

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA ANNETUT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET

RESIINAKUJA, ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAAVANUMERO 3668

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11. - 1.12.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaisilta viisi (5) lausuntoa ja muilta osallisilta yksi (1) kirjallinen mielipide.

Resiinakujan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mukana Jokelan kuntalaisillassa 30.11.2023.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat meluun ja tärinäan, 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.

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Telia Company AB
- Uudenmaan liitto
- Jokelan omakotiyhdistys ry

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Vastineet viranomaisten lausuntoihin

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto:



Lausunto

29.11.2023

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Viite: lausuntopyyntönnö
Resiinakuja OAS

Melu

Kyseisen asuinkäyttöön kaavoitettavan tontin vieressä kulkee vilkasliikenteinen Jokelantie ja Helsinki-Tampere päärata, joista molemmista aiheutuu alueelle häiritsevää liikennemelua ja mahdollista tärinähaitta. Kaavassa tulee tarkemmin selvittää melun ja tärinän leviäminen alueelle ja niiden torjuntakeinot, joilla pystytään alittamaan melulle asetetut ohjearvot (Vnp 993/1992) asuintiloissa sisällä ja ulkona oleskelupihalla sekä ehkäisemään tärinän suositusarvojen ylittyminen rakennuksessa.

Hulevedet

Autopaikkojen rakentaminen maan päälle maanalaisen parkkitilan sijaan todennäköisesti lisää läpäisemättömän pinnan määrää kaava-alueella. Voimassa olemassa asemakaavassa ei ole hulevesimääräyksiä, joten kaavamuutoksen myötä on tärkeää huomioida moniportainen hulevesien hallinta kaavamääräyksissä. Jokelan alueen hulevedet ovat merkittävä kuormituksen lähde Palojokeen, ja kaava-alueelta hulevedet virtaavat Palojokeen vain alle puolen kilometrin päässä. Läpäisevän pinnan säilyminen ja pyrkiminen hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen kaava-alueella tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Lisäksi kaavamääräyksissä on hyvä edellyttää myös puuston ja vihreän säilyttämistä kaava-alueella.

Tapio Reijonen, ympäristönsuojelupäällikkö

Postiosoite: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, PL 60, 04301 Tuusula;
Käyntiosoite: Hyrylänkatu 8 C, Tuusula; Puhelin: (09) 87181;
Sähköposti: ymparistokeskus@tuusula.fi; www.keskiuudenmaanymparistokeskus.fi

Järvenpää, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Tuusula

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Vastine:

Kaavatyötä varten tilattiin liikennemeluserveys A-Insinööreiltä. Selvitys löytyy kaavaselostuksen liitteistä. Liikennemeluserveyksen perusteella kaavaehdotukseen päivitettiin aiemman kaavan melumääräyksiä rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden ja piha- ja ulkoilualueiden osalta yhteistyössä Tuusulan kunnan rakennusvalvonnan kanssa.

Kaavatyötä varten tilattiin lisäksi tärinä- ja runkomeluserveys. Selvityksen teki A-Insinöörit ja se löytyy selostuksen liitteistä. Selvityksen perusteella kaavaan lisättiin yhteistyössä kunnan rakennusvalvonnan kanssa määräys selvittää ja suunnitella tärinän ja runkomelun hallinta tontilla rakennusluvan yhteydessä.

Kaavamääräyksiin on lisätty aiempaan kaavaan verrattuna määräys hulevesien hallinnasta yhteistyössä Tuusulan kunnan rakennusvalvonnan kanssa. Koska maaperä alueella on huonosti vettä läpäisevää savea, on määräyksessä puututtu ennen muuta hulevesien viivytykseen.

Tontinkäyttö tulee olemaan pysäköintijärjestelystä johtuen tiivistä. Kaavamääräyksissä on säilytetty aiemman kaavan määräykset parvekkeista tai suojatuista asuntopihoista sekä määräys porrashuoneiden välittömästä yhteydestä tontin leikki- ja oleskelualueelle. Lisäksi tontin istutusalueita on säilytetty kaavassa mahdollisuuksien mukaan. Uusia vihermääräyksiä tontille ei ole asetettu, mutta kaava ei estä vihreän lisäämistä. Tontilla ei sijaitse olevaa puustoa. Ohessa OAS:ssa ollut viitekuva, josta ilmenee hankkeen alustava hahmotelma piha-alueen toteutuksesta:



Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunto:



Lausunto

1 (1)

21.11.2023

253/10.02.03/2023
[Resiinakuja,
asemakaavan muutos
nro 3668, Tuusula]

Tuusulan kunta
kaavoitus@tuusula.fi

Viite
Lausuntopyyntöne 2.11.2023

Lausunto Resiinakujan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Resiinakujan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (kaavamuutos nro 3668).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Essi Salavirta
Liikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 21.11.2023. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Vastine:

Lausujalla ei ollut lausuttavaa Resiinakujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Telia Company AB:n lausunto:

Hei

Teliällä tietoliikennekaapeleita asemakaavan muutosehdotuksen alueen välittömässä läheisyydessä ja talonrakentamisen työt saattaa aiheuttaa siirtotarpeita.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitella mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Mahdollinen siirrättäjä tässä korttelin 6006 omistaja ja siirroista syntyneet kustannukset osoitetaan siirrättäjälle kokonaisuudessaan.

Kim Jansson
Planner | Deployment



Telia Company
+358408011842
production-desk@teliacompany.com
www.teliacompany.com
Säveltie 5 B 14, 01390 Vantaa

Telia Company AB, Stockholm 558103-4249

Vastine:

Lausunto koskee rakentamisen suunnittelu- ja toteutusvaihetta. Lausunto on annettu tiedoksi korttelin 6006 omistajalle. Lausunnolla ei ole vaikutusta asemakaavaan.

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Uudenmaan liiton lausunto:

Hei!

Kiitos lausuntopyynnöstä!

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Resiinakuja, asemakaavan muutos nro 3668, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kirjaamollemme tiedoksi: UML dnro 502/06.02.00/2023

Ystävällisin terveisin Mariikka Manninen

Mariikka Manninen

Maakunta-arkkitehti / Landskapsplanarkitekt / Regional Planning Architect

+358 40 721 4747

mariikka.manninen@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto / Nylands förbund / Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B

FIN-00240 Helsinki

+358 9 476 7411 • www.uudenmaanliitto.fi



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Vastine:

Lausujalla ei ollut lausuttavaa Resiinakujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Jokelan omakotiyhdistys ry:n lausunto:

Lausunto Resiinakuja kaavamuutos 3668

Kiitämme mahdollisuudesta lausua asemakaavamuutoksesta 3668 – Resiinakuja, Jokela. Jokelan omakotiyhdistys pitää ensisijaisen tärkeänä, että Jokelan keskusta-aluetta kehitetään määrätietoisesti kohti Tuusulan 2040 yleiskaavan osoittamaa suuntaa. Yhdistyksen hallituksen mielestä on tärkeää, että Jokelassa ylläpidetään erilaista rakentamista ja erilaisia asuinmahdollisuuksia, painottuen kuitenkin omakotiasumiseen.

Resiinakuja on harvoja alueita Jokelan ydinkeskustan läheisyydessä, jossa on mahdollisuus laajemman kiinteistökokonaisuuden rakentamiseen. Sijainti hyvinkin lähellä keskustan palveluita ja rautatieasemaa edesauttaa kiinnostuksen synnyttämistä omistajien ja asukkaiden osalta. Toivomme, että kiinteistön osalta noudatetaan samaa punaruskeaa, tiiliverhoitua rakennekantaa, joka on Jokelan keskustalle ominaista. Havainnekuva mallintaa tätä rakennustapaa suotuisalla tavalla.

Kaavamuutoksesta ei käy ilmi kiinteistöjen todellinen määrä tai asuinhuoneistojen määrä, jolloin on vaikeaa arvioida vaikutusta paikoitusalueiden kuormitukseen. Alueella ei ole tällä hetkellä mahdollisuutta kadunvarsipysäköintiin, kadut ovat kapeat ja pääsääntöisesti tarkoitettu jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Näemme riskinä, että ajoneuvoja paikoitetaan rautatieaseman pysäköintialueelle tai lähikauppojen paikoitusalueelle. Jokelan kasvaessa on todennäköistä, että varsinkin junavarsipysäköinnin tarve laajenee huomattavasti nykyisestä, ja tällöin sen käyttö paikoitusalueena vähentää työmatkalaisten paikoitusmahdollisuuksia.

Myös lisääntyvä tarve sähköajoneuvojen lataamiselle olisi yhdistyksen hallituksen mielestä helpompi huomioida, mikäli pysyittäisiin alkuperäisessä suunnitelmassa maanalaisen paikoitushallin osalta. On hyvin todennäköistä, että erilaisten latausasemien tarve kasvaa huomattavasti jo lähitulevaisuudessa. Uskomme myös, että huoneistojen arvostus ja arvo pysyy korkeampana, mikäli on olemassa pysäköintihalli tai pysäköintitilat huoneistolle tai asukkaille.

Alueen osalta on myös pohdittava liikennejärjestelyjä nykyistä enemmän, tällä hetkellä alueen liikenne kulkee Pustiotien kautta Nukarintielle, Raidetien kautta purkaantuu oikeastaan ainoastaan muutamien kiinteistöjen liikenne. Sinänsä esteenä on pelkästään korotettu kivetys, mutta kulkemista on silti syytä huomioida.

Jokelantie on vilkkaasti liikennöity, mikä aiheuttaa liikennemelua ja tärinää. Uskomme myöskin tärinän sekä liikennemelun lisääntyvän Helsinki-Tampereen kolmosraiteen myötä, jolloin nämäkin seikat tulee huomioida rakennuskuormituksessa. Emme usko, että tätä on riittävästi huomioitu alueen voimassa olevassa Jokelan keskusta III-asetuksessa.

Pidämme hyvänä kaavamuutoksen ajatusta sijoittaa itse asuinrakennukset leikki- ja oleskelualueen ja Jokelantien välillä.

Elinvoimaisen keskusta-alueen elinehtona on erilaisten liikekiinteistöjen ja liiketilöiden olemassaolo. Pyydämme huomioimaan myös nämä tarpeet kaavamuutoksen edetessä, näkisimme että ainakin osa katutasen tiloista olisi hyvä osoittaa liiketilöiksi. Myös erilaiset asukas- ja harrastustilat on hyvä huomioida ja sijoittaa kiinteistöihin.

Pyydämme Tuusulan kuntaa huomioimaan esille tuomamme asiat osana kaavan edistämistä.

Hallituksen puolesta 26.11.2023,

Jan Enlund

Puheenjohtaja

Jokelan omakotiyhdistys ry

Vastine:

Kaavamääräyksenä säilyy aiemman kaavan mukainen määräys siitä, että rakennuksen pääsiallisen julkisivumateriaalin tulee olla punasävyinen poltettu savitiili. Ohessa OAS:ssa ollut hankkeen alustava havainnekuva:

TUUSULA

Elämisen
taidetta.



Resiinakujan OAS sisälsi hankkeen toteuttajan alustavia havainnekuvia, mutta lopullinen asuntomäärä tarkentuu vasta rakennuslupavaiheessa.

Autopaikkojen vähimmäismäärästä määrätään asemakaavassa Tuusulan kunnan pysäköintinormin mukaisesti. Autopaikkojen määrä lasketaan suhteessa asuntojen lukumäärään (tai pääkäyttötarkoituksen rakennusoikeuteen) ja hankkeen tulee voida toteuttaa vaadittu autopaikkamäärä omalla tontilla ja Resiinakujan pysäköintialueella. Autopaikkamääräyksellä on siis osaltaan ohjaava vaikutus asuntojen lopulliseen lukumäärään.

Aiempi asemakaava on valmistunut vuonna 2008 ja tontti on myyty sen nykyiselle omistajalle huhtikuussa 2017. Tontille on myönnetty aiempaan asemakaavaan perustuva rakennuslupa vuonna 2018, mutta hanke ei toteutunut. Omistaja on tutkinut ja pyrkinyt toteuttamaan ennen kaavamuutoshakemusta muita toteutustapoja. Maanalaisen/rakenteellisen pysäköinnin määräyksen poistolla tavoitellaan asemakaavan puolesta edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Kunnan tavoitteena ja toiveena on, että kaavamuutoksen myötä kerrostalohanke saataisiin toteutumaan.

Kaavassa tullaan poikkeamaan pysäköintinormin ohjeistuksesta toteuttaa alueen pysäköinti rakenteellisena. Poikkeaminen on ohjeen mukaan mahdollista perustelluista syistä, joihin korttelin pitkäaikaista toteutumattomuutta yrityksistä huolimatta voidaan pitää.

Asemakaava ei estä sähköautojen latauspisteiden toteuttamista tuleville autopaikoille rakentajan tai myöhemmin taloyhtiön niin halutessa.

Nyt tehtävä kaavamuutos ei muuta korttelialueesta johtuvaa liikennettä. Puistotien, Raidetien ja Nukarintien liikennehuomiot annetaan tiedoksi kunnan liikennesuunnitteluun.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Kaavatyötä varten tilattiin uudet ja ajantasaiset melu- ja tärinäselvitykset, joissa on myös huomioitu lisäraide. Selvitykset löytyvät selostuksen liitteistä. Yhteistyössä Tuusulan kunnan rakennusvalvonnan kanssa selvitysten perusteella päivitettiin korttelin melumääräyksiä ja lisättiin määräys tärinän ja runkomelun selvittämisestä ja hallinnasta rakennusluvan yhteydessä.

Korttelin käyttötarkoituksen määräyksessä säilytetään mahdollisuus toteuttaa rakennuksen katutasoon liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

The logo for Tuusula, featuring the word 'TUUSULA' in white capital letters on a dark blue, wavy-edged background. The background of the entire page has a pinkish-red abstract shape on the left side.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Vastineet mielipiteisiin

██████████:

Palaute

Hyvä tavoite saada ko.tontti vihdoin rakentumaan. Mutta keskustan kehittyminen jossain vaiheessa ylöspäin esim. seuraavien yksikerroksisten liikekiinteistöjen kohdalla vesittyy tällä, jos koko Resiinakuja muutetaan tämän uuden kaavan mukaisesti vain ko. kaavamuutoksen asukkaiden pysäköintialueeksi. Muutenkin tuo koko nurkkaus myös muiden rakentumattomien tonttien osalta on liikenteellisesti ongelmallinen. Järkevää olisi ottaa kaavakäsittelyyn koko tyhjä kulmaus aina tiilitehtaan nurkalta Asemanraitille. Varsinkin, jos kunta omistaa nuo muut tyhjat tontit. Jokelan keskustasta on pikkuhiljaa poistettu kaikki maanalaisen pysäköinnin vaatimukset, vaikka ei ole toivottavaa, että ydinkeskusta on parkkipaikkaa. Esitän, että kaavamuutokseen otetaan muutkin tontit ja mietitään kokonaisuus, eikä vaan tätä postimerkkiä, joka hankaloittaa jatkossa keskustan kehittymistä. Vanhan kaavamääräyksen maanalainen pysäköintimääräys tulee osittain säilyttää.

Vastine:

Maanalaisen/rakenteellisen pysäköinnin määräyksen poistolla tavoitellaan asemakaavan puolesta edullisempaa lähtökohtaa korttelin 6006 rakentumiselle. Kunnan tavoitteena ja toiveena on, että kaavamuutoksen myötä kerrostalohanke saataisiin toteutumaan.

Kaavatyö on tullut vireille korttelin 6006 yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistelussa keskusteltiin viranomaisten ja valmistelijoiden kesken kaavatyön rajauksesta. Hakemuksen käsittelyn ratkaisemiksi ei nähty tarpeelliseksi tai tarkoituksenmukaiseksi ottaa työn rajaukseen mukaan naapurikorttelia 6007 tai yleisesti muita alueita kuten Jokelan tiilitehdasta.

Tämän työn yhteydessä kunta on päätenyt tarjoamaan kerrostalotontin toteuttamiseksi omistamaansa Resiinakujan katualuetta. Alueen muutos ja luovutus ovat mahdollisia, sillä katualuetta käyttävien naapurikiinteistöjen kulku on mahdollista säilyttää pysäköintialueen kautta. Asia esiteltiin ja siitä neuvoteltiin erikseen Resiinakujaa käyttävien naapurikiinteistöjen kanssa jo ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaihetta.

Kaavassa tullaan poikkeamaan Tuusulan kunnan pysäköintinormin ohjeistuksesta toteuttaa alueen pysäköinti rakenteellisena. Poikkeaminen on ohjeen mukaan mahdollista perustelluista syistä, joina korttelin pitkäaikaista toteutumattomuutta voidaan pitää.

Jokelan keskustan rakenteellisesta pysäköintivaateesta ei olla tämän kaavatyön yhteydessä kokonaisuutena luopumassa eikä ratkaisussa oteta asiaan laajemmin kantaa.

Nyt tehtävä kaavamuutos ei muuta korttelialueesta johtuvaa liikennettä. Huomiot alueen liikenteestä annetaan tiedoksi kunnan liikennesuunnitteluun.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**