



Asemakaavaluonnoksen

selostus

Vanutehdas

Kaava nro 3601

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3601
PÄIVÄTTY 26.10.2022

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
1.kunnanosan (Jokela) ja 22. kunnanosan (Perttu)
kortteleita 61730, 60731, 60764 ja 61765, osaa korttelista 730 sekä
lähivirkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat
VE1: korttelit 6735-6740 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueet.
VE2: korttelit 6735-6738 sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Kaavan nimi:
Vanutehdas

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.9.2018 / 26.1.2022

Kuntakehityslautakunta: 26.10.2022

[Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:](#)

[Kuntakehityslautakunta](#)

[Kunnanhallitus](#)

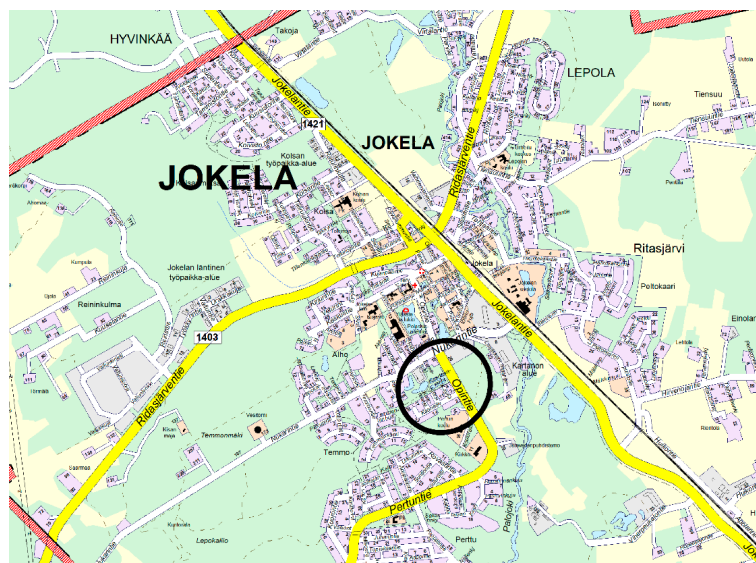
[Kaavaehdotuksen nähtävilläolo \(MRL 65 §\):](#)

[Hyväksyminen: kunnanvaltuusto](#)

[Voimaantulo:](#)

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Jokelan taajamassa ydinkeskustan eteläpuolella
Opintien ja Nukarintien risteysalueella, erityisesti risteuksen kaak-
koispuolella.



kuva: kaava-alueen sijainti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija,
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö,
Kaavapiirtäminen: Anneli Piipponen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri
Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija
Maankäyttö: Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri
Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri
Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Hanna Riihinen
Rakennusvalvonta: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja
Kasvatus- ja sivistystoimi: x x

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Annina Vuorsalo
Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo: Juha Vuorinen
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): x x
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): x x
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: x x
Liikennevirasto: x x
Museovirasto: x x
Uudenmaanliitto: x x

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	10
Palvelut	10
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Ekologinen kestävyys	14
Suojelukohteet	15
Yhdyskuntatekninen huolto	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	20
Ympäristöhäiriöt	21
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	22
Nimistö	23
Vaikutukset (luonnosvaihe)	23
TOTEUTUS	28
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	28
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	33

LIITTEET

LIITTEET TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ajantasa-asemakaavaote ja maanomistuskartta
 - Havainnekuva
 - Vesihuoltoverkosto
 - Asemakaavaluonnos
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet
7. Rakentamistapaohjeet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Jokelan keskustan yleissuunnitelma, 2020
 - Konduktöörinkuja, asemakaavan meluselvitys, Sitowise 2019
 - Luontoselvitykset Tuusulan Jokelassa Opintien itäpuolen ja Varikonkulman alueella vuonna 2018, Faunatica 2018
 - Kulttuurimaisema- ja rakennuskanta, Jokelan taajama, 2018
 - Kartanoherrankujan alueen rakennettavuusselvitys, Viatek Tapiola Oy 1992
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle. Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualan pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,22M€

VE 2: 1,18M €

Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,27M €

VE 2: 1,52M €

Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä ja/tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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 liikennetarkoituksista 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 laattikotehtaan 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 irrallisen suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

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 korttelien 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.

Vanutehtaan asemakaavan muutoksen (ent. Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristö) käynnistäminen on määritelty Tuusulan kuntastrategian 2021-2025 mukaiseksi vuositavoitteeksi vuodelle 2022. Tavoite pohjaa kuntastrategian kohtaan 2. *Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut*. Kaava-alueen sijainti hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien saavutettavissa tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista yhdyskuntarakennetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².
Kaavaluonnoksen VE 1:n rakennusoikeus on 21 300 k-m².
Kaavaluonnoksen VE 2:n rakennusoikeus on 23 000 k-m².

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².
VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on suurelta osin rakentamaton. Nukarintien varrella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas, mutta pahoin tulipalossa kärsinyt vanutehdas, jolle on myönnetty purkulupa. Vanutehtaan itäpuolelle Nukarintien varrelle jää punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Opintien länsipuolella kaava-alueella sijaitsee vanha Ventoniemen linja-autohalli ja liikerakennus. Kaava-alueen eteläosat ovat pitkälti metsää, jota halkoo kevyenliikenteen reitti Pertusta kohti Jokelan keskustaa.



Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä. Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=0.45$

AK-kortteleissa saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15k-m² ylittävän osan, sekä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja 20% tontin rakennusoikeudesta.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelissa 6740 sallitaan myös III kerroksinen pientalorakentaminen. Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=0.35$.

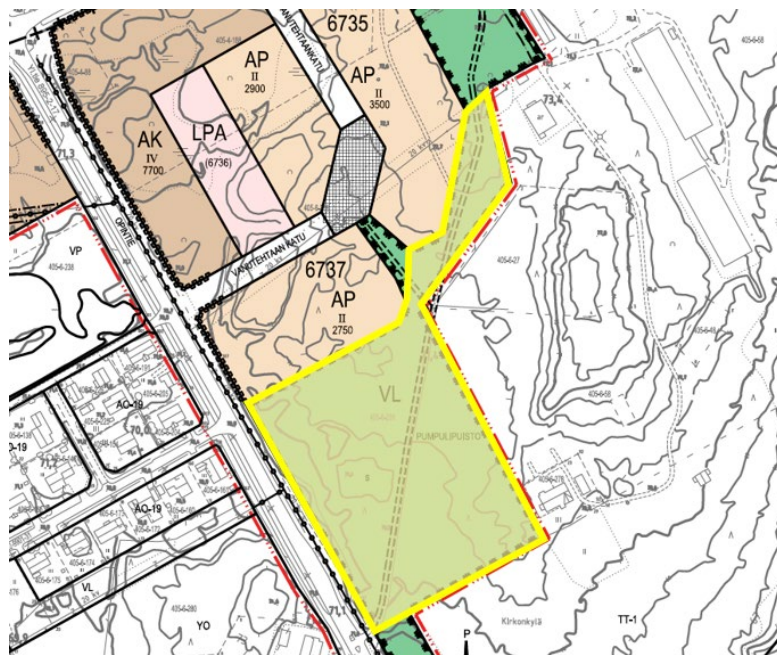
Kortteleissa saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja 20% tontin rakennusoikeudesta.

Erillispientalojen korttelialue (AO/s)

Korttelialue on osoitettu /s merkinnällä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristöksi. 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. Koko pihapiiri, sekä siinä sijaitsevat kaksi rakennusta on suojeltu asema-kaavalla. Uutta rakennusoikeutta ei ole osoitettu.

VE2: Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueelle on rajattu s-rajauksella maakunnallisesti arvokas luontotyyppikohde, joka voidaan tulevaisuudessa perustaa luonnonsuojelualueeksi.



kuva: s-rajauksen laajuus

VE1: Luonnonsuojelualue (SL)

Valtakunnallisesti arvokas luontotyyppikohde, jolle tullaan perustamaan luonnonsuojelualue.

Liikenne

Lähtökohdat

Nukarintien liikennemäärä on nykyisin noin 1800 ajon. /vrk ja Opintien noin 2500 ajon. /vrk.

Kaavaratkaisu

VE 1

Opintielle liittyvä päätyvä Vanutehtaankatu palvelee uusien asuin-kortteleiden ajoa ja toimii osana kevyen liikenteen verkostoa. Kevyt liikenne Pertusta asemalle ohjataan kaava-alueen lävitse pysäköintialueiden viertä kulkevaa kevyen liikenteen reittiä pitkin. Metsässä kulkevat reitit säilyvät ja niitä linjataan uudelleen tarpeellisilta osin.

VE 2

Kaava-aluetta palvelee Opintieltä Nukarintielle kulkeva Vanutehtaankatu. Kadun liikenteellistä solmukohtaa merkitsee aukio, joka samalla palvelee hidasteena. Kevyt liikenne ohjataan alueen halki samaa katuyhteyttä pitkin. Metsässä kulkevat reitit säilyvät ja niitä linjataan uudelleen tarpeellisilta osin.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee n. 500 metrin etäisyydellä Jokelan keskustan kaupallisista palveluista sekä Jokelan terveyskeskuksesta, kirjastosta, koulukeskuksesta, Pertun koulusta ja Jokelan rautatieasemasta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

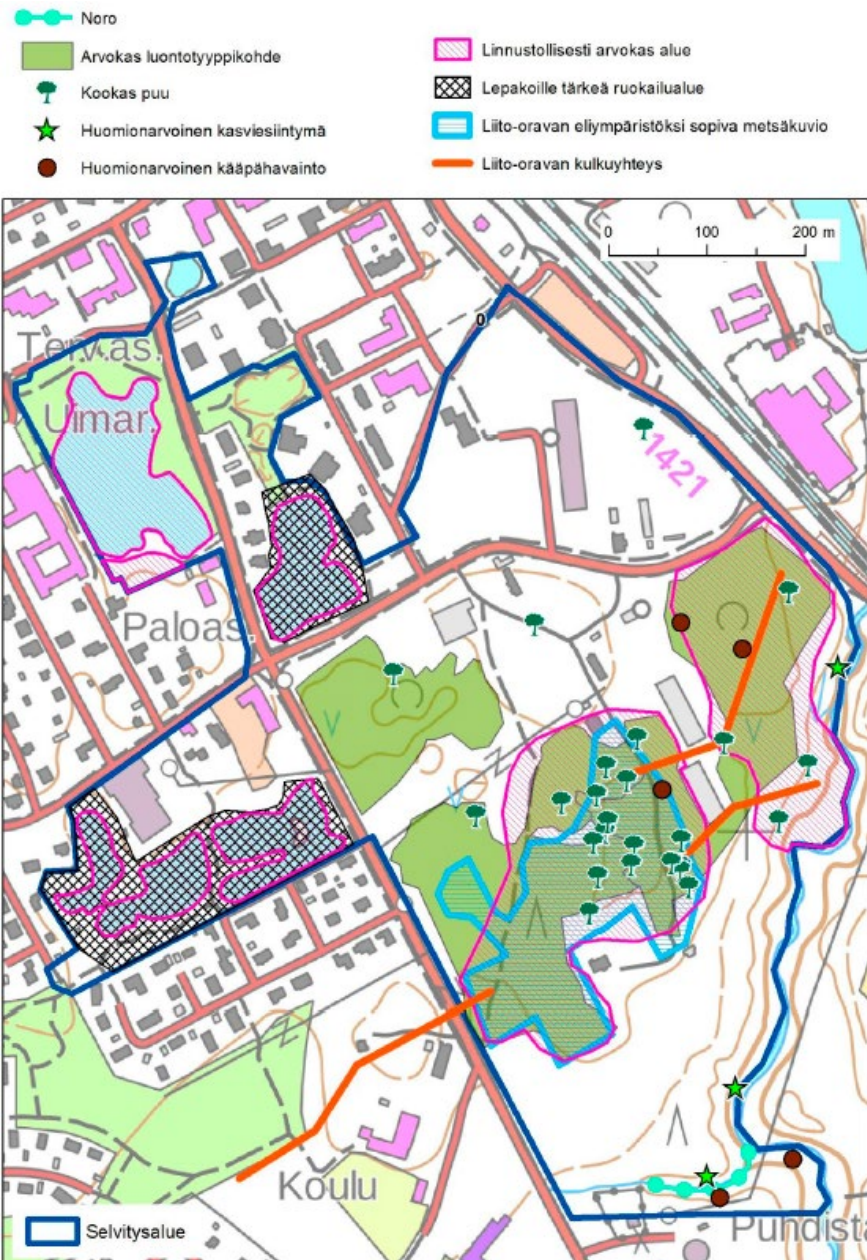
Lähtökohdat

Suuri osa kaava-alueesta on nykytilassa rakentumatonta metsää. Rakentuneita alueita on ainoastaan paikoin Nukarintien varrella, sekä Opintien länsipuolella.

Kaava-aluetta koskeva luontoselvitys (Faunatica, 2018) kattaa varsinaista kaava-aluetta laajemman alueen, mukaan lukien keskustan lampien ympäristöt ja Nukarintien eteläpuoliset alueet Palojokeen asti. Nukarintien eteläpuolinen metsä on luontotyyppien ja kasvillisuuden monimuotoisuuden kannalta luontoselvityksen selvitysalueen arvokkain. Palojoen ranta-alueiden niittyjen ja Laatikotehtaantien välissä kasvaa nuorta-varttunutta lehtipuuvaltaista (koivu, haapa, harmaaleppä, raita, pihlaja sekä kuusen taimia) metsää. Alue on ilmeisesti ollut aiemmin avointa ja vasta viimeaikana puustottunut. Nukarin- ja Opintien risteyksen kaakkoispuolella on lehtipuuvaltaista kosteaa lehtoa. Opintien itäpuolella, alueen läpi kulkevan ulkoilureitin molemmin puolin, on runsaslahopuustoista tuoretta lehtoa.

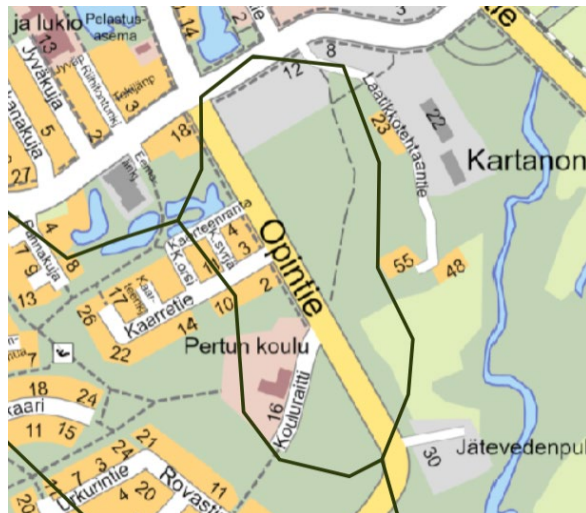
Palojoen ranta-alueet ovat pensoittuvaa niittyä. Palojosta on vapaa kulkuyhteys mereen, ja siellä on luontaisesti lisääntyvää taimenta ja harjusta. Merivaelteiset taimenkannat on arvioitu äärimmäisen uhanalaisiksi ja Etelä-Suomen sisävesien harjuskannat silmälläpidettäviksi. Virtavesien hoitoyhdistys ry on kunnostanut Jokelan seudulle taimenen lisääntymisalueita. Taimen- ja harjuskantojen uhkatekijöitä ovat muun muassa vedenlaadun huonontuminen ja lisääntymisalueiden liettyminen. Palojoen pää- ja sivu-uomien eroosio lisää kiintoaineen määrää joessa, mikä tukkii ja heikentää taimenen kutusoraikkoja koskialueilla. Rantapuustot ja -pensaikot ovat keskeisiä lisääntymisalueiden liettymisen ehkäisyssä, mutta myös taimenen ravinnon saannissa. Rantapuustot ja -pensaikot myös hillitsevät vesistön lämpötilavaihteluita. (Faunatica, 2018) Palojoki ranta-alueineen rajautuu maankäytöllisesti kaava-alueen ulkopuolelle, mutta luonnonympäristön kannalta kaavan vaikutusalueelle.

Kaava-alueelta on luontoselvityksen (Faunatica, 2018) yhteydessä rajattu kaksi arvokasta luontotyyppikohdetta. Kohde 1 täyttää runsaslahopuustoisena lehtona maakunnallisesti arvokkaan kohteen nk. LAKU-luontotyyppikriteerin. Kohde 2 on paikallisesti arvokas lehto, arvoluokan D kohde. Kaava-alueella sijaitsee lukuisia huomattavan kookkaita puuyksilöitä. Eteläisen lehdon (kohde 1) alueelle rajautuu liito-oraville sopiva metsäkuvio, ja alue on myös linnustollisesti merkittävä, kuten myös kaava-aluetta ympäröivät lammet. Kaava-alueella havaittiin luontoselvityksen yhteydessä runsaasti vieraskasvilajien esiintymiä, ja vanutehtaan ympäristöstä löydettiin jätettä.



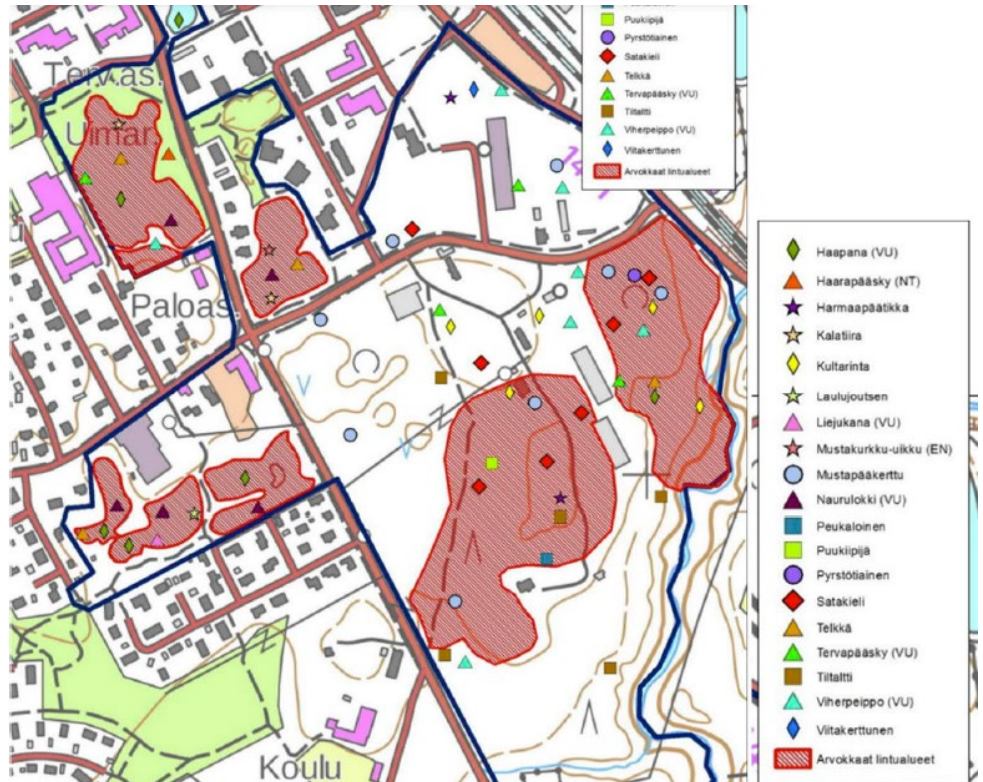
Yhteenveto luontoselvityksen tärkeimmistä tuloksista (Faunatica, 2018)

Kaava-alueen eteläosassa kulkee pieni Palojokeen laskeva kausikuiva noro, joka on osittain luonnontilaisen kaltaisena vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde. Noro on luonnontilainen erityisesti kaava-alueen ulkopuolelle jääviltä osin, laskiessaan Palojokeen. Noron valuma-alueeksi on Metsäkeskuksen valuma-alueiden määrittämis-työkalun mukaan arvioitu 27 ha, joka kattaa valtaosan Vanutehtaan kaava-alueesta.



Kaava-alue kuuluu samaan valuma-alueeseen Opintien länsipuolen lampien kanssa.

Linnustollisesti kaava-alue on kokonaisuutena lintujen kannalta merkittävä. Pesimälinnusto on alueen pinta-alaan suhteutettuna huomattavan runsas ja monipuolinen, ja alueella elää myös uhanalaisia lajeja. Vanutehtaan alue asemakaava-alue on mm. seuraavien vaateliaden 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.)



Linnustollisia arvoja kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Punaisella merkityt alueet kuvaavat arvokkaita lintualueita (Faunatica, 2018)

Kaavaratkaisu

VE 1

Kohde 1 on osoitettu kaava-alueelle rajautuvalta osaltaan SL-käytötarkoituserkinnällä luonnonsuojelualueeksi. Kohteen 2 osalta menetettävien arvojen kompensoimista ja haittojen vähentämistä on tutkittu osana SYKE:n ekologisen kompensoinnin pilottihanketta, jota avataan tarkemmin kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa.

VE 2

Kohde 1 on osoitettu kaava-alueelle rajautuvalta osaltaan suurimaksi osaksi s aluerajauksena lähivirkistysalueelle. Osa kohteesta jää AP-korttelialueen alle. Kohteen 2 osalta menetettävien arvojen kompensoimista ja haittojen vähentämistä on tutkittu osana SYKE:n ekologisen kompensoinnin pilottihanketta, jota avataan tarkemmin kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa.

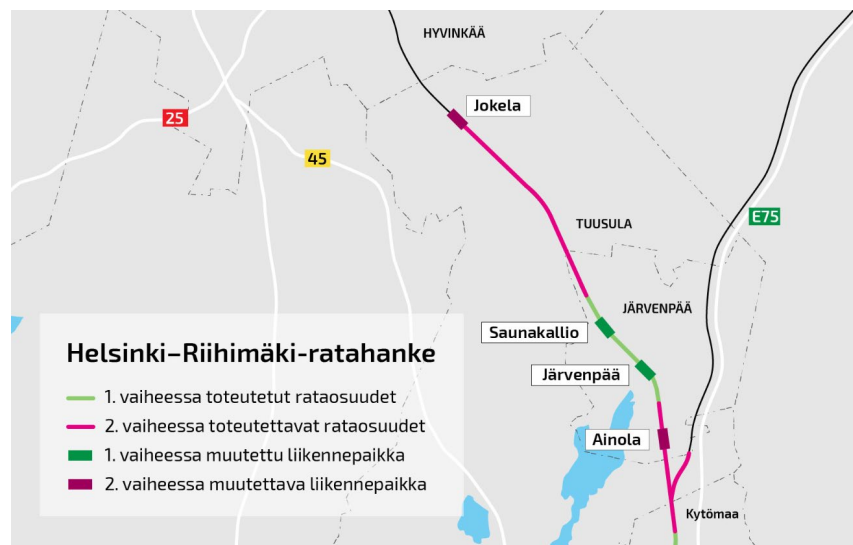
Hulevesiä tulee viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² pintaa kohden. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien järjestämisestä.

Ehdotusvaiheessa laaditaan hulevesiselvitys ja -suunnitelma, ja hulevesimääräyksiä tarkistetaan sekä täydennetään niiden mukaisesti.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu MAL suunnitelman mukaiselle ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle, jolle pyritään ohjaamaan vähintään 90 % kuntien kaavoittamasta asumisen kerrosalasta. Kaava-alueen sijainti on keskeinen niin Jokelan taajamassa, kuin rautatien takia laajemmalla alueella.



Pasila-Riihimäki ratahankeeseen 1. ja 2. vaiheen karttakuva

Pasila-Riihimäki ratahankkeen yhteydessä Jokelaan rakennetaan lisäraiteita, mikä lisää entisestään alueen saavutettavuutta kestävin liikkumisen muodoin.

Luontokysymyksiä on käsitelty Luonnonympäristö kappaleessa yllä.

Kaavaratkaisu

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee osittain valtakunnallisesti merkittävällä Jokelan teollisuusalueella (RKY2009). Jokela on varhainen esimerkki rautatien varrelle rakentuneesta monipuolisesta teollisuusalueesta, ja tehtaiden ympärille kasvaneesta taajamasta. Jokelan tiilitehdas, jonka ympärille teollisuustaajama on kehittynyt, on tuotantoalansa keskeinen ja hyvin säilynyt edustaja. Tiilitehtaan lisäksi Jokelassa on tilitikki-, laatikko- ja vanutehtaan rakennuksia. Tehtaiden ja rautatien lisäksi merkittävän osan taajaman maisemakuvaa muodostavat tiilitehtaiden savenotosta syntyneet savikuopat, jotka nykyisin lukuisina lampina muistuttavat alueen teollisuusperinnöstä.

Kaava-alueella sijaitsee Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita.

Jokelan tehdasalueen nuorempaa kerrostumaa edustavat (kaava-alueen ulkopuolelle rajautuvan Jokelan paloaseman lisäksi) Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus sekä linja-autohalli vuodelta 1952 ja noppamainen telttakattoinen asuinrakennus vuodelta 1935. Ventoniemi liittyy läheisesti Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin, sillä Ventoniemen kuorma-autoilla kuljetettiin palokalusto palopaikoille ennen kuin palokunta sai hankittua oman autonsa 1950-luvun alussa. Arkkitehtonisesti Ventoniemen liikerrakennus ja asuinrakennus edustavat 1950-luvun liikerrakentamista, joka alkaa käydä harvinaiseksi keskisellä Uudellamaalla. Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon mukaan kohteilla on merkitystä historiallisina taajamakuullisina kerrostumina yleisesti Jokelan, mutta erityisesti Opintien itäpuolen muuttuvassa ympäristössä. Maanomistajan mukaan rakennukset ovat käyttöikänsä päässä, ja niiden tulevat korjauskustannukset tulisivat nousemaan kohtuuttoman korkeiksi. Rakennusten kuntoa selvitetään tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä rakennukset on 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”.

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on ollut tunnistettuja kulttuuriarvoja, erityisesti osana Jokelan teollisuusaluetta (RKY2009). Arvot ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on myönnetty purkulupa, jonka 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.



Vanutehdas

Oy Suomen vanutehdas Ab perustettiin 1904 Hyvinkään Kaukakselle. Konkurssin ja omistajanvaihdon jälkeen toimintaa laajennettiin

Jokelaan, josta hankittiin entiset tärkkelystehtaan rakennukset. Vanutehtaan tuotanto Jokelassa aloitettiin 1915. Kahden tulipalon seurauksena tehdas rakennettiin uudestaan 1917 ja 1920. Nykyisen kuutiomaisen asun tehdas sai 1938 ja 1956 tehdyissä laajennuksissa. 1970-luvulla Oy Tamro Ab osti yrityksen ja aloitti tiloissa ambulanssien valmistuksen.

Vanutehtaan itäpuolella, Nukarintien varrella, sijaitsee tiilitehtaan alueen vanhin rakennus, joka on peräisin tehtaan alkuajoilta ja on rakennettu ilmeisesti vuonna 1878. Yksikerroksinen, satulakattoinen hirsitalo on vuorattu myöhemmin peiterimalaudoituksella ja ikkunat ovat kuusi- ja yhdeksänruutuiset. Erityisenä tunnuspiirteenä on päätyjen ylätippalistan alapuolelle ulottuvat laudanpäät, jotka on veistetty kolmionmuotoisiksi ja maalattu valkoisiksi, kuten vuorilaudat ja ikkunanpuitteet. Rakennuksessa on pitkällä sivulla kaksi ikkunoin varustettua nelikulmaista, kolmilapekattoista umpikuistia. Pohjamuodoltaan talo on paritupa, jonka luoteenpuoleisessa päädyssä on jatkeena kamareita. Rakennuksen kaakkoispäädyssä, pienessä huoneistossa, sijaitsi tiilitehtaan konttori. Konttorirakennus on kunnan vuokraamana asuinkäytössä ja hyvässä kunnossa. Pihapiiriin kuuluu myös ulkorakennus, johon on myöhemmin lisätty poikittainen lisäosa vuonna 1937. Koko pihapiiri liittyy puretun Kellokasarmin tapaan tiilitehtaan synnyttämään puurakennusten ryhmään, jolla on merkitystä tehdasympäristön historiallisen ja maisemallisen kokonaisvaikutelman kannalta. Pihapiiri kuuluu myös RKY2009 alueelle. Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä konttorirakennus on arvioitu luokan 1 kohteeksi, ja ulkorakennus luokan 3 kohteeksi. Kokonaisuudessaan pihapiiri on luokan 2 aluekohde.



Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori



piharakennus

Luokan 2 aluekohteen suojelusuositus on: *"Kokonaisuuden keskeisiä ominaispiirteitä tulee vaalia osakohteiden luokitusta noudattaen. Myös tiet ja pihojen rakenteet tulisi huomioida. Sopeutuva uudisrakentaminen on mahdollista"*.

Luokan 1 rakennusten suojelusuositus on: *"Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksiin sallitaan säilyttäviä tai alkuperäistä asua kunnioittavia muutoksia, jotka tulee tehdä harkiten ja rakennuksen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet huomioiden"*.

Luokan 3 rakennusten suojelusuositus on: *"Rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennusta kunnioittaen, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia. Muutokset tulisi toteuttaa rakennuksen muodon ja koon sekä ympäristön ehdoilla"*.

Kaavaratkaisu

Vanutehtaalle on myönnetty purkulupa. Muistumana vanutehtaasta alueen uusi katu nimetään Vanutehtaankaduksi ja lähivirkistysalue/suojelualue Pumpulipuistoksi. Rakentamista pyritään ohjaamaan kaavamääräyksin (tarkentuvat ehdotusvaiheessa) ja rakentamistapaohjeiden avulla niin, että Puistokadun päätteenä olevat rakennusmassat peilaisivat vanutehtaan vastaavia näkymiä.

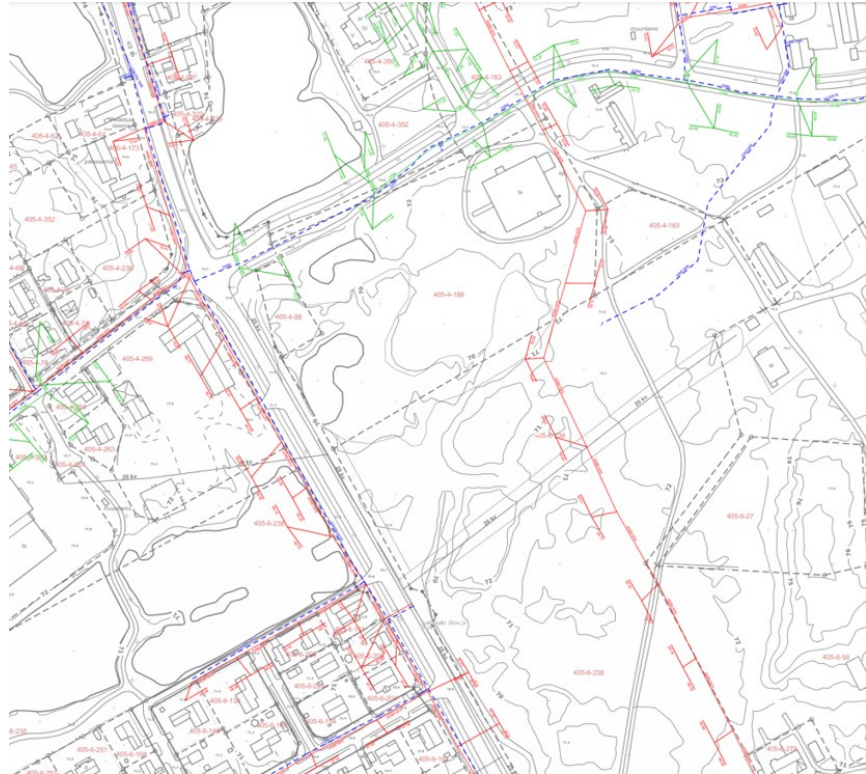
Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori pihapiireineen suojellaan asemakaavassa.

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.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Kaavaratkaisu

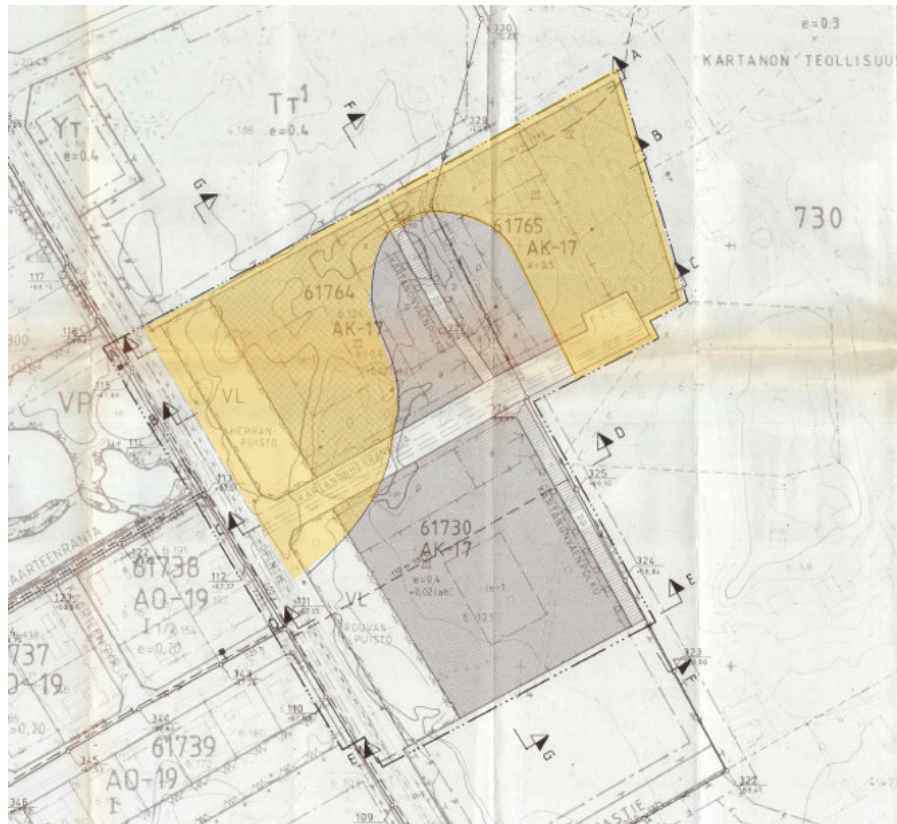
Kaavaluonnosvaihtoehdot edellyttävät putkien siirtoa kaava-alueella n. 370m matkalla niin, että putket linjataan kulkemaan lähivirkistysalueen reunaa pitkin.

Laaditaan infran yleissuunnitelma, jos mahdollista. Hulevesien hallinnasta laaditaan suunnitelma ehdotusvaiheessa.

Mahdolliset ET alueet varataan ehdotusvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat



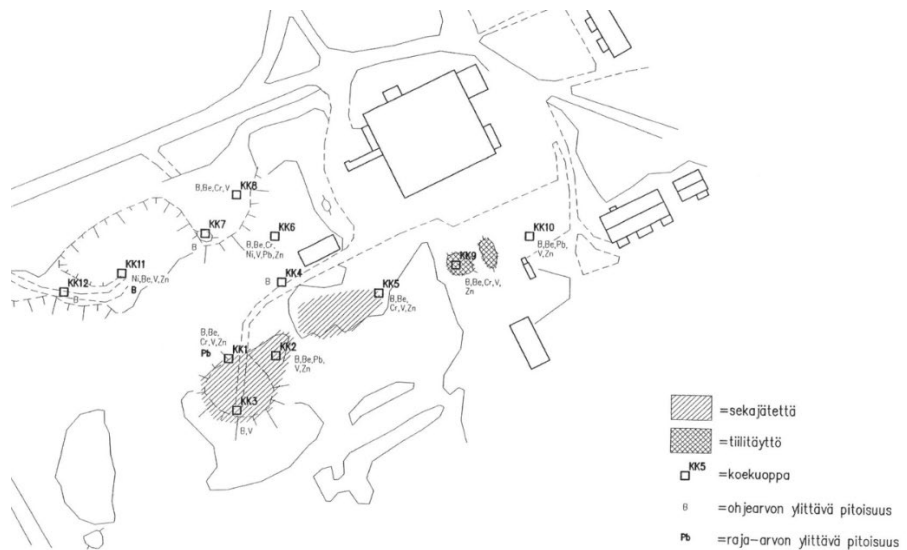
Ote Kartanon alueen rakennettavuusselvityksestä (Viatek Tapiola Oy, 1992). Keltaisella esitetty kantavan pohjamaan alue ja harmaalla pehmeikköalue.

Kaavaratkaisu

Kantavan pohjamaan alueella rakennukset perustetaan pääsääntöisesti antureilla tai laatalla kantavan pohjamaan tai ohuen pehmeän maakerroksen osalla suoritetun massanvaihdon varaan.

Pehmeikköalueella 1 kerroksiset puurakenteiset rakennukset voidaan perustaa pääsääntöisesti reunavahvisteista laattaperustusta käyttäen kuivakuorisaven varaan, edellyttäen, että perustamistaso ja pihan taso noudattavat nykyistä maanpintaa. Rakennustyyppiin tulee olla mahdollisimman kevyt. 2 kerroksiset ja korkeammat rakennukset suositellaan perustettavaksi tiiviiseen moreenikerrokseen lyötävillä tukipaaluilla. Paaluperustusta käytetään sekä rakennuksen että pihan korkeusasema voidaan valita maanvaraiseen perustamiseen verrattuna vapaammin. Vaihtoehtoisesti enintään 2 krs rakennukset voidaan perustaa käyttämällä kevenysperustusta (laatta + kevytsorakevenys).

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

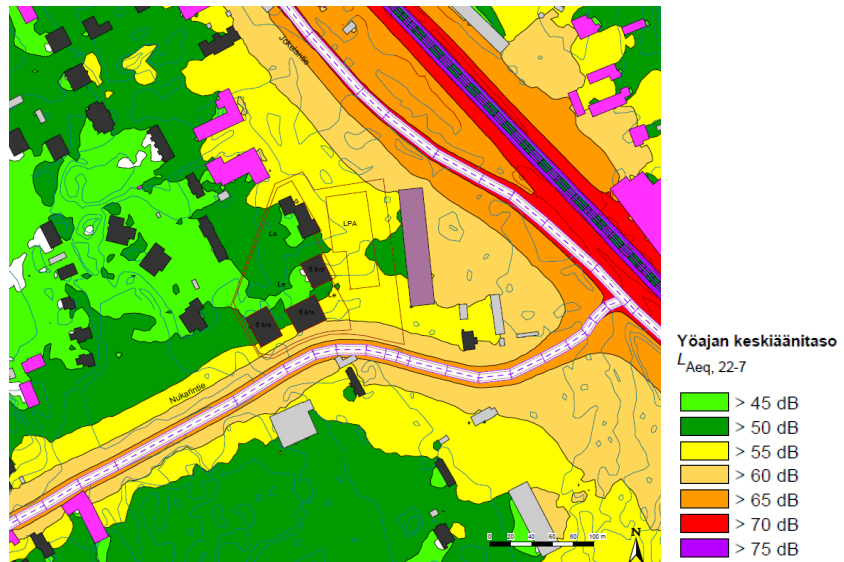
Ote maaperätutkimuksesta Vanutehtaan ympäristössä (Golder, 2000)

Vanutehtaan ympäristössä maaperässä on paikoin jätettä. Koe-kuopista kk1-kk3 havaittiin n. metrin paksuinen kerros jätetäyttöä. Jätteen arvioidaan olevan peräisin vanhasta vanutehtaasta. Suurin osa jätteestä on yhdyskuntajätettä, mutta joukossa on myös rakennusjätettä. Koekuoppa kk5:stä havaittiin maansekaista jätettä, ja kuopan lähialueiden voidaan arvioida sisältävän samankaltaista jätettä kuin koekuoppien kk1-kk3 alueella. Rakennusjätettä havaittiin koekuopassa kk9 ja vähäisiä määriä koekuopassa kk2. Kk9:ssä oli tiilitäyttöä 1 metrin paksuudelta. Kk4:ssä havaittiin maansekaista metallijätettä. Yhteensä osittain maansekaista sekajätettä arvioidaan koekuoppien kk1-kk5 alueilla olevan n. 1 500 - 2 000 m³. Lisäksi tiiltä arvioidaan kk9:n lähialueella olevan n. 200 m³.

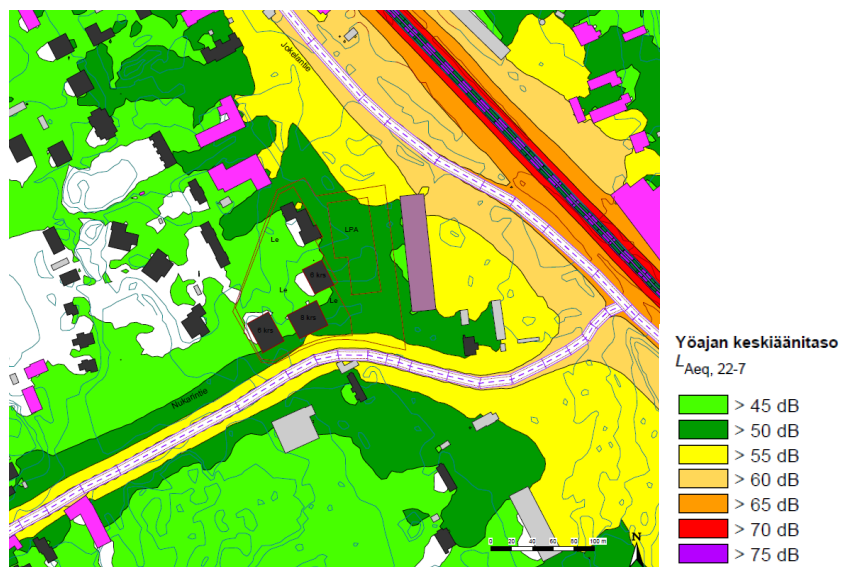
Raja-arvot ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia todettiin koekuopissa kk1 (Pb 315 mg/kg) ja kk11 (B 72 mg/kg). Luonnonmaassa ohjearvot ylittivät yleisesti B:n, V:n ja Be:n kohdalla. Täytömaasta ohjearvon ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia havaittiin koekuopissa kk1-kk2 ja kk5-kk6 sekä kk8-kk11. Merkittäviä hiilivetyjen pitoisuuksia ei tutkituista näytteistä todettu.

On huomioitava, että maaperätutkimus on laadittu vuonna 2000, ja se voi olla osin vanhentunut. Jätteen määrä alueella voi olla lisääntynyt, ja ohjearvot on ehdotusvaiheessa syytä tarkistaa.

Konduktöörinkujan asemakaavan muutosta (lainvoima 2020) varten laadittu meluselvitys (Sitowise, 2019) kattaa Vanutehtaan kaava-alueen Nukarintien liikenteen osalta. Selvityksen pohjalta vaikuttaisi, että asunnoille on helppo varmistaa melulta suojaisat pihalueet ohjaamalla rakennusmassoja Nukarintien varrelle. Jokelantien ja radan meluvaikutukset eivät kannu Vanutehtaanalueelle asti.



Päiväajan melu ennustetilanteessa 2040



Yömelu ennustetilanteessa 2040

Kaavaratkaisu

Huomioidaan melukysymykset rakennusalojen sijoittamisessa ja tarkemmissa rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä ehdotusvaiheessa.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

XXXX

Kaavaratkaisu

XXX

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.1.2022 ehdottaa, että Vanutehtaan asemakaavamuutoksessa ei käytetä voimassa olevan asemakaavan toteutumaton nimistöä, vaan sen sijaan käytetään nimiä Vanutehtaantie ja Pumpulipuisto, sekä tarvittaessa näistä johdettuja polkujen ja kujien nimiä.

Vaikutukset (luonnosvaihe)

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaava-alueen luontoarvoja on selvitetty vuonna 2018 Opintien itäpuolen ja Varikonkulman alueen luontoselvityksessä (Faunatica). Ekologista kompensatiota on tutkittu osana SYKE:n ekologisen kompensatian pilottikokeilua. Rakennuskulttuuriarvot on eritelty Tuusulan kunnan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä (2018). Sitowise on mallintanut Nukarintien liikennemelua Konduktöörinkujan asemakaavan muutosta varten vuonna 2019, ja tiedot ovat relevanttia lähtötietoa myös Vanutehtaan kaavamuutokselle. Maaperätiedot on kerätty Kartanonherrankujan alueen rakennettavuusselvityksestä, jonka on laatinut Viatek Tapiola Oy vuonna 1992, alueen voimassa olevaa asemakaavan laatimista varten. Ehdotusvaiheessa lisäselvityksiä vaativat erityisesti alueen hulevesijärjestelyt ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kunto. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten suunnitteluun suhteessa alueen historiallisiin arvoihin ja lähiympäristöön.

Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten keskeiset erot ja vertailu



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 liikenneratkaisuihin 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 päättävä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katua tulevaisuudessa laattikotehtaan 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 irrallisen suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonalisäveroa seuraavasti:

VE 1:n rakentamiskustannukset ovat karkeasti arvioituna 600 000 €, josta 140 000 € koostuu pääviemärin siirrosta, ja loput katualueiden ja kevyen liikenteen väylän rakentamisesta. Uutta katua rakennetaan n. 150 m ja kevyen liikenteen väylää 250 m.

VE 2:n rakentamiskustannukset ovat karkeasti arvioituna 900 000 €, josta 140 000 € koostuu pääviemärin siirrosta, ja loput katualueen rakentamisesta. Uutta katua rakennetaan n. 340 m.

Vanutehtaan kunnallistekniikkaa varten on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kunnan omistamille maille kaavoitettavien tonttien arvo on vyöhykehinnaston mukaan karkeasti arvioituna VE 1: 1,22M€ ja VE 2: 1,18M€. Eroavaisuudet vaihtoehtojen välillä johtuvat rakennusoikeuden erilaisesta jakautumisesta asuinpientalo- ja kerrostalorakentamisen välillä. Koska luonnosvaiheen arviot ovat karkeita, ja suunnitelma tulee tarkentumaan ehdotusvaiheessa, voidaan todeta, että vaihtoehdot vastaavat tontinmyyntitulojen osalta toisiaan.

Yksityiselle maalle kaavoitettavien tonttien arvo on vyöhykehinnaston mukaan karkeasti arvioituna VE 1: 1,27M€ ja VE 2: 1,52M€. Osa erosta selittyy Ventoniemen varikkotontille tutkituilla eri vaihtoehdoilla. Kunta saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien arvonnoususta tuloja maankäyttökorvauksina, joista sovitaan erikseen Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

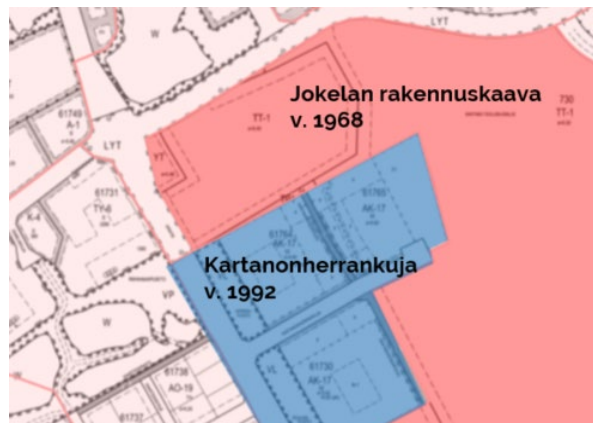
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen laajentaa Jokelan rakennettua keskusta-aluetta johdonmukaisesti ja Jokelan keskustan yleissuunnitelmaan nojaten. Yhdyskuntarakenne eheytyy ja Pertun koulu sekä entinen kirkon seutu kiinnittyvät paremmin osaksi taajamarakennetta, kun Opintien itäpuolen työpaikka-alueet osoitetaan asuinkäyttöön. Ympäristö muuttuu tunnelmaltaan turvallisemmaksi, kun vaaralliseksikin kuvaillut joutomaat vanutehtaan ympäristössä rakennetaan. Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan rakentamisen määrä kaava-alueella vähenee.

Kumpikin luonnosvaihtoehdoista mahdollistaa lampireitin kulkemisen Ventoniemen lammilta kaava-alueen lävitse Pesulan lammelle, Vaihtoehdon 2 mukainen reitti on johdonmukaisempi jatkaen Ventoniemen lampien eteläistä laitaa kulkevaa polkua suoraviivaisesti Opintien itäpuolella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualan voimassa olevista asemakaavoista Kartanonkerankujan rakennuskaava (3235) 30 vuotta vanha (lainvoima 1992), toteutumaton ja erityisesti luontoarvojen osalta vanhentunut. Vanutehtaan alueella on edelleen voimassa 1968 lainvoiman saanut Jokelan rakennuskaava. Selvästi luontoarvot ovat myös tämän alueen osalta kehittyneet viimeisen 50 vuoden aikana, ja rakentamisen vaikutuksia niihin on syytä arvioida uudelleen.



Menetettävien luontoarvojen kompensointimahdollisuuksia on tutkittu osana Suomen Ympäristökeskuksen SYKE:n Ekologisen kompensoinnin pilottihanketta. Pilottihankkeessa testataan hyvityksen ja heikennyksen laskenta- tai arviointityökalua tapausesimerkkien, kuten Vanutehtaan alueen, avulla.

Ekologiseen kompensointiin tulisi turvautua vasta viimesijaisena keinona. Ennen kompensointiä tulisi haittoja välttää ja väistämättä aiheutuva haitta lieventää. Kompensoinnin tavoitteena on kaikkien ekologisten heikennysten hyvittäminen (No Net Loss, NNL) tai nettopositiivisuus (Net Positive Impact, NPI). Hyvityksiä voidaan tuottaa esimerkiksi ennallistamalla tai hoitamalla luontotyyppien esiintymää tai suojelemalla arvokkaita luontokohteita.

Vanutehtaan alueella ekologista kompensointiä on tutkittu arvokkaiden luontotyyppien kompensoimiseksi. Toinen suunnittelualueen arvokkaista luontotyyppikohteista, paikallisesti arvokas lehtoalue on tuhoutumassa asemakaavan muutoksen myötä. Ekologisen kompensoinnin laskennassa luonnolle aiheutuvan haitan suuruus arvioidaan pinta-alan, suorien ja epäsuorien heikennysten voimakkuuden ja heikennettävän alueen laadun perusteella. Vanutehtaan menetettävän lehtoalueen pinta-ala on 1,99 ha, ja siitä koituvan haitan määrä laskutavasta riippuen 1,49-1,69 hha (haitan luontotyyppihehtaaria). Koska kyse on pilottihankkeesta, laskelmat ovat alustavia ja työkalut edelleen kehitysvaiheessa.

Hyvitystoimenpiteen pinta-ala lasketaan heikennyksen luontotyyppihehtaarien määrän, erilaisten osakertoimien ja hyvityksen vasteen pohjalta. Mikäli paikallisesti arvokkaan lehdon menettäminen hyvitetäisiin pelkästään Metso-kelpoista metsää suojelemalla, tulisi suojella 6,99 ha metsää. Suojeltavasta kohteesta tulee edelleen laskea sen tuottaman hyvityksen määrä. Esimerkiksi luontoselvityksen mukaisen maakunnallisesti arvokkaan lehdon suojeleminen kokonaisuudessaan tuottaisi 0,89 hha hyvitystä, joka kompensoisi 60% paikallisesti arvokkaalle lehdolle aiheutuvasta haitasta.

Kumpikin luonnosvaihtoehto parantaa luontoarvojen säilymistä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, jossa koko suunnittelualue on rakentamiselle osoitettu tonttimaata. Kaavamuutos vähentää rakentamisen määrää koko suunnittelualueella. VE 1:ssä maakunnallisesti arvokas lehto (kohde 1, luontoselvitys, Faunatica 2018) säästyy kokonaisuudessaan ja perustetaan luonnonsuojelualueeksi. VE 2:ssä lehto säästyy suurimmilta osin, ja voidaan perustaa luonnonsuojelualueeksi. Ekologisen kompensoinnin pilottihankkeen valossa voidaan kuitenkin todeta, että VE2:ssä maakunnallisesti arvokkaalle lehdolle aiheutuva haitta kasvaa äkkiä niin suureksi, että sen kompensoiminen ei ole realistista.

Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa erityisesti hulevesien osalta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kevyen liikenteen yhteydet paranevat kaavamuutoksen myötä. Opintien katualueen leventäminen mahdollistaa nykyisen kevyen liikenteen väylän jatkamisen Kartanon I -alueelta Pertun koululle asti. Opintien itäpuolisten alueiden läpi kulkevan liikenteen sujuvuus tutkitaan kaavatyön yhteydessä. Lampireittiä täydennetään toimivammaksi kokonaisuudeksi. Kaavamuutos liittää Opintien itäpuoleiset alueet liikenteellisesti paremmin osaksi keskustan verkostoa.

Kaavamuutos edellyttää pääviemäriin siirtoa kaava-alueella, mutta mahdollistaa samalla viemäriin linjauksen uudelleen tutkimisen myös Konduktöörinkujan kaava-alueella, jota viemäri nykyisellään rasittaa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kummassakin luonnosvaihtoehdossa Nukarintien laitaa rajaavat korkeammat kerrostalomassat. Massat keskustelevat Pesulan lampea itäpuolelta rajaavien pistetalojen kanssa, ja luovat lampiympäristöön uudenlaisia näkymiä. Purettavan vanutehtaan sijainnille rakentuu kerrostalo - ratkaisulla pyritään säilyttämään Puistotieltä aukeava näkymä, jonka päätepisteenä vanutehtas ennen toimi. VE 2:ssa korkeampi rakentaminen rajaa myös Opintien laitaa pidemmälle etelään suhteessa VE 1:seen.

VE 1 ohjaa Pertusta keskustaan kulkevan kevyen liikenteen kaava-alueen halki uutta kevyen liikenteen yhteyttä pitkin. Kevyen liikenteen reitti muodostaa viihtyisän raitin, joka osaltaan jatkaa Puistotien miellyttävää vihreää ympäristöä. VE 2:ssa Vanutehtaan katu jatkaa Puistotien tunnelmaa.

VE 1 mahdollistaa Vanutehtaan kadun jatkamisen itään, jos viereisiä laatikkotehtaan alueita aletaan kehittää. Tällöin alueita palvelisi yhteinen liittymä Nukarintielle. Kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta tämä kytkisi kaava-alueen tulevaisuudessa osaksi laatikkotehtaan ja tiilitehtaan teollisuushistoriallista miljöötä. Alueiden kytkeytyminen toisiinsa muodostaa erityisiä vaatimuksia rakentamisen laadun ohjaamiselle Vanutehtaan kaava-alueella. Toisaalta kadun jatkaminen ei ole tulevaisuudessakaan välttämätöntä, ja se saattaa hyvin jäädä palvelemaan ainoastaan vanutehtaan kaava-alueella, ja alue säilyy irrallisena RKY-alueesta. VE2 erottaa Vanutehtaan kaava-alueen rakenteellisesti erilliseksi suhteessa teollisuushistoriallisiin laatikkotehtaan ja tiilitehtaan alueisiin, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen itsenäisempänä ympäristönä.

Kaavamuutos turvaa tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen säilymistä suojelemalla ne asemakaavalla.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa taajamarakennetta. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä rautatieasemalta ja on ilmastoviisaimpia täydennysrakentamisen alueita Jokelassa.

Menetettäviä hiilinieluja ja -varastoja kompensoidaan osaltaan suojelemalla metsää kaava-alueen etelälaidalla. Kuitenkin suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan hiilinieluja ja -varastoja säästyy enemmän.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Luonnosvaihtoehdot mahdollistavat erilaisten palveluasumisen ratkaisujen sijoittumisen A korttelialueille Nukarintien varrelle. Kaava parantaa eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia Jokelassa, sekä laajemmalla alueella, keskeisen ja rautatiehen tukeutuvan sijaintinsa takia.

Kaavaratkaisu parantaa liikenneturvallisuutta Opintien varrella ja Pertun koulun lähiympäristössä.

Muut merkittävät vaikutukset

VE 1

VE 2

TOTEUTUS

Täydennetään ehdotusvaiheessa

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

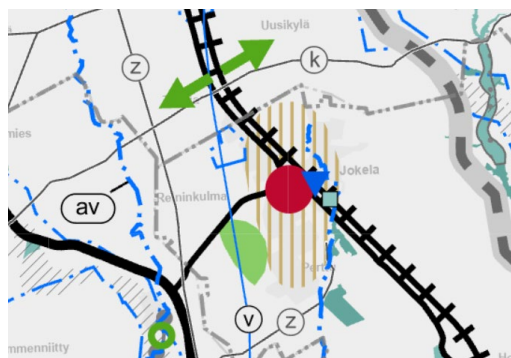
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema-kaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, liikenne sekä Ympäristöhäiriöt*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttövoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



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

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskusta-toimintojen alueelle, Jokelan keskuksen kohdalle.

Yleiskaava



Ote yleiskaava 2040:stä (KKL 12.10.2022).

Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksymisvaiheessa (KKL 12.10.202). Yleiskaavassa vanutehtaan alue ja Opintien itäpuoli on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka on ensimmäisen vaiheen laajenemisa-alue (AK-1). Opintien länsipuolen korttelit sekä paloaseman alue on merkitty tiiviiksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Suunnittelualueen itälaidalla kulkee viheryhteystarve. Arvokas Kartanon metsän lehtoalue on rajattu s(64)-merkinnällä.



Jokelan osayleiskaava (2008)

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).

Asemakaavat



Ote ajantasa-aseamakaavasta (23.11.2021)

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1968-1995). Opintien länsipuoleisen nk. varikonkulman korttelit on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueiksi (TY-6) sekä Eemelinkujan 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).

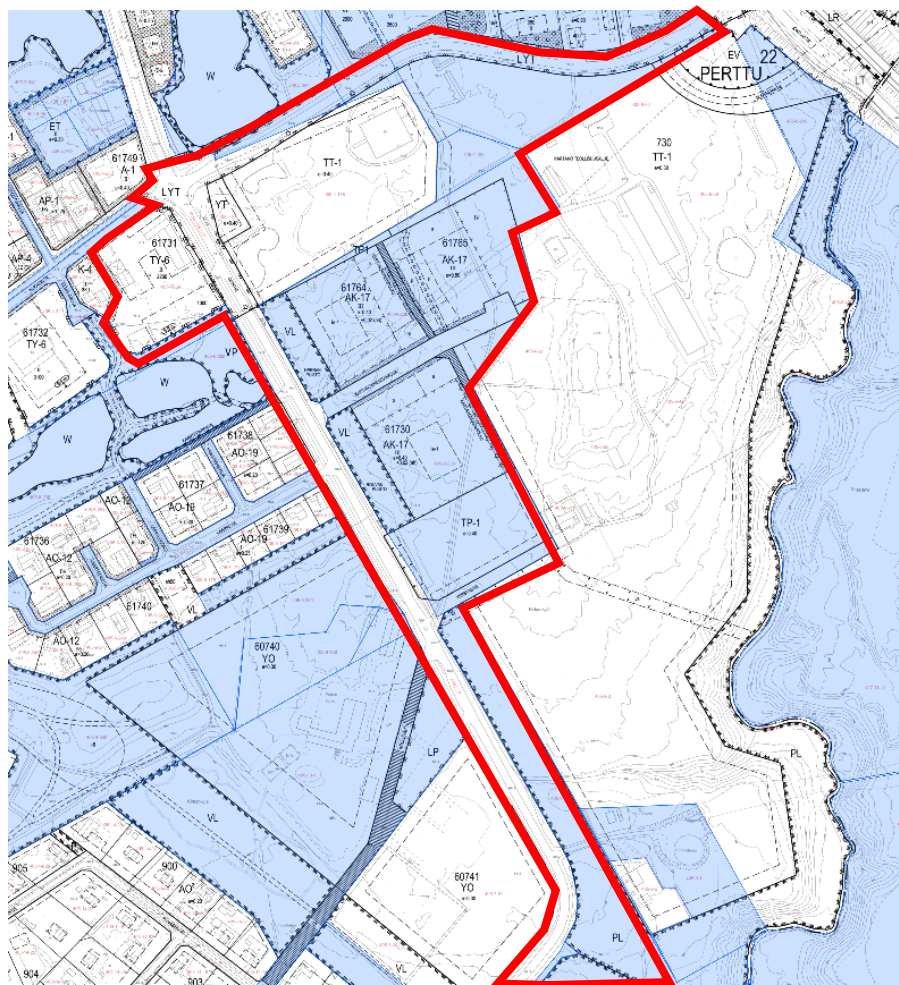
Muut suunnitelmat ja päätökset

Kuntakehityslautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet/muutosluonnoksen x.x.20xx.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



Kaava-alueen rajaus suhteessa maanomistukseen. Kunta omistaa sinisellä merkityt alueet.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Alueella on viisi yksityisten maanomistajien omistamaa kiinteistöä. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäytösopimukset tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2022.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Suomen ympäristökeskus
- Tuusulan Vesi
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018 ja asukastilaisuus järjestettiin 11.9. Jokelan koulukeskuksella. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvaa 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kuntakehityslautakunta käsitteli Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmisteluaineistoinen oli nähtävillä kunnan nettisivulla, TuusInfossa sekä Jokelan kirjastossa.

Asukastilaisuus järjestettiin verkossa 10.2.2022. Asukastilaisuudessa nousivat esiin Opintien liikenneturvallisuus, alueen halki kulkevien reittien linjaus sekä alueen rakenne (kerrostalovaltainen vai pientalovaltainen). Teknisten ongelmien vuoksi verkkotilaisuuden linkki ei toiminut, mikä saattoi karsia osallistujia, joten korvaava 2. asukastilaisuus järjestettiin 3.3.2022 myöskin verkossa. Ensimmäiseen tilaisuuteen osallistui kunnan edustajien lisäksi 14 osallistujaa. Toisessa tilaisuudessa oli yksi osallistuja, joka oli osallistunut myös ensimmäiseen tilaisuuteen, joten tilaisuutta ei jatkettu loppuun asti.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin luontoarvoihin, hulevesiin, arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luonnosvaihtoehdossa VE 1 maakunnallisesti arvokas lehtoalue säilytetään kokonaisuudessaan ja osoitetaan suojeltavaksi. Menetettävien luontoarvojen kompensointia on tutkittu osana SYKE:n ekologisen kompensoinnin pilottihanketta. Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamisoheissa. Kulttuuriarvot on huomioitu kaavamääräyksin ja vaikutusten arvioinnissa eri vaihtoehtoja vertaillen. Määräyksiä ja selvityksiä täydennetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa. Hulevesiselvitys ja -suunnitelma laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa, ja luonnosvaiheen hulevesimääräyksiä tarkistetaan sekä täydennetään niiden mukaisesti.

Yhteenveto mielipiteistä

Vuonna 2018 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotetut mielipiteet ja lausunnot käsittelivät pääosin samoja aiheita kuin vuonna 2021 vastaanotetut mielipiteet. Koska kaava-alueen rajaus on muuttunut ja kaavatyö on käynnistetty uudelleen, ei vuonna 2018 vastaanotettuihin mielipiteisiin ole erikseen vastattu.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ventoniemen kiinteistöön, Opintien liikenneturvallisuuteen, hulevesiin ja paloaseman tonttiin. Ventoniemen kiinteistö on otettu mukaan asemakaavan luonnosvaiheeseen ja luonnosvaihtoehtoista on keskusteltu maanomistajan kanssa. Jokelan paloaseman tontti on tiputettu pois kaava-alueesta. Opintien katualuetta levennetään, mahdollistaen liikenneturvallisuuden parantamisen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavaluonnoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Tuusulassa, 26.10.2022
Kaavoituspäällikkö