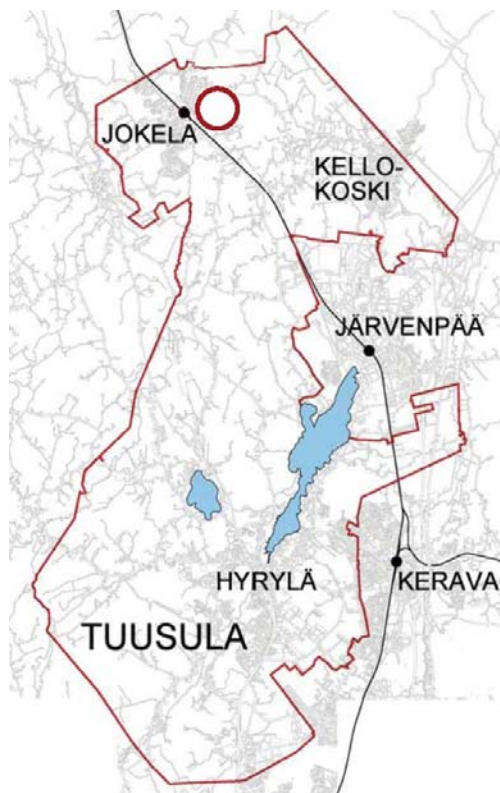


## Tuusulan kunta

### Jokelan Peltokaaren alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

20.10.2010



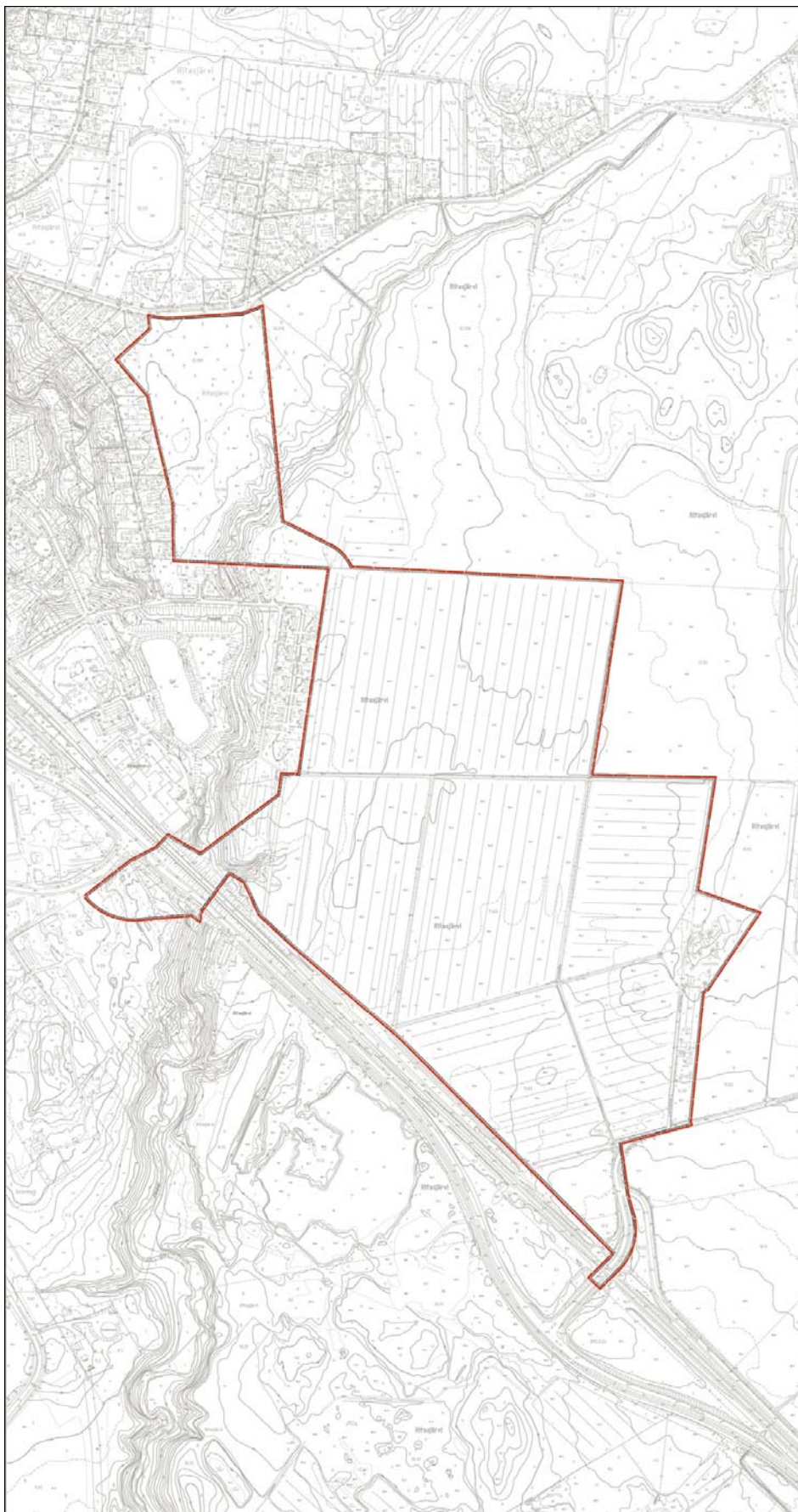
Kuva 1: Asemakaava-alueen sijainti Pohjois-Tuusulassa (punainen ympyrä).



Kuva 2: Asemakaava-alueen sijainti Jokelan keskustassa (punainen rajaus).



Kuva 3: Asemakaava-alueen nykytilaa.



*Kuva 4: Asemakaava-alueen rajaus (ei mittakaavassa).*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaan määritellään osallistumis- ja arviointisuunnitelma seuraavasti:*

"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettava sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä."

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

## **1. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE**

Suunniteltavan alueen sijainti on esitetty kansikuvassa. Peltokaaren kaava-alue sijaitsee Jokelassa n. 17 km Tuusulan keskustasta, Hyrylästä pohjoiseen välittömästi Helsinki-Tampere-pääradan sekä Jokelantien koillispuolella. Alueelta on Jokelan asemalle matkaa n. 0,8 km.

Länsi- ja eteläreunaltaan kaava-alue rajautuu päärataan ja Jokelantiehen, Jokelan keskustan asuinkortteleihin sekä Jokelan vankilan kortteliin. Radan nykyisen ja suunnitellun uuden alikukuyhteyden tilavaraukset sisältyvät myös kaava-alueeseen radan molemmin puolin. Kaava-alueen pohjoisrajan muodostaa Tiensuuntie ja sen varren erillispientalorakentaminen. Idässä kaava-alue rajautuu metsä- ja peltoalueisiin.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 60 ha.

Kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta, tasaista peltoaukeaa. Alueella on myös jonkin verran harvaa omakotiasutusta.

## **2. SUUNNITTELUOTEHTÄVÄ**

Alueelle laaditaan asemakaava, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinalueen sijoittuminen Peltokaaren alueelle. Asemakaavoitusta ohjaavat ensisijaisesti osayleiskaavavaiheessa asetetut tavoitteet. Alueen sijainti raideyhteyden ja aseman vieressä tekee siitä otollisen taajaman laajenemisalueen.

Alueelle sijoitetaan asuinrakentamista alustavien arvioiden mukaan n. 1600 asukkaalle. Uusi rakentaminen täydentää Jokelan keskustan ja Lepolan asuinalueiden rakentamista.

## **3. ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista osana maankäyttö- ja rakennuslakia. Päätös on ollut voimassa 30.11.2000 alkaen. Alueidenkäyttötavoitteita on tarkistettu 13.11.2008. Alueiden käytön suunnittelun lähtökohtana on Maankäyttö- ja rakennuslain yleistavoite edellytysten luomisesta hyvälle elinympäristölle ja kestävästä kehityksen edistämiseksi. Maankäytön ohjauksessa yleispiirteisten kaavojen merkitys korostuu. Asemakaavatasolla noudatetaan maakunta- ja seutukaavassa sekä yleiskaavassa esitettyjä tavoitteita ja määräyksiä.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Peltokaaren suunnitteluun liittyvät erityisesti toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta sekä Helsingin seudun erityiskysymyksiä koskevat tavoitteet. Peltokaari sijaitsee keskeisesti pääradan ja Jokelan aseman läheisyydessä sekä Järvenpään ja Hyvinkään välisen tieyhteyden varrella. Asuinalueen sijoittaminen Peltokaaren alueelle tiivistää kaupunkirakennetta Jokelan keskustassa ja tuo lisää käyttäjiä

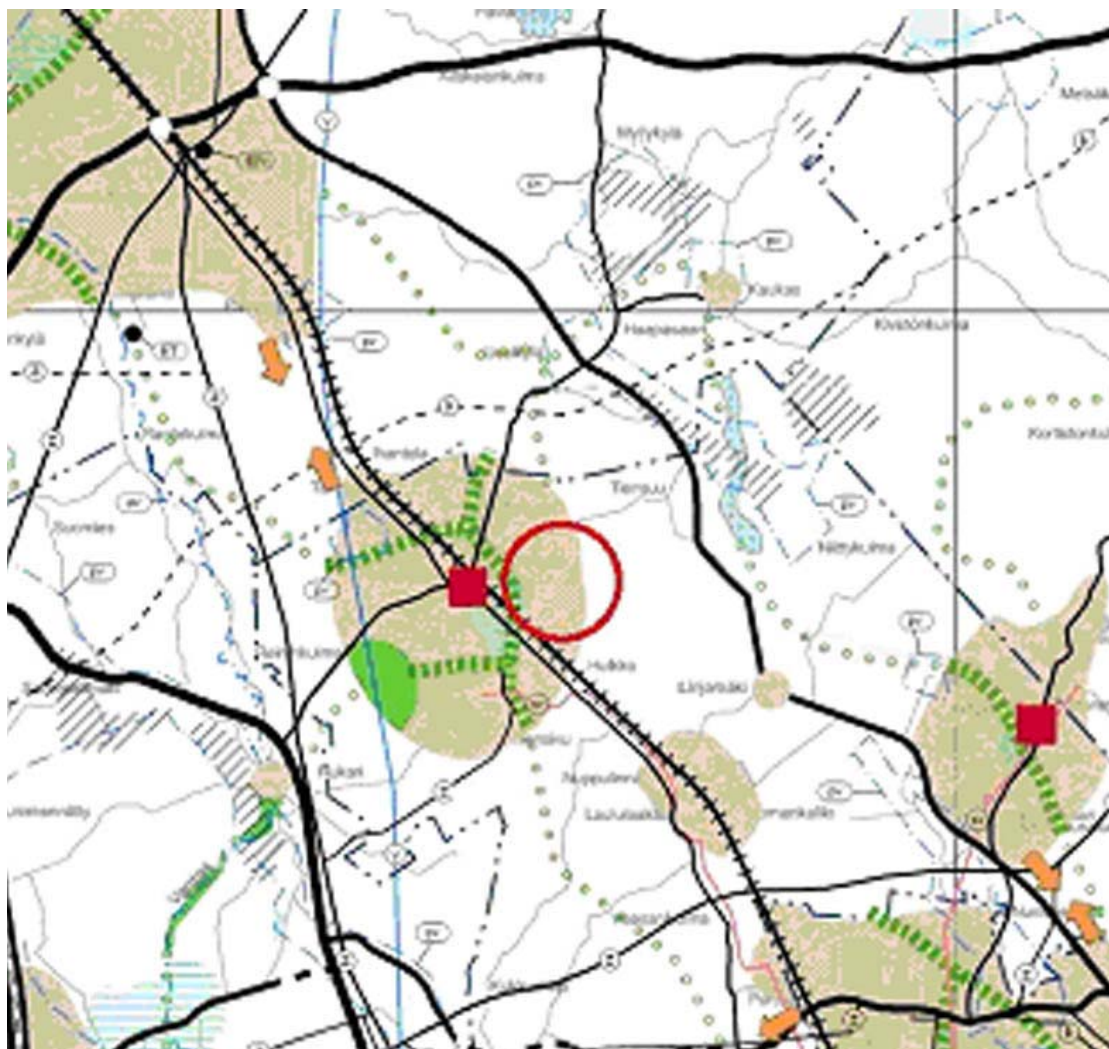
alueella jo olemassa oleville palveluille ja raideyhteydelle. Peltokaaren alueen toteuttaminen osayleiskaavan mukaisesti edistää raideliikenteen käyttöä ja parantaa merkittävästi kevyen liikenteen yhteyksiä Jokelan keskustassa.

### **Helsingin seudun asunto- ja tonttutuotannon edistämistä koskeva aiesopimus valtion ja alueen kuntien kesken (valt. 10.3.2008 § 23)**

Asunto- ja tonttutuotantoa koskevassa aiesopimuksessa valtion ja kuntien yhteisenä tavoitteena on, että Helsingin seudulla rakennetaan vuosina 2008–2017 keskimäärin 12 000–13 000 uutta asuntoa vuodessa. Kokonaistuotantotavoite on jaettu kuntakohtaisesti. Tuusulan osalla tämä merkitsee 400 asunnon valmistumistavoitetta vuosittain. Kaavoituksen tulee perustua joukko- ja erityisesti raideliikenteeseen.

### **Maakuntakaava**

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Kaavassa suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueeksi. Jokelan asemansetu on kaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen länsipuolitse kulkee pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve.

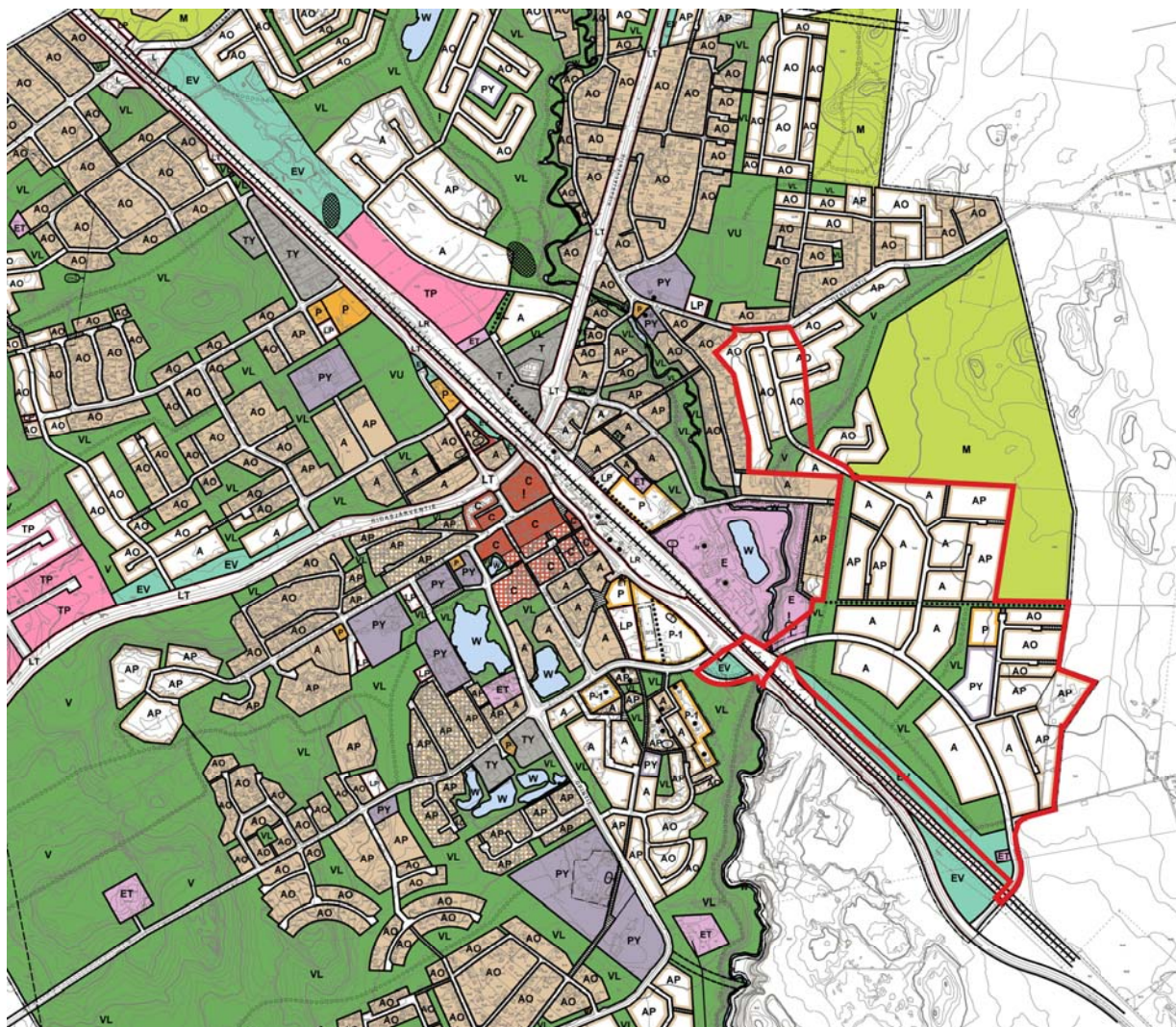


*Kuva 5: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.*

### **Jokelan osayleiskaava**

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Jokelan osayleiskaavan 13.3.2006. Osayleiskaava-alue ulottuu Peltokaaren suunnittelualueelta Hyvinkään rajalle. Jokelantien länsipuolella kaava käsittää alueet Hyvinkään rajalta Perttuun asti.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin asuinalueita (A, AP ja AO). Koilliskulmaan on osoitettu laaja maa- ja metsätalousvaltainen alue, jossa haja-asutusluontoinen rakentaminen on mahdollista. Kaava-alueen halki pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa kulkevat lähivirkistysalueille (VL) sijoittuvat ulkoilureitit. Alueen sisäosaan on osoitettu kortteli palvelujen ja hallinnon alueelle (P) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY).



Kuva 6: Jokelan osayleiskaava, suunnittelualue rajattu karttaan punaisella.

### Asemakaava

Peltokaaren alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa lukuun ottamatta alueen lounaisinta kulmaa Palojoen kohdalla. Tällä alueella on voimassa Tullitukun alueen asemakaava (lainvoimainen 27.9.1985), jossa alue on osoitettu vankeinhoidon erityisalueeksi (E-1) sekä raide liikenteen alueeksi (LR). Alue rajoittuu lännessä asemakaavoitettuun alueeseen.

### Pääradan Pasila Riihimäki lisäraideselvitys

Liikenneviraston Rautatieosasta on teettänyt Pasila-Riihimäki raideosuuden lisäraiteiden vaatimasta tilavarauksesta alustavan suunnitelman (SITO Oy 2010).

### Pääradan alikulkusuunnitelma

Jokelan keskustan ja Peltokaaren yhdistävä pääradan alikulkusuunnitelma on valmistunut 2009 (Ramboll Finland Oy).

## Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma, A-konsultit Oy, 2003.
- Jokelan uuden osayleiskaavan mukainen liikenne-ennuste vuodelle 2025, Matrex Oy, 2005.
- Liittymien liikenteellinen toimivuus, Jokelan osayleiskaava 2004–2005, 2005.
- Jokelan yleiskaava-alueen ajoneuvoliikenteen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2005.
- Jokelan keskusta III ja kartanon alue, melu- ja tärinäselvitys, WSP Finland Oy, 2007.
- Tärinä- ja meluselvitys Jokelassa 2005, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2005.
- Ympäristömeluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2010.

## 4. OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS TYÖN AIKANA

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Peltokaaren asemakaavan osallisia ovat mm.:

- Kaava- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset
  - Jokela-seura ry, Tuusula-seura ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys ry, Jokelan Omakotiyhdistys ry, Jokelan Yrittäjät ry, Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Tuusulan kunta
  - Tuusulan kunnan rakennuslautakunta, mittaus- ja karttapalvelut, tekninen lautakunta, kasvatus- ja koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, nuorisolautakunta, maatalouslautakunta, Jokelan kehittämistoimikunta
- Viranomaiset
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Ratahallintokeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Etelä-Suomen aluevankila/Jokelan vankila
- Muut
  - Telia Sonera Finland Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy, Tuusulan seudun vesilaitos, Fortum Power and Heat Oy, Fortum Sähkönsiirto Oy

## 5. SUUNNITTELU TYÖN OHJAUS, PÄÄTÖKSENTEKO JA AIKATAULU

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Tuusulan kunnan aloitteesta. Asemakaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu 16.4.2008 ja se sisältyy kunnanhallituksen 4.2.2008 hyväksymään kaavoituksen vuoden 2008 työohjelmaan.

Suunnitelmat laaditaan konsulttityönä yhteistyössä Tuusulan kunnan kanssa. Asemakaavan laatimisesta vastaa Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy. Suunnittelutyön tilaajana on Tuusulan kunta. Suunnittelutyötä Tuusulan kunnan puolelta ohjaa kaavoitustoimisto.

### Työvaiheiden tavoiteaikataulu:

Aikataulu on alustava ja se täsmentyy työn kuluessa. Kohdat, joissa osalliset voivat vaikuttaa päätöksentekoon ja esittää mielipiteitä kaavasuunnitelmasta, on esitetty alleviivattuina. Osalliset voivat olla jatkuvasti yhteydessä kaavoittajaan sekä kaavatyötä ohjaaviin kunnan viranomaisiin (ks. 8. Yhteystiedot). Asemakaavan hyväksymispäätöksestä mahdollisesti tehtävät valitukset käsitellään Helsingin hallinto-oikeudessa.

Kaavoitustilanteesta on saatavilla päivitettyä tietoa osoitteessa: <http://www.tuusula.fi> > Kuntalaisena Tuusulassa > Kaavoitus. Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Tuusulan kunnan verkkosivuilla sekä paikallisissa lehdissä.

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoiteaikataulu
Vireilletulo	Kuulutus kaavoituskatsauksessa	2007
OAS Asemakaava- luonnos	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja nähtäville asettaminen.</u> Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Asemakaavaluonnoksen laatiminen ja vaikutusten arviointi. Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaavoituslautakunta</li> </ul> <u>Asemakaavaluonnos nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus mielipiteen ilmaisemiseen.</u> <u>Yleisötilaisuus nähtävilläoloaikana.</u>	<u>05/2008</u> <u>06/2008</u>  02/2010  <u>03/2010-04/2010</u>
Asemakaava- ehdotus	Kaavaluonnosaineistosta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus ja täydennetään vaikutusten arviointia. Mahdollinen suunnitteluvaiheen viranomaisneuvottelu Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaavoituslautakunta</li> <li>• kunnanhallitus</li> </ul> <u>Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi, mahdollisuus kirjallisen muistutuksen jättämiseen.</u> <u>Mahdollisesti yleisötilaisuus nähtävilläoloaikana.</u>	08–10/2010  11-12/2010  <u>12/2010-</u> <u>01/2011</u>
Asemakaavan hyväksyminen	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaava ja asemakaavan muutos <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaavoituslautakunta</li> <li>• kunnanhallitus</li> <li>• kunnanvaltuusto</li> </ul> <u>Valitusaika 30 päivää, osallisilla mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä.</u> <u>Päätöksestä ilmoitetaan kirjallisesti sitä erikseen pyytäneille.</u>	kevät 2011
Asemakaavan voimaantulo	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan lehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla.	kevät 2011

## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Ympäristövaikutuksia arvioidaan asemakaavaa laadittaessa tarkoituksenmukaisen laajasti. Suunnitelmasta arvioidaan vaikutukset mm:

### 1) Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Elinympäristön laatuun vaikuttavat mm. asuinrakentamisen, palvelujen ja viheralueiden sijoittelu, liikennetarve, liikenneturvallisuus, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytykset sekä rakennetun ympäristön laatu, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.

### 2) Yhdyskuntarakenteeseen, elinkeinoihin, palveluihin, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

Tutkitaan vaikutukset ajoneuvoliikenteeseen aluetta ympäröivillä väylillä. Selvitetään uuden alikulkuliittymän rakentamisen mahdollisuus junaradalle ja sen edellytykset. Alueen ollessa raideliikenteeseen tukeutuva taajaman osa on alueelta tarvetta laatia päivitetty joukkoliikennetarkastelu. Tutkitaan palvelutarve alueella sekä alueen rakentumisen vaikutus Jokelan nykyisiin palveluihin. Alueen rakentuminen vaikuttaa myös maatalouden harjoittamiseen Jokelassa.

### 3) Maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, ulkoilureitteihin.

Alue on laajuudeltaan suuri ja sijaitsee näkyvällä paikalla avoimessa peltomaisemassa. Alueen toteutuminen vähentää avoimen ja pitkään käytössä olleen maatalousmaiseman osuutta Jokelassa. Asuinrakentaminen muodostaa Jokelalle uuden, eteläisen sisääntulojulkisivun. Alueelle sijoittuu rakennettu puisto sekä siihen liittyvä viherreitistö, joka liittyy Jokelan nykyisiin kevyen liikenteen reitteihin.

### 4) Ihmisten terveyteen (melu, tärinä, päästöt, ym.).

Tutkitaan alueen eteläpuolella kulkevan pääradan sekä Jokelantien liikenteen melu- ja tärinävaikutukset alueelle ja esitetään tarvittavat suojaustoimet.

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on suunnittelun kuluessa saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Selvittävät vaikutukset määritellään tarkemmin kaavoituksen yhteydessä.

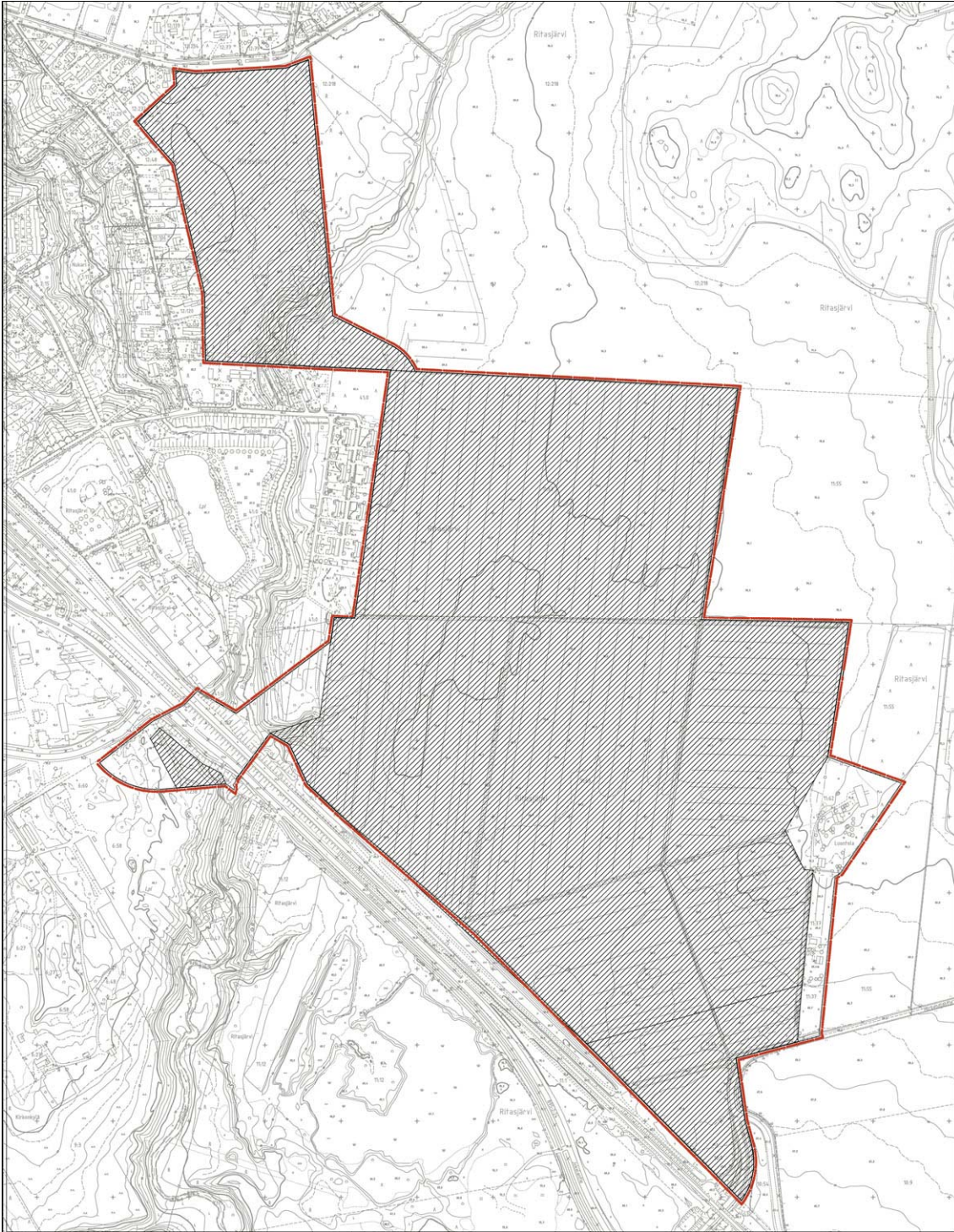
Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saataviin tietoihin, lausuntoihin ja muistutuksiin sekä suunnitelman ympäristöä muuttavien vaikutusten analysointiin. Vaikutuksia verrataan 0-tilanteeseen eli siihen, että muutoksia ei tapahdu. Suunnittelijakonsultti arvioi vaikutuksia yhdessä kunnan eri viranomaistahojen kanssa sekä eri osallisilta saatavan palautteen perusteella.



## 7. MAANOMISTUS

Kaava-alue on Tuusulan kunnan, Ratahallinnon ja yksityisten omistuksessa. Tuusulan kunta on tehnyt sopimukset kaavoituksen käynnistämisestä kaava-alueeseen kuuluvien yksityisten maanomistajien kanssa. Maankäyttösopimukset on tarkoitus laatia asemakaavaluonnoksen oltua lautakuntakäsittelyssä ja nähtävillä.

Viereisessä kartassa tummennettu alue osoittaa kunnan maanomistuksen. Kaava-alueen rajausta muutetaan tarpeen mukaan työn kuluessa.



Kuva 7: Maanomistuskartta, tilanne 20.10.2010. Kunnan maanomistus esitetty viivoitettuna.

## 8. YHTEYSTIEDOT

### Tuusulan kunta:

Hyryläntie 16  
04300 Tuusula  
fax. (09) 8718 3512  
[etunimi.sukunimi@tuusula.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tuusula.fi)

Kaavapäällikkö Kaija Hapuoja  
puh. (09) 8718 3518 tai 040 3143518

Kaavasuunnittelija Antti Heikkilä  
puh. (09) 8718 3517

### Konsultti:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy  
Lönrotinkatu 30 D  
00180 Helsinki  
fax. (09) 6226 0599  
[etunimi.sukunimi@aa-r.fi](mailto:etunimi.sukunimi@aa-r.fi)

Projektipäällikkö Mikko Rusanen  
puh. (09) 6226 0511

Projektiarkkitehti Maarit Virkkunen  
puh. (09) 6226 0512