

4.6.2008

TUUSULAN KUNTA

PELTOKAAREN ASEMAKAAVA, JOKELA

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU

muistio

Aika 4.6.2008 klo 12-13.15

Paikka Uudenmaan ympäristökeskus, kokoushuone Vuokko

Paikalla

Jussi Heinämies, Uudenmaan ympäristökeskus, pj
Hannu Airola, Uudenmaan ympäristökeskus
Hannu Palmén, Uudenmaan tiepiiri
Mikko Rusanen, Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy
Maarit Virkkunen, Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy
Kaija Hapuoja, Tuusulan kunta
Kalervo Lankinen, Tuusulan kunta
Antti Heikkilä, Tuusulan kunta, siht.

1. Kokouksen avaus.

Jussi Heinämies avasi kokouksen.

2. Kaavan tavoitteet ja lähtökohdat

Mikko Rusanen esitteli asemakaavan tavoitteita ja lähtökohtia. Lähtökohtana on kävelymatkan päähän Jokelan keskustasta sijoittuva, raideliikenteeseen tukeutuva uusi asuinalue. Ajoneuvoliikenne alueelle on tarkoitus ohjata sekä etelästä Jokelantieltä nykyisen alikulun kautta että pohjoisesta Tiensuuntien kautta. Lisäksi tavoitteena on rakentaa suora kevyenliikenteen yhteys radan ja maantien alitse keskustaan. Aluetta on tarkoitus suunnitella Jokelan kehitysstrategiaksi valitun puutarhakaupunki-ideologian periaatteita noudattaen.

Suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu kaksi toisistaan hieman poikkeavaa, Jokelan osayleiskaavaan pohjautuvaa maankäyttöratkaisua. Vaihtoehtojen pohjalta on tarkoitus tehdä syksyllä 2008 asemakaavaluonnos. Jatkoosuunnittelussa huomioidaan mm. seuraavia tavoitteita: Alueen tiivein osa sijoitetaan lähimmäksi Jokelan keskustaa. Virkistysalueet suunnitellaan yhtenäiseksi verkostoksi, joka sisältää mieluummin yhden suuremman hoidetun puiston kuin useampia pieniä. Asukasmäärä tulee olemaan vähintään 1600 henkilöä.

Tavoitteena on, että valittu puutarhakaupunki-ideologia voi näkyä rakennusten arkkitehtuurissa sekä katu- ja viherrakentamisessa ja tätä kautta voidaan luoda alueelle omaleimainen ilme. Tavoitteena on myös luoda pienviljely- ja puutarhojen johtamisesta näkyviä teemoja alueelle, joka muuten on maisemakuvaltaan tasaista peltoa.

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mikko Rusanen esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Keskustelussa kävi ilmi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on syytä täydentää joiltain osin. Korostettiin, että OAS on asiakirja, jota voidaan täydentää kaavatyön edetessä.

3.1 Suunnittelualan raja ja sijainti

Alueen sijainti raideliikenteeseen tukeutuvana kunnan osana on hyvä. Jokelan vankilan suljetun alueen sijainti keskellä taajamaa on ongelmallinen muun maankäytön kannalta. Esimerkiksi maakuntakaavan ja osayleiskaavan edellyttämä virkistysyhteys Palojoen uomassa on vaikea käytännössä toteuttaa.

3.2 Suunnittelutehtävä

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden perusteella alueelle voisi harkita jopa tehokkaampaa rakentamista kuin mitä alustavissa arvioissa on esitetty. Rakenteen tiivistämistä voisi harkita jolloin jäisi osayleiskaavan osoittamaa asuinalueita vielä tulevaisuuteen toteutettavaksi. Arvioitu alustava asukasmäärä vaikuttaa alueen laajuus huomioiden vähäiseltä.

3.3 Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. 30.5.2008 lainvoiman saaneessa Jokelan osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kortteleita A-, AP- ja AO-merkinnöillä. Esitetyissä alustavissa suunnitelmavaihtoehdoissa poiketaan osayleiskaavan katu- ja viherverkoston rakenteesta. Voidaan kuitenkin katsoa, että kyseessä on perusteltu poikkeaminen osayleiskaavasta, koska viheralueiden määrä ei vähene ja niiden sijainti ja muoto ovat perustellumpia esitetyissä vaihtoehdoissa.

3.4 Osalliset ja vuorovaikutus

OAS:issa esitettyjä osallisia pidettiin perusteltuina.

3.5 Aikataulu

Alustavaan tavoiteaikatauluun tulee kirjata järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelujen tarve selviää prosessin edetessä.

3.6 Vaikutusten arviointi

Arvioitavissa vaikutuksissa tulee esittää tarkemmin juuri kyseistä kaavaa koskeva vaikutusten arviointi, pelkkä viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n velvoittamiin tapoihin ei riitä.

Kaavan vaikutuksia ainakin seuraaviin asioihin on tutkittava ja harkittava selvitystarpeet:

- 1) Raide- ja maantieliikenteen melu ja värinä
- 2) Vaikutukset liikenteeseen sekä erityisesti joukkoliikennetarkastelu alueen ollessa raideliikenteeseen tukeutuva taajaman osa
- 3) Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- 4) Vaikutukset maisemaan; alue on laajuudeltaan suuri ja sijaitsee näkyvällä paikalla avoimessa peltomaisemassa

4. Muut viranomaisten kommentit

Uudenmaan ympäristökeskus

- Jos radan varteen ei voida osoittaa virkistys-/puistoaluetta korkean melutason vuoksi, voidaan alue merkintä suojaviheralueeksi lisämääräyksellä: Alue on hoidettava puistomaisena. Viherkaistan optimaalinen leveys tulee tutkia: toisaalta tarvitaan riittävä etäisyys rataa, mutta samalla tulee osoittaa tehokkainta rakentamista nimenomaan suunnittelualueen keskustan puoleiselle osalle.
- Viherverkoston tulee olla yhtenäinen. Yleiskaavaan on merkitty alueen läpi sekä itä-länsi - että pohjois-eteläsuuntaiset viheryhteydet. Molemmat yhteydet tulee toteuttaa asemakaavassa ja riittävän leveänä.
- Myös joidenkin kaupallisten palveluiden sijoittamista myös radan itäpuolelle on tutkittava.
- Kevyen liikenteen yhteys keskustaan on saatava riittävän houkuttelevaksi.
- Rakentamistapa on valittava siten, että raideliikenteen aiheuttama tärinä pystytään minimoimaan.
- Alueelle tulee sijoittaa mahdollisimman kattavasti eri rakennustyyppisiä, ts. aluetta ei tule varata pelkästään omakotirakentamista varten.
- Alueelle on tehtävä rakentamisohjeet, jotka tulee liittää tontinluovutusehtoihin.
- Kaavatyön yhteydessä tehtävät selvitykset on selostettava kaavaselostuksessa. Selvityksistä tulee liittää ainakin yhteenveto kaavaselostukseen.

Ratahallintokeskus

- on ohjeistanut kirjallisesti ennen kokousta. Asuinkortteleiden etäisyyden radasta tulee olla riittävä, jotta melu- ja tärinävaikutukset pystytään hallitusti torjumaan. Lisäksi on varauduttava neljänteen raiteeseen, josta ei vielä ole tarkempia suunnitelmia.

Uudenmaan tiepiiri

- Kaavan liikenteelliset vaikutukset on tutkittava. Kaavatyön yhteydessä on selvítettävä mm. liikennemäärien lisäys nykyiseen tieverkkoon.
- Ratahallintokeskukselta tulisi saada päätös mahdollisen lisäraiteen rakentamisesta, jolloin pystytään varautumaan LR-alueen tilantarpeeseen.
- Alueen pohjarakennus olosuhteet ovat todennäköisesti haastavat.
- Eteläinen Huikon alikulku on korkeudeltaan rajoitettu, jolloin suunnittelussa tulee varata myös toinen sisäänajoreitti alueen pohjoispuolelta.
- Alueen vaiheittainen rakentaminen on suunniteltava huolellisesti. Pitkäkestoisen rakentamisajan aikana rakentamisen aiheuttamat haitat nousevat suuriksi, etenkin jos vaiheittaisuuteen ei kiinnitetä riittävästi huomiota.
- Alueellinen kuivatus on suunniteltava huolellisesti.
- Mahdollisen lämpöverkoston vaihtoehdot sekä rakentamisen vaikutukset kaavaratkaisuun ja muun kunnallistekniikan rakentamiseen on tutkittava.
- Joukkoliikennepysäkkejä ei tule sijoittaa Jokelantien varteen niille kohdin, joihin ei rakenneta alikulkuja. Tavoitteena tulee olla kevyen liikenteen, raideliikenteen ja ajoneuvoliikenteen risteämisen estäminen. Bussiliikenteeseen ja pysäkkeihin sinänsä tulee varautua.

Tuusulan kunta

- Suuri osa suunnittelualueesta on kunnan omistuksessa
- Jokelan osayleiskaavan yhteydessä on tehty sekä maantieliikenteen että raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys. Lisäksi vuonna 2007 on teetetty Jokelan keskusta III:n ja Kartanon alueen asemakaavatoiden yhteydessä erillinen, tarkempi melu- ja tärinäselvitys. Mikäli nähdään tarpeelliseksi, voidaan vastaava selvitys tehdä myös Peltokaaren kaavan yhteydessä.
- Liikenteelliset päälinjaukset on testattu Jokelan osayleiskaavatyön yhteydessä.

5. Jatkotoimenpiteistä sopiminen

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve selviää sen jälkeen kun kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnot saatu.

Ratahallintokeskuksen kanssa tulee järjestää neuvottelu raiteiden tilavarauksesta ja alikulun rakentamisesta.

6. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13.15.

muistion laati



Antti Heikkilä
kaavasuunnittelija
Tuusulan kunta
p. 040 314 3517

Jakelu

Jussi Heinämies, Uudenmaan ympäristökeskus
Tarja Laine, Uudenmaan ympäristökeskus
Hannu Airola, Uudenmaan ympäristökeskus
Sanna Jylhä, Uudenmaan liitto
Hannu Palmén, Uudenmaan tiepiiri
Ilkka Saari, Ratahallintokeskus
Eero Liehu, Ratahallintokeskus
Tuomo Viitala, Ratahallintokeskus
Kaija Hapuoja, Tuusulan kunta
Antti Heikkilä, Tuusulan kunta
Timo Laiho, Tuusulan kunta
Kalervo Lankinen, Tuusulan kunta
Risto Mansikkamäki, Tuusulan kunta
Olli Lappalainen, Tuusulan kunta
Jukka-Matti Laakso, Tuusulan kunta
Petri Saarelainen, Ramboll Finland Oy
Sari Knuuti, Ramboll Finland Oy
Saija Vihervuori, Ramboll Finland Oy
Petteri Laine, Ramboll Finland Oy
Mikko Rusanen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Maarit Virkkunen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy