

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



TUUSULAN KUNTA, JOKELA

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6006, 6007 ja 6008, osaa kortteleista 6012 ja 6013 sekä niihin liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat korttelit 6006, 6007 ja 6008, osa kortteleista 6012 ja 6013 sekä niihin liittyvät katualueet.

Kaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

JOKELAN KESKUSTA III

asemakaavan muutos nro 3430

laatija: Antti Heikkilä puh. 040 314 3517 / antti.heikkila@tuusula.fi

ltk hyv. pvm
kh hyv. pvm
valtuusto hyv. pvm

luonnos
21.3.2007
2.4.2007

ehdotus
11.12.2007
17.12.2007

asemakaava
14.5.2008
26.5.2008
16.6.2008

JOKELAN KESKUSTA III

asemakaavan muutos (nro 3430)

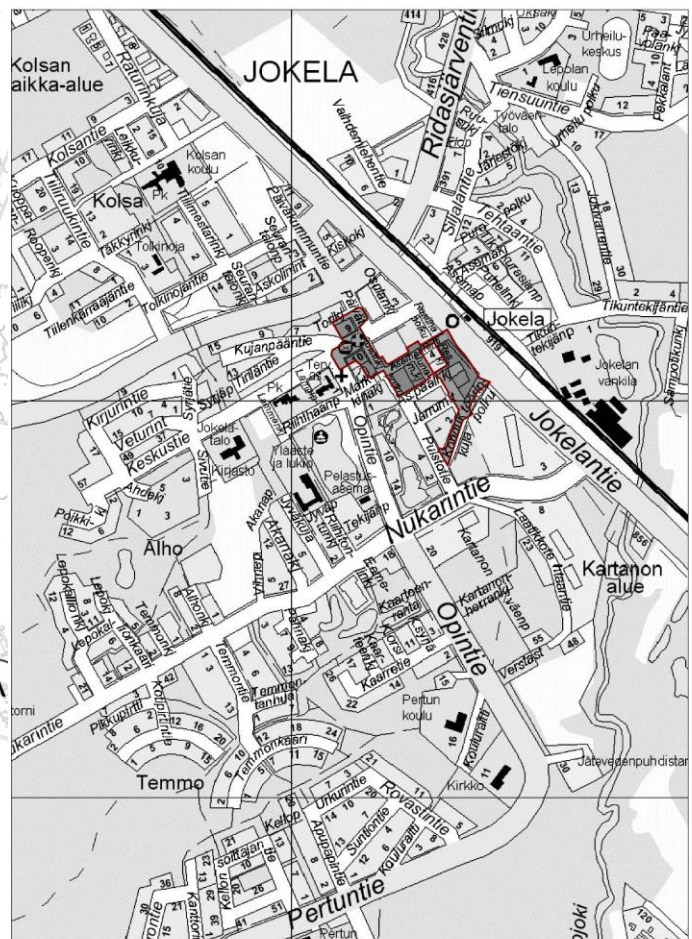
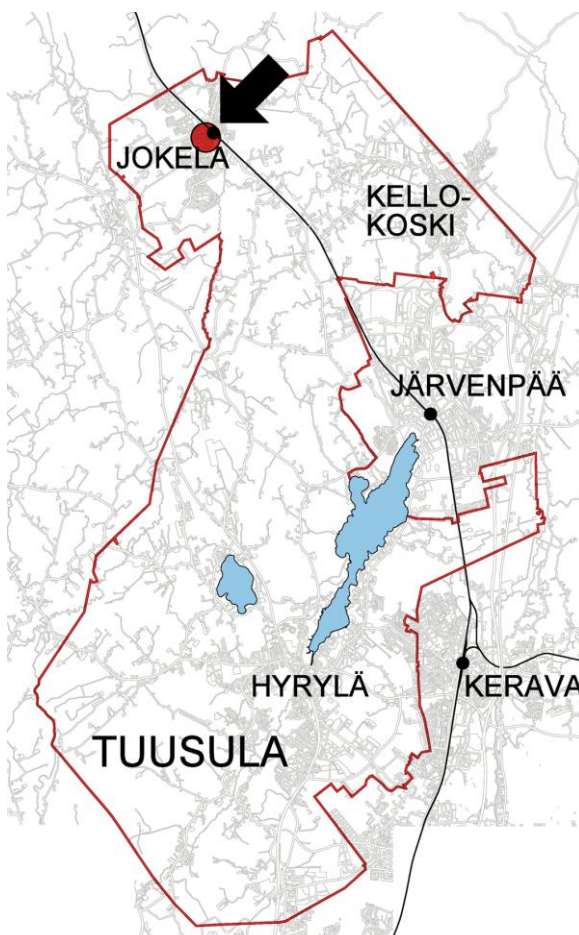
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyötavasta osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINNI JA NYKYTILANNE

Kaava-alue sijoittuu aivan Jokelan taajaman ydinkeskustaan. Rautatieasema, päiväkoti sekä ylä-aste ja lukio sijaitsevat muutaman sadan metrin säteellä suunnittelualueesta, lähimmälle ala-asteelle matkaa on noin kilometri. Keskustan keskeiset kaupalliset palvelut sijoittuvat nykyisellään kaava-alueen välittömään läheisyyteen ja näitä palveluja sijoittuu myös itse alueelle. Keskeisestä sijainnista huolimatta osa alueen kortteleista on yhä rakentamatta. Maisemallisesti merkittäviä tekijöitä ovat Tiilitehtaan savikaivantojen paikalle syntyneet maisemoidut lammet.

Alueen rakennukset on liitetty taajaman kunnallistekniikkaan.



KAAVA-ALUEEN RAJAUS 1 : 2500



Ortoilmakuva Jokelan keskustasta vuodelta 2003



2. TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Jokelan keskustan tiivistäminen ja uusien asuin- ja liikerakennuskortteleiden kaavoittaminen. Tavoitteena on keskeisten kortteleiden tehokas käyttö ja sen myötä palvelu- ja asuntotarjonnan parantaminen Jokelan keskustassa. Muutokset on tarkoitettu toteuttamaan Jokelan kehitysstrategiaksi valitun puutarhakaupunki-ideologian periaatteiden mukaan.

3. OSALLISET

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat

- Alueella toimivat yhdistykset

Jokela-Seura ry, Tuusula-Seura ry, Jokelan Tiilitehdasperinne ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry, Jokelan Omakotiyhdistys ry, Jokelan Yrittäjät ry

- Viranomaiset

Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto / Uudenmaan tiepiiri, Ratahallintokeskus, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

- Tuusulan kunta

Tuusulan kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta, mittaus- ja karttapalvelut, tekninen lautakunta, koulutus- ja kirjastolautakunta, sosiaalilautakunta, nuorisolautakunta, Jokelan kehittämistoimikunta

- Muut

TeliaSonera Finland Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy, Tuusulan seudun vesilaitos

4. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

Kuulutukset

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaisetaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse.

Kaavoitusprosessin aikana lisätietoja saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijaan (kts. kohta 10).

Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti suunnittelijalle. Mielipiteiden kuitenkin toivotaan olevan kirjallisia. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekee päätöksensä esitetystä asemakaavasta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

5. SUUNNITTELUVAIHEET

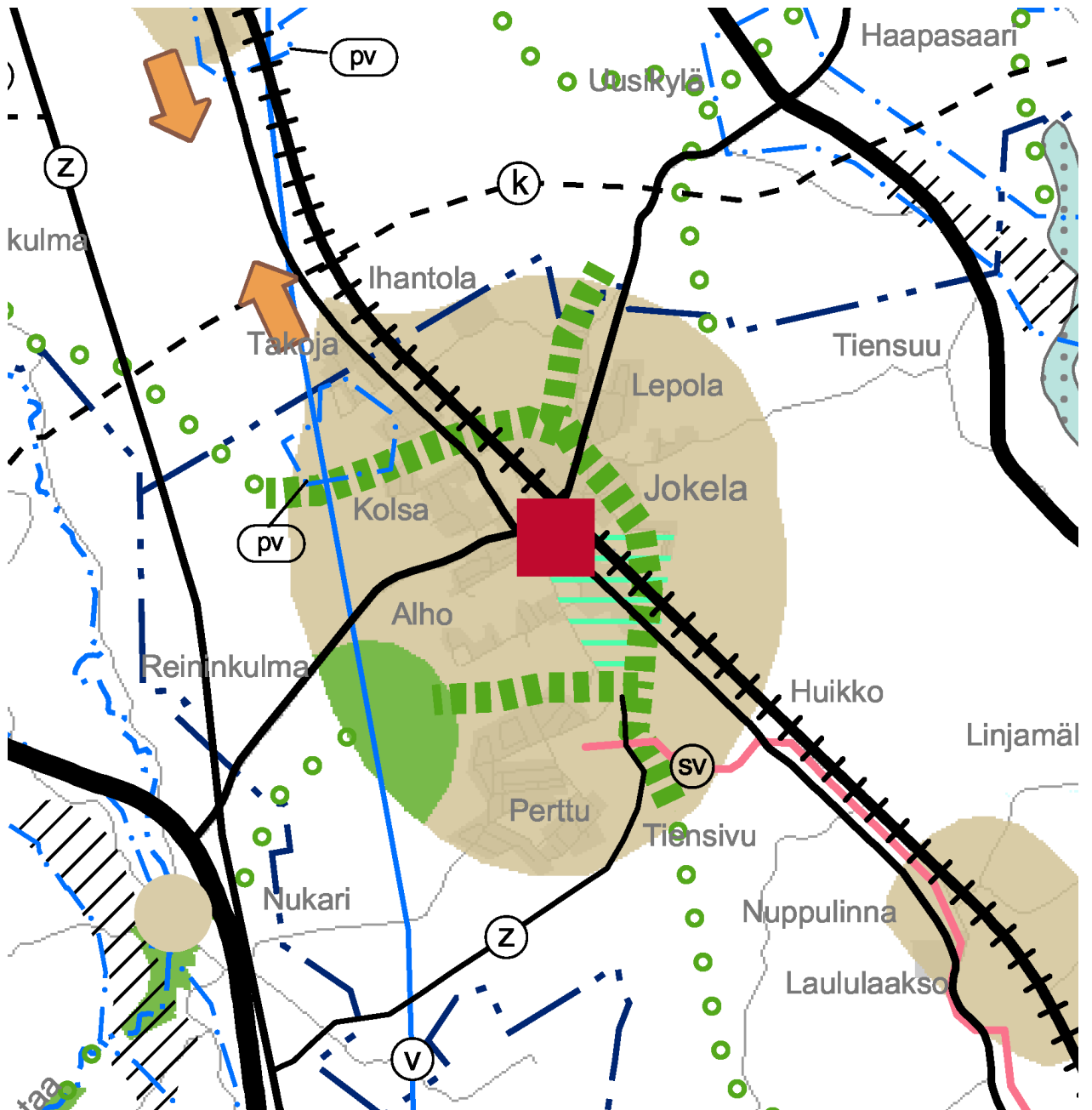
Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoite-aikataulu
Vireille tulo	Kuulutus kaavoituskatsauksessa	2006
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	loka-marraskuu 2006
	Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan Ympäristökeskus	7.11.2006
Luonnos	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus 	21.3. 2007 2.4.2007
	Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> • Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. • Alueen maanomistajille ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. • Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. • Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. • järjestetään yleisötilaisuus 	19.4.-21.5 2007
	Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi.	24.4.2005

Ehdotus	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus 	11.12.2007 17.12.2007
	Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> • Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. • Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. • Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa. • Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta 	17.1.-18.2.2007
	Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	
Asemakaava	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos ja rakentamishjeet <ul style="list-style-type: none"> • kaavoituslautakunta • kunnanhallitus • kunnanvaltuusto 	14.5. 2008 toukokuu 2008 kesäkuu2008
	Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä.	kesä-heinäkuu 2008
	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.	elokuu 2008

6. KAAVATILANNE

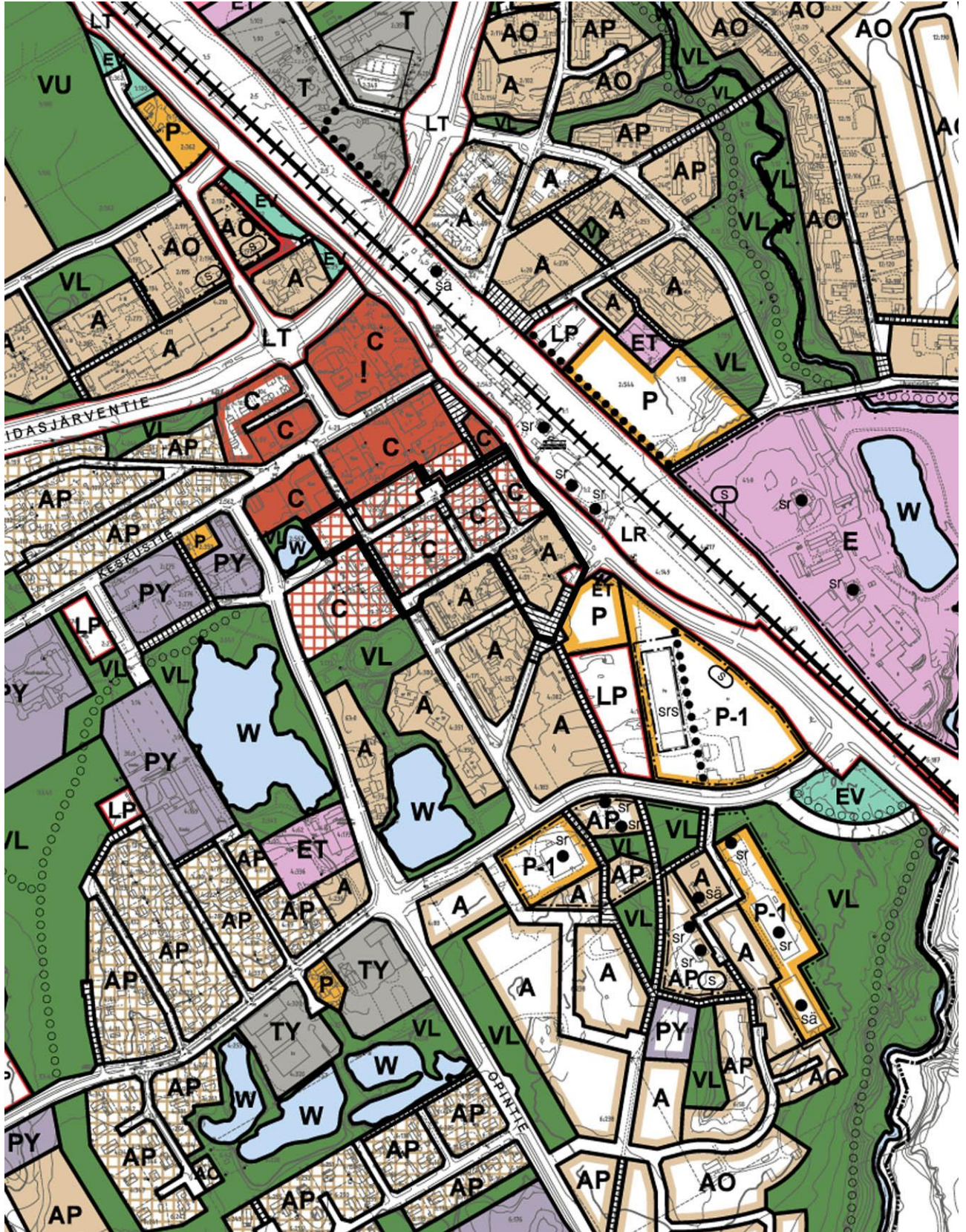
Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, keskustatoimintojen yhteyteen. Kaavamuutosalue sivuaa myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.



Jokelan osayleiskaava

Aluetta koskee valtuuston 13.3.2006 hyväksymä ja osittain voimaan tullut Jokelan osayleiskaava. Sen mukaan alue on pienin toimenpitein kehitettävää keskustatoimintojen aluetta (ruudutettu C) ja asuntoaluetta (A). Tonttitehokkuus on 0,4-1,0 ja kerrosluku enintään viisi.



Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukaan suunnittelualue on Asuinrakennusten korttelialuetta (A), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), Asuin kerrostalojen korttelialuetta (AK), Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä katualuetta.

Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2500

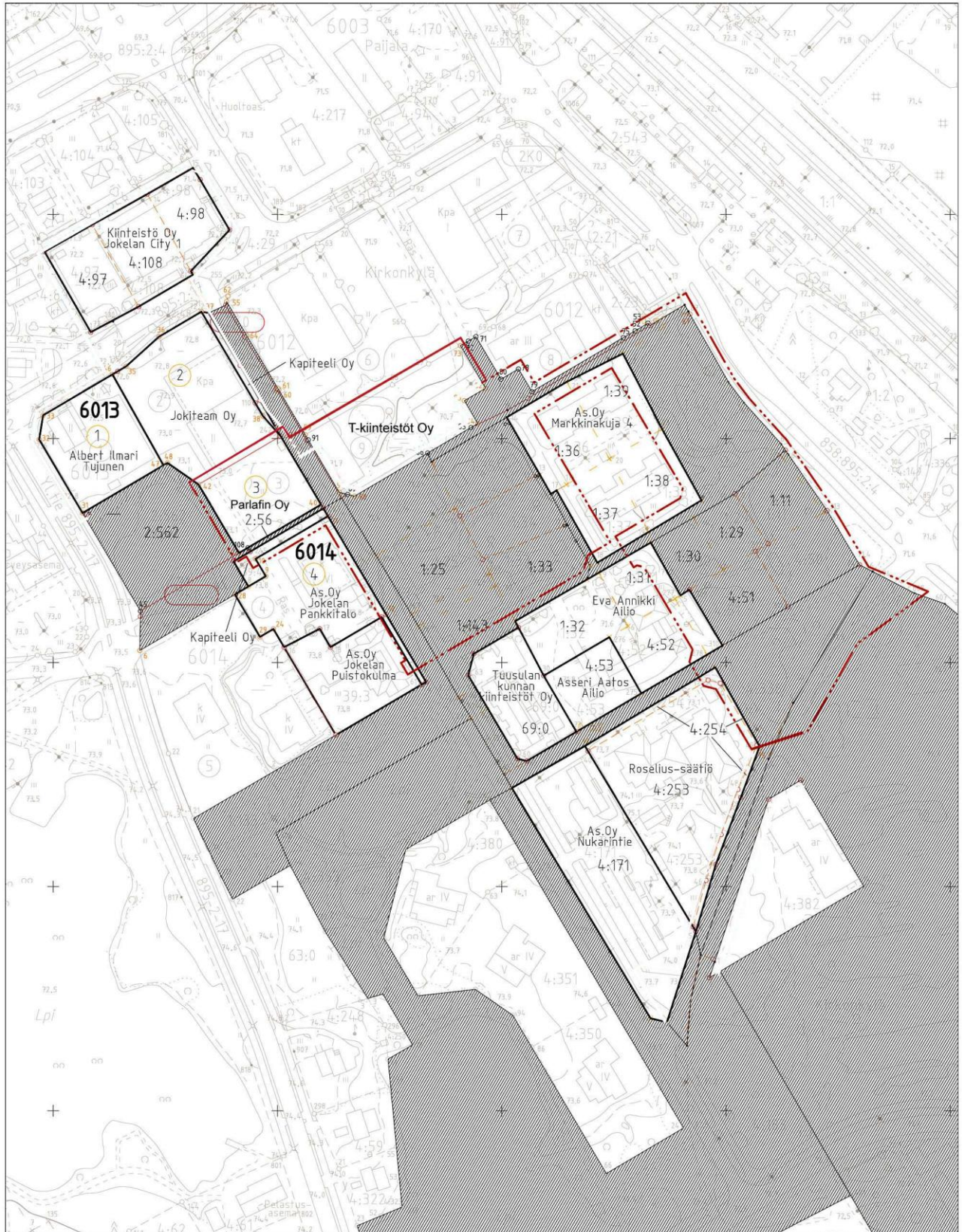


7. KAAVATYÖTÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavatyö on yhdistelmä kahdesta kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2006-2010 olleesta hankkeesta, *Jokelan puistokuja* ja *Asemanraitti*. Lisäksi asemakaavan muutosalueeseen kuuluu kortteli- ja katualuetta em. alueiden eteläpuolelta.

8. MAANOMISTUS

Alue on sekä yksityisten että kunnan omistuksessa. Kartassa olevat harmaalla rasteroidut alueet osoittavat kunnan maanomistuksen.



9. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti. Kaavan vaikutukset arvioidaan suhteessa rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön ja virkistysmahdollisuuksiin sekä talouteen, liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Lisäksi tutkitaan alueen rautatie- ja ajoneuvoliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän vaikutusta kaavamuutosalueen olosuhteisiin sekä keinoja näiden haittavaikutusten minimoimiseksi.

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

Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan. Arviointitulokset pyritään esittämään tiivistetysti ja havainnollisesti mm. käyttämällä karttoja ja kaavioita.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

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

10. SUUNNITTELIJA

suunnittelija:
puhelin:
postiosoite:
sähköposti:

Antti Heikkilä, Tuusulan kunta, kaavoitus
040 314 3517
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
antti.heikkila@tuusula.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	TIIVISTELMÄ	10
	1.1 Kaavaprosessin vaiheet	
	1.2 Asemakaava	
	1.3 Asemakaavan toteuttaminen	
2.	LÄHTÖKOHDAT	11
	2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	
	2.1.1 Alueen yleiskuvaus	
	2.1.2 Luonnonympäristö	
	2.1.3 Rakennettu ympäristö	
	2.1.4 Maanomistus	
	2.2 Suunnittelutilanne	
	2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
	3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	
	3.2 Suunnittelun käynnistäminen	
	3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	
	3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	3.3.2 Suunnittelun vireille tulo	
	3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
	3.3.4 Viranomaisyhteistyö	
	3.4 Asemakaavan tavoitteet	
	3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
	3.4.2 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet	
	3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	
	3.5.1 Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma	
	3.5.2 Alustavat vaihtoehdot asemakaavan luonnosvaiheessa	
	3.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta, asemakaavaluonnos	
	3.6 Luonnoksesta ehdotukseksi	
	3.6 Ehdotuksesta asemakaavaksi	
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
	4.1 Kaavan rakenne	
	4.1.1 Mitoitus	
	4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
	4.3 Aluevaraukset	
	4.3.1 Korttelialueet	
	4.4 Nimistö	
	4.5 Kaavan suhde muihin maankäyttösuunnitelmiin	
	4.6 Kaavan vaikutukset	
	4.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon	
	4.6.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan	
	4.6.4 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön	
	4.6.5 Vaikutukset elinkeinotoimintaan ja työpaikkoihin	
	4.6.6 Sosiaaliset vaikutukset	
	4.7 Ympäristön häiriötekijät	
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
	5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	
	5.2 Toteuttaminen ja ajoitus	
	5.3 Toteutuksen seuranta	
6.	SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	31

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavatyö sisältyy vuoden 2006 kaavoitussuunnitelmaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt talousarvion yhteydessä 14.11.2005. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2006 ja asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 10.11. - 27.11.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 21.3.2007 ja kunnanhallituksessa 2.4.2007. Se on ollut MRA 30§ mukaisesti nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 19.4.-21.5.2007. Nähtävilläoloaikana asemakaavaluonnoksesta jätettiin 4 mielipidettä ja saatiin 13 lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Luonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus Jokela-talolla 24.4.2007.

Asemakaavan muutosehdotus on hyväksytty kaavoituslautakunnassa 11.12.2007 ja kunnanhallituksessa 17.12.2007. Se on ollut MRA 27§ mukaisesti nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 17.1.-18.2.2007. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa. Muistutukset, lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että kaavaehdotuksen kortteli 6018 ja AL-tontit korttelista 6013 ovat jääneet kaava-alueen ulkopuolelle. Sopimusneuvottelut maanomistajien kanssa eivät ole johtaneet lopputulokseen. Poisjääneiden kortteleiden osalta voidaan asemakaavaa muuttaa erillisenä kaavatyönään.

1.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa Jokelan taajaman keskustaan on suunniteltu täydennysrakentamista olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen ja sitä vahvistaen. Rakentamattomille alueenosille on suunniteltu asuinkerrostaloja, joiden alakertoihin tulee liiketiloja.

Kaavassa on käytetty Jokelan osayleiskaavan alueelle osoittamaa mitoitusta, jonka mukaan tonttitehokkuuden tulisi olla 0,4-1,0. Kaava-alueen pinta-ala on 2,55 ha. Siitä korttelialueita on yhteensä n. 1, 70 ha ja katualuetta n 0,85 ha. Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on 15 407 k-m², jossa on lisäystä ajantasakaavaan verrattuna 7 319 k-m². Kaavamuutosalueen arvioitu asuntojen lukumäärä on noin 200 kpl ja asukasmäärä noin 300-350 henkilöä.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutunee vähitellen kaavan vahvistumisen jälkeen. Asemakaavassa annettujen määräysten lisäksi kaava-alueelle tullaan laatimaan rakentamisohjeet ja korttelisuunnitelmat, jotka ohjaavat rakentamista. Rakentamisen laadun tulee korostaa alueen merkitystä taajama-alueen keskeisenä osana.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu aivan Jokelan taajaman ydinkeskustaan. Rautatieasema, päiväkotiki ja ylä-aste ja lukio sijaitsevat muutaman sadan metrin säteellä suunnittelualueesta, lähimmälle ala-asteelle matkaa on noin kilometri. Keskustan keskeiset kaupalliset palvelut sijoittuvat nykyisellään kaava-alueen välittömään läheisyyteen ja näitä palveluja sijoittuu myös itse alueelle. Keskeisestä sijainnista huolimatta osa alueen kortteleista on yhä rakentamatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Koska suunnittelualue sijoittuu aivan Jokelan keskustaan ei alueella ole alkuperäistä luonnontilaista ympäristöä. Maisemallisesti merkittäviä tekijöitä alueella ovat Tiilitehtaan savikaivantojen paikalle syntyneet maisemoidut lammet. Kaavamuutosalueen rakentamattomat tontit ovat tällä hetkellä jonkin verran pusikoituneet.

Maaperä

Alueesta laaditun maaperän rakennettavuustutkimuksen (Viatak-Yhtiöt Oy 1995) mukaan osa alueesta on kantavan pohjamaan aluetta, jolloin rakentaminen voi tapahtua normaaleja käytäntöjä noudattaen. Osa alueesta on kuitenkin pehmeikköaluetta, jolloin 2-kerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset suositellaan perustettavaksi tiiviiseen moreenikerrokseen lyötävillä tukipaaluilla. Maaperätutkimus ei kata koko nykyistä kaavamuutosaluetta. Muutenkin perustamisolosuhteet tulee selvittää seikkaperäisesti kunkin rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa. Maaperätutkimuksen kartta on kaavaselostuksen liitteenä (liite 10).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu aivan Jokelan taajaman ydinkeskustaan ja näin ollen edullisesti Jokelan palveluihin nähden. Rautatieasema, päiväkotiki ja ylä-aste ja lukio sijaitsevat muutaman sadan metrin säteellä suunnittelualueesta, lähimmälle ala-asteelle matkaa on noin kilometri. Keskustan keskeiset kaupalliset palvelut sijoittuvat nykyisellään kaava-alueen välittömään läheisyyteen ja näitä palveluja sijoittuu myös itse alueelle.

Taajamakuva

Huolimatta alueen keskeisestä sijainnista aivan Jokelan taajaman keskustassa, kaavamuutosalueella on useita rakentamattomia kortteleita. Jokelan taajamakuva kannalta tyhjien kortteleiden rakentaminen olisi merkittävä kehitysaskel. Tavoitteena on myös kehittää täydennysrakentamisella keskustan taajamakuva, parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia alueella ja turvata palveluiden säilyminen ja lisääntyminen keskeisillä paikoilla taajamassa.

Asuminen

Vaikka Jokelan keskustaan on viime vuosina rakennettu joitakin asuinkerrostaloja, on keskusta-alueella edelleen tarvetta uusille kerrostaloasunnoille. Alueen edullinen sijoittuminen aseman läheisyyteen mahdollistaa tarvittaessa sujuvan työmatkaliikenteen Helsinkiin saakka. Tämä on merkittävä houkutin muuttaa Jokelaan ulkopuolelta. Lisäksi Jokelan ikääntyvälle väestön osalle tu-

lee olla tarjolla palveluiden läheisyyteen sijoittuvaa keskusta-asumista. Toisaalta asuinrakentamisen tulisi tapahtua vähitellen, jolloin vältytään liiallisen asuntotarjonnan haittavaikutuksilta. Tämä merkitsee muun muassa sitä, että korttelit tulisi olla jaettavissa pienempiin osiin, jolloin korttelin rakentaminen voi tapahtua vaiheittain.

Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu Jokelan keskusta-alueeseen jolloin sen sisällä tai välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Jokelan tärkeimmät palvelut. Jokelan keskustasta on tehty kaupallinen selvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 11). Siitä käy ilmi alue, jolle kaupalliset palvelut on tarkoituksenmukaista sijoittaa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Osayleiskaavassa osoitettu rakentamistehokkuus on keskustatoimintojen alueella 0,4-1,0. Kaavoittamalla uusia toimitaloja ja liikehuoneistoja aivan Jokelan ydinkeskustaan parannetaan elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia Jokelan taajamassa ja turvataan palveluiden ja kaupan yksiköiden säilyminen ja lisääntyminen alueella.

Liikenne

Alue rajoittuu itäosastaan kaakko-luoteissuuntaiseen Järvenpäästä Jokelan kautta Hyvinkäälle kulkevaan Jokelantiehen, joka on vilkkaasti liikennöity. Jokelan osayleiskaavaan pohjautuva liikenne-ennuste vuodelle 2025 ennustaa karkeana arviona, että tarkastelujaksolla (vuosina 2004-2025) Jokelantiellä liikennemäärät kasvavat noin 45 %. Jokelantien yhteenlaskettu liikennemäärä kaava-alueen kohdalla olisi noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Jokelantien itäpuolella kulkee Helsingistä Tampereelle kulkeva kaksiraiteinen junarata. Puutarhakaupunki-ideologian mukaisesti Jokelaa kehitetään erityisesti rautatiehen tukeutuvana taajamana. Kaavatyön lähtöaineistona on käytetty liikenne-ennustetta vuodelle 2025 (Liite 2)

Ympäristöhäiriöt

Junaradan ja Jokelantien läheisyydestä johtuen kaava-alueella on melu- ja tärinähaittoja. Kaavatyön yhteydessä näitä vaikutuksia on tutkittu erillisellä melu- ja tärinäselvityksellä. Tällä hetkellä raide- ja tieliikenteen aiheuttamat häiriöt pääsevät leviämään laajalle keskusta-alueella. Jokelantien varteen sijoittuvalla uudisrakentamisella voidaan näitä haittavaikutuksia merkittävästi pienentää. Samalla täytyy melulle ja tärinälle alttiimpien kortteleiden osalta määritellä tehokkaat em. haittavaikutusten torjuntakeinot, jotta saavutetaan asetukset täyttävää asuin- ja toimintaympäristöä.

Tekninen huolto

Alueella kulkee kunnallistekniikan vesi- ja viemärijohtot, joihin alueen rakennukset on liitetty (Liite 4).

2.1.4 Maanomistus

Alue on sekä kunnan että yksityisten omistuksessa (Liite 6).

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen ja Jokelan taajaman taajamatoimintojen alueiden rajapintaan. Kaava-alue sivuaa myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Jokelan osayleiskaava

Aluetta koskee valtuuston 13.3.2006 hyväksymä ja osittain voimaan tullut Jokelan osayleiskaava. Sen mukaan alue on pienin toimenpitein kehitettävää keskustatoimintojen aluetta (ruudutettu C) ja asuntoaluetta (A) (Liite 1).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat nro 3276 Jokelan keskusta (asemakaavan muutos, 1996) ja 3145 Jokelan asemanseutu (rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, 1987) (Liite 7).

Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma

Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Forum Oy on laadittanut vuonna 2003 Jokelan puutarhakaupunki -ideasuunnitelman, joka on jatkoa Uudenmaan liiton teettämälle HHT-LYYLI-projektin "Asemanseutujen kehittäminen Uudenmaan liiton alueella" visiolle. Ideasuunnitelmassa on pyritty havainnollisesti osoittamaan, miltä 2000-luvun puutarhakaupunki voisi näyttää Jokelan taajamaan sovitettuna. Ideasuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy. Ideasuunnitelmaa on esitelty kohdassa 3.5.1. Ideasuunnitelman havainnekuva keskustan osalta on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 8).

Alueella tehdyt melu- ja tärinäselvitykset

Alueelta on tehty useita melu- ja tärinäselvityksiä. Koko Jokelan alueelle on vuonna 2005 osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu tieliikenteen meluselvitys sekä raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys. Näiden selvitysten mukaan raide liikenteen melualueet ovat laajempia ja niihin verrattuna ajoneuvoliikenteen aiheuttamat haitat vähäisiä. Jokelan keskusta III:n ja käynnissä olevan Kartanon alueen kaavamuutostöiden yhteydessä on tutkittu tarkemmin ajoneuvo- ja raideliikenteen haittavaikutuksia sekä niiden torjuntaa. Jokelan keskustan ja Kartanon alueen melu- ja tärinäselvitystä sekä em. haittavaikutusten torjuntaa on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.7. Em. selvitys on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 3).

Jokelan osayleiskaavan mukainen liikenne-ennuste vuodelle 2025

Jokelan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on teetetty liikenne-ennuste vuodelle 2025, jossa on esitetty osayleiskaavan maankäyttöä vastaavat liikenne-ennusteet. Ennustetta on käytetty pohjana kaavamuutosta laadittaessa. Asemakaavan mitoitus perustuu osayleiskaavaan, jolloin osayleiskaavan liikenne-ennusteen ajoneuvomäärät ovat kaava-alueella ja sen läheisyydessä tässä suhteessa vertailukelpoisia. (Liite 2)

Jokelan keskustan kaavamuutosalueen rakennettavuusselvitys

Vuonna 1995 on laadittu edellisen asemakaavatyön yhteydessä pohjatutkimus Jokelan keskustan alueen maaperän rakennettavuudesta (Viatak-Yhtiöt Oy). Maaperän ominaisuudet ovat luonteeltaan hyvin pysyviä, joten selvitystä on käytetty asemakaavatyön taustatietona, vaikka se laadinnasta onkin kulunut jonkin verran aikaa. (Liite 10)

Jokelan keskustan kaupallinen kehittäminen

Kaavoitus on teettänyt vuonna 2002 selvityksen Jokelan keskustan kaupallisesta kehittämisestä (Tuomas Santasalo Ky). Selvitystä on käytetty pohjatietona kaavamuutosta tehtäessä. (Liite 11)

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Aluetta koskee Jokelan keskustan rakennuskielto ja toimenpiderajoitus MRL 53§ mukaisesti (valtuusto § 10 / 29.1.2007). Rakennuskielto on asetettu Jokelan keskustan asemakaavamuutosten laatimista varten. Rakennuskielto päättyy 31.1.2009.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä sekä tontteina (kortteli 6013) että tiloina.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos koskee Jokelan keskustan keskeisiä kortteleita. Keskeisestä sijainnistaan huolimatta suuri osa kaavamuutosaluetta on kokonaan rakentamatta. Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset Jokelan keskusta nykytarpeiden mukaiselle uudisrakentamiselle vuonna 2006 voimaan tulleen Jokelan osayleiskaavan pohjalta. Lähtökohtana on tarkastella Jokelan keskustaa kokonaisuutena. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on myös käynnissä kaavamuutos (Kartanon alue), jolloin samalla kertaa pystytään suunnittelemaan laajaa kokonaisuutta yhtäaikaisesti.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavatyö on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Alueen kaavoittaminen sisältyy valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitetty kaavaselostuksen alkuun. Se on ollut julkisesti nähtävillä 10.11. - 27.11.2006.

3.3.2 Suunnittelun vireille tulo

Kaavatyö on yhdistelmä kahdesta kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2006-2010 olleesta hankkeesta, *Jokelan puistokuja ja Asemanraitti*. Lisäksi asemakaavan muutosalueeseen on liitetty kortteleita em. rajauksen ulkopuolelta (ks. kaava-alueen rajaus, OAS: s. 3).



Viistoilmakuva alueelta vuodelta 2006.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan edistymisestä tiedotetaan kuulutuksilla sekä kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Kaavaluonnosta on esitelty yleisötilaisuudessa Jokela-talolla 24.2.2007.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta on pyydetty asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot. Lisäksi on järjestetty MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.11.2006. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä. Myös kaavaehdotuksesta tullaan pyytämään sen nähtävillä oloaikana asiaankuuluvien viranomaistahojen lausunnot.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on saada Jokelan keskustassa sijaitsevat rakentamattomat maa-alueet riittävän tehokkaaseen käyttöön, tarkistaa rakennettujen kortteleiden tehokkuuksia ja käyttötarkoitusta, selkeyttää Jokelan keskustan liikennejärjestelyjä sekä parantaa Jokelan keskustan kävely-ympäristöä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Koska suunnittelualue sijaitsee aivan Jokelan taajaman keskustassa, tavoitteena on aikaansaada uudisrakentamisella mielenkiintoisia, urbaaneja katutiloja sekä mahdollisuuksia uusien palvelujen tarjontaan. *Jokelan keskustan kaupallinen kehittäminen* -raportin perusteella kaava-alueelle tulisi sijoittaa kaupallisia toimintoja (liite 11).

Osallisten esittämät tavoitteet

Nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä. Maanomistajien kanssa on neuvoteltu heidän tavoitteistaan koko kaavoitusprosessin ajan. Tarkoituksena on tehostaa ja ajanmukaistaa alueen maankäyttöä ja lisätä asuntojen ja liiketilojen tarjontaa alueella.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaavaluonnosta ja -ehdotusta on työstyetty yhteistyössä yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavaan on ehdotusvaiheessa liitetty tontti 9 korttelista 6012. Sen suunnittelua on tehty yhteistyössä tontin rakentamista suunnittelevan Rakennusliike Riihiloppi Oy:n kanssa. Kyseisen korttelin osalta tavoitteena on ympäröivien kortteleiden kaltainen, perinteistä kaupunkikuvaa edustava rakentaminen.

Lähialueen asukkaat ovat esittäneet mielipiteissään, että rakentamisen tulisi säilyä pienimittakaavaisena ja matalana. Koska kaava-alue sijoittuu aivan Jokelan ydinkeskustaan, on kortteleiden rakentamistehokkuus säilytetty myös ehdotusvaiheessa suurempana ja rakennusten kerrosluku korkeampana kuin taajaman reuna-alueilla. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku (neljä) on useissa kunnan luottamuselimissä päätetty linjanveto. Keskustarakentamiseen verrattuna mittakaavaltaan ja tehokkuudeltaan pienimuotoisempaa rakentamista on tulossa aivan Jokelan keskustan tuntumaan suunniteltavalle Kartanon alueelle.

Korttelia 6008 on suunniteltu kaavaluonnosvaiheessa rakennusliike Euro-Rakennus Oy:n ja sen arkkitehtikonsultin kanssa yhteistyössä. Em. taho on jättänyt kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jossa on esitetty tavoitteita korttelin 6008 osalta. Tavoitteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Kunnan omistamat AK-tontit tultaneen luovuttamaan laatu-hintakilpailun perusteella.

Asemakaavan muutosluonnoksesta ja -ehdotuksesta saadut mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tontin 6013:2 maanomistaja on aikaisemmasta poiketen esittänyt tavoitteekseen, että kyseinen tontti osoitettaisiin AL-merkinnän sijasta K-korttelialueeksi. Korttelin käyttötarkoituksmerkinnän muuttaminen edellyttäisi mm. uusia kaupallisia ja pysäköintiin liittyviä selvityksiä sekä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Tämän vuoksi kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että kortteli 6018 ja AL-tontit korttelista 6013 ovat jääneet kaava-alueen ulkopuolelle. AK-tonttien 6012:9 ja 6013:3 osalta maanomistajien tavoitteena on mahdollisimman nopea rakennustöiden aloittaminen. Koska kyseisten tonttien osalta on tehty maankäyttö-sopimukset maanomistajien kanssa, viedään asemakaavan muutos kyseisten sekä kunnan omistamien AK-kortteleiden osalta hyväksymiskäsittelyyn. Tavoitteena on, että kortteli 6018 ja AL-tontit korttelissa 6013 toteutetaan mahdollisimman pian omana kaavatyönään.

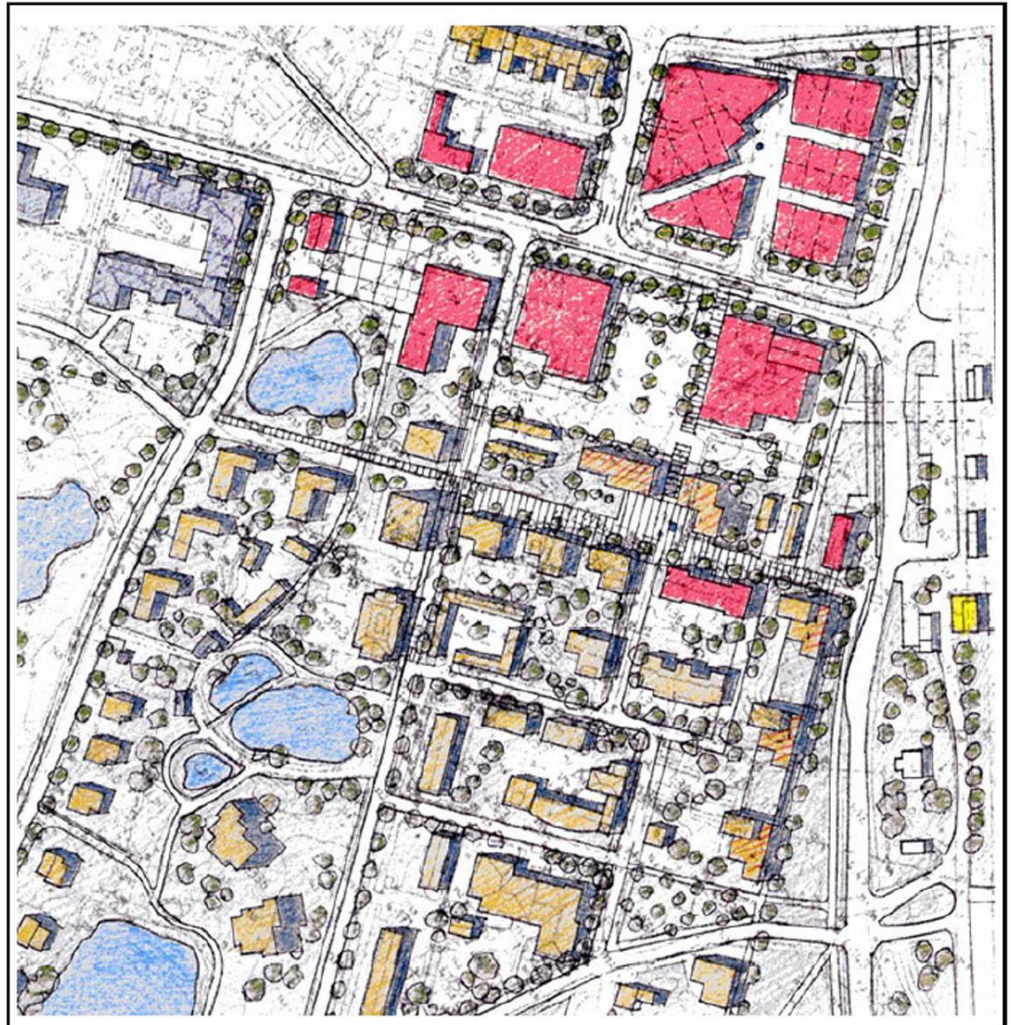
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

3.5.1 Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma

Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Forum Oy on laadittanut vuonna 2003 Jokelan puutarhakaupunki -ideasuunnitelman, jossa on pyritty havainnollisesti osoittamaan, miltä 2000-luvun puutarhakaupunki voisi näyttää Jokelan taajamaan sovitettuna. Ideasuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Ideasuunnitelman kokonaisvisio rakentuu englantilaisen puutarhakaupunkiaatteen aineksien varaan. Puutarhakaupunki-ideologian mukaan yhdyskunnalle luodaan kiinteä kokonaisrakenne, joka selkeästi rajautuu maaseutu- ja luonto-alueisiin. Liikennejärjestelmä tukeutuu korostetusti rautatiehen, pyöräilyyn ja jalankulkuun. Rakennettu ympäristö luo puitteet sosiaaliselle yhteisöllisyydelle ja yhdyskuntaa leimaa vihreä yleisilme ja ekologinen moninaisuus.

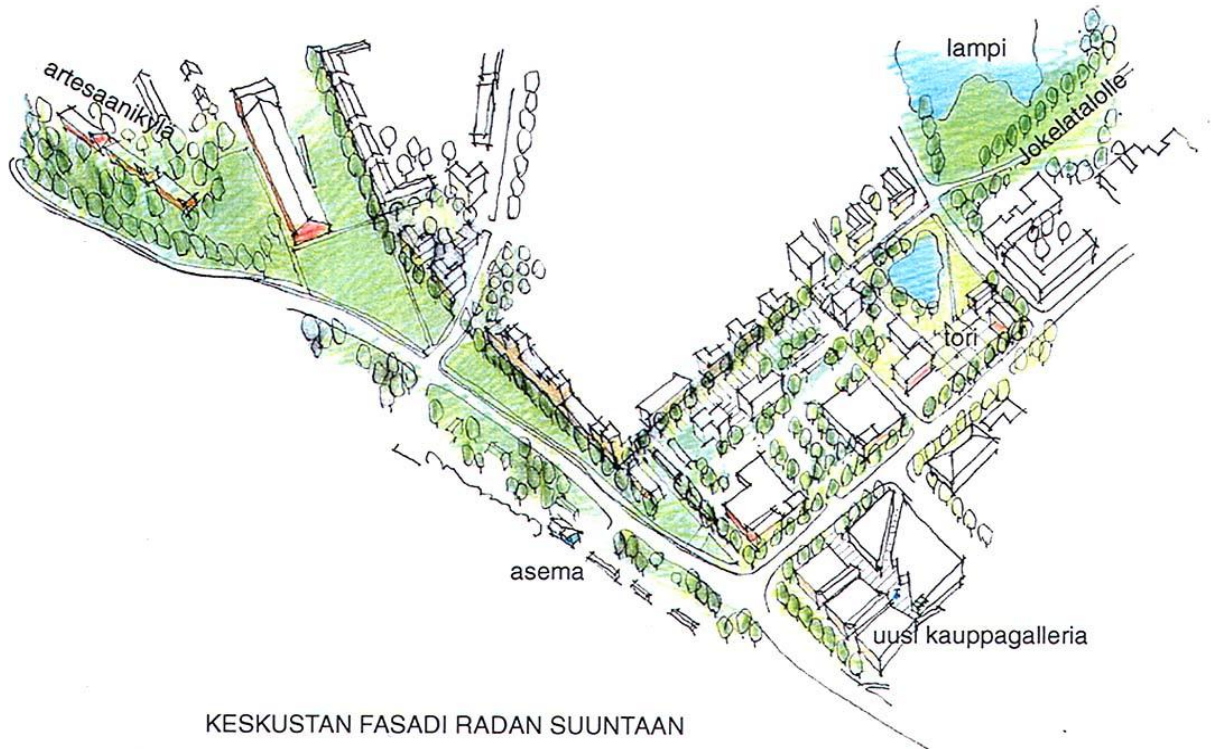
Jokelan keskustan osalta tämä tarkoittaisi sitä, että keskusta toimii alueen asuinyhteisöä kokoavana palvelu- ja identiteettipisteinä. Tällöin keskustan on oltava riittävän tiivis. Liikkuminen perustuu jalankulkuun, mutta asioinnin henkilöautolla on oltava myös joustavaa. Toimintojen sekoittumista olisi suositettava esimerkiksi osoittamalla asuinkerrostalojen alakertoihin liiketiloja ja toimistoja.



Arkkitehtitoimisto A-konsulttien laatima keskustasuunnitelma (ote)

Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma

Arkkitehtitoimisto A-KONSULTIT Oy



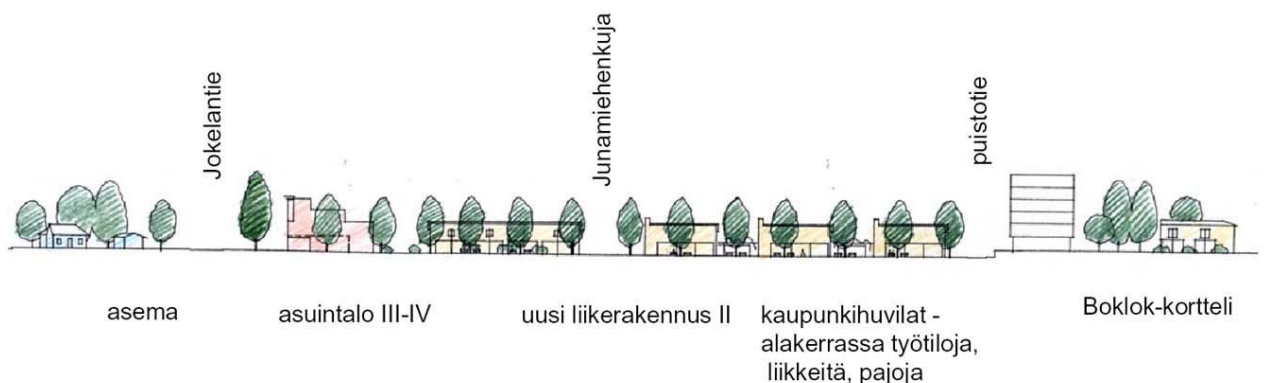
KESKUSTAN FASADI RADAN SUUNTAAN

Puutarhakaupungin ideasuunnitelmaan liittyvä aksometria

Puutarhakaupunki-ideologian mukaisia kaupunkikuvallisia tekijöitä ovat kortteli- ja katurakenteen selkeä jäsentely ja hierarkia julkisen, puolijulkisen ja yksityisen tilan välillä, katutilojen ja aukioiden selkeä rajaaminen asettamalla rakennuksia ja yhtenäisiä aitoja katulinjaan, kortteleiden puolisoljettu rakentamistapa ja julkisten tilojen hierarkian korostaminen puurivein tms. istutuksin.

Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelman mukaan Jokelan jatkokehittämisessä on keskeisenä tavoitteena liike-elämän ja muiden palvelujen voimistaminen asema-tori -akselin ympärille. Keskeisimmät korttelit varataan keskustatoiminnoille, mutta ylempiin kerroksiin voi sijoittaa toimistojen ohella myös asumista. Toimintojen sekoittaminen elävöittää kaupunkikuvaa ja lisää sosiaalista valvontaa. Kaupunkirakenteen tulee edistää kevyttä liikennettä, jonka vuoksi ydinalueella pyritään vaihteittain laajentamaan jalankulkupainotteista vyöhykettä. Ideasuunnitelman keskustan käsittävä osa on kaavaselostuksen liitteenä (liite 7).

Puutarhakaupungin ideasuunnitelmaan liittyvä katuleikkaus Asemanraitista



JOKELA 2002



Asemanraitin ja Junamiehenkujan risteys vuonna 2002

Tulevat asuinrakennukset liiketiloineen ja Asemanraitin uusi ilme tulevat tekemään risteyksestä urbaanin kohtaustilan.



Asemanraitin alku asemalta

Tulevaisuudessa rakennetaan uudet asuinrakennukset Jokelantietä ja Asemanraitin reunustamaan. Asemanraitin rooli Jokelan keskustan kevyenliikenteen pääsuonena vahvistuu entisestään.



Asemanraitin eteläpuolelle tulee kaupunkihuviloiden rivistö liike- ja työtiloineen. Kerrostalon katulinjat jatkuvat asemalle saakka.

Puutarhakaupungin ideasuunnitelman ohjeita Asemanraitin suunnitteluun (A-konsultit 2002)

3.5.2 Alustavat vaihtoehdot asemakaavan luonnosvaiheessa

kaava-alueen rajaus

Kaava-alueen rajaus on elänyt kaavaprosessin aikana. Nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavamuutosalue käsitti laajemmin keskusta-aluetta Jokelantien ja Puistotien välissä. Kaavamuutosaluetta on prosessin aikana kuitenkin supistettu, koska poisjätetyt korttelit ovat tällä hetkellä rakennettuja eikä maanomistajilla ollut tarvetta asemakaavan muuttamiselle. Kolmiulotteinen kaava-alueen tarkastelu kuitenkin osoittaa, että Asemanraitin varrelle sijoittuvan kaavaluonnoksesta pois jätetyn korttelin 6011 rakentamisen tehokkuutta ja kerroslukua tulisi nostaa Asemanraitin varrella kaupunkikuvallisista ja -rakenteellisista syistä. Kaava-alue ulottui alkuvaiheessa myös pohjoisessa laajemmalle Ridasjärventiehen asti, mutta rajausta supistettiin myös tältä osin, koska korttelissa 6018 sijaitsevan liikekeskuksen pysäköinti ja muu asemakaavatason problematiikka pystyttiin ratkaisemaan sen nykyisen maanomistuksen puitteissa. Ridasjärventien varrella sijaitsevista 1930-luvulla rakennetuista funktionalistisista puutaloista pyydettiin Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ennakkolausunto. Lausunnon mukaan rakennukset muodostavat kokonaisuuden, jolla on paikallishistoriallista ja maisemallista merkitystä ja niiden suojelumahdollisuudet tulisi selvittää. Lausunto on kaavaselostuksen liitteenä (liite 12). Rakennukset sijoittuvat kuitenkin kaavaluonnoksessa esitetyn rajauksen ulkopuolelle. Kaava-alueen rajausta voidaan tarvittaessa vielä muuttaa myöhemmissä käsittelyvaiheissa. Koska kyseessä on kaava-alueen supistaminen eikä laajentaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole asetettu uudelleen nähtäville.

kortteli 6008

Alkuvaiheessa laadittiin useita keskenään erilaisia vaihtoehtoja korttelista 6008, jonka rakentamisesta on neuvoteltu rakennusliike Euro-Rakennus Oy:n kanssa. Ko. korttelista laadittiin useita vaihtoehtoisia maankäyttöluonnoksia, joita rakennusliike on tutkinut arkkitehtikonsulttinsa kanssa.



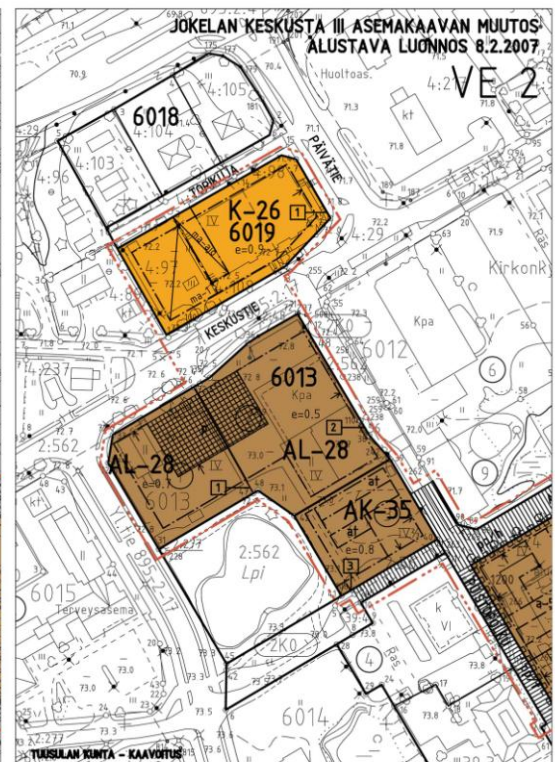
Kaavaluonnoksessa on em. korttelin osalta päädytty ratkaisumalliin, jossa rakennukset on sijoitettu korttelin kulmiin ja pysäköinti on hajautettuna kolmeen autokatoksin rajattuun erilliseen, pienempään pysäköintialueeseen. Kerrosluku on neljä Asemanraitin varrella ja kaksi korttelin kaakkoisreunassa.



Luonnosvaiheen havainnekuva korttelista 6008

korttelit 6013 ja 6019

Kortteleista 6013 ja 6019 tehtiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, jotka poikkesivat toisistaan lähinnä korttelin 6019 tonttitehokkuuden ja pysäköinnin sijoittamisen osalta. Maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen on päädytty ratkaisuun, jossa ko. korttelin osalta tehokkuus on 0,9, jolloin autopaikkoja on sijoitettava myös maan alle.



Jokelan kehittämistoimikunta

Koko kaava-alueetta koskevia maankäyttöluonnoksia on esitelty Jokelan kehittämistoimikunnan kokouksessa 22.11.2006. Kokoukseen laadittiin kolme erilaista vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan tehokkuuksien ja pysäköintiratkaisujensa puolesta: "2 kerrosta", "4 kerrosta" ja "Kansi". Tehokkuudeltaan korkein vaihtoehto "Kansi" vastasi parhaiten toimikunnan näkemyksiä keskustan kehittämisestä.



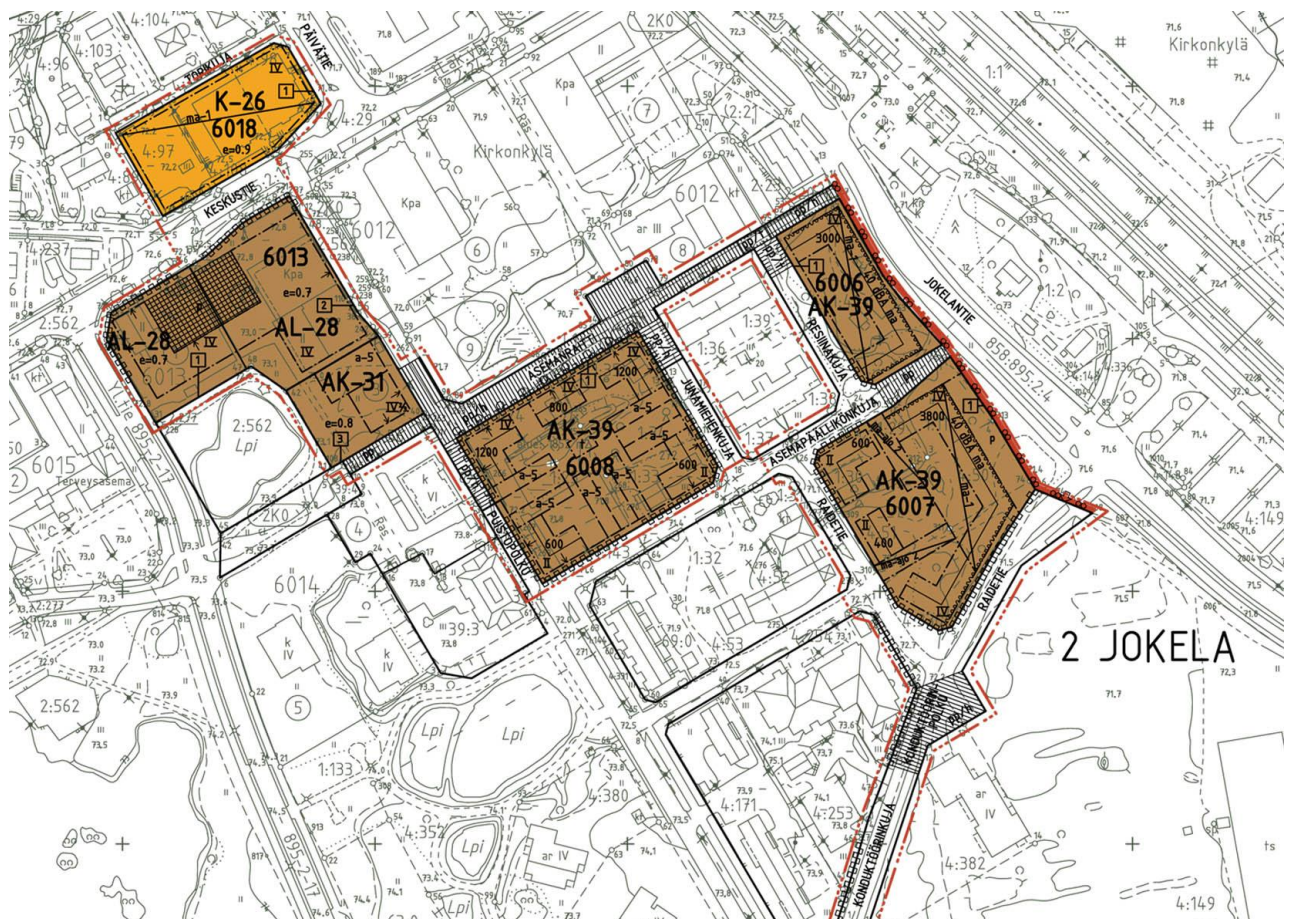
Kehittämistoimikunnan ohjeet kaavaluonnoksen jatkokehittämiseen olivat:

- Ainakin 3-4 kerrosta tulee olla keskeisissä rakennuksissa, jotta esim. hissien rakentaminen tulee kaupallisesti kannattavaksi.
- Liikenne saattaa tulla ongelmaksi. Liikenteen toimivuus kannattaa vielä käydä perusteellisesti läpi.
- Mikäli mahdollista parkkipaikkoja pitäisi saada maan alle, jotta maanpäällistä tilaa säästyy esim. sisäpihoihin.
- Suljettua korttelirakennetta pidettiin hyvänä. Se luo edellytyksiä ympäristörakentamiselle ja suojaa myös melulta.
- Kun kortteleihin tulee liike- ja työtiloja, niin on huolehdittava myös asiakaspysäköinnistä. Jo nyt on ongelmia Jokelantien varressa.
- Työtiloille on tarpeen varata joustavalla kaavamerkinnällä tiloja, mutta varsinainen "kauppatie" on Keskuskatu.
- Kiinnitettiin huomiota kaava-alueen rajaukseen. Lopullinen rajausta tulee olemaan suppeampi.

3.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta, asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosluonnoksessa kortteleihin 6006-6008 sekä 6013 on sijoitettu kerrostaloja, joiden alimmissa kerroksissa on liike- ja toimistotiloja, ylemmissä asuntoja. Kortteli 6018 on muutettu AL-käytöstä korttelialuumerkinnälle K. Kortteleiden tonttitheokkuus on muutettu 0,35...0,50:stä 0,70...0,90:een AK-kortteleiden rakenne noudattelee perinteistä kaupunkikorttelimallia, joissa rakennuksen on sijoitettu kadun varteen, jolloin kortteleihin jää suojaisat sisäpihat. Jokelantien varren kortteleissa rakennusmasat on sijoitettu Jokelantien suuntaiseksi rintamaksi suojaamaan piha-alueita melulta. Samalla em. kortteleihin on annettu määräys rakenteiden ääneneristävyydestä ja rakennusten väliin tulevista meluaidoista. Kortteleihin 6006, 6007 ja 6018 on merkitty pysäköintiä varten varattu maanalainen tila. Asemanraitti on muutettu pihakadusta jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Asemapäällikönkujan ja Jarrumiehentien väliltä on kevyen liikenteen väylä muutettu kaduksi. Ajo asuinkortteleihin tapahtuu Jokelantieltä tämän uuden katuosuuden, Raidetien, kautta. Konduktöörinpolun koillispuää on muutettu osaksi uutta katua.

Luonnosvaiheen kaavakartta

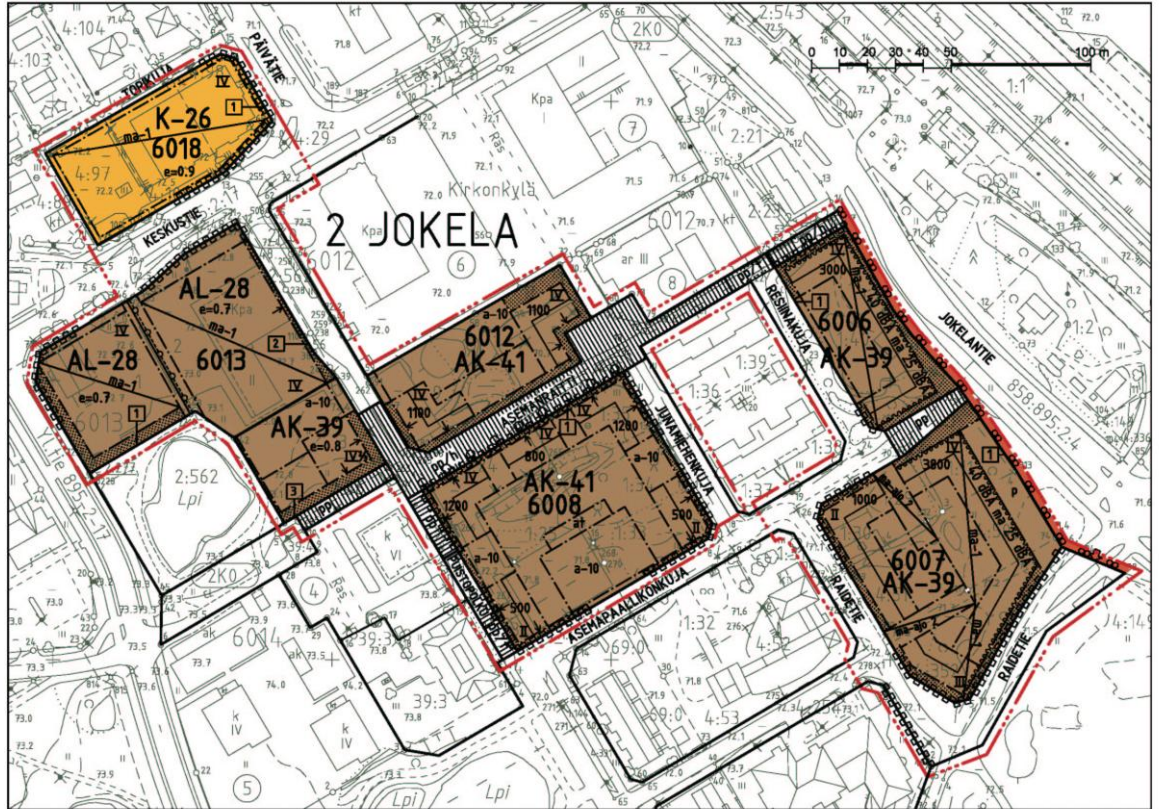


3.6 Luonnoksesta ehdotukseksi

Kaavan perusratkaisu säilyi ehdotusvaiheessa lähes ennallaan. Kaavamuutokseen otettiin ehdotusvaiheessa mukaan korttelin 6012 tontti 9. Tontin asemakaavaa muutettiin rakennusten massoittelemalla, sijoittelun ja rakennusoikeuden osalta ympäröiviä kortteleita vastaavaksi. Samalla 6012:9 kerrostalojen alakertaan määrättiin ympäröivien kortteleiden tapaan rakennettavaksi myös liiketiloja. AL-tonttien kaavamerkintöjä korttelissa 6013 väjennettiin, samalla tonteille merkittiin mahdollisuus rakentaa autopaikoitus maan alle. AK-korttelin 6008 pihajärjestelyjä muutettiin hieman väljemmäksi autopaikoi-

tuksen uudella sijoittelulla. Konduktöörinkuja jäi pois kaavamuutoksesta, sen liikennejärjestelyjen muutokset on määrä toteuttaa meneillään olevassa *Kartanon alueen* kaavatyössä. Lisäksi kaavaehdotuksessa oli muutettu lausuntojen pohjalta kunnallistekniikkaa, korttelirajoja ja liikennejärjestelyjä koskevia määräyksiä. Meluntorjuntamääräyksiä kohdennettiin ainoastaan Jokelantien varrella sijaitseviin kortteleihin.

Ehdotusvaiheen kaavakartta



3.7 Ehdotuksesta asemakaavaksi

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on supistettu siten, että kortteli 6018 ja AL-tontit korttelista 6013 ovat jääneet kaava-alueen ulkopuolelle. Sopimusneuvottelut maanomistajien kanssa eivät ole johtaneet lopputulokseen. Tontin 6013:2 maanomistaja on aikaisemmasta poiketen neuvotteluissa pyytänyt kaavaa muutettavaksi siten, että kyseinen tontti osoitettaisiin AL-merkinnän sijasta K-korttelialueeksi. Tämä edellyttäisi mm. uusia kaupallisia ja pysäköintiin liittyviä selvityksiä sekä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Koska AK-tonttien 6012:9 ja 6013:3 osalta on tehty maankäytösopimukset maanomistajien kanssa ja tavoitteena on rakentamisen aloittaminen mahdollisimman pian, viedään asemakaavan muutos kyseisten sekä kunnan omistamien AK-kortteleiden osalta hyväksymiskäsittelyyn. Kortteli 6018 ja AL-tontit korttelissa 6013 voidaan toteuttaa omana kaavatyönään viemällä ne esimerkiksi suoraan kaavaehdotuksena nähtäville.

Kaavamääräysten osalta kaavaan on tehty ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen vähäisiä tarkistuksia AK-kortteleiden osalta. Kortteleissa 6006 ja 6007 asuntojen autopaikat on määrätty sijoitettavaksi maan alle, aikaisemmissa käsittelyvaiheissa kaavassa oli ainoastaan esitetty varaus maanalaiselle pysäköinnille. Samojen kortteleiden rakennusten seinärakenteiden ja meluidan ääneneristävyydemääräyksiä on tarkistettu. Osalle rakennusaloista on merkitty ehdottomasti käytettävä kerrosluku. Asemanraitin ja Puistopolun pp-alueiden lyhyille osuuksille on sallittu huoltoajo. Lisäksi on tehty pieniä kaavaesitysteknisiä muutoksia.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella määritellään Jokelan keskustassa olevien rakentamattomien kortteleiden rakentamisen tapa ja tehokkuus sekä tarkistetaan muutamien jo rakennettujen, lähinnä liikekäytössä olevien kortteleiden ja tonttien käyttötarkoitukset ja tonttitehokkuudet. Lisäksi muutetaan alueen liikennejärjestelyjä siten, että keskustan kerrostalokortteille muodostuu uusi ajoyhteys uuden katuosuuden, Raidetien, kautta ja Asemanraitista tulee kevyelle liikenteelle varattu katu. Asemakaavan toteutuessa näkyvin muutos ympäristössä on nykyisellään tyhjinä olevien kortteleiden rakentuminen ja keskustan taajamakuvan eheytyminen sekä em. liikennejärjestelyjen muutokset.

Korttelissa 6008 kaavamerkintä on AK-41, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus on määritelty lukuina kullekin rakennusalalle erikseen, yhteensä 4200 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu tällöin noin $e=0,75$. Rakennusmassat sijoittuvat korttelin kulmiin siten, että katutila rajoittuu selkeästi ja korttelin sisälle muodostuu vapaa piha-alue. Autopaikat on hajautettu korttelin kolmelle sivulle, joista kaakkoisreunalla sijaitseva alue on suurin. Asemakaavassa on määräys, että Asemanraitin varteen sijoittuvien rakennusten 1. kerroksen kerrosalasta tulee vähintään 20 % olla liike- tai toimistotiloja.

Kortteissa 6006 ja 6007 rakennusmassat sijoittuvat 4-kerroksiseksi rintamaksi Jokelantien varrelle, jolloin rautatien ja Jokelantien melu- ja värinähaittoja pystytään minimoimaan. Korttelin kaavamerkintä on AK-43. Rakennusten korkeus laskee asteittain korttelin 6007 länsiosassa. Pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi maan / kannen alle siten, että ajo parkkitiloihin tapahtuu Resiinakujan ja Raidetien kautta maan tasosta. Kerrosalat on annettu lukuina. Tonttitehokkuus on korttelissa 6006 noin $e=1,4$ ja korttelissa 6007 noin $e=0,9$.

Tontti 6013-3 on nykyisellään rakentamaton. Sen käyttötarkoituksmerkintä on AK-39. Tehokkuusluku on $e=0,8$ ja kerrosluku IV 3/4. Rakennusala ja pysäköintialue on sijoitettu Puistokujan varteen, jolloin tontin lammenpuoleinen länsiosa jää piha-alueeksi. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen pinta-alasta tulee vähintään 20% olla liiketilaa ja liiketilojen tulee sijoittua Puistokujan puolelle.

Korttelin 6013 tontilla 9 on rakennusten massoittelua, sijoittelua ja rakennusoikeutta muutettu ympäröiviä kortteleita vastaavaksi. Käyttötarkoituksmerkintä on AK-41, asuinkerrostalojen korttelialue. Samalla 6012:9 kerrostalojen alakertaan on ympäröivien kortteleiden tapaan määrätty rakennettavaksi myös liiketiloja. Rakennusoikeutta on yhteensä 2200 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu tällöin noin $e=0,85$.

Kaavamuutoksella muutetaan Jokelan keskustan eteläosan liikennejärjestelyjä. Ajo asuinkortteleihin tapahtuu Jokelantieltä uuden katuosuuden, Raidetien, kautta. Asemapäällikönkujan päästä säilyy kevyen liikenteen yhteys asemalle päin. Asemanraitti muutetaan pihakadusta jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jonka kautta kuitenkin ajo tontille 6012:8 on mahdollinen sekä myös huoltoajo muutamille tonteille.

Rakennusalojen rajauksilla ja kerrosluvuilla on rakennusoikeuden mahdollistamia rakennusmassoja pyritty jakamaan pienempiin osiin. Julkisivujen materiaaliksi on määritetty punasävyinen poltettu savitiili Jokelan tiilitehdasperinnettä kunnioittaen.

4.1.1 Mitoitus

Kaavassa on käytetty Jokelan osayleiskaavan alueelle osoittamaa mitoitus, jonka mukaan tonttitehokkuuden tulisi olla 0,4-1,0. Korttelissa 6006 tehokkuus on paikallisesti korkeampi, koska kortteli on pinta-alaltaan pieni, rakennusten meluntorjuntavaikutus on suuri ja pysäköinti on osoitettu kokonaisuudessaan kannen alle. Kaava-alueen pinta-ala on 2,55 ha. Siitä korttelialueita on yhteensä n. 1, 70 ha ja katualuetta n 0,85 ha. Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on 15 407 k-m², jossa on lisäystä ajantasakaavaan verrattuna 7 319 k-m². Kaavamuutosalueen arvioitu asuntojen lukumäärä on noin 200 kpl ja asukasmäärä noin 300-350 henkilöä. Asuinkortteleiden keskimääräinen tehokkuus on 0,91. Koko kaavamuutosalueen aluetehokkuus on katualueet mukaan luetuna noin 0,60.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle tullaan laatimaan rakentamishojeet, jotka määrittelevät tarkemmin kaava-alueen toteuttamista. Rakennusvalvonta pyytää kaavoitukselta lausunnot rakennushankkeista. Kunnan omistamat tontit tullaan todennäköisesti myymään laatu-hintakilpailun perusteella, jolloin päästään vaikuttamaan rakentamisen laatuun.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

AK-39 Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakentamistehokkuus e = 0,8
Suurin sallittu kerrosluku IV 3/4

AK-41 Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakentamistehokkuus e = 0,75...0,85
Suurin sallittu kerrosluku II...IV

AK-43 Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakentamistehokkuus e = 0,92...1,4
Suurin sallittu kerrosluku II...IV

Korttelialueita koskee kaavoituslautakunnan 12.10.1999 hyväksymät auto-paikkannormit, jotka on kirjattu myös korttelialuumerkintöihin:

- 1 ap / 75 m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1.2 ap / asunto
- 1 ap / 40 m² liikekerrosalaa
- 1 ap / 50 m² toimisto- ja julkisten lähipalvelujen kerrosalaa.

4.4 Nimistö

Alueen nimistö on rautatieaiheista. Alueelle tulevan uuden kadun nimeksi on annettu *Raidetie*.

4.5 Kaavan suhde muihin maankäyttösuunnitelmiin

4.5.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajama-toimintojen alueelle, keskustatoimintojen yhteyteen. Kaavamuutosalue sivuaa myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

4.5.2 Osaleiskaava

Aluetta koskee oikeusvaikutteinen, valtuuston 13.3.2006 hyväksymä Jokelan osayleiskaava, joka myös on suunnittelualueen osalta saanut lainvoiman. Osayleiskaavan mukaan alue on pohjoisosaltaan keskustatoimintojen aluetta ja eteläosaltaan asuinalue. Tehokkuusluvaksi on annettu 0,4-1,0. Asemakaavan muutosluonnos on osayleiskaavan mukainen.

4.5.3 Jokelan puutarhakaupunki -ideasuunnitelma

Asemakaavatyön pohjana on ollut arkkitehtitoimisto A-konsulttien vuonna 2003 laatima Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma. Kaavamuutosta on työstetty ideasuunnitelman hengessä. Jokelan kehittämistoimikunnan ohjeiden mukaan uudisrakentamisen tulisi olla keskeisillä paikoilla noin nelikerroksista. Tästä syystä rakentamisen tehokkuudet ovat kaavaluonnoksessa hieman korkeampia kuin ideasuunnitelmassa, joka perustui myös keskustan osalta matalampaan rakentamiseen. Ideasuunnitelman ajatukset kortteli- ja katurakenteen selkeästä jäsentelystä ja hierarkiasta julkisen, puolijulkisen ja yksityisen tilan välillä, katutilojen ja aukoiden selkeästä rajaamisesta asettamalla rakennuksia ja yhtenäisiä aitoja katulinjaan, kortteleiden puolisuuljetusta rakentamistavasta ja julkisten tilojen hierarkian korostamisesta puurivein tms. istutuksin ovat olleet virikkeenä kaavamuutosta laadittaessa. Asemakaavamuutoksella pyritään toteuttamaan puutarhakaupunki-ideologian periaatetta aseman läheisyyteen sijoittuvasta tiivistä palvelujen ja asumisen keskittymästä.

4.6 Kaavan vaikutukset

4.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon

Kaava-alueen rakentuminen kaavamuutoksen mukaisesti eheyttää ja tiivistää Jokelan tällä hetkellä hajanaista ja maankäytöltään keskeneräiseltä vaikuttavaa ydinkeskustaa. Uudisrakentaminen tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Uusien asuin kortteleiden liikenteellinen liittyminen Jokelantiehen toteutetaan muuttamalla ajantasakaavassa kevyelle liikenteelle varattu katuosuus normaaliksi katualueeksi. Uusi kaavamuutoksessa syntyvä katu on nimeltään *Raidetie* Jokelan keskustan muuhun rautatieaiheiseen nimitykseen liittyen. Asemanraitti muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi. Yleisenä tavoitteena on liikenneverkon selkiyttäminen ja keskustal alueella läpiajoliikenteen estäminen sekä keskustan kävely-ympäristön parantaminen.

4.6.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alue sijoittuu Jokelan keskustan taajamarakenteen sisään jolloin rakentaminen on luonteeltaan kaupunkirakennetta täydentävää. Suurin vaikutus asemakaavan muutoksen mukaisella uudisrakentamisella tulee olemaan Jokelantien ja radan näkymiin. Uudet rakennukset muodostavat yhtenäisen rintaman alueen koillisreunalle. Runsaspuustoiset, hieman pusikoituneet saarekkeet häviävät kaavan toteutumisen myötä keskustakortteleista.

Puutarhakaupunki-ideologian mukaisesti rakennettuun ympäristöön tulee istutettavia puurivejä ja muuta kasvillisuutta.

4.6.4 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Uuden rakennuskannan myötä keskustan ilme täydentyy. Rakennusten valmistuessa asukasmäärät kasvavat jolloin Jokelan keskustan palvelutarjonta kysynnän kasvaessa todennäköisesti lisääntyy. Kaava mahdollistaa uusien lii- ketilojen rakentamisen, mikä myös lisää mahdollisuuksia palvelutarjonnan li- sääntymiseen. Liikennejärjestelyt selkeytyvät ja ajoneuvoliikenne eriytetään osittain kevyestä liikenteestä. Jalankulkuympäristöstä tulee näin ollen turvalli- sempi ja mielenkiintoisempi.

4.6.5 Vaikutukset elinkeinotoimintaan ja työpaikkoihin

Uusien liike- ja toimistotilojen rakentuminen ja kasvava väestöpohja mahdolli- staa uusien elinkeinoharjoittajien asettumisen Jokelan keskustan alueelle. Hy- vät liikenneyhteydet ja keskeinen sijainti mahdollistavat myös toimistotilojen kannattavan rakentamisen alueelle.

4.6.6 Sosiaaliset vaikutukset

Korkeatasoisella täydennysrakentamisella toteutettuna Jokelan keskusta toi- misi alueen asuinyhteisöä kokoavana palvelu- ja identiteettipisteenä. Toiminto- jen, kuten asuminen ja liiketilat, sekoittaminen kortteleissa elävöittää kaupun- kikuva ja lisää sosiaalista valvontaa. Tilahierarkia on asteittaista, julkisen, puolijulkisen ja yksityisen tilan välillä. Yhteiset sisäpihat luovat parhaimmillaan yhteisöllisyyttä. Epämääräisten rakentamattomien alueiden poistuminen saat- taan myös vähentää sosiaalisia häiriötekijöitä.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteestä johtuva melu ja tärinä

Alueelta on tehty melu- ja tärinäselvitys. Sen mukaan sekä raide- ja maantieliikenteen melu- ja tärinävaikutus on suuri erityisesti alueen itäosassa. Tällöin rakentaminen lähel- le Jokelantietä edellyttää suojautumista etenkin melua vastaan. Kuitenkin sijoittamalla korkeahkoa uudisrakentamista Jokelantien varteen pystytään muun keskusta-alueen melutasoa laskemaan merkittävästi. Jokelantien varrella sijaitsevien asuinkortteleiden pihojen melusuojaus toteutetaan paitsi rakennusten sijoittelulla myös tarvittavilta osin rakenteellisilla meluaidoilla. Asuintilojen meluntorjunta toteutetaan normaalia paremmin ääntä eristävin seinärakentein. Kaavassa lähimpien rakennusalojen teiden puoleisille reunoille on osoitettu 35 dBA:n rakenteelliset ääneneristysvaatimukset ja määrätty ra- kennettavaksi niiltä osin kun rakennusalalle ei ole sijoitettu rakennuksia meluesteen, jolla oleskelupihan enimmäismelun määräksi saadaan valtioneuvoston päätöksen mu- kaisesti korkeintaan 55 dBA. Meluselvitys ja siihen liittyvät melualuekartat ovat kaa- vaselostuksen liitteenä (liite 3). Melukartoissa ei ole huomioitu rakennusten väliin kaa- vassa määrättyä meluaitaa eikä muita vaimentavia rakenteita kuten esimerkiksi rakennusten väliin mahdollisesti tulevia parvekkeita. Em. seikat tulevat laskemaan pi- ha-alueiden melutasoja vielä jonkin verran selvityksen melulaskentaan verrattuna.

Tärinämittaustulosten perusteella suoritettujen laskentojen mukaan Jokelantien länsipuolella ajoradasta noin 15...20 metrin etäisyydeltä pois päin sijoittuva alue sijoit- tuu tärinäalttiusluokkaan E junaliikenteestä aiheutuvan tärinänhäiriön osalta (*Aluetta, jolla heilahdusnopeuden resultantti jää rakennuksen perustuksessa pienemmäksi kuin*

vres < 1 mm/s, kutsutaan E-alueeksi eli alueeksi, jossa haitat ovat epätodennäköisiä). Tärinäselvityksen perusteella voidaan arvioida, että rajauserittely E – alueen lähimmällä vyöhykkeellä pieni osa ihmisistä saattaa havaita satunnaisesti tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää eikä rakenteiden vaurioitumisriski ole todennäköistä. E – alueella rakentaminen ei yleensä tule edellyttämään erityistoimenpiteitä. Paaluille perustetut rakennukset ovat yleensä jäykempiä kuin maanvaraiset ja ovat näin ollen vähemmän herkkiä tärinästä aiheutuville rakennevaurioille. Useissa tutkimuksissa on kuitenkin havaittu, että perustamistaparatkaisuna paaluttaminen ei sinänsä vähennä rakennukseen kohdistuvan tärinän voimakkuutta eikä lievennä ihmisille tärinästä mahdollisesti aiheutuvaa epämiellyttävyyttä. Tärinän siirtyminen maasta rakenteisiin ja edelleen rakenteissa riippuu tärinäkuormituksen lisäksi rakenteiden dynaamisista ominaisuuksista erityisesti alimmista ominaistajuuksista ja vaimennuksista. Liikennetärinän hallitseva taajuus on yleensä taajuusalueella $f_{DOM} \approx 5 \dots 15$ Hz, jolloin samalla taajuusalueella voivat olla joidenkin rakenteiden alimmat ominaistajuuudet. Tällaisissa resonanssitapauksissa tärinä yleensä vahvistuu siirtyessään maasta rakenteisiin. Yleensä vahvistuminen on välillä 1...2, mutta voi olla eräissä tapauksissa suurempaakin. Vahvistuminen riippuu merkittävästi rakenteen lisäksi välipohjan jännevälillä. Kun liikennetärinän taajuus on suurempi kuin rakenteiden ominaistajuus, tärinä yleensä vaimentuu siirtyessään maasta rakenteisiin. Maata vasten olevilla rakenteilla on yleensä suuri vaimennus. Lisäksi yleensä rakennuksen suuri massa toimii tärinän vaikutusta lieventävänä tekijänä. Rakennesuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota esim. välipohjien ja muiden pitkien jänneväliden ominaistajuuksiin. Mikäli Jokelantien lähialueelle suunnitellaan kaavoitettavaksi puurakenteisia asuinrakennuksia, tulee rakenteiden jäykkyyteen ja lattian rakenneratkaisuihin kiinnittää erityistä huomiota. Tärinäselvityksen perusteella ei suositella monikerroksisten puurakenteisten asuinrakennusten sijoittamista aivan Jokelantien varteen.

Jokelan keskustan melu- ja tärinäselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (liite 3).

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaan liittyy havainnollistavat suunnitelmat. Alueelle tullaan laatimaan myös rakentamishojeet ja korttelisuunnitelmat, joissa määritellään tarkemmin rakentamisen yksityiskohtia.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alue rakentunee vähitellen kaavan vahvistumisen jälkeen. Rakentamishojeita voidaan työstää jatkossa tarvittaessa yhteistyössä mahdollisen rakennuttajatahon ja suunnittelijakonsultin kanssa.

5.3 Toteutuksen seuranta

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

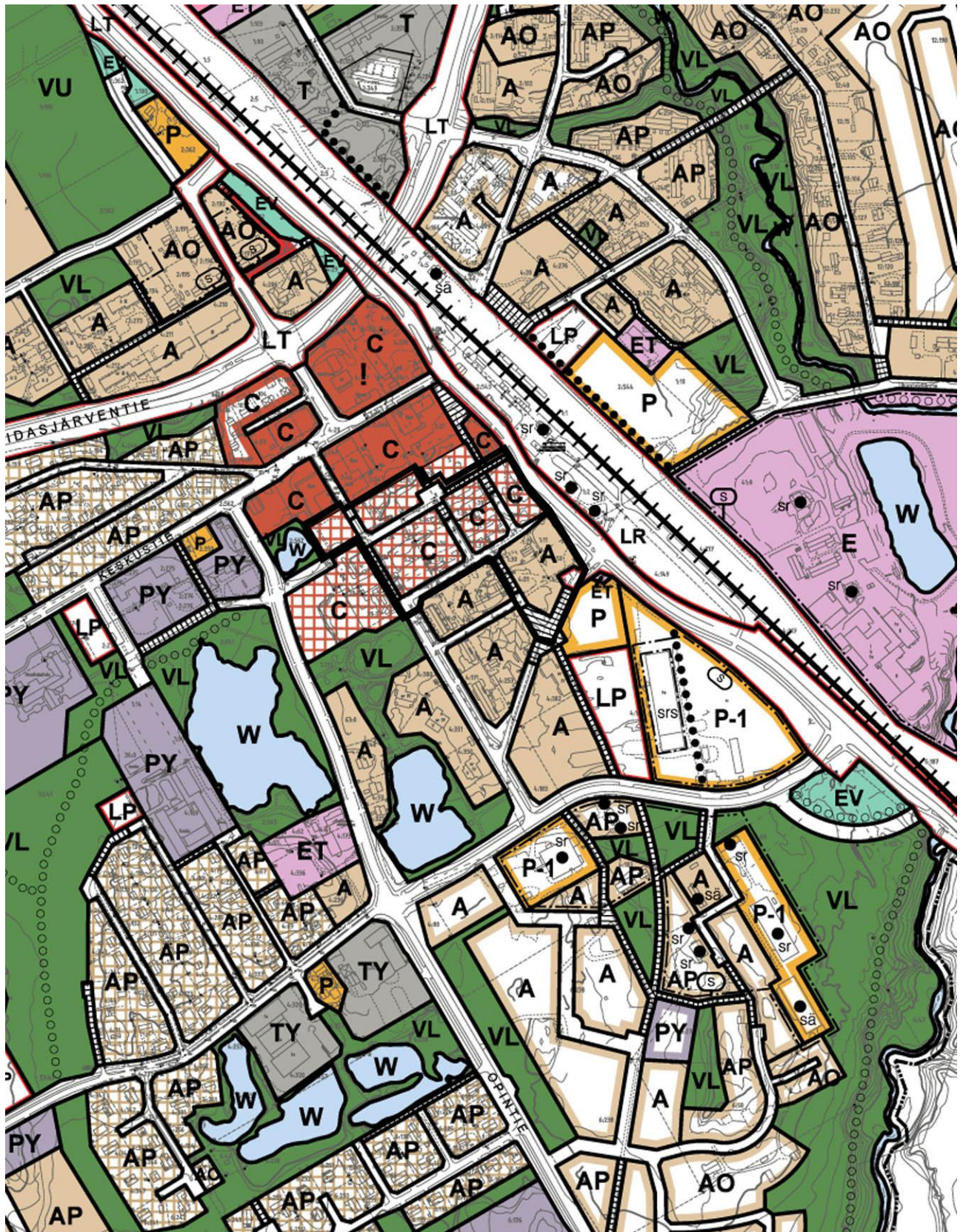
Tuusula 16.6.2008

Antti Heikkilä
kaavasuunnittelija

6 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- 1. Ote Jokelan osayleiskaavasta**
- 2. Jokelan osayleiskaavan mukainen liikenne-ennuste vuodelle 2025**
- 3. Melu- ja värinäselvitys**
- 4. Tiedossa olevat maaperän pilaantumista aiheuttaneet kohteet kaava-alueen lähiympäristössä**
- 5. Kunnallistekniikan johtokartta**
- 6. Maanomistus kaava-alueella**
- 7. Ajantasa-asemakaava**
- 8. Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma**
- 9. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelujen muistio**
- 10. Jokelan keskustan rakennettavuusselvitys**
- 11. Jokelan keskustan kaupallinen kehittäminen**
- 12. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon ennakkolausunto**
- 13. Asemakaavakartta ja -määräykset**
- 14. Havainnekuva**
- 15. Asemakaavan seurantalomake**
- 16. Havainneillustratioita**
- 17. Asemakaavan muutosluonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja niihin laaditut vastineet**
- 18. Asemakaavan muutosehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja niihin laaditut vastineet**

Ote Jokelan osayleiskaavasta 2029 1 : 5 000



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Yleistä

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

- alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitiloja
- alueen sisäisiä puistoja, kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja

Liikenneväylän tai muun melualueen tunnusmaahan sijoitettava asuinalue tai muu melulta suojattava alue on asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltava siten, että melutason ohjearvot eivät ylitä. Tarvitavat meluesteet ja rakenteelliset ääneneristysvaatimukset tulee määrittää asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä. Osayleiskaavaa laadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valtioneuvoston asettamat ohjearvot:

Asuinrakennusten sekä hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	päivällä 55 dBA	yöllä 45, vanhoilla alueilla 50 dBA
Taajaman ulkopuoliset virkistysalueet	päivällä 45 dBA	yöllä 40 dBA

NYKYISEN ASEMAKAAVAN MUKAAN TOTEUTETTAVA ALUE

Alueella ei ole tarvetta merkittäviin asemakaavan muutoksiin. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ ALUE

Alueen lisärakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA ALUE

Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

A ASUNTOALUE

Alue varataan asuntorakentamiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvultaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitheokkuudeksi suositellaan e = 0,3 - 0,5 siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa keskustassa aseman lähellä ja väljempää kauempana asemasta.

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvultaan 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. Tonttitheokkuudeksi suositellaan e = 0,25 - 0,35.

AO ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvultaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitheokkuudeksi suositellaan e = 0,2 - 0,25 ja tonttikooksi keskimäärin 1000 m². Ennen asemakaavoitusta rakentamista ohjaa rakennusjärjestys.

AM MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114 § mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen sekä alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen. Tonttitheokkuudeksi suositellaan e = 0,4 - 1,0 ja kerroskorkeudeksi enintään viisi.

P PALVELUN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityisille tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

P-1 PALVELUN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan yksityisille tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

PL LÄHIPALVELUJEN ALUE

Alue varataan päivittäiskäytössä oleville yksityisille tai julkisille lähipalveluille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle, kuten kouluille, päiväkodeille, terveyskeskukselle, kirkolle ja niitä tukeville toiminnoille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

TP TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan toimisto- ja palvelutyöpaikoille, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle ja siihen liittyville myymälätiloille ja varastoinnille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Keskustaa lähellä olevilla alueilla tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvaan laatuun.

T TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

TY TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

V VIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman mukaan rakentaa vain virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja virkistysreittejä (MRL 43.2 §).

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoiluun 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 §).

VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä asemakaavan mukaan.

L LIIKENNEALUE

LT YLEISEN TIEN ALUE

LR RAUTATIELIIKENTEEN ALUE

LP YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE

E ERITYISALUE

ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE

EV SUOJAVIHERALUE

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue varataan maa- ja metsätalouskäyttöön sekä haja-asutusluontoiseen rakentamiseen. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Rakentaminen alueella ratkaistaan tapauskohtaisesti rakennusjärjestyksen määräysten mukaan.

W VESIALUE

KUNNAN RAJA.

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.

ALUEEN RAJA.

OHJELLINEN ALUEEN RAJA.

OSA-ALUEEN RAJA.

KATUALUE.

JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.

PÄÄRATA.

RAUTATIEASEMA.

ULKOILUREITTI.

KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

VOIMANSIIRTOLINJA.

RAAKAVESITUNNELI.

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustalvallaan ja sijainnillaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että alueen yhtenäinen luonne säilyy.

RAKENNUSSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU KOHDE

Kohdetta koskevat suojelumääräykset on annettu kohdetta koskevassa rakennus-suojelulain mukaisessa päätöksessä, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on tehnyt 3.3.2000 ja ympäristöministeriön vahvistanut 20.6.2000.

KULTTUURIHISTORIAALISESTI ARVOKAS RAKENNUS

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vaarannu. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

ARVOKAS SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS

Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene.

ALUEEN OSA, JOKA ON VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄÄ POHJAVESI-ALUETTA

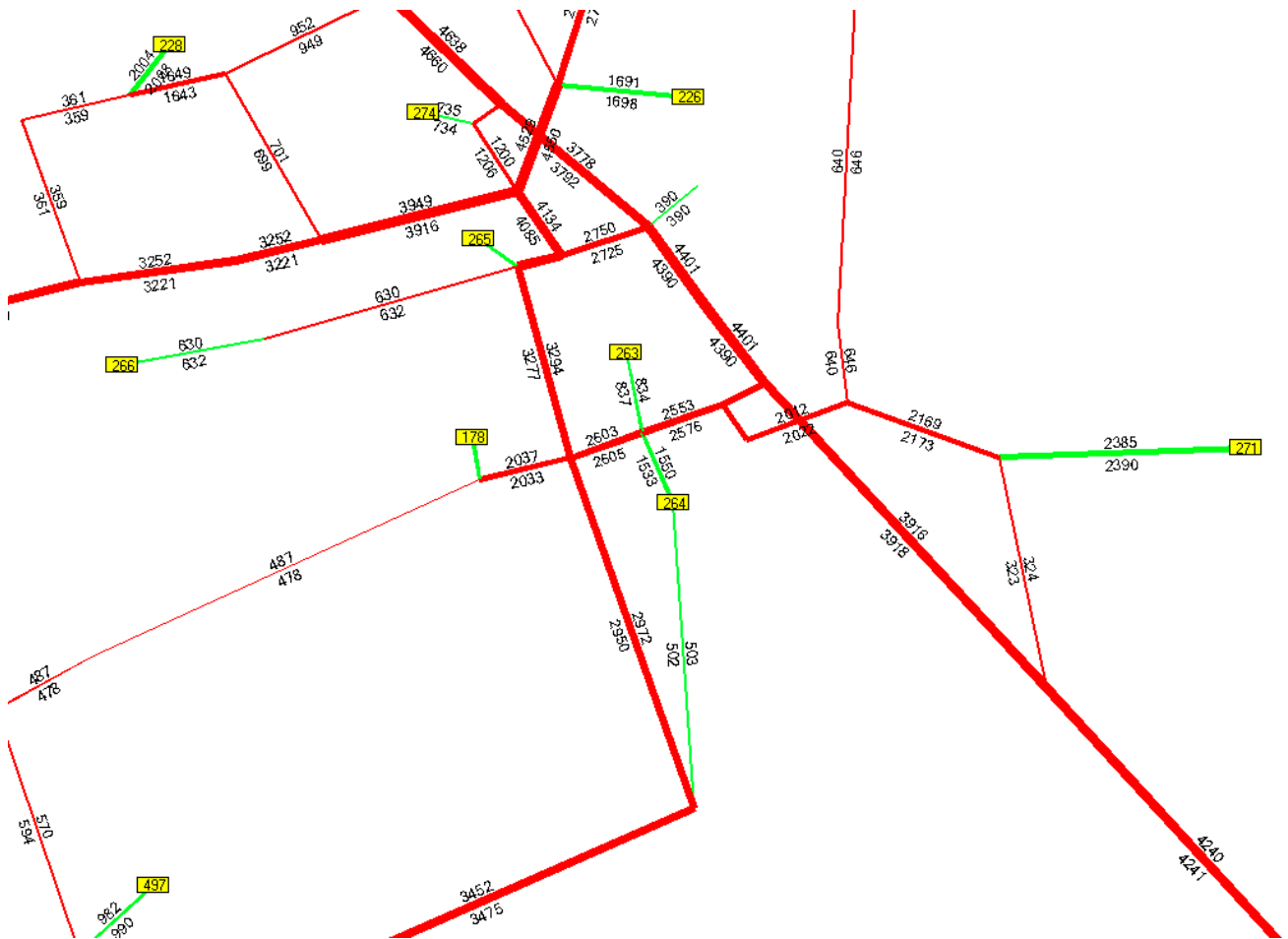
Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaviesien suojelemaan. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

PUHDISTETTAVA / KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE.

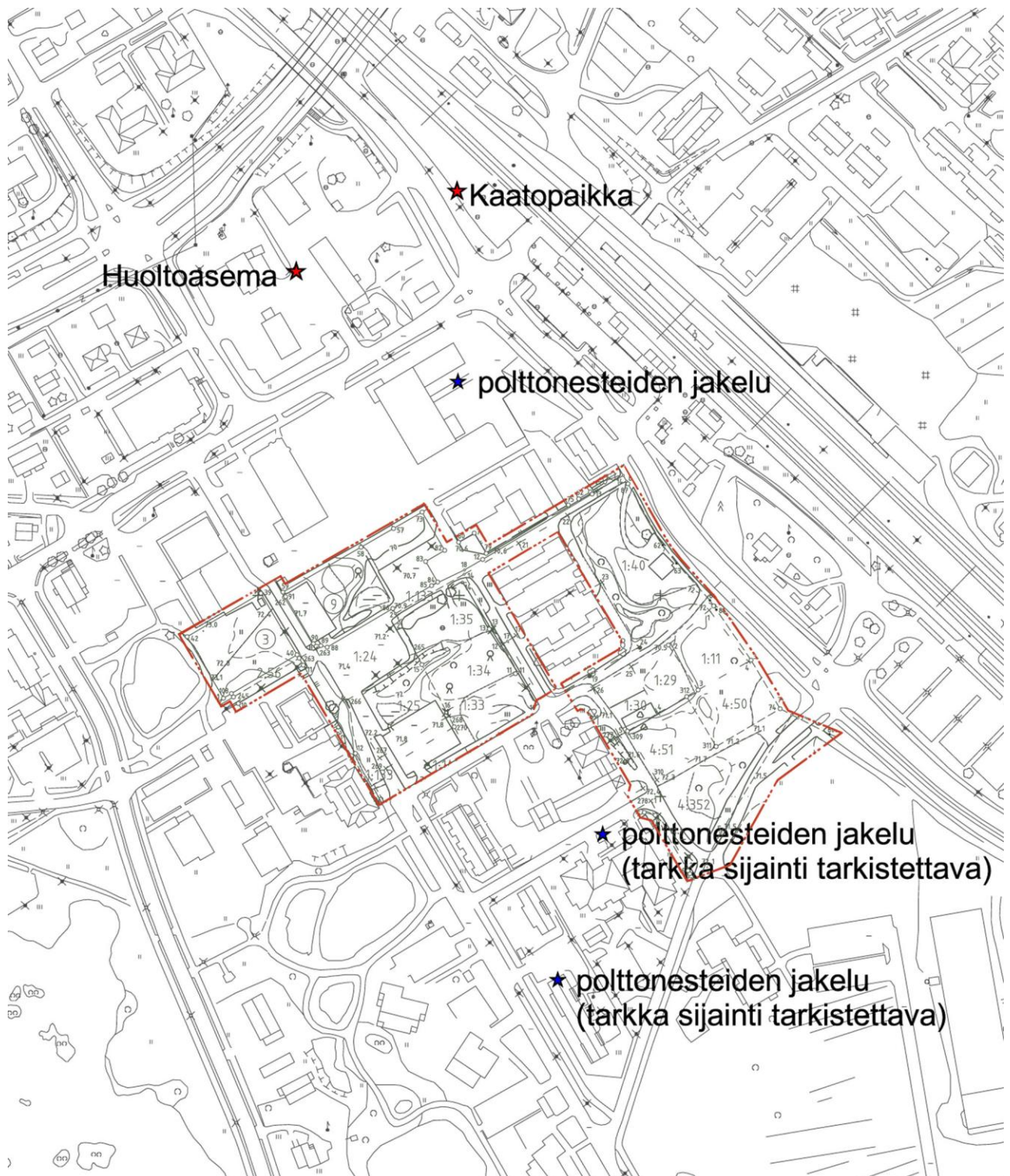
Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamista ryhtymistä.

Jokelan osayleiskaavan mukainen liikenne-ennuste vuodelle 2025

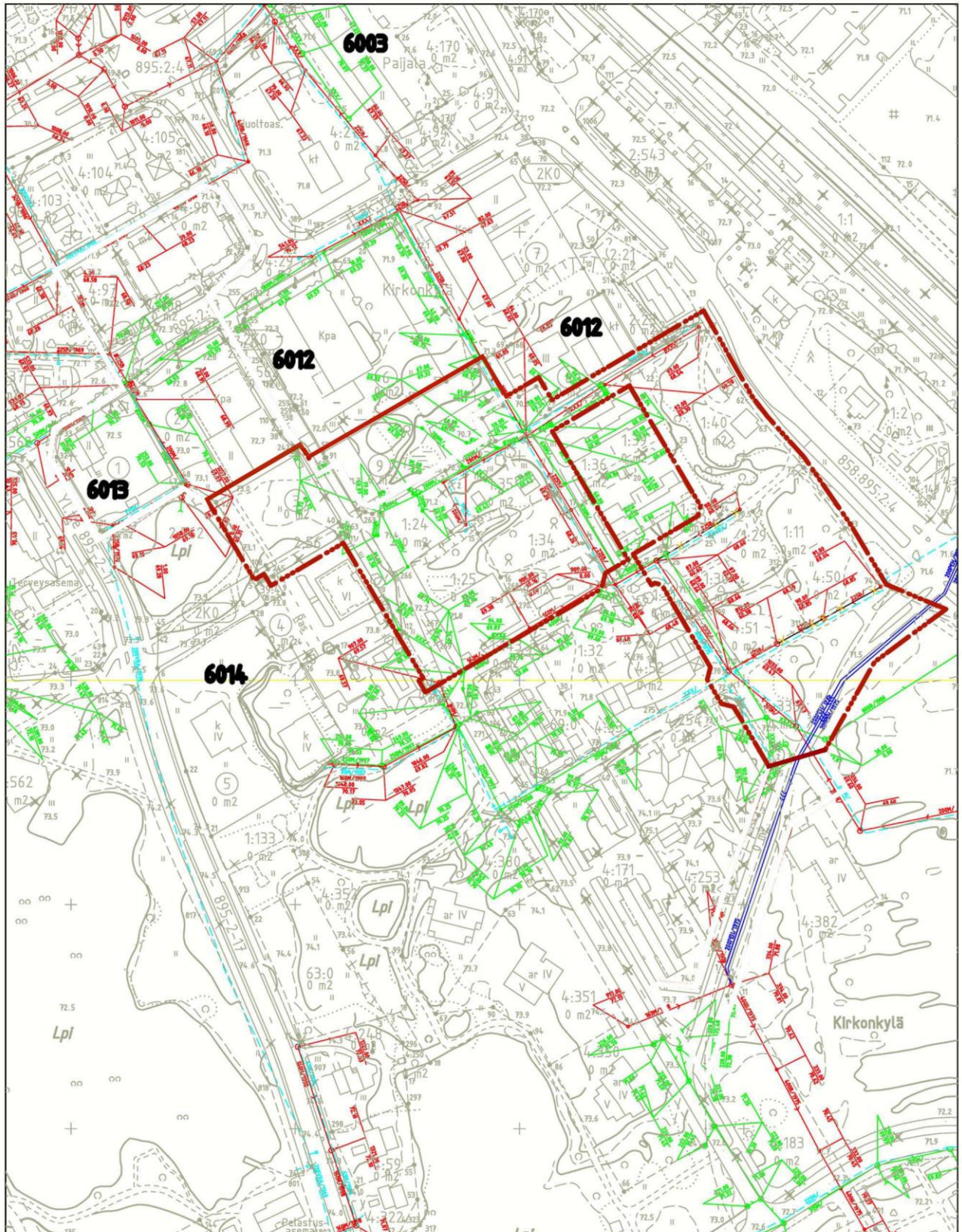
Jokelan keskusta



Tiedossa olevat maaperän pilaantumista aiheuttaneet kohteet kaava-alueen lähiympäristössä



KUNNALLISTEKNIIKAN JOHTOKARTTA 1:2500



MAANOMISTUS KAAVA-ALUEELLA 1:2500

Rasteroitu alue osoittaa kunnan maanomistuksen.

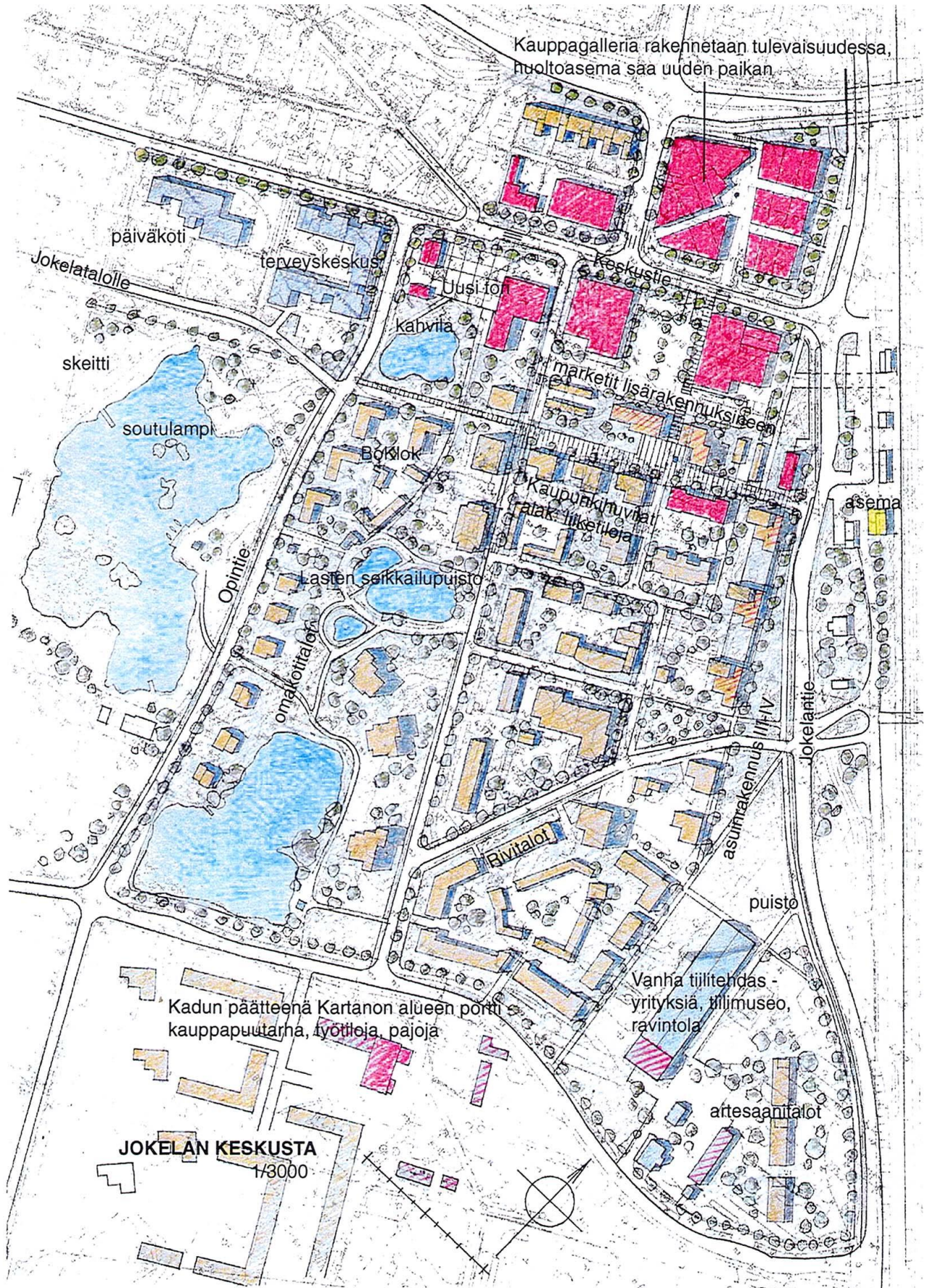


OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:1500



JOKELAN PUUTARHAKAUPUNGIN IDEASUUNNITELMA (Jokelan Keskusta)

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy 2003





7.11.2006

**ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU
JOKELAN KESKUSTA III, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

muistio

Aika 7.11.2006 klo 13-13.55

Paikka Uudenmaan ympäristökeskus, neuvotteluhuone Siili, 3. krs

Paikalla

Jussi Heinämies, Uudenmaan ympäristökeskus
Hannu Airola, Uudenmaan ympäristökeskus
Sanna Jylhä, Uudenmaan liitto
Hannu Palmén, Uudenmaan tiepiiri
Pertti Kyyhkynen, Tuusulan kunta
Jussi Savela, Tuusulan kunta
Timo Laiho, Tuusulan kunta
Jukka-Matti Laakso, Tuusulan kunta
Antti Heikkilä, Tuusulan kunta

1. Kokouksen avaus.

Jussi Heinämies avasi kokouksen.

2. Aikataulu ja tavoitteet

Antti Heikkilä esitteli asemakaavan muutoksen tavoitteet ja tavoiteaikataulun. Keskusteltiin asemakaavan muutoksen tarpeesta. Tarkoituksena on arvioida korttelien käyttötarkoitusta ja tehokkuutta uudelleen Jokelan osayleiskaavan pohjalta. Keskusteltiin, onko tarkoituksenmukaista toteuttaa Jokelan kehitysstrategiaksi valittua puutarhakaupunki-ideologiaa myös Jokelan keskustassa vai tulisiko sen mukaisen uudisrakentamisen tapahtua hieman kauempana.

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Antti Heikkilä esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Keskustelussa kävi ilmi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on syytä tarkistaa joiltain osin. Osallisiin tulee lisätä Keski-Uudenmaan maakuntamuseo. Arvioitaviin vaikutuksiin esitettiin lisättäväksi uusia asioita ja selvityksiä, jotka on esitetty kohdassa 4. Pyydettiin kiinnittämään huomiota myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmien kaava- ja karttamateriaalin havainnollisuuteen.



4. Viranomaiskommentit

Uudenmaan ympäristökeskus

- Jokelantien varressa olevien tonttien soveltuminen asumiseen tutkittava. Ohjeena tulee käyttää Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista.
- Maaperän pilaantuneisuus on selvittävää. Huoltoaseman ja vanhan teollisuuden vaikutus maaperään tutkittava
- Alueen rakennuskanta tulee inventoida. Selvittävää, onko alueella arvokkaita rakennuksia, jotka tulee säilyttää (Keski-Uudenmaan maakuntamuseo)
- Tie- ja rautatieliikenteen melun ja värinän yhteisvaikutus tutkittava
- Rakentamisen tavoiteltu toteutumisjärjestys varmistettava jotta rakennusten vaikutus melun ja värinän torjunnassa toteutuu suunnitellulla tavalla
- Liityntäpysäköinnin sijoittamista asemakaavan muutosalueelle tutkittava
 - Pertti Kyyhkynen kommentoi, että liityntäpysäköintiä on Jokelan osayleiskaavassa osoitettu riittävästi tämän kaava-alueen ulkopuolelle
- Keskustan kävely-ympäristön kehittäminen osaksi kaavan tavoitteita
- Joukkoliikenteen kehittäminen huomioitava
- Hulevesien ohjaaminen suunniteltava
- Kaikki em. selvitykset kaavaselostukseen tai sen liitteeksi
- Luonnos- ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelujen tarve selviää prosessin edetessä

Uudenmaan tiepiiri

- vaikutus liikenneturvallisuuteen tutkittava
- alikulun järjestämistä aseman kohdalle tutkittava
- Kunnallistekniikka tulee sijoittaa ja rakentaa siten, etteivät Jokelantien rakenteet vaurioidu
- pelastusliikenteen tarpeet huomioitava

Uudenmaan liitto

- Seutukaava tulee väistymään taustalle kun maakuntakaava saa lainvoiman
- Maakuntakaavan kartalla ja selostuksessa on Jokela todettu erikseen tärkeänä kulttuuriympäristönä
- Vaihekaava tulee nähtäville joulukuussa

Tuusulan kunta

- Maanomistajien kanssa on tarkoitus neuvotella maakäytöstä
- Raideliikenteen melu- ja värinäselvitys tehty Jokelan osayleiskaava yhteydessä
- Jokelantiestä tehty laskennallinen meluselvitys osayleiskaavan laadinnan yhteydessä

5. Muut asiat

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

6. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13.55.

muistion laati

Antti Heikkilä
kaavasuunnittelija
Tuusulan kunta
p. 040 314 3517

JOKELAN KESKUSTAN RAKENNETTAVUUSSELVITYS

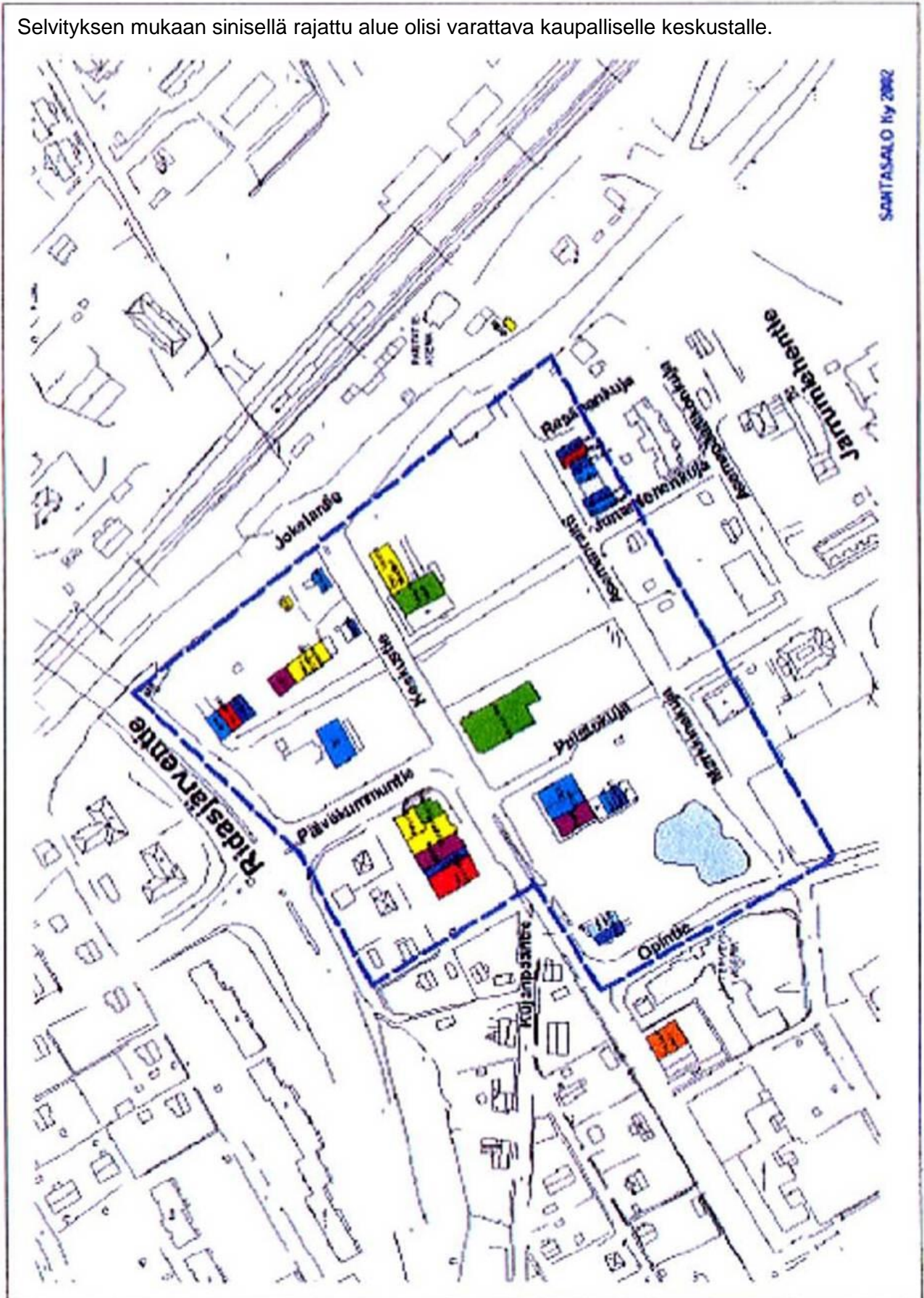
Viatek-yhtiöt Oy 1995



JOKELAN KESKUSTAN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

Tuomas Santasalo Ky 2002

Selvityksen mukaan sinisellä rajattu alue olisi varattava kaupalliselle keskustalle.





HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNGINMUSEO

KESKI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO

Sari Saresto

MUISTIO

20.2.2007

Numero

1 (1)

Antti Heikkilä
Kaavoitus
PL 60
04301 TUUSULA

MUISTIO JOKELAN KESKUSTAN TORIKUJAN VARREN ASUINRAKENNUSTEN SUOJELUARVOSTA

Torikuja 1 ja 3 on Tuusulan kunnan tuoreessa rakennuskannan inventoinnissa arvioitu III-luokan alueeksi (Maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet). Rakennukset ovat 1930-luvulta ja niiden arkkitehtuuri tuo esiin funktionalismin vaikutuksia puutalorakentamisessa. Torikujan talot sijaitsevat näkyvällä paikalla Päiväkummuntien ja Ridasjärventien risteyksen tuntumassa.

Maakuntamuseo pitää tärkeänä, että Torikujan talopari säilyisi Jokelan keskustaa elävöittävänä ja historiallista kerroksellisuutta tuovana kokonaisuutena. Jokelan keskustalle on tyypillistä hajanaisuus ja väljyys. Uudisrakennusten rinnalla on säilynyt joitakin yksittäisiä tai muutaman rakennuksen muodostamia ryhmiä 1930-, -40 ja -50-luvun rakennuskannasta. Niiden ansiosta Jokelan keskusta on viime vuosikymmenten aikana muuttuneesta ilmeestään huolimatta kiinnostava ja omaleimainen keskusta-alue. Jokelan keskustan alueen kaavoituksen ja suunnittelun yhdeksi tärkeäksi lähtökohdaksi tulee ottaa olemassa oleva rakennuskanta, sen vaaliminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen siihen.

Torikujan rakennukset muodostavat kokonaisuuden, jolla on paikallishistoriallista ja maisemallista merkitystä. Maakuntamuseo esittää, että niiden suojelumahdollisuudet selvitetään kaavatyön yhteydessä ja että rakennukset merkittäisiin suojeltavaksi asianmukaisin merkinnöin.

Sari Saresto
tutkija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	30.04.2008
Kaavan nimi	JOKELAN KESKUSTA III		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.11.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3430
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4601	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,4601

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,5485	73,7	15407	0,60	0,0000	7319
A yhteensä	1,7018	66,8	15407	0,91	0,4617	8619
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2124	-1300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8467	33,2			-0,2493	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,5485	73,7	15407	0,60	0,0000	7319
A yhteensä	1,7018	66,8	15407	0,91	0,4617	8619
A					-0,2630	-1052
AK	1,7018	100,0	15407	0,91	0,9960	12071
AL					-0,2713	-2400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2124	-1300
K					-0,2124	-1300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8467	33,2			-0,2493	
Kadut	0,5427	64,1			0,1214	
Pihakadut					-0,1680	
Kev.liik.kadut	0,3040	35,9			0,0237	
LPA					-0,2264	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						