

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 858 Tuusula Täyttämispvm 08.08.2023
Kaavan nimi VANUTEHDAS
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 3601
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 10,0888 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 10,0888

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	10,0888	100,0	7230	0,07	0,0000	-11284
A yhteensä	2,2382	22,2	7230	0,32	-0,8067	-6019
P yhteensä					-1,3517	
Y yhteensä					-0,0226	-71
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,4072	-5194
V yhteensä	1,5407	15,3			0,9537	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5771	35,5			-0,0983	
E yhteensä						
S yhteensä	2,7328	27,1			2,7328	
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	2			

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,0888	100,0	7230	0,07	0,0000	-11284
A yhteensä	2,2382	22,2	7230	0,32	-0,8067	-6019
AK					-3,0449	-13249
AP	2,0357	91,0	7200	0,35	2,0357	7200
AO	0,2025	9,0	30	0,01	0,2025	30
P yhteensä					-1,3517	
PL					-1,3517	
Y yhteensä					-0,0226	-71
Y					-0,0028	-11
YO					-0,0198	-60
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,4072	-5194
TP					-0,9581	-3832
TT					-0,4491	-1362
V yhteensä	1,5407	15,3			0,9537	
VP					-0,0131	
VL	1,5407	100,0			0,9668	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5771	35,5			-0,0983	
LYT					-1,5921	
Kadut	3,5179	98,3			1,6196	
Kev.liik.kadut	0,0592	1,7			-0,0867	
LP					-0,0168	
LPA					-0,0223	
E yhteensä						
S yhteensä	2,7328	27,1			2,7328	
SL	2,7328	100,0			2,7328	
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Asemakaava	2			
Ei-asemakaava				

26.1.2022

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



Vanutehtaan asemakaavan muutos

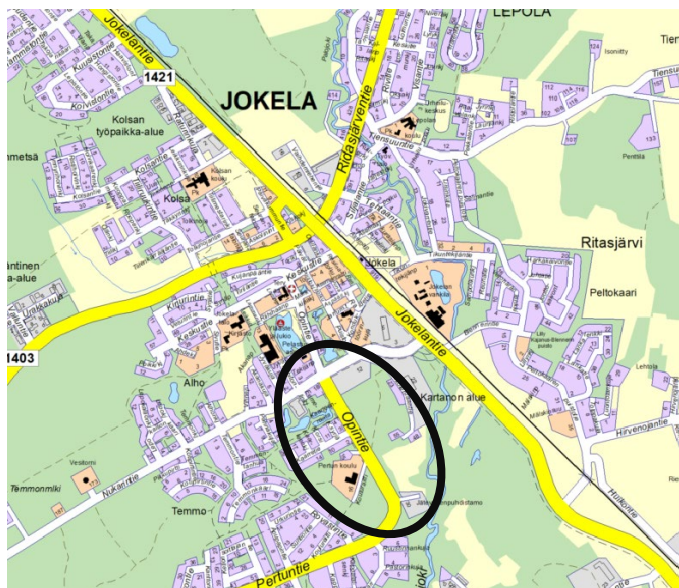
kaavan nro 3601
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

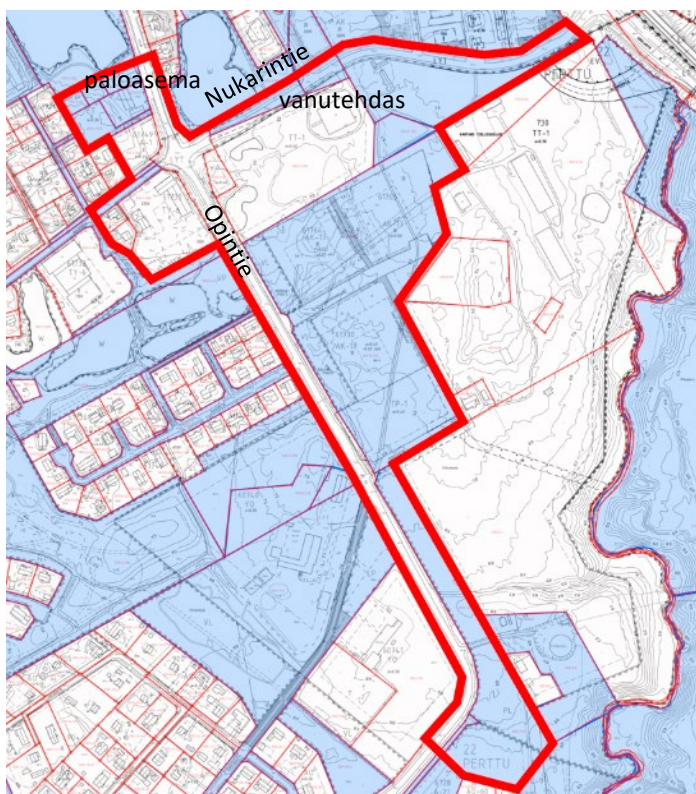
**Rakentamisen
taidetta.**

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 ti-
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 katu-yhteyttä 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

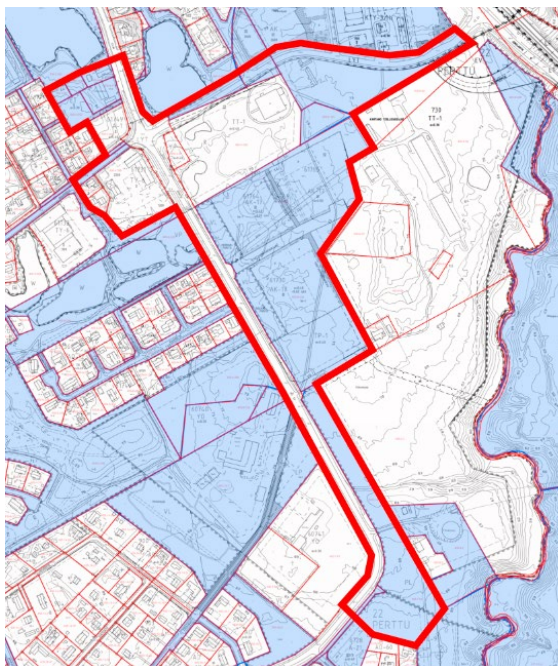
- Tiilitehdasperinne Ry
- Jokelan omakotiyhdistys ry
- Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Jokela-Seura ry
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko (Jokelan kaavat)
 - Telia
 - Valokuitunen
 - Nevel Oy

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 valmistelelee asemakaavan 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).



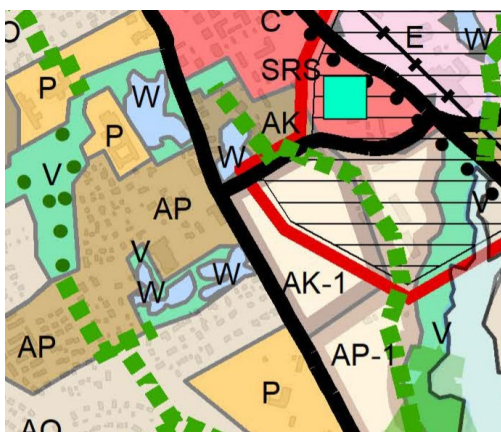
Voimassa olevassa Jokelan osayleiskaavassa (2008) vanutehtaan alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P-1), jolle voi sijoittaa esimerkiksi asuin-, majoitus- ja ravitsemistiloja tai näyttely-, virkistys-, koulutus- ja kulttuuritiloja. Alue on osa s-rajasta, jolla ympäristö säilytetään, ja rakentamisessa 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).

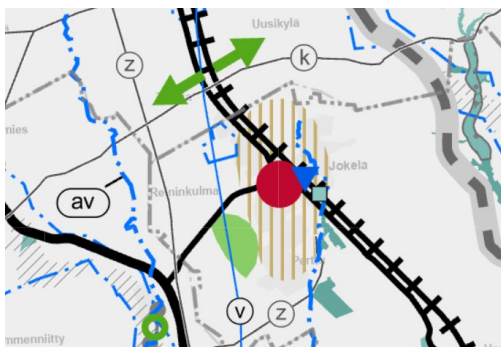


Jokelan osayleiskaava (2008)

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaehdotuksessa (kh 15.11.2021) vanutehtaan alue ja Opintien itäpuoli on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka on ensimmäisen vaiheen laajenemisalue (AK-1). Opintien länsipuolen korttelit sekä paloaseman alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi 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.

Suunnittelualueetta 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

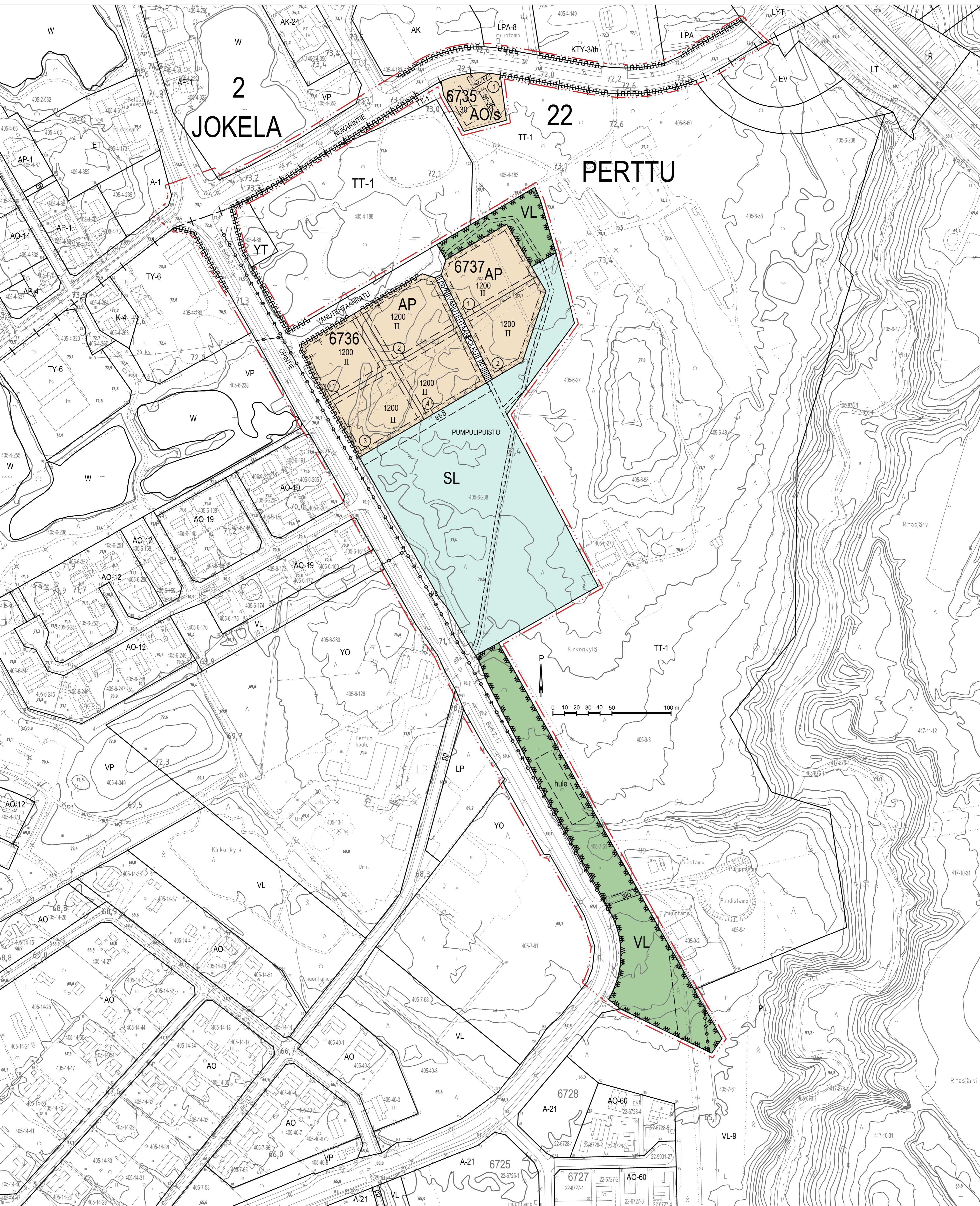
Asemakaavan osalta

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

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Kaavoituksen eteneminen





VANUTEHDAS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kunnanosa, Jokela ja 22. kunnanosa, Perttu

EHDOTUS

1 : 2 0 0 0

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 730, kortteleita 61730, 60764 ja 61765 sekä lähivirkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 6735-6737 sekä virkistys-, suojele- ja katualueet.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Tuusulan kunta
kaavoitus

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.
Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Tuusulassa

Markus Hakalin, paikkatietopäällikkö

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä xx.xx.202x-xx.xx.202x

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston xx.xx.202x § x tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Antti-Pekka Röntynen, Hallintojohtaja
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL	26.10.2022 §88	KH
MRA 30 §	3.11-5.12.2022	KV
KKL	16.8.2023	L.V
KH		Voimaantulo
MRA 27 §		
KKL		3601

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Virkistysalue.



Luonnonsuojelualue.

/s

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö. Aluetta suunniteltaessa ja käytettäessä on alueen luonteen säilymiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Jos alueella tapahtuu sellaista uudisrakentamista tai sellaisia olemassa oleviin rakennuksiin kohdistuvia muutoksia, joilla on merkitystä alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta, tulee asiassa olla yhteydessä museoviranomaiseen.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



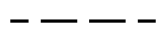
Kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

22

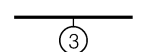
Kunnanosan numero.

PERT

Kunnanosan nimi.

6737

Korttelin numero.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

OPINTIE

Kadun tai puiston nimi.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

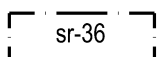
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



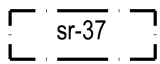
Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Historiallisesti ja taajamakuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.



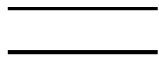
Paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.



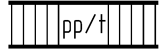
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



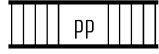
Puilla tai pensailla istutettava alueen osa.



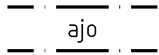
Katu.



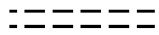
Jalankululle ja polkupyörälle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



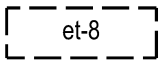
Jalankululle ja polkupyörälle varattu katu/tie.



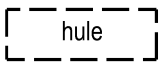
Ajo.



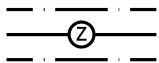
Ohjeellinen ulkoilureitti.



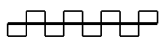
Ohjeellinen hulevesien hallintaan ja muille yhdyskuntateknisille rakenteille varattu alueen osa.



Ohjeellinen hulevesien hallintarakenteelle varattu alueen osa.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

SL ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alue on tarkoitus perustaa luonnonsuojelulain nojalla luonnonsuojelualueeksi. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueella sallitaan välttämättömät kunnalistekniset huoltotoimenpiteet.

AP-KORTTELIALUEITA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kortteleihin 6736 ja 6737 saa sijoittaa yhteensä yhden palveluasumisen yksikön.

Korttelin 6737 tontille 1 saa rakentaa ajoneuvoliittymän ainoastaan Vanutehtaankadulta.

Rakennusten tulee olla harja- tai aumakattoisia, katkaistua harjakattoa ei sallita. Julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja tai rapattuja. Julkisivuvärien tulee olla vaaleita ja sävyltään murrettuja.

Parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan sisäpihan puolelle.

Pihapiirit tulee aidata rakennusten julkisivuun sopivilla aidoilla niiltä katualueeseen rajautuvilta osiltaan, joita rakennukset eivät rajaa.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoa on rakennettava alle 50 h-m² asunnoissa vähintään 3 m²/asunto ja tätä suuremmissa vähintään 4 m²/asunto.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi voidaan toteuttaa yhteistiloja sekä talousrakennuksia enintään 10 % rakennusoikeudesta.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AP-korttelit: 1 ap/ 90 k-m² tai vähintään 1,2 ap/ asunto

Palvelu- ja erityisasuminen, sekä niihin liittyvät palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m²

Autopaikkamitoituksessa huomioidaan ainoastaan asuntojen kerrosala, ei yhteistilojen.

SUOJELTUJA RAKENNUKSIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Sr-36 merkittyä rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai taajamakuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

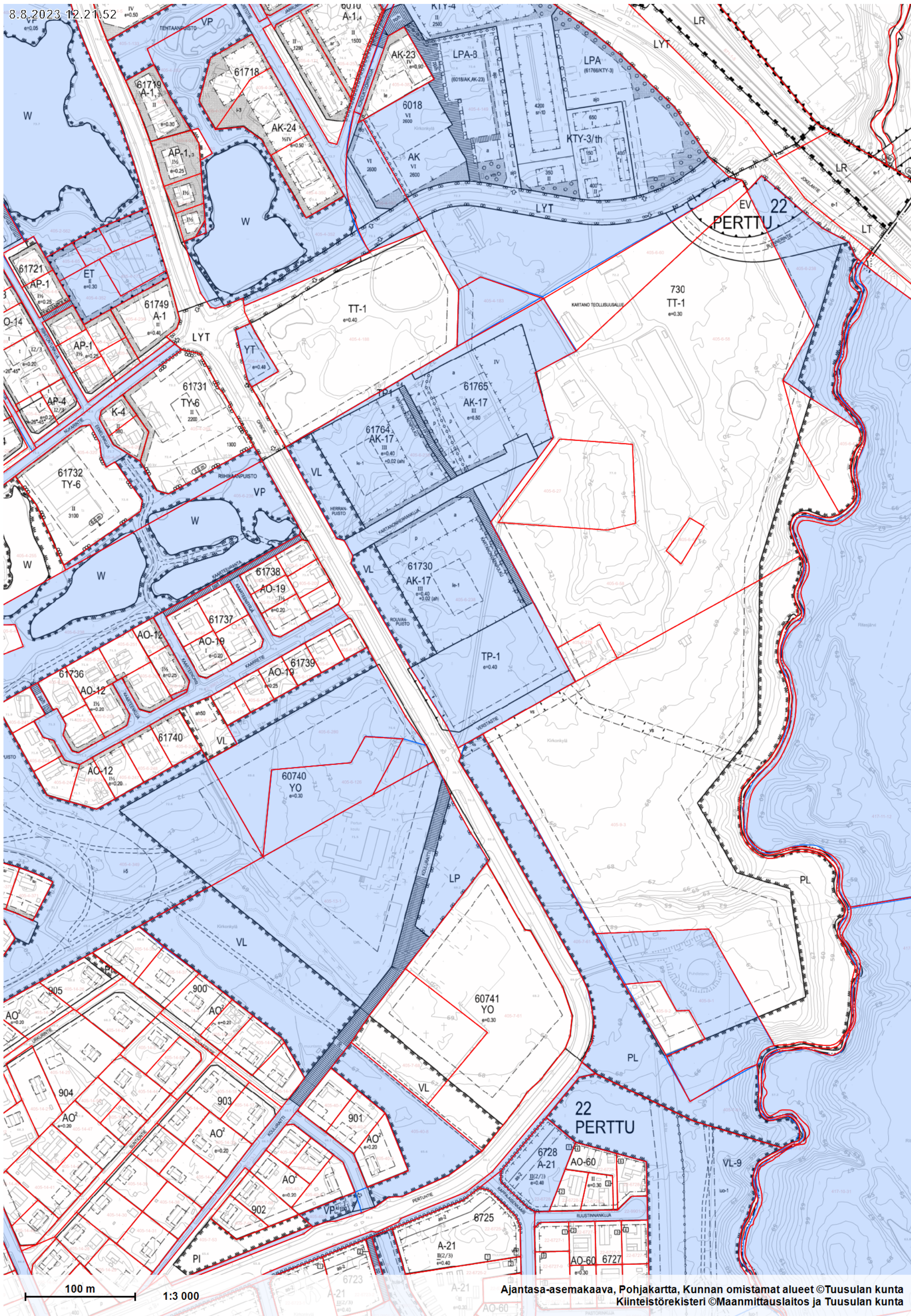
Sr-37 merkittyä rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

HULEVESIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä huomioita hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin, sekä katu- ja puistosuunnitelmiin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

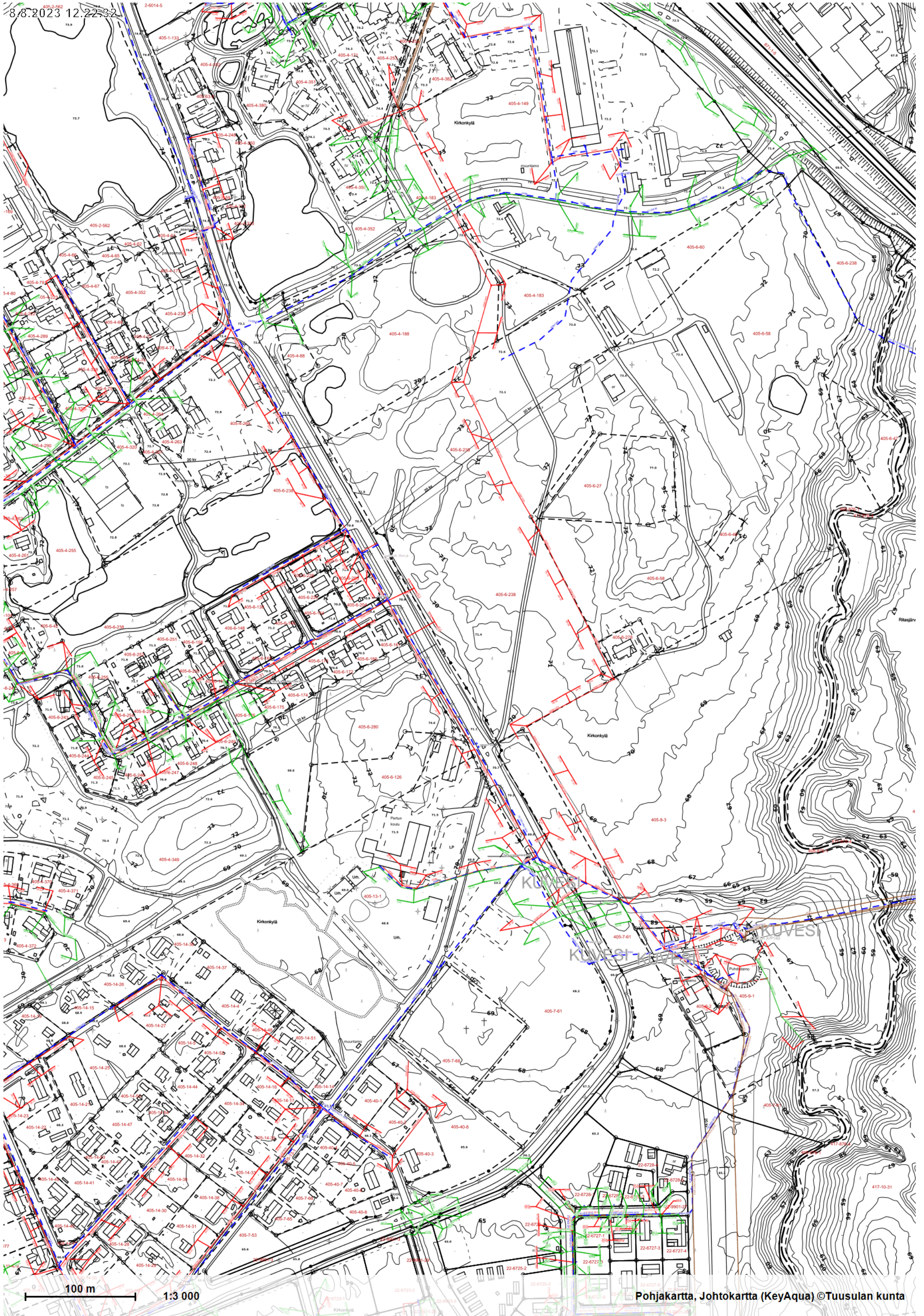
AP kortteleissa piha- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettä läpäisevillä materiaaleilla. Asfalttipäällysteitä ei sallita. Hulevesiä tulee viivyttaa piha-alueilla ennen alueellisiin hulevesien hallinnan ratkaisuihin johtamista.

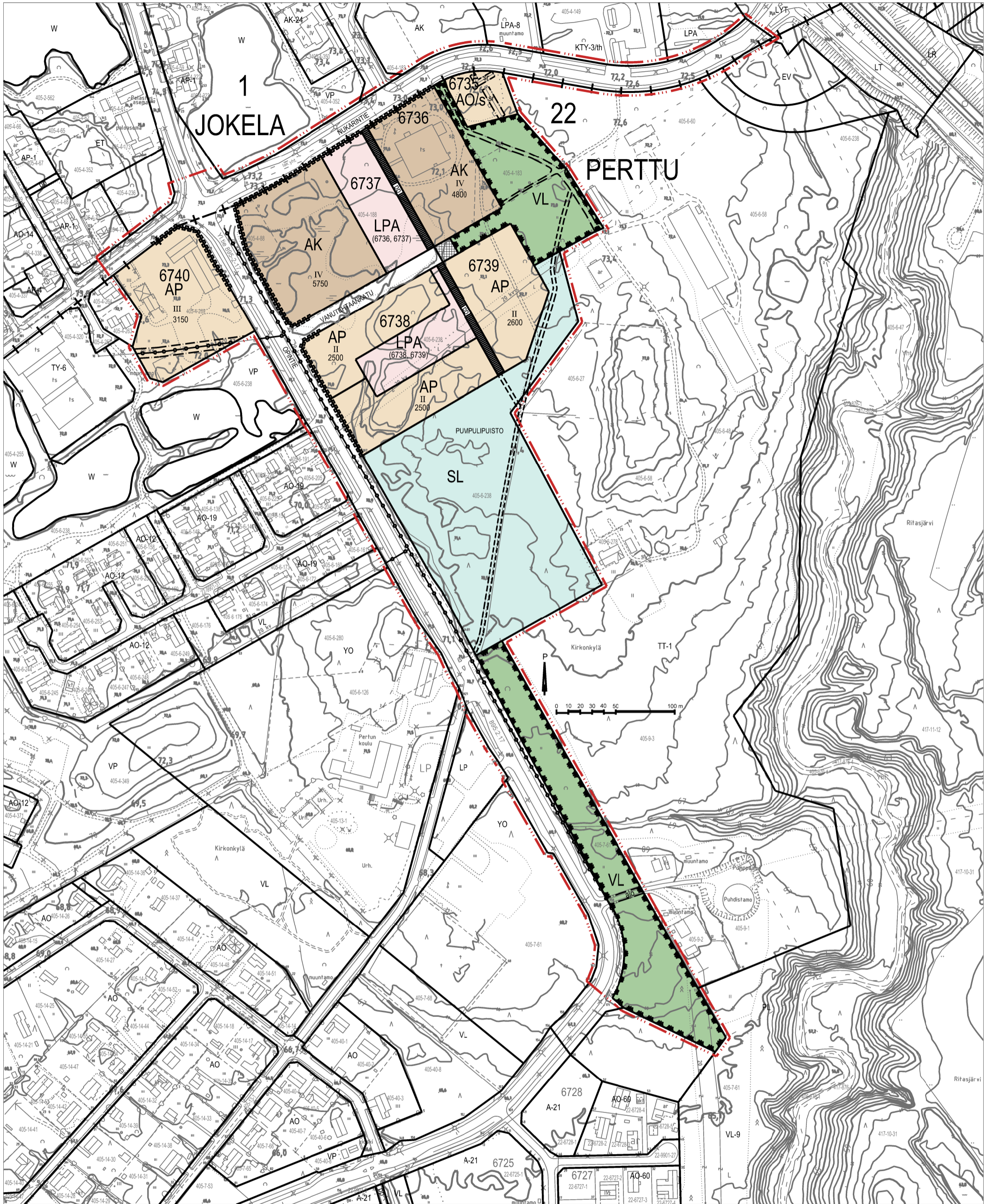


1
JOKELA

22
PERTTU







VANUTEHDAS
 Asemakaavan muutos
Asemakaavakartta
 Luonnos ve 1 1:3000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



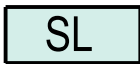
Erillispientalojen korttelialue.



Virkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.



Luonnonsuojelualue.

/s

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö. Aluetta suunniteltaessa ja käytettäessä on alueen luonteen säilymiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Jos alueella tapahtuu sellaista uudisrakentamista tai sellaisia olemassa oleviin rakennuksiin kohdistuvia muutoksia, joilla on merkitystä alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta, tulee asiassa olla yhteydessä museoviranomaiseen.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



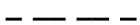
Kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

22

Kunnanosan numero.

PERT

Kunnanosan nimi.

6737

Korttelin numero.

OPINTIE

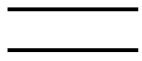
Kadun tai puiston nimi.

2500

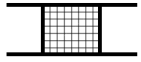
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



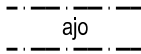
Katu.



Katuaukio/tori.



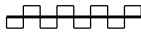
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



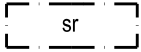
Ajoyhteys.



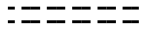
Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjesrää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AK-kortteleissa saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan.

AK- ja AP-kortteleissa saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Hulevesiä tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää 1 m³ jokaista vettäläpäisemätöntä 100 m² pintaa kohden. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

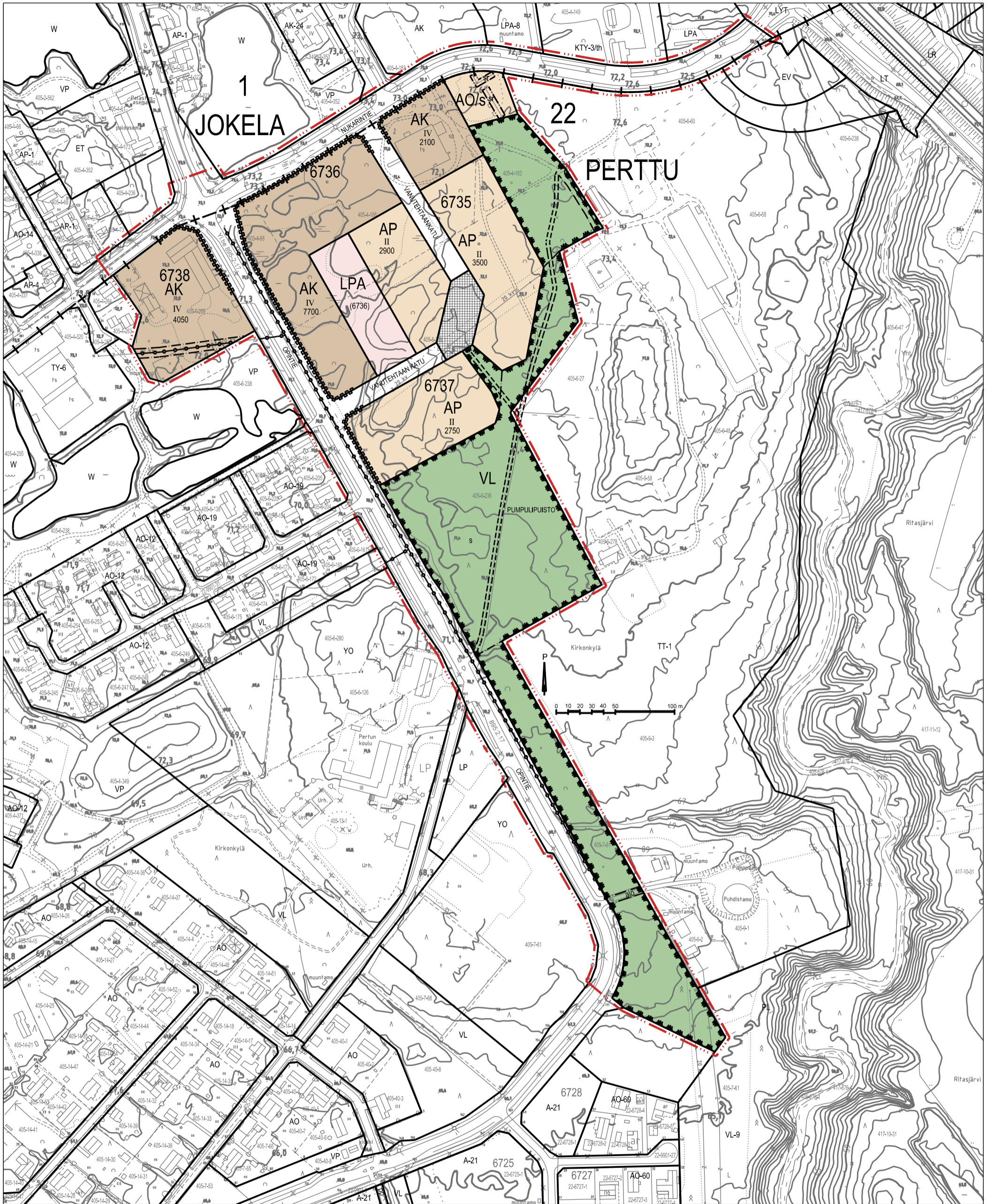
Erillispientalot: 2 ap / asunto

AK-korttelit: 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto

AP-korttelit: 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1,2 ap / asunto

Liiketilat ja toimisto: 1 ap / 50 k-m²

Autopaikkojenmitoituksessa huomioidaan vain asuntojen kerrosala, ei yhteistilojen.



VANUTEHDAS
 Asemakaavan muutos
Asemakaavakartta
 Luonnos ve 2 1:3000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.

/s

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö. Aluetta suunniteltaessa ja käytettäessä on alueen luonteen säilymiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Jos alueella tapahtuu sellaista uudisrakentamista tai sellaisia olemassa oleviin rakennuksiin kohdistuvia muutoksia, joilla on merkitystä alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta, tulee asiassa olla yhteydessä museoviranomaiseen.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

22
PERT

Kunnanosan numero.

Kunnanosan nimi.

6737

Korttelin numero.

OPINTIE

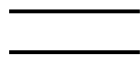
Kadun tai puiston nimi.

2750

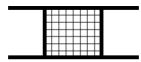
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

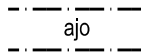
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



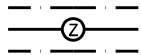
Katu.



Katuaukio/tori.



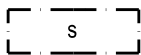
Ajoyhteys.



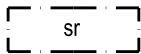
Johtoa varten varattu alueen osa.



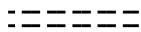
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava alueen osa.



Suojeltava rakennus.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AK-kortteleissa saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan.

AK- ja AP-kortteleissa saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Hulevesiä tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää 1 m³ jokaista vettäläpäisemätöntä 100 m² pintaa kohden. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Erillispientalot: 2 ap / asunto
AK-korttelit: 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto
AP-korttelit: 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1,2 ap / asunto
Liiketilat ja toimisto: 1 ap / 50 k-m²

Autopaikkojenmitoituksessa huomioidaan vain asuntojen kerrosala, ei yhteistilojen.

VANUTEHTAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 3601

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA LAUSUNNOT, MIELIPITEET JA VASTINEET

LAUSUNNOT

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä. Vanutehtas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoittelultaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteuksen mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin.

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa- aikalautakunta päätti äänin 7- 3 antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Vastine: Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamishojeissa.

Huikon ja Peltokaaren alueelta keskustaa ja Perttua kohti on suunniteltu tulevaisuudessa kulkevan nykyisten reittien lisäksi kaksi keskeistä reittiä, radan alittava Nukarintielle liittyvä Blennerintie, sekä hevoskylän kautta kulkeva Palojoen ylittävä reitti. Reitit on esitetty Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II:ssa. Blennerintie on asemakakaavoitettu Peltokaaren kaavoituksen yhteydessä, ja sen katusuunnittelutyöt ovat käynnistyneet. Eteläisempää reittiä tarkastellaan tarkemmin Hevoskylän asemakaavan edistämisen yhteydessä.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

"Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä.

Vanutehdas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoittelultaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteuksen mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Vaihtoehto A tukee virkistystä sekä kestäviä ja turvallisia kulkutapoja. Siinä lähivirkistysalue jatkuu laajempänä virkistysalueena eikä katuyhteys katkaise kevyen liikenteen yhteyttä. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin."

Vastine: Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamishojeissa.

Huikon ja Peltokaaren alueelta keskustaa ja Perttua kohti on suunniteltu tulevaisuudessa kulkevan nykyisten reittien lisäksi kaksi keskeistä reittiä, radan alittava Nukarintielle liittyvä Blennerintie, sekä hevoskylän kautta kulkeva Palojoen ylittävä reitti. Reitit on esitetty Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotus II:ssa. Blennerintie on asemakakaavoitettu Peltokaaren kaavoituksen yhteydessä, ja sen katusuunnittelutyöt ovat käynnistyneet. Eteläisempää reittiä tarkastellaan tarkemmin Hevoskylän asemakaavan edistämisen yhteydessä.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Vanutehdas kaava nroo 3601, hyte-lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta toivoo, että alueen luontoarvojen säilyminen ja kulttuurihistoria otetaan huomioon kaavatyön yhteydessä niin hyvin kuin se on mahdollista.

Tärkeää olisi, että maankäyttöä suunniteltaessa voitaisiin huomioida ja säästää alueen metsäalueet mahdollisimman hyvin, sillä Vanutehtaan lähellä sijaitsee mm. jokelalaisten virkistyskäytön kannalta keskeinen joutsenien asuttama lampi. Lisäksi lautakunta esittää, että alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä säilytettäisiin. Lisäksi Opintiellä olevaa kevyenliikenteenväylää tulee jatkaa alueen turvallisuuden lisäämiseksi.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Hyte-lautakunta toivoo, että suunnitelmissa huomioitaisiin alueen nykyistä parempi kytkeytyminen Jokelan keskusta-alueeseen. Alueella sijaitsee tulipalossa vuonna 2020 tuhoutunut Vanutehdas, jonka nykyinen ympäristö ei ole turvallinen. Lautakunta esittääkin, että suunnitelmia tulisi edistää paitsi luontoarvot ja kulttuurihistoria huomioiden myös niin, että alueen yleinen turvallisuus ja virkistyskäyttö taataan ja rakennusten ulkonäkö olisi alueeseen sopivia ja ehjiä.

Vastine: Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamishojeissa. Metsäalueita säästetään kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa reilusti virkistyskäyttöä varten. Vaihtoehdossa 1 metsäalueita säästetään enemmän. Kevyen liikenteen yhteys säilytetään kummassakin luonnosvaihtoehdossa.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Luonto;

Vuonna 2018 laaditun luontoselvityksen mukaan alueen arvokkain luontotyyppikohde on maakunnallisesti arvokas ja luonnontilaltaan hyvä metsäalue, joka täyttää METSO I-luokan kriteerit. Alue on käenkaali-oravanmarjatyyppin (OMaT) tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on sekä valtakunnallisesti että Etelä-Suomessa alueellisesti uhanalainen (VU) luontotyyppi. Sama alue on myös linnustollisesti arvokas ja sopii liito-oravan elinympäristöksi. OAS:ssa esitetty asemakaava-alueen rajausta käsittää osan tästä arvokkaasta luontokohteesta. Ympäristökeskus esittää, että maakunnallisesti arvokkaaksi rajattu alue tulee säästää kokonaisuudessaan rakentamiselta ja sen monipuoliset luontoarvot turvata kaavamerkinnoin, kuten SL-1.

Alueella ei ole tehty liito-oravahavaintoja vuoden 2010 jälkeen, mutta on mahdollista, että aiemmin asutettu reviiiri asutetaan uudelleen. Tämän vuoksi luontoselvityksessä osoitettujen liito-oravien kulkuyhteyksien säilyttäminen on tärkeää.

OAS:n perusteella alueelta tuhoutuisi kokonaan luontoselvityksen luontotyyppikohde 2 eli paikallisesti arvokas lehtoalue, joka täyttää METSO II-luokan kriteerit. Mikäli metsäaluetta ei voida säästää, tulee selvittää mahdollisuutta kompensoida menetettyjä luontoarvoja muualla. Mitä lähempänä menetettyä kohdetta ekologinen kompensatio voidaan toteuttaa, sitä enemmän siitä hyötyvät myös alueen asukkaat.

Ympäristöarvojen ja ekologisen verkoston säilymisen kannalta paras vaihtoehto on OAS:n sivulla 3 esitetty vaihtoehto A, jossa viheralueet säilyvät yhtenäisimpinä eivätkä katuyhteydet katko niitä. AP-aluetta tulee kuitenkin supistaa niin, että se ei ulotu maakunnallisesti arvokkaalle lehtoalueelle. Vaihtoehto A turvaisi parhaiten myös Tuusulan yleiskaava 2040:ssä alueelle osoitetun viheryhteystarpeen toteutumisen.

Pienvedet ja hulevedet

Kaava-alueen eteläosassa Opintien varrella on vesilain 2:11 mukainen luontoselvityksessä (Opintien itäpuoli ja Varikonkulma 2018) tunnistettu noro, joka on erityisesti kaava-alueen ulkopuolella itäosassa ennen laskemistaan Palojokeen luonnontilainen. Noron valuma-alueeksi on Metsäkeskuksen valuma-alueiden määritys -työkulun mukaan arvioitu 27 hehtaaria, joka kattaa valtaosan Vanutehtaan suunnitellusta kaava-alueesta (kts. karttaliite). Vesilain mukaan noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

Kaava-alueen itäpuolella virtaava Palojoki tunnetaan elinvoimaisena taimenjokena, ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Palojoen alueella sijaitsee useita uhanalaisen meritaimenen lisääntymisympäristöiksi soveltuvia koskialueita. Palojoen pää- ja sivu-uomien eroosio lisää kiintoaineen määrää joessa, mikä tukkii ja heikentää taimenen kutusoraikkoja koskialueilla.

Noron vesitalouden ja vedenlaadun sekä Palojoen vedenlaadun ja taimenen elinympäristön turvaamiseksi kaava-alueella tulee tehdä vaikutusten arviointi hulevesien osalta esim. hulevesiselvityksen muodossa. Selvitettäviä asioita ovat valuma-alueet, tulvareitit ja purkupisteet sekä kaava-alueen hulevesien vaikutukset noroon ja Palojokeen sekä taimenen elinympäristöön. Selvityksen pohjalta tulee laatia jo kaavavaiheessa hulevesisuunnitelma, sillä etukäteissuunnittelun avulla saadaan tietää tarkemmin veden liikkeistä valuma-alueilla, jolloin tietoa on mahdollista hyödyntää jo tontteja ja rakentamista suunniteltaessa. Kaavavaiheen hulevesisuunnitelman avulla voidaan parhaiten hallita kokonaisuuksia ja ohjata tonttirakentamista turvallisempaan ja toimivampaan suuntaan. Noron ja Palojoen ohella hulevesivaikutuksia selvitettäessä on syytä huomioida myös kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat ja virkistyskäytöltään arvokkaat Valosenlampi, Rantakarilampi ja Ventoniemenlampi, jotka kuuluvat samaan valuma-alueeseen ja joiden hulevesillä on vaikutusta kaava-alueeseen.

Hulevesiä suunniteltaessa on tärkeää noudattaa Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelmaa, jonka prioriteettijärjestyksen mukaan ensisijaisesti tulee pyrkiä estämään hulevesien muodostumista ja vähentämään niiden määrää, ja tämän jälkeen suodattamaan hulevesiä hidastavalla rakenteella. Lisäksi erityisen tärkeää on huomioida rakentamisen aikainen työmaahulevesien hallinta, josta aiheutuu merkittävä määrä erityisesti kiintoainekuormitusta. Työmaahulevesiä varten olevat rakenteet tulee olla valmiina etupainotteisesti ennen rakentamisen aloitusta. Tämä toivotaan huomioitavan myös kaavamääräyksissä.

Vastine: Kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2 eroavat toisistaan suhteessa luonnonympäristöön. Vaihtoehdossa 1 maakunnallisesti arvokas luontotyyppikohde säästetään kokonaan ja merkitään suojeltavaksi käyttötarkoituksimerkinnällä SL. Vaihtoehdossa 1 eteläisin AP kortteli ulottuu osin lehdon alueelle. Muu osa lehdosta on esitetty VL alueelle s rajauksella. Luontoselvityksen mukainen liito-oravan elinympäristöksi sopiva metsäkuvio säilyy kokonaisuudessaan kummassakin vaihtoehdossa. Paikallisesti arvokas lehto (luontotyyppikohde 2) tuhoutuu maankäytössä kokonaan. Menetyksen kompensointimahdollisuuksia on tutkittu kaavan luonnosvaiheessa osana SYKE:n ekologisen kompensoinnin pilottihanketta yhteistyössä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa, ja luonnosvaiheen hulevesimääräyksiä tarkistetaan sekä täydennetään niiden mukaisesti.

HSL

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Kaavamuutoksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. HSL kannattaa erityisesti asuinkerrostalojen kaavoitusta esitetylle kaava-alueelle.

Kaava-alueen reunassa, Opintiellä, sijaitsee alueen lähimmät linja-autopysäkit. Pysäkit palvelevat linjaa 965 ja linjan ensisijaisena tarkoituksena on palvella alueen koulumatkayhteyksiä. Linjalla on myös mahdollista tehdä liityntämatkoja Jokelan aseman suuntaan. Kaavoituksen yhteydessä tulee pohtia Pertun koulun pysäkkien sijoittumista ja niiden saavutettavuutta kaava-alueelta.

Kaavassa on pohdittu kolmea maankäyttöluonnosta. HSL kannattaa vaihtoehtoa, jossa kävelyn ja pyöräilyn reitit Jokelan aseman suuntaan eivät risteä ajoneuvoliikenteen kanssa. Näin juna-asema olisi sujuvasti saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Vastine: Pertun koulun pysäkkien sijoittumista ja saavutettavuutta tutkitaan kaavatyön yhteydessä osana Opintien liikennejärjestelyjen parantamisen tutkimista.

Jokelan kehittämisverkosto

Vanutehtaan alue on Jokelan historian kannalta erittäin merkittävä, joten suunnittelussa on tärkeää huomioida alueen historia ja ympäristö. Vaikka vanutehtaan rakennus joudutaan purkamaan, on uusien rakennusten sovittava alueen historiaan ja miljööseen.

Kaavoituksen suunnittelussa on myös huomioitava Jokelan puutarhakaupunkimainen tunnelma. Ympäröivien metsäalueiden säilyttäminen on tärkeää, jotta vältetään liian tiiviin ja vääränlaisen lähiörakentamisen syntyminen. Aineistossa olevissa A- ja B-vaihtoehdoissa kuvattu viherkäytävä tukisi koululaisten turvallista liikkumista sekä puutarhamaista yleisilmettä.

Jokelan VPK tekee alueella merkityksellistä nuorisotoimintaa, ja siksi niin VPK:n kuin muidenkin harrastusten saavutettavuus on tärkeää. Näin ollen VPK:n sijainti tulisi säilyttää nykyisellä keskeisesti saavutettavalla paikallaan.

Asemakaavan muutos koskee Jokelan kylän keskeisintä rakentamatonta osaa. Kaavoituksen myötä lisääntyvä asukasmäärä tulee huomioida varhaiskasvatus- ja koulupaikkojen sekä muiden palveluiden riittävydessä.

Kaavamuutos ylittää kirkon tontin takana olevan Opintien mutkaan asti, jossa ei tällä hetkellä ole kevyen liikenteen väylää, mikä on todellinen riskitekijä varsinkin koululaisille. Kevyen liikenteen turvallinen kulku Kartanon asuinalueelta on sisällytettävä kaavamuutokseen Opintien viereen rakennettavalla kevyen liikenteenväylällä, jotta muodostuu yhtenäinen ja turvallinen kulku Kartanon alueelta Jokelan keskustan suuntaan.

Vastine: Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamisohjeissa. Vanutehdasta muistetaan alueen nimistössä, sekä rakennusmassojen sijoittelussa. Opintien

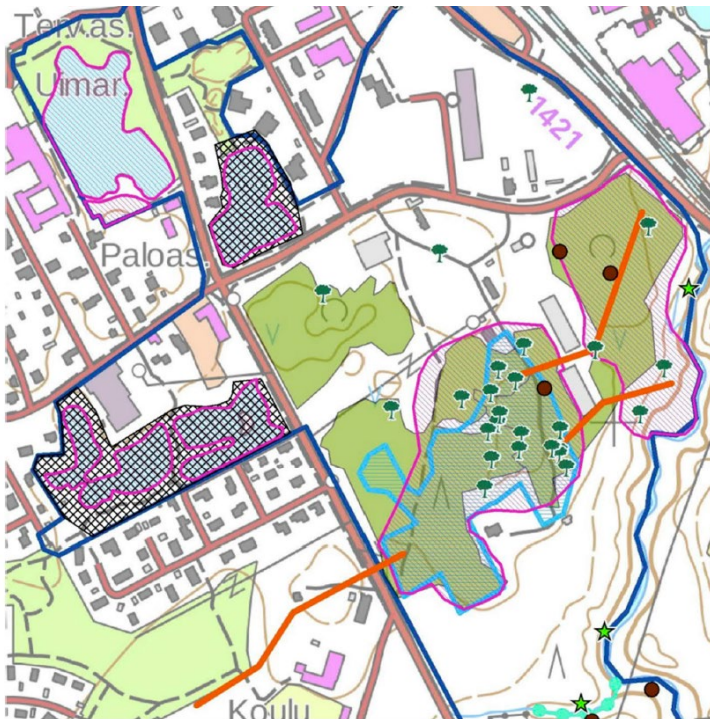
katualuetta levennetään kaavamuutoksen yhteydessä niin, että kevyen liikenteen väylän jatkaminen mutkaan asti mahdollistuu.

Jokelan paloaseman tontille, jota VPK nykyisin käyttää, ei ole kaavoituksellisesti niin selkeitä tavoitteita, että se kannattaisi tässä vaiheessa ottaa mukaan kaavaan. Tontti on tiputettu pois kaava-alueen rajauksesta. Kaavoitus näkee VPK:n toiminnan tontilla hyvänä ja se saa toistaiseksi jatkua.

Jokelan alueen palveluverkkoa ja sen kehittämistä on tarkasteltu viimeisimpien vuosien aikana, esimerkiksi wsp:n laatiman Jokelan koulukeskuksen strategisen kehittämissuunnitelman (2019) ja Jokelan alueen palveluverkon ennakkovaikutusten arvioinnin (KV 13.12.2021 § 171) yhteydessä. Kehitystyö on vielä kesken.

Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusula ry

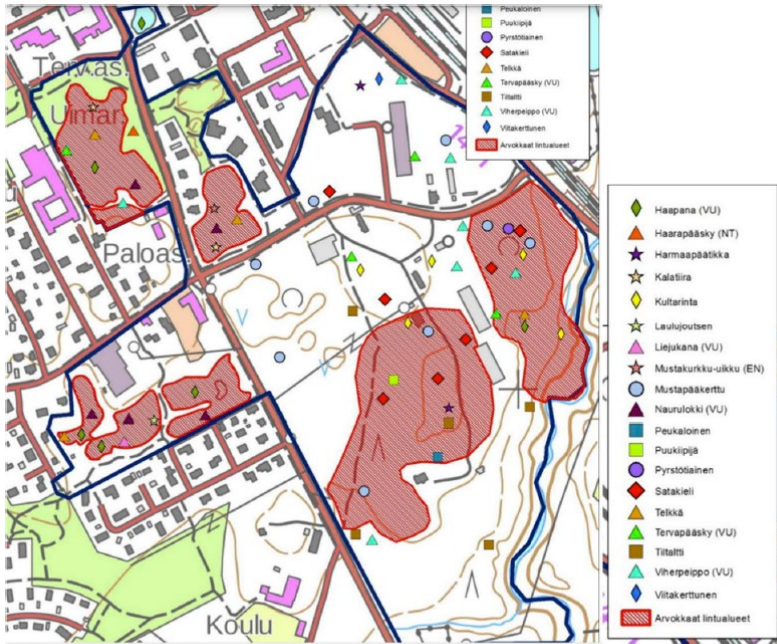
Luontoselvityksen mukaan koko selvitettävä alue, johon myös asuinkaavoitus kohdistuu, on kokonaisuudessaan merkittävä ja monimuotoinen lehto, jossa on paljon luontoarvoja. Rakentaminen tulisi tehdä purettavan vanutehtaan paikalle ja Nukarintien varteen, jättäen mahdollisimman paljon opintien Nukarin- ja Opintien risteyksen kaakkoispuolella lehtipuuvaltaista kosteaa lehtoa luonnontilaiseksi ja näin poistaa suunnitelmasta pientaloalue kokonaan.



Kuva Faunatican luontoselvityksestä s.36

Opintien itäpuolella, alueen läpi kulkevan ulkoilureitin molemmin puolin, on runsaslahopuustoista tuoretta lehtoa. Nämä kohteet rajattiin arvokkaina luontotyyppikohteina. Nyt rakentamisen alle on jäämässä paikallisesti arvokasta lehto-aluetta, jolla on myös Metso kartoituksen mukaisia arvoja.

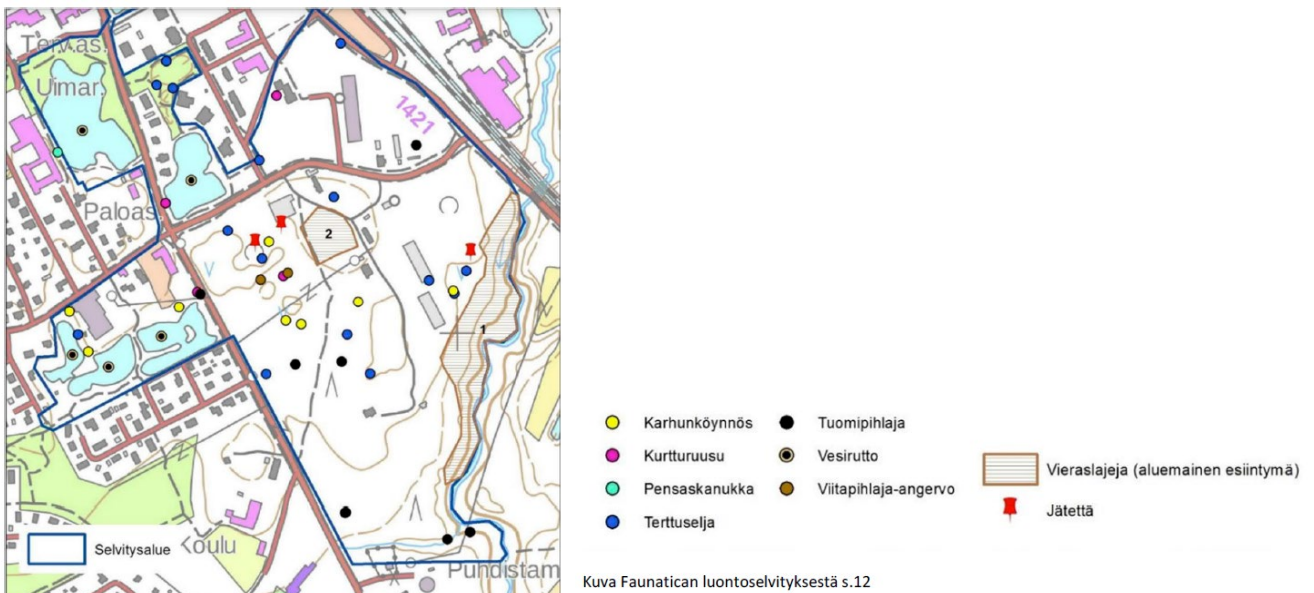
Alueen harvinaisen monipuolinen linnusto ja pesimäympäristö on säilytettävä ja kohdattava arvokkaana asiana. Suosittelemme käymään alueella ensi keväänä lintujen pesinnän alkaessa, kuulemassa upeaa laulantaa. Äänimaailma tekee lajiston näkyväksi kaikille.



Kuva Faunatican luontoselvityksestä s.23

Vanutehtaan purkamisen yhteydessä tulisi siistiä myös kaikki muu jäte alueelta. Kunnan tulisi varmistaa, ettei ympäristön autoituneista rakennuksista leviä ilkvallan mukana lisää jätettä luontoon.

Vieraslajeja kaavoitusalueella on myös paljon ja niihin tulisi kiinnittää huomiota aluetta kehitettäessä. Vieraslajit ovat vakava ongelma luonnon monimuotoisuuden kannalta ja uhkaavat alkuperäislajeja. Kiinnostusta tulisi löytyä myös tämän kaltaiseen huoltotyöhön ja vaatia maanomistajilta vastuuta maillaan sijaitsevista jätteistä ja vieraslajien leviämisestä.



Kuva Faunatican luontoselvityksestä s.12

Vastine: Rakentaminen jo olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaista. Kaavoitettava alue sijoittuu tiiviisti Jokelan keskustan jatkeeksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustaviin luonnoksiin verrattuna kaavan luonnosvaiheessa eteläisiä AP alueita on pienennetty. VE 1 säästää maakunnallisesti

arvokkaan lehtokohteen kokonaisuudessaan, ja VE 2 rakentuu sen päälle yhden korttelin osalta. Kummassakin vaihtoehdossa lehto esitetään suojeltavaksi, vaikka kaavamerkinnät poikkeavat toisistaan. Linnustollisesti arvokas alue säästyy maankäytössä kokonaisuudessaan kummassakin luonnosvaihtoehdossa.

Paikallisesti arvokas lehtokohde Opintien ja Nukarintien risteysalueella tuhoutuu maankäytössä, mutta aiheutuvien haittojen kompensoimista on tutkittu osana SYKE:n ekologisen kompensoinnin pilottihanketta.

Pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen rakentamista.

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat Apus ry

Yleistä

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat Apus ry on BirdLife Suomi ry:n jäsenjärjestö. BirdLife Suomi ry on lintujen suojelu- ja harrastusjärjestö, joka edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä. BirdLife Suomi on osa BirdLife International -järjestöä, joka on maailman suurin ympäristöjärjestöjen verkosto.

Tuusulan kunnan strategiaa noudattaen asemakaavamuutos on pääpiirteissään kestävän kehityksen mukainen, mutta luontoarvojen huomioiminen on kaavasuunnitelmassa vain viitteellistä ja haluamme kiinnittää kaavasuunnittelijan huomion tähän.

Vanutehtaan asemakaava-alue

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat Apus ry on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja sen liitteenä olevaan, kunnan tilaamaan luontoselvitykseen. Luontoselvityksen lisäksi yhdistyksellä on omassa havaintotietokannassaan koottuna tuoretta pesimälintutietoa alueelta.

Vanutehtaan asemakaava-alue on mm. seuraavien vaatelioiden pesimälajien elinpiiriä: laulujoutsen (EU D1*), palokärki (EU D1), harmaapäätikka (EU D1), pikkutikka, lehtopöllö, idänuunilintu.

*EU D1 - Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä D1 mainittu erityistä suojelua vaativa laji.

Luontoselvityksessä todetaan linnustosta mm. *"Kokonaisuutena selvitysalue on lintujen kannalta merkittävä. Pesimälinnusto on alueen pinta-alaan suhteutettuna huomattavan runsas ja monipuolinen, ja alueella elää myös uhanalaisia lajeja."*

Asemakaavaluonnoksen liitteenä olevan luontoselvityksen mukaan suunniteltujen asuinkorttelien ympäristö on *"Nukarin- ja Opintien risteuksen kaakkoispuolella lehtipuuvaltaista kostea lehtoa. Opintien itäpuolella, alueen läpi kulkevan ulkoilureitin molemmin puolin, on runsaslahopuustoista tuoretta lehtoa."* Nämä kohteet on rajattu arvokkaana luontoympäristönä (METSO-kohde) sekä maakunnallisesti arvokkaana luontoalueena, joiden turvaamiseksi luontoselvitys suosittelee luonnonsuojelualueen perustamista. Vanutehtaan länsipuolella oleva tuore lehto vesiallikoiveen on lähistöllä pesivän laulujoutsenen turva-alueita ja siten elinpiiriä etenkin pienten poikasten aikaan. Samainen lehtoalue Nukarintien ja Opintien risteuksen kaakkoispuolella on alueella esiintyvän pikkutikan elinpiiriä.

Johtopäätökset

Kiitämme saatavilla ollutta seikkaperäistä kaavamateriaalia ja sen erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja. Kaavatyössä on menty luontoarvojen huomioimisessa myönteiseen

suuntaan, verrattaessa esimerkiksi toteutumatta jääneeseen vuoden 2008 osayleiskaavaan. Jotta Tuusulan kunnan kaavatyö todella noudattaisi kestäväen kehityksen periaatteita ja kunnioittaisi alueella todettuja maakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja sekä huomioisi arvokkaan pesimälinnuston, esitämme, että uudisrakentaminen ja kulkuväylät sijoitetaan purettavan vanutehtaan paikalle ja välittömään lähiympäristöön Nukarintien varteen ja Laatikotehtaantien pohjoispäähän siten, että luontoselvityksessä rajatut arvokkaat lehtoalueet eivät tuhoudu. Luontevinta ja tarkoituksenmukaisinta olisi hakea luonnonsuojelualueen perustamista luontoselvityksessä esitetyn rajauksen mukaisesti ko. lehtoalueille niiden turvaamiseksi.

Apus ry. ei tässä kannanotossaan siis tue yhtäkään esitetyistä asemakaavavaihtoehtoista vaan haluaa uuden vaihtoehdon, jossa luontoarvot on huomioitu nykyistä paremmin.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustaviin luonnoksiin verrattuna kaavan luonnosvaiheessa eteläisiä AP alueita on pienennetty. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehtokohteen kokonaisuudessaan, ja VE 2 rakentuu sen päälle yhden korttelin osalta. Kummassakin vaihtoehdossa lehto esitetään suojeltavaksi, vaikka kaavamerkinnot poikkeavat toisistaan. Luontoselvityksen mukainen linnustollisesti arvokas alue säästyy maankäytössä kokonaisuudessaan kummassakin luonnosvaihtoehdossa.

Paikallisesti arvokas lehtokohde Opintien ja Nukarintien risteysalueella tuhoutuu maankäytössä, mutta aiheutuvien haittojen kompensoimista on tutkittu osana SYKE:n ekologisen kompensoinnin pilottihanketta.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Jokelan Vanutehtaan alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

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.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista.

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

Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta. Vaihtoehdossa A alue rakentuu itsenäisenä alueena, ja katuysteys 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.

Näissä Opintien länsipuolen kortteleissa sijaitsee Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Jokelan tehdasalueen nuorempaa kerrostumaa edustaa Jokelan vuonna 1957 rakennettu paloasema, joka on säilyttänyt arkkitehtonisen integriteettinsä hyvin. Paloaseman parina on Nukarintien alussa Ventoniemen linja-autohallit ja liikerakennus vuodelta 1952 sekä noppamainen telttakattoinen asuinrakennus vuodelta 1935. Ventoniemi liittyy läheisesti Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin, sillä Ventoniemen kuorma-autoilla kuljettiin palokalusto palopaikoille ennen kuin palokunta sai hankittua oman autonsa 1950-luvun alussa. Arkkitehtonisesti Ventoniemen liikerakennus ja asuinrakennus edustavat 1950-luvun liikerakentamista, joka alkaa käydä harvinaiseksi keskisellä Uudellamaalla.

Kaikki kolme kohdetta on selvityksessä arvioitu luokkaan 2. Luokan 2 suojelusuositus on: "Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisia muutoksia saa tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja muutoksissa tulee ottaa huomioon rakennusten historiallinen ilme ja aiempi muutoshistoria".

Kohteilla on merkitystä historiallisina taajamakuovallisina kerrostumina yleisesti Jokelan, mutta erityisesti Opintien itäpuolen muuttuvassa ympäristössä. Tämän johdosta selvityksen suositukset tulee ottaa huomioon Opintien länsipuolen kortteleita kehitettäessä.

Tuhoutuneesta tehdasrakennuksesta huolimatta kaava-alue on osin Jokelan teollisuusalueen RKY-rajauksen sisällä, ja tämä tulee ottaa huomioon eri maankäyttöluonnosvaihtoehtoja tarkasteltaessa. RKY-alueilla kyse on alueiden kehittämistä niiden arvoja vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Varsinkin täydennysrakentamisen sopeuttamista kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin tulee tarkastella huolella.

Mitä tulee esitettyihin maankäyttöluonnosvaihtoehtoihin kulttuuriympäristön näkökulmasta, niin vaihtoehdossa A, jossa alue rakentuu itsenäisenä alueena, täydennysrakentamisen kysymykset vaikuttavat vähemmän painokkaammilta kuin muissa vaihtoehdoissa.

Vastine: Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamishojeissa. Vanutehdasta muistetaan alueen nimistössä, sekä rakennusmassojen sijoittelussa. VE 2 vastaa rakenteeltaan OAS vaiheen vaihtoehtoa A, ja VE 1 OAS vaiheen vaihtoehtoa C sillä erotuksella, että uutta Vanutehtaan katua ei ainakaan ensimmäisessä vaiheessa rakennettaisi Nukarintielle asti, eli Vanutehtaan kaava-alue ei suoraan yhdistyisi laatikkotehtaan- ja tiilitehtaan ympäristöön.

Jokelan paloaseman tontille, jota VPK nykyisin käyttää, ei ole kaavoituksellisesti niin selkeitä tavoitteita, että se kannattaisi tässä vaiheessa ottaa mukaan kaavaan. Tontti on tiputettu pois kaava-alueen rajauksesta.

Kaavaluonnoksessa ei olla otettu kantaa Ventoniemen rakennuksien suojeluun. Rakennusten säilyttäminen nähdään omistajan näkökulmasta hankalana. Rakennukset eivät palvele tämän päivän tarkoituksia ja käyttöä, ja vanhojen rakennusten saattaminen sellaiseen kuntoon, joka mahdollistaisi tilojen ulosvuokrauksen tämän päivän määräykset huomioon ottaen nähdään taloudellisesti kannattamattomana. Tarvittavia korjauksia ei pystytä kattamaan vuokratuloilla.

Jokelan omakotiyhdistys ry

Kiitämme Tuusulan kuntaa mahdollisuudesta antaa lausuntonne koskien kaavamuutosta Vanutehtaan alueen osalta, kaava 3610 (diaarinro Tuudno-2018-1161).

Vanutehtaan alue on Jokelan keskustan läheisyydessä ja se on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta maata. Vanutehdasta puretaan tällä hetkellä, kuten todetaan Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Olemme iloisia siitä, että Vanutehdas puretaan, sillä se on pitkään ollut huonokuntoinen ja houkutellut nuorisoa tutkimaan hylättyjä tiloja.

Kulttuuriarvoiltaan pidämme merkittävänä alueen reunalla sijaitsevaa laatikkotehtaan konttorirakennusta, jonka säästämistä tulisi meistä pohtia. Näemme, että alueen käyttöä on hyvä miettiä perusteellisesti uudelleen, erityisesti koska Jokelan keskusta-alueen kasvattaminen muihin suuntiin ei oikeastaan edes ole mahdollista. Alueen kaavoittaminen asuinkiinteistölle on meistä hyvä lähestymistapa, mutta samalla tulisi huolehtia myös, että alueella on riittävästi paikoitustiloja ja tehdä varauksia myös liikekiinteistöille tai vähintään liiketiloille esimerkiksi kerrostalojen alakerroissa.

Toivomme samalla, että Jokelalle ominaiset pienet lammet säilyvät ja että niiden luonnonmukaisuuteen kiinnitetään riittävästi huomiota, jotta ne edelleen toimisivat linnuille otollisina lisääntymisalueina. Myös Kartanon alueen metsäalue Palojoen läheisyydessä olisi säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena, alueella pesii ymmärtääksemme uhanlaisia pöllöjä.

Alueen halki menevä kevyen liikenteen väylä on tärkeä kulkureitti erityisesti Pertun alueelta Jokelan asemalle. Samoin moni lapsi ja nuori käyttää väylää koulumatkoillaan. Kevyen liikenteen väylä ei kuitenkaan ole valaistu tai päällystetty, mikä hieman rajoittaa sen käyttöä erityisesti pimeällä. Toivomme, että kunta säilyttää kyseisen kulkuväylän ja samalla parantaa sen käytettävyyttä. Meistä esitetyt vaihtoehdot B ja C olisivat kulkuyhteytenä parempia kuin vaihtoehto A.

Kaavamuutoksessa esitetty vaihtoehto A1 on meistä esityksen heikoin vaihtoehto, sillä kaavailtu asuinalue ei silloin istuisi alueen historiaan tai kulttuurin vaan olisi lähes täysin irrallinen osakokonaisuus. Muut vaihtoehdot puhuttelevat meitä enemmän, varsinkin mikäli kaavoituksessa huomioidaan tiilitehtaan alueen värimaailma ja jatketaan muutenkin Jokelan uusimien kerrostalojen tyyliä tiiliverhoilulla tai vastaavilla materiaaleilla huolehtia sopivuudesta alueen muuhun rakennuskantaan.

Lampien ympärille näkisimme, että olisi mahdollista toteuttaa liikuntaväyliä, joiden avulla muun muassa lintutarkkailijoiden olisi mahdollista seurata lampien ympärillä olevaa elämää nykyistä paremmin. Kevyen liikenteen väylältä kulkee epävirallinen polku lampien läheisyyteen ja tämän jatkoehdyntämistä tulisi miettiä osana alueen kaavoitusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainintaa alueen maaperästä. Yhdistyksen hallituksen jäsenet kuitenkin muistelevat, että varsinkin kartanon alueen suunnitelmia on jarruttanut tehtaan ympärillä oleva saastunut maaperä. Onko nyt kaavoitetulla alueella samoja ympäristöongelmia Opintie/Pertuntien varrella ja mikäli on, kenen kustannuksella maaperän puhdistustyöt tällöin toteutetaan? Samoin haluaisimme tietää, miten tällainen puhdistustyö hoidetaan turvallisesti ja kuinka huolehditaan, että esimerkiksi Palojokeen ja sen valuma-alueelle ei vapaudu ylimääräisiä saasteita?

Kevyen liikenteen väylien lisäksi koemme, että olisi hyvä kiinnittää huomiota myös linja-autopysäkkeihin alueella. Tällä hetkellä Nukarintiellä on pysäkkejä, jotka eivät ole käytössä, mutta esimerkiksi Opintietä pitkin liikennöitäessä ei Pertun koulun jälkeen ole kuin päätepysäkki Jokelan rautatieasemalla. Jokelan paloaseman siirtyessä uuteen sijaintiinsa, tulisikin miettiä olisiko syytä tehdä levennyksiä pysäkkejä varten Nukarintien pohjoispuolella.

Näkemyksemme mukaan tulisi alueen uudelleenkaavoituksessa myös huomioida Jokelan tiilitehtaan alueen kaavoitus, siten että mikäli sen osalta kaavaillut kulttuuritilat eivät toteudu, voisiko niitä sen sijaan yhdistää tähän kaavaan. Esimerkiksi museotiloja, ateljee ja näyttelytiloja voisi yhdistää asuinkiinteistöihin, hakien esimerkkejä ja malleja, vaikka Billnäsin ruukista tai Fiskarsin kylästä tai jopa Ruotsista ja Tanskasta. Samalla seurattaisiin Tuusulan kuntastrategiaa ja ylläpidettäisiin Tuusulan julkisuuskuvaa edistyksellisenä kuntana myös kulttuurin saralla.

Esitämme lisähuomiona, että alue on lähellä Pertun koulua ja Jokelan koulu keskusta, jolloin on todennäköistä, että rakentaminen alueella kiinnostaa lapsia ja nuoria. Tällöin on hyvä huolehtia erityisen hyvin työmaiden turvallisuudesta ja aitaamisesta.

Uskomme, että alue voidaan kaavoittaa tavalla, joka yhdistää alueen historian nykypäivään, huomioi luontoarvot sekä luo puitteet erityyppiselle rakentamiselle. Alueelle voidaan luoda hyvät puitteet niin kerros-, rivitalo- kuin pientaloasukkaille sekä yhdistää tiilitehtaan ja kartanomiljöön, tuoden erilaisia museo-, taitelija- tai teatteritiloja samaan yhteyteen.

Vastine: Pysäköinti mitoitetaan Tuusulan pysäköintinormin mukaisesti.

Asuinkerrostalokortteleiden osalta tarkempia kaavamääräyksiä harkitaan kaavan ehdotusvaiheessa, ja niistä pyritään tekemään erilaiset toiminnot mahdollistavia ja tarpeeseen sopivalla tavalla joustavia. Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamisohjeissa.

Lampiympäristöt ovat Jokelan merkittävä identiteettitekijä, ja tulevat säilymään maankäytössä. Kaavan kevyen liikenteen ratkaisulla pyritään osaltaan täydentämään lammelta lammelle kulkevia reittejä. Lampia hoidetaan ja kunnostetaan erillisen lampien toimenpidesuunnitelman mukaisesti. Metsäalueiden luontoarvoja on selvitetty, ja niitä on avattu perusteellisesti kaavaselostuksessa sekä luontoselvityksessä. Maaperän tilaa on kuvattu kaavaselostuksessa. Pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen rakentamista.

Tiilitehtaan alue on, vaikka kytkeytyykin vahvasti muuhun tehdashistorialliseen alueeseen, alueena itsenäinen ja erityinen kohde. Tiilitehtaan aluetta kehitetään omaa tahtiaan, ja keskeisenä osana alueen kehittämisessä on yhteistyökumppaneiden löytäminen alueelle. Vastaavasti laatikkotehtaan konttorirakennus kuuluu laatikkotehtaan alueeseen, joka kaavoitetaan myöhemmin omana hankkeenaan.

Pertun koulun pysäkkien sijoittumista ja saavutettavuutta tutkitaan kaavatyön yhteydessä osana Opintien liikennejärjestelyjen parantamisen tutkimista.

Nevel Oy

Nevelin kaukolämpöverkko sijaitsee kaava-alueella (kts. alla oleva kuva, verkot merkitty violetilla ja vihreällä viivalla). Uusiin rakennuksiin on siis saatavissa lämmitysmuodoksi kaukolämpö. Kaukolämpöverkko on huomioitava myös sen lähellä mahdollisesti tehtävissä kaivuutöissä.



Vastine: Merkitään tiedoksi.

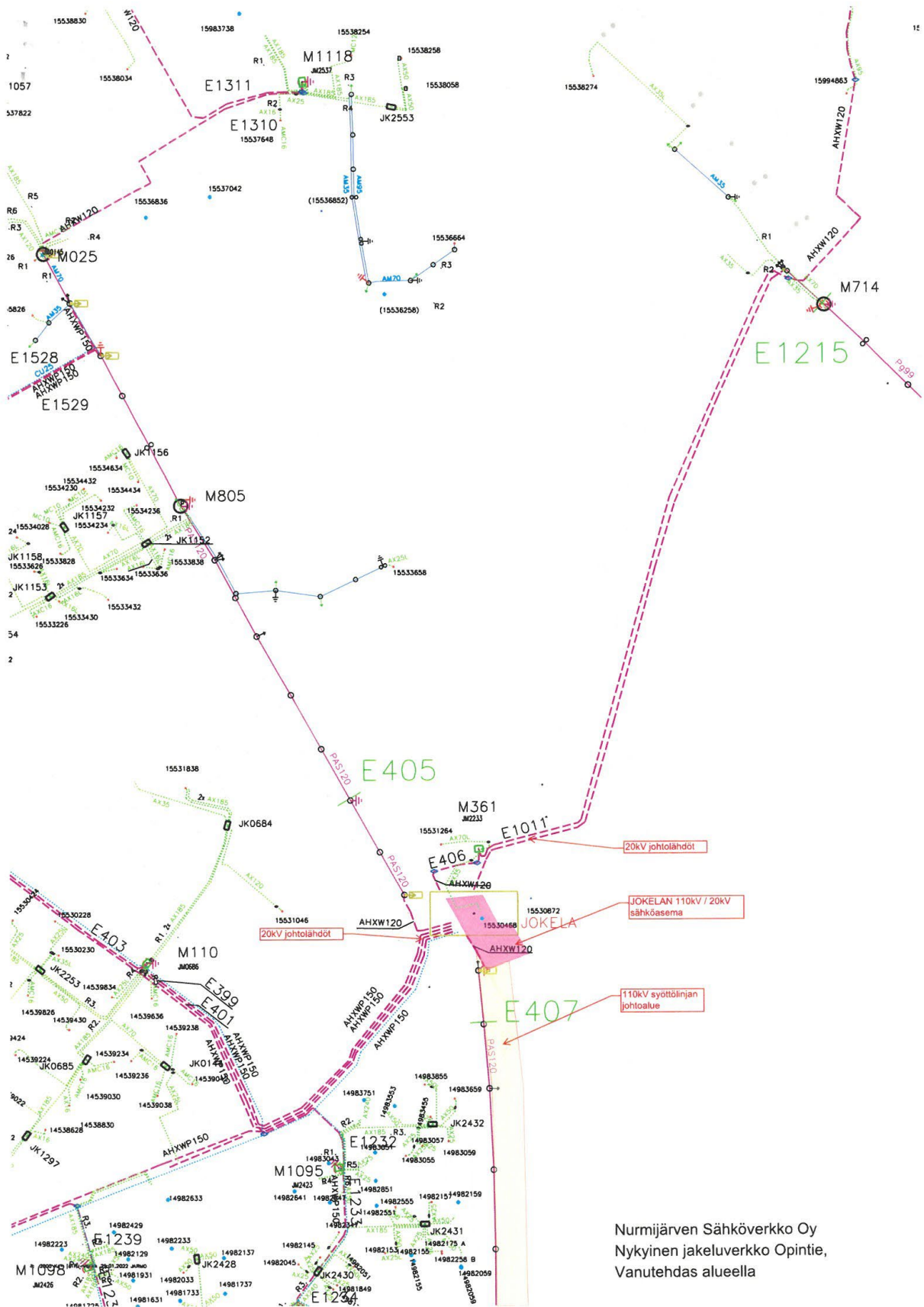
Nurmijärven sähköverkko Oy

Kiitämme mahdollisuudestamme lausua Vanutehtaan NRO3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pyydämme saada esittää puistomuuntamoiden paikkatoiveet sopivassa kaavasunnittelun vaiheessa.

Pyydämme huomioidaan olemassa olevan 110kV/20kV sähköaseman ja sitä syöttävän 110kV linjan, jotka sijaitsevat Opintien läheisyydessä. Huomioitavia asioita ovat mm. suojaetäisyydet ja korkeudet 110kV ilmajohtoon. Lisäksi sähköasemalta lähtee useita 20kV johtolähtöjä eri suuntiin.

Liitteenä (Liite 1) alueen sähköverkkokartta.



Nurmijärven Sähköverkko Oy
 Nykyinen jakeluverkko Opintie,
 Vanutehdas alueella

Vastine: Puistomuuntamoiden sijoittamisesta on hyvä keskustella kaavan ehdotusvaiheessa, eli kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana, tai pian sen jälkeen.

MIELIPITEET

Mielipiteenjättäjä 1

Opintien ja Nukarintien kulmaan sen kaakkoisosaan on laadittu kolme vaihtoehtoa A, B JA C. Suunnitelma on rajattu siten, että Opintien ja Nukarintien kulmauksen luoteispuolisessa osassa on mukana nykyinen Paloasema ja kulmauksen lounaispuolella Ventoniemen omistuksessa olevat alueet. Samoin Opintie on Nukarintieltä etelään otettu mukaan voimassa olevan Kartanon I :n rajalle asti. Tämän alueen asemakaava tuli voimaan 1.8.2017 ja siinä ei huomioitu, miten hoidetaan kevyen liikenteen yhteydet asemakaava-alueelta turvallisesti pohjoiseen päin esim. Pertun koululle.

Vaihtoehdot A, B ja C sijoittuvat Opintien puoleiselta osin kunnan omistamalle maalle, jossa oli aikoinaan lampi, joka on nyt osittain täytetty. Alue on siis vetistä ja pehmeää. Lisäksi Opintien varressa on avo-oja, johon purkautuvat koulunlammen ja pesulan lammen ylivuotovedet sekä Opintien ajoradan hulevedet. Nämä tulee ottaa huomioon kaavatyössä ja tutkia tarvitaanko esim. esirakentamista jollain osin vai tehdäkö pieni lampiaiheinen elementti alueelle. Joten vaihtoehtoja ei kannata tässä vaiheessa verrata toisiinsa. Ajoyhteys Opintieltä alueelle tulisi kuitenkin sijoittaa vastapäätä Kaarretietä liikenneturvallisuuden vuoksi.

Aiemmin on esitetty, että alueen kaavoitus perustuu puutarhakaupunkiperiaatteelle ja sen tuleekin olla kaavatyön perustana. Asuinrakentaminen tulisikin olla vaihtoehtojen alueella merkinnällä AP lukuunottamatta Nukarintien varren nykyistä Vanutehtaan tonttia, jossa merkintä voisi olla AK ja korkeintaan kolme kerroksista.

Nykyinen Opintieltä Kouluraitin kohdalta metsän läpi menevä ns. tiiliperustainen kevyen liikenteen yhteys Laatikkotehtaantielle ja edelleen Nukarintielle tulee säilyttää sitä parantamalla.

On todella hyvä asia, että Opintien katualue on otettu mukaan Kartanon I:n rajalle asti, jotta saadaan tien varteen kevyen liikenteen yhteys jatkumaan Kouluraitin kohdalta em. alueelle. Sen toteuttamista tulisikin tutkia kiireellisenä hankkeena, koska Kartanon I:n alueelta tulevia lapsia kulkee Pertun koululle/koululta Opintien ajoradan pientareella. Samassa yhteydessä tulisi tutkia Opintien ja Kouluraitin risteyksen muuttamista nykyisestä Y-liittymästä liikenneturvallisemmaksi T-liittymäksi, koska nykyinen liittymä on etenkin talvella lumivallien vuoksi vaarallinen.

Paloaseman rakennuksen säilyttämistä tulee selvittää alueen asukkaiden tai yhdistysten toimintatilana, jos pelastusaseman toiminnot siirretään muualle.

Vastine: Kaava-alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa hulevesiselvitys ja -suunnitelma, ja luonnosvaiheen hulevesimääräyksiä tarkistetaan sekä täydennetään niiden mukaisesti. Ajoliittymien paikat on tarkasteltu osana alueen alustavaa liikennesuunnittelua. Liikennesuunnitelmat tarkentuvat kaavan ehdotusvaiheessa.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, kaavaluonnoksissa esitetty rakenne on merkittävästi pientalovaltaisempaa. Kerrostalorakentaminen keskittyy Nukarintien ja Opintien varsille. Tehokkaampi rakentaminen on perusteltua mm. keskustasijainnin,

hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja suojeltavan metsän takia. Kerrostalorakentaminen tai tiivis pientalorakentaminen ei poissulje vehreyttä.

Jokelan paloaseman tontille, jota VPK nykyisin käyttää, ei ole kaavoituksellisesti niin selkeitä tavoitteita, että se kannattaisi tässä vaiheessa ottaa mukaan kaavaan. Tontti on tiputettu pois kaava-alueen rajauksesta. Kaavoitus näkee VPK:n toiminnan tontilla hyvänä ja se saa toistaiseksi jatkaa.

Mielipiteenjättäjä 2

[varikonkulmaa koskien]

Laitan liitteeksi jo vuonna 2018 samaan kyselyyn vastaukseni. Ja edelleen on asia vain vahvistunut, että nyt puhutaan ihan Jokelan parhaasta paikasta kauniiden joutsenlampien välistä, aivan lähellä keskustaa ja asemaa. Kaavaa suunnitellaan nyt pientaloasutukseen - se olisi kyllä todellinen virhe. Tontti on aivan ehdottomasti kerrostalotontti, niin upeat ovat näkymät ko. lammille, joka täysin menetetään matalalla asutuksella. Nythän siinä jo nykyisinkin on jo 3- ja 2-kerroksiset talot. Tällä tontilla ei ole mitään yhteyttä lampien jälkeiseen omakotialueeseen ja Rantakarintontille tehdashallit todennäköisesti jäävät. Jokelassa ko. alueella 62v. asuneena uskon, että näkemykseni on oikea. Merkittävä vahinko tapahtuu, jos tontti pientaloalueeksi kaavoitetaan, vastaavaa toista tonttia, kun ei ole.

Vuoden 2018 tarjous on vielä voimassa. Tulkaapa taloon sisälle katsomaan ikkunoista minkälainen huikea maisema sieltä näkyy ja kerrostalosta monille. Eipä tule näkymään pientaloista kenellekään... Hyödyntäkää nyt ihmeessä kaunis luonto nautinnoksi osaksi asumista!

vuoden 2018 oas mielipide:

Kyseinen tontti varikko- ja asuinrakennuksineen on nyt hyvinkin ongelmallinen. Tontti on Jokelan parasta paikkaa, eikä sitä ole syytä haaskata nykyisen kaavan mukaiseen käyttöön. Tontille näemme nyt ehdottomasti kerrostaloja, joilla saadaan joutsenlampi koilliskulmasta ja muut lammet eteläpuolelta asuntojen näköaloiksi ikkunoista. Rivitaloista tuo näkymä menetetään täysin, mikä ikkunoista ja parvekkeista avautuisi, ainutlaatuinen paikka lähes kylän keskustassa. Talo on nyt niin vanha ja huonokuntoinen, vaatisi putki- ja sähköremontit ja ovat niin kalliita, ettei niitä vuokratuloilla saisi maksettua koskaan, eikä siihen ole ketään, kuka siihen enää euroakaan sijoittaisi tai ajattelisi kiinnostavankaan. Torsoksi siihen tulisi jäämään, siinä vaiheessa, kun putket lopullisesti pettää ja jää käyttökeltottomaksi. Talo on vahvaa tekoa betonia ja rautaa, että purkukustannuksetkin ovat vähintäänkin yli 200.000,-. Nyt tullaankin asian problematiikkaan. Olen kuullut, että kunnan kaavakerroin on jopa "kohtuuton". Tämän haluaisin minulle nyt ilmoitettavan mitä kunnan kaavakerroin on rivitalokaavalle ja mitä kerrostalokaavalle. Missä vaiheessa kaavoituksen kaavakerroin maksut tulee maksaa? Silloin kun kaava vahvistetaan, vai silloin kuin siihen jotakin tehtäisiin? Nimittäin ko. tontista syntyville kuluille ei ole maksajaa, joten hyvin tärkeätä olisi nyt tietää, mitä suuruusluokkaa ko. kulut ovat! Syntykö tilanne, että kaavakerroinmaksut + varikon ja viereisen talon kulut tulevat ylittämään jopa tontin arvon? Näin epäilemme nyt käyvän, joka johtaa siihen, että vanhat kiinteistöt jäävät tyhjillään vaan olemaan. Ja se ei nyt paljasjalkaisena Jokelalaisena kovin kivalta kuulosta.

Meillä on linja-autoliikenteen liiketoiminta nyt päätymässä ensi vuoden aikana kunnan siirtyessä HSL:ään eikä ko. varikolla bussien säilytykseen ole enää tarvetta, joten ko. varikon

kohtalo pitäisi nyt meidänkin päättää. Mutta ratkaisua varten tarvitsen tosiaan nyt tiedon ja selvityksen tuosta kaavasta. Se on nyt ihan oleellinen asia päätökselle kiinteistön suhteen. Nythän tontilla siis on 2 kpl kerrostaloja ja sama tilanne tulee säilyttää. Toinen taloista on kolmikerroksinen ja toisen ja kolmannen kerroksen ikkunoista on aivan huikeat näkymät lammelle. Nyt olisi kyllä tuollaisella paikalla suorastaan hölmöä tuhota nuo näkymät kaavoittamalla tontti pientaloalueeksi. Jo olemassaolevan tontin pitkäaikaisena omistajana vaadimme säilytettäväksi ja näkemystämme kunnioitettavan!

Ivarikonkulman pohjoispuolella sijaitseva tontti

Laitan liitteeksi jo vuonna 2018 samaan kyselyyn silloin kirjoitettua... samat ajatukset ovat edelleen. Kaavan tulee olla sellainen, että koko rakennusoikeus on mahdollista hyödyntää. Jos pientaloasumista, niin vähintäänkin oltava kaksikerrostasoista tontin ollessa kunnan maanlunastusten jälkeen jo melko pieni.

Kyseinen tonttimme on aikanaan jäänyt melko pieneksi, kunnan ottaessa maata kävelyteihin niin koko tontin itä- ja eteläreunat. Korvaukseksi saatiin mielestäni rakennusoikeutta. Tontilla on rakennusoikeus yli 1 000 m² ja tontilla kokoa n. 2 600 m². Mietityttää nyt, kuinka rakennusoikeus on hyödynnettävissä tontin kokoon nähden, koska suunnitelma on nyt AP. Lähinnä ko. tonttiin tulisi ajatus pienkerrostalosta, jolloin tonttiin - pihaan jäisi jotakin väljyyttä. Pienkerrostalosta saataisiin näkymää myöskin joutsenlammelle. Toki rivitalotkin voisi onnistua ns. luhtitalo-tyyppisesti.

Koska kävelyteitä varten maata "lunastettiin" antamalla lisärakennusoikeutta "maksuksi" tulee kaavan olla sellainen, että koko rakennusoikeus on mahdollista hyödyntää kokonaisuudessaan. Uudella kaavoituksella EI voi maasta saatua "maksua" mitätöidä kaavalla!

Vastine: Kortteleiden käyttöä tutkitaan eri kerroskorkeuksilla ja typologioilla. Korttelin sijainti mahdollistaa alueelle monenlaiset ratkaisut.

Korttelissa sijaitsevilla rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennusten säilyttäminen nähdään omistajan näkökulmasta hankalana, eikä kaavaluonnoksessa ei olla tästä syystä otettu kantaa rakennuksien suojeluun.

Kaavan luonnosvaiheen ratkaisuista on neuvoteltu, ja niitä on edistetty yhteistyössä maanomistajan kanssa.

MIELIPITEET, Vanutehdas asemakaavan muutosluonnos nro 3601

Mielipiteenjättäjä 1

Asuinkerrostalot eivät sovi tuolle paikalle. Pientalot ovat asia erikseen mutta niitäkin pieni määrä. Ettekai aio kaataa vanhoja lehtipuita Laatikotehtaantieltä?

Vastine: Kaava-alue on pienentynyt luonnosvaiheen jälkeen, ja ehdotusvaiheessa kaava-alueella ei ole enää asuinkerrostalokortteleita. Laatikotehtaantie on pohjoislaidaltaan mukana kaava-alueessa. Se on osoitettu kaavassa puistopolkuna. Polkua ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka tulee säilymään puustoisena.

Mielipiteenjättäjä 2

Opintien ja Nukarintien kulmaan sen kaakkoisosaan ja kulmauksen lounaispuolelle Ventoniemen omistuksessa olevalle alueelle on laadittu kaksivaihtoehtoa VE 1 ja VE 2. Samoin Opintie on Nukarintieltä etelään otettu mukaan voimassa olevan Kartanon I:n rajalle asti. Kartanon I:n alueen asemakaava tuli voimaan 1.8.2017 ja siinä ei huomioitu miten hoidetaan kevyen liikenteen yhteydet tältä asemakaava-alueelta turvallisesti pohjoiseen päin esim. Pertun koululle.

Nykyisen kaavan YT merkinnän kohdalla Opintien ja Nukarintien kulmauksen lähellä on pieni lampi, joten vuonna 2000 tehtyjä maaperätutkimuksia tulee täydentää. Lisäksi Opintien varressa on avo-oja, johon purkautuvat Koulun lammen ja Pesulan lammen ylivuotovedet sekä Opintien ajoradan hulevedet.

Silloinen Tielaitos rakensi vuosina 1997- 1998 Opintien Nukarintien risteyksestä etelään tienä, jonka ajorataan tehtiin yksipuolinen kallistus jolloin sadevedet menevät itäpuoliseen sivuojaan. Kun Opintie toteutetaan nyt katuna, tulee kadunpoikkileikkaus muuttua ja toteuttaa ajoradalle sadevesiviemärit sekä poistaa avo-ojat.

Aiemmin on esitetty, että alueen kaavoitus perustuu puutarhakaupunkiperiaatteelle ja sen tuleekin olla kaavatyön perustana. VE 1 vaihtoehto on parempi siten, että AP-kortteli 6740 muutetaan AK- kortteliksi.

Kun vaihtoehtoja verrataan toisiinsa, kerrotaan kaavaselostuksessa mm. että VE 1:ssä on

- parempi jalankulkuverkosto
- kunnalle halvempi kunnallistekniikan rakentamisen osalta
- kunnan omistamien tonttien arvo suurempi
- säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan

Edellä kerrottu puoltaa VE 1:n valintaa siten, että kortteli 6740 muutetaan kerrostalokortteliksi.

Vastine: Opintien katutilaa on levennetty kaavatyön yhteydessä, mikä mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyden jatkamisen Nukarintielle asti.

Opintien ja Nukarintien kulmauksessa oleva painanne on huomioitu hulevesiselvityksen lähtötietona. Kaava-alue pienentyi luonnosvaiheen jälkeen, ja painanne ei ehdotusvaiheessa enää kuulu kaava-alueelle.

Kaava-alueen hulevesien johtaminen tullaan jatkossakin hoitamaan Opintien itäpuolella kulkevalla avo-ojalla. Kadun poikkileikkaus suunnitellaan kaavatyön yhteydessä uudelleen ja liikennejärjestelyjä, kadun kuntoa sekä avo-ojan mitoitusta tarkistetaan ja parannetaan.

LAUSUNNOT, Vanutehdas asemakaavan muutosluonnos nro 3601

Kasvatus- ja sivistyslautakunta (15.12.2022 § 133)

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjoa mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttökänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella. Kaavassa on huomioitava alueen kevyenliikenteen väylien sujuvuus ja jatkuvuus.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta. Tiilitehtaan isännöitsijän talon/konttori ja piharakennus on suojeltu asemakaavassa, ja niille on esitetty tarvittavat suojelumääräykset. Kaava-alue pienentyi luonnosvaiheen jälkeen, eivätkä Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli kuulu ehdotusvaiheen kaava-alueeseen. Tuhoutunutta ja sittemmin purettua Vanutehdasta muistetaan kaava-alueen nimistössä.

Alueen kevyen liikenteen yhteydet ja niiden kehittämisen mahdollistaminen on huomioitu kaavatyön yhteydessä. Tarvittavat uudet rakenteet esimerkiksi kevyen liikenteen väylät, on huomioitu katualueiden mitoituksessa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta (15.12.2022 § 115)

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntona toteamme seuraavaa:

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjoa mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttöikänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta. Tiilitehtaan isännöitsijän talon/konttori ja piharakennus on suojeltu asemakaavassa, ja niille on esitetty tarvittavat suojelumääräykset. Kaava-alue pienentyi luonnosvaiheen jälkeen, eivätkä Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli kuulu ehdotusvaiheen kaava-alueeseen. Tuhoutunutta ja sittemmin purettua Vanutehdasta muistetaan kaava-alueen nimistössä.

Alueen kevyen liikenteen yhteydet ja niiden kehittämisen mahdollistaminen on huomioitu kaavatyön yhteydessä. Tarvittavat uudet rakenteet esimerkiksi kevyen liikenteen väylät, on huomioitu katualueiden mitoituksessa.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta (17.1.2023 § 8)

Luonnosvaihtoehdoista VE 1 huomioi paremmin hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 8.2.2022 annettua lausuntoa. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kannattaa VE 1 luonnosvaihtoehtoa, koska siinä alueen luontoarvojen säilyminen huomioidaan paremmin ja rauhoitetaan jalan- kulku omille reiteilleen.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta.

Telia Finland Oyj 1.11.2022

Teliällä on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista.

Vastine: Kaavaratkaisu ei edellytä kaapeleiden siirtoa.

Nurmijärven sähkö 11.11.2022

Kiitämme mahdollisuudesta lausua vanutehtaan kaavamuutosluonnoksesta nro 3601.

Pyydämme mahdollisuutta päästä yhteistyössä suunnittelemaan aluetta palvelevien puistomuuntamoiden- ja kaapelireittien sijainteja.

Vastine: SL-alueen pohjoislaidalle on esitetty ohjeellinen et-8 alue, jolle saa sijoittaa esimerkiksi puistomuuntamoita ja muita yhdyskuntateknisiä rakenteita. VL-alueelle on mahdollista sijoittaa puistomuuntamo.

Puistomuuntamoiden ja kaapeleiden tarkemmista sijainneista sekä niiden yhteensovittamisesta kunnallistekniikan kanssa neuvotellaan yhteistyössä Nurmijärven sähkön edustajien kanssa.

HSL 29.11.2022

Kaavoitettava alue sijaitsee noin kilometrin päässä Jokelan juna-asemasta. Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asuinkäyttöön. Kaava-alue on suurilta osin kunnan omistuksessa ja rakentamatonta. Alueelle esitetään varauksia asuinkerros- tai asuinpientaloille.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti kävely- ja pyöräily-ympäristön viihtyisyys ja sujuvuus Jokelan aseman suuntaan.

Kaava-alueen reunassa, Opintiellä, sijaitsee alueen lähimmät linja-autopysäkit. Pysäkit palvelevat linjaa 965 ja linjan ensisijaisena tarkoituksena on palvella alueen koulumatkayhteyksiä. Linjalla on myös mahdollista tehdä liityntämatkoja Jokelan aseman suuntaan. Kaavotuksen yhteydessä tulee pohtia Pertun koulun pysäkkien sijoittumista ja niiden saavutettavuutta kaava-alueelta.

Jokelan asemaseudun liityntäyhteyksiä tulee tarkastella kokonaisuutena alueen käynnissä olevien kaavoitusten yhteydessä. Osana asemaseudun kehitystä HSL näkee tarpeellisenä pyörien liityntäpysäköinnin kehittämisen.

HSL osallistuu mielellään Jokelan alueen jatkosuunnitteluun.

Vastine: Kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittäminen sekä Opintien pysäkkien suunnittelu on huomioitu kaavatyön yhteydessä.

Nevel Oy 18.11.2022

Nevel Oy lausunnossaan tuo esille toivomuksensa, että kunta huomioisi kaavamuutoksessa kaavoitettavan alueen kiinteistöjen mahdollisuuden liittyä Nevel Oy:n kaukolämpöön. Nevel Oy:n nykyinen kaukolämpöputki kulkee aivan asemakaavan muutosehdotusalueen sivuitse ja osittain jopa lävitse. Kaukolämmön DN 150 runkoputki kulkee Opintien ja Nukarintien suuntaisesti. Seuraavan sivun kuvassa kaukolämpöverkon sijainti edellä mainitulla alueella.

Lisäksi haluamme muistuttaa, että alueella työskentelevien urakoitsijoiden ja sidosryhmien tulee ottaa huomioon infran suunnittelussa ja maanrakennustöissä sekä muissa töissä Nevel Oy:n nykyiset kaukolämpöputket ja niiden rikkoutumisvaara kolhittaessa. Putkien päälle ei saa rakentaa mitään pysyviä rakennelmia huoltovarmuuden vuoksi.



Kuva 1. Kaukolämpöputkien sijaintikartta

Vastine: Merkitään tiedoksi

SYKE 3.11.2022

SYKE katsoo olevansa jäävi, minkä vuoksi ei lausu.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Helsingin kaupungin museo 29.11.2022

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Jokelan Vanutehtaan alueen asemakaavaluonnoksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualueen leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta, sekä suojellaan luonto- ja kulttuuriarvoja.

Kaava-alue sijaitsee osittain valtakunnallisesti merkittävällä Jokelan teollisuusalueella (RKY2009). Jokela on varhainen esimerkki rautatien varrelle rakentuneesta monipuolisesta teollisuusalueesta, ja neljän tehdaskokonaisuuden ympärille kasvaneesta taajamasta. Kaavahankkeen rakentaminen sijoittuu pääasiassa palaneen vanutehdaskokonaisuuden alueelle. Tuhoutuneesta tehdasrakennuksesta huolimatta alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen kehittämisen reunaehdot. RKY-alueilla kyse on alueiden kehittämisestä niiden arvoja vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Varsinkin täydennysrakentamisen sopeuttamista kulttuuriympäristön ominaisuuteeseen ja erityispiirteisiin tulee tarkastella huolella, ja tämä tulee ottaa huomioon eri maankäyttöluonnosvaihtoehtoja tarkasteltaessa.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Kaavaluonnoksessa eri vaihtoehtoja on punnittu seuraavasti; "VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä. Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikenneratkaisuista ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n päättyvä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katua tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti."

Edellä listattu punninta pitkälle perustelee myös museon kantaa luonnosvaihtoehtojen suhteen, joista VE1 huomio paremmin paikan ominaisuuteen ja erityispiirteet.

Kaavaluonnoksessa Tiilitehtaan isännöitsijän talo/konttori sekä ulkorakennus on varustettu sr-merkinnällä. Kaavakartassa tulee yksilöidä tarkemmin sr-määräyksiä. Museo esittää Tiilitehtaan isännöitsijän talolle merkintää sr-1, määräyksenään; "historiallisesti ja taajamakuvalisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai taajamakuvalisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti".

Ulkorakennukselle museo esittää määräystä sr-2; "Paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Jokelan alueen nuorempaa kerrostumaa edustavat Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus sekä linja-autohalli vuodelta 1952, sekä noppamainen telttakattoinen asuinrakennus vuodelta 1935. Kohteilla on merkitystä historiallisina taajamakuvalisina kerrostumina yleisesti Jokelan, mutta erityisesti Opintien itäpuolen muuttuvassa ympäristössä. Museo pitää tärkeänä, että Opin- ja Nukarintien kulmassa oleva Ventoniemen vanha liikerakennus on mukana korttelikehittämisen lähtökohtana. Myös esitetyissä massoitteluluonnoksissa paikan historiallisen kerroksellisuuden kannalta tärkeä liikerakennusosa niveltyisi vaivattomasti tontin jatkokehittämiseen. Museo esittää rakennukselle merkintää sr-3; "Paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana".

Vastine: Tiilitehtaan isännöitsijän talon/konttorin ja piharakennuksen suojelumääräyksiä on päivitetty suositusten mukaisesti. Kaava-alue pienentyi luonnosvaiheen jälkeen, eivätkä Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli kuulu ehdotusvaiheen kaava-alueeseen.

Alueen uutta rakentamista on pyritty kaavamääräyksillä ja rakentamisohjeessa ohjaamaan siten, että se sopeutuisi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön läheisyyteen. Tuhoutunutta ja sittemmin purettua Vanutehdasta muistetaan kaava-alueen nimistössä.

Uudenmaan ELY-keskus 7.12.2022

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Vanutehtaan asema-kaavan muutosluonnoksesta.

ELY-keskus katsoo, että vähintään maakunnallisesti arvokkaat luontokohteet tulee osoittaa SL-merkinnällä, jonka vaihtoehto 1 huomio hyvin. SL-merkinnälle tulee osoittaa kaavamää-

räys. Esimerkiksi: Alue on tarkoitus perustaa luonnonsuojelulain nojalla luonnonsuojelualueeksi. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suo-
jeluarvoja.

Selvitysten perusteella alueen arvokkain rakennuskanta on suojeltu asianmukaisesti. On va-
litettavaa, että jälleenrakennuskauden rakentamiseen lukeutuvat Ventoniemen rakennuk-
set ovat kaavaselostuksen mukaan ilmeisen huonokuntoisia eikä niiden säilymiselle vaikuta
olevan taloudellisia edellytyksiä. Ventoniemen liikerakennus ja siihen kytkeytyvä autohalli
ovat myös osa Suomen liikennöintihistorian kehittymistä. Purkamisen myötä menetetään
kyseiseen ajanjaksoon kytkeytyvä rakennettu ympäristö.

Kaava-alueelle ei ole tehty omaa meluselvitystä, kaavaselostuksessa on viitattu Konduk-
töörinkujan asemakaavan yhteydessä laadittuun selvitykseen. Esitetty selvitysalue ei ulotu
Opintielle saakka. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava-alueelle tulee laatia koko
kaava-alueen kattava meluselvitys liikenteen ennustetilanteessa, joka on vähintään 20
vuotta eteenpäin. Meluselvityksessä tulee arvioida eri vaihtoehtojen paremmuutta melun
näkökulmasta.

Melun näkökulmasta autopaikkojen korttelialueet olisi parempi sijoittaa Nukarintien ja/tai
Opintien varteen eikä kaava-alueen hiljaisimpiin osiin.

Kaava-alueella sijaitsee entinen vanutehdas, jonka kiinteistöllä maaperässä on jätettä ja
myös kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimustiedot ovat vuodelta 2000, mutta niiden
voi olettaa antavan oikeansuuntaisen käsityksen tilanteesta. Uudenmaan ELY-keskus kat-
soo, että kaavaan tulee lisätä määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja maa-
perän puhdistamista tarvittaessa.

Vanutehtaan kiinteistöllä on jätettä maaperässä. Kaava-asiakirjoissa tulee esittää, miten
kaava-alueella maaperässä olevan jätteen käsittelystä huolehditaan.

Kaavaselostuksen mukaan hulevesiselvitys ja -suunnitelma laaditaan ehdotusvaiheessa ja
hulevesimääräyksiä tarkennetaan ja täydennetään sen mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskus
katsoo, että hulevesiselvityksessä on tärkeää selvittää ja arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia
kaava-alueella sijaitsevan noron vesitalouteen ja vedenlaatuun sekä Palojoen vedenlaa-
tuun, jotta kaavassa voidaan antaa tarpeelliset määräykset näihin liittyen.

Vastine: Maakunnallisesti arvokas lehto on osoitettu SL-alueeksi ja sille on annettu suo-
situksen mukainen kaavamääräys.

Erillistä meluselvitystä ei ole laadittu. Kaava-alue on pienentynyt luonnosvai-
heen jälkeen, ja Nukarintiehen rajautuvat pahimmalla melualueella olevat
korttelit eivät enää ehdotusvaiheessa ole osa kaava-aluetta. Tästä syystä on
katsottu, että Konduktöörinkujan meluselvitys riittää osoittamaan, että kaava-
alueen uusilla pientalotonteilla melulta suojautuminen ei muodostu ongel-
maksi.

Entisen Vanutehtaan kiinteistö ei ole osa ehdotusvaiheen kaava-aluetta.

Ehdotusvaiheessa on laadittu hulevesiselvitys (Sitowise 2023), jossa on huomi-
oitu lausunnon mukaiset asiat.

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus 5.12.2022

Luonto

Ympäristökeskus kiittää kaavatyön yhteydessä käydyistä keskusteluista liittyen luontoarvojen parempaan huomioimiseen ja ekologisen kompensaation pilotointiin yhteistyössä Suomen ympäristökeskuksen kanssa. On hienoa, että kaavatyössä on panostettu luontoarvojen heikentymisen ehkäisemisen ja lieventämisen mahdollisuuksien selvittämiseen.

Parhaiten luontoarvoja säilyttää selkeästi VE1, jossa alueen arvokkain luontotyyppikohde säilytetään kokonaisuudessaan ja osoitetaan merkinnällä SL. Luontotyyppikohde on maakunnallisesti arvokas ja luonnontilaltaan hyvä metsäalue, joka täyttää METSO I-luokan kriteerit. Alue on käenkaali-oravanmarjatyyppin (OMaT) tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on sekä valtakunnallisesti että Etelä-Suomessa alueellisesti uhanalainen (VU) luontotyyppi. Sama alue on myös linnustollisesti arvokas ja sopii liito-oravan elinympäristöksi. VE 2:ssa puolestaan osa maakunnallisesti arvokkaasta kohteesta jäisi rakentamisen alle. Lisäksi VL- ja s-merkintöjen määräykset eivät VE2:ssa ole riittävät turvaamaan luontoarvoja.

Kaavatyön yhteydessä käydyissä keskusteluissa on pystytty tunnistamaan erilaisia mahdollisuuksia lisätä ja parantaa luonnon monimuotoisuutta Vanutehtaan asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä (mm. maakunnallisesti arvokkaan lehtoalueen hoito- ja käyttösuunnitelman laatiminen ja toteuttaminen, läheisen vanhan peltoalueen metsittäminen, kelluvien lintulauttojen perustaminen Jokelan lammille ja Palojoen virtavesikohteiden kunnostaminen). Näille toimenpiteille on haettu HELMI-ohjelman rahoitusta vuosille 2023–2024.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa eri luonnosvaihtoehtojen taloudellisuutta arvioitaessa olisi hyvä pyrkiä tunnistamaan myös viher- ja luontoalueiden positiivisia vaikutuksia mm. ekosysteemipalveluiden tuottamiseen sekä ihmisten psyykkiseen ja fyysiseen terveyteen - ja sitä kautta myös kaavan taloudellisiin vaikutuksiin (mm. mikrobialtistus, verenpaineen lasku, immuniteetin parantuminen, mielialan koheneminen, kuntoutuminen, jne.). Näiden taloudellinen arviointi on hankalaa, mutta syytä tunnistaa kaavatyön yhteydessä.

Pienvedet ja hulevedet

Pienvesien ja hulevesien osalta ympäristökeskus viittaa 28.2.2022 päivätyn OAS-vaiheen lausuntoonsa hulevesien selvittämiseksi ja suunnitelman laatimiseksi ottaen huomioon hulevesien vaikutukset osittain luonnontilaiseen noroon sekä Palojokeen ja uhanalaisen taimenen elinympäristöön. Hulevesisuunnitelmaa laatiessa tulee ottaa huomioon mahdolliset tarvittavat tilavaraukset hulevesirakenteille.

Pilaantuneet maat

Kuten OAS:n kohdassa Ympäristöhäiriöt, lähtökohdat on todettu, kiinteistöllä 858-405-4-188 tehdyissä maaperätutkimuksissa on löydetty raskasmetalleja. Maaperätutkimus on laadittu v. 2000 ja se voi olla osin vanhentunut. Olosuhteiden muuttuessa kaavoituksen myötä tulee maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioida uudelleen.

Golder Associatesin ympäristötekniistä maaperätutkimusta (6.3.2000), yhteenvetoa tutkimustuloksista (KOy Tuusula tärkkelystehdas, Nukarintie 12, Tuusula, 11.9.2006) tai Uuden-

maan ympäristökeskuksen lausuntoa 11.3.2005 (KOy Tuusulan tärkkelystehdas ym. lausuntopyyntö) ei ole mainittu suunnittelualuetta koskevinä selvityksinä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Nämä on syytä huomioida alueen maakäytön suunnittelussa.

Maaperätutkimuksissa yhdessä koekuopassa todettu lyijypitoisuus ylittää alemman ohjearvon. Yhdessä koekuopassa on myös todettu ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sinkkiä. Ns. PIMA-asetuksessa (214/2007) säädetyt kynnysarvot ylittyivät kromin, nikkelin, koboltin, vanadiinin osalta yhdessä tai useammassa koekuopassa. Näiden tutkimustulosten perusteella Vanutehtaan alueen kiinteistön 858-405-4-188 maaperä on siis katsottava lyijyllä ja sinkillä pilaantuneeksi, kun aluetta on tarkoitus käyttää asuinrakentamiseen.

Pilaantuneiden maiden valvontaviranomaisena Uudenmaan ympäristökeskus totesi 11.3.2005 lausunnossaan, että tutkimuksissa havaitut haitta-ainepitoisuudet huomioon ottaen ympäristökeskus ei pitänyt kiinteistön maaperää silloisessa käytössä teollisuusalueena siten pilaantuneena, että olisi ollut syytä antaa selvittämis- tai puhdistamismääräyksiä. Puhdistustarpeen arvioinnissa on kuitenkin otettava huomioon myös alueen tuleva käyttö.

13.3.2006 hyväksytyssä Jokelan osayleiskaavassa ko. kiinteistö oli osoitettu asuntoalueeksi, palvelun ja hallinnon alueeksi ja lähivirkistysalueeksi, ja Uudenmaan ympäristökeskus on lausunut, että osayleiskaavan osoittama uusi käyttötarkoitus edellyttää nykyistä käyttötarkoitusta puhtaampaa maaperää. Rakennustöiden yhteydessä pilaantuneita kerroksia joudutaan kaivamaan pois, joten kunnostustarve syntyy jo rakennustöiden vuoksi. Pilaantuneiden maiden puhdistamisesta tai poistamisesta muualla puhdistettavaksi on tehtävä ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle.

Golder Associatesin 26.5.2005 selvityksessä esitetty mm. maaperätutkimusten yhteydessä havaittu haju on oletettavasti peräisin biologisesti hajoavasta jätteestä muodostuvasta kaatopaikkakaasusta. Rakennettaessa jätetäytön päälle tai sen läheisyyteen on mahdollista, että kaatopaikkakaasu aiheuttaa sisäilman laadun oleellista huononemista ja altistumista kaatopaikkakaasulle tai jopa räjähdysvaaraa. Jätetäytön suotovesistä voi aiheutua lisääntynyttä ravinnekuormitusta, happipitoisuuden alenemista tai muuta ympäristön pilaantumista lähiympäristön pintavesiuomissa. Uudenmaan ympäristökeskus on todennut myös, että kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen, on kaatopaikka-alue tarkemmin tutkittava ja todennäköisesti kunnostettava. Käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvien toimenpiteiden suorittaminen ei kuitenkaan kuulu kaatopaikan pitäjälle.

Golder Associates Oy:n laatimassa yhteenvedossa maaperän tilan tutkimustuloksista todetaan, että jätetäytön alueella maaperän kantavuus on mineraalimaa-alueita heikompi. Jätetäytön päälle ei voi rakentaa maavaraisia rakennuksia tai muita rakenteita täytön painumisvaaran vuoksi. Mikäli jätetäytön alueelle rakennetaan rakennuksia tai muita rakenteita, joudutaan jätetäyttö poistamaan ennen rakentamista ja korvaamaan paremmin kantavalla maa-aineksella. Vaihtoehtoisesti perustukset joudutaan ulottamaan jätetäytön alaiseen mineraalimaahan.

Ylijäämämassojen hyödyntäminen

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa on esitetty, että asunnoille varmistettaisiin melulta suojaisat piha-alueet ohjaamalla rakennusmassoja Nukarintien varrelle. Ympäristökeskus haluaa muistuttaa, että maamassojen hyödyntäminen edellyttää massojen osoittamista rakentamisessa hyödynnettäväksi. Rakentaminen tulisi osoittaa suunnitelmalliseksi ja var-

maksi, joten ylijäämämaiden sijoittamisen edellytyksenä on jokin rakentamista koskeva hyväksymispäätös, kuten maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maisematyöluva. Ilman maamassojen tarkempaa hyötykäyttötarkoitusta (hyödyntäminen rakentamisessa) toiminta on katsottava jätteen luokiteltavan ylijäämämaan loppusijoittamiseksi, joka edellyttää ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan.

Melu

Kaavassa tulee varmistua siitä, ettei asuinkortteleiden piha-alueilla eikä sisällä asuintiloissa ylitetä Vnp 993/1992 annettuja melun ohjearvoja. Julkisivuilla, joissa melutaso ylittää päivällä keskimelutason 55 dB tulee parvekkeet suojata lasituksella.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta. Ehdotusvaiheessa on laadittu hulevesiselvitys ja suunnitelma (Sitowise, 2023), ja kaavaan on varattu tilavaraukset suunnitelman mukaisille hulevesirakenteille. Lisäksi kaavan hulevesimääräykset on päivitetty hulevesiselvityksen suosituksia vastaaviksi.

Vanutehtaan kiinteistö, jolla maaperä on tutkitusti pilaantunutta, ei ole enää ehdotusvaiheessa osa kaava-aluetta. Ylijäämämassojen hyödyntämistä ei kaavan luonnos- tai ehdotusvaiheessa ole suunniteltu, vaan rakennusmassoilla viitataan rakennuksiin ja niiden melulta suojaavaan vaikutukseen.

Erillistä meluselvitystä ei ole laadittu. Kaava-alue on pienentynyt luonnosvaiheen jälkeen, ja Nukarintiehen rajautuvat pahimmalla melualueella olevat korttelit eivät enää ehdotusvaiheessa ole osa kaava-aluetta. Tästä syystä on katsottu, että Konduktöörinkujan meluselvitys riittää osoittamaan, että kaava-alueen uusilla pientalotonteilla melulta suojautuminen ei muodostu ongelmaksi. Uudet asuinkorttelit jäävät Nukarintien ja Jokelantien sekä ratamelun suhteen alueelle, jossa päivän keskimelutaso ei ennustetilanteessa 2040 ylitä 55 dB rajaa. Parvekkeet tulee rakentaa sisäpihan puolelle, joten meluarvot ovat parvekkeilla tätäkin matalammat.

Luonnosuojeluliiton Uudenmaan piiri ry 5.12.2022

Suomen luonnosuojeluliiton Uudenmaan piiri kiittää lausuntopyyntöä ja toteaa asiasta tässä vaiheessa seuraavaa.

Esitetyistä kaavavaihtoehdoista luontoarvojen turvaamiseksi osoitetun SL-varauksen sisältävä vaihtoehto 1 on parempi. Kuitenkin niin siitä kuin vaihtoehto 2:stakin tulee poistaa kaava-alueen pohjoisosasta kaavan luontoselvityksessä arvokkaaksi luontokohteeksi todetun alueen päälle osoitetut rakentamisvaraukset, ja merkitä myös niiden alue kaavaan SL-merkinnällä.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta ja maakunnallisesti arvokas lehtoalue on esitetty kokonaisuudessaan SL-alueeksi.

Kaava-alue on pienentynyt luonnosvaiheen jälkeen, ja pohjoisosan paikallisesti arvokas lehtoalue ei enää ehdotusvaiheessa kuulu kaava-alueeseen.

Uudenmaan liitto 5.12.2022

Tuusulan kunta on pyytänyt lausuntoa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaava sijaitsee Jokelan taajamassa ja kaavan tavoitteena on mahdollistaa Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvan uuden kerros- ja pientalovaltaisen alueen rakentuminen. Lisäksi kaavassa suojellaan alueen luonto- ja kulttuuriarvoja. Alue on tällä hetkellä pääosin rakentumatonta.

Asemakaava-alue sijoittuu voimassa olevan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Jokelan keskus on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen kohdemerkinnällä. Aluetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Jokelan osayleiskaavassa (2008) Vanutehtaan alue on osoitettu palvelun ja hallinnon alueeksi. Tuusulan yleiskaava 2040:n yhteydessä Jokelan osayleiskaava on kumottu. Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.2022. Asemakaava-alue on osoitettu hyväksytyssä yleiskaavassa AK-1 ja AP-alueiksi. Kartanon metsän lehtoalue on rajattu sl-merkinnällä.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdot eroavat toisistaan erityisesti Pumpulipuiston ja siellä sijaitsevalle maakunnallisesti arvokkaalle luontotyyppikohteelle (lehto) osoitettujen merkintöjen osalta. Uudenmaan liitto kiinnittää lausunnossaan huomiota kyseistä maakunnallisesti arvokasta luontotyyppiä koskeviin vaihtoehtoihin kaavaratkaisuihin.

VE1:ssä arvokkaalle lehtoalueelle on osoitettu luonnonsuojelualueen (SL) kaavamerkintä. Merkinnän kuvauksen mukaan kyseessä on valtakunnallisesti arvokas luontotyyppikohde, jolle tullaan perustamaan luonnonsuojelualue. VE2:ssa alueelle on osoitettu lähivirkistysalueen (VL) kaavamerkintä, minkä lisäksi maakunnallisesti arvokas luontotyyppi on rajattu s-rajauksella. Kaavaselostuksessa todetaan, että VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2.

Kaavaluonnoksen laadinnan aikana on tarkasteltu menetettävien arvokkaiden luontoarvojen kompensointimahdollisuuksia osana SYKE:n pilottihanketta. VE1 säästää arvokkaan luontoalueen, mutta VE2:ssa osa luontoarvoista menetettäisiin. Ekologisen kompensaation pilottihankkeen tulosten mukaan VE2:ssa maakunnallisesti arvokkaalle lehdolle aiheutuva haitta kasvaa äkkiä niin suureksi, että sen kompensoiminen ei ole realistista.

Uudenmaan liiton näkemyksen mukaan vaihtoehdon 1 Pumpulipuistoa koskeva kaavaratkaisu turvaa vaihtoehtoa 2 paremmin maakunnallisesti arvokkaan lehtoalueen arvojen säilymisen. Muilta osin Uudenmaan liitto ei ota kantaa asemakaavan luonnosvaihtoehtoihin.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta ja maakunnallisesti arvokas lehtoalue on esitetty kokonaisuudessaan SL-alueeksi.

Jokelan omakotitaloyhdistys ry 5.12.2022

Vanutehtaan alue on Jokelan keskustan läheisyydessä ja se on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta maata. Kulttuuriarvoiltaan pidämme merkittävänä alueen reunalla sijaitsevaa laattikkotehtaan konttorirakennusta, jonka säästämistä tulisi meistä pohtia.

Näemme, että alueen käyttöä on hyvä miettiä perusteellisesti uudelleen, erityisesti koska Jokelan keskusta-alueen kasvattaminen muihin suuntiin ei oikeastaan edes ole mahdollista. Alueen kaavoittaminen asuinkiinteistölle on meistä hyvä lähestymistapa, mutta samalla tulisi huolehtia myös, että alueella on riittävästi paikoitustiloja ja tehdä varauksia myös liikekiinteistöille tai vähintään liiketiloille esimerkiksi kerrostalojen alakerroissa.

Toivomme samalla, että tehdyn luontoselvityksen pohjalta voidaan säilyttää Jokelalle ominaiset pienet lammet säilyvät sekä Kartanon alueen metsäalue Palojoen läheisyydessä säilyisi mahdollisimman luonnontilaisena. Pidämme lähtökohtaisesti kaavakartasta 3601L versiota 2 parempana näiden huomioitavien seikkojen osalta.

Lampien ympärille näkisimme, että olisi mahdollista toteuttaa liikuntaväyliä, joiden avulla muun muassa lintutarkkailijoiden olisi mahdollista seurata lampien ympärillä olevaa elämää nykyistä paremmin. Kevyen liikenteen väylältä kulkee epävirallinen polku lampien läheisyyteen ja tämän jatkohyödyntämistä tulisi miettiä osana alueen kaavoitusta. Myös Palopuron jokivarren alueen asettamista luonnonsuojelualueeksi olisi hyvä pohtia tässä yhteydessä. Lähivirkistysalueiden ja luonnonsuojelualueen kombinaatio voisi myös houkutelaa uudenlaisia asukkaita, varsinkin yhdistettynä rohkeaan rakennussuunnitteluun.

Alueen halki menevä kevyen liikenteen väylä on erittäin tärkeä kulkureitti erityisesti Pertun alueelta Jokelan asemalle sekä toisesta suunnasta Pertun koululle. Moni lapsi ja nuori käyttää väylää koulumatkoillaan. Tämä kevyen liikenteen väylä ei kuitenkaan ole valaistu tai päällystetty, mikä hieman rajoittaa sen käyttöä erityisesti pimeällä. Toivomme, että kunta säilyttää kyseisen kulkuväylän ja samalla parantaa sen ympärivuotista käytettävyyttä.

Alueen käytettävyyttä tulee muutoinkin huomioida esteettömyyden näkökulmasta, sen läheisen ja eriomaisen sijainnin takia. Vaadimme että alueen rakennuksiin toteutetaan kulkurampit sekä kerrostalojen kyseessä ollen hissit, jotta liikuntarajoitteisten liikkuminen olisi mahdollisimman sujuvaa.

Uuden asuinalueen tulisi meistä kuvastaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja istua tiilitehtaan alueen värimaailmaan. Meistä olisi hyvä jatkaa Jokelan uusimpien kerrostalojen tyyliä tiiliverhoilulla tai vastaavilla materiaaleilla huolehtia sopivuudesta alueen muuhun rakennuskantaan.

Alue on lähellä asemaa ja kaavoituksessa voidaan meistä pohtia asuinalueen kannustamista autottomaan suuntaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainintaa alueen maaperästä. Yhdistyksen hallituksen jäsenet kuitenkin muistelevat, että varsinkin kartanon alueen suunnitelmia on jarruttanut tehtaan ympärillä oleva saastunut maaperä. Onko nyt kaavoitetulla alueella samoja ympäristöongelmia Opintie/Pertuntien varrella ja mikäli on, kenen kustannuksella maaperän puhdistustyöt tällöin toteutetaan? Samoin haluaisimme tietää, miten tällainen puhdistustyö hoidetaan turvallisesti ja kuinka huolehditaan, että esimerkiksi Palojokeen ja sen valuma-alueelle ei vapaudu ylimääräisiä saasteita?

Näkemyksemme mukaan tulisi alueen uudelleenkaavoituksessa myös huomioida Jokelan tiilitehtaan alueen kaavoitus, siten että mikäli sen osalta kaavailut kulttuuritilat eivät toteudu, voisiko niitä sen sijaan yhdistää tähän kaavaan. Esimerkiksi museotiloja, ateljee ja näyttelytiloja voisi yhdistää asuinkiinteistöihin, hakizen esimerkkejä ja malleja, vaikka Billnäsin ruukista tai Fiskarsin kylästä tai jopa Ruotsista ja Tanskasta. Rohkealla suunnittelulla, hyödyntäen vaikka luhti-taloja (loft) olisi mahdollista rakentaa täysin uudenlainen asuinalue,

jolla houkutella uusia asukkaita alueelle. Samalla seurattaisiin Tuusulan kuntastrategiaa ja ylläpidettäisiin Tuusulan julkisuuskuva edistyneenä kuntana myös kulttuurin saralla.

Esitämme lisähuomiona, että alue on lähellä Pertun koulua ja Jokelan koulukeskusta, jolloin on todennäköistä, että rakentaminen alueella kiinnostaa lapsia ja nuoria. Tällöin on hyvä huolehtia erityisen hyvin työmaiden turvallisuudesta ja aitaamisesta.

Vastine: Laatikkotehtaan konttorirakennus ei kuulu kaava-alueelle, eikä sen säilyttämisedellytyksiä siksi ole tutkittu Vanutehtaan kaavan yhteydessä. Vanutehtaan kiinteistö, jolla maaperä on tutkitusti pilaantunutta, ei ole enää ehdotusvaiheessa osa kaava-aluetta.

Uuden asumisen pysäköintitarpeisiin on mahdollista vastata kaava-alueella. Pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisesti. Asuinpientalojen korttelialueille ei ole perusteltua osoittaa liikerakentamismahdollisuuksia, mutta mikäli Vanutehtaan kiinteistö tai osa siitä osoitetaan tulevaisuudessa kaavaluonnoksen mukaisesti kerrostalorakentamiselle, tutkitaan kaavatyon yhteydessä myös liiketilamahdollisuus.

Alueen kevyen liikenteen yhteydet ja niiden kehittämisen mahdollistaminen on huomioitu kaavatyon yhteydessä. Uudisrakentamista ohjaavat yleiset esteettömyysvaatimukset.

Jokelan lammet eivät kuulu kaavamuutosalueelle, mutta kaavamuutos mahdollistaa ns. lampireitin täydentymisen Valosen ja Rantakarim lammetta kaava-alueen halki Pesulan lammelle. Maakunnallisesti arvokas lehtoalue on osoitettu SL merkinnällä suojeltavaksi niiltä osin, kuin se kuuluu kaava-alueelle.

Tiilitehtaan alueen kehittämistä tutkitaan omana projektinaan, joka vaatii toteutukseen yhteistyökumppaneita, joilla on ideoita ja resursseja kehittää arvokasta aluetta. Tehdashistoriallisen alueen kehittämiseen on mahdollista kytkeä mukaan myös laatikkotehtaan alueita Vanutehtaan kaava-alueen itäpuolella.

Alueen uutta rakentamista on pyritty kaavamääräyksillä ja rakentamisohjeessa ohjaamaan siten, että se sopeutuisi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön läheisyyteen. Tuhoutunutta ja sittemmin purettua Vanutehdasta muistetaan kaava-alueen nimistössä.

Jokelan kehittämisverkosto 4.12.2022

Jokelan kehittämisverkosto on jo aiemmin lausunut Vanutehtaan kaavaan ja aiempi lausunto on edelleen validi monelta osin.

Vanutehtaan alueen rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa turvallinen kevyenliikenteen väylä Opintien ja Kappalaisenkaaren välille.

Kevyenliikenteen yhteys metsän läpi tulee säilyä Pertun koululle. Se on alueen asukkaille merkityksellinen reitti yhdistämään kulku Pertusta keskustaan.

Jokelan kehittämisverkosto on huolissaan Vanutehtaan maa-alueen soveltumisesta asuinrakentamiselle. Alueelle tulee tehdä maaperätutkimukset ja maaperä tulee korjata.

Jokelan kehittämisverkosto on lähtökohtaisesti vaihtoehdon 1 kannalla, kunhan se mahdollistaa edelleen kevyenliikenteen yhteyden metsän läpi Pertusta keskustan suuntaan. Kannatamme luontoarvojen säilyttämisen turvaamista perustamalla alueelle luonnonsuojelualueen. Alueella on erityinen luontoarvo mm. vaelluskalat, monipuolinen linnusto sekä kasvisto, jonka säilyttäminen on erittäin tärkeää.

Asuinrakentamisessa on tärkeää säilyttää tehdasalueen ilme ja yhdistää Jokelan teollisuus-historia sekä puutarhakaupunki-identiteetti. Rakentamisen tulee olla riittävän matalaa, ei korkeampaa kuin keskusta-alueella jo ennestään muutoin. Olisi toivottavaa saada tehdas-maisuutta mukaan asumiseen: Toivomme erilaisia ja rohkeita ratkaisuja, erilaista asumista ja esim. industrialhenkistä sekä loft-asumisen vaihtoehtoja.

Jokelassa kuljetaan paljon kävellen ja pyöräillen, mikä tulee huomioida liikkumisen ratkaisujen suunnittelussa. Ilman autoakin tulee jokelalaisen perheen pärjätä. Jokelassa on poikkeuksellisen hyvät pyöräily-yhteydet lähialueille ja niiden turvaaminen olisi tärkeää myös Jokelan sisäisessä liikkumisessa, kun rakennamme uusia alueita.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta ja maakunnallisesti arvokas lehtoalue on esitetty kokonaisuudessaan SL-alueeksi.

Alueen kevyen liikenteen yhteydet ja niiden kehittämisen mahdollistaminen on huomioitu kaavatyön yhteydessä. Metsän läpi kulkeva kevyen liikenteen yhteys on osoitettu kaavassa ohjeellisena kulkureittinä. Opintien katualuetta on levennetty siten, että kevyen liikenteen väylän rakentaminen on mahdollista.

Vanutehtaan kiinteistö, jolla maaperä on tutkitusti pilaantunutta, ei ole enää ehdotusvaiheessa osa kaava-aluetta.

Alueen uutta rakentamista on pyritty kaavamääräyksillä ja rakentamishjeessa ohjaamaan siten, että se sopeutuisi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön läheisyyteen, ja huomioisi myös Jokelan puutarhakaupunki-identiteetin. Tuhoutunutta ja sittemmin purettua Vanutehdasta muistetaan kaava-alueen nimistössä.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 2.12.2022

Olemme tutustuneet asemakaavan muutosluonnokseen ja pyydämme huomioimaan jatko-suunnittelussa seuraavat seikat:

- Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.
- Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida.

- P3-paloluokkaisten asuinrakennusten kerrosalan määrä tontilla on jaoteltava enintään 1600 m²:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m²:n (yksikerroksisena) ryhmiin. Palotekniset ryhmät tulee erottaa vähintään 8 metrin suojavyöhykkeellä tai vaihtoehtoisesti palomuurilla.
- Alueen sammutusveden saanti on turvattava.
- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Annamme tarvittaessa lisätietoja antamiimme huomioihin liittyen.

Vastine: Kommentit rakennusoikeudesta ja rakentamisen sijoittelusta on huomioitu suunnittelussa.

Alueen uusi rakentaminen on korkeintaan 2 kerrosta korkeaa.

Apus ry 2.12.2022

Yleistä

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat Apus ry on BirdLife Suomi ry:n jäsenjärjestö. BirdLife Suomi ry on lintujen suojelu- ja harrastusjärjestö, joka edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä. BirdLife Suomi on osa BirdLife International -järjestöä, joka on maailman suurin ympäristöjärjestöjen verkosto. Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty kaksi toisistaan merkittävästi poikkeavaa vaihtoehtoa. Apus ry. on tutustunut vaihtoehtoihin ja tukee ehdollisesti vaihtoehdon 1. toteuttamista.

Vanutehtaan asemakaava-alue

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat Apus ry on tutustunut päivitettyyn 26.10.2022 asemakaavaluonnokseen.

Vanutehtaan asemakaava-alue on mm. seuraavien vaatelioiden pesimälajien elinpiiriä: laulujoutsen (EU D1), palokärki (EU D1), harmaapäätikka (EU D1), pikkutikka, lehtopöllö, idänuunilintu. EU D1 = Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä D1 mainittu erityistä suojelua vaativa laji.

Luontoselvityksessä todetaan linnustosta mm. "Kokonaisuutena selvitysalue on lintujen kannalta merkittävä. Pesimälinnusto on alueen pinta-alaan suhteutettuna huomattavan runsas ja monipuolinen, ja alueella elää myös uhanalaisia lajeja."

Asemakaavaluonnoksen liitteenä olevan luontoselvityksen mukaan suunniteltujen asuin-korttelien ympäristö on "Nukarin- ja Opintien risteyksen kaakkoispuolella lehtipuuvaltaista kosteaa lehtoa. Opintien itäpuolella, alueen läpi kulkevan ulkoilureitin molemmin puolin, on runsaslahopuustoista tuoretta lehtoa." Nämä kohteet on rajattu arvokkaana luontoympäristönä (METSÖ-kohde) sekä maakunnallisesti arvokkaana luontoalueena, joiden turvaamiseksi luontoselvitys suosittaa luonnonsuojelualueen perustamista. Vanutehtaan länsipuolella oleva tuore lehto vesiallikoivon on lähistöllä pesivän laulujoutsenen turva-alueita ja siten elinpiiriä etenkin pienten poikasten aikaan.

Samainen lehtoalue Nukarintien ja Opintien risteyksen kaakkoispuolella on alueella esiintyvän pikkutikan elinpiiriä.

Johtopäätökset

Kiitämme huolellisesti ja laaja-alaisesti päivitettyä kaavamateriaalia ja sen erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja, sekä alustavaa pohdintaa tuhoutuvien luontoarvojen kompensatiosta.

Apus ry. kannattaa kaavavaihtoehtoa 1, mikäli kaavaluonnoksessa esitetty Pumpulipuiston luonnonsuojelualue esitetystä mitassa perustetaan ja tuhoutuvan luontoalueen kompensatio toteutetaan. Koska suunniteltu rakentaminen tuhoaisi luontoselvityksessäkin erityisen merkittäväksi todetun lehtoalueen entisen vanutehtaan länsipuolella, heikentäen samalla suunnitellun sl-alueen merkitystä (lehtoalueen pinta-alan pieneneminen heikentää myös suojeltavaksi tarkoitettun alueen merkitystä), tulisi ehdotettu kompensatio ottaa käytäntöön, esim. kaavaluonnoksessa esitetyn SYKEN laskeman kaavan mukaisesti. Apus ry. ehdottaa, että kaavaluonnoksessa esitetyn Pumpulipuiston suojelualueen lisäksi kunta suojelee Palojoen itärannalta, vanhojen savikuoppien länsipuolelta riittävän suuren, vähintään 6 ha, alueen. Tämä turvaisi Palojoen herkkää rantavyöhykettä ja toteutuksen laajuudesta riippuen, kohtalaisen kokoinen rehevä elinympäristö jäisi ennallistumaan.

Vaihtoehtoisesti, kompensointiin valittava alue voi olla muuallakin, mutta tämä lähin vaihtoehto olisi alueen luontoarvojen turvaamiseksi mielekkäin.

Vastine: Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta ja maakunnallisesti arvokas lehtoalue on esitetty kokonaisuudessaan SL-alueeksi.

Kaava-alue on pienentynyt luonnosvaiheen jälkeen, ja pohjoisosan paikallisesti arvokas lehtoalue, jonka osalta luontoarvojen kompensointia luonnosvaiheessa tutkittiin, ei enää ehdotusvaiheessa kuulu kaava-alueeseen.