

TUUSULAN KUNTA, Jokela 2. kunnanosa, Kirkonkylä, Paijala

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee maa- ja metsätalousaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 6024, 6025, 6026 ja 6027 sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

RIDASJÄRVENTIE TYÖPAIKKA-ALUE II asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 3464

Laatija : kaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
puh. 040 314 2016
veli-pekka.ristimaki@tuusula.fi

kkl hyv.
kh hyv.
valtuusto hyv.

luonnos 16.11.2010 (kaavltk)
ehdotus 19.6.2012

asemakaava

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

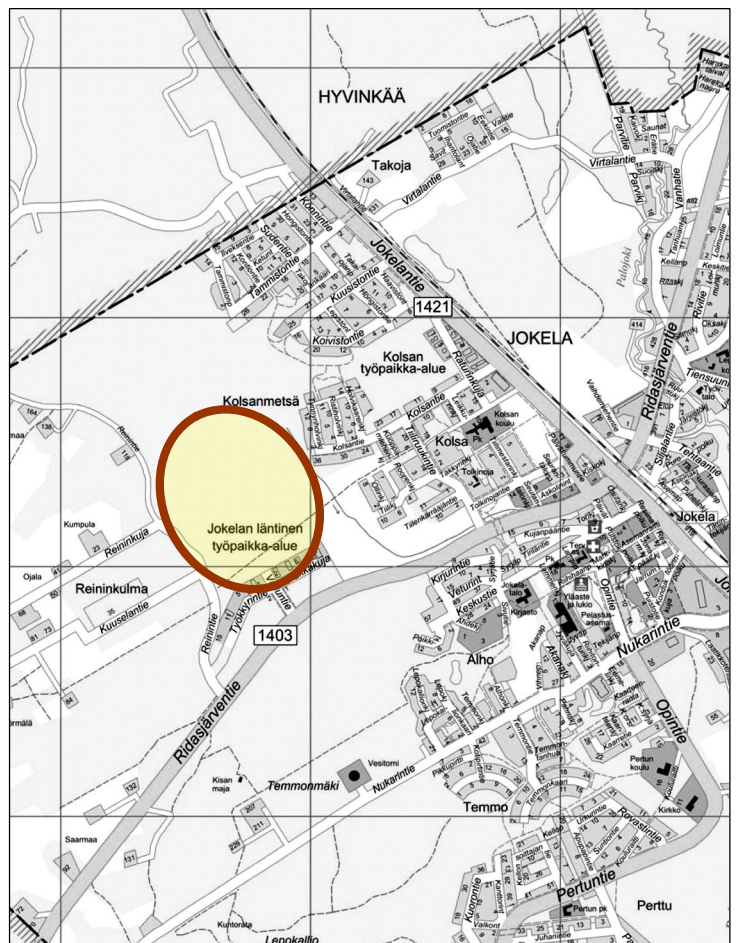
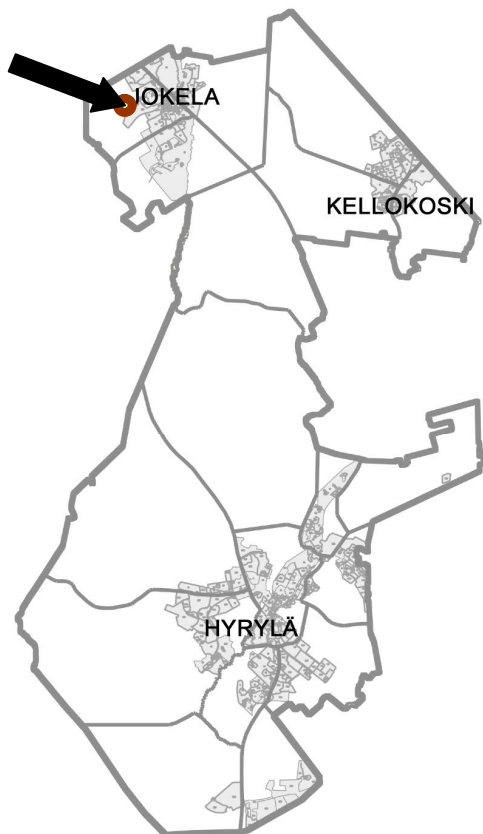
Asemakaava ja asemakaavan muutos:
Tuusula, Jokela 2. kunnanosa
Kirkonkylä ja Paijalan kylät
Korttelit 6024, 6025, 6026 ja 6027 sekä lähivirkistys- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Jokelan keskustasta 1,5 km länteen, Jokelan läntisen työpaikka-alueen pohjoispuolella. Lännessä ja lounaassa alue rajautuu Reinintiehen ja idässä Kolsan pientaloalueen ja kaavoitettavan alueen väliin jäävään Kolsan metsän viheralueisiin. Pohjoisessa alue rajautuu Takojan pohjavesialueeseen ja luoteessa luonnonympäristöltään arvokkaaseen Takojan metsä-suomaasto alueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 26,9 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ridasjärventien työpaikka-alue II, asemakaava ja asemakaavan muutos, nro 3464. Kaavan tarkoituksena on Jokelan läntisen työpaikka-alueen laajentaminen voimassa olevan Jokelan osayleiskaavassa (hyväksytty valtuustossa 13.3.2006 § 18) esitettyjen tavoitteiden mukaisesti.



Kaava-alueen sijainti

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	
1.2	Kaava-alueen sijainti	
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	
1.4	Sisällysluettelo	
1.5	Luettelo selostuksen liitteistä	
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	
2.1.1	Vireilletulo	
2.1.2	Luonnos	
2.1.3	Ehdotus	
2.2	Asemakaava	
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	
3.1.2	Luonnonympäristö	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	
3.1.4	Maanomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	
4.3.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
4.3.2	Suunnittelun vireille tulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	
4.4	Asemakaavan tavoitteet	
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	
5.1.2	Palvelut	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	
5.3	Kaavan vaikutukset	
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	
5.3.3	Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön	
5.3.4	Taloudelliset vaikutukset	
5.3.5	Vaikutukset työpaikkoihin	
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	

5.5	Kaavan suhde muihin maankäyttösuunnitelmiin	
	5.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	
	5.5.2 Maakuntakaava	
	5.5.3 Jokelan osayleiskaava	
	5.5.4 Asemakaava	
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	
	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	
	6.3 Toteutuksen seuranta	
7.	LIITTEET	23

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:5000
3. Ote Jokelan osayleiskaavasta 2029 1:5000
4. Ote voimassaolevasta asemakaavasta 1:5000
5. Kunnallistekniset verkostot 1:5000
6. Kunnan omistamat maat
7. Rakennettu- ja luonnonympäristö
8. Asemakaavakartta ja -määräykset 1:3000
9. Havainnekuva 1:3000
10. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin laaditut vastineet
11. Alustava vesihuoltosuunnitelma 1:3000 ja selvitys hulevesien hallinnasta
12. Liikenneselvitys
13. Länsi-Jokelan luontoarvot ja ekologiset yhteydet
14. Seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Jokelan läntisen työpaikka-alueen laajennus on ollut kaavoituksen työohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa vuodesta 2003 lähtien. Kaavoitussuunnitelmassa 2008–2012 laajennusalue siirrettiin koskemaan Jokelan osayleiskaavassa 2029 osoitettuja läntisen työpaikka-alueen pohjoispuolella olevia työpaikka-alue (TP) varauksia. Asemakaavatyöhön on ryhdytty kunnan aloitteesta.

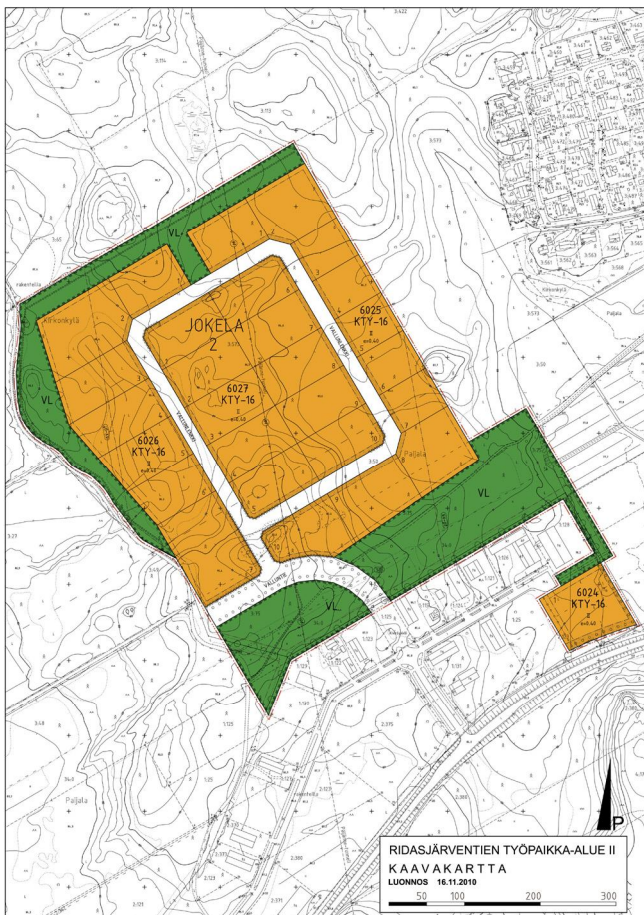
Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 11.10.2007. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.10.–5.11.2007. Nähtävilläoloaikana siitä jätettiin mielipide ja lausunto. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä toivomuksia ja tavoitteita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 10).

2.1.2 Luonnos

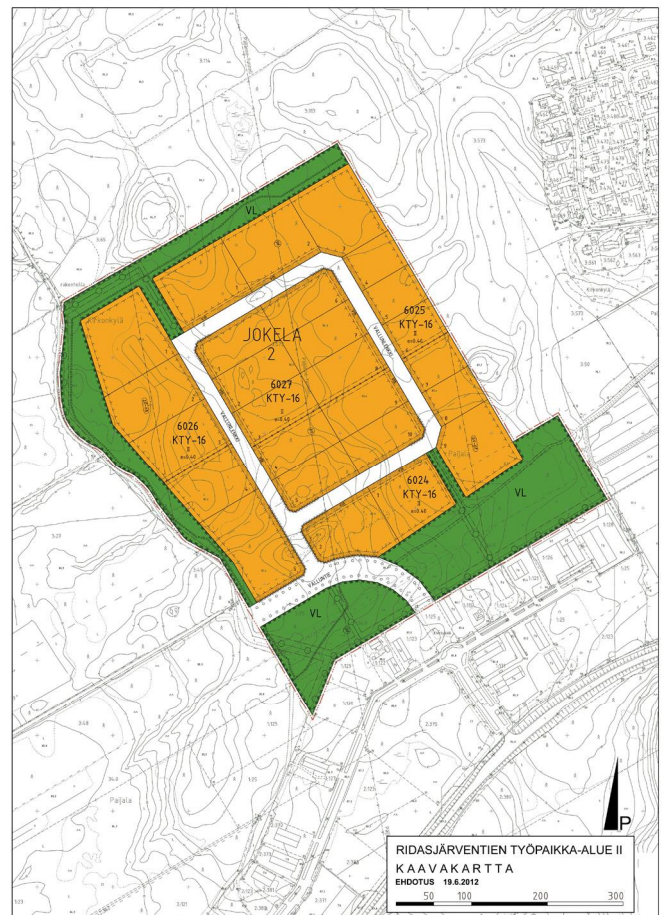
Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 16.11.2010 § 103 ja se oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 2.12.2010 – 10.1.2011. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide ja saatiin 16 lausuntoa. Mielipide ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 10).

2.1.3 Ehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saadun palautteen pohjalta kaavaselostukseen, -karttaan ja -määräyksiin tehtiin korjauksia. Kaava-alueen rajausta muutettiin siten, että kaavaluonnoksessa mukana ollut voimassa olevan asemakaavan korttelin 61537 tontti (luonnoksessa kortteli 6024) ja sen pohjoispuolelle osoitettu puistokaistale rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle. Korttelialueiden rajauksia ja Vallunlenkin linjausta tarkistettiin. Korttelialueiden rakentamista ja Päijänne-tunnelin suoja-alueita koskevia kaavamääräyksiä täsmennettiin. Valluntien muinaisjäännettä kokeva kaavamerkintä poistettiin. Lisäksi kaavakarttaan osoitettiin varauksia maanalaisille johdoille, pumppamolle, korkeajännitelinjoille ja puistomuuntamoille. Ridasjärventien työpaikka-alue II asemakaava ja asemakaavanmuutos ehdotus on kuntakehityslautakunnan käsittelyssä 19.6.2012.



Kaavoituslautakunnan 16.11.2010 § 103 hyväksymä kaavakarttaluonnos.



Kuntakehityslautakunnan käsittelyssä 19.6.2012 oleva kaavakarttaehdotus.

2.2 Asemakaava

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee 1,5 km Jokelan keskustasta länteen, Ridasjärventien pohjoispuolella. Alueen asemakaavoituksella toteutetaan 13.3.2006 hyväksyttyä Jokelan osayleiskaavaa ja laajennetaan nykyistä Jokelan läntistä työpaikka-aluetta. Alue on kunnan omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on 26,9 ha ja siitä korttelialueiden osuus on 16,6 ha (62 %). Korttelialueet on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-16). Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusoikeutta korttelialueille on osoitettu tehokkuusluvun $e=0.40$ mukaan 66558 k-m². Pysäköinti normina on käytetty Tuusulan kunnan kaavoituslautakunnan 12.10.1999 hyväksymiä pysäköintinormeja. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

Lähivirkistysaluetta kaava-alueen pinta-alasta on yhteensä 7,4 ha (27 %). Lähivirkistysalueet liittyvät ympäristön viherverkostoon. Alueille on osoitettu Jokelan osayleiskaavan mukaiset ulkoilureittiyhteydet ja lisäksi kevyenliikenteen yhteys Kolsan koulun suuntaan.

Nykyisen työpaikka-alueen pääkatuna toimivaa Valluntietä jatketaan luoteeseen (pituus 260 m). Pääkadusta erkanee Vallunlenkki niminen tonttikatu (pituus 1060 m), jolta voidaan osoittaa liittymät uusille korttelialueille. Valluntien varteen on osoitettu liittymäkieltoimerkintä. Kaava-alueen kadut on mitoitettu raskaalle liikenteelle. Katualueiden osuus (2,9 ha) kaava-alueen pinta-alasta on 11 %.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan saatua lainvoiman, käynnistyneen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen alueella välittömästi. Katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua kaavan mukainen alue rakentunee noin kymmenen vuoden kuluessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Jokelan keskustan länsireunalla, Ridasjärventien pohjoispuolella noin 1,5 km etäisyydellä Jokelan keskustasta. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta, nuorta sekametsää. Alue rajautuu etelässä rakennettuun Jokelan läntiseen työpaikka-alueeseen. Suunnittelualueen asemakaavoitettu eteläosa (liite 4) on 11.7.1995 voimaantulleessa Ridasjärventien työpaikka-alueen asemakaavassa (kaava nro 3266) osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on rakentamatonta ja valtaosaltaan vaihtelevaa kuusi- ja mäntyvaltaista nuorta talousmetsää. Osa alueesta on taimikkoa ja harvennushakattua. Alueen eteläpuolitse luoteesta kaakkoon kulkee suurjännitelinja, jonka johtaukeilta puusto on poistettu.

Keväällä 2009 alueella tehtiin liito-orava kartoitus Ympäristötutkimus Yrjölä Oy:n toimesta. Kartoituksen yhteydessä alueen pohjoisosasta löytyi yksittäisiä

haapoja. Kartoitusraportin mukaan alue ei kuitenkaan ole liito-oravalle sopivaa eikä havaintoja liito-oravasta tehty.

Jokelan osayleiskaavatyön yhteydessä ei suunnittelualueelta ole todettu sellaisia arvokkaita luontokohteita, jotka asemakaavoituksen yhteydessä tulisi suojella.



Suunnittelualueen halki itä- länsisuunnassa kulkeva Reinintien ja Kolsan asuinalueen yhdistävä polku ja alueelle tyypillistä nuorta talousmetsää.

Jokelan taajaman länsipuolisten haja-asutus alueiden luontoarvoja on tutkittu ja Tuusulan koko kunnan kattavan yleiskaavatyön lähtötietoaineistoksi laaditussa luontoselvityksessä vuonna 2011 (Tuusulan yleiskaava, luontoselvitys 2011, Luontotieto Keiron Oy). Suunnittelualueen metsien osalta selvityksessä mainitaan, että metsät ovat metsätalouskäytössä olevia nuorehkoja metsiköitä sekä metsän uudistusaloja. Alueella on tehty avohakkuita myös parin viimevuoden aikana. Suunnittelualueen luoteispuolella on kolme paikallisesti erittäin arvokasta luontokohdetta. Kohteet on esitelty tarkemmin selostuksen liitteessä 13. (Länsi-Jokelan luontoarvot ja ekologiset yhteydet).

Takojan pohjavesialue

Suunnittelualueen pohjoiskulma sivuaa Takojan pohjavesialueen suojavyöhykettä. Kaavoitettavan alueen katu- ja korttelialueet voidaan sijoittaa kokonaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia. Alue rajautuu etelässä pääosin Ridasjärventien työpaikka-alueeseen, jonka rakentuminen on alkanut vuonna 1995 kaavan voimaantulon jälkeen.

Tekninen huolto

Kaava-alue on tarkoitus liittää alueen eteläpuolella sijaitseviin kunnallistekniikan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin, jotka sijaitsevat Valluntien pohjoispäässä.

Kaava-aluetta koskeva vesihuoltosuunnitelma on tekeillä. Korttelialueiden hulevedet on tarkoitus johtaa sadevesiviemäriin. Katualueiden hulevedet joh-

detaan sadevesiviemäriin avo-ojapainanteiden kautta joihin rakennetaan savitiiviste. Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeellä hulevesiä varten rakennetut avo-ojat varustetaan bentoniittimatolla. Alueen hulevedet johdetaan kaava-alueen ulkopuolella nykyisiin uomiin idässä Kolsan alueen kautta aina Palojokeen ja lännessä Reininkulman alueen kautta Vantaanjokeen. Virtaamamitoituksissa on todettu, että hulevesien johtamiseksi alueelta pois ovat nykyiset ojat riittäviä. Alustava vesihuoltosuunnitelma ja selvitys hulevesien hallinnasta ovat selostuksen liitteenä (liite 11).

Alue kuuluu pääosin Nurmijärven Sähkö Oy:n sähkönjakelualueeseen. Alueen koillisnurkka on Fortum Sähkönsiirto Oy:n jakelualueetta. Alueen sähkön toimitajat ovat sopineet kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana, että kaavoitettava alue tulee kuulumaan kokonaisuudessaan Nurmijärven Sähkö Oy:n jakelualueeseen kaavan tullessa lainvoimaiseksi.

Suunnittelualan läpi kulkee korkeajännitelinja.

Tiestö ja liikenne

Alueelta on hyvä tieyhteys alueen kokoojakatuna toimivaa Valluntietä pitkin Ridasjärventielle ja siitä edelleen Hyvinkään, Mäntsälän ja Järvenpään ja Helsingin suuntiin.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Reinintie -nimiseen yksityistiehen. Reinintie palvelee suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvaa haja-asutusaluetta ja kytkee sen liikenteellisesti Ridasjärventiehen ja muuhun liikenneverkkoon.

Ridasjärventien linjausta noudattava kevyen liikenteen väylä suunnittelualueelta ja Jokelan keskustaan Tiiliruukintielle valmistuu vuoden 2012 aikana.

Jokelan rautatieasema sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluita. Lähimmät kaupalliset ja julkiset palvelut löytyvät Valluntien ja Ridasjärventien risteyksestä ja 1,5 km etäisyydeltä Jokelan keskustasta.

Jokelan nykyinen linja-autolinjasto ei kulje alueen kautta tai sen ohi. Jokelan joukkoliikennetarjonta on kuvattu liitteen 12. (liikenneselvitys) sivulla neljä esitetyssä joukkoliikenteen linjakarttaotteessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Museoviraston vuonna 2009 Tuusulan kuntaan tekemän inventointiraportin (Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 4.–15.5.2009 Katja Vuoristo, Museovirasto, rakennushistorianosasto) mukaan nyt kaavoitettavalla alueella sijaitsee Valluntie (1000007207) -niminen muinaisjäännös. Kiuasmaisen uunin raunioksi tulkittu jäännös sijaitsee voimassa olevan asemakaavan maa- ja metsätalousalueella. Raportin sijaintikartan mukaan kohde sijaitsee Valluntien katualueen pohjoispään läheisyydessä, noin 30 metrin etäisyydellä katualueen rajasta luoteeseen. Raportissa kohde on luokiteltu rauhoitusluokkaan 2.

Alueen pohjakartan tarkistuksen yhteydessä 22.10.2010 on todettu, että muinaisjäännökseksi tulkittu kiviröykkiö sijaitsee noin 80 metriä em. sijainnista etelään voimassaolevassa asemakaavassa osoitetulla Valluntien katualueella. Katuosuutta kyseisessä kohdassa ei ole vielä rakennettu. Muinaisjäännöksestä ja sen sijainnista on pyydetty kaavan luonnosvaiheessa Museoviraston lausunto. Lausunnon mukaan Valluntien muinaisjäännös sijaitsee pohjakartan tarkistuksen yhteydessä todetussa paikassa voimassaolevan asemakaavan katualueella. Lisäksi lausunnossa todetaan, että muinaisjäännös on tutkittu kokonaan, eikä se vaadi jatkotoimenpiteitä. Näin ollen se ei aseta estettä asemakaavan mukaiselle kadun rakentamiselle. Kohde on siirretty muinaisjäännösrekisterissä luokkaan 3, joka ei aiheuta suojelutoimenpiteitä.

Museovirastonlausunto on kaavaselostuksen liitteessä 10. (Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin laaditut vastineet)

Päijänne-tunneli

Suunnittelualueen halkaisee pohjois-eteläsuunnassa Päijänne-tunneli. Päijänne-tunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan pääasiallinen lähde. Tunneli sijaitsee keskimäärin noin 50–70 metrin syvyydessä kalliossa. Suunnittelualue sijoittuu tunnelin paaluvälille 32700–33500, jossa tunnelin pohjataso on noin +20.00 merenpinnan yläpuolella. Tunnelissa virtaava vesi on kallion rakojen kautta yhteydessä paikalliseen pohjavedenkiertoon. Tästä johtuen on mahdollista, että maaperään joutuneita haitta-aineita kulkeutuu tunneliin pohjaveden mukana. Lisäksi kallioperän rikkonaisuudesta johtuen maanpinnalla virtaavilla hulevesillä saattaa olla paikallisesti virtausyhteys tunneliin. Suomen ympäristökeskuksen ja Pääkaupunkiseudun vesi Oy:n julkaisussa "Päijänne-tunnelin ympäristögeologia ja -riskit" on selvitetty Päijänne-tunnelin suhdetta alueen maaperään ja arvioitu riskejä vuotomahdollisuuksien ja tunnelin läheisyyteen sijoittuvien toimintojen näkökulmasta. Suunnittelualueen osalta selvityksessä on todettu seuraavaa:

"Maaston topografian perusteella paalujen 33000 ja 34000 välillä ja ympäristössä esiintyy kallion rakoilua ainakin suunnissa lounas-koillinen ja luode-kaakko. Kallion katto on varsin paksu, yleisimmin 50–60 m. Lujitus on niukkaa koko tarkasteluvälillä. Paalulla 32470 tie 1403 (Ridasjärventie) ylittää Päijänne-tunnelin. Jokelan taajaman keskusta on varsin kaukana, noin 1,5 km, eikä toiminnot sillä todennäköisesti aiheuta riskiä tunnelin vedelle. Maankäyttöä suunnitellessa taajaman länsilaidalla tulisi kuitenkin käyttää harkintaa ja ottaa tunnelin läheisyys huomioon."

Lujituksella tarkoitetaan tunnelin seinissä ja katossa olevaa 3–20 cm paksua ruiskubetoni verhoilua jonka tarkoitus on lujittaa tunnelin seiniä ja kattoa osuuksilla missä kallio on louhinnan tai ruhjevyöhykkeiden rikkomaa. Osalla lujitetuista osuuksista (18 %) betonointi on joko verkotettua tai raudoitettua. Lisätukena on käytetty lisäksi pulttista. Kallion rikkonaisuudesta ja tunnelin lujituksesta on suunnittelualueen osalta todettu seuraavaa:

"Vasta paalun 33000 pohjoispuolella on ohutta ruiskubetonointia tukevampaa lujitusta. Nämä muutamat verkotetut ruiskubetonoinnit on tehty välille 33114–33202. Tällä kohdalla tulkitaan kahden lounas-koillinen suuntaisen ruhjeen leikkaavan tunnelin. Ilman tietoa vuotovesimittauksista ei ole mahdollista ottaa kantaa näiden ruhjeiden mahdolliseen vedenjohtavuuteen."

Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on kaavoitettavan alueen eteläpuolinen Jokelan läntinen työpaikka-alue. Alueella ei kuitenkaan toimi sellaista teollisuutta, joka aiheuttaisi merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Häiriöt rajoittuvat alueelle saapuvaan ja sieltä lähtevään raskaaseen liikenteeseen ja ulkoarasteinnista ja piha-alueiden yleisestä epäsiisteydestä johtuvaan epäviihtyvyyteen. Nämä eivät kuitenkaan ole mitenkään poikkeavia alueen luonne huomioon ottaen.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen tilat RN:ot 1:125, 3:48, 3:50, 3:75, 3:573 ja 34:0 omistaa kunta (liite 6).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tarkistettu ja tavoitteisiin tehdyt muutokset ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maakuntakaavan. Maakuntakaavassa, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkee itä-länsisuuntainen viheryhteystarve. (liite 1. osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivu 2).

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan toimintoja, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia ja jotka edellyttävät keskinäistä yhteensovittamista. Em. vaihekaavassa ei ole tehty suunnittelualueita koskevia muutoksia tai tarkennuksia.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tekeillä. Kaavatyön pääpaino on yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä sekä liikenteeseen liittyvissä aluerakenteellisissa kysymyksissä. Lisäksi kaavassa käsitellään kaupan palveluverkkoa, sekä kylä- ja hajarakentamista. Maakuntahallitus hyväksyi em. 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksen 23.4.2012 ja se oli julkisesti nähtävillä 14.5.–

15.6.2012. Kaavaehdotuksessa ei ole suunnittelualueita koskevia muutoksia tai tarkennuksia.

Yleiskaava

Aluetta koskee koko kunnan kattava oikeusvaikutukseton yleiskaava (valtuuston hyväksymä 15.5.1989). Yleiskaava on suunnittelualueen osalta vanhentunut. Alueella on tullut voimaan Jokelan osayleiskaava.

Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaava on tullut vireille kaava osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 1.2.2010. Yleiskaavatyön yhteydessä laaditut rakennemallivaihtoehdot ja tavoitteet ovat olleet nähtävillä 26.9.–28.10.2011.

Jokelan osayleiskaava

Suunnittelualueita koskee valtuuston 13.3.2006 § 18 hyväksymä Jokelan osayleiskaava. Siinä alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamerkinän mukaan alue varataan toimisto ja palvelutyöpaikoille, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle ja siihen liittyville myymälätiloille ja varastoinnille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Osa suunnittelualueesta on tarkoitettu asukkaiden virkistyskäyttöön oleva ulkoilureittiverkosto huomioiden, osayleiskaavassa osoitettujen tavoitteiden mukaisesti (liite 3).

Asemakaava

Suurin osa suunnittelualueesta on nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolella. Alueen eteläosa on 11.7.1995 voimaantulleessa Ridasjärventien työpaikka-alueen asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta (M). Suunnittelualue rajautuu etelässä nykyisen Jokelan läntisen työpaikka-alueen liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- varistorakennusten korttelialueen (KTY) tontteihin. Nykyisen asemakaavan KTY-alueella kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden asunnon rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten. Asuntoa varten on järjestettävä muusta toiminnasta eroteltu piha, jonka koko on vähintään 100 m². KTY -korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.40 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II (liite 4).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.4.2007 § 55 ja se on tullut voimaan 28.5.2007.

Rakennusjärjestyksen tarkistus on käynnissä. Tarkistustyö on tullut vireille 24.10.2011. Rakennusjärjestyslunnot on ollut nähtävillä 30.1.–29.2.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu ja se täyttää kaavamittausasetuksen (23.12.1999/1284) vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on 13.3.2006 hyväksytyyn Jokelan osayleiskaavan toteuttaminen sekä yritystoimintaa palvelevien tonttivarantojen lisääminen Jokelan alueella.

Kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2012–2016 kaavoitustyö on merkitty yhdeksi kunnan kärkihankkeista. Kärkihankkeet ovat kaavoja, joiden valmistumiseen panostetaan ensisijaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan omasta aloitteesta. Jokelan läntisen työpaikka-alueen laajennus on ollut kaavoituksen työohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa vuodesta 2003 lähtien. Kaavoitussuunnitelmassa 2008 – 2012 laajennusalue siirrettiin koskemaan Jokelan osayleiskaavassa 2029 osoitettuja läntisen työpaikka-alueen pohjoispuolella olevia työpaikka-alue (TP) varauksia. Asemakaava ja asemakaavanmuutos on tullut vireille 11.10.2007 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu 11.10.2007 julkisesti nähtäville 18.10–5.11. 2007 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 1).

4.3.2 Suunnittelun vireille tulo

Kaava on tullut vireille Osallistumis- ja arviointisuunnitelman on kuulutuksen yhteydessä 11.10.2007.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan edistymisestä tiedotetaan luonnos- ja ehdotusvaiheessa kuulutuksilla sekä kirjeitse rajanaapureille. Osalliset ovat voineet jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Muistutukset ehdotusvaiheessa tulee jättää kirjallisesti.

Kaavaluonnoksesta on pyydetty ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta: Tuusulan kunnan rakennuslautakunta, sosiaalilautakunta, tekninen lautakunta, kuntakehitys/maankäyttö- ja karttapalvelut, ikäihmisten neuvosto, Jokelan kehittämistoimikunta, Jokelan omakotiyhdistys ry, Jokela–Seura ry, Jokelan yrittäjät ry, Tuusulan yrittäjät ry, Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry, Tuusula–Seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Maataloustuottajain yhdistys ry, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, TeliaSonera Finland Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy, Fortum Sähkönjakelu Oy, Fortum Power & Heat, Tuusulan seudun vesilaitos Pääkaupunkiseudun vesi (PSV) ja mahdolliset muut viranomaiset, joiden toimialaan hanke liittyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asiaankuuluville viranomaisille pyydetään lausunnot. Lisäksi tarvittaessa järjestetään MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelut luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeinen periaate on Jokelan läntisen työpaikka-alueen laajentaminen 13.3.2006 hyväksytyn Jokelan osayleiskaavan 2029 mukaisesti (liite 3). Tarkoituksena on tehostaa maankäyttöä lisäämällä ja monipuolistamalla yritystoimintaa palvelevia tonttivarantoja Jokelan alueella.

Alueen oloista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on uuden rakennettavan työpaikka-alueen, lähiympäristön viher-yhteyksien ja olevan ulkoilureittiverkoston yhteensovittaminen. Tavoitteena on säilyttää kaava-alueen länsipuolisen virkistysalueen hyvä saavutettavuus Jokelan keskustan suunnasta. Asemakaavassa on tarkoitus huomioida Jokelan osayleiskaavassa esitetyn ulkoilureittiverkoston mukainen poikittainen yhteys suunnittelualueelta Kolsan metsän lähivirkistysalueelle ja Kolsan koulun suuntaan.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena vahvistaa ja monipuolistaa yritysten toimintaedellytyksiä Jokelan alueella.

Kaavoitettava alue sijoittuu Päijänne-tunnelin vaikutusalueelle. Kaavatyön tavoitteena on, ettei alueen rakentaminen aiheuta haittaa tunnelin rakenteille eikä tunnelissa virtaavan veden laadulle ja määrälle.

Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana kaavoitettavan alueen naapuri (RN:o 1:122) on esittänyt vaatimuksen kevyenliikenteenväylän rakentamisesta Kolsan asuinalueen tai Jokelan keskustan suuntaan. Lisäksi mielipiteessä toivotaan kapean metsäkaistaleen säilyttämistä tontin pohjoisrajalle tontilla olevien asuintointojen ja pihapiirin suojaamiseksi.

Tuusula-Seura toteaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämässään mielipiteessään, että alue on jatkoa olemassaolevalle Jokelan läntiselle teollisuusalueelle ja soveltuu hyvin suunniteltuun tarkoitukseen. Lisäksi mielipiteessä tuodaan esille pohjavesien suojelun tärkeys ja Päijänne-tunnelin turvallisuuden huomioiminen toteuttamisen yhteydessä.

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana kaava-alueen rajanaapuri (kiinteistöt RN:ot 1:126 ja 1:128) on jättänyt mielipiteen jossa vastustetaan kaavaluonnoksessa Urakkakujan itäpään osoitettua puistokaistaletta ja sille osoitettua kevyenliikenteen yhteyttä. Syyksi vastustamiseen mielipiteen jättäjä on ilmoittanut haluavansa ostaa kunnan omistaman rakentamattoman tontin omistamansa kiinteistön RN:o 1:128 eteläpuolelta. Mielipiteen jättäjällä on tavoitte-

na laajentaa harjoittamaansa yritystoimintaa, jonka toiminta edellyttää kolmesta tontista muodostuvaa yhtenäistä aluetta. Tonttien välillä tulisi olemaan korttelialueen sisäistä trukkilikennettä, jonka kaavaluonnoksessa esitetty puisto-alue ja sille sijoittuva kevyen liikenteen yhteys estäisivät.

Mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 10).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu noudattaa pääosin Jokelan osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöratkaisua (kaavaratkaisun ja osayleiskaavan eroavaisuudet ilmenevät tarkemmin selostuksen kohdasta ”5.5 Kaavan suhde muihin maankäyttösuunnitelmiin”). Jokelan läntisen työpaikka-alueen kokoojakatuna toimivaa Valluntietä jatketaan luoteeseen. Valluntie, jonka kautta alue kytkeytyy muuhun taajamarakenteeseen, säilyy työpaikka-alueen pääväylänä. Valluntielle on asemakaavassa osoitettu liittymäkieltomerkinä. Uusille kaavoitettaville korttelialueille kulku tapahtuu Valluntiestä erkanevan Vallunlenkki -nimisen tonttikadun kautta. Jokelan osayleiskaavasta poiketen katuverkko mahdollistaa alueen läpi ajamisen Vallunlenkkiä pitkin. Päätyviä tonttikatuja ei uudella kaava-alueella ole. Liikenteellinen ratkaisu helpottaa raskaiden ajoneuvojen liikkumista alueella. Asemakaava mahdollistaa tarvittaessa työpaikka-alueen laajentamisen.

Nykyisen työpaikka-alueen ja nyt kaavoitettavan laajennuksen väliin on jätetty noin 80 metriä leveä viheralue, jonka kautta on osoitettu työpaikka-alueen läpi kulkeva ulkoilu-reitti ja kevyenliikenteenyhteys Kolsan suuntaan.

Asemakaavan yhteydessä alueelle osoitetaan ohjeellinen tonttijako.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 26,9 ha, korttelialueiden osuus siitä on 16,6 ha. Loput kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (7,3 ha) ja katualueeksi (2,9 ha).

Korttelialueet

Korttelialueet on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi merkinnällä KTY-16. Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusoikeutta korttelialueille on osoitettu tehokkuusluvun $e=0.40$ mukaan 66558 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteleiden nrot 6024, 6025 ja 6027 vm -merkinnällä osoitetuille istutettaville alueille saa rakentaa puistomuuntamoita. Alueelle sijoitettavat istutukset eivät saa aiheuttaa tonttiliittymissä ja katujen risteysalueilla näkemäestettä. Korttelialueita koskevat seuraavat määräykset:

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 h-m² kokoisen asunnon korttelin käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle ja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntoa varten on järjestettävä muusta toiminnasta erotettu piha leikkiä ja oleskelua varten. Pihaa on oltava vähintään 100 m² asuntoa kohti. Asuntoon on järjestettävä turvallinen huolto- ja asiointi liikenteestä erotettu käynti.

Ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle virkistysreiteille tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan.

Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa melua eikä ilman, veden tai maaperän saastumista. Toiminta saa aiheuttaa raskasta liikennettä.

Autopaikkoja on varttava seuraavasti:

- liiketilat:	1 ap / 35 k-m ²
- toimistotilat:	1 ap / 50 k-m ²
- teollisuus- ja varastotilat:	1 ap / 100 k-m ²
- asunnot:	2 ap / asunto

Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Alueelle ei saa sijoittaa automarket-tyyppistä suurmyymälää.
Päivittäistavaramyymälän huoneistoala saa olla enintään 75 k-m².

Kortteleiden rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä, hyvälaatuista ja hillittyä arkkitehtuuria noudattaen.

Maan alla kaava-alueen halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa Päijänne-tunneli. Kaavakarttaan on tunnelin kummallekin puolelle osoitettu tunnelin keskilinjasta mitattuna 200 metriä leveä suoja-alue (sv-pt). Kaavamääräyksen mukaan suoja-alueella on kielletty kaikki Päijänne-tunnelin rakennetta ja veden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristönsuojeluasetuksen (169/2000) 1 §:ssä tarkoitettua ympäristölupaa edellyttävää toimintaa eikä säilyttää Päijänne-tunnelin vedelle vaaraa aiheuttavia kemikaaleja, valmisteita tai jätteitä. Lämmityspolttonestesäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin säiliöön mahtuvan nesteen enimmäismäärä. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet ja kadut on eristettävä vettä läpäisemättömillä rakenteilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava suoja-alueen ulkopuolelle. Istutusalueilta, katoilta ja muilta puhtailta alueilta kertyvät hulevedet voidaan imeyttää. Alue on rakennettava ja maanmuokkaustoimenpiteet tehtävä niin, että ne eivät aiheuta haittaa Päijänne-tunnelille. Maanmuokkauksesta ja rakentamisesta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto Päijänne-tunnelin omistajalta hyvissä ajoin ennen rakennuluvan myöntämistä tai toimenpiteiden suorittamista. Päijänne-tunnelin molemmin puolin 50 metriä leveällä vyöhykkeellä kallioon ei saa porata lämpöpumpukkaivoja, porakaivoja ym. vastaavia syviä reikiä. Suoja-alueen määräykset koskevat soveltuvin osin myös katualueita.

Lähivirkistysalueet

Lähivirkistysalueet liittyvät ympäristön viherverkostoon. Lähivirkistysalueille on osoitettu Jokelan osayleiskaavan mukaiset ulkoilureittiyhteydet ja lisäksi kevyenliikenteen yhteys Kolsan koulun suuntaan. Nurmijärven sähkö Oy antaman lausunnon pohjalta lähivirkistysalueelle on osoitettu varauksia työpaikka-alueita palveleville uusille korkeajännitelinjoille. Alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkeva korkeajännitelinja sijoittuu lähivirkistysalueen eteläreunaan. Lähivirkistysalueille saa rakentaa puistomuuntamoita.

Katualueet

Kaava-alueen kadut on mitoitettu raskaalle liikenteelle. Valluntien katuvarauksen leveys on 30 metriä. Valluntien katualueelle on mahdollista toteuttaa kevyenliikenteen väylät katualueen kummallekin puolelle. Vallunlenkin katuvarauksen leveys on 20 metriä. Ajouradan leveys katualueilla on 4+4m. Ajouradan ja kevyenliikenteenväylien väliset viherkaistat ovat leveydeltään kolme metriä. Em. viherkaistat toimivat myös kunnallisteknisten järjestelmien asennuskaistoina. Lisäksi katualueiden reunaan on varattu kolme metriä leveät lumitilat. Katualueiden mitoitus on vastaava kuin kaavoitettavan alueen eteläpuoleisella jo toteutetulla työpaikka-alueella.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava alueelle ei ole osoitettu varauksia uudelle julkiselle palvelurakentamiselle. Tärkeimmät Jokelan keskustan tarjoamat palvelut sijaitsevat 1,5 km etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennetun ympäristön ja liikennealueiden suuntaan korttelialueiden rajautuminen on hoidettu istutuksin. Rakennusalat ovat varsin väljiä ja korttelialueiden sisällä rakennusten sijoittumista ei ole pyritty ohjaamaan. Eri toimijoiden mahdollisuutta jäsentää rakennusten ja piha-alueiden suhdetta toiminnan tarpeista lähtien ei ole haluttu rajoittaa.

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueiden rakentaminen tulee olla yhtenäistä, hyvälaatuista ja hillittyä arkkitehtuuria. Taajamakuva on laatuun vaikuttaa ulkoarastointialueiden ja katosten aitaaminen niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle virkistysreiteille tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan.

Valluntien luonnetta työpaikka-alueen pääliikenneväylänä on korostettu ajouradan ja kevyenliikenteenväylän väliselle viherkaistalle osoitetuilla istutettavilla puuriveillä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laajentaa Jokelan taajamarakenteen länsilaidalla olevaa työpaikka-aluetta. Työpaikka-alueen laajentuminen monipuolistaa alueen elinkeinorakennetta. Suurempi ja monipuolisempi alue lisänee alueen yritysten yhteistyömahdollisuuksia ja lisänee alueen vetovoimaan, joka osaltaan parantaa yritysten toiminta edellytyksiä. Työpaikka-alueen laajentuminen parantaa myös edellytyksiä Jokelan keskustan nykyisten palveluiden säilymiselle ja uusien syntymiselle.

Kaavan toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan rakentamista. Alue on kuitenkin helposti kytkettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin, jotka sijaitsevat kaava-alueen etelärajalla.

Kaavan toteutumisen myötä yritystoiminnan kasvusta alueella seuraa liikenteen lisääntyminen Reinintien, Valluntien ja Ridasjärventien varressa. Kaavatyön yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä (liite 13) on tarkasteltu kaavan vaikutusta liikenneverkkoon ja kaavan mukaisen maankäytön oletetun liikennetuotoksen vaikutusta olemassa olevien katu- ja tieverkon liittymien toimivuuteen. Selvityksen mukaan kasvavan ajoneuvoliikenteen kuormitus ja vaikutus on oleellista Ridasjärventien–Reinintien ja Ridasjärventien–Valluntien liittymissä. Selvityksen yhteydessä tehdyssä toimivuustarkastelussa ei ennustetuilla liikennemäärillä liittymissä havaittu välityskykyongelmia.

Kaavoitettava-alue sijoittuu Päijänne-tunnelin vaikutusalueelle. Asemakaavamääräyksissä rajoitetaan alueelle sijoittuvaa teollista toimintaa ja määrätään suojelutoimenpiteistä, joilla haitallisten aineiden pääsy maaperään ja mahdollisesti Päijänne-tunneliin estetään. Korttelialueiden lastaus- ja purkualueiden sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävien alueiden hulevesien pois johtamiseksi Päijänne-tunnelin suoja-vyöhykkeeltä on kaavakarttaan merkitty varaukset hulevesiviemäreille. Kokonaisuutena asemakaava on pyritty laatimaan niin, että sillä ei ole vaikutusta Päijänne-tunnelin turvalliseen toimintaan.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaava-alue sijoittuu Jokelan taajaman länsilaidalle ja se rajautuu lännessä ja pohjoisessa laajoihin rakentamattomiin metsä- ja maatalousalueisiin. Kaavoitettava pääosin rakentamaton metsäalue muuttuu kaavan toteutumisen myötä oleellisesti. Muutokset lähimaisemassa ovat suuria. Nyt rakentamattomat alueet tulevat rakennetuiksi ja luontoon liittyvät arvot menetetään laajoilta alueilta. Kaukomaisemassa, kun huomioidaan alueen sijainti taajamarakenteessa ja sitä ympäröivät metsäalueet, kaavan vaikutus luonnonympäristöön ei ole merkittävä. Työpaikka-alue (kortteli- ja liikennealueet) rajautuu ympäröivään metsämaisemaan, joten kaukomaisemassa nykyiset metsien ja peltojen rajat säilyvät ennallaan.

Kaavan toteuttaminen ei katkaise nykyistä viheralue verkosta. Eikä alueella ole todettu olevan erityistä suojelua vaativia luontotyyppejä.

Kaava-alueen rakentaminen, huolimatta sen sijainnista taajamarakenteen reunalla, on luonteeltaan taajamarakennetta täydentävää. Alueelle sijoittuvat toiminnot huomioon ottaen kaavoitettava-alue tukeutuu luontevasti nykyiseen liikenneverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Taajamarakennetta täydentävä ja nykyisiin kunnallisteknisiin verkostoihin tukeutuva rakentaminen vähentää luontoon haitallisesti vaikuttavia rakentamisen ja liikenteen päästöjä muualla.

5.3.3 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Kaavoitettava työpaikka-alueen laajennus rajautuu kaikilta sivuiltaan joko asemakaavan puistoalueisiin tai Jokelan osayleiskaavassa osoitettuihin virkistysalueisiin, joten uusien kaavoitettavien korttelialueiden ja nykyisen taajamarakenteen välissä on vähintään noin 80 metriä leveä rakentamaton metsävyöhyke.

Työpaikka-alueen toiminnasta johtuen kaavan toteutuminen lisää ympäristöhäiriötä alueella, verrattuna tilanteeseen jossa alueen maankäyttö säilyy maa- ja metsätalous-alueena. Asemakaavamääräyksillä häiriöiden tasosta on määrätty niin, että ympäröivällä asutukselle ja alueen toimijoille ei aiheudu oleellista häiriötä. Alueelle sijoittuva yritystoiminta on kaavamääräysten mukaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Rakentamisaikana työmaat aiheuttavat luonnollisesti jonkin verran häiriötä lähinaapureille. Alueen toteuduttua suurin yksittäinen häiriölähde on alueelle saapuva ja sieltä lähtevä liikenne, erityisesti varastointi ja teollisuustoimintaan liittyvä raskasliikenne. Liikennemäärän kasvu painottuu kuitenkin alueen kokoojakatuna toimivalle Valluntielle, joten liikenteen kasvun aiheuttamaa häiriötä Urakkakujan ja Työkkyrintien varressa ei voida pitää merkittävänä. Liikenteen kasvusta huolimatta liikenteen kokonaismäärä (Reinintie 853 ajoneuvoa/arkivrk ja Valluntie 1368 ajoneuvoa/arkivrk) jää kuitenkin vähäiseksi verrattuna esim. yleisten teiden liikennemääriin eikä sen aiheuttamaa häiriötä ympäröiville asuinalueille voida pitää normaalista poikkeavana työpaikka-alueen toiminta huomioonottaen.

Alueen korttelialueita reunustavat rakentamattomat metsäiset alueet vähentävät osaltaan alueella tapahtuvasta toiminnasta ja liikenteestä aiheutuvaa häiritsevää koettavaa vaikutusta kaava-alueen läheisyydessä olevien asuinalueiden suuntaan.

Asemakaavan toteuttaminen vähentää rakentamattomia ulkoilu- ja virkistyskäyttöön soveltuvien metsäalueiden määrää. Asemakaava-alue rajautuu kuitenkin laajoihin metsäalueisiin, joten sen läheisyydessä on edelleen virkistykseen soveltuvia alueita riittävästi. Lisäksi virkistysalueiden saavutettavuutta helpottaa kaava-alueen poikki kulkeva ulkoilu- ja kevyenliikenteenreitti.

5.3.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää uusien katualueiden ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Näiden rakentamiskustannukset ovat arviolta 1,3–1,4 milj. euroa. Tonttien myynti, alueen rakentuminen ja elinkeinoelämän kehittyminen tapahtuvat alueella vähitellen. Tontin myynnistä saatavilla tuloilla on tarkoitus kattaa alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamiskustannukset.

Alueen rakennuttua, työpaikka-alue lisää Jokelan palvelu- ja työpaikkatarjontaa ja vastaa osaltaan Tuusulan kuntastrategian tavoitteeseen kunnan työpaikkaomavaraisuudesta.

5.3.5 Vaikutukset työpaikkoihin

Alueelle sijoittuvan työpaikkatoiminnan profiili noudattanee nykyisen työpaikka-alueen profiilia. Tällöin alueelle tulee todennäköisesti noin 150–200 työpaikkaa. Arvio voi osoittautua epätarkaksi, mikäli alueelle tulevien yritysten henkilöstömäärä on automaatiosta tai toiminnasta riippuen arvioitua vähäisempi tai mikäli alueelle tulee arvioitua enemmän toimisto- tai liikerakentamista. Kaavan mahdollistaman hyvin erityyppisen toiminnan myötä työpaikkojen tarkempi arviointi ei ole mahdollista.

Tuusulan kunnan tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden nostaminen (kuntastrategia, valtuusto 14.11.2012). Tavoitteena on saavuttaa vuoteen 2025 mennessä vähintään 100 %:n työpaikka-omavaraisuus. Tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitaan vähintään 200 ha uutta työpaikkatonttimaata työpaikka-alueilta. Asemakaava (6,7 ha) vastaa osaltaan näihin tavoitteisiin.

5.4 Kaava merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät esitellään selostuksen liitteessä 8. Kaavassa ei ole käytetty normaalisista poikkeavia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

5.5 Kaavan suhde muihin maankäyttösuunnitelmiin

5.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavaluonnoksen sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tarkistettu ja tavoitteisiin tehdyt muutokset ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty- ja niiden suhdetta soveltuvien osin suunnittelualueen asemakaavoitukseen käydään läpi seuraavassa taulukossa:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavan sisältö
Toimiva aluerakenne	

Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia	Kaavamuutoksen myötä lähellä (1,5 km etäisyydellä) Jokelan keskustaa saadaan tehostettua maankäyttöä. Kaava-alue voidaan liittää kunnallistekniikkaan viereiseltä työpaikka-alueelta. Alueen vahvuutena ovat hyvät liikenneyhteydet ja luonteva sijainti Jokelan taajamarakenteessa.
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja kaupunkiseutujen ja taajamien eheyttäminen	Alue kytkeytyy olemassa olevaan infrastruktuuriin ja sijoittuu Jokelan keskustan läheisyyteen. Olevaa Jokelan läntistä työpaikka aluetta laajennetaan.
Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa	Työpaikka-alue sijoittuu hyvin Jokelan taajamarakenteen reunalle ja on helposti saavutettavissa Jokelan keskustan suunnasta. Alueelta on sujuvat yhteydet liikenteen pääväylille.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen	Alue ei sijoitu nykyisten joukkoliikenne reittien varteen. Alueen rakentumisen myötä ja työpaikkojen kasvun myötä kannattavan joukkoliikenteen toiminta edellytykset paranevat. Kaava-alueen ja ympäristön kevyen liikenteen verkosto on kattava kunhan rakenteilla oleva kevyenliikenteen väylä Ridasjärventin varteen valmistuu vuoden 2012 aikana.
Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.	Kaavan pääasiallinen tavoite on varata elinkeinotoiminnalle alueita. Mikäli asemakaava vahvistuu pääpiirteissään kaavaehdotuksen mukaisena, määrällisesti ja laadullisesti tavoitteeseen on päästävä.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina	Keskusta-alueen läheisyydessä olevaa asuin- aluetta kehitetään ja mahdollistetaan monipuolisen alueen rakentuminen. Kaavamuutos tukee asumisen kehittymistä. Alueen lähiympäristössä on tuettu palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueiden kehittymistä.
Viheralueiden yhtenäisyys	Asemakaava mahdollistaa yhtenäisen viheralueverkoston säilymisen alueella. Kaavakarttaan on merkitty osayleiskaavan mukaiset ulkoilureittiyhteydet. Alueelta on hyvät yhteydet Jokelan ympäristön viheralueverkkoon.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys	Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä muitakaan rakennelmia.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Kaavassa on annettu määräykset alueelle sijoituvan yritystoiminnan laadusta. Alueelle sijoittuva yritystoiminta tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen	Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kohteita tai erityistä kulttuuriympäristöä. Suunnitelma ei myöskään vaaranna ympäröivien kulttuuriympäristöjen arvoja. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Valluntie -niminen muinaisjäänös joka tuhoutuu kaavan toteutuessa Valluntien rakentamisen yhteydessä. Kaavoitusprosessin aikana museovirasto on tutkinut kohteen ja todennut ettei se aiheuta suojelutoimenpiteitä eikä estettä kaavan mukaiselle kadun rakentamiselle.

Ekologisten yhteyksien säilyminen suojelualueiden välillä	Rakentamisen laajuudesta huolimatta kaavan toteuttaminen ei katkaise alueen viheralue verkostoa eikä alueella olevia ekologisia käytäviä.
Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen	Alueelle jää riittävät virkistysalueet ja toimivat yhteydet laajempaan virkistysalue verkkoon. Alueen luonnolla ei ole paikallista laajempaa merkitystä eikä siten luonto- tai kulttuurimatkailulle ole nähty olevan edellytyksiä.
Luonnonvarojen saatavuuden turvaaminen tuleville sukupolville	Alueen rakentaminen ei vaikuta luonnonvarojen saatavuuteen.
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Liikennejärjestelmien kehittämisen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina	Alueella ei ole tällä hetkellä joukkoliikenne palveluita. Kaava parantaa tulevaisuudessa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä linja-autoyhteyksien osalta kun potentiaalisten käyttäjien määrä alueella kasvaa.
Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen	Liikennenympäristön sujuvuus ja turvallisuus paranevat Ridasjärventien varteen toteutettavan kevyen liikenteen väylän rakentamisen myötä.
Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja verkostojen kehittäminen	Mahdollisen joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä paranevat alueella kun alueen rakentamisen myötä potentiaalinen joukkoliikenteen käyttäjäkunta kasvaa.
Energiahuollon tuotantolaitosten ja energiaverkostojen valtakunnallisten tarpeiden turvaaminen	Kaavalla ei ole vaikutusta energiahuoltoon ja energia verkostoihin valtakunnallisella tasolla. 20 kV:n sähkölinjolle on osoitettu linjaukset vaara-alueineen. Annetuissa lausunnoissa ei ole energiahuollon tuotantolaitoksille esitetty jätettäväksi aluetta.
Helsingin seudun erityiskysymykset	
Seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.	Jokelan taajama tukeutuu voimakkaasti raideliikenteeseen. Kaavalla tuetaan ja parannetaan elinkeinoelämän toiminta mahdollisuuksia raideliikenteeseen tukeutuvalla alueella. Jokelan rautatieasema sijoittuu 2 km etäisyydelle kaava-alueesta. Sijaintinsa osalta kaavalla hyödynnetään taajamaverkon liikenteellisiä mahdollisuuksia.
Alueidenkäytön suunnittelulla ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista	Vaikka kaava-alue sijoittuu Jokelan taajamarakenteen reunalle, on kaavan mukainen rakentaminen luonteeltaan yhdyskuntarakenteen täydentämistä.

5.5.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutosehdotus on maakuntakaavan mukainen.

5.5.3 Jokelan osayleiskaava

Asemakaava toteuttaa Jokelan osayleiskaavaa, vaikka viheryhteyksien sijainnin ja kaava-alueen sisäisen liikenneverkon osalta se poikkeaa osayleiskaava-

van mukaisesta ratkaisusta. Jokelan osayleiskaava on esitetty suunnittelualueen osalta selostuksen liitteessä 3.

Osayleiskaavassa työpaikka-alueen halkaisee lounas- koillinen suunnassa kulkeva viheryhteys jolle on osoitettu samansuuntainen ulkoilureittiyhteys. Viher- ja ulkoilureittiyhteyden on tarkoitus yhdistää työpaikka-alueen länsipuoliset virkistysalueet Jokelan keskustan ja Kolsan koulun sekä Kolsan asuinalueen suuntaan. Asemakaava ehdotuksessa em. viher- ja ulkoilureittiyhteys on sijoitettu osayleiskaavasta poiketen nykyisen työpaikka-alueen ja nyt kaavoitettavan laajennuksen väliin. Ratkaisu mahdollistaa osayleiskaavan tavoitteiden mukaisen poikittaisen viher- ja ulkoilureitti yhteyden. Lisäksi ratkaisu turvaa ja huomioi osayleiskaavan mukaista ratkaisua paremmin nykyiselle työpaikka-alueella kaavan mukaisesti toteutettujen asuntojen asumisviihtyvyyttä. Toiseksi kaavaehdotuksen mukaista ratkaisua puoltaa alueella olemassa oleva polkuverkosto jonka mukaan asemakaava ehdotuksessa on ulkoilureittiyhteys linjattu. Asemakaava ehdotuksessa esitetty poikittainen viheryhteys vastaa mitoitukseltaan osayleiskaavassa esitettyä.

Osayleiskaava ja siinä osoitetut aluevaraukset on arvioitu vastaamaan Jokelan kasvuun tavoitevuoteen 2029 asti. Osayleiskaavassa ei ole osoitettu muita aluevarauksia Jokelan läntisen työpaikka-alueen laajentamiselle. Alueen kokoojäväylänä toimiva Valluntie on asemakaava ehdotuksessa linjattu osayleiskaavasta poiketen kaartuvana lounaaseen. Mikäli tulevaisuudessa osayleiskaavan tavoitevuoden 2029 jälkeen tai aikaisemminkin työpaikka-alueen laajentaminen katsotaan tarpeelliseksi, asemakaava ehdotuksen mukainen Vannuntien linjaus mahdollistaa alueen laajentamisen luontevasti lounaaseen. Tällöin Valluntiestä on mahdollista muodostaa Ridasjärventielle ns. rinnakkaiskatu joka toimii työpaikka-alueen sisäisenä pääväylänä. Osayleiskaavan mukaisesti toteutettuna Valluntien jatkaminen on mahdollista pohjoiseen, jolloin työpaikkatoiminnot sijoittuisivat jatkossakin osittain Päijänne-tunnelin vaikutusalueelle. Lisäksi alueen laajentuessa pohjoiseen Takojan pohjavesialue ja luontoarvoiltaan arvokkaat alueet rajoittavat osaltaan työpaikkatoimintojen laatua ja sijoittamista alueelle.

Mikäli Valluntie toteutetaan kokonaisuudessaan (myös Vallunlenkin liittymän länsipuolinen osuus) mahdollistaa linjaus Reinintien liittymisen Valluntien kautta Ridasjärventien jolloin Reinintien liittymä Ridasjärventiehen jää tarpeettomaksi. Em. ratkaisu vähentäisi Reinintien tieosuuskunnan kunnossapitokustannuksia kunnossapidettävän tieosuuden lyhentyessä ja parantaisi jossain määrin Ridasjärventien liikenneturvallisuutta liittymien vähentyessä.

5.5.4 Asemakaava

Suurin osa suunnittelualueesta on nykyisen asemakaava-alueen ulkopuolella. Alueen eteläosa on 11.7.1995 voimaantulleessa Ridasjärventien työpaikka-alueen asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta (M). Nykyistä työpaikkaaluetta reunustavan maa- ja metsätalousalueen leveys vaihtelee 100–130 metrin välillä. Asemakaava ehdotuksessa maa- ja metsätalousalue on suurelta osin osoitettu lähivirkistysalueeksi (leveys noin 80 metriä). Muilta osin aluetta on ositettu Valluntien katualueeksi ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-16). Ote voimassaolevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä 4.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu havainnekuva (liite 9).

6.2 Asemakaavan toteutuminen ja ajoitus

Alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamien alkanee välittömästi kaavan vahvistuttua. Alue rakentunee noin 10 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Suoritettaessa louhintoja ja rakennettaessa lähemmäksi kuin 200 m Päijänne-tunnelia on pyydettävä lausunto tunnelin omistajalta. Viranomaisohjeita on noudatettava niin että Päijänne-tunnelin rakenteet ja siinä kulkevan veden määrä ja laatu eivät vaarannu.

Kaavoituksen edustaja ohjaa tarvittaessa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

7 LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:5000
3. Ote Jokelan osayleiskaavasta 2029 1:5000
4. Ote voimassaolevasta asemakaavasta 1:5000
5. Kunnallistekniset verkostot 1:5000
6. Kunnan omistamat maat 1:5000
7. Rakennettu- ja luonnonympäristö 1:5000
8. Asemakaavakartta ja -määräykset 1:3000
9. Havainnekuva 1:3000
10. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin laaditut vastineet
11. Alustava vesihuoltosuunnitelma 1:3000 ja selvitys hulevesien hallinnasta
12. Liikenneselvitys
13. Länsi-Jokelan luontoarvot ja ekologiset yhteydet
14. Seurantalomake