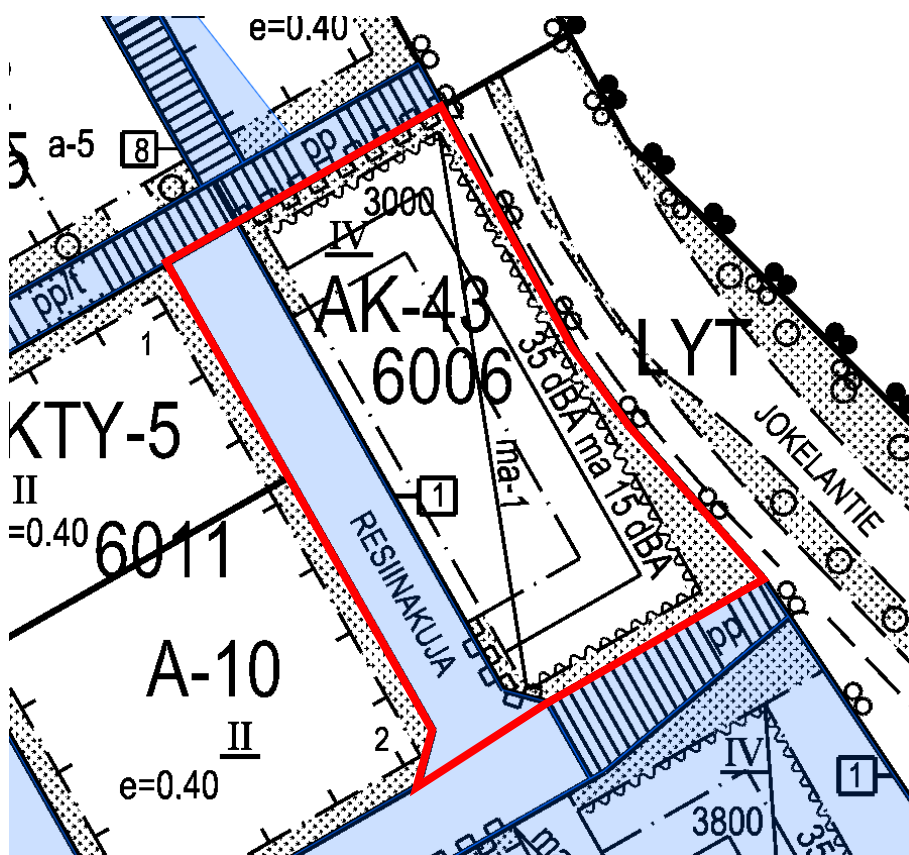
Alueella on voimassa Jokelan keskusta III -niminen asemakaava. Kaavanumero on 3430. Kaava on saanut lainvoiman 1.10.2008. Kaavassa kortteli 6006 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-43) ja Resiinakuja katualueeksi.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa Resiinakujan katualueen. Korttelialue on yksityisomistuksessa.



Kunnan maanomistusalueet sinisellä värillä. Suunnittelualue punaisella rajauksella. Taustalla ajantasakaava. © Tuusulan kunta

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 korttelin 6006 omistajan hakemuksesta. Kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023 (§321). Suunnittelualueelle on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, joka on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 13.9.2023 (§80) ja allekirjoitettu 26.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa kokouksessaan 25.10.2023 (§99) 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 sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.11. – 1.12.2023 seuraavissa paikoissa:

- Jokelan TuusInfossa (Jokelan kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Puhelinpäivystys pidettiin 21.11.2023 klo 13 - 15.

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Viranomaislausuntoja saapui viisi kappaletta.

Viranomaisten lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat meluun ja tärinään, huleveden hallintaan, vihreän säilymiseen, rakentamisen aikaiseen suunnitteluun ja johtosiirtoihin, rakennusten julkisivuun, pysäköinnin järjestämiseen ja sen vaikutuksiin, sähköautojen latausmahdollisuuteen, alueen yleisiin liikennejärjestelyihin sekä liike- ja asukastilojen mahdollistamiseen asemakaavassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavamääräyksissä on huomioitu huleveden, tärinän ja runkomelun hallinta, melu, julkisivu sekä liike- ja asukastilojen mahdollistaminen. Rakentamisen aikaisesta suunnittelusta ja johtosiirroista sekä alueen yleisistä liikennejärjestelykysymyksistä tiedotettiin edelleen. Kaavamuutos ei estä sähköautojen latauspisteiden toteuttamista.

Vihreän säilymiseen on pyritty säilyttämällä viher- ja piha-alueita, mutta uusia määräyksiä ei kirjattu. Kaava ei estä vihreän lisäämistä. Tontin ja Resiinakujan muutos mahdollistaa pysäköintikysymyksen ratkaisemisen ja luo edullisemman lähtökohdan ja mahdollisuuden tontin rakentumiselle.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi kappale.

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistui pysäköinnin järjestämiseen ja sen vaikutuksiin, alueen yleisiin liikennejärjestelyihin sekä suunnittelualueen rajaukseen. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen yleisistä liikennejärjestelykysymyksistä tiedotettiin edelleen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajausta ei nähty tarpeelliseksi tai tarkoituksenmukaiseksi muuttaa kaavatyöhön. Kunta tarjoaa omistamaansa Resiinakujaa pysäköintikysymyksen ratkaisuun. Tontin ja Resiinakujan muutos luo edullisemman lähtökohdan ja mahdollisuuden tontin rakentumiselle.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.1. – 19.2.2024.

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 13.12.2023 (§ 118) ja kunnanhallitus päätti 18.12.2023 (§ 504) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta.

Muistutukset kaavaehdotukseen kohdistuivat autopaikkamääriin, rakenteellisen pysäköinnin osittaiseen säilyttämiseen, sähköautojen laatusmahdollisuuteen, kulkuyhteyksiin ja liikennejärjestelyihin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisilta yhdeksän lausuntoa. Viranomaisten kannanotot kaavaehdotukseen kohdistuivat kaukolämpöverkon saatavuuteen, raide- ja liikennemelun sekä tärinän hallintaan, asuntojen avautumiseen ja tuulettumiseen, rakennusalan sijoittamiseen, kulkuyhteyksiin ja liikennejärjestelyihin, ikäihmisten ja liikuntaesteisten liikkumiseen sekä liikenneturvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Nevel Oy
 - Väylävirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
-

- Ikäihmisten neuvosto
- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
- Vammaisneuvosto

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa tai eivät anna lausuntoa:

- Nurmijärven Sähköverkko Oy
- Uudenmaan liitto
- HSL

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Selostuksen liitteenä on asiakirja kaavaehdotuksesta annetuista viranomaisen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Uudenmaan ELY-keskuksen, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Väyläviraston lausuntojen johdosta:

- Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kaavamääräyksestä on poistettu seuraava lause: *Jokaisella asuntopihalla tulee olla parveke tai suojattu asuntopiha.* Kaavaselostusta päivitettiin vastaavalta osin.
- Määräystä tärinästä ja runkomelusta täydennettiin seuraavalla lauseella: *Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan runkomelun ja tärinänä osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.*

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Täydennetty kaavan etenemisen vaiheita kaavaselostuksen sivulle kaksi.
- Täydennetty kaavan etenemisen vaiheita kaavamääräysten lopun vaihe-seurantaan.
- Korjattu kirjoitusvirhe kaavaselostuksen sivulla kolme.
- Korjattu kaavamääräyksen ääneneristävyysmerkinnän esimerkkiarvoksi 35 dB vastaamaan kaavakartalle merkittyjä määrääviä arvoja.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu kaavamutosta hakeneen korttelin 6006 omistajan ja rakennushankkeen toteuttajan kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

Kuntakehityslautakunta päätti 17.4.2024 esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi laaditun Resiinakujan asemakaavan muutoksen numero 3668 sekä sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 6011 muodostaen tontit 3 ja 4, hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Resiinakujan asemakaavan muutoksen numero 3668 sekä sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelia 6011 muodostaen tontit 3 ja 4.

Tuusulassa 17.4.2024
Anne Olkkola
Kaavoituspäällikkö
