



Jokelan Asemapolun asemakaavan muutos nro 3634

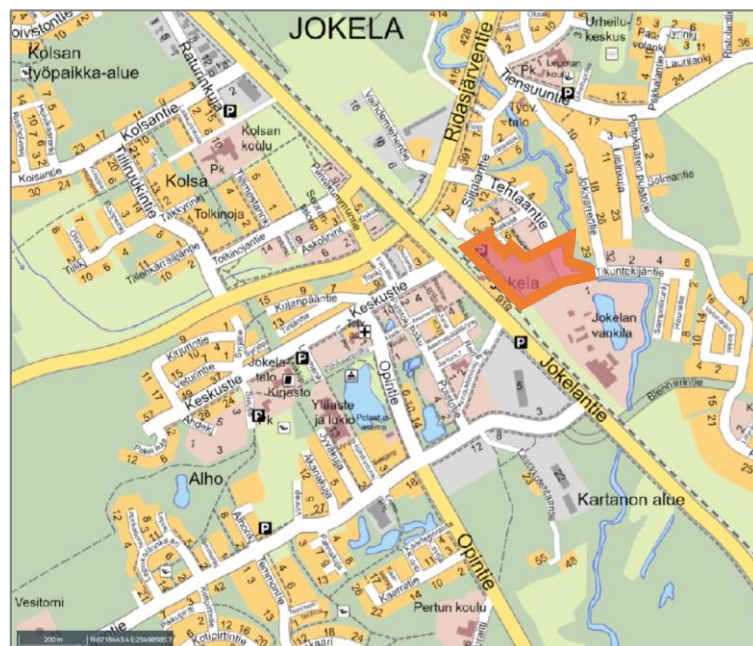
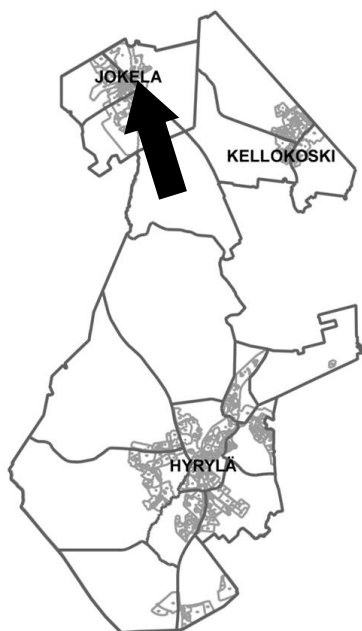
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suomen pääradan varren taajamassa Tuusulan Jokelassa, Asemapolun alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueella selvitetään vajaakäyttöisen rautatiealueen ja sen viereisten alueiden käyttötarkoituksen muuttamista. Asuinkerrostalorakentamista tavoitellaan, samalla tarkastellen oas-rajauksen alueella myös muita toimintoja, alueiden käyttötarkoituksia, jotta kokonaisuudesta saadaan aikaan kaikin puolin kestävä ratkaisu. Liityntäpysäköinnin määrä säilytetään alueella vähintään nykyisellään ja sitä kehitetään tarpeiden ja toisaalta mahdollisuuksien mukaan. Asemapolun jalankulun ja pyöräilyn yhteys Asemakujan ja Tikuntekijänpolun välillä säilytetään ja sitä tarkastellaan täydentyvän uusiutuvan asuinalueen osana. Kaavamuutoksen aiempi nimi oli *Jokelan asemanseutu II*.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



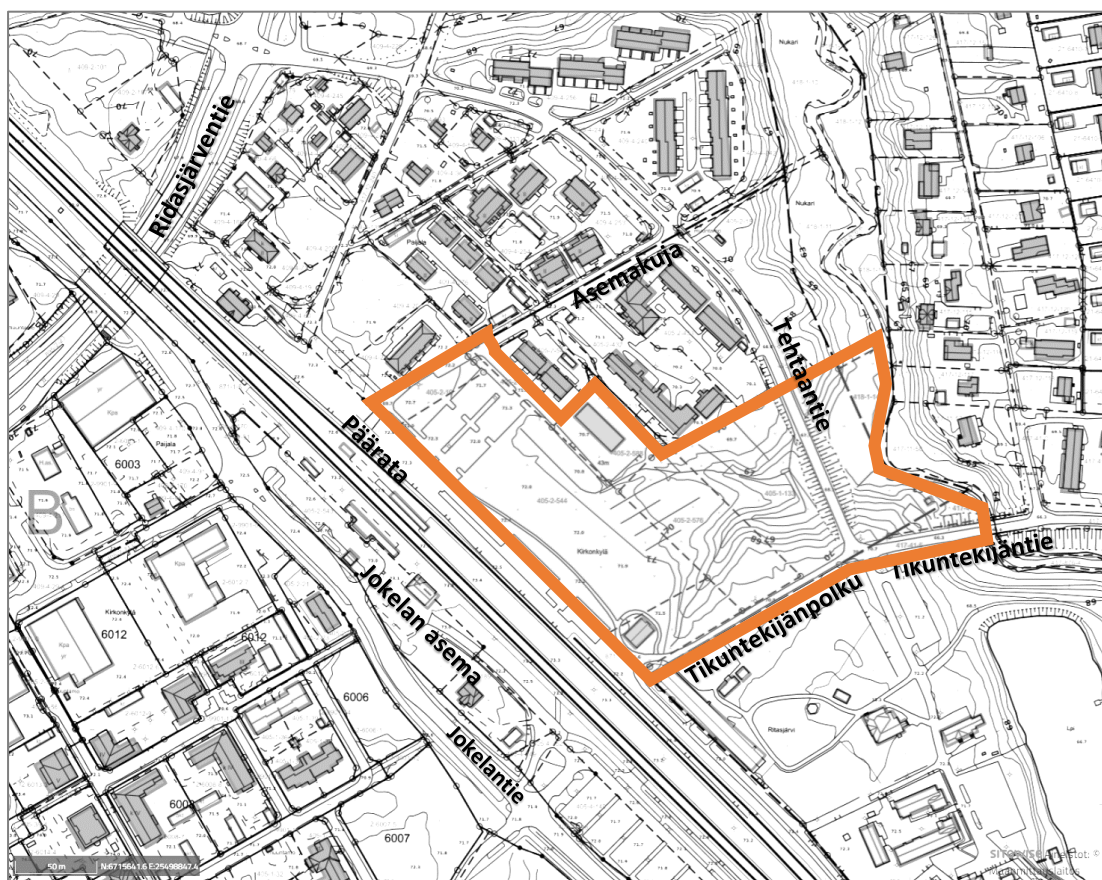
Sijaintikartta sekä opaskartta, jossa aluerajaus © Tuusulan kunta

Suunnittelualue on Jokelan taajaman keskustassa, pääradan koillispuolella rautatieasemaa vastapäätä, rajoittuen Asemakujaan, pääradan rautatiealueen Tikuntekijänpolkuun, Puhelinkujaan sekä Tehtaantiehen kuitenkin niin, että vähäisesti tarkasteltavaa tai suunniteltavaa aluetta on myös Tehtaantien molemmin puolin.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavamuutos on tullut vireille Senaatin vuonna 2020 jättämästä asemakaavan muutos-hakemuksesta. Tuusula on myös mukana kaavahankkeessa kehittääkseen kunnan omia maa-alueita. Alueelle suunnitellaan ympäristöön sovittoa ja sen lähtökohdat huomioiden pääosin kerrostalorakentamisen mahdollistavia asuinkerrostalotontteja, mutta myös muita talotyyppejä tai niiden yhdistelmiä voidaan selvittää. Aluekokonaisuuden on oltava vaihteittain toteutettava ja kunkin toteutusvaiheen on muodostettava joka suhteessa toimiva ja käyttökelpoinen osa yhdyskuntaa ja rakennettua ympäristöä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä aluerajauksella selvitetään tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, joka koostuu erilaisten toimintojen yhdistelmästä ja järkevästä sijoittelusta, jotta kokonaisuus olisi kaikin puolin kestävä ratkaisu. Siksi aluerajaus sisältää muun muassa ET-korttelialueen sekä katu- ja viheralueita, jotta niiden käyttötarkoitukset kokonaisuuden osina tulisi riittävästi tarkastelluksi. Liityntäpysäköinnin määrä säilytetään vähintään nykyisellään alueella ja sen kehittämistä tarkastellaan mahdollisuuksien mukaan. Samoin säilytetään Asemapolun jalankulun ja pyöräilyn yhteys Asemakujan ja Tikuntekijänpolun välillä, tarkastellen sitä täydentyvänä uusiutuvan asuinalueen ja laajemmin taajaman liikumisverkon osana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Aluerajaus (oranssi viiva), pohjakarttaote ja maastotietokannan rakennukset © Tuusulan kunta

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä olisi otettava huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **3.11.–5.12.2022** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 5.12.2022**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään lähettämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevalla sähköisellä **Anna palautetta tästä** -asiointilomakkeella (verkkosivulla Tuusula.fi [Asuminen ja ympäristö](#) > [Kaavoitus ja maankäyttö](#) > [Kaavoitus](#) > [Vireillä olevat kaavahankkeet](#) luettelon [Jokelan Asemapolun alueen asemakaavan muutos](#), linkki lomakkeeseen hankekortin lopussa) **tai**
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Jokelan Asemapolun alueen asemakaavan muutos nro 3634".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilla "[Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](#)". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee kaavan osalta Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula) sekä Jokelassa (kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](#)".

Asemakaavan prosessin aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Kaavan oas esitellään kuntalaisillassa, joka järjestetään Jokelan koulukeskuksessa 9.11.2022 klo 18–20. Linkki asukastilaisuuteen löytyy Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula.fi](#). Tilaisuudesta ilmoitetaan myös lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan lisäksi kirjeellä. (Asukastilaisuus voidaan järjestää myös pakottavasta syystä olosuhteista johtuen muualla toisena ajankohtana, sähköisesti tai puhelinpäivystyksenä). Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaluonnos ja se asetetaan nähtävälle, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävälle asettamisesta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavasta. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat 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
 - Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
 - Lapsi- ja perheasiainneuvosto
 - Ikäihmisten neuvosto

- Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan vesi
- Rakennusvalvontajaosto
- Helsingin Seudun liikenne HSL
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY -keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Etelä-Suomen Aluehallintovirasto
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Yhdistykset sekä kehittämissjärjestöt:
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Kellokosken yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Tuusulan yrittäjänaiset
 - Helsingin kauppakamari
 - Keski-Uudenmaan Nuorkauppakamari
 - Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Oy
 - Jokelan kehittämisverkosto
- Kotiseutu-, asukas- ja kuntalaisvaikuttajayhdistykset
 - Tuusula-Seura
 - Jokelan Omakotiyhdistys ry
 - Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
 - Tuusulan Puolesta ry
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko
 - Caruna Oy / Vantaan Energia
 - Nevel Oy
 - Fingrid Oyj
- Tietoliikenneyhtiöt
 - Elisa Oyj
 - Telia Oy
 - DNA Palvelut Oy
 - Digita Oy
 - Valokuitunen Oy

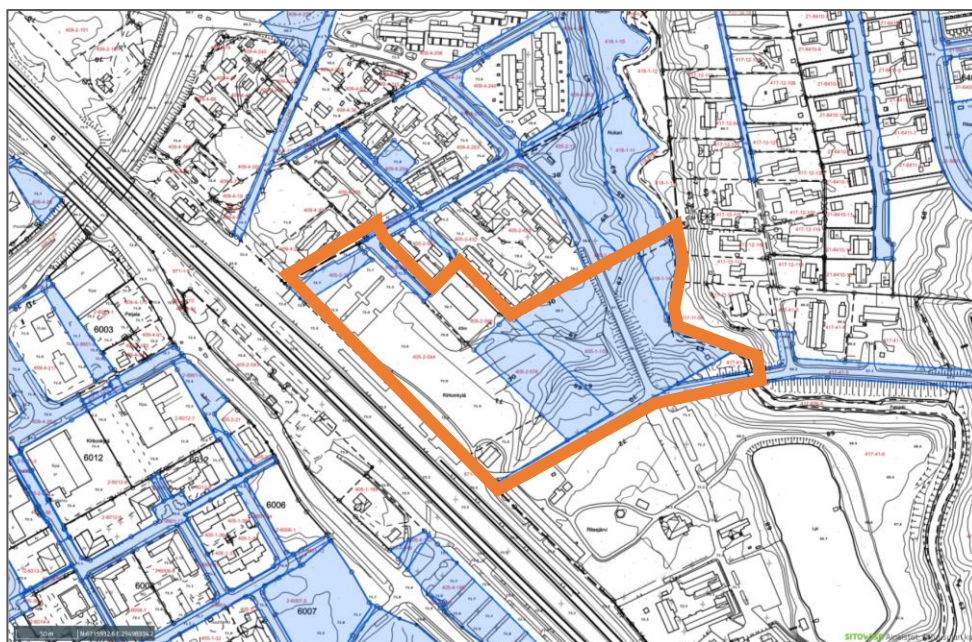
Vaikutusten arviointi

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 nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

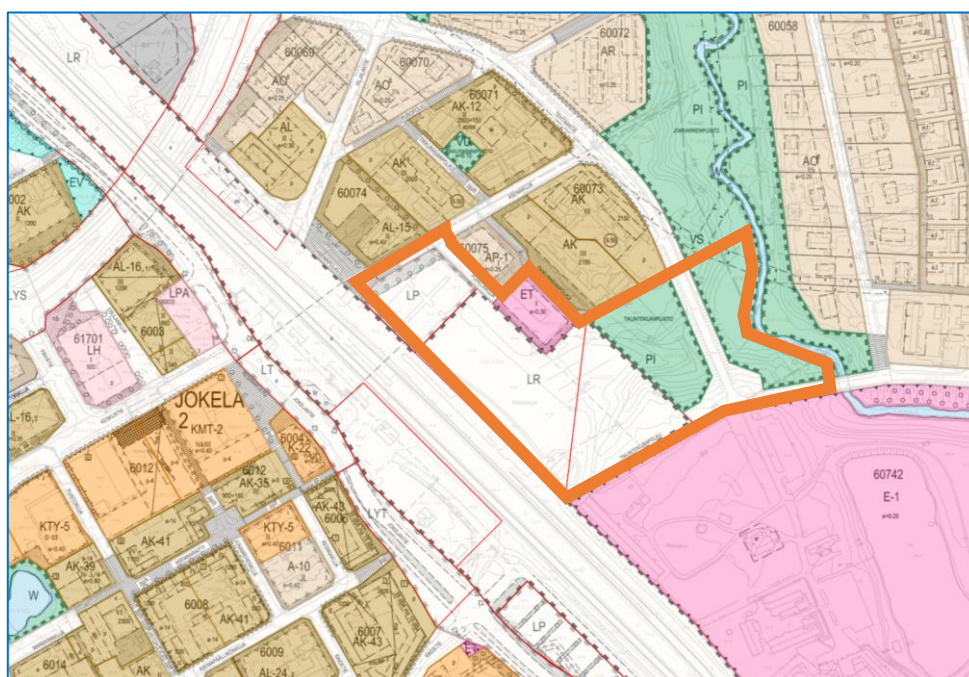
Rautatiealue (LR) ja yleinen pysäköintialue (LP) on Senaatin Asema-alueet Oy:n, Suomen Valtion omistuksessa tai Tuusulan kunnan omistuksessa, ET-kortteli on yksityisomistuksessa. Viher- ja katualueet omistaa Tuusulan kunta.

Nykyään alue on pääosin puoliavointa, pensakoituvaa suunnittelun ulkopuolelle jäänyttä aluetta radan vieressä, aluskasvuineen ja harvaan kasvavine mataline puustoineen. Palojoen ja pääradan välinen alue on ollut alkujaan ja pitkään pääosin viljelysmaata. Asemakujan ja Puhelinkujan liittymän tuntumassa on laaja, maantason avoin asfaltoitu noin 80 autopaikan liityntäpysäköintikenttä, jota on jäsenöity puustutuksin. Puhelinkujan kaakkoisen päänteen tuntumassa on nelikymmenmetrinen teleliikennemasto vieressään 1-kerroksinen talo, joka on käytettävissä olevan tiedon mukaan toimistorakennus 1980-luvulta. Naapurustossa pohjoispuolella on 1-kerroksisia rivitaloja sekä 2- tai 3-kerroksisia kerrostaloja 1990- ja 2000-luvuilta. Tehtaantien koillispuolella on Palojokeen rajoittuvaa luonnontilaista, keskikokoista tai nuorehkoa sekametsää ja pensaikkoa, samoin Tehtaantien ja Tikuntekijänpolun liittymän tuntumassa, Tehtaantien lounaispuolella ja Tikuntekijänpolun luoteispuolella, joka kohden rautatiealuetta on avoimempaa maastoa. Katuosoitteessa Tikuntekijänpolku 1 on oas:n alueen toinen rakennus, liikennealueen käyttötarkoituksia varten, vuodelta 1991. Tehtaantien ja Tikuntekijänpolun liittymän kaakkoispuolella näkymä avautuu Jokelan vankilan alueen suuntaan, maantason pysäköintialueineen, hoidettuine nurmikkoineen, puustoineen ja aidattuine alueineen sekä vanhoine rakennuksineen. Vankila-alue on osa kulttuurihistoriallista Jokelan teollisuusaluetta entisine tuotanto- ja asuinrakennuksineen sekä kartanomiljööksi luonnehdittuine lähiympäristöineen. Alue on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) Museoviraston inventoinnissa. Tikuntekijänpolku ja sen vierialueet sen luoteispuolella kuuluvat oas-rajaukseen, mutta kaakkoispuolen vankila-alueen arvokas rakennuskanta istutus- ja viheralueineen eivät.



Asemakaavamuutosalue (oranssi viiva), pohjakarttaote ja maanomistusalueet, sinisellä merkityt alueet kunnan omistuksessa © Tuusulan kunta

Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäytösopimukset tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.



Ote ajantasa-aseamakaavasta (tilanne 14.10.2022) sekä suunnittelualueen rajausta © Tuusulan kunta

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajauksen alueella on voimassa kolme asema- tai rakennuskaavaa (vuosilta 1979, 1987 ja 2003). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alue on kaavoissa pääosin suunnittelun ulkopuolelle jäänyttä rautatiealueen osaa (LR, n. 42 %), viheraluetta (PI, VS, yht. n. 25 %), vähäisemmin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET, n. 5 %), yleistä pysäköintialuetta (LP, n. 10 %) ja katualueita.



Ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) © Tuusulan kunta

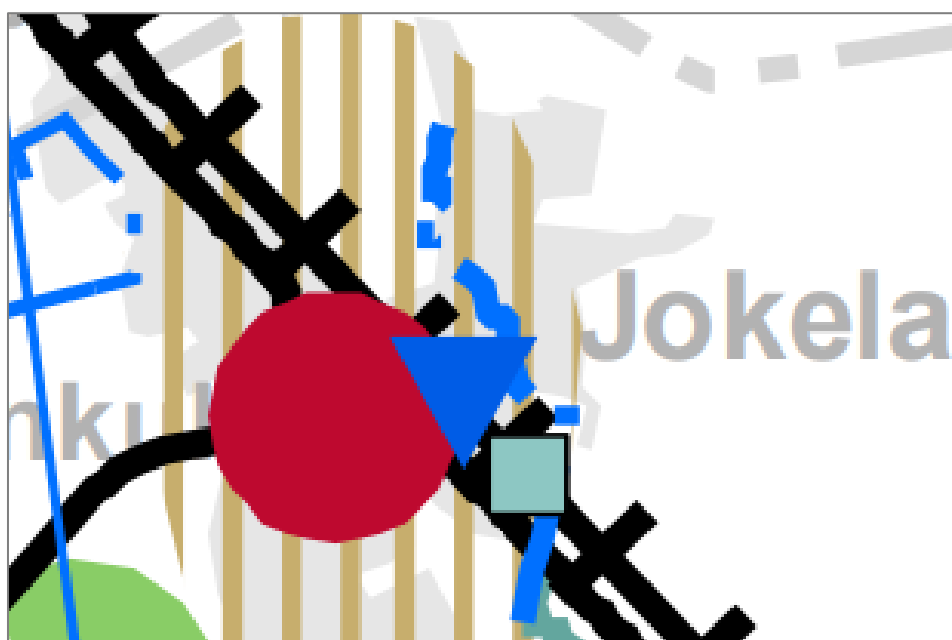
Alueella asemakaavoitusta on ohjannut oikeusvaikutteinen Jokelan osayleiskaava (voim. 2008). Siinä kaavamutoksen suunnittelualue muodostuu pääosin palvelun ja hallinnon alueesta (P), lähivirkistysalueesta (VL), katualueista, yhdyskuntateknisen huollon alueesta (ET) sekä yleisestä pysäköintialueesta (LP). Tullessaan oikeusvaikutteiseksi Tuusulan yleiskaava 2040 korvaa Jokelan osayleiskaavan alueella.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II (kkl 31.5.2017).

Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksymisvaiheessa. Yleiskaava 2040 ehdotuksessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman alue on enimmäkseen kerrostalovaltaista asuinalueita (AK), vähäisesti keskustatoimintojen aluetta (C) radan tuntumassa tai virkistysaluetta (V). Lisäksi alueelle on merkitty viheryhteystarve sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueen lähituntumassa sen lounaispuolella ovat rautatien ja olevan juna-seisakkeen merkinnät.

Yleiskaava 2040 selostuksessa todetaan Jokelaa kehitettäväksi toimivana pääradan varren asemanseutuna ja palvelutaajamana. Jokelan taajaman ytimen muodostaa aseman yhteyteen, sen etelä- ja länsipuolelle sijoittuva keskusta-alue ja keskustan ympärille sijoittuu muutamia kerrostalovaltaisia kortteleita. Yleiskaavassa osoitetaan kerrostalovaltaista aluetta taajamien ydinalueiden liepeille. Alueille voidaan sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueella on oltava riittävästi virkistysalueita. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liikke-, työ- ja palvelutiloja. Kerrostalovaltaisella alueella tavoitellaan kaupunkimaista taajamakuvaa. Suositeltavan tonttitehokkuuden todetaan olevan 0,8 – 2,0.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (oikeusvaikutteinen maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä kaava-aineisto)

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, pääradan lähituntumaan ja Jokela on määritelty merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, keskuksiksi. Aluetta ja

sen lähituntumaa koskevat myös liityntäpysäköinnin ja suojelualueen merkinnät.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Pasila–Riihimäki välityskyvyn nostaminen, vaihe 3., Väylävirasto (suunnitelmat, selostus ja liiteasiakirjat mm. selvitykset)
- Helsingin seudun liityntäpysäköinnin toimenpideohjelma
- Tuusulan pysäköintipolitiikka, päätös ja sen liite
- Tuusulan pysäköintinormi (2015)
- Tuusulan asuntopoliittinen ohjelma (luonnos, syksy 2022)
- Kulttuurihistoriallinen inventointi Jokelan taajama
- Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Jokelan asemanseudulla, Faunatica (2018)
- Sopimus asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, luonnos (kkl 14.9.2022)

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, p. 040 314 3673,
petteri.erling@tuusula.fi

Postiosoite: Tuusulan kunta
PL 60 (Autoasemankatu 2)
04301 Tuusula

Käyntiosoite: Moukarinkuja 4 C 4
04300 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014
anne.olkkola@tuusula.fi

Liikenne

Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3523,
taina.toivanen@tuusula.fi

Joukkoliikenne

Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri, p. 040 314 3569
jukka-matti.laakso@tuusula.fi

Kunnallistekniikka

Tomi Hurme, insinööri, p. 040 314 3568,
tomi.hurme@tuusula.fi

Asemakaavan viitesuunnittelu

INARO Oy, arkkitehtitoimisto, p. 050 466 1500
info@inaro.fi

Kaavoituksen eteneminen

