

26.1.2022

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman (3.9.2018) Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelman.



Vanutehtaan asemakaavan muutos

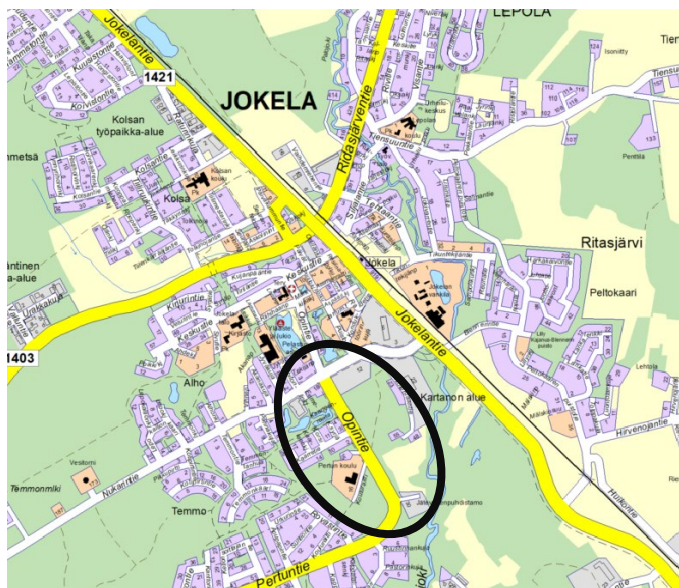
kaavan nro 3601
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Keskustan palveluiden tuntumassa olevia nykyisiä työpaikkatoimintojen kortteleita muutetaan asuinkäyttöön. Samalla päivitetään asemakaavaa toteuttamattomien kerrostalokortteleiden osalta. Alueen luontoarvojen säilyminen ja kulttuurihistoria otetaan huomioon kaavatyön yhteydessä.

TUUSULA

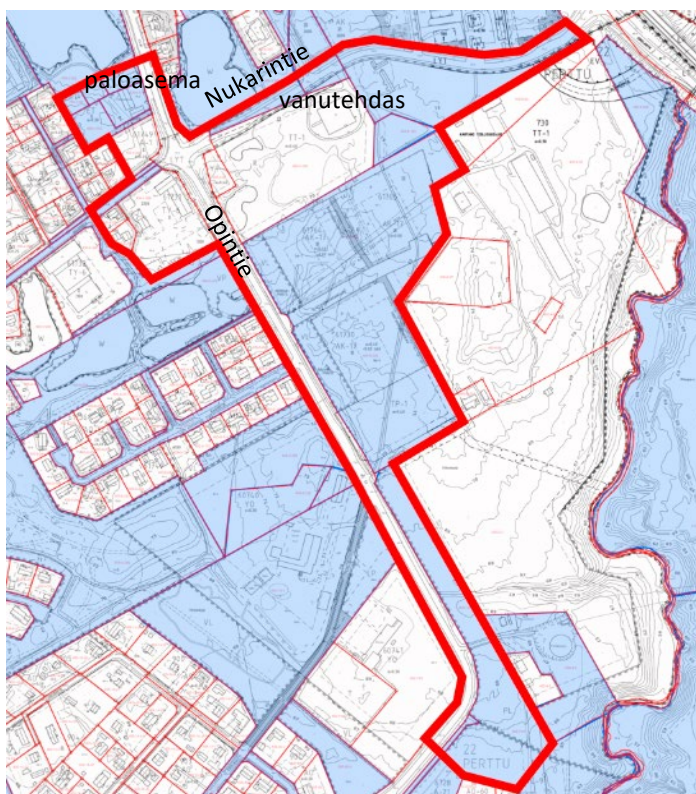
**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



Asemakaavan muutos koskee Nukarintien ja Opintien risteysaluetta, erityisesti sen kaakkoispuolia, joilla sijaitsevat vanha vanutehdas sekä toteutumattomat kunnan omistamat AK korttelit. Lisäksi suunnittelualueeseen on rajattu mukaan Opintien länsipuolelta Jokelan paloasema, sekä Ventoniemen vanha varikko ympäristöineen, ja Opintien vartta pidemmälle etelään.

OAS rajaus



Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asu-
miskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai
maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarin-
tien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle te-
hokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tii-
viinä pientaloalueina.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2021, ja
saatuihin mielipiteisiin laaditaan parhaillaan vastineita. Yleissuunnitelma linjaa Jokelan
keskustan kehittämistavoitteita, ja toimii kaavatyön taustamateriaalina. Rakentaminen Jo-
kelaan, sekä muu Jokelan vetovoiman lisääminen Tuusulan ainoana radanvarsitaaja-
mana on maankäytöllisesti kestävä.

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on tunnistettuja kulttuuriarvoja,
jotka ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on haettu pur-
kulupaa, minkä yhteydessä on laadittu selvitys mahdollisuuksista säästää osa tai osia ra-
kennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut,
että ei velvoita säästämään rakennusta tai sen osia.

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Faunatica, 2018), jonka yhteydessä on
tunnistettu luontoarvoja. Luontoarvot tullaan huomioimaan kaavatyön yhteydessä.

Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta. Vaihtoehdossa A alue rakentuu itsenäisenä
alueena, ja katuyhteys kulkee alueen halki Opintieltä Nukarintielle. Vaihtoehdossa B
katulinjaus kulkee Opintieltä lähemmäs tiilitehtaan aluetta, mutta erillinen viheryhteys
lampien ja viheralueen välillä säilyy. Vaihtoehdossa C katulinjaus kulkee viheryhteyden
kohdalla. Vaihtoehdot B ja C sitovat kaava-alueen tiiviimmin osaksi tiilitehtaan ja
laatikkotehtaan sekä nk. kartanon maiden muodostamaa kokonaisuutta, kun taas
vaihtoehto A on oma itsenäinen asuinalueensa.

Kaikissa vaihtoehdoissa on esitetty säästettäväksi runsaasti metsää ja sen läpi kulkeva
kevyen liikenteen yhteys. Kevyen liikenteen yhteys pyrkii ohjaamaan liikennettä
tiilitehtaan vieritse kohti asemaa.

Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien
länsipuolelta. Yksityisessä omistuksessa olevia työpaikkarakentamisen kortteleita
tutkitaan asuinkäyttöön. Jokelan paloasemalle kaavoitetaan parhaillaan uutta tonttia, ja
vanhan paloaseman kiinteistölle tutkitaan pienkerrotaloasumista. Lisäksi kaavatyön
yhteydessä tarkistetaan katualueen leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien
alueilta.



Vihreä väri merkitsee metsää, vihreä nuoli viheryhteyttä tai puistokäytävää, musta nuoli katuyhteyttä ja vaaleanpunainen nuoli kevyen liikenteen yhteyttä. AK merkitsee asuinkerrostaloille ja AP asuinpientaloille varattua aluetta.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan materiaali on Tuusulan kunnan nettisivulla Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=7959. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa sekä Jokelan kirjastossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Olosuhteiden takia asukastilaisuus järjestetään sähköisesti.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, mahdollisista vaikutuksista ja siitä, mitä kaavatyössä pitäisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 26.2.2022**

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai sähköpostilla kaavoitus@tuusula.fi. Mielipiteessä tulee ilmoittaa kaavatyön nimi sekä kaavanumero: **Vanutehdas 3601**.

Nähtävilläolon jälkeen suunnittelu etenee kaavaluonnokseen ja sen nähtävilläoloon. Luonnoksesta voi jättää mielipiteen. Kaavaluonnoksen jäl-

keen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavasta. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta / HSY
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Museovirasto
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY -keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Jokelan kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
 - Tuusula-Seura

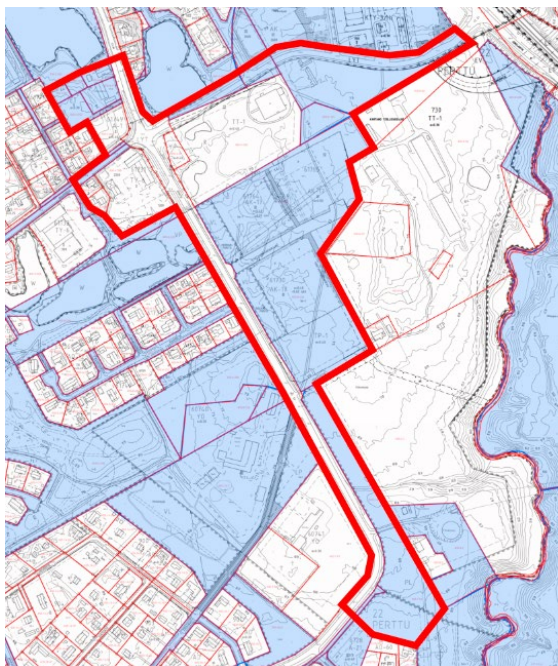
- Tiilitehdasperinne Ry
- Jokelan omakotiyhdistys ry
- Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Jokela-Seura ry
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko (Jokelan kaavat)
 - Telia
 - Valokuitunen
 - Nevel Oy

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa kaava-aineiston nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueen länsiosat ovat pääosin rakentunutta aluetta, jolla sijaitsee Ventoniemen vanha varikkorakennus, Jokelan paloasema ja pientaloja. Opintien itäpuolelle jäävä osa suunnittelualueesta on pääosin rakentumatonta metsäaluetta. Nukarintien varrella sijaitsee vanha vanutehdas, joka on vaurioitunut tulipalossa keväällä 2020.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajausta suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Alueella on kuusi yksityisten maanomistajien omistamaa kiinteistöä. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Kunta valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäyttösopimukset tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1968-1995). Opintien länsipuoleisen nk. varikonkulman korttelit on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueiksi (TY-6) sekä Eemelin-kujan viereinen alue liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Paloaseman alue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Opintien itäpuolella vanhan vanutehtaan alue on teollisuusrakennusten- ja laitosten aluetta (TT-1), jonka eteläpuolella Kartanonherrankujan molemmin puolin on rakentumattomia asuinkerrostalojen korttelialueita (AK-17). Asuinkerrostalojen alueita Opintiestä rajaavat lähivirkistysaluekaistaleet (VL). Suunnittelualueen eteläisin osuus on osoitettu pienteollisuusrakennuksille (TP-1).



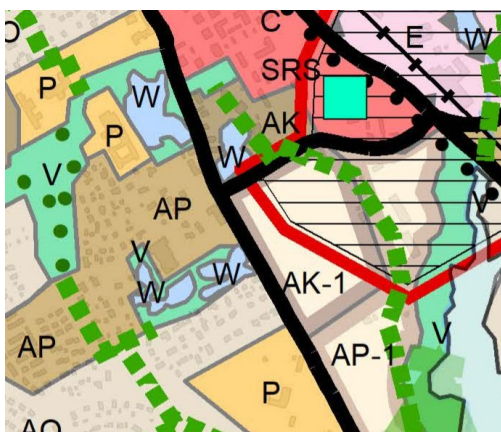
Voimassa olevassa Jokelan osayleiskaavassa (2008) vanutehtaan alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P-1), jolle voi sijoittaa esimerkiksi asuin-, majoitus- ja ravitsemistiloja tai näyttely-, virkistys-, koulutus- ja kulttuuritiloja. Alue on osa s-rajasta, jolla ympäristö säilytetään, ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että alueen yhtenäinen luonne säilyy. Aluerajaus jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle laatikkotehtaan alueelle. Vanutehtaan rakennus on merkitty sr merkinnällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Muut Opintien itäpuolen alueet on merkitty asunto- ja lähivirkistysalueiksi.

Paloaseman alue on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja sen eteläpuoleinen kortteli 61749 asuntoalueeksi (A). Opintien länsipuoliset korttelit on merkitty teollisuusalueiksi (TY) ja Eemelinkujan viereinen alue palvelun ja hallinnon alueeksi (P).

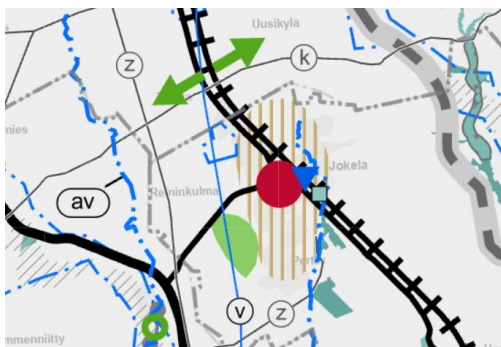


Jokelan osayleiskaava (2008)

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaehdotuksessa (kh 15.11.2021) vanutehtaan alue ja Opintien itäpuoli on merkitty kerrostalotaloiseksi asuinalueeksi, joka on ensimmäisen vaiheen laajenemisalue (AK-1). Opintien länsipuolen korttelit sekä paloaseman alue on merkitty tiiviiksi pientalotaloiseksi alueeksi (AP). Suunnittelualueen itälaidalla kulkee viheryhteistarve.



Ote yleiskaavaehdotuksesta (kh 15.11.2021).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021)

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, Jokelan keskuksen kohdalle.

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Luontoselvitykset Tuusulan Jokelassa Opintien itäpuolen ja Vari-konkulman alueella vuonna 2018 (Faunatica, 2018)
- Selvitys säilyttämisen edellytyksistä, Tuusulan vanutehdas (Vahnenen 2021)
- Jokelan keskustan yleissuunnitelma
- Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta –selvitys (Anne Vähätalo, 2018)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta

Vilma Karjalainen kaavasuunnittelija, p. 040 314 2017,
vilma.karjalainen@tuusula.fi,

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Kaavoituksen eteneminen

