

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	13.02.2020
Kaavan nimi	KONDUKTÖÖRINKUJA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3509
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8952	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8952

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8952	100,0	10192	0,54	0,0000	739
A yhteensä	1,0503	55,4	10192	0,97	0,0000	739
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8449	44,6			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8952	100,0	10192	0,54	0,0000	739
A yhteensä	1,0503	55,4	10192	0,97	0,0000	739
AK	1,0503	100,0	10192	0,97	0,0000	739
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8449	44,6			0,0000	
LP	0,8449	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tuusulan kunta, Jokela

Konduktöörinkuja



Asemakaavan muutos Konduktöörinkuja nro 3509, Jokela



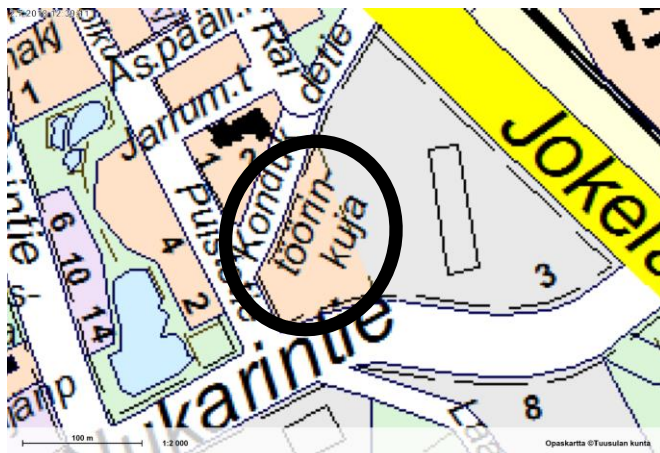
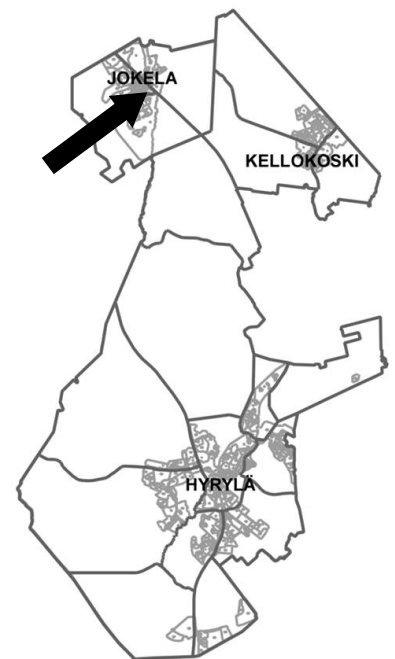
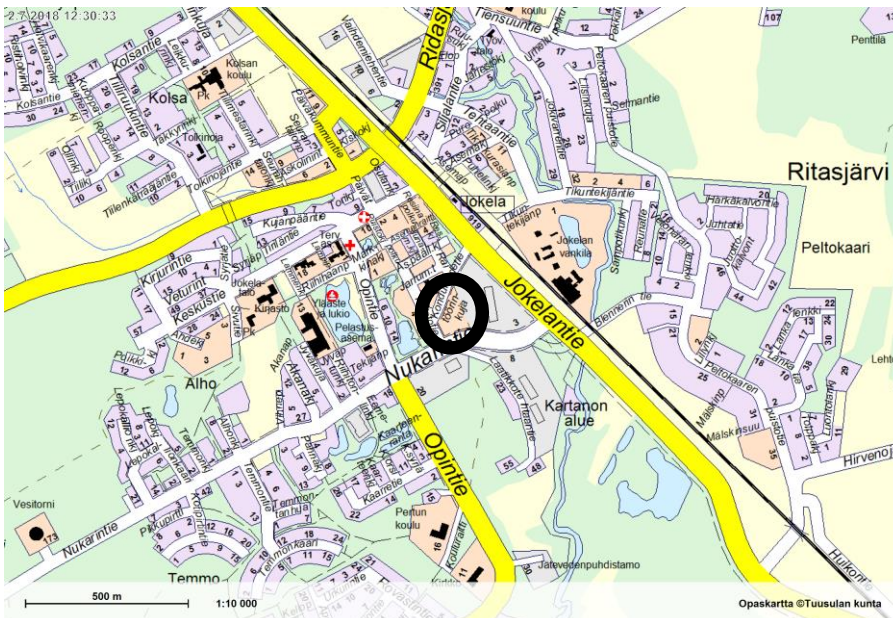


OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

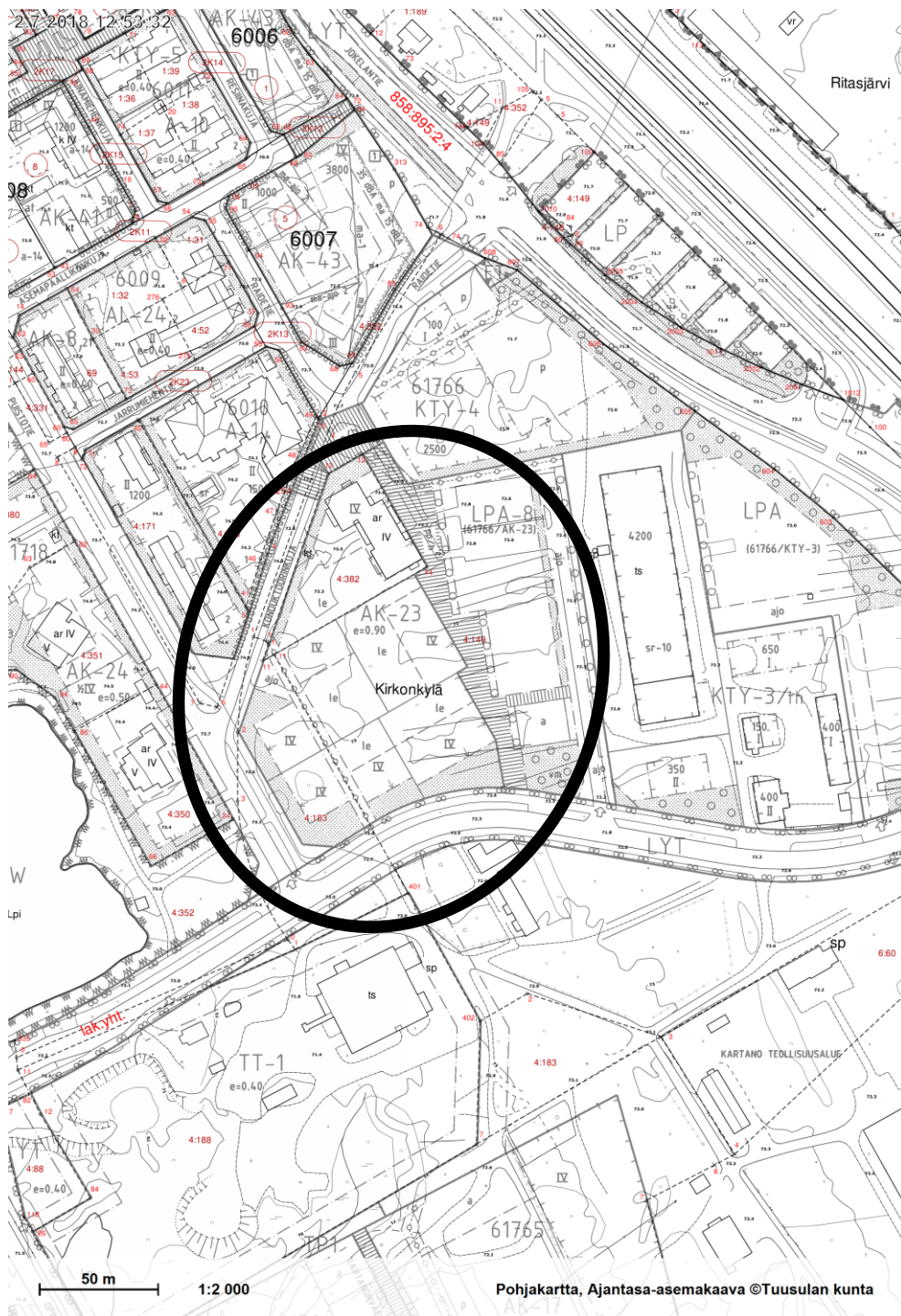
Asemakaavan muutoksen laatiminen Tuusulan kunta, Jokela, Konduktöörinkuja.

Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI



Alue sijaitsee Jokelan taajamassa. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Nukarintien varteen ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Pohjoisessa suunnittelualan rajaa Konduktöörinkuja, idässä pysäköinnin LPA-alue ja lännessä Puistotie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Nukarintie. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0.8 ha.



Aluerajauksessa on osoitettu rakentamista varten suunnittelukohte.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa asemakaavaa vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Asemakaavalla on tarkoitus tarkastella alueen rakentamistehokkuutta, muuttaa kerroslukua ja pysäköintiohjeistusta.

2 TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen Jokelan keskustaan rautatieaseman läheisyyteen.

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa pääradan varrella. Tuusulan keskustaan on noin 20 km, Hyvinkään ja Järvenpään keskustoihin noin 10 km. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta ja kooltaan noin 0,8 ha. Alue on vielä rakentamaton asemakaavassa kerrostalorakentamista varten varattu korttelialue.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on saanut lainvoiman 31.5.2016, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (ruskea). Aluetta koskee lisäksi ruudutus, joka tarkoittaa tiivistettävää aluetta. Suunnittelualue sijoittuu tiivistettävälle taajamatoimintojenalueelle, jossa on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut luonnosvaiheessa vuonna 2014.

Yleiskaava 2010

Jokelan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on voimassa suunnittelualueella. Osayleiskaava on kuulutettu voimaan 11.6.2008. Alue on osoitettu asuntoalueeksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen ohella osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tehokkuudeksi suositellaan $e=0,3 - 0,5$ siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa keskustassa aseman lähellä ja väljempää kauempana asemasta.

Asemakaava

Alueen asemakaava on laadittu vuonna 1995.

Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä AK-23 asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Kaava-alue tarkentuu työn kuluessa ja pienet muutokset kaava-alueessa ovat mahdollisia.

4 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti.

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- maisemaan ja kaupunkikuvaan
- luonnonympäristöön
- virkistysmahdollisuuksiin
- talouteen
- liikenteeseen
- suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön (ml. liikennemelu)

Tavoitteena on tunnistaa mahdolliset vaikutukset. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

5 OSALLISET

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Alueella toimivat yhdistykset
 - Tuusula-Seura ry, Uudenmaan luonnonsuojeluliittoTuusulan osasto ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, Jokelan Omakotiyhdistys ry, Jokela-seura ry, Viihtyisä Pohjois-tuusula ry, Jokelan kehittämisverkosto, Tuusulan yrittäjät, Jokelan yrittäjät, Uudenmaan yrittäjät, Tuusulan Yrittäjänaiset
- Tuusulan kunta:
 - Kasvatus- ja koulutuslautakunta
 - Tekninen lautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - HSL
- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

- Tuusulan seudun vesilaitos
- Verkonrakentajat:
Caruna Oy, Nurmijärven sähkö, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy, TDC Oy, Fortum Power and Heat Oy

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kuulutukset

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse.

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Etelä-Tuusulan asemakaavahankkeet sivuille https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937

Yleisötilaisuudet

Asemakaava prosessin aikana järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksiin kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Vaikuttaminen

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 asemakaavan muutoksesta.

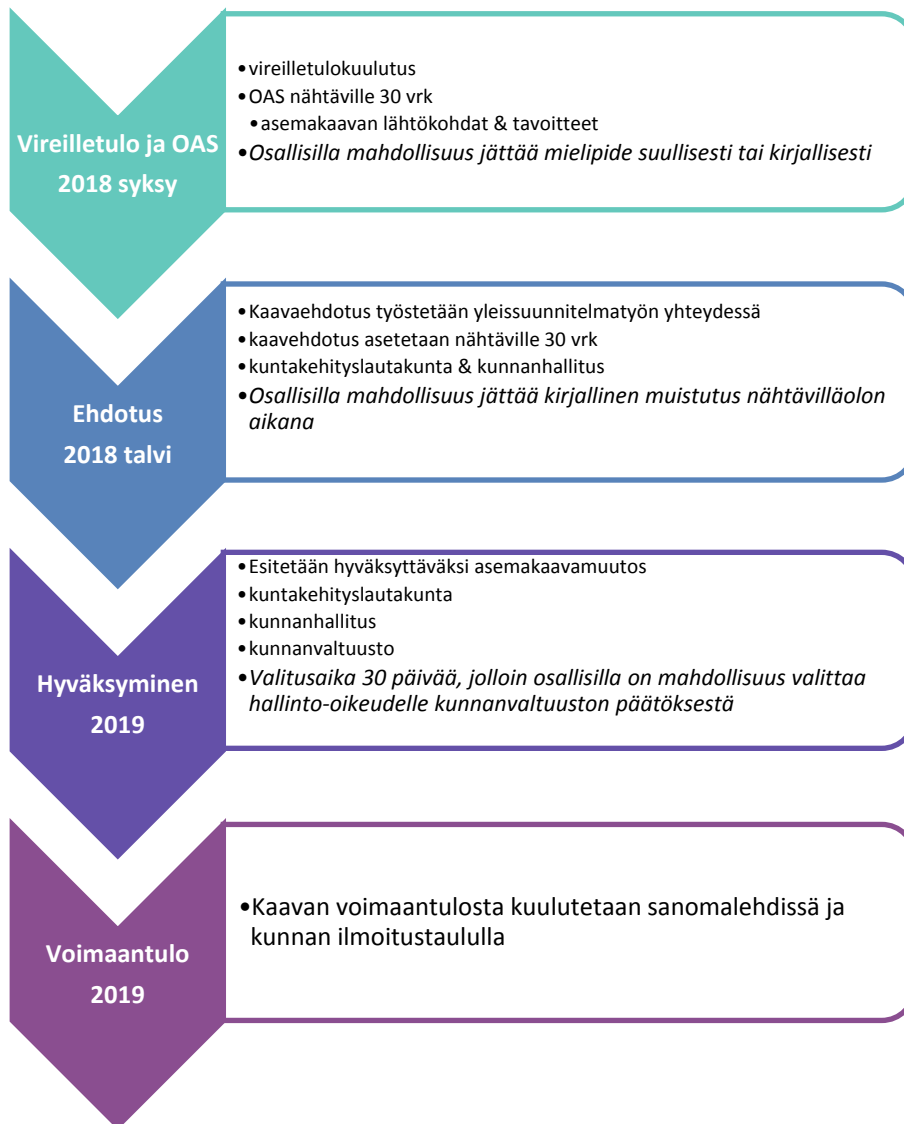
Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan muutos hyväksytään kunnanvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusajan päätyttyä kaavojen voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella sekä kunnan internetsivuilla.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.



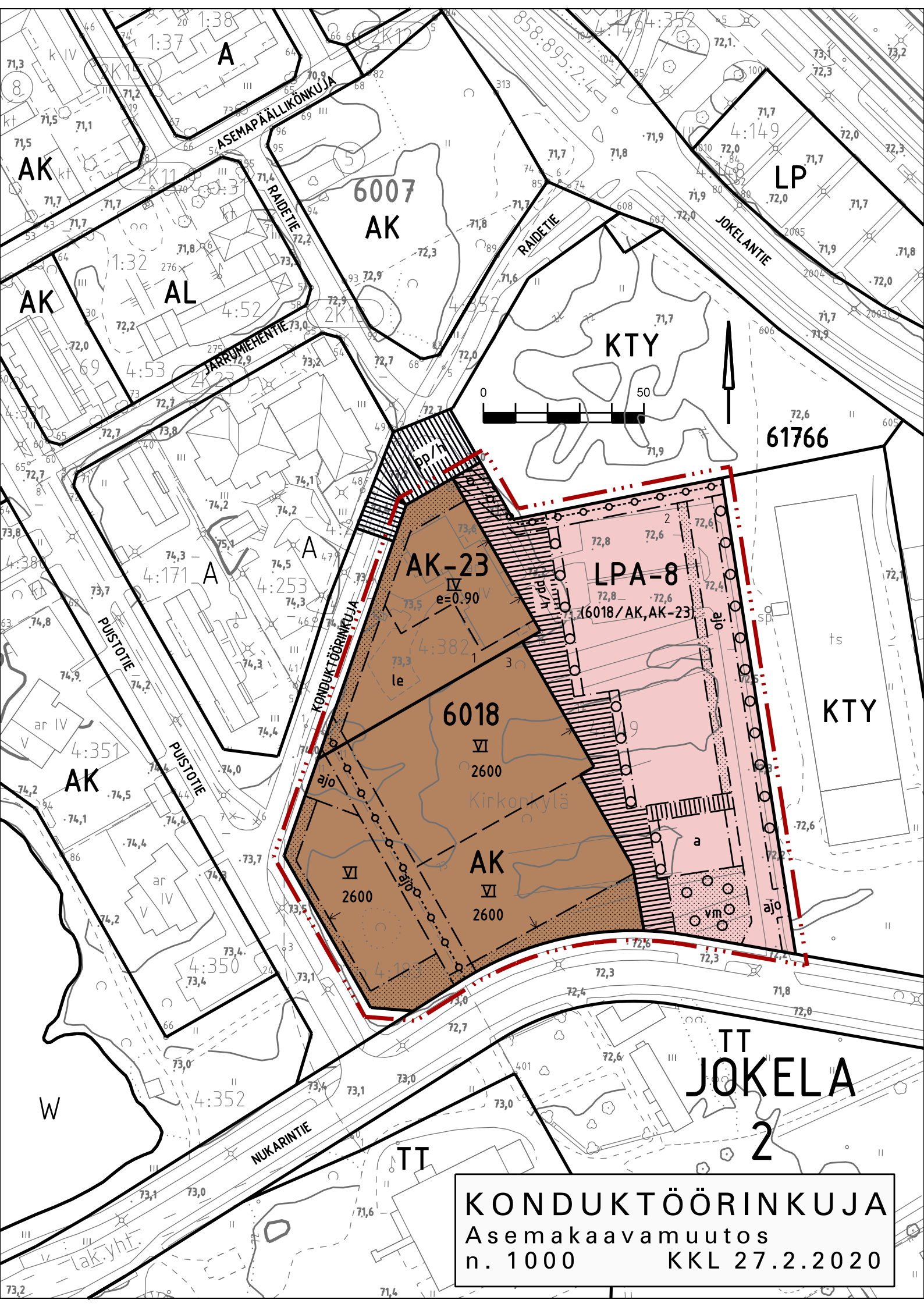
7 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63§:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavissa kaavayksiköstä.

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävillölon aikana.

Asemakaavan osalta:
kaavasuunnittelija Lauri Kopposela
040 3143521
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
lauri.kopposela@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos
040 3142012
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula



ASEMAPÄÄLLIKÖNKUJA

AK

RAIDE TIE

6007
AK

LP

AK

AL

KTY

JOKELANTIE



61766

AK-23

LPA-8

6018

KTY

AK

AK

TT
JOKELA

2

KONDUKTÖÖRINKUJA
Asemakaavamuutos
n. 1000 KKL 27.2.2020

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-23

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueella voidaan 15 % kerrosalasta toteuttaa julkisten lähipalvelujen tiloina esim. sosiaalitoimen tarpeisiin.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenne-, huolto- tai oleskelualueina on istutettava.

Asuintilojen rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 30 dB(A).

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä ullakkokerrokseen saa sijoittaa sen alapuolella olevaan asuntoon liittyviä asuintiloja korkeintaan 100 k-m² rakennuspaikkaa kohti.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

Korttelialuetta varten on varattava autopaikkoja

1 ap / 65 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa muualle kuin asemakaavassa niille osoitetuille korttelialueille.

LPA-8

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville rakennuspaikoille.

Osalle autopaikoista tulee rakentaa autokatokset tai -tallit siten, että ne jäsentävät ja rajaavat alueita.

Suluissa oleva luku ja kirjainsarja osoittaa korttelin ja sen korttelin osan, jonka autopaikoille alue on varattu.



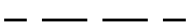
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

2

Kunnanosan numero.

JOK

Kunnanosan nimi.

6018

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.90

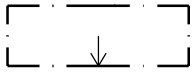
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



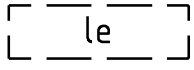
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennusala, jolle voi sijoittaa puistomuuntamon.
Näkymä tulee säilyttää avoimena Nukarintieltä tiilitehtaan suuntaan.

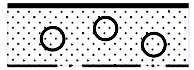
Rakennusalan raja, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



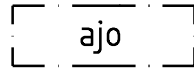
Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.



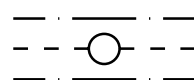
Istutettava puurivi.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AK-ALUEITA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkoja on varattava vähintään
1 ap / 100 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto.

Tontille saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kerroksiin kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Ylimmän kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa rakennusoikeuteen lukemattomina yhteissaunatiloja ja IV-konehuoneita.

Alueelle toteutettavien leikki- ja oleskelualueiden keskiäänitaso ei saa ylittää VNP 992/92 mukaisia ohjearvoja 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Mikäli Nukarintien varteen sijoitetaan melulle herkkiä pihatoimintoja, on ne suojattava esimerkiksi sijoittamalla asuinrakennus ja talousrakennus yhtenäisesti Nukarintien ja tarvittaessa myös radan suuntaan.

Parvekkeet tulee lasittaa. Mikäli melutaso huoneiston julkisivuilla on päivällä 55-60 dB, eikä huoneisto aukea hiljaisemmalle ohjearvojen mukaiselle julkisivulle, tulee parvekkeelle järjestää ikkuna tai ovi, jonka kohdalla ohjearvo 55 dB alittuu lasituksen ollessa osin auki.

Rakennusten arkkitehtuurissa on huomioitava Jokelan taajaman rakennushistoriallinen teollinen perintö ja viereinen Jokelan tiilitehtaan alue.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai puuta. Kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöön massaltaan, mittasuhteiltaan, väritykseltään sekä ikkunajaloiltaan.

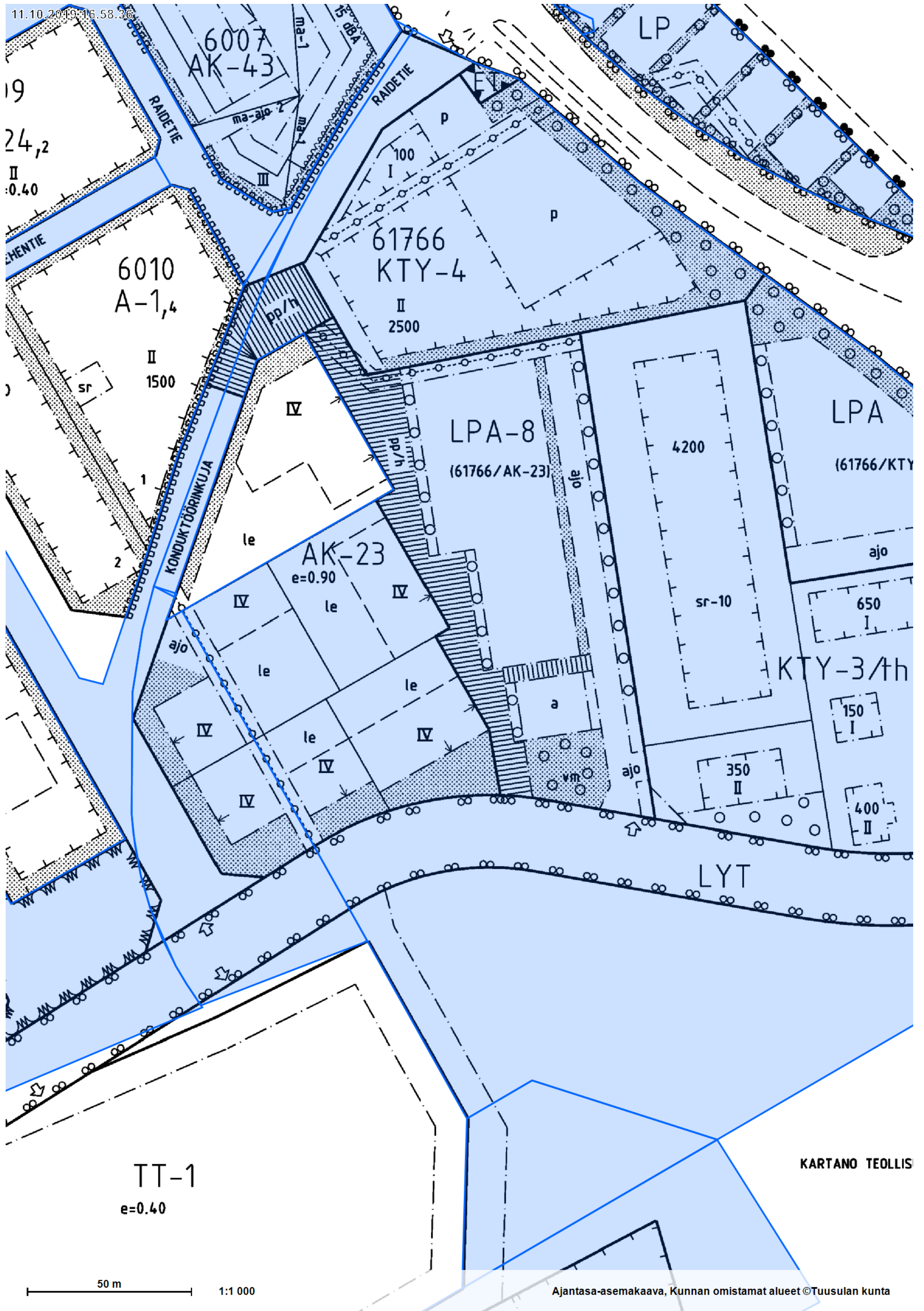
Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa huomioidaan Jokelan identiteetti puutarhakaupunkina.

Korttelialueilla on viivyttävä hulevesiä periaatteella 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden ennen kunnan hulevesiverkostoon johtamista. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön.

Tiilitehtaan teollisen toiminnan johdosta maaperästä saattaa löytyä tiilensekaista jätettä. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja haitalliset aineet tarvittaessa poistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AK-23 -ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

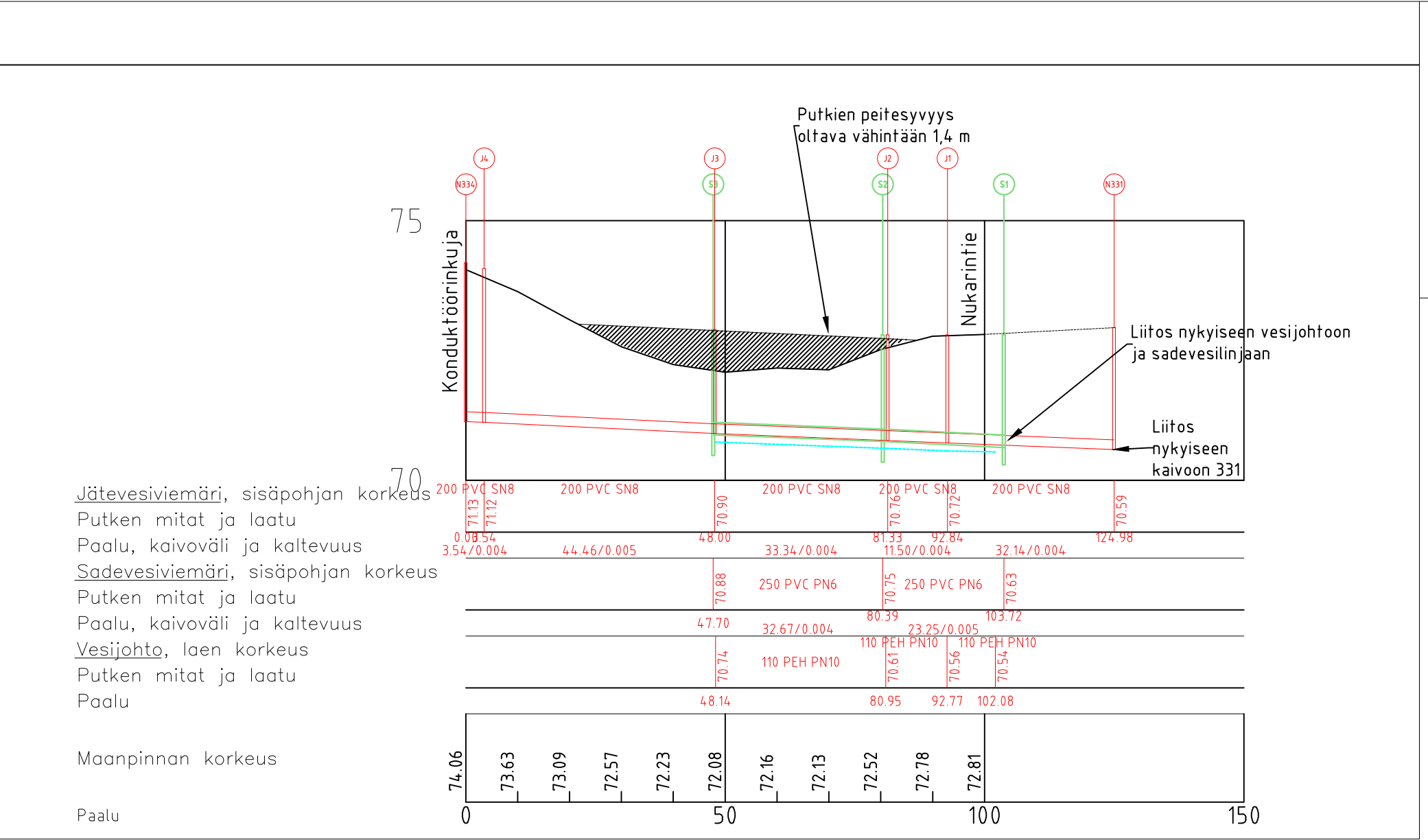
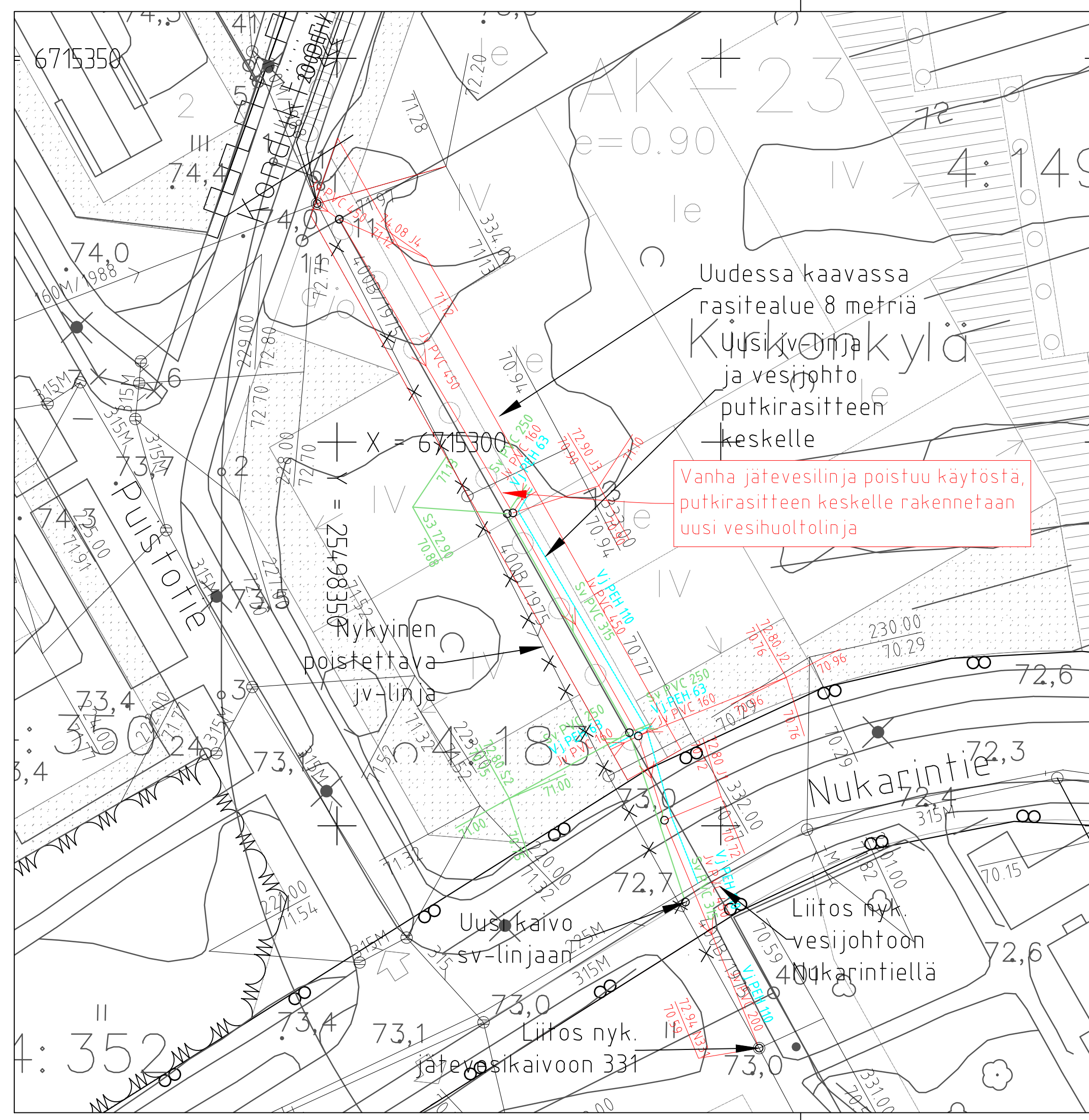
AK-23 -alueella saa III-kerroksisissa rakennuksissa rakennuskaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin korkeintaan 10 m² porrashuonetta kohti / kerros, rakentaa valokuilun ja hissien tarvitsemia tiloja.



TT-1
e=0.40

KARTANO TEOLLIS

50 m 1:1 000



PUTKIEN PERUSTAMINEN

Loppuyhtiö	M	0-20
- Liikennealueilla		
- Muualla kaivumilla	Sr	0-20
Alkuyhtiö		
Asennusluokka	M	
Asennusluokka	Hk	
Kuivatus	N3	

Tunn.	Muutos	Muuttaja	Päiväys
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25		© Tuusulan kunta, kartta- ja paikkatieto/ 2018	
Korkeusjärjestelmä: N2000			
Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/R-nro	Alustava nähtävillä olo Tekn. ltk hyv.
2 Jokela			§
Rakennustoimenpide	Virallinen nähtävillä olo Tekn. ltk hyv.		
Vesihuolto	§		
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piiirustustaji		
Konduktöörinkuja	RAKENUSSUUNNITELMA		
vesihuollon siirtäminen	Piiirustuksen sisältö	Mittakaavat	
rasitealueelle	ASEMAPIIRUSTUS	1:500	
	Pituusleikkaus	1:1000/1:100	
Suunnittelualue, työn numero			Piiir.nro
			2057-1
Pvm	Piiirt.	Suunn.	Tark.
8.1.2019		SHo	

Konduktöörinkujan asemakaavan muutos OAS lausunnot ja vastineet

Museovirasto

Tuusulan kunta on asettanut nähtäville mielipiteiden kuulemista varten osallistumis- ja arviointisuunnitelman koskien Konduktöörinkujan asemakaavamuutosta nro 3509. Alue sijaitsee Jokelan taajamassa. Pohjoisessa suunnittelualueen rajaa Konduktöörinkuja, idässä pysäköinnin LPA-alue ja lännessä Puistotie. Etelän suunnassa aluetta rajaa Nukarintie. Asemakaavalla on tarkoitus tarkastella alueen rakentamistehokkuutta, muuttaa kerroslukua ja pysäköintiohjeistusta. Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan ja toteaa siitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Suunnitellulta kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Tiedot perustuvat vuonna 2006 tehtyyn Tuusulan kunnan perusinventointiin (Museovirasto/Kirsi Luoto) ja vuonna 2009 tehtyyn Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäänösten inventointiin (Museovirasto/Katja Vuoristo). Inventointeja voidaan pitää riittävinä eikä uusille selvityksille ole tarvetta. Museovirastolla ei näin ollen ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kommentoitavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

Yhteyshenkilönne Museovirastossa on intendentti Sari Mäntylä-Asplund, puh. 0295 33 6290, sari.mantyla-asplund@museovirasto.fi.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

HSL

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Tuusulan Jokelan taajamassa, Nukarintien ja Konduktöörinkujan risteyksessä. Matkaa Jokelan juna-asemalle on noin 500 metriä.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen Jokelan keskustaan rautatieaseman läheisyyteen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL lausuu kannanottonaan asema-kaavamuutoksesta seuraavaa:

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Jokelan aseman läheisyydessä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Nukarintiellä sekä Jokelan asemalla. HSL kannattaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvattua maankäytön kehittämistä ja tiivistämistä suunnittelualueella. Suunnittelussa tulee turvata sujuvat kävely-yhteydet juna-asemalle sekä bussipysäkeille.

Lisätietoja antaa liikennesuunnittelija Teija Visa, etunimi.sukunimi@hsl.fi.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Telia

Liitteenä alueiden verkkokuvat Telian 6.9.2018 tilanteesta.

Vaikuttaisi, että olisimme osallisena näihin kaikkiin kohteisiin suunnittelun osalta.

Pyydämme teitä olemaan hyvissä ajoin yhteydessä, kun suunnittelu on ajankohtaista.

Huomioitava, kun selvitetään siirron maksajaa:

Jos yleisellä alueella sijaitseva kaapeli vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa taikka on maisemaan tai kaupunkikuvaan soveltumaton, on kaapelin omistaja velvollinen siirtämään sen kunnan hyväksymään paikkaan.

Tällöin kuitenkin kunta tai se, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on, vastaa siirtokustannuksista, jollei ole kohtuullista edellyttää kaapelin omistajan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain, tai jos siirtokustannusten jaosta ei ole toisin sovittu.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskien

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Vapo

Nämä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat tulivat tiedoksi meille Vapolle myös. Tämä on hyvä, sillä kaikissa noissa suunnitelmissa on kirjattuna osallisiksi Energia- ja verkkoyhtiöiksi Jokelan kaukolämpöverkon edellinen omistaja Fortum Power and Heat. En tiedä onko Fortumilla muualla Tuusulassa toimintaa, mutta Jokelan alueen kaukolämpöverkon tuotantoinen Vapo Oy on omistanut vuodesta 2015 lähtien. Tuo tieto olisi hyvä korjata suunnitelmiin, mikäli kaukolämpöön liittyvistä asioista tulee kysymyksiä tai keskustelua jatkossa, niin ne tavoittaisivat oikean yrityksen.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausuntoa

Jokelan taajaman kehittämiseen liittyvistä kolmesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavamuuotshankkeiden tavoitteena on tiivistää Jokelan keskustan aluerannetta. Museo tarkastelee hankkeita perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Keskustien asemakaavan muutos koskee Jokelan keskustan aluetta Keskustien eteläpuolella, Jokelantien ja Lampipolun rajaamalla alueella. Alueella sijaitsee entisen päiväkodin tyhjillään oleva tontti, terveystakeskus sekä liike- ja asuinrakentamista. Asemakaavan

muutos mahdollistaa osin vajaakäyttöisten ja tyhjiä korttelien rakentamisen ja Jokelan keskustan tiivistämisen. Nykyisen asema-kaavan mukaisia julkisen palvelun korttelialueita tutkitaan muutettavaksi asuinkäyttöön.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1986–2008. Niissä alueelle on osoitettu mm. julkisten lähipalvelujen, sosiaalitoimen ja terveydenhuollon, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten ja kaupallisten palveluiden korttelialueita sekä puistoalueita.

Suunnittelualue on Jokelan juna-aseman läheistä keskustaaajamaa, jolle on ollut luonteenomaista 1950-luvulla rakennettujen, kaksikerroksisten harjakattoisten liikerakennusten ryhmä. 1990-luvulta lähtien tapahtunut rakentaminen on muuttanut taajamakuvaa, mutta 1950-luvulta on edelleen säilynyt muutama laadukas esimerkki aikakauden pienimittakaavaisesta liikerakentamisesta. Suunnittelualueella näistä sijaitsevat Salomaan liiketalo Jokelantiellä juna-asemaa vastapäätä 1950–60-lukujen vaihteesta sekä Keskustielle entinen E-Osuusliikkeen liikerakennus (1950) ja hammaslääkäri Hilja Junnisen vastaanotto- ja asuintalo, joka valmistui 1955 (nykyään asunto ja hautaus toimisto) ja jossa toimi pitkään myös Jokelan posti.

Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksessä (2018) Salomaan ja Junnisen liiketalot on arvoitettu luokkaan 2 (merkittävät kohteet), eli kohteiksi, "jotka ovat vähintään kohtalaisen hyvin säilyttäneet rakennushistoriallisen arvonsa tai kerroksellisuutensa ja edustavat Tuusulan rakennuskulttuurin arvokasta osaa. (...) Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisia muutoksia saa tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja muutoksissa tulee ottaa huomioon rakennusten historiallinen ilme ja aiempi muutoshistoria. Harkitut laajennukset tai muutokset ovat mahdollisia."

E-Osuusliikkeen entinen liikerakennus on arvoitettu luokkaan 3 (historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaat kohteet): "Kohteita, joilla on paikallishistoriallista arvoa ja joissa on mahdollisesti tehty suuriakin muutoksia, ja jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta. Suojelusuositus: Rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennusta kunnioittaen, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia. Muutokset tulisi toteuttaa rakennuksen muodon jakoon sekä ympäristön ehdoilla." Lisäksi E-Osuusliikkeen rakennuksella on erityisen tärkeä asema taajamakuvassa kahden keskeisen tielinjan risteyksessä.

Alueen tulevan kehittämisen kannalta on erittäin tärkeää, että Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksen suositukset otetaan huomioon. Keskeistä on, etteivät edustavan historiallisen jatkumon kerrostumat jää uuden rakentamisen varjoon tai muutosten vuoksi menetä ominaispiirteitään. 1950-luvun rakennukset muodostavat edelleenkin jatkumon, joka luo Jokelan keskustaaajamalle identiteettiä. Maakuntamuseo osallistuu kaavatyön edetessä kohteiden suojelumerkintöjen määrittelyyn. Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksessä suositellaan myös, että Jokelan täydennysrakentamisen lähtökohdaksi tulisi ottaa mittakaavaltaan sopusuhtainen rakennustapa.

Olemassa olevan rakennuskannan ohella kulttuuriympäristön näkökulmasta tärkeä huomioitava seikka käsillä olevan alueen kehittämisessä on Junnisen talon eteläpuolella sijaitseva lampi. Pienipiirteisillä lammilla on ollut Jokelan keskustassa poikkeuksellisen merkittävä asema ja ne ovat Jokelan keskustaaajaman merkittävä ominaispiirre. Niiden historia liittyy Jokelan tiilitehtaiden toimintaan. Jokelan savipitoisesta maasta kaivettiin materiaalia tiilitehtaiden tarpeisiin, ja savenotosta syntyneistä kuopista muodostui taajaman maisemakuvalle luonteenomaisia lampia.

Suunnittelualueella sijaitseva lampi on pienin Jokelan keskustan lammista, mutta se on muistuma Jokelan teollisuusperinnöstä ja sillä on suora yhteys Jokelan tiilitehtaan alueeseen, joka on osa valtakunnallisesti merkittävä rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Jokelan teollisuusalue. Maakuntamuseo katsoo, että Jokelan taajaman historian ja maisemakuvan keskeisenä osatekijänä lampi ja sen välitön ympäristö tulee jatkossakin säilyttää osana suunnittelualueita virkistysalueena.

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön asemakaavan muutos koskee aluetta Jokelan keskustaaajaman eteläosassa. Aluetta suunnitellaan keskustamaista asumista varten. Suunnittelualueelle sijoittuu useita arvokkaita kohteita, jotka on nostettu esiin myös Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksessä (2018). Näistä merkittävin on vanha vanutehtaan alue, joka on osa Jokelan teollisuusalueen RKY-alueita ja selvityksessä korkeimman arvoluokituksen erityisen merkittävä kohde, joita ei saa purkaa ja joihin sallitaan harkiten tehtyjä säilyttäviä tai alkuperäistä asua kunnioittavia muutoksia. Rakennus on suojeltu Jokelan osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittävänä rakennuksena.

Maakuntamuseo on maastokäyntiin perustuvassa muistiossaan 2016 todennut vanutehtaan rakennuksesta seuraavasti: "Rakennus on ollut pitkään tyhjiään ja vailla käyttöä. Sen kunnosta ei ole huolehdittu ja siihen on kohdistunut ilkeävaltaa. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennuksen huonokuntoiseen 1950-luvulla toteutettuun sementtitiiliseen laajennusosaan ei sisälly niin merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja, etteikö sitä olisi mahdollista purkaa ja rakentaa sen tilalle uutta. Mahdollisesta purkuhakemuksesta on pyydetty lausunto Uudenmaan Ely-keskukselta. Sen sijaan tehdasrakennuksen 1920- ja 30-luvulla rakennettujen osien säilyttäminen kunnostamalla tulisi olla lähtökohdana alueen maankäyttöä suunniteltaessa."

Opintienvarrelle sijoittuvat sekä Jokelan paloasema (1957) että Ventoniemen linja-autohalli ja liikerakennus (1952). Rakennukset muodostava eräänlaisen parin taajamakuvassa ja ne on kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksessä arvoitettu luokkaan 2.

Ventoniemen rakennuksen takana, Nukarintien varrella on 1935 valmistunut kaksikerroksinen, telttakattoinen asuinrakennus, joka on arvotettu luokkaan 2. Lisäksi Eemelinkujan varrella Ventoniemen rakennuksen läheisyydessä on 1937 valmistunut puurakenteinen asuintalo, jolla on paikallishistoriallista merkitystä.

Myös Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristön kehittämisessä on keskeistä, että Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskantaselvityksen osoittamat ympäristön olemassa olevat arvot ja suojelusosuudet otetaan jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Maakuntamuseo osallistuu kaavatyön edetessä kohteiden suojelumerkintöjen määrittelyyn.

Konduktöörinkujan asemakaavan muutos koskee 0,8 ha:n aluetta Konduktöörinkujan eteläpuolella, jota rajaa etelässä Nukarintie ja lännessä Puistotie. Voimassa olevassa asemakaavassa (1995) alueella on merkintä AK-23, asuinkerrostalojen korttelialue, jolle on osoitettu pääosin kerrosalaa nelikerroksisille rakennuksille. Asemakaavan muutos tarkoitus on mahdollistaa "hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen" alueelle. Jokelan keskustan täydennysrakentamiselle on ollut tyypillistä korkeimmillaan neljä-viisikerroksinen rakentaminen, joka on pysytellyt puurajan alapuolella. Maakuntamuseo ei suosittele merkittäviä poikkeamia tähän yleislinjaan. Maakuntamuseo pitää kuitenkin käsillä olevassa tapauksessa maltillista korottamista mahdollisena.

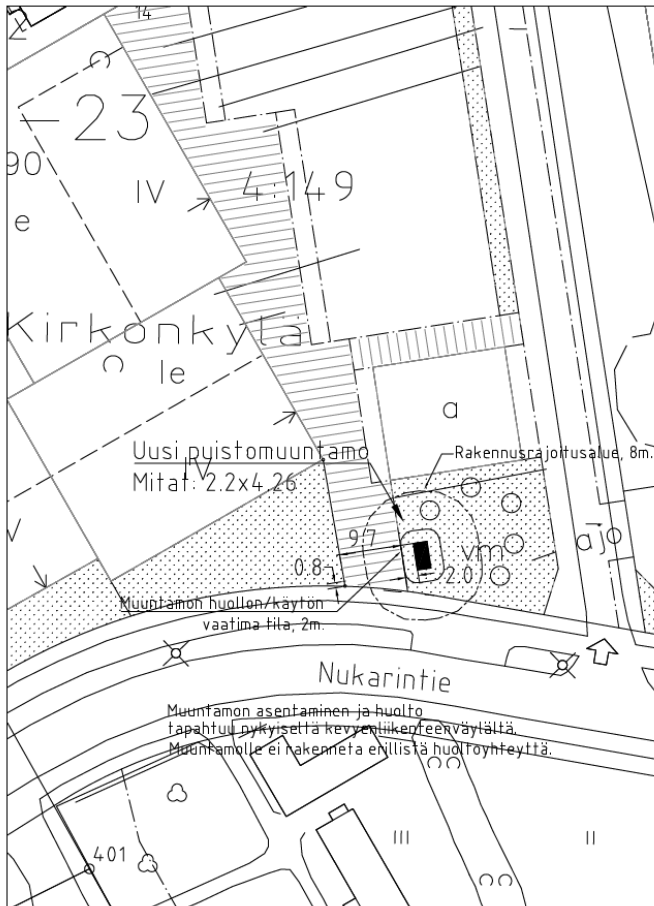
Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole Jokelan Keskustien asemakaavan muutoksen osallistums- ja arviointisuunnitelmasta muuta huomautettavaa.

Vastine: Jokelan keskustaa on perusteltua täydennysrakentaa myös aiemmin tyypillistä 4-5 – kerroksista rakentamista korkeammin. Jokelan sijainti junaradan varrella tukee keskustan tiivistymistä. Keskusta-alue rajautuu pohjois-, itä- ja länsisuunnassa olevaan pientalorakenteeseen, joten keskustan laajenemismahdollisuudet tulevaisuudessa ovat rajatut. Tämän takia Jokelan kasvaessa, tulee nykyinen keskusta-alue tiivistymään ja rakentaminen kehittymään ennemmin korkeammaksi kuin laajemmalle alueelle.

KONDUKTÖÖRINKUJA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOSTUS LAUSUNNOT

Nurmijärven Sähköverkko Oy, 12.11.2019

Kiitos kaavanlausumis mahdollisuudesta. Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavamutokseen. Pyydämme kuitenkin merkitsemään kaavaan tänä kesänä rakennetun uuden puistomuuntamon. Liitteenä asemapiirustus.



Hyväksytty 20.02.2019
§ 65
19-0023-T
johtava rakennustarkastaja
Tuusula - rakennusvalvonta
www.lupapiste.fi

Kaustaja	Kaustaja/tila	Kaustajana	Voimassaoloaika/voimassa
JOKELA	61766/	LPA/4-149	
Rakennusluupaikasta	PUISTOMUUNTAMON RAKENTAMINEN		Pääpiirustus
Rakennusluupaikasta ja sen	Puistomuuntamo		Pääpiirustus
Nukarintie	05400 JOKELA		Mittakaava
22.11.2018	Tark.	Sähkö	1:500
NURMIJÄRVEN SÄHKÖVERKKO OY			PL: no.
PL4 Kaupparummitie 1 puh. 091878071			Tiedote
01901 Nurmijärvi 01900 Nurmijärvi faksi 09187807207			Korvaus
www.nurmijarven.fi			muu

Vastine: Kesällä 2019 rakennettu puistomuuntamo sijaitsee ajantasa-aseமாகাavan mukaisella vm alueella. Vm rajauksella on merkitty rakennusala, jolle voi sijoittaa puistomuuntamon. Merkintä on jätetty ajantasa-aseமாகাavaa vastaavaksi myös kaavamutoksen jälkeen. Näin ollen puistomuuntamolla on sille varattu rakennusala myös kaavaehdotuksessa. Asemাকাাavaan ei ole tarvetta merkitä muuntamon tarkkaa sijaintia.

Telia Finland, 12.11.2019

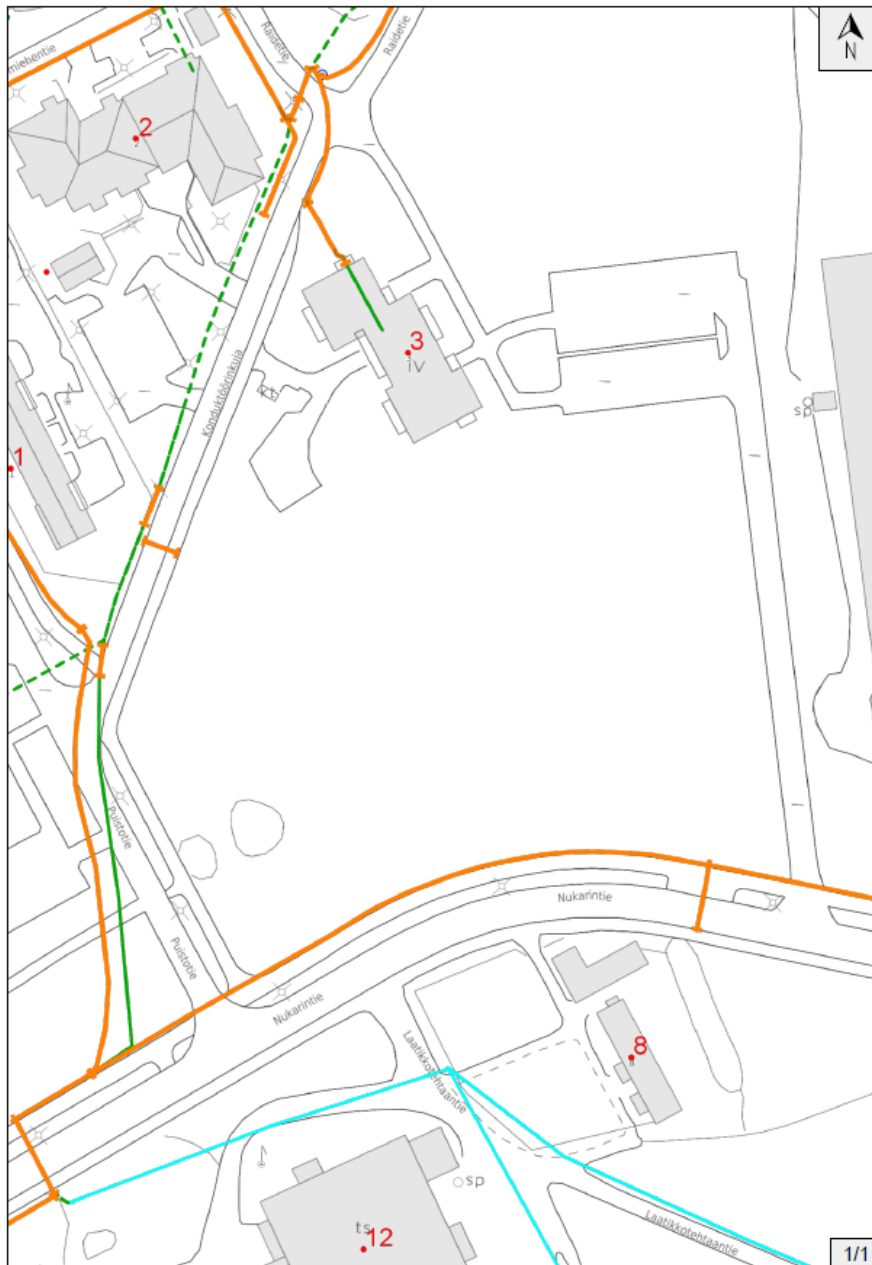
Ei muutosta kohteen osalta. Edellinen vastaus liitteenä.

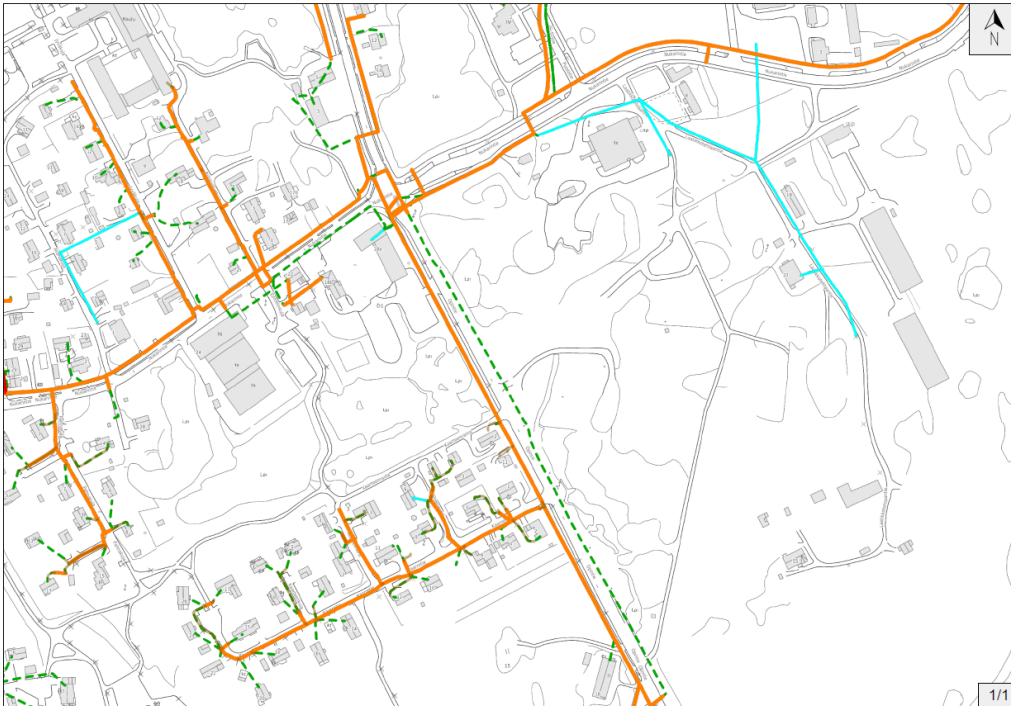
Liitteenä alueiden verkkokuvat Telian 6.9.2018 tilanteesta. Vaikuttaisi, että olisimme osallisena näihin kaikkiin kohteisiin suunnittelun osalta. Pyydämme teitä olemaan hyvissä ajoin yhteydessä, kun suunnittelu on ajankohtaista.

Huomioitava, kun selvitetään siirron maksajaa:

Jos yleisellä alueella sijaitseva kaapeli vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa taikka on maisemaan tai kaupunkikuvaan soveltumaton, on kaapelin omistaja velvollinen siirtämään sen kunnan hyväksymään paikkaan.

Tällöin kuitenkin kunta tai se, jonka vastuulla yleisten alueiden toteuttaminen on, vastaa siirtokustannuksista, jollei ole kohtuullista edellyttää kaapelin omistajan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain, tai jos siirtokustannusten jaosta ei ole toisin sovittu.





Vastine: Merkitään tiedoksi.

DNA Oyj, 13.11.2019

Ohessa DNA:n suunnittelijoiden toive ko. asiaan:

"Voisiko kunnan kaavoittajat ja rakennusyhtiö ottaa huomioon, että talon läpi pitäisi joko vetää kuitua tai sitten jättää reitti auki. Saisiko tämän mukaan rakennuslupaehdoin? Sähkökeskukseen voisi myös varata pari mittari paikkaa operaattoreille."

Vastine: Tontin infran ja sähkökeskuksen tarkempi suunnittelu tapahtuu asemakaavan laatimisen jälkeen toteuttamisvaiheessa. Kaava mahdollistaa kuidun vetämisen.

Elisa Oyj, 13.11.2019

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Alueen laidalla on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna, 15.11.2019

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Jokelan omakotiyhdistys ry 4.12.2019

Jokelan omakotiyhdistys ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto muutosehdotuksesta NRO 3509 Konduktöörinkuvan asemakaavasta.

Jokelan omakotiyhdistys pitää yleisesti ottaen hyvänä lähestymistapana tiivistää rakentamista Jokelan ydinkeskustassa. Tämä on nähdäksemme linjassa Tuusulan yleiskaava 2040 kanssa. Samalla olemme huolissamme siitä, että huomioidaanko alueen viheralueiden määrä ja riittävyys sopivalla tasolla. Kyseessä olevan alueen vierellä on Nukarintien ja Opintien kulmassa lampi ja ulkoilualue, jolle tällä rakentamisella kohdistuu lisäkuormitusta.

Konduktöörinkujan rakentamisen osalta toivomme, että rakennukset suunnitellaan niin, että ne soveltuvat alueella vallalla olevaan värimaailmaan (puna-ruskea tiilimäinen verhoilu) sekä kaava-alueen itä- ja eteläpuolen, sekä osin kaava-alueen kaakkoislaidan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön mukaiseen maisemaan.

Emme vastusta rakennettavien kerrostalojen kerros määrän lisäämistä, mutta kerros määrän lisääminen aina 8 asti, voi tuottaa läheisille alueelle enemmän varjostusta kuin matalampi rakentaminen. Lisääntynyt varjostus voi haitata Konduktöörinkujan pohjoispuolen asukkaita ja Puistotien länsipuolen asukkaita. Pyydämme huomioimaan mahdollisen haittavaikutuksen suunnittelulaskelmissa.

Näemme, että kerrostalorakentamisessa on syytä varata kivijalkatasolle liike- ja harrastustilaa, jotta asukkaiden eri tarpeita voidaan kattaa. Muun muassa erilaiset muuntautuvat tilat voivat olla tarpeellisia niin liike-elämän, sosiaalitoiminnan kuin asukastilojen osalta.

Lähialueen kadut ovat kapeita, mikä ei mahdollista kadunvarsipysäköintiä. Pysäköintitilojen riittävydestä on pidettävä suunnittelussa huolta; sekä huolehtia myös mahdollisten sähkö- ja hybridi-autojen latauspisteiden riittävydestä. Taloihin tulevat sähkökaapelit olisi mitoitettava siten että ne kestävät kaiken mahdollisen tulevan lataustarpeen, jota kautta voitaisiin jakaa latausliittymä parkkialueelle.

Rakennusvaiheessa tulisi paikoitusalueelle tehdä vähintään kaapeliputkitus valmiiksi. Mieluiten näkisimme, että tulevaisuutta ajatellen toteutetaan riittävän vahvat kaapelit jokaiseen lämmitystolppaan, jotta se on tarpeen vaatiessa voidaan muuttaa latauspisteeksi. Latauspisteissä tulisi olla oma kulutusmittaus veloitusta varten. Pysäköintitilaa tulisi Jokelan omakotiyhdistyksen näkemyksen mukaan varata 1 pysäköintitila per huoneisto sekä 2-4 vieraspaikkaa.

Pidämme erittäin hyvänä, että alueelle suunnitellaan riittävät leikkipaikat lapsille. Jokelan omakotiyhdistyksen huomiona on, että leikkipaikkoihin voi kohdistua aiottua suurempaa käyttöä, sillä lähialueella ei juurikaan ole leikkipaikkoja, ellei lukuun oteta Konduktööripolun päässä olevan kerrostalon leikkialuetta. Sijoittelun kannalta tulisi huomioida helppo, turvallinen kulku ja mahdollisuus eristää alueet aidalla tai muulla vastaavalla tavalla.

Konduktöörinkujan asukkaille pitää taata esteetön ja helppokulkuinen väylä aina Jokelan Keskustielle asti, jonka ympäristössä ovat päivittäistavarakaupat sekä apteekki. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota kulkuväylään Opintien ja Keskustien risteyksessä olevaan Jokelan terveysasemalle ja Jokelan kirjastolle ja Jokela-taloon (Keskustie 20).

Liikenneyhteyksien osalta pyydämme huomioimaan, että nykyiset bussilinjat kulkevat pääosin Opintietä/Pertuntietä pitkin. Lähin pysäkki on Nukarintiellä, mutta siitä ei liikennöi tällä hetkellä vakituista linjaa. Nukarintien ja Opintien risteuksen lähistöön olisi hyvä sijoittaa pysäkki kulkuyhteysien parantamiseksi.

Pyydämme ystävällisesti, että Tuusulan kunta huomioi Konduktöörinkujan kaavamuutoksen suunnitelmien laadinnassa esille tuomamme seikat.

Vastine: Lausuntojen ja muistutusten johdosta 8-kerroksinen rakennus on madallettu muiden rakennusten tavoin 6-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaava mahdollistaa siis kolmen 6-kerroksisen rakennuksen rakentamisen.

Rakennusten ulkoasun sopeuttamisesta ympäristöön on annettu kaavamääräys: "Rakennusten arkkitehtuurissa on huomioitava Jokelan taajaman rakennushistoriallinen teollinen perintö ja viereinen Jokelan tiilitehtaan alue." Kaavoituksen edustajat ohjaavat rakentamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa – tässä vaiheessa arvioidaan suunnitelmien arkkitehtonisia valintoja ja tarvittaessa ohjataan niitä laadukkaampaan suuntaan.

Pidättäytyminen ainoastaan punatiilessä julkisivumateriaalina ei ole tarkoituksenmukaista, vaan taajamakuvallisesti onnistuneita Jokelaan sopivia ratkaisuja voi toteuttaa myös muin keinoin. Arkkitehtuurin laatua määrittävää määräystä täydennetään maakuntamuseon lausunnon johdosta, ja lisätään tarkentavat määräykset: "Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai puuta. Kattojen tulee olla räystäällisiä harja- tai pulpettikattoja. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöön massaltaan, mittasuhteiltaan, väreiltään sekä ikkunajaoiltaan."

Leikkipaikkojen sijoittumista tontilla ei määritellä asemakaavassa, vaan ratkaisut sen suhteen tehdään rakennuslupaa hakiessa. Yksityisen tontin leikkipaikat varataan kiinteistön asukkaille.

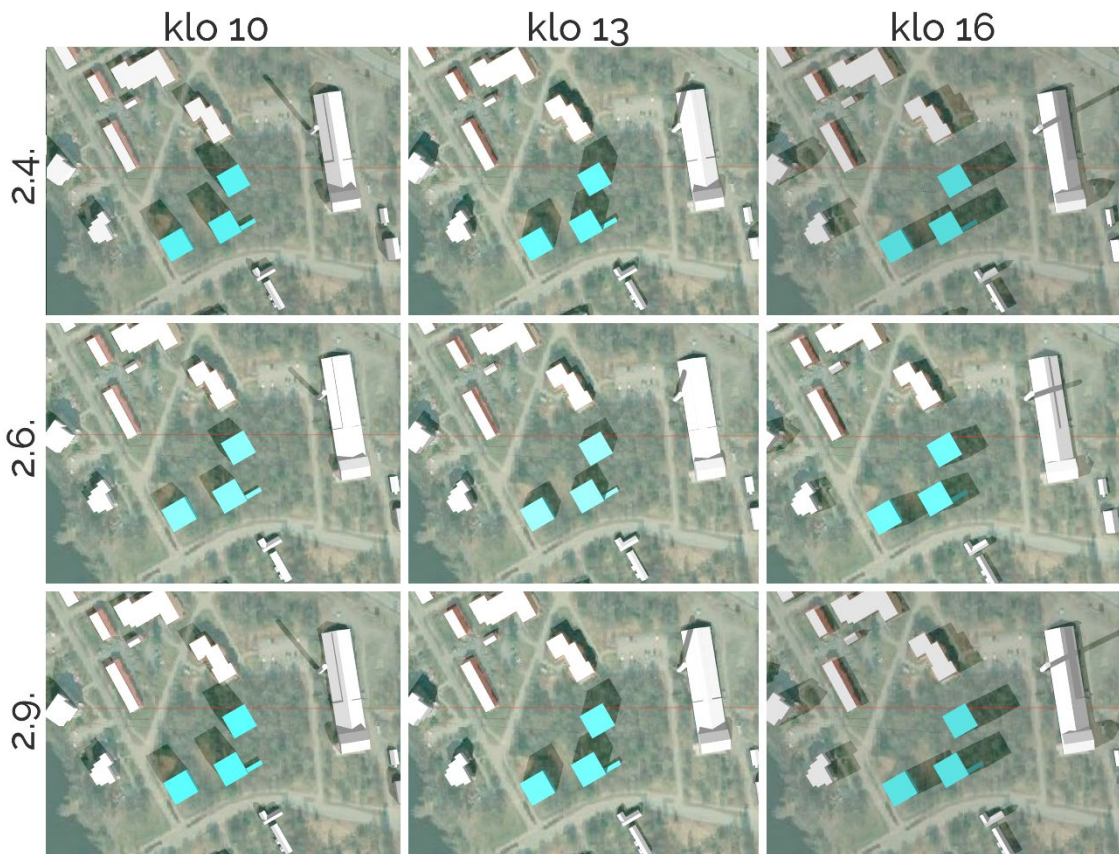
Jokelassa viheralueiden määrä on lampien ja niitä ympäröivien puistojen ansiosta keskusta-alueellakin runsas. Myös Notkokuiston liikuntamahdollisuudet sijaitsevat muutaman sadan metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Keskeisintä Jokelan keskustan viherrakenteen turvaamiseksi on nykyisten puistojen kehittäminen. Puutarhakaupunki-identiteetin vahvistamiseksi kaavaan lisätään AK-tonttia koskeva lisämääräys: "Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa huomioidaan Jokelan identiteetti puutarhakaupunkina."

Kaavaratkaisu ei mahdollista AK alueella palveluiden sijoittamista asuinrakentamisen yhteyteen. Jokelassa palvelut on syytä tällä hetkellä keskittää ydinkeskustan alueelle, joka sijaitsee kävelymatkan päässä kaava-alueelta. Palveluiden keskittäminen auttaa niiden elinkelpoisena pysymiseen synergiaetujen vuoksi.

Kaava-alue ei ulotu ydinkeskustan palveluiden äärelle, joten laajemman alueen liikennejärjestelyihin ei tämän kaavan yhteydessä oteta kantaa. Kunnan tulee aina huolehtia esteettömyydestä ja hyvistä kulkuyhteyksistä, ja puutteita huomattaessa paras tapa toimia on olla yhteydessä yhdyskuntatekniikkaan. Lähiliikenteen pysäkeistä ja niiden sijoittelusta vastaa HSL. HSL on tietoinen kaavamuutoksesta ja sen mahdollistamasta väestön kasvusta.

Autopaikkamäärä on määritetty Tuusulassa käytössä olevan pysäköintinormin mukaisesti. Jokelassa 500 metrin säteellä rautatieasemasta noudatetaan A-luokan tiiviin ydinkeskusta-alueen pysäköintinormia. Koska alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien sekä keskustan palvelujen läheisyydessä, ei ole perusteltua poiketa alueella muuten sovellettavasta normista. Sähköautojen latauspisteiden esille nostaminen on tärkeä seikka, joihin voidaan nykyään ohjata myös kaavatasolla. Latauspisteet tukevat ekologisia tavoitteita ja ovat tavoiteltava seikka. Selostukseen lisätään kehoitus sijoittaa tontille sähköautojen latauspisteitä tarkemmassa suunnittelussa.

Suurimmat varjot korkeimmastakin rakennuksesta lankeavat rakennuksen omalle pihalle aamupäivisin, sekä iltapäivällä rakennuksille varatulle itäpuoleiselle pysäköintialueelle. Varjoisuuden määrään vaikuttaa merkittävästi rakennusten ja pihalleiden keskinäinen sijoittelu. Ympäröivän muun rakennuskannan varjoisuuteen rakentamisen ei kuitenkaan pitäisi näillä kerroskorkeuksilla vaikuttaa. Talvikuukausina varjot lankeavat pitkälle ympäristöön, kuten kaikkialla Suomessa.



ELY-keskus 13.12.2019

Asemakaava-alue sijaitsee Jokelan rautatieaseman lähietäisyydellä ja kävelyetäisyydellä Jokelan keskustasta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen raskaan raideliikenteen aseman läheisyydessä sekä kävelyetäisyydellä keskustan palveluista on kannatettavaa.

Melumääräykseen on syytä korjata valtioneuvoston päätöksen numero oikeaksi (992/92093/92). Muilta osin piha- ja leikkialueiden määräys meluarvoista on kunnossa. Parvekkeiden lasitusmääräyksen yhteyteen tulisi lisätä seuraava määräys: "Mikäli melutaso huoneiston julkisivulla on päivällä 55–60 dB, eikä huoneisto aukea hiljaisemmalle ohjearvojen mukaiselle julkisivulle, tulee parvekkeelle järjestää ikkuna tai ovi, jonka kohdalla ohjearvo 55 dB alittuu lasituksen ollessa osin auki."

Vastine: Korjataan valtioneuvoston päätöksen numero oikeaksi, sekä lisätään melumääräykseen esitetty täydennys: "Mikäli melutaso huoneiston julkisivulla on päivällä 55–60 dB, eikä huoneisto aukea hiljaisemmalle ohjearvojen mukaiselle julkisivulle, tulee parvekkeelle järjestää ikkuna tai ovi, jonka kohdalla ohjearvo 55 dB alittuu lasituksen ollessa osin auki."

Ympäristökeskus 16.12.2019 (klo 17.08)

Kaavaselostuksessa todetaan, että "alueella on ollut tiilitehtaan teollista toimintaa, jonka johdosta maaperästä voi löytyä tiilien sekaista täytettä. Asemakaavassa ei ole kuitenkaan nähty tarpeelliseksi ohjata maaperän rakennettavuutta, pohjarakentamista tai pilaantuneisuuden kunnostamista." Selostuksesta ei käy ilmi, miksei pilaantuneisuuden kunnostamiseen ole kiinnitetty huomiota. Kun kyseessä on vanha teollisuustontti on lähtökohtaisesti syytä varmistua maaperän laadusta ennen rakentamista. Mikäli näin ei ole tehty, niin tämä olisi syytä lisätä kaavamääräyksiin ja rajata kyseinen alue saa-merkinnällä. Lisäksi kaava-alueen hulevesien johtaminen on syytä kuvata kaavaselostuksessa ja antaa niiden pidättämisestä tarvittaessa riittävät määräykset.

Vastine: Lisätään hulevesimääräys: "Korttelialueilla on viivytettävä hulevesiä periaatteella 1 m3 jokaista 100 m2 läpäisemätöntä pintaa kohden ennen kunnan hulevesiverkostoon johtamista. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman hulevesien viivytyksestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Likaisia hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä maastoon tai vesistöön."

Mahdollisten tiilijäte-esiintymien takia lisätään AK-tontille yleismääräys: "Tiilitehtaan teollisen toiminnan johdosta maaperästä saattaa löytyä tiilensekaista jätettä. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja haitalliset aineet tarvittaessa poistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 17.12.2019

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta pitää esitettyä asemakaavamuutosta perusteltuna. Se parantaa tiiviin ja elinvoimaisen keskustan rakentumisedellytyksiä Jokelassa. Paikoitusalueen (LPA-8) osalta on huolehdittava siitä, että aluetta rajaamaan ja jäsentämään aiotut autokatokset ja autotallit sekä vihheralueiden istutukset ja rakenteet eivät sulje Nukarintien mutkasta nykyisin avautuvaa viehättävää näkymää tiilitehtaalle.

Vastine: Autokatosten ja istutusten tarkoitus on suojata näkymää niin, ettei laaja pysäköintialue avaudu suoraan Nukarintielle. Määräys suojaa alueen maisemakuvaa ja puutarhamaisuutta. Näkymä tiilitehtaalle pääsee edelleen avautumaan nykyisen kaltaisena pysäköintialueen liittymän kodalta ja pysäköintialueen rakentuminen

kokonaisuudessaan nykyisen metsikön kohdalle voi suunnittelusta riippuen jopa avata näkymää lisää.

Lisätään puistomuuntamolle varatulle vm-alueelle lisämääräys: "Näkymä tulee säilyttää avoimena Nukarintieltä tiilitehtaan suuntaan."

Kasvatus- ja sivistyslautakunta 17.12.2019

Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomauttamista Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotukseen nro 3509.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 19.12.2019

Tuusulan Kunnanhallitus pyytää Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoa Jokelassa sijaitsevasta Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotuksesta. Museo on tutustunut aineistoon tarkastellen hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa pääradan varrella. Alue on suurelta osin rakentamaton kerrostaloalue, jonka kehittämistä asemakaavan muutoksella tavoitellaan. Voimassa olevasta asemakaavasta on korttelissa aiemmin toteutunut vain yksi kerrostalo. Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa "hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen" rautatieaseman läheisyyteen. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhden 8-kerroksisen ja kahden 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu vähäisesti lisää rakennusoikeutta verrattaessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Välittömästi kaava-alueen itä- ja eteläpuolelle, sekä osin kaava-alueen kaakkoislaidalle rajautuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Jokelan teollisuusalue.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta todeten, että Jokelan täydennysrakentamisen lähtökohdaksi tulee ottaa mittakaavaltaan sopusuhtainen rakennustapa. Jokelan keskustan täydennysrakentamiselle on ollut tyypillistä korkeimmillaan neljä-viisikerroksinen rakentaminen, joka on pysytellyt puurajan alapuolella. Maakuntamuseo ei suosittelen merkittäviä poikkeamia tähän yleislinjaan, tosin käsillä olevassa hankkeessa maakuntamuseo piti kuitenkin maltillista korottamista mahdollisena.

Lausunnosta annetussa vastineessa todetaan; "Jokelan keskustaa on perusteltua täydennysrakentaa myös aiemmin tyypillistä 4-5 – kerroksista rakentamista korkeammin. Jokelan sijainti junaradan varrella tukee keskustan tiivistymistä. Keskusta-alue rajautuu pohjois-, itä- ja länsisuunnassa olevaan pientalorakenteeseen, joten keskustan laajenemismahdollisuudet tulevaisuudessa ovat rajatut. Tämän takia Jokelan kasvaessa, tulee nykyinen keskusta-alue tiivistymään ja rakentaminen kehittymään ennemmin korkeammaksi kuin laajemmalle alueelle".

Koska Jokela on tehtaiden ympärille kasvanut taajama, ja keskusta-alueella ja sen kupeessa sijaitsevat vanhat tehdasrakennukset ovat tärkeä osa Jokelan taajamakuvaan, olisi tärkeää havainnollistaa visuaalisesti tulevan rakentamisen ja tehdasrakennusten välistä suhdetta. Kaava-aineistossa ei valitettavasti ole mitään havainnekuvia kaavaehdotuksen mahdollistamasta rakentamisesta, joten vaikutusten arviointi suhteessa RKY-alueeseen jää puutteelliseksi. Selvää kuitenkin on että "hiukan korkeampien kerrostalojen" mataloittaminen olisi sopusuhtaisempi ja alueen historiaa kunnioittavampi lähestymistapa. Tämän johdosta Keski-Uudenmaan maakuntamuseo pitäisi parempana kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, että kerrostaloja mataloitettaisiin kerroksella.

AK-alueen asemakaavamääräyksissä todetaan että; "Rakennusten arkkitehtuurissa on huomioitava Jokelan taajaman rakennushistoriallinen teollinen perintö ja viereinen Jokelan tiilitehtaan alue", määräys on tällaisenaan aivan liian väljä ja tulkinnanvarainen, ja sitä on syytä terävöittää esim. uudisrakentamisen rakennusmateriaalien suhteen.

Vastine: Madalletaan esitetty 8-kerroksinen rakennus muiden tavoin 6-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaava mahdollistaa kolmen 6-kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Kerrosluvun nostaminen lainvoimaisen kaavan nelikerroksisesta rakentamisesta on perusteltua asemanseutujen tiivistämiseen nojaten. Jokelan osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen ylemmät kaavatasot ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat alkaneet ohjata voimakkaasti joukkoliikenteen solmukohtien ja erityisesti asemanseutujen kehittämiseen.

6-kerroksinen rakentaminen keskustan laidalla toimii rakentuessaan alkusysäyksenä keskustan laajemmalle kehittymiselle. Tulevaisuudessa Jokelan ydinkeskustan nähdään rakentuvan pääosin 6- ja aseman lähiympäristössä jopa 10-kerroksisena. Jokelan keskustan kehityssuuntia ja yleisluontoisempia linjauksia käsitellään valmisteilla olevassa keskustan yleissuunnitelmassa.

Arkkitehtuurin laatua määrittävää määräystä täydennetään lisäämällä määräykset: "Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä tai puuta. Kattojen tulee olla harjaitai pulpettikattoja. Rakennusten on sopeuduttava ympäristöön massaltaan, mittasuhteiltaan, väriykseltään sekä ikkunajaoiltaan.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa huomioidaan Jokelan identiteetti puutarhakaupunkina."

Kaavaselostuksen kannessa on esitetty massoittelukuva kaavan mahdollistamasta rakentamisesta. Tarkempia kuvia rakentamisen arkkitehtuurista ei voida kaavavaiheessa esittää, sillä kaavoituksessa ei ole enää mukana rakennuttajaa.

HSL 20.12.2019

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä on antanut kannanoton asemaakaavan muutosehdotuksesta nro 3509, Konduktöörinkuja 4.10.2018 diaarinumerolla 411/10.02.03.00/2018 eikä HS:llä ole edellisestä vaiheesta annettuun lausuntoon nähden lisättävää. Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

KONDUKTÖÖRINKUJA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOSTUS MUISTUTUS

Asunto Oy Tuusulan Lammenpeili 10.12.2019

Haluamme tällä Asunto Oy Tuusulan Lammenpeilin hallituksen lausunnolla ottaa kantaa kaavaehdotuksessa kahteen asiaan:

1) Hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen:

"Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen rautatieaseman läheisyyteen. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhden 8-kerroksisen ja kahden 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu vain vähäisesti lisää rakennusoikeutta verrattaessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan."

Ilmaiseimme tyytyväisyytemme voimassa olevan kaavan mukaiseen kuuteen 4-kerroksiseen asuintaloon, mutta kanta muuttuu kriittisyydeksi ehdotuksessa olevan yhden, jopa 8-kerroksisen talon rakentamiseksi:

a) kyse ei ole "hiukan korkeammasta" kerrostalosta, vaan peräti puolet korkeammasta eli jopa kaksinkertaisesta talosta, johon saattaa tulla vielä esim. saunakerros kuin yhdeksänneksi.

b) ihmettelemme Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausuntoa, jossa muistutetaan Jokelan "neli-viisikerroksisesta rakentamisesta, joka on pysytellyt puurajan alapuolella", johon yleislinjaukseen "Maakuntamuseo ei suosittele merkittäviä poikkeamia". Mielestämme juuri "kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta" kerrostalon kaksinkertaistuminen on merkittävä poikkeama, kaukana maltillisesta.

c) mielestämme Jokelan kehittämisessä tavoiteltava "puutarhamaisuus" ei kerrostalojen nostamisessa jopa kaksinkertaiseksi ole enää käypä termi ainakaan Puistotien vierelle aiotussa rakentamisessa.

2) Autopaikkojen korttelialue (LPA-8):

*"Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville rakennuspaikoille".
Jne,*

Turvallisuussyistä emme kannata ajoreittiä parkkialueelle Puistotien ja Konduktöörinkujan kautta, vaan suoraan Nukarintieltä. Ko. suora ja lyhyin reitti olisi myös Tuusulan kunnan kannalta teknisesti taloudellisesti kannattavampi ratkaisu.

Vastine: Lausuntojen ja muistutusten johdosta 8-kerroksinen rakennus on madallettu muiden rakennusten tavoin 6-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaava mahdollistaa siis kolmen 6-kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Kerrostalon nostaminen lainvoimaisen kaavan nelikerroksisesta rakentamisesta on perusteltua asemanseutujen tiivistämiseen nojaten. Jokelan osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen ylemmät kaavatasot ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat alkaneet ohjata voimakkaasti joukkoliikenteen solmukohtien ja erityisesti asemanseutujen tiivistämiseen.

Puutarhakaupunkiaate ei poissulje korkeaa rakentamista. Massansa puolesta pistetalot, joita alueelle on nyt esitetty, mahdollistavat vihreämmän ympäristön kuin umpikorttelimaiset ratkaisut, kuten voimassa olevan kaavan mukainen nelikerroksinen

korttelirakenne. Pistetalot jättävät enemmän tilaa kaupunkivihreälle ja avaavat näkymiä sisäpihoille, joiden istutukset tuovat maisemaan oman vihreänsä.

Lisätään kaavaan määräys puutarhakaupunki-identiteetin huomioimisesta piha-alueen istutuksissa: "Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa huomioidaan Jokelan identiteetti puutarhakaupunkina."

Nykyisin käytössä oleva ajoyhteys Nukarintietä pysäköintialueille säilyy ja toimii jatkossakin pääasiallisena ajoreittinä pysäköintialueelle. Konduktöörinkujan kautta ei kaavassa ole esitetty ajoyhteyttä pysäköintialueelle, vaan ainoastaan polkupyörille ja kävelylle varattu yhteys, jossa huoltoajo on sallittu.