

Kaavaselostus



3440 Kartano I asemakaava

Jokela

Kaavaselostus koskee 26.4.2017 päivättyä asemakaavaa.



nro 3440	KKL	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	Kartano
Vireilletulo OAS	29.9.2006			29.9.- 16.10.2006	
luonnos ehdotus ehdotus	21.11.2007	3.12.2007		MRA 30§ 17.1.-18.2.2008	Kartano I Pertuntien etelä
	20.10.2008	1. ehdotuksen jälkeen valmisteltiin uusi ehdotus			
	9.12.2015	14.12.2015		MRA 27§ 23.12.2015-29.1.2016	
asemakaava	26.4.2017				

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

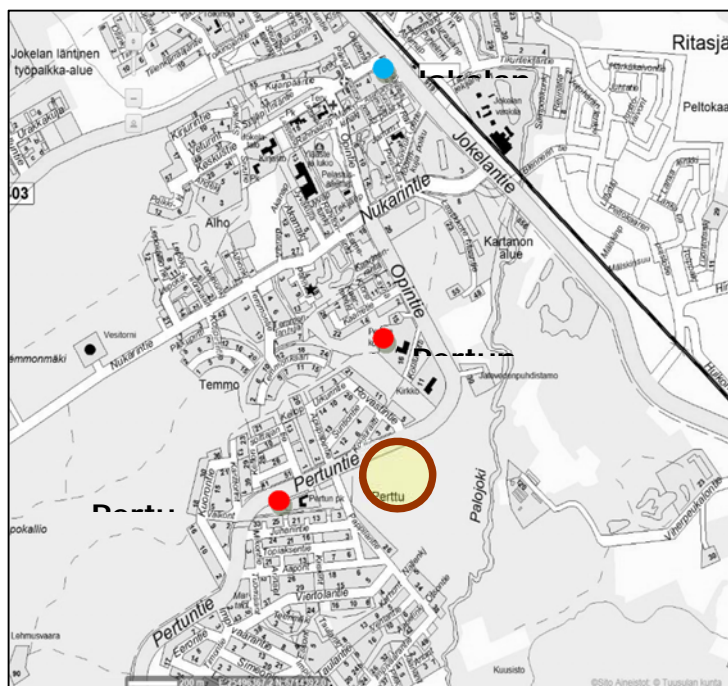
Suunnittelualue Kartano I sijaitsee Tuusulan kunnassa, Jokelan taajamassa ja Pertuntien eteläpuolella. Alueen pinta-ala on n. 28,6 ha.

Asemakaavamuutoksella muutetaan kerrostalovaltaiseksi asemakaavoitettua, mutta metsämaana säilynyttä aluetta asuinpientalokortteleiksi. Kaavaehdotuksen tarkoituksena on tehostaa katuverkkoa ja luoda alueelle tiiviimpi asuinkestittymä, sekä lisätä tonttitarjontaa.

Alueen suunnittelu perustuu 2006 hyväksytyyn Jokelan osayleiskaavan ja Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelmaan vuodelta 2003. Alueen etäisyys Jokelan asemalle on noin 1,5 km, Pertun koulu sijaitsee noin 300 metriä alueelta asemalle päin ja Pertun päiväkoti 300 metriä alueelta länteen.



Alueen sijainti



Yhteystiedot:

kaavasuunnittelija Maria Suutari-Jääskö
p. 040 314 3517 maria.suutari-jaasko@tuusula.fi

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen
p. 040 314 2012

1.2 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Sisällysluettelo	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Asemakaavan tavoitteet	6
3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.2.2 Liikenne	8
3.2.3 Palvelut	8
3.2.4 Kunnallistekniset verkostot	8
3.2.5 Pohja- ja pintavedet	10
3.2.6 Luontoarvot	10
3.2.7 Maaperän rakennettavuus ja laatu	11
3.2.8 Maanomistus	13
3.3 Suunnittelutilanne	14
3.3.1 Alueen kaavatilanne	14
<i>Rakennuskaava ja yhteys Jokelantielle</i>	18
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset	21
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
4.3.2 Aiempi suunnitteluvaihe	22
Kaavaehdotus vaiheet (Kartano I)	22
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	23
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Kaavan rakenne	23

5.1.1 Aluevaraukset ja mitoitus.....	25
5.1.2 Palvelut.....	26
5.2 Kaavan vaikutukset	26
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.	26
Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	26
Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	27
Vaikutukset huleveteen.....	27
5.3 Kaavamerkinnät ja – määräykset.....	29
5.4 Nimistö	31
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1 Aikataulu.....	31
6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
7. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	32

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitushanke on pantu vireille kunnan toimesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma(liite 1) on ollut nähtävillä 29.9.- 16.10.2006. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 20.10.2006. Jokela-talossa järjestettiin yleisötilaisuus 21.11.2006, jossa esiteltiin erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Vaihtoehtoista saadun palautteen perusteella laadittiin ensimmäinen kaavaluonnos, joka esiteltiin 17.4.2007. Kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen 30.5.2007, mutta kunnanhallitus päätti palauttaa luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi 4.6.2007 (§341), sekä 3.10.2007 (§117), sekä 24.10.2007 (§125).

21.11.2007 (§125) kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen. Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaluonnoksen 3.12.2007 (§670) ja päätti asettaa sen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä MRA 30:n mukaisesti 17.1.-18.2.2008. Jokela-talolla järjestettiin 30.1.2008 asukasilta, jossa kyseinen kaavaluonnos esiteltiin. Luonnoksesta jätettiin 26 lausuntoa ja 6 kirjallista mielipidettä: Lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat selostuksen liitteenä. Vastineissa on vastattu vain Kartano I-aluetta koskeviin asioihin. Tämä asemakaavaehdotus on esitelty 20.10.2008 kaavoituslautakunnassa. Kartanon asemakaavaluonnos ja ensimmäinen ehdotus laadittiin yhteistyössä A-konsultit oy:n kanssa .

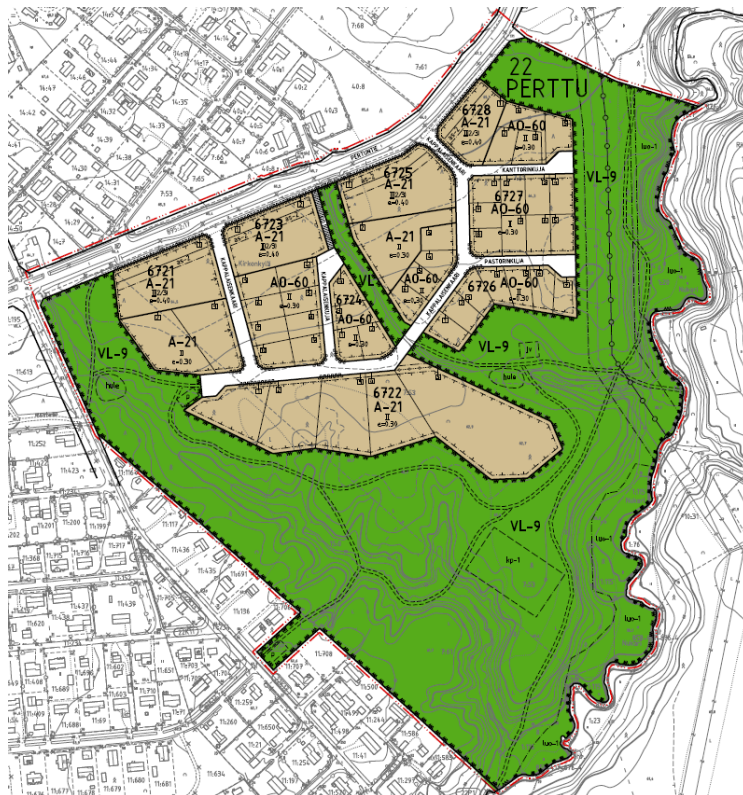
Vuoden 2007 kevään ja vuoden 2008 aikana on pidetty maanomistajaneuvotteluja, mutta maankäyttösopimuksia ei tuolloin solmittu.

Maanomistajien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen Kartanon kaavamuutosalue on jaettu kolmeen osa-alueeseen, joista kyseinen Kartano I – alue on selkeä oma kokonaisuutensa. Kartano I-alue käsittää Kartanon koko suunnittelualueesta vain sen eteläosan, Pertuntien eteläpuolella sijaitsevat alueet. Kartano I -asemakaavaehdotus on laadittu kunnassa.

Kartano I asemakaavaehdotus on käsitelty 9.12.2015 kuntakehityslautakunnassa ja 14.12.2015 kunnanhallituksen päätöksellä ollut nähtävillä MRA27:n mukaisesti 23.12.2015-29.1.2016. Ehdotuksesta jätettiin 21 lausuntoa ja 2 kirjallista muistutusta, lausunnot ja muistutukset vastineineen ovat asemakaavaselostuksen liitteenä 5. Lausuntojen pohjalta alueelle on toteutettu kunnallistekniikan puolella hulevesien hallintasuunnitelma, jossa viheralueelle ohjataan viitytysaltaiden rakentamista. Asemakaavaan on lisätty myös muuntamoiden paikat. Luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeitä luo- alueita on lisätty mm eteläisen Palojoen raviiniojan alueelle. Rakentamistapaohjeiden tarkennoksia tehty vastaamaan havainnekuvaa ja hulevesisuunnitelmaa. Kanttorinkuja on nimetty Ruustinnankujaksi, sekä asemakaavasta on tehty kaavatalouslaskelma.

2.2 Asemakaava

Tämä asemakaava käsittää Tuusulan kunnan 22 kunnanosan Pertun, 405 kunnanosan Kirkonkylän, 418 kunnanosan Hyökkälän kiinteistöt (tai osia niistä)



858-418-0001-0115
858-418-0001-0116
858-418-0001-0020
858-022-9903-0001

858-405-0007-0053
858-405-0007-0061
858-405-0015-0000
858-022-9903-0001

Kuva 1.
Asemakaavaehdotus Kartano I
9.12.2015.

Kartano I asemakaavassa ajantasaisen asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialuetta ja virkistysaluetta muutetaan pientalokorttelialueeksi ja tähän liittyväksi virkistysalueeksi. Kortteliston katuverkko yhdistyy keskeisen viheralueen yli. Katuverkkoa on optimoitu asuinalueen suhteen keskeiseksi ja yhtenäiseksi verkoksi, joka Pertuntielle kahdesta kohdasta liittyessään tasaa liikennemääriä. Aluetta on tiivistetty siten, että hulevesille jätettävä ojayhteys on kapeampi kuin aiemmassa ehdotuksessa ja varsinainen viheralueyhteys on alueen pohjoislaidassa yleiskaavaluonnoksen 2040 mukaisesti.

Asemakaavalla muodostuvat kortteiden 6721 -6728 tontit, sekä katu- ja viheraluetta. Kaava rajoittuu pohjoisessa Pertuntiehen ja idässä Opinväylälle varattuun yhteysvaraukseen, joka tulevaisuudessa liittyy Jokelantiehen ja sen yli Peltokaaren puistotiehen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa suhteellisen tiivis puutarhakaupunkimainen asuinpienaloalue Palojoen ja Pertun koulun välissä olevalle alueella.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Jokelan taajaman asukas pohjaa ja jatkaa Jokelan taajaman kehittymistä vahvaksi asemaseuduksi. Tavoitteena on mahdollistaa laadukasta pientalovaltaista asuin aluetta turvallisen ja tarkoituksenmukaisen katuverkon varteen ja Pertuntien ja syväuomaiseen Palojoen väliseen maisemaan soveltuvaa asumista.

Palojoenvarren ympäristönvirkistyskäyttöä halutaan mahdollistaa ja määrittellä käyttöä, joka soveltuu Palojoen uoman läheisyyteen.

Alueen liittäminen toimivien kevyen liikenteen yhteyksien avulla lähikouluihin ja palveluihin toteutetaan tämän kaavan avulla.

Tavoitteena on ohjata rakentamisesta johtuvia hulevesiä kannustamalla kiinteistöjä hulevesien muodostumisen vähentämiseen. Keinoja tähän ovat esimerkiksi läpäisevien pintojen suosiminen, asfaltti- ja kattopinta-alan minimointi, sadevesien kerääminen, erilaiset viivytyjärjestelmät tai painanteet. Myös rajaojien tärkeyttä tulee korostaa, sillä kaava-alue on rinteessä, jolloin valumavedet aiheuttavat helposti ongelmia piholla, joissa rajaojat eivät ole kunnossa.

Alueen suunnittelussa hulevesien hallita siten, että Pertuntien luoteen puoleiselta alueelta laskeva oja alueen läpi säilytetään toiminnallisesti joko avo-ोजना tai osittain putkitettuna. Pintavedet ohjataan Palojokeen ja VL-alueella varaudutaan ohjeellisella alalla puhdistavien kosteikkojen rakentamiseen. Hulevesien hallintasuunnitelma on toteutettu asemakaavatyön yhteydessä.

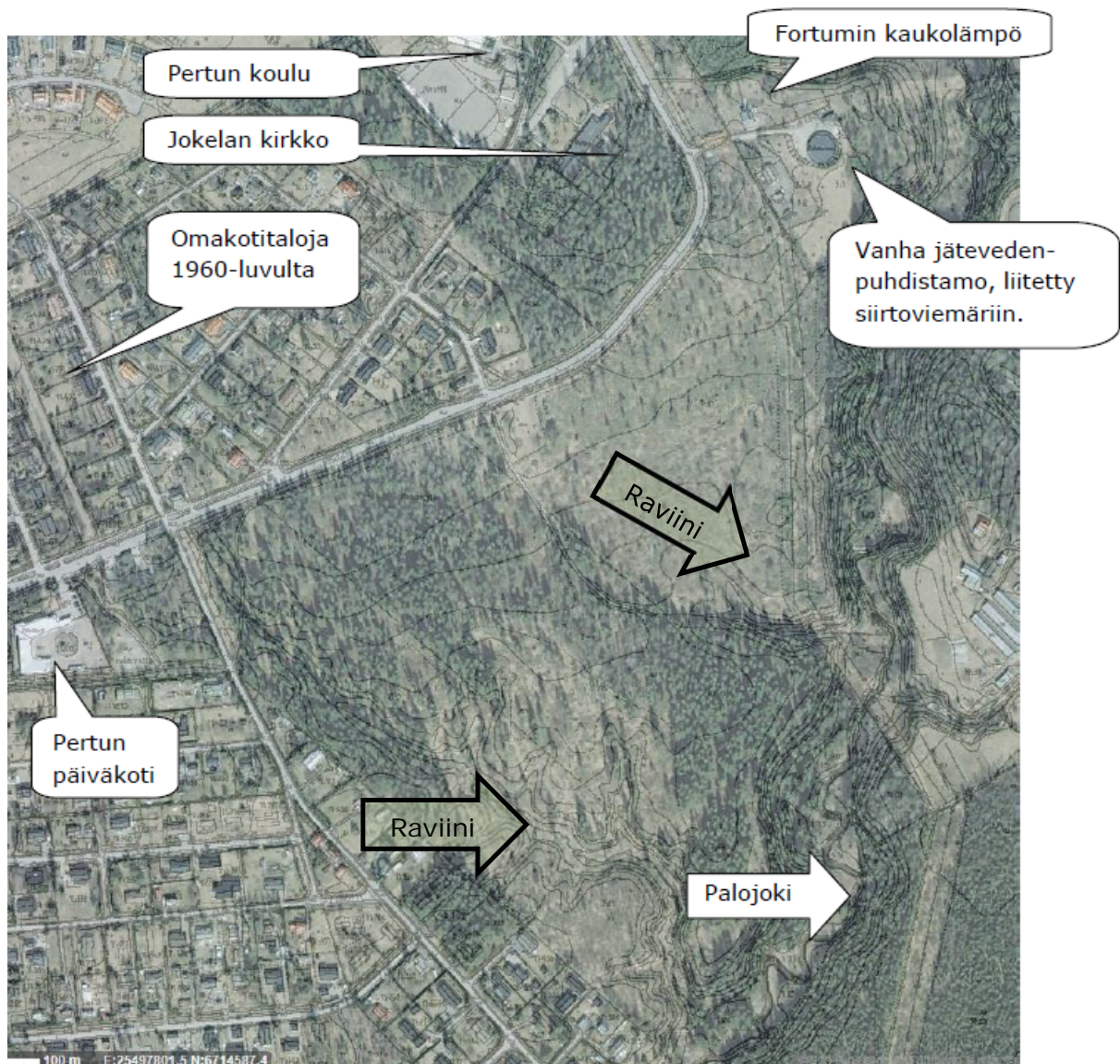
3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Kartano I sijaitsee Tuusulan kunnassa, Jokelan taajamassa ja Pertuntien eteläpuolella. Alueen pinta-ala on n. 28,6 ha.

Kartanon I alue sijoittuu Pertuntien eteläpuolella ja rajoittuu etelässä Palojoenlaaksoon. Palojoen törmässä on raviineiksi kutsuttuja jyrkkärinteisiä uomia, jotka ulottuvat joesta luoteeseen lähes Pertuntien varteen.

Tuusulan kunnan Jokelan taajama elinkelpoinen asemanseutu, jossa asuu n. 6200 asukasta (lokakuu 2015). Tämän asemakaavan myötä asukasluku voi kasvaa n.700 asukkaalla.



Kuva 2. Ortokuva Kartano I-alueen lähiympäristöstä.

3.2.2 Liikenne

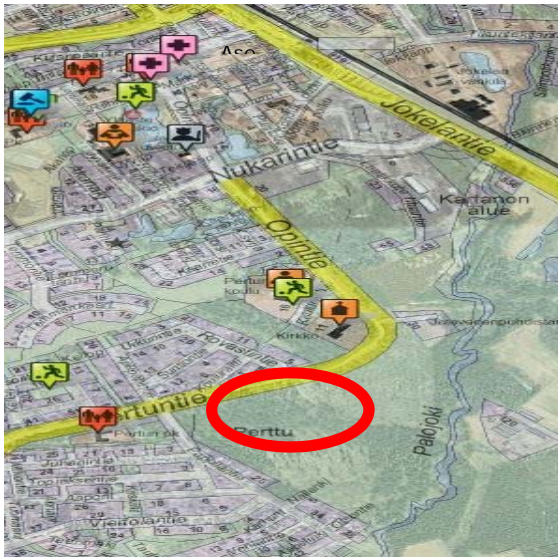
Suunnittelualue sijaitsee Jokelan keskustan eteläpuolella noin 1km päässä, rautatieasemalle on noin 1,4 km. Alueen pohjoispuoleiselta Pertun koululta on olemassa olevat kevyen liikenteen yhteydet keskustaan. Ajoneuvoliikenteen osalta alue liitetään olemassa olevaan katuverkkoon kahdesta kohtaa.

Pertunväylää pitkin kulkee linja numero 941 joukkoliikenneyhteyden arkisin välillä Hyvinkää-Jokela-Hyrylä-Lentoasema-Aviapolis_Tammisto, aamuisin 1 vuoro etelään ja iltapäivisin yksi vuoro pohjoinen. Alueen kohdalla on pysäkki. Reitit löytyvät linkin kautta

http://www.uudenmaanjoukkoliikenne.fi/easydata/customers/ujjo/files/kuuma_ai_kataulut/jarvenpaa_tuusula_reitit_syksy.pdf .

Lähijunaliikenteessä Jokelassa pysähtyvät sinisellä värillä merkityt reitit (T,H,R) välillä Helsinki Riihimäki, junaliikenne on pysähtyy molempiin suuntiin kaksi kertaa tunnissa Jokelan asemalla.

3.2.3 Palvelut



Alue sijoittuu lähelle keskustan palveluita. Pertun alakoulu sijaitsee 150m päässä ja Jokelan koulukeskuksen yläkoulu ja lukio sijaitsevat pohjoisessa noin 1 km päässä, sekä Notkokuiston urheilukenttä. Lisäksi Pertun koulun vieressä sijaitsee liikuntakenttä. Pertun päiväkoti on n. 300 metrin päässä.

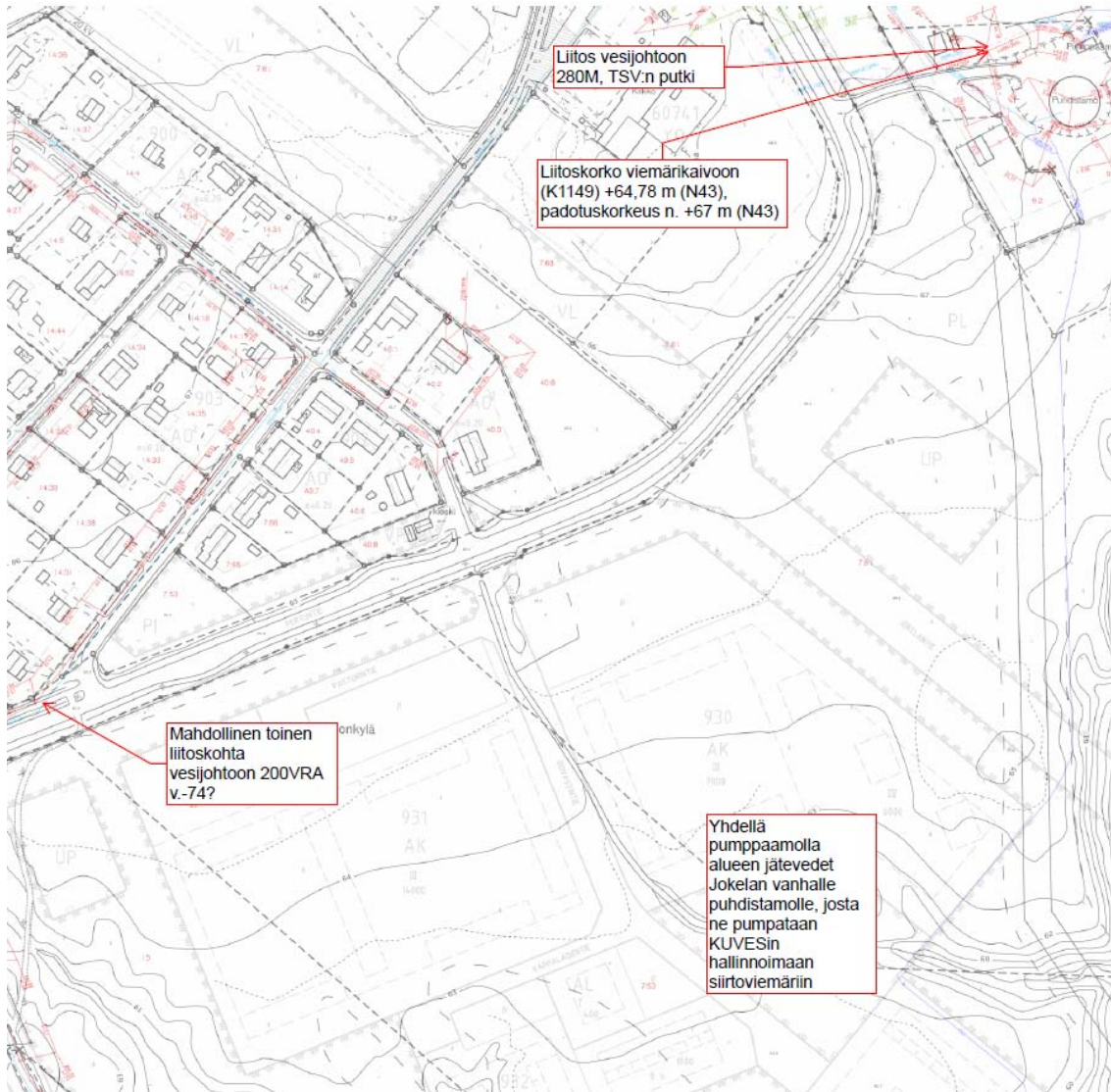
Kuva 3. [Jokelan palvelut.](#)

3.2.4 Kunnallistekniset verkostot

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Tuusulan kunnan vesijohto- ja jätevesiverkko, johon alueen kunnallistekniikka on alustavan arvion mukaan mahdollista liittää. Ympäröivien alueiden parannustoimia tämän rakentamisen yhteydessä ei ole laskettu kustannuksiin.

Vanha jätevedenpuhdistamo koillisessa ei ole käytössä. Sen pohjoispuolella on pumpaamo, josta koko Jokelan jätevedet johdetaan Keski-Uudenmaan kuntien vesilaitoksen siirtoviemäriin ja sitä kautta Viikin jätevedenpuhdistamoon Helsinkiin. Selostuksen liitteenä on vesihuollon nykytila, jossa kaava-alueen

itäreunassa olevan paineviemärissä 180M on huippuvirtaaman aikana tälläkin hetkellä ylikapasiteettia. Alustavasti arvioitu on arvioitu, että sen uusiminen toteutetaan tämän kaava-alueen yhteydessä. (liite 3)



Kuva 4. Kunnallistekniikan verkostot alueen lähellä. Alustava arvio liitoskohdista.

Lämpövoimala

Jokelassa oleva kaukolämpövoimala tuottaa lämpönsä öljyllä.

Järjestelmää ollaan mahdollisesti muuttamassa siten, että Palojoen alueelle (radan itäpuolelle) tuleva mahdollinen uusi lämpövoimala ja oleva lämpövoimala (Kartano I:n koillispuolella) tuottaisivat lämpöä biohakkeella. Hanke on kesken.

Voimajohtot

Asemakaava-alueen itäosassa on Fingrid Oyj:n 110 kV voimalinjoja. Ne ovat MRL 22§ mukaisia voimajohtoja, joilla on energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys. Voimajohtojen lähialueen maankäyttöä rajoittavat käyttöoikeuden rajoitukset johtojen molemmin puolin, näiden suoja-alueiden etäisyyksistä on saatu ohjeita Nurmijärven Sähköverkko oy:n verkostoteknikko Jarmo Huppuselta.

Nykyinen 20kV johto on n.10-13m päässä 110kV linjasta sen länsipuolella.

Voimalinjojen sijaintia ei ole tarkoitus muuttaa.

Pertuntien varressa oleva 20kV linja voidaan siirtää kadun alle katurakentamisen yhteydessä.

3.2.5 Pohja- ja pintavedet

Alue ei ole pohjavesialueella. Pintavesiä ohjataan alueella pohjoisesta oja pitkin, ojat yhtyvät raviiniuomiin, jotka ovat veden uurtamia, syviä ja kapeita laaksoja. Raviinit yhtyvät etelässä Palojokeen. Sen vesipinta on arviolta tasossa +54 metriä meren keskipinnan yläpuolella eli noin 8-10m ympäröivää maastoa alempana, vaihteluväli +53-+55, joka tulee tarkistaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Uoman luiskat ovat paikoitellen melko jyrkkäpiirteisiä. Alueen halki laskee raviinioja jokeen, samoin etelässä oleva raviini toimii Pertuntien lounaispuolelta laskuojana.

Palojoen seudun tulvaherkkyttä tarkasteltaessa, alue ei ole riskialueella (K.Rautio, 2005), mutta tulviin varautumista tulee tehdä viheralueen suunnittelun yhteydessä. Tulvatasanteilla levennetään tarvittaessa uomaa kapeilla alueilla, niitä voidaan toteuttaa joenuoman mutkiin tasaamaan tulvahuippuja. Joen hoitotoimenpiteiden salliminen huomioidaan kaavassa.

Hulevedet

Asemakaava-alue kuuluu Palojoen keski-osan valuma-alueeseen. Kaava-alueella ei ole putkitettua hulevesiverkostoa. Asemakaava-alueen sisällä on kahden eri pienvaluma-alueen vedenjakaja, molemmat purkavat Palojokeen.(liite 3 Vesihuollon nykytila).

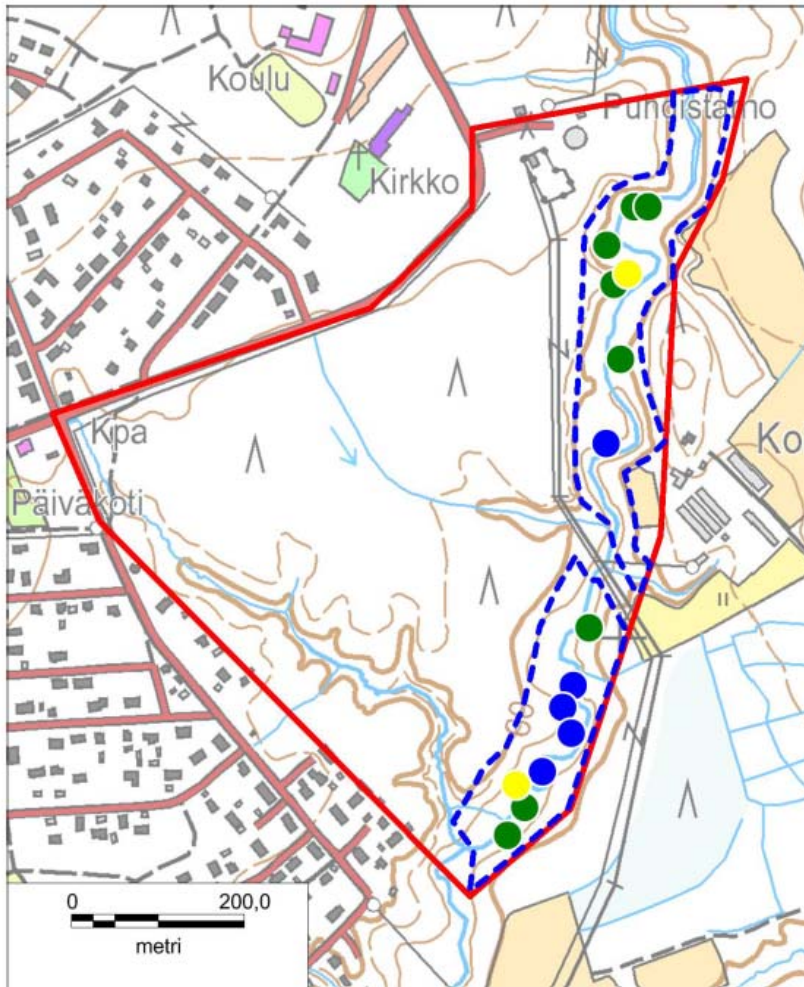
3.2.6 Luontoarvot

Suurimmalla osalla alueesta on tehty avohakkuita (noin vuonna 2008) ja ennen metsäinen maasto kasvaa matalaa lehtipuuvältaista kasvillisuutta, länsiosassa on

korkeaa kuusivaltaista metsäistä aluetta. Palojoen uoman läheisyydessä luonto on rehevää.

Palojoenvarren maisemasuunnitelma Jokelan taajamaan (K.Rautio, 2005) http://www.tuusula.fi/sivu.tmp?siivu_id=948 selvityksessä maiseman raviinit on nostettu luontoarvoiltaan säilytettäväksi. Luontoselvityksessä (Enviro 2014) havaittiin, että Palojoenvarsi rinteineen muodostaa paikallisesti arvokkaan luontokohteen, jonka merkitys kasvaa puuston vanhetessa.

Alueella tehdyn luontoselvityksen (liite 3) mukaan (Enviro 2014) on suurin osa Kartano I alueesta voimakkaasti käsiteltyä metsämaastoa, jolla ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. Selvitysalueella havaittiin lepakoita ainoastaan Palojoella ja sitä reunustavissa metsissä. Alue todettiin arvoluokan II kohteeksi, joka on lepakoiden tärkeä ruokailualue siirtymäreitti.



Kuva 5. Vuoden 2013 lepakkoselvityksen havaintojen paikat. Sinisillä ympyröillä on merkityt pohjanlepakkohavainnot, vihreillä viiksi-/isoviiksisippahavainnot ja keltaisilla ympyröillä lajilleen määrittämättömät lepakot. Luokan II lepakkoalueet on rajattu sinisellä katkoviivalla.

3.2.7 Maaperän rakennettavuus ja laatu

Maaperän rakennettavuus

Geologisen tutkimuskeskuksen yleispiirteisen maaperäkartan mukaan alue on pääosin pehmeikköä (savea, silttiä). Suunnittelualueella savikerroksen paksuus vaihtelee 0,5-15 metriin. Liitteessä 4 on esitetty suositeltavan rakennusalueen raja Palojoen varrella sekä alueet, joilta on tehty rakennettavuusselvitykset. Selvitettävistä alueista valtaosa on pehmeikköä, jolle kaksikerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset tulee perustaa paaluille. Alueesta on tehty rakennettavuusselvityksen tarkennus, jossa rakentamisen sijoittumiseen alueella otetaan tarkemmin kantaa. Kantavuuden mukaan alue on jaettu viiteen erilaiseen maaperäalueeseen; moreeni(1), jäykän saven alue(2), matalan saven alue(3), pehmeän saven alue(4), joki ja puronvarsialueet(5). Alueelle 5 ei suositella lisäkuormittavia rakenteita, tarvittaessa alueelle voidaan suunnitella rakenteita, jotka eivät lisää luiskien kuormitusta esim. maanalainen pumppaamo ja muita kunnallistekniikan rakenteita tarvittaessa kevennystyöjien kanssa. Alueelle 4 tulee käyttää keventeit (esim. kevytsora), kun suunnittelut maanpinnan tasot nousevat yli 0,5m ha painumat ylittävät sallitut rajat. Rakennusten rungot ja alapohjat tulee perustaa tukipaaluilla saven kokoonpuristumisen takia, paalupituudeksi on asvioitu noin 15 metriä ja luoteisosassa 17-18 metriä.

Rakentamisalueen raja on tutkittu maaperäselvityksessä 19.2.2015, sen perusteella Palojoen laakso ja siitä nousevat raviinit on jätetty rakentamisalueen ulkopuolelle. Rakentamista varten on tutkittava tonttikohtaisesti maaperä ja suunniteltava rakenteet maaperään soveltuvalla tavalla. Liiallisia pihatäyttöjä tulee välttää maaperän leikkaavuuden takia. Jatkosuunnittelua varten (kunnallistekniikka) tulee selvittää myös Palojoen vedenkorkeusvaihtelut arviona ja joenpohjantasot.

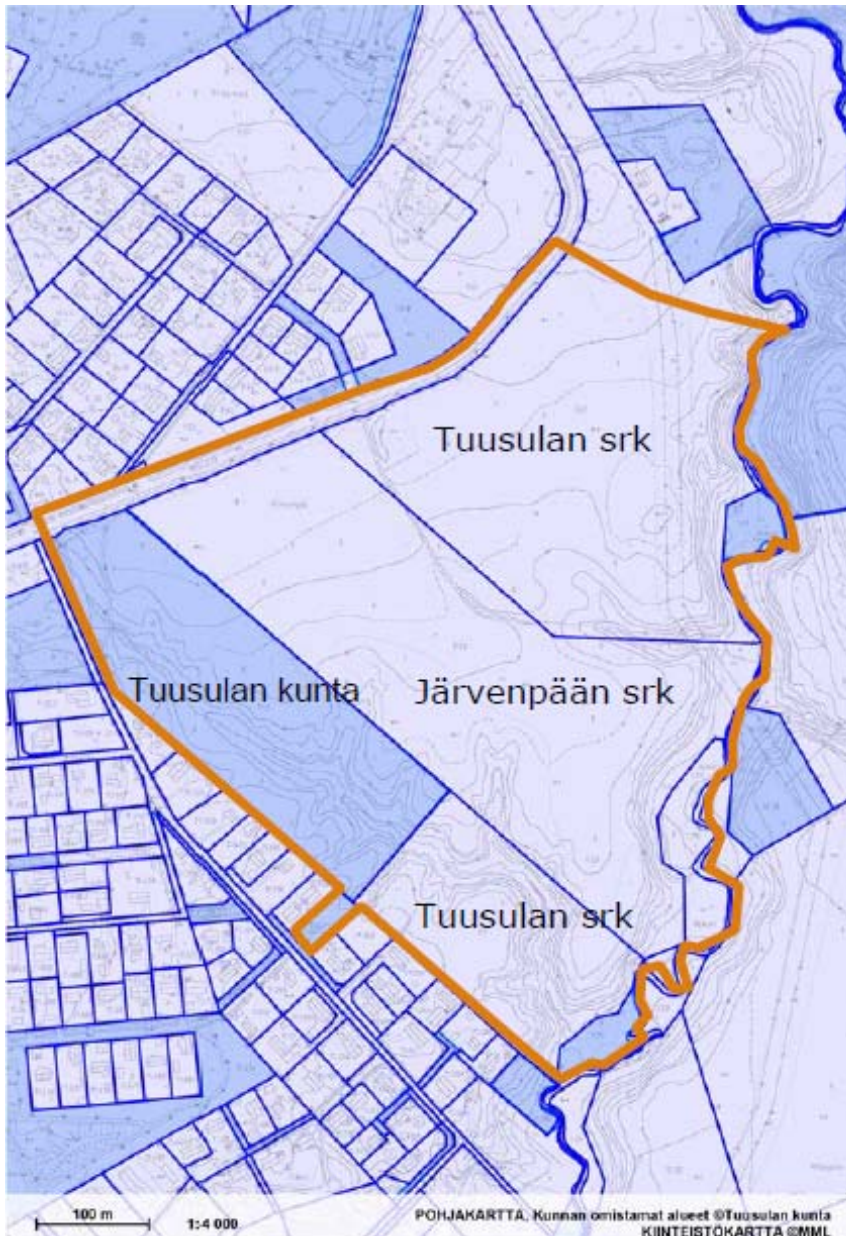
Maaperän laatu

Alueen koillispuolella on laatikkotehtaan alue, jolta on tutkittu alustavasti maaperän pilaantuneisuuden riskialueita (Ramboll 2009). Kartano I alueelta ei ole maaperän laatua tutkittu, ainoastaan sen rakennettavuutta.

Kartano I kaava-alue ei ole kuulunut laatikkotehtaan alueeseen ja on ollut sen historian aikana pääasiassa metsää. Maaperän ei epäillä olevan pilaantunutta myöskään maaperän tilan rekisterissä (MATTI).

3.2.8 Maanomistus

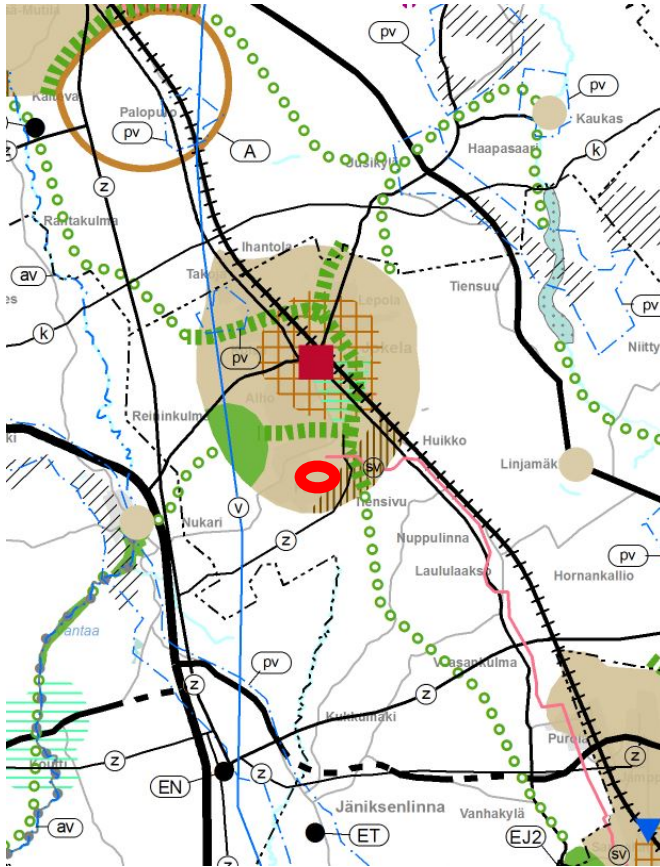
Kaava-alueen maat omistaa Tuusulan kunta, Järvenpään seurakunta ja Tuusulan seurakunta. Kunnan ja maanomistajien kesken on solmittu MRL 91b§ mukainen maankäytösopimus. Maankäytösopimukset on allekirjoitettu maaliskuussa 2017.



Kuva 6. Kaava-alueen rajaus (liikimainen) ja maanomistus 1/2015, kunnan maanomistus sinisellä.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Alueen kaavatilanne



Kuva 7. Maakuntakaava ote 2. vaihemaakuntakaavassa alueen sijainti punaisella renkaalla merkitty.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, sekä toisen vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

([http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Uudenmaan_toinen_vaihemaakuntakaava_vahv\(31775\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Uudenmaan_toinen_vaihemaakuntakaava_vahv(31775)))

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava käsittää Uudenmaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikennejärjestelmään, vähittäiskaupan palveluverkkoon ja haja-asutuksen ohjaukseen liittyvät alueiden käyttötarkoituksen. Maakuntakaava kumoo osittain alueella voimassa olevat maakuntakaavat.

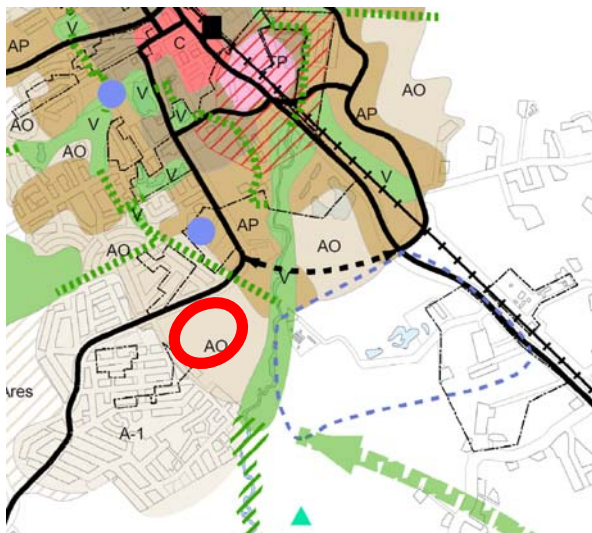
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea alue). Suunnittelualueen itäosaa sivuava viheryhteystarve merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja –alueet. Suunnittelualueen eteläosaa sivuaa merkintä taajamatoimintojen laajentumisalue (pystyviivoitettu ruskea alue), alueen itäosaa rajaa myös 110kV voimajohtomerkintä (z), johon liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Siirtoviemäri (sv, vaaleanpunainen viiva) merkinnällä osoitetaan merkittävimmät seudulliset siirtoviemärit ja merkintään liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Siirtoviemäri päättyy alueen pohjoispuolelle.

Yleiskaava

Koko kunnan kattavassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa 2010 (KV 5.5.1989) suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Sen koillis- ja lounaispuolen alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL), josta koillisosaan on merkitty seudullinen ulkoilureitti (palloviiva).

Tuusulan strategisessa yleiskaavassa 2040 Kartano I alue on osoitettu AO -merkinnällä omakotivaltaiseksi asuinalueeksi. Yleiskaava on strateginen, eikä luonnosvaiheessa ole otettu kantaa katualueiden reunavyöhykkeiden melusuojaukseen.

Strategisessa yleiskaavassa Kartano I-alueen koillisosaan on merkitty viheryhteystarve vihreällä katkoviivalla. Siitä on määräyksissä mainittu, että yhteyden tarkempi toteutustapa ratkaistaan asemakaavoituksella. Tieliikenteen yhteystarve Pertuntieltä Jokelantielle on osoitettu mustalla katkoviivalla, jonka päissä on nuolet. Yleiskaavamerkintä lilalla katkoviivalla on Palojoen itäpuolelle osoitettava hevoskyläksi asemakaavoitettava alue.



Kuva 8..Alueen likimainen sijainti yleiskaava 2040 luonnoksessa (pun.).

Osayleiskaava

Jokelan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.3.2006 ja astui voimaan 29.5.2006 niiltä osin, johon ei kohdistunut valituksia. Osayleiskaavasta oli jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen 6 valitusta, joista yksi koski suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevaa Järvenpään seurakunnan omistamaa maa-aluetta. Kyseinen alue sisältyy tähän (Kartano I) asemakaavamuutokseen. Järvenpään seurakunnan valituksessa ei hyväksytty osayleiskaavan tavoitetta muuttaa kerros- ja rivitalorakentamista sisältävää voimassa olevan asemakaavan alue pientalovaltaiseen asumiseen.

Osayleiskaavassa kyseisen alueen (Kartano I) tavoitteita muutettiin aiemmasta rakennuskaavasta siten, että 'yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppisiä, ei kuitenkaan yli kolmikerroksisia taloja. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike- työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle' (osayleiskaavan AP-kaavamerkintä). Hallinto-oikeudessa todettiin, ettei sen toimivaltaan kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta, kuten sitä olisiko jokin muu kaavaratkaisu parempi kuin tehty ratkaisu. Päätökset eivät olleet syntyneet virheellisessä järjestyksessä, Järvenpään seurakunta ei valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä (HHO 20.6.2007).

Kaksi osayleiskaavaan kohdistunutta valitusta käsiteltiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa (KHO 30.5.2008), jonka päätöksellä Jokelan osayleiskaava kuulutettiin voimaan 11.6.2008.

OSAYLEISKAAVAN
KÄSITTELYVAIHEET:

- valt 13.3.2006
- HHO 20.6.2007
- KHO 30.5.2008
- voimaantulo kuulutus
11.6.2008

Osayleiskaavassa on alueen koillisosassa Opinväylän yhteystarve osoitettu katkoviivalla.



Kuva 9. Alueen likimäinen sijainti osayleiskaavassa. Alla osayleiskaavan kaavamerkinnyt alueella.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kolmi-kerroksisia taloja. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tontitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.25 - 0.35$.



LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita (MRL 43.2 §). Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

Kuva 10. Yllä voimassa olevan osayleiskaavan kaavamerkinnyt.

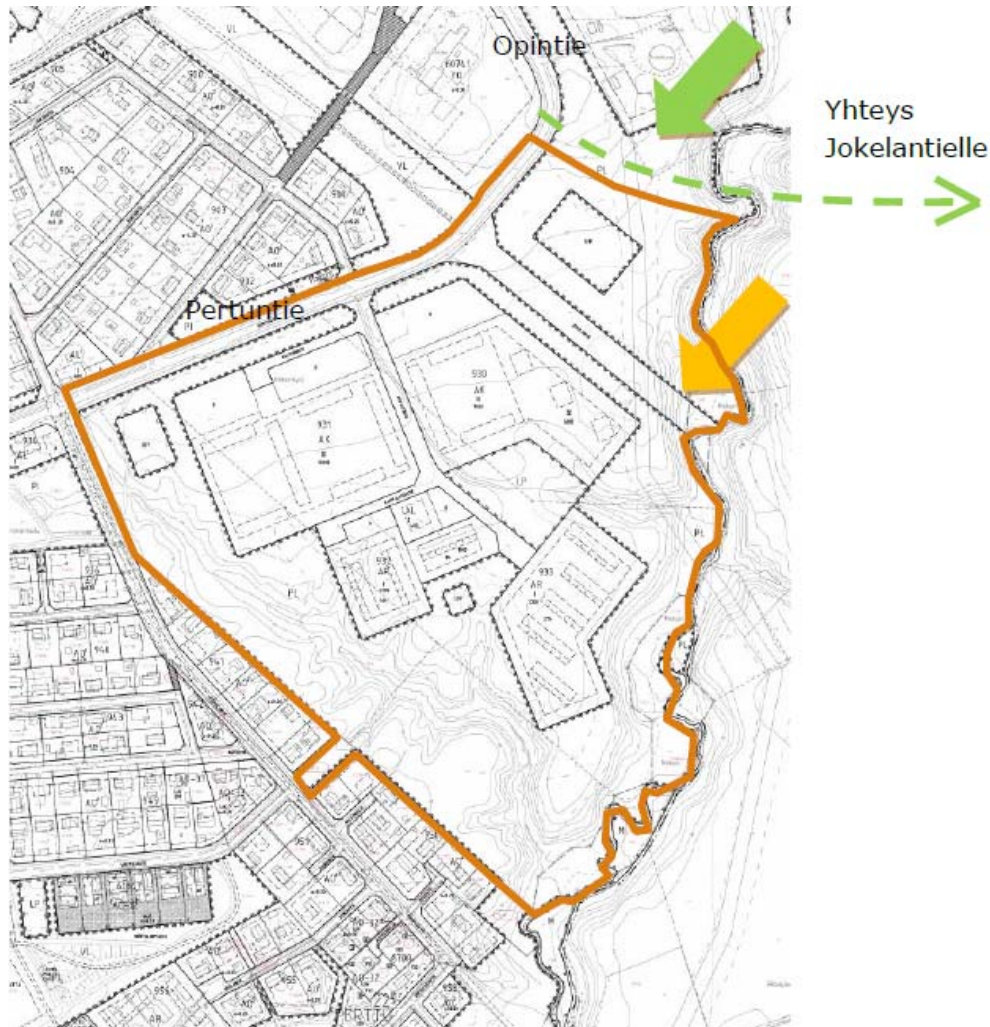
Voimassa oleva rakennuskaava suunnittelualueella

Suunnittelualue on asemakaavoitettu (rakennuskaava 1971). Suunnittelualueen itäpuolella, Palojoen toisella puolella, on asemakaavoittamatonta aluetta. Korttelit

930 ja 931 on olemassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja korttelit 932 ja 933 ovat asuinrivitalojen korttelialueita (AR). Puistoalueilla (PL) on urheiluun merkittviä alueita(UP). Asemakaavan katsotaan vanhentuneen, koska asemakaava ei ole toteutunut, eikä sen voida katsoa olevan tavoitteiltaan ajanmukainen, sillä yhdyskuntarakenteen kannalta kerrostalovaltainen rakentaminen on tavoiteltavampaa lähempänä Jokelan taajaman keskustaa kuin nykyisellä suunnittelualueella. Asemakaava ei näin ollen ohjaa riittävästi ja tarkoituksen mukaisesti yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Rakennuskaava ja yhteys Jokelantielle

Alueella voimassa oleva rakennuskaava on vuodelta 1971. Kaavassa oli sallittu III-kerroksisia lamellikerrostaloja, ja kolme IV-kerroksista pistetaloa, sekä I-kerroksisia rivitaloja. Alue ei ole toteutunut kaavan mukaisesti. Alueen tavoitteita on muutettu osayleiskaavassa.



Kuva 11. Rakennuskaavassa on osoitettu yhteys Jokelantielle (oranssi). Yhteystarpeen tilavaraus on tarkasteltu osayleiskaavassa pohjoisemmas (vihreä). Yhteys Jokelantielle on Kartano I- asemakaavaehdotuksen ulkopuolella.

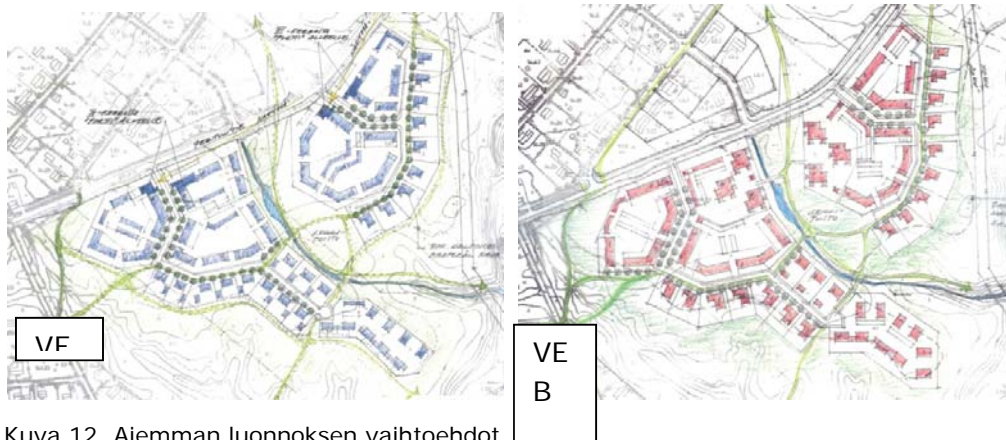
Rakennuskaavassa on osoitettu yhteys Opintieltä ja Pertuntieltä Jokelantielle (Opinväylä). Yhteys on Kartano I-asemakaavaehdotuksen ulkopuolella.

Opinväylästä on olemassa yleiskaavaluonnoksessa yhteysvaraus, sen tarpeen selvittäminen ja tilavaraus ratkaistaan tulevissa asemakaavoissa. Se tulee ajankohtaiseksi asukasluvun lisääntyessä, joko pohjoisemmassa Kartano III -tai itäisessä Palojoen itäpuolen (mahdollinen hevoskyläkylä) asemakaavassa.

Aiemmin laaditut asemakaavavaihtoehdot (ei lainvoimaiset)

Koko Kartanon alueen kaavaehdotusvaiheessa (vuonna 2008) Pertuntien eteläpuoleisen alueen (nykyinen Kartano I) osalta vaihtoehtoja suunnitteluvaiheessa oli kaksi, ne muodostuvat suhteellisen suurista korttelikokonaisuuksista:

Pertun vaihtoehdot eroavat lähinnä molempien alueiden sisäänajon "porttiaiheen" ja Pertuntien viereisten kortteleiden talotyyppien suhteen. Molemmissa vaihtoehdoissa on pääosin kaksikerroksista rakentamista. Vaihtoehdossa A tonttikatujen kolmikerrosiset rakennusosat kadun molemmin puolin toimivat "sisääntuloportteina". Vaihtoehdossa B nelikerrosiset "noppamaiset" kerrostalot sijoittuvat leikkipuiston varrelle.



Kuva 12. Aiemman luonnoksen vaihtoehdot.

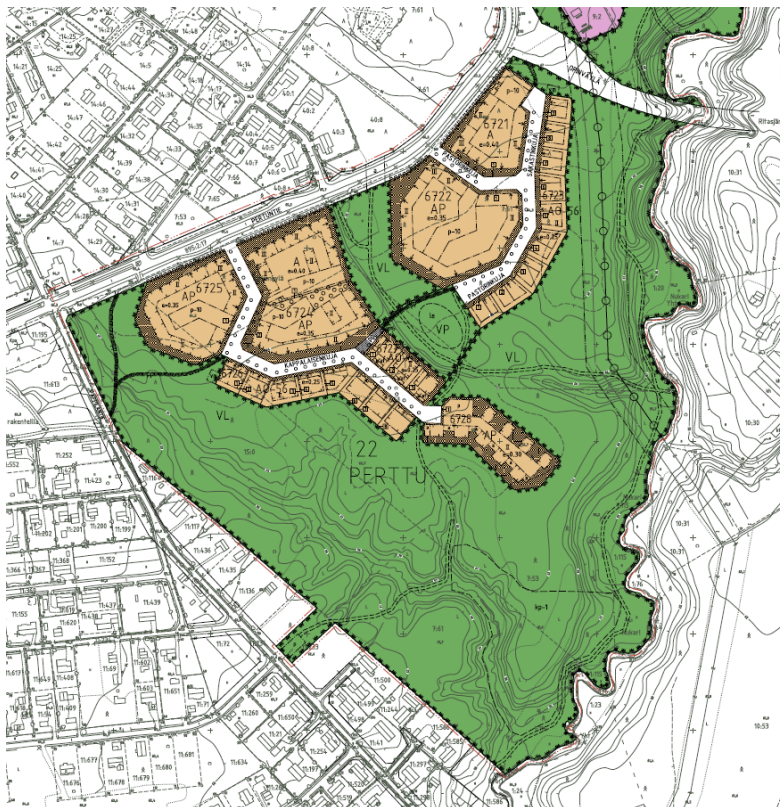
Jatkosuunnittelussa toivottiin huomioitavan mm. seuraavia asioita:

- talotyyppijakauma ok (20 AO –tonttia ja 6 AP –tonttia)
- piha-alueiden tulisi sijoittua rakennuskelpoiselle maalle kuten VE A:ssa
- Pertuntien varrelle tulee varata tila pyörätielle, samansuuntainen jouheva raittisyhteys korttelialueiden sisällä hyvä säilyttää molemmissa vaihtoehdoissa
- korttelirakenteen tulisi olla suljettu Pertuntien suuntaan kuten VE A:ssa
- pysäköintialueet kadunvarressa kuten VE B:ssä eivät ole toivottavia

Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vuonna 2008 kaavoituslautakunnassa vaihtoehto VE A, jonka pohjalta silloinen kaavaehdotus (alla) on tehty.



Kuva 13. Ehdotuksen havainnekuva vuodelta 2008, josta Kartano I kohdalla oleva osa-alue on yllä. Alue on suhteellisen suurilla korttelialueilla toteutettu



Kuva 14. Asemakaavaehdotus aiemmassa vaiheessa (2008), koko Kartanon asemakaavaehdotuksen eteläisin osa. Suunnitelman tiivistäminen ja maaperän rakennettavuuden tarkempi tutkiminen katsottiin rakentamisedellytysten löytymiseksi tarpeellisesti.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset

Kaavan laatimispäätös

Asemakaavasuunnittelu on lähtenyt kunnan aloitteesta.

Rakennusjärjestys

Tuusulan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.11.2013.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

Rakennuskielto

Alue on kunnanvaltuuston päätöksen 1.9.2014 § 14 mukaisesti rakennuskiellossa (MRL 53§) 31.8.2016 asti.

Rakentamattomille kiinteistöille ei asemakaavan laatimista varten asetetun rakennuskiellon aikana ole tarkoituksenmukaista hyväksyä rakennuslupia, ellei poikkeamislupamenettelyn kautta voida todeta, että ne eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Selvitykset

- o Luontoselvitys 2014 (Enviro oy)
- o Vesihuollon nykytila –arvio 2015(Tuusulan vesi)
- o Rakennettavuusselvitys 2015(Sipti Infra oy)
- o Hulevesisuunnitelma 2017(Tuusulan kunnallistekniikka)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta Jokelan osayleiskaavan hyväksymisen (11.6.2008) jälkeen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus toteuttaa osayleiskaavan puutarhakaupunki-ideaa muuttaen lainvoimaisen asemakaavan kerrostalokortteleita pientalokortteleiksi. Suunnittelualueen nykyiset asemakaavat ovat sisällöltään vanhentuneita; ne ovat maankäytöltään, kaupunkikuvallisilta tavoitteiltaan ja mitoitukseltaan ristiriidassa osayleiskaavan kanssa.

Lisäksi voimassa olevassa rakennuskaavassa Pertuntien etelä puolella (Kartano I-alue) rakentaminen ulottuu Palojoen varressa alueelle, jolla maaperän rakennettavuusselvityksessä on todettu riski liukupintaisen sortumalle. Kartano I-alueen erottaminen omaksi alueekseen ehdotusvaiheessa on perusteltu, koska alueella ei ole muuta rakentamista ja se täydentää Pertunkoulun ja -päiväkodin vaikutusympäristöä muodostumalla omaksi liittyväksi asuinalueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Alueen suunnittelu on tullut vireille kuulutuksella 29.9.2006.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajille ja naapureille on ilmoitettu kaavoituksen vireille tulosta kirjeellä vuonna 2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.9.- 16.10.2006.

Osallisiin ollaan yhteydessä tarpeen mukaan.

4.3.2 Aiempi suunnitteluvaihe

Kaavaa on valmisteltu osana suurempaa Kartanon asemakaavakokonaisuutta, eikä Kartano I – asemakaavasta ole siksi tehty erillistä asemakaavaluonnosta. Aiemmin laadittuja suunnitelmia on avattu tarkemmin kappaleessa 3.2.1.

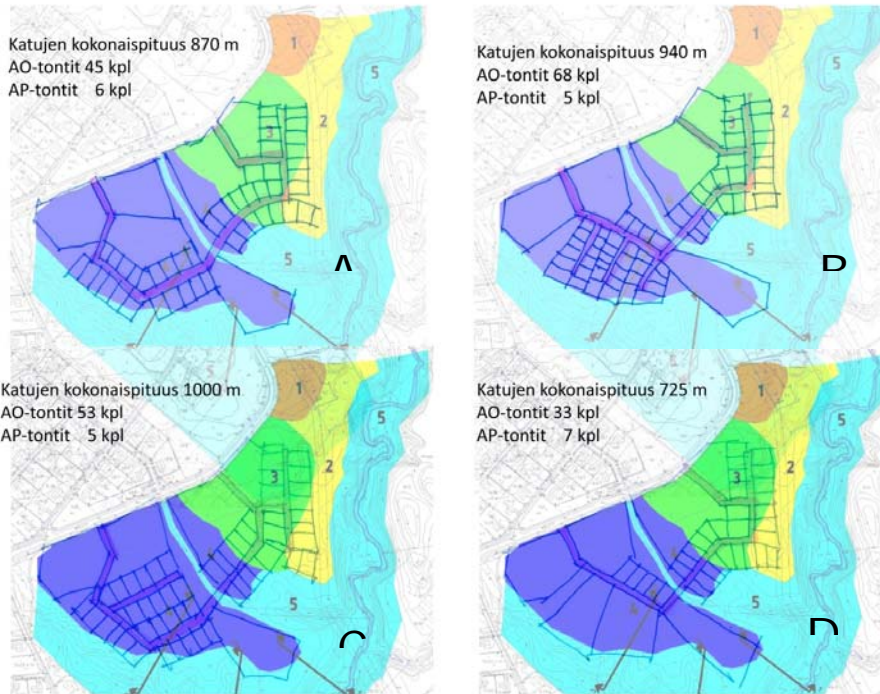
Kaavaehdotus vaiheet (Kartano I)

Kartano I ehdotusvaiheessa tarkasteltiin aiempaa kaavaehdotusta, jonka pohjalta tutkittiin neljä erilaista maankäyttövaihtoehtoa Kartano I asemakaavaehdotukseksi. Suunnitelmia on tutkittu maaperän rakennettavuusselvityksen pohjalta. Kaavaehdotuksessa on yhdistelty suunnitelmien (alla) C ja D-vaihtoehtojen katuverkkoa ja tonttitarjontaa siten että se olisi kaavan toteuttamisen kannalta järkevintä.

Maaperä ja vaihtoehdot

Maaperän laatu on luokiteltu viiteen eri luokkaan. Ehdotusvaiheen tiivistämissuunnittelua on pohdittu AO- ja A tonttien erilaisella sijoittamisvaihtoehdoilla ja erimittaisten katualueiden varrelle alla olevissa neljässä (A,B,C,D)vaihtoehdossa. Näiden neljän vaihtoehdon pohjalta on lopullista kaavaehdotusta lähdetty vaihtoehtojen C ja D pohjalta. Katupituutta on pyritty vaihtoehtojen pohjalta sijoittamaan kadut myös vesihuollon järjestämisen kannalta optimaaliseen paikkaan.

Alueen rakentamisessa maaperä tulee tutkia ratkaisukohtaisesti suunnittelun edetessä, liiallisia täyttöjä tonteilla tulee välttää. Pohjarakennussuunnittelua varten tulee hankkia tarvittava lisätieto pohjasuhteista ja maastosta. Pohjanvahvistustoimenpiteet ovat sitä vaativampia ja kalliimpia, mitä enemmän täytetään. Maaperä on huomioitu kaavan kokonaisratkaisua tehtäessä.



Kuva 15. Rakennettavuusselvityksen pohjalta on tutkittu optimaalista tonttijakoa ja katujen sijaintia.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole tarkoitus järjestää viranomaisneuvottelua, ellei joku osallisista sitä edellytä. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.10.2006. Pöytäkirja on liitteenä 1b.

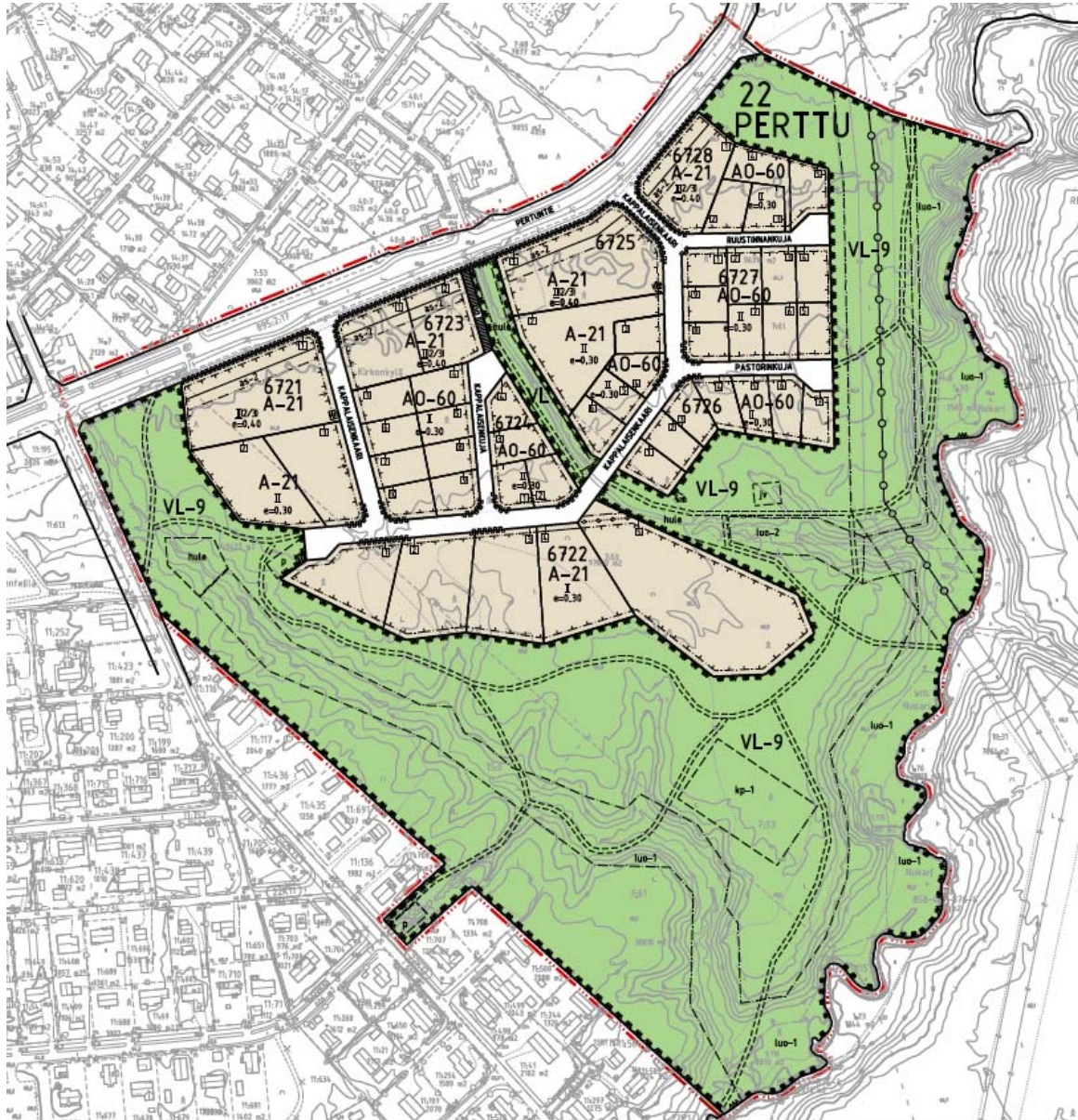
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla luodaan edellytykset 25.900 kerrosneliömetrin asuinrakentamisella, jossa sallitaan työ-, liike tai yhteistilaa korkeintaan 5% A-alueiden kerrosalasta eli noin 928 k-m². Asukasmääräksi arvioidaan alueelle n.690 as.

Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa Pertuntiehen, josta kaksi liittymää etelään Kartano I alueelle. Kadut muodostavat lenkin, jonka varrelle sijoittuu osa pientalotonteista (AO) ja pääosa asuinpienitalo/pienkerrostalo tonteista(A). Pertuntien varren A-tontit ovat tehokkuudeltaan $e=0.4$ kortteleita, joissa kerroskorkeus on pakotettu kahteen (II) kerrokseen, mutta mahdollistaa myös II/2/3 korkuisen rakentamisen, joka voisi uudenlaisena rakennuskorkeutena mahdollistaa uudenlaista rakentamista. Kaavamerkintä A mahdollistaa huoneistojen rakentamisen päällekkäin (esim luhtitalo). Kokoojakadusta etelään liittyy kaksi tonttikatua, jonka varrella on AO -tontteja. Yksi tonttikatu liittyy kokoojakatuun pohjoisesta ja lännessä on kadun päätte, jonka kautta kevytliikenne

yhtyy alueen keskeiselle kokoojakadulle. Alueen keskelle jää kapea virkistysalue, jossa on hulevesien hallintaan tarvittava laskuoja Palojokeen. Asemakaavalla luodaan edellytykset 36 AO -tontin ja noin 13 A-tontin muodostumiselle. VL -alueet on sijoitettu tiiviin asuinalueen reunalle Palojoen raviiniuomien myötäisesti. Puistoalueelle sallitaan paineviemäriin liittyvän pumppaamon mahdollinen rakentaminen.



Kuva 16. Asemakaava Kartano I (26.4.2017).

5.1.1 Aluevaraukset ja mitoitus

Alueen mitoitus(taulukko). Alueen asuinkerrosala on yhteensä noin 25924 k-m². Asuinkorttelin rakentamistehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e=0,4$. Pertuntien varren A-tonteilla ja muilla A-tonteilla $e=0,3$. AO-tonttien pinta-alat vaihtelevat 800 ja 1000 m² välillä, tehokkuusluku vastaa lukua $e=0,3$. Alueella olevien AO-tonttien yhteenlaskettu kerrosala 9956 k-m² ja A-tonttien kerrosala 15970 k-m².

Alueen rakentamistehokkuus asuinkorttelit, kadut ja viheralueet mukaan lukien vastaa tehokkuuslukua $e_a=0,10$. Katujen pituudet on pyritty pitämään suhteellisen lyhyenä, kokoojakadun pituus on 550 m ja tonttikatujen pituudet ovat noin 100m. Alueen katujen linjaus on suunniteltu siten, että viemäröinti onnistuu viettoviemäreillä alueen keskiosassa olevan raviinin pohjoispuolelle, josta on mahdollisuus liittyä itälaidan runkoviemäriin.

Pertuntien yleinen tiealue muutetaan katualueeksi ja samalla kadunpituudella muutetaan kaava-alueen kohdalta n. 550m jatkaen katua lännessä n.750m Impivaaran tieliittymään saakka. Uusien katualueiden pinta-ala 12044 m² ja kaduksi muutettavan maantiealueen pinta-ala kaava-alueella 14882 m². Katualueen leveyden määrittämisessä käytetään kunnallistekniikan ohjeellista leveyttä. Kadunvarren valaisinpylväät ja ilmasähköjohdot uusitaan siten, että johdot (20kV) siirretään maan alle. Katuleveyden mitta säilyy maantielevytenä, siihen lisätään (1,0 m valaisinpylväsriivi+3,5m pyörätie+3m painanteellinen lumitila), pyörätie yhteys on vain katualueen eteläpuolella. Kaavan kohdalle sijoitetaan kolme saarekkeellista ylityspaikkaa tarpeellisiin kohtiin.



Kuva 17. Alueleikkaus Pertuntieltä Palojoen uomaan. Rakennusten etäisyys kadun keskilinjasta vähintään 20 m.

Asemakaava-alueen lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on noin 16,7 ha, josta hulevesien hallintaan on osoitettu noin 0,5 ha.

Lähivirkistysalueella sijaitseva voimajohtolinjaus (110kV) ja 20kV sähköjohto säilyvät ja on huomioitu suunnittelussa. Asuinrakennukset pihoineen on sijoitettu kokonaan johtoalueen ulkopuolelle. Lähimmäs sijoitettujen tonttien raja on 33 metrin päässä voimajohdon keskilinjasta. Suojaetäisyys on 23 metriä

keskilinjasta, ylimääräinen 10 metriä mahdollistaa myös kevyenliikenteen reitin sijoittamiselle viheralueelle tontin ja suoja-alueen väliin.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole osoitettu palvelurakentamista.

Pertuntien varrella noin 100m etäisyydellä suunnittelualueesta länteen on lähikauppa ja päiväkotit, pohjoispuolella 100 m päässä on koulu ja Jokelan kirkko.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.

Rakentaminen täydentää länsipuolella ja pohjoispuolella olevien vanhoja pientaloalueita. Alueen ja länsipuoleisen pientaloalueen väliin jää metsäinen painannealue erottavat uuden ja vanhan rakenteen. Pohjoispuoleinen katualue kapenee visuaalisesti ja turvalliset ylityspaikat hidastavat liikennettä. Asemakaavamuutos tasapainottaa yhdyskuntarakennetta ja edistää alueen toteutumista ja toimii pientaloalueiden luontaisena jatkeena.

Alue sijaitsee suhteellisen lähellä Jokelan keskustaa(1,1km)ja on rakentamaton. Alueen pohjoispuolella on yleisten rakennusten korttelialue, jossa Jokelan kirkko ja Pertun koulu (alakoulu ja päiväkotit) säilyvät omassa ympäristössään metsän keskellä. Kaava-alueen maasto on tasaista hakkuuaukeaa, joka etelässä päättyy Palojoen jyrkkäpiirteiseen pensaikkoiseen jokiuomaan. Viheralueelle osoitetaan puistoreittejä alueen käytettävyyttä parantamaan.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen.

Uusien kortteleiden katuverkko liittyy Pertuntiehen kahdesta kohdasta, mikä vähentää edestakaisen liikenteen määrää, kun alueen sisällä voi valita lähtö- ja saapumissuunnan.

Maantien (Pertuntie) muuttuminen katualueeksi mahdollistaa saarekkeelliset kevyen liikenteen ylityspaikat koululaisille ja alentaa liikennenopeuksia katutilan visuaalisen kapenemisen takia, mahdollisilla ajoratapysäkeillä hidastetaan liikennettä alueen kohdalla.

Kaava-alueen koillisosassa maisemaa halkovat suurjännitejohdot (20kV ja 110kV), jotka säilyvät paikoillaan. Sen sijaan Pertuntien eteläpuoleisen ilmajohto (20kV) siirretään maanalle katurakentamisen yhteydessä. Se mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamisen kadun reunaan ja hulevesille jätettävän avo-ojan toteuttamisen kadun ja tontin väliin.

Opinväylän yhdyntien tarpeellisuus Pertuntieltä Jokelantielle Palojoen yli tutkitaan yleiskaavassa tai Palojoen itäpuolelle mahdollisesti tulevan Hevoskylä-kaavan yhteydessä. Pertuntie otetaan katualueeksi koko kaava-alueen kohdalta, noin

530m matkalta. Lisäksi kaava-alueelta länteen Pertuntien maantie-alue otetaan katualueeksi Impivaarantiehen saakka (700m).

Kaavassa on varauduttu neljän puistomuuntamon sijoittamiseen kaava-alueelle; kaksi on ehdotettu sijoitettavaksi rakennettavan kiinteistön nurkkaan ja kaksi puistoalueelle. Sijoituspaikat on 9.12.2015 kaavaehdotuksen jälkeen tehdyssä ehdotuksessa sijoitettu Nurmijärven sähköverkko oy:n ehdotuksen mukaisesti. Merkinnällä vm on merkitty ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Jätevesiverkoston uusiminen paineviemärin osalta toteutetaan tämän hankkeen yhteydessä, tarve uusimiselle on joka tapauksessa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Pois lukien jokiuoman alue, nykyinen puusto on heikkoa matalakasvuista hakkuuaukean lehtimetsää. Aiemmin alueella ollut mänty ja kuusivaltainen metsätyppi on hakattu noin vuonna 2009.

Kaava ei merkittävästi vaikuta luontoarvoihin, koska Palojokeen liittyvät raviiniuomat säilyvät lähivirkistysalueena ja niitä hyödynnetään suuremman alueen hulevesipainanteina jokea kohti. Huoltotoimenpiteet alueella sallitaan. Jokiuoman puuston säilyminen on turvattu asemakaavakarttaan tehdyllä rajauksella ja tätä koskevalla määräyksellä.

Rakentaminen on tämän kaavan myötä pienipiirteisempää, kuin rakennuskaavalla osoitettu kerrostalorakentaminen.

Vaikutukset huleveteen

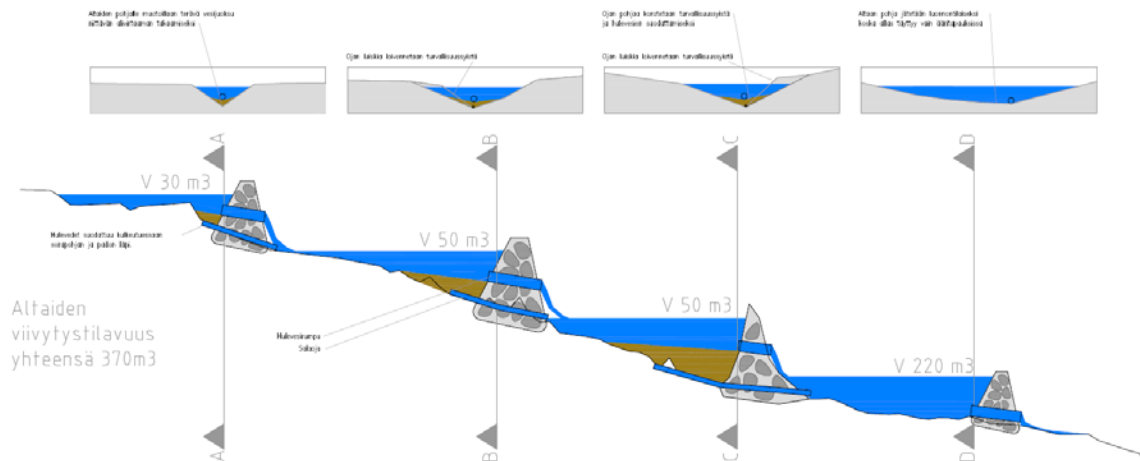
Asemakaavan vaikutukset huleveteen on kuvattu Vesihuollon nykytila (liite). Rakentaminen muuttaa veden luontaista kiertokulkua. Maaperä on pääasiassa savea, joten siihen imeytyvän veden määrä on pieni. Asemakaava-alueen sisällä on kahden eri pienvaluma-alueen vedenjakaja, molemmat purkavat Palojokeen kahta raviiniuomaa pitkin.

Kaavaan on jätetty ohjattuja pintaveden valumisreittejä piha-alueilta maastoon, katujen vedet kerätään putkistoon ja puretaan kauemmas. Pintavalunnan johtaminen teknisiin rakenteisiin, kuten ojiin ja viemäriin, suurentaa hulevesien virtaamapiikkejä aiheuttaen tulvia ja eroosioita. (<http://www.ymk-projektit.fi/suunnitteluopas/files/2014/07/3.1-Hulevesiohjeistus-Hollolaan-ja-Nastolaan1.pdf>)

Yhteisillä alueilla on säilytetty eteläinen raviini kokonaisuudessaan luo-1 merkinnällä, jolla turvataan sen nykytilan luontoarvot. Pohjoisempi raviinialueessa alueen keskellä ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja, merkitään luo-2-merkinnällä, jossa hulevesien painaumien rakentaminen olemassa olevaan raviiniin on suunnitelma-alueella mahdollinen. Koko alueen hulevedet ohjataan keskeiseen raviiniin, lisäksi rakentamistapaohjeissa ohjataan rajapainanteiden rakentamiseen tonttien välissä. Lisäksi hule-alueilla on säilytettäviä ja

rakennettavia painanteita, joissa puhtaat hulevedet (sateet ja sulamisvedet) ohjataan pintajohtamisjärjestelmällä painanteiden ja ojien kautta Palojokeen.

Palojoen vedenkorkeusvaihtelut ja uoman pohjan taso tulee tarkistaa. Hulevesien hallinnalla tasataan pintavesien määrää ja saadaan puhdistettua hulevesien laatua ennen vesien valuntaa Palojokeen.



Kuva 18. Hulevesialttaiden periaate leikkaus (Hulevesisuunnitelma 2017).

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

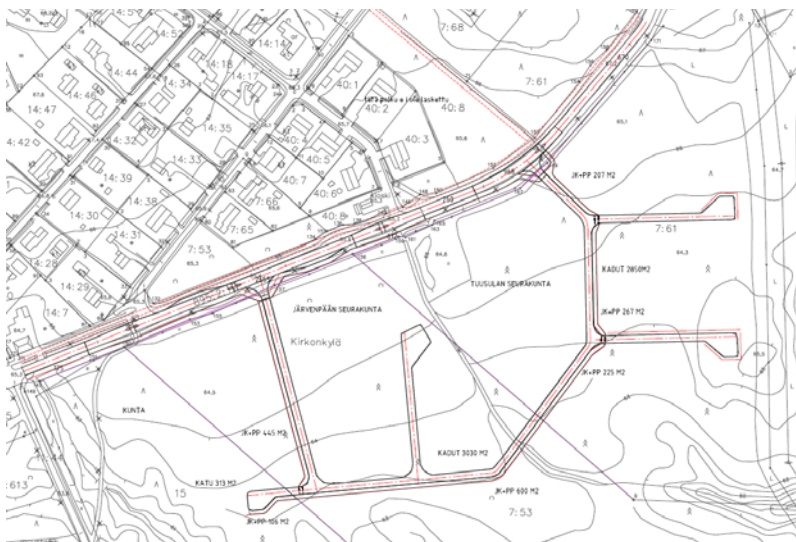
Nykytilaan verrattuna kaava toteutuessaan tuo alueelle uusia asukkaita ja asemakaava vahvistaa Jokelan keskuksen väestöpohjaa, asukasmäärä ei olennaisesti poikkea alkuperäisen rakennuskaavan asukasmäärästä. Asumisen ympäristölliset laatutekijät ovat hyvät alueen suhteellisen väljyyden ja luonnonläheisyyden johdosta, Jokelan keskustan kaupallisten palveluiden saavutettavuus on hyvä. Päiväkodit ja lähikauppa ovat lähellä. Alue ei ole laatutasoltaan hyvän joukkoliikennereitin varrella, mutta juna-asema on kohtuullisen kävelymatkan päässä (1km). Asemakaavan myötä radan länsipuolelle tulee uusia pientalotontteja.

Rakennukset kadun varressa toteutetaan yhtiömuotoisilla tonteilla, taloyhtiöiden yhteisrakennuksilla. Rakennusten riittävän piha-alueiden melusuojausten katsotaan toteutuvan rakennusten sijoittelulla (desibelitaso tulisi olla alle 45dB). Asuinrakennusten rakenteet ovat nykyisten rakennusmääräysten mukaisesti melua eristäviä. Katualueen nopeudet laskevat saarekkeellisten kevyen liikenteen ylityspaikkojen myötä samalla melun määrä vähenee. Meluaidan tarvetta ei ole alhaisten liikennemäärien takia, mutta aidan rakentaminen Pertuntien varteen voidaan toteuttaa malliohjeiden mukaisesti (rakentamistapaohje).

Palojoen uoman reunat on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi, se parantaa myös lähiasukkaiden mahdollisuutta liikkua palojoen varrella.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamiskustannusten alustavia arvioita on tehty maankäytösopimusneuvotteluiden aikana. Kaavan ei arvioida olevan voitollinen kunnalle maaperään liittyvistä epävarmuustekijöistä johtuen, vaikka alustavan suunnittelun osalta laskelma on positiivinen (0,35 milj.€). Kaavasta aiheutuneet välittömät kustannukset pyritään kattamaan maankäytösopimuskorvauksilla. Sopimusneuvotteluissa Pertuntiehen kohdistuvat kustannukset on osoitettu kunnalle, ei kaava-alueen sopimuskuppaneille. Kaavatalouslaskelmassa vesihuollon osuutta ei ole huomioitu, koska sopimusalueella tavoitteena on tulouttaa vesihuollosta aiheutuvat kustannukset pääosin (n.1,1 milj.€) liittymismaksuilla. Osa kuluista on Jokelan alueen yleistä perusparantamista. Osa kustannuksista kohdistuu paineviemärin rakentamiseen, joka parantaa vesihuollon tilaa laajemmalla kuin kaavan alueella. Kunnalla on kolme tonttia kaava-alueen länsiosassa, jotka ovat maanvaihoilla siirretty kokonaan kunnalle sopimusneuvotteluiden yhteydessä, niiden osalta vesihuollon liittymiskustannuksia ei ole kaavatalouslaskelmassa huomioitu.



Kuva 18. Alustava alueen katuverkko.

5.3 Kaavamerkinnyt ja – määräykset

Kortteli- ja katualueen toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnyt ja määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi mm rakennusten sijoittumista ja tarvittavaa pysäköintipaikkojen määrää, joka tässä tapauksessa on autopaikanormien mukainen. Määräyksillä pyritään luomaan yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas ilme.

Kortteli- ja katualueiden toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnyt ja määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan

A-21 Asuinrakennusten korttelialue. Pertuntien varteenosoitetaan pienkerrostaloja tai rivi- ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia tai erillispientaloja.

Alue voidaan toteuttaa osin kerros- ja osin pientalokortteleina. Pertuntien varrella kerroskorkeus on vähintään II, mutta mahdollistetaan II(2/3) korkeuteen rakennettavan esim. luhtitalon. (2/3) kerrosluku on kolmannessa tasossa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Alueen eteläosissa merkintä A mahdollistaa saman rakentamistavan maksimissaan kahteen kerrokseen rakennettuna.

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ-, liike tai yhteistilaa korkeintaan 5% rakennuksen kerrosalasta. Tilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työ-, liike tai yhteistila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta lasikatteista tilaa tai muita kuin asuinhuoneita sisältäviä piharakennuksia. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

AO Erillispientalojen korttelialue

Rakennukset saa rakentaa maksimissaan kahteen (II) kerrokseen. Rakennuksessa saa olla sivuasunto, joka voidaan erottaa tai yhdistää pääasuntoon. Sivuasunnon pinta-ala saa olla enintään 1/3 koko rakennusoikeudesta. Pääasiallisen julkisivumateriaalin ja värin on oltava yhtenäinen, sisennyksissä sallitaan poikkeava väri tai materiaali. Kerrosalan lisäksi rakennettavat autosuojat ja pihavarastot tulee rakentaa asuinrakennuksesta erilleen.

Osa päärakennuksesta tulee olla kadun puoleisessa rakentamisalan rajassa kiinni. Mikäli autokatos tai -talli halutaan rakentamisrajaan kiinni, sen tulee olla osa päärakennusta. Kortteleissa 6727 ja 6728 sallitaan poiketa kaavan mukaisesti tästä.

ap-s Sivuasunnon pysäköintiin tulee osoittaa 1 ap.

as Asuinrakennuksille varattava osa-alue.

- 50% kerrosalasta tulee osoittaa tälle alueelle
- Alueelle tulee osoittaa asuinrakennuksen kerrosalaa vähintään II kerroksessa ja siten että pysäköinti alueella toteutetaan enintään 8 autopaikan ryhminä.

Määräyksellä (as) halutaan rajoittaa alueelle sijoittuvan pysäköinnin määrää kadun varressa, ja osoittaa katutilaa rajaavaa rakentamista riittävä määrä Pertuntien varteen.

Lisäksi puutarhamaisen ilmeen muodostamiseksi jokaisen tonttilliittymän yhteyteen halutaan istutettavan puu, esim. pihlaja tai mongolianvaahtera, jotka eivät kasva kohtuuttoman korkeiksi.

Voimajohtojen sijainti merkitään johtoa varten varatulla alueen osalla.

VL Lähivirkistysalue

Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia vähäisiä rakennuksia tai rakenteita. Alueelle saa rakentaa puistomuuntamoita tai jätevesipumppaamon. Lisäksi koirapuiston mahdollinen sijainti voidaan toteuttaa tällä lähivirkistysalueella .

Hulevesien muodostumisen vähentämistä ohjataan Kartanon kaava-alueella kaavamääräyksiin vettä läpäisevän pintamateriaalin käyttöön pihoiilla.(sorapinnat, huokoinen asfaltti, betoninen reikäkiveys 30% peitetystä pinta-alasta). Sekä määräyksellä §2' Hulevesiä tulee viivyttaa 1m3 jokaista vettäläpäisemätöntä 100m2 pintaa kohden.'

Hulevesille varataan luo-2 ja hule-merkinnöillä aluemerkinällä tilaa VL-alueelle. Luo-2 alueella olemassa olevaa maapohjaa ei muuteta kaivamalla, ainoastaan patoamalla altaita ja nostamalla niiden pohjaa riittävälle tasolle.

Palojoen rantojen säilyttäminen luo-1 aluemerkinällä mahdollistaa sen säilymisen luonnonmukaisena, niin että vain hoitotoimenpiteet ovat sallittuja.

5.4 Nimistö

Alueen nimistö on nimistötoimikunnan ehdotuksen mukaisesti kartalle nimetty, nimet liittyvät seurakunnan toimintaan; Kappalaisenkaari, Kappalaisenkuja Pastorinkuja, Kanttorinkuja.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Aikataulu

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Oletuksena on, että asemakaavan muutos saa lainvoiman keväällä 2017, kunnallistekniikan

toteuttaminen ajoittuisi todennäköisesti loppuvuodelle 2017, minkä jälkeen tonttien rakentaminen voi alkaa.

6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaselostuksen liitteenä on havainnekuva, joka esittää yhten vaihtoehdon alueen toteutuksesta. Alueen toteutusta ohjaavat asemakaavan liitteenä hyväksyttävät rakentamistapaohjeet. Rakennustapaohjeita on tarkennettu asemakaavaehdotuksen 9.12.2015 jälkeen.

7. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 1b Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 20.10.2006
- Liite 1c Päivitetty OAS Kartano I 12.9.2015

Selvitykset

- Liite 2 Jokelan Kartanon alueen (Kartano I) luontoselvitys 2014 Enviro
- Liite 3 Jokela Kartano, Vesihuollon nykytila, 11. 6.2015 Tuusulan vesi
- Liite 4 Kartanon Rakennettavuusselvitys (Kartano I-alue) 19.2.2015, Sipti Infra oy
- Liite 5a Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot koko Kartanon alueesta, vastattu Kartano I –alueen osalta) vastineineen
- Liite 5b Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute (muistutukset ja lausunnot Kartano I asemakaavaehdotuksesta 9.12.2015 ja vastineet niihin)
- Liite 6 JokelaII ja Kartano melu- ja tärinäraportti_02102008, WSP

Suunnitelmat

- Liite 7a Havainnekuva 26.4.2017 1:3000
- Liite 7b Havainnekuva ilmakuvassa 1:3000
- Liite 8 Kaavaehdotus 26.4.2017 1:3000
- Liite 9a Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 9b Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 10 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 11 Johtokartat
- Liite 12 Rakentamistapaohje
- Liite 13 Hulevesisuunnitelma_2017_0327
- Liite 14 Maankäyttösopimukset_2017_0320
- Liite 15 Kaavatalouslaskelma_2017_0327