



Asemakaavan muutoksen selostus

Vanutehdas

Kaava nro 3601

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3601
PÄIVÄTTY 16.8.2023

Asemakaavan muutos koskee:

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

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

Kaavan nimi:
Vanutehdas

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kuntasuunnittelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.9.2018, päivitetty OAS 26.1.2022
Kuntakehityslautakunta: 26.10.2022 §88
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: 3.11.–5.12.2022
Kuntakehityslautakunta: 16.8.2023

Kunnanhallitus:

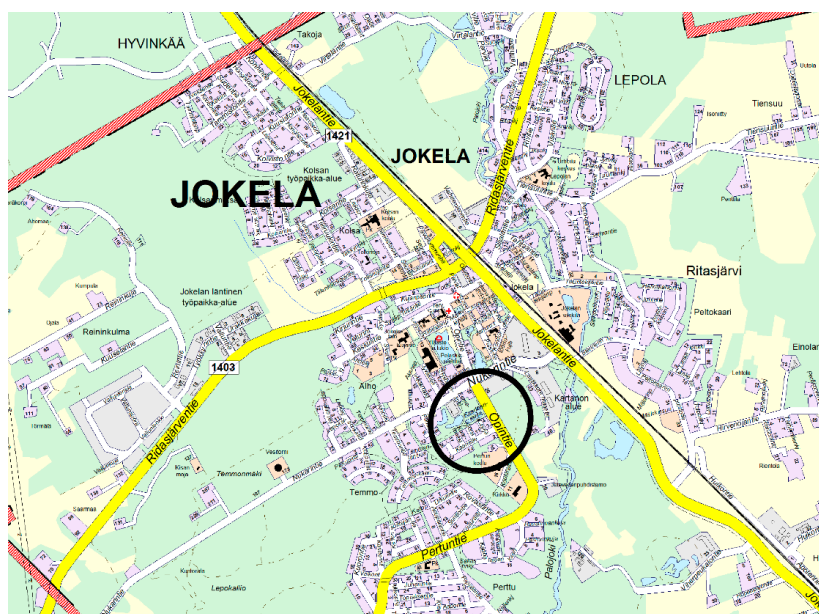
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Jokelan taajamassa ydinkeskustan eteläpuolella
Opintien ja Nukarintien risteyksen kaakkoispuolella.



kuva: kaava-alueen sijainti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus: Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija,
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kaavapiirtäminen: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori
Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Yleiskaavoitus: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Luontoarvot: Terhi Wermudsen, erityisasiantuntija

Maankäyttö: Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Kunnallistekniikka: Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Jukka Sahlakari

Rakennusvalvonta: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Muut viranomaistahot

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus: Annina Vuorsalo

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo: Juha Vuorinen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	7
Tavoitteet.....	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	10
Palvelut.....	11
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	12
Vesistöt ja hulevesien hallinta.....	14
Ekologinen kestävyys.....	16
Suojelukohteet	17
Yhdyskuntatekninen huolto.....	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	22
Ympäristöhäiriöt	23
Pelastusturvallisuus.....	24
Nimistö.....	24
Vaikutukset (luonnosvaihe)	25
TOTEUTUS	29
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	29
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	34

LIITTEET

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 (täydennetään ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen)
7. Rakentamistapaohje
8. Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma (Sitowise)
9. Ekologisen kompensaation pilotointi osana Vanutehtaan kaavaluonnosta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

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

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteysaluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä pientalojen rakentumisen alueelle.

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

Luonnosvaiheessa suunnittelualan pinta-ala oli n. 15,1 ha, josta osa oli yksityisessä omistuksessa. Ehdotusvaiheessa kaava-alue pienentyi yksityisten maanomistajien vetäytyessä hankkeesta. Ehdotusvaiheen kaava-alueen pinta-ala on n. 11,9 ha. Kaava-alue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Opintietä, joka on valtion omistuksessa, ja pientä osaa Nukarintiestä, jonka omistaa yksityinen maanomistaja.

Kaavasta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka olivat julkisesti nähtävillä 3.11.–5.12.2022 välisenä aikana. Vaihtoehtojen arvioinnin sekä niistä saadun palautteen perusteella kaavaehdotus päätettiin laatia vaihtoehdon VE1 pohjalta. Vaihtoehdon valitsemista puolsi myös yksityisen maanomistajan vetäytyminen, sillä valittu vaihtoehto mahdollisti kunnan omistamien alueiden kehittämisen irrallaan yksityisestä maanomistuksesta.

Luonnosvaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyivät luontoarvojen huomioimiseen, kulttuuriympäristöön sopeutumiseen sekä kaupunkikuvaan. Luontoarvot saadaan parhaiten huomioitua edettäessä vaihtoehdolla VE1. Samalla VE1 asettaa kuitenkin enemmän vaatimuksia rakentamisen sopeuttamiselle alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Suunnittelualan pinta-ala on n. 11,9 ha.
Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 18 800 k-m², josta 13 200 k-m² on asuinrakentamisen rakennusoikeutta (AK).

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on osoitettu 7 200 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 210 asukasta.
Alueen kerrosala vähenee n. 11 600 k-m².
Asuinrakentamisen kerrosala vähenee n. 6 000 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia n. 701 000 €, mikä sisältää Vanutehtaankadun ja Vanutehtaanpolun rakentamiskustannukset, sekä vesihuollon kustannukset.

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin: 1,15 M€

Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneita eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita.

Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualueen leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta, sekä suojellaan luonto- ja kulttuuriarvoja.

Luonnosvaiheen tavoitteena oli edistää Nukarintien varren korttelien suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa, ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Ehdotusvaiheessa yksityiset maanomistajat vetäytyivät hankkeesta, minkä seurauksena tavoitteesta jouduttiin luopumaan.

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 palvelu*". Kaava-alueen sijainti hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien saavutettavissa tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista yhdyskuntarakennetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 11,9 ha. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 18 800 k-m², josta 13 200 k-m² on asuinrakentamisen rakennusoikeutta (AK).

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on osoitettu 7 200 k-m², mikä mahdollistaa alueelle n. 210 asukasta.

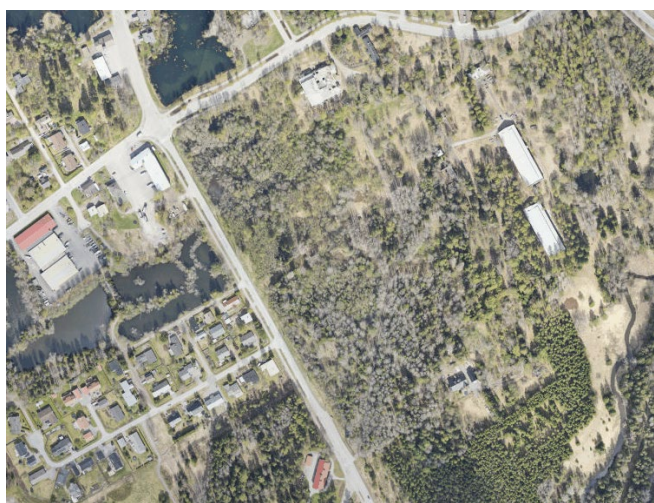
Alueen kerrosala vähenee n. 11 600 k-m².
Asuinrakentamisen kerrosala vähenee n. 6 000 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on suurelta osin rakentamaton. Nukarintien varrella sijaitsee punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piha-rakennuksineen. Kaava-alueen eteläosat ovat metsää, jota halkoo kevyenliikenteen reitti Pertusta kohti Jokelan keskustaa.

Luonnosvaiheen laajemmalla kaava-alueella sijaitsivat myös kulttuurihistoriallisesti arvokas, tulipalossa kärsinyt ja sittemmin purettu Vanutehdas, sekä sekä Opintien ja Nukarintien risteuksen lounaispuolta rajaava Ventoniemen linja-autohalli ja liikerakennus.



Ilmakuva kaava-alueesta (2022)

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttikohtaista rakennusoikeutta on osoitettu 1 200 k-m², mikä vastaa likimäärin tonttitehokkuutta $e = 0,35$.

Kaava-alueen AP kortteleihin saa sijoittaa yhteensä yhden palveluasumisen yksikön.

Korttelin 6737 tontille 1 saa rakentaa ajoneuvoliittymän ainoastaan Vanutehtaankadulta.

Rakentamisessa tulee huomioida lähialueen arvokas kulttuuriperintö, ja sen tulee sopeutua ympäristöönsä. Rakennusten tulee olla harja- tai aumakattoisia (katkaistua harjakattoa ei sallita) ja julkisivuiltaan puuverhoiltuja tai rapattuja. Julkisivuväreissä otetaan vaikutteita Jokelan olemassa olevasta pientalokannasta, ja niiden tulee olla vaaleita ja sävyltään murrettuja.

Opintien ja Vanutehtaankadun varrella rakennusmassat tulee ulottaa kiinni rakennusalan rajaan. Tontinkäytössä suositaan ratkaisuja, jotka muodostavat suljettuja pihapiirejä. Pihapiirit tulee aidata rakennusten julkisivuun sopivilla aidoilla niiltä katualueeseen rajautuvilta osiltaan, joita rakennukset eivät rajaa. Parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan sisäpihan puolelle.

Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoa on rakennettava alle 50 h-m² asunnoissa vähintään 3 m²/asunto ja tätä suuremmissa vähintään 5 m²/asunto. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi voidaan toteuttaa yhteistiloja sekä talousrakennuksia enintään 10 % rakennusoikeudesta.

Alueella tähdätään vihreään ja puutarhakaupunkimaiseen tunnelmaan. Piha-alueille suositellaan istutettavaksi monipuolisesti puita, pensaita ja perennoja, erityisesti kukkivia puita ja pensaita. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Piha- ja pysäköintialueet saa päällystää ainoastaan vettäläpäisevillä materiaaleilla, asfalttipäällysteitä ei sallita. Pysäköintikentät rajataan pihapiiristä autokatoksin, istutuksin tai aidalla, ja niitä jaksotetaan istutuksin.

Hulevesiä tulee viivyttää piha-alueilla ennen alueellisiin hulevesien hallinnanratkaisuihin johtamista. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma sekä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

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.

Korttelissa sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, jotka on suojeltu asemakaavalla. Pihapiiriin on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa suuruudeltaan korkeintaan 30 k-m² talousrakennuksen.

Sr-36 merkittyä tiilitehtaan isännöitsijän asuin- ja konttorirakennusta 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 piharakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset 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.

Luonnonsuojelualue (SL)

Valtakunnallisesti arvokas luontotyyppikohde, jolle tullaan perustamaan luonnonsuojelualue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Välttämättömät kunnallistekniset huoltotoimenpiteet kuitenkin sallitaan. Alueelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, sekä ohjeellinen et-8 alue, joka on varattu huleveden hallintaan ja yhdyskuntateknisille rakenteille.

Et-8 alueelle on tarkoitus sijoittaa viherpainanne hulevesien hallintaa varten, sekä uutta rakentamista palvelevia sähköjohtoja ja muuntamo. Luonnonsuojelualueutta halkoo sen eteläosassa asuimista palveleva 0,4kV ilmajohto. Johto vaatii ympärilleen n. 0,5m puustottoman vyöhykkeen. Aluetta saa huoltaa näiltä osin.

Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota hyvään työmaa- vesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin, sekä katu- ja puistosuunnitelmiin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Virkistysalue (VL)

Virkistysalue, jolle on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä. Eteläiselle virkistysalueelle on merkitty ohjeellinen tilavaraus hulevesien hallintarakenteelle, sekä ajorasite, jota pitkin järjestetään kulku kaava-alueen ulkopuoliselle vedenpuhdistamolle.

Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota hyvään työmaa- vesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin, sekä katu- ja puistosuunnitelmiin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee alle 1 kilometrin päässä Jokelan juna- asemasta. Opintiellä kulkee bussilinja 965 Jokelan asemalta Hyry- lään noin 7 kertaa päivässä. Lähin bussipysäkki on 200 metrin

päässä Pertun koulun edustalla. HSL:n vuoden 2018 Tuusulan alueen palvelutasoluokittelussa kaava-alue sijoittuu "mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön" palvelutason alueeseen (*-luokka).

Nukarintiellä välillä Opintie - Jokelantie on tien molemmilla reunoilla yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti. Opintiellä reitti on vain länsireunalla välillä Nukarintie - Pertun koulu. Osuudella Pertun koululta Kappalaisenkaarelle ei ole jalankulun ja pyöräilyn reittejä kummallakaan puolella tietä. Tuusulan pyöräilyn edistämissuunnitelman tavoiteverkossa Opintillä ja Nukarintiellä kaava-alueen kohdalla on pyöräilyn pääreitti.

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

Voimassa olevassa asemakaavassa Opintien- ja Nukarintien risteysalue, sekä Nukarintie risteyksestä Jokelantielle asti on osoitettu LYT merkinnällä yleiseksi tiealueeksi.

Kaavaratkaisu

Kaava-aluetta palvelee Opintielle liittyvä Vanutehtaankatu. Päättävän kadun päätteenä on aukiomainen tila, joka palvelee korttelin 6737 tontin 1 tontille ajoa ja Vanutehtaanpolun risteävää jalankulkua ja pyöräilyä, sekä toimii kääntöpaikkana.

Vanutehtaankadun 15 metriä leveä katualue on mitoitettu siten, että se mahdollistaa kadulle 5,5 metriä leveän ajoradan, ja puukaistan sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien toiselle reunalle.

Opintien katualue on mitoitettu siten, että se mahdollistaa uuden erotellun pyörätien ja jalkakäytävän rakentamisen kadun itäreunalle.

Asemakaavan yhteydessä on tehty liikennesuunnitelma, jossa muun muassa esitetään liikenneympyrää Opintien ja Nukarintien risteykseen, hidastinpysäkkejä Pertun koulun edustalle ja uusia bussipysäkkejä Opintielle Nukarintien risteuksen yhteyteen.

Yleiset tiealueet Nukarintiellä ja risteysalueella on osoitettu katualueeksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AP-korttelialueet 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1,2 ap / asunto
 Palvelu- ja erityisasuminen sekä niihin liittyvät palvelutilat: 1 ap / 150 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

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

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Valtaosa kaava-alueesta on nykytilassa rakentumatonta metsää. Rakentuneita alueita on ainoastaan Nukarintien varrella. Aluetta koskeva luontoselvitys (Faunatica, 2018) on laadittu kaava-alueella laajemmalle alueelle, joka kattaa myös mm. Jokelan keskustan lampien ympäristöt.

Luontotyyppien ja kasvillisuuden monimuotoisuuden kannalta selvitysalueen arvokkaimmat alueet sijaitsevat Nukarintien eteläpuoleisissa metsissä. Opintien ja Nukarintien risteyksen kaakkoispuolella on paikallisesti arvokasta lehtoa, joka kuitenkin rajautui luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueen ulkopuolelle. Opintien itäpuolella, alueen läpi kulkevan ulkoilureitin molemmin puolin, on runsaslahopuustoista tuoretta lehtoa, joka täyttää maakunnallisesti arvokkaan kohteen nk. LAKU-luontotyyppikriteerin.

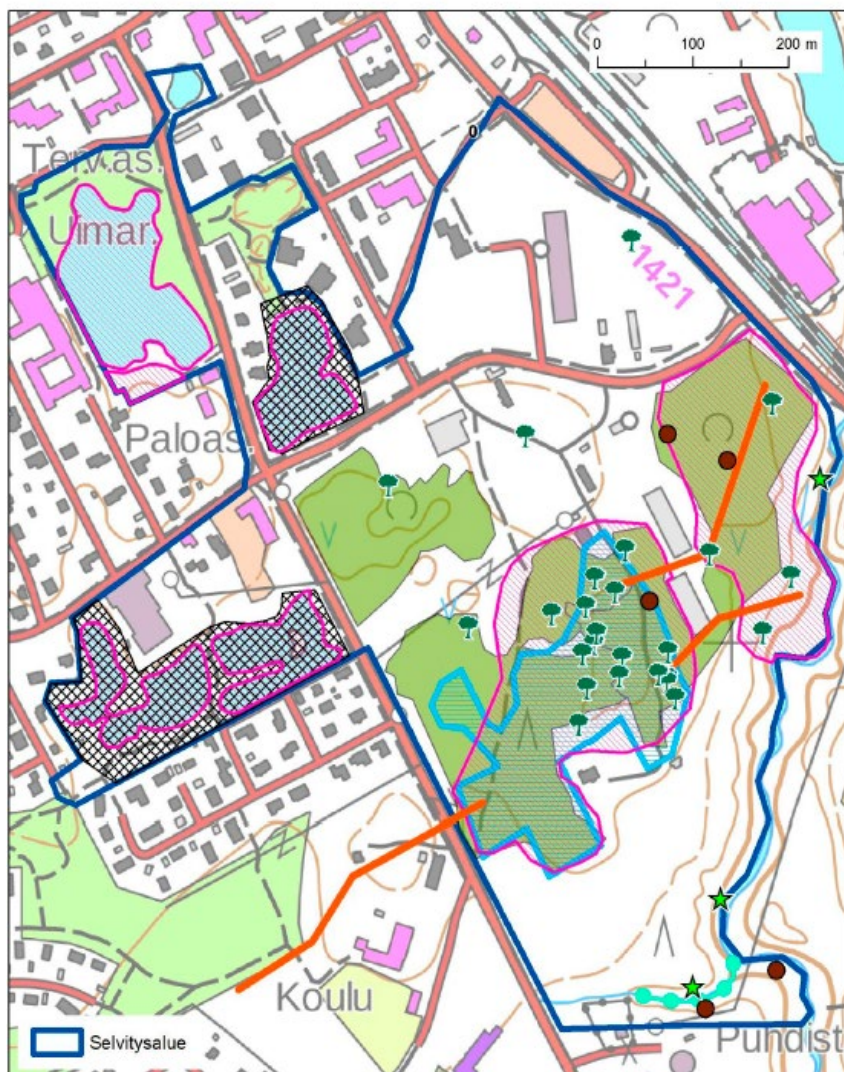
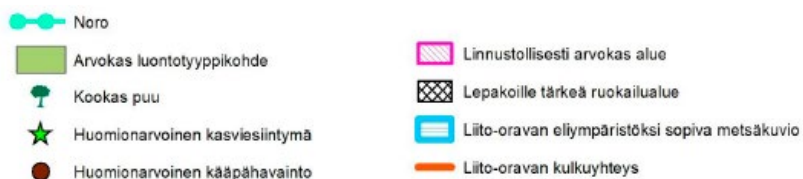
Kaava-alueella sijaitsee lukuisia huomattavan kookkaita puuyksilöitä. Maakunnallisesti arvokkaan lehdon alueelle rajautuu liitoraville sopiva metsäkuvio, ja alue on myös linnustollisesti merkittävä. Kaava-alueella havaittiin luontoselvityksen yhteydessä runsaasti vieraskasvilajien esiintymiä, ja vanutehtaan ympäristöstä löydettiin jätettä.

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. Noron valuma-alueeksi on Metsäkeskuksen valuma-alueiden määrittäminen -työkalun mukaan arvioitu 27 ha, joka kattaa valtaosan Vanutehtaan kaava-alueesta.

Linnustollisesti kaava-alue on kokonaisuutena merkittävä. Pesimälinnusto on alueen pinta-alaan suhteutettuna huomattavan runsas ja monipuolinen, ja alueella elää myös uhanalaisia lajeja. Kaava-alueella elää mm. seuraavia vaateliaita pesimälajeja: laulujoutsen (EU D1*), palokärki (EU D1), harmaapäätikka (EU D1), pikkutikka, lehtopöllö, idänuunilintu. (*EU D1 = Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä D1 mainittu erityistä suojelua vaativa laji.) Linnustolliset arvot keskittyvät maakunnallisesti arvokkaan lehdon alueelle, sekä kaava-alueen ulkopuolella lampien ympäristöön.

Palojoen ranta-alueet ovat pensoittuvaa niittyä. Palojoesta on vapaa kulkuyhteys mereen, ja siellä on luontaisesti lisääntyvää taimenta ja harjusta. Merivaelteiset taimenkannat on arvioitu äärimmäisen uhanalaisiksi, ja Etelä-Suomen sisävesien harjuskannat silmälläpidettäviksi. Palojokeen on Jokelan seudulla kunnostettu taimenen lisääntymisalueita.

Taimen- ja harjuskantojen uhkatekijöitä ovat muun muassa vedenlaadun huonontuminen sekä lisääntymisalueiden liettyminen. Palojoen pää- ja sivu-uomien eroosio lisää kiintoaineen määrää joessa, mikä tukkii ja heikentää taimenten kutusoraikkoja. Palojoki ranta-alueineen rajautuu maankäytöllisesti kaava-alueen ulkopuolelle, mutta on esimerkiksi hulevesien hallinnan kannalta kaavan vaikutusalueella.



Yhteenvedo luontoselvityksen tärkeimmistä tuloksista (Faunatica, 2018)

Kaavaratkaisu

Maakunnallisesti arvokas lehtoalue säästetään maankäytössä kokonaisuudessaan ja osoitetaan SL-käyttötarkoituksella luonnonsuojelualueeksi. Alue on tarkoitettu perustaa luonnonsuojelulain nojalla luonnonsuojelualueeksi. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin, sekä katu- ja puistosuunnitelmiin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Vesistöihin ja hulevesien hallintaan liittyvät lähtötiedot sekä kaavaratkaisut on esitelty omassa kappaleessaan. Sitowisen laatiman hulevesiselvityksen keskeisenä tavoitteena on ollut alueen luontoarvojen säilymisen turvaaminen.

Vesistöt ja hulevesien hallinta

Lähtökohdat

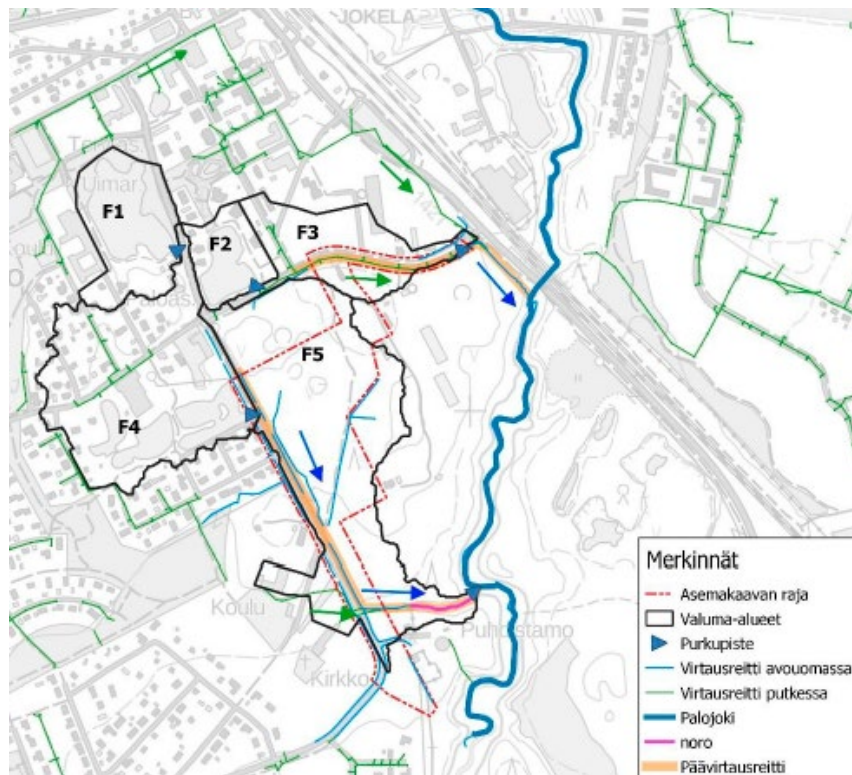
Alueelle on laadittu hulevesiselvitys (Sitowise, 2023). Selvityksessä nykytilanne sekä lähtötiedot on kuvattu ehdotusvaiheen kaava-alueelta laajemmalla alueella, sillä kaava-alue pieneni selvitystyön aloittamisen jälkeen.

Selvitysalue kuuluu Vantaanjoen päävesistöalueeseen. Palojoki yhtyy Vantaanjokeen noin 17 km päässä Alikylässä, Vantaanjoen ja Palojoen ekologinen tila on tyydyttävä. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueen pohjavedenpinnan nykyisestä tasosta ole tietoa. Kokonaisuudessaan suunnittelualueen maanpinta laskee loivasti etelään. Nukarintien ja Opintien risteyksen kaakkoispuolella on painanne, johon vesi kerääntyy sateilla.

Valuma-alueanalyysin perusteella asemakaavoitettavan alueen vettä purkautuu kahden purkureitin kautta: koillisessa Nukarintien ja Jokelantien risteyksessä hulevesiverkoston ja avouoman kautta sekä etelässä kulkevan noron kautta Palojokeen. Pohjoisen alueen vedet puolestaan virtaavat suunnittelualueen ohi suoraan Palojokeen. Selvitysalueen pohjois- ja länsipuolisten lampien valumavesiä kulkeutuu päävirtausreittien kautta avouomissa ja verkostossa pohjoisesta ja lännestä.

Aiemmissa selvityksissä (Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys, Pöyry, 2018) vesienhallinnan haasteiksi on tunnistettu Jokelan alueen hulevesiviemäreiden ja avo-ojien paikoinhuono vedenjohtokyky. Opintien hulevesiverkostoa ei ole kartoitettu kaikilta osin. Nykyiset kuivatusratkaisut koostuvat pääosin tienvarsiojista,

jotka toimivat myös alueellisina tulvareitteinä. Todennäköisinä tulvapäinanteina toimivat Valosen- ja Rantakarjin lammet, sekä risteyksen kaakkoispuolen painanne.



Nykytilan osavaluma-alueet ja kuivatusreitit (Sitowise, 2023)

Kaavaratkaisu

Hulevesien hallinnassa suositetaan luontopohjaisia maanpäälisiä ratkaisuja, kuten läpäiseviä päällysteitä, jotka ehkäisevät hulevesien muodostumista, kouruja ja kasvipeitteisiä johtamispainanteita (hidastava johtaminen) sekä hulevesien viivyttämistä ennen johtamista purkuvesiin. Hulevesien hallintaratkaisut perustuvat tontikohtaiseen sekä alueelliseen hallintaan.

Suunnittelualan erityispiirteiden johdosta hulevesien hallinnan ratkaisuissa on huomioitu: vastaanottavan noron ja Palojoen suojele, maakunnallisesti arvokkaan lehdon vesitaseen sekä virtausreittien säilyttäminen, olemassa olevien hulevesiverkoston kapasiteetin säilyttäminen, vedenlaatuun liittyvien haittojen ehkäisy, uuden rakennettavan alueen toimiva kuivatus, tulvareittien jatkuvuus, sekä avoimien virtausreittien eroosion ehkäisy rakentamisen aikana sekä valmiin alueen tilanteessa. Hulevesien hallinnan ja johtamisen ratkaisut on esitetty tarkemmin hulevesisuunnitelman (Sitowise, 2023) liitteenä olevassa suunnitelmakartassa.

Vanutehtaan kadun ja Opintien katualueet sekä Vanutehtaan polku on mitoitettu niin, että hulevesisuunnitelman mukaiset alueelliset

hallinta- ja johtamisrakenteet on mahdollista toteuttaa. Vanutehtaankadulla hallintarakenteena toimii kasvipeitteinen johtamispainanne, jolle voidaan istuttaa myös katupuita. Opintien varrella vedet kulkevat avo-ojassa. Lisäksi hulevesisuunnitelmassa on esitetty rakennettavaksi kaksi uutta tontinvierusojaa, sekä viherpainanne pientalokortteleiden etelälaidalle. Viherpainanteelle on esitetty varattu SL-alueen pohjoislaidalle ohjeellinen et-alueajaus.

AP kortteleissa piha- ja pysäköintialueet tulee päällystää vettäläpäisevillä materiaaleilla, asfalttipäällysteitä ei sallita. Materiaalit voivat olla esimerkiksi erilaisia kiveyksiä tai sora- ja hiekkapintoja. Hulevesiä tulee viivyttää piha-alueilla ennen alueellisiin hulevesien hallinnan ratkaisuihin johtamista. Kiinteistöltä poisjohdettavat hulevedet johdetaan alueellisiin ratkaisuihin esimerkiksi kourujen tai rakennuksesta pois päin kallistettujen kasvillisuuspintojen kautta.

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. Kaikkien vesienhallinnan rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tarkoituksenmukaiset ja kattavat eroosiosuojaukset, koska häiriintyneet savimaat aiheuttavat valumavesiin voimakasta samentumista ja kiintoainekuormitusta, jota ei pystytä tehokkaasti laskeuttamaan tai suodattamaan.

Tonttien maanpinnan tasauksessa huomioidaan tulvareitit. SL alueella säilyvät luonnonmukaiset painanteet ja kasvillisuus toimivat hulevesiä ja tulvatilanteita tasaavasti.

Kaava-alueen etelälaidan VL-alueelle on esitetty ohjeellinen tilavaus hulevesien hallintarakenteelle. Alueelle on mahdollista tulevaisuudessa osoittaa täydentäviä vesienhallinnan rakenteita ennen vesien johtamista noron ja Palojoen suuntaan. Lisävarauksen käyttöönotto voi tulla ajankohtaiseksi esimerkiksi, mikäli kaava-alueen ulkopuolisten alueiden maankäyttöä kehitetään.

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 laajemmallakin alueella.



Pasila-Riihimäki ratahankkeen 1. ja 2. vaiheen karttakuva

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

Luontokysymyksiä on käsitelty kappaleessa *Luonnonympäristö*. Tulvareittejä ja -painanteita on käsitelty kappaleessa *Vesistöt ja hulevesien hallinta*.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on valikoitunut asumisen kehittämiseen keskeisen sijaintinsa takia. Aluetta kehitetään tehokkaalle asuinrakentamiselle Jokelan taajamarakenne huomioiden.

Luontoarvojen säilyminen turvataan osoittamalla maakunnallisesti arvokas lehto suojeltavaksi SL-käyttötarkoituksella. Alueen hulevedet käsitellään luonnonmukaisesti.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee osittain valtakunnallisesti merkittävällä Jokelan teollisuusalueella (RKY2009). Jokela on varhainen esimerkki rautatien varrelle rakentuneesta monipuolisesta teollisuusalueesta sekä tehtaiden ympärille kasvaneesta taajamasta. Jokelan tiilitehdas on tuotantoalansa keskeinen ja hyvin säilynyt edustaja. Tiilitehtaan lisäksi Jokelassa on tulitikku-, ja laatikkotehtaan rakennuksia. Aiemmin maamerkinä toiminut Vanutehdas on purettu kaavatyön aikana, sen kärsittyä pahoin tulipalossa. Tehtaiden ja rautatien lisäksi merkittävän osan taajaman maisemakuvaa muodostavat tiilitehtaiden savenotosta syntyneet savikuopat, jotka muodostavat nykyisin Jokelan keskustalle ominaisia lampia.

Kaava-alueella sijaitsee Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Kaavan luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueesta rajautuivat pois Ventoniemen liikerakennus sekä jo puretun Vanutehtaan alueet. Vanutehtaan historia kuitenkin linkittyy tiiviisti kaava-alueen identiteettiin ja sitä koskevat historiatiedot ovat olennaisia kaavamuutoksen lähtötietoja.



Vanutehdas, kuva: Vilho Laiho



Vanutehdas Puistotieltä Nukarintien yli kuvattuna.

Nukarintien varrella sijainneella vanhalla Vanutehtaalla oli tunnistettuja kulttuuriarvoja, erityisesti osana Jokelan teollisuusaluetta (RKY2009). Arvot tuhoutuivat tulipalossa keväällä 2020, minkä myötä Vanutehtaalle myönnettiin purkulupa. Lupakäsittelyn yhteydessä selvitettiin mahdollisuuksia säästää osa tai osia rakennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että ei velvoita säästämään rakennusta tai sen osia.

Oy Suomen vanutehdas Ab perustettiin 1904 Hyvinkään Kaukakselle. Konkurssin ja omistajanvaihdoksen 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 alkua ajoilta 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

Muistumana vanutehtaasta alueen uusi katu nimetään Vanutehtaankaduksi, polku Vanutehtaanpoluksi ja luonnonsuojelualue Pumpulipuistoksi.

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksin ja rakentamisohjeessa. Pyrkimyksenä on muodostaa kulttuurihistoriallisen tehdasalueen läheisyyteen sopeutuvaa ympäristöä, joka ottaa vaikutteita teollistumisen ajan työväenrakentamisesta, huomioi puutarhakaupunkidentiteetin ja sopeutuu Jokelan olemassa olevaan pientalokantaan.

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

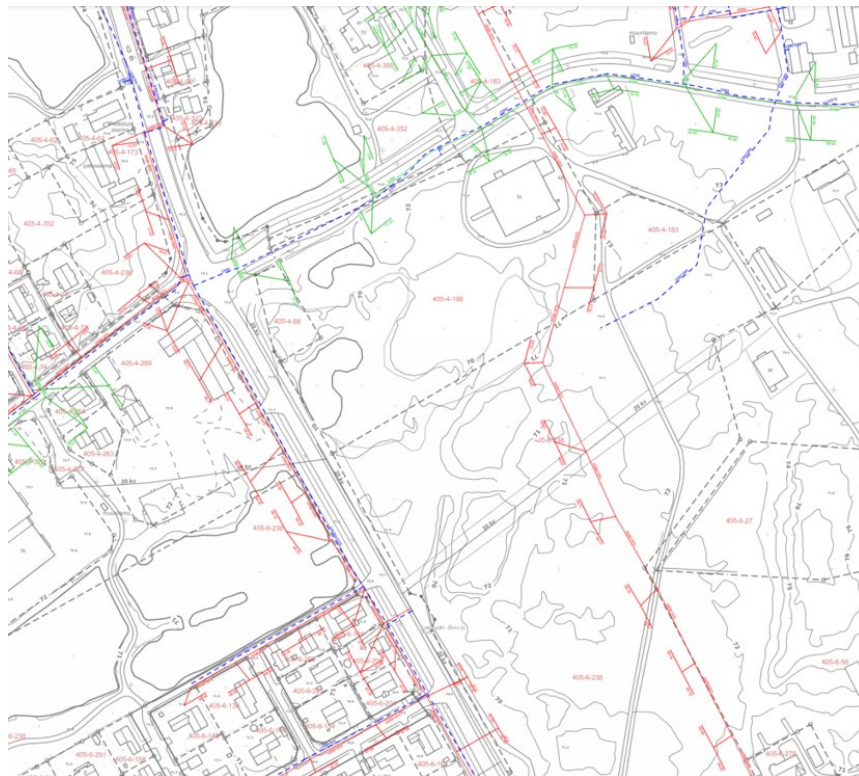
Tontinkäytössä suositaan ratkaisuja, jotka muodostavat rakennusmassojen suojaamia pihapiirejä. Rakennusmassat tulee ulottaa kiinni rakennusalan rajaan niiltä osin, kun tontit rajautuvat Opintiehen tai Vanutehtaankatuun. Pihapiirit tulee aidata rakennusten julkisivuun sopivilla aidoilla niiltä katualueeseen rajautuvilta osiltaan, joita rakennukset eivät rajaa.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulku-teinä eikä pysäköintiin, on istutettava, ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma.

Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori pihapiireineen suojellaan asemakaavassa. Suojelumääräykset on muodostettu yhteistyössä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa.

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä. Kaava-aluetta halkoo jätevesiviemäri. Kaava-aluetta halkoo nykytilanteessa kaksi ilmajohtoa, joista pohjoisempi on 20kV ja eteläisempi 0,4kV.



Hulevesiin liittyvät lähtötiedot on esitelty kappaleessa *Vesistöt ja hulevesien hallinta*.

Kaavaratkaisu

Viemäri linja kulkee kaava-alueella lähivirkistysalueella, Vanutehtaanpolulla ja luonnonsuojelualueella. Kaavan toteuttaminen ei edellytä viemäri linjan siirtämistä.

20kV ilmajohto poistuu kaava-alueen rakentamisen myötä. Puistomuuntamoita voi sijoittaa kaavan VL alueelle sekä SL-alueen pohjoislaidalle merkitylle ohjeelliselle et-8 alueelle.

Eteläinen 0,4kV ilmajohto palvelee kaava-alueen ulkopuolella olevaa asuinrakennusta. Johto vaatii ympärilleen n. 0,5m puustottoman vyöhykkeen. Aluetta saa näiltä osin huoltaa tarpeen mukaisesti.

Hulevesiin liittyvät kaavaratkaisut on esitelty kappaleessa *Vesistöt ja hulevesien hallinta*.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kartanon alueen kaavoitusta varten on vuonna 1992 laadittu rakennuttavuus selvitys (Viatek Tapiola Oy). Rakentamisolosuhteita koskevat lähtötiedot perustuvat tähän selvitykseen. Selvityksen tarkastelualue kattaa kaava-alueen kaikki rakennettavat osat, sekä osan luonnonsuojelualueesta.

Tarkastelualueesta yli puolet on maaperältään savipehmeikköä, ja loput kantavaa moreenimaata. Pehmeikköalue sijoittuu kaava-alueita halkovan viemärikanavan ympärille sekä maakunnallisesti arvokkaalle lehtoalueelle.



Ote Kartanon alueen rakennettavuus selvityksestä (Viatek Tapiola Oy, 1992). Keltaisella esitetty kantavan pohjamaan alue ja harmaalla pehmeikköalue. Pistekatkoviivalla on rajattu selvityksen tarkastelualue.

Pehmeikköalueella ylin maakerros on pääosalla aluetta 1-2 m paksu kuivakuorikerros, ja osalla aluetta täytemaakerros. Näiden alla on paksuudeltaan enimmillään 6 metrin savikerros. Saven alapuolella ovat siltti-, hiekka- ja hiekkamoreenikerrokset. Painokairaukset alueella ovat päättyneet joko moreenin kiviin tai kallioon.

Kantavan pohjamaan alueella päällimmäisenä on ohut humus- ja kuivakuorikerros. Pintakerrosten alapuolella ovat siltti-, hiekka- ja

hiekkamoreenikerrokset. Tarkastelualueen pohjoislaidalla tehdyt painokairaukset ovat todennäköisesti päättyneet kallioon.

Kaavaratkaisu

Korttelin 6376 tontit 1 ja 3 sijaitsevat kokonaisuudessaan kantavan pohjamaan alueella. Vanutehtaanpolku ja sen viereiset alueet korttelin 6736 tonteista 2 ja 3 sekä korttelista 6737 sijaitsevat pehmeikköalueella. Rakentaminen tonteilla on mahdollista suunnitella niin, että pehmeikköalueelle keskitetään pysäköintiä ja erilaisia pihatoimintoja ja rakennukset rakennetaan kantavallemaalle.

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

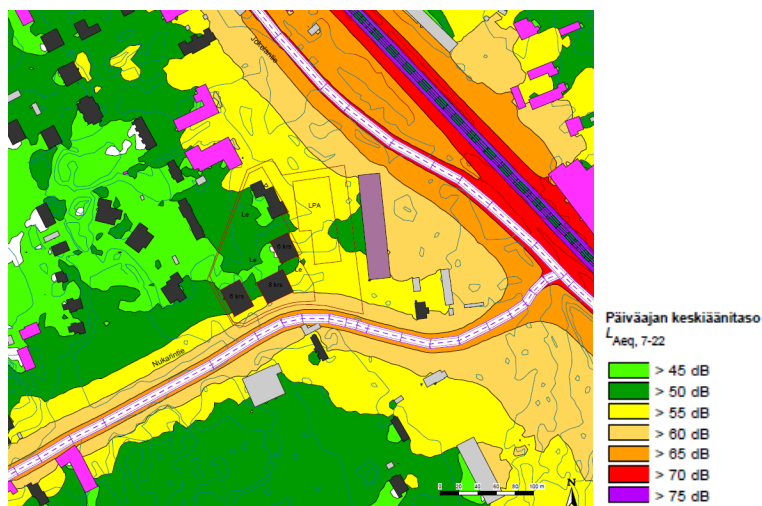
Pehmeikköalueella 1 kerroksiset puurakenteiset rakennukset voidaan perustaa pääsääntöisesti reunavahvisteista laattaperustusta käyttäen kuivakuorisaven varaan, edellyttäen, että perustamistaso ja pihan taso noudattavat nykyistä maanpintaa. Rakennustyyppin tulee olla mahdollisimman kevyt. 2 kerroksiset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

Ympäristöhäiriöt

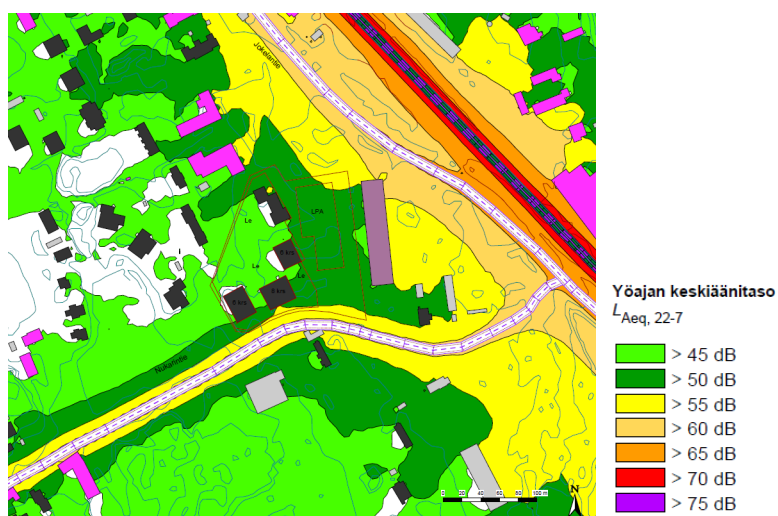
Lähtökohdat

Vanutehtaan alueella on laadittu maaperäselvitys (Golder, 2000). Alueella on pilaantuneita maita, erityisesti jätteitä maaperässä. Pilaantuneet maa-alueet eivät kuulu ehdotusvaiheen kaava-alueelle.

Konduktöörinkujan asemakaavan muutosta (lainvoima 2020) varten laadittu meluselvitys (Sitowise, 2019) kattaa Vanutehtaan kaava-alueen Nukarintien ja Jokelantien liikenteen osalta. Selvityksen mukaan kaava-alue sijaitsee ennustetilanteessa 2040, suojeltavaa pihapiiriä lukuun ottamatta, päiväaikaan 50-55 dB melualueella, ja yöaikaan 45-50 dB melualueella. Suojeltava tiilitehtaan isännöitsijän pihapiiri ulottuu aivan kiinni Nukarintien katualueeseen, ja on melu-alueella.



Päiväajan melu ennustetilanteessa 2040



Yömelu ennustetilanteessa 2040

Kaavaratkaisu

Yöajan melu ylittää kaava-alueella ohjearvon (uusilla alueilla enintään 45 dB) ennustetilanteessa 2040, alueen ollessa rakentumaton. Alueen rakentuessa rakennukset suojaavat piha-alueita melulta, ja ohjearvot saavutetaan.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu ei aseta erityisiä vaatimuksia tai hankaloita tavanomaista pelastusteiden suunnittelua.

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 kompensaaation 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 kaavamutokselle. Maaperätiedot on kerätty Kartanonherrankujan alueen rakennettavuusselvityksestä, jonka on laatinut Viatek Tapiola Oy vuonna 1992, alueen voimassa olevaa asemakaavan laatimista varten. Kaavaa varten on ehdotusvaiheessa laadittu hulevesiselvitys (Sitowise, 2023)

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti:

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia n. 701 000 €, mikä sisältää Vanutehtaankadun ja Vanutehtaanpolun rakentamiskustannukset, sekä vesijohto-, jätevesi- ja hulevesijärjestelmiin liittyvät kustannukset.

Kaavaprosessin yhteydessä suunnitelluista Opintien parannuksista aiheutuu kunnalle kustannuksia n. 2 069 000 €.

Koko hankkeen kunnallistekniikan kustannukset ovat karkeasti arvioiduna 3 186 000 €.

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

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä sekä rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta. Kunnan omistamien tonttien arvo on vyöhykehinnaston mukaan karkeasti arvioiduna: 1,15 M€

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen laajentaa Jokelan rakennettua keskusta-aluetta Jokelan keskustan yleissuunnitelmaan nojaten.

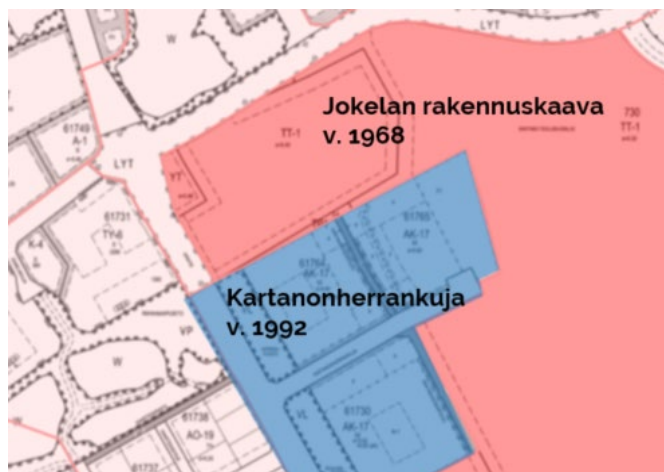
Yhdyskuntarakenne eheytyy ja Pertun koulu sekä entinen kirkon seutu kiinnittyvät paremmin osaksi taajamarakennetta asuinkäytön laajentuessa myös Opintien itäpuolelle.

Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan rakentamisen määrä kaava-alueella vähenee. Nykyinen asuinkerrostalokaava ei ole kuitenkaan houkutellut rakentajia, ja kaavamuutoksella pyritään saamaan alue rakentumaan. Alueelle osoitettu rakentaminen vaihtuu asuinkerrostaloista pientalorakentamiseen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa niin kutsutun Jokelan lampireitin kulke-
misen Ventoniemen ja Rantakarim lammita kaava-alueen lävitse Pesulan lammelle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Suunnittelualueen voimassa olevista asemakaavoista Kartanonker-
rankujan rakennuskaava (3235) on 30 vuotta vanha (lainvoima 1992),
toteutumaton ja erityisesti luontoarvojen osalta vanhentunut. Tästä
syytä vaikutukset luontoarvoihin on arvioitu suhteessa olemassa
olevaan tilanteeseen, sen sijaan, että ne olisi arvioitu suhteessa voi-
massa olevaan asemakaavaan.



Kaavan luonnosvaiheessa menetettävien luontoarvojen kompen-
sointimahdollisuuksia tutkittiin osana Suomen Ympäristökeskuksen
SYKE:n Ekologisen kompensaation pilottihanketta. Pilottihank-
keessa testattiin hyvityksen ja heikennyksen laskenta- tai
arviointityökalua tapausesimerkkien avulla.

Ehdotusvaiheessa Vanutehtaan kiinteistö rajautui pois kaava-alu-
eelta, eikä tarvetta luontoarvojen kompensaatiolle
ehdotusvaiheessa ole. Kaava mahdollistaa luontoarvojen säilymi-
sen alueella, kun maakunnallisesti arvokas lehto osoitetaan
kokonaisuudessaan suojeltavaksi alueeksi.

Vaikutukset vesistöihin ja hulevesien hallintaan

Kaava-alueen ja sitä laajemman hulevesisuunnitelman selvitysalueen vedenjakajissa tulee tapahtumaan paikallisia muutoksia, kun uudet korttelialueet rakentuvat. Korttelialueiden kuivatuksen takamiseksi on joitakin virtausreittejä muutettava, ja varmistettava myös yläpuolisten valuma-alueiden tulvareittien jatkuvuus purkuvesistöön saakka.

Hulevesivaikutuksia on esitetty alla olevassa taulukossa. Mitoitus-sadetilanteessa kaava-alueen hulevesivalunta kasvaa mitoitus-sadetilanteessa noin nelinkertaiseksi. Laskelmat on las-kettu luonnosvaiheen suunnitelman, jossa pysäköinti oli keskitetty pinnoitetuille LPA-alueille, mukaan. Vaikutukset hulevesien mää-rään ovat siis laskelmia vähäisemmät.

Taulukko 2. Maankäytön muutoksen vaikutus hulevesien muodostumiseen^{11,12}.

Alue	Pinta-ala [ha]	Valuntakerroin [-]		Virtaama, Q [l/s]		Muodostuva hulevesivalunta [m ³]	
		Nykytila	Tuleva tilanne	Nykytila	Tuleva tilanne	Nykytila	Tuleva tilanne
AP 6739	0,62	0,1	0,30	10	30	6	18
AP 6738	1,06	0,1	0,30	17	51	10	31
LPA	0,38	0,1	0,72	6	43	4	26
Vanutehtaan-katu	0,24	0,1	0,72	4	28	2	17
Koko alue	2,29	0,1	0,41	37	151	22	91

Rakentaminen lisää paikallisesti hulevesien määrää läpäisemättömien pintojen lisääntyessä. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa, mikä vaikuttaa katu- ja pysäköintialueiksi luokiteltujen alueiden hulevesien laatuun.

Vaikka valunnan määrä kasvaa, pientalovaltaisella alueella voidaan hyvällä, hulevesisuunnitelman ja kaavamääräysten mukaisella, hulevesien hallinnalla ehkäistä hulevesien aiheuttamia vaikutuksia lähiympäristöön ja vastaanottaviin vesistöihin.

Valunnan määrän kasvaessa tienvarsioiden ja painanteiden virtaamisissa tapahtuu äärevöitymistä ja etenkin rankkasateiden aikana virtaamavaihtelut ovat hetkellisesti nopeita. Näillä alueilla on riski avouomien eroosiosta aiheutuvalle kiintoaineen kulkeutumiselle ja samentumiselle. Tästä syystä alueella on tärkeää varmistaa hulevesien hallintarakenteiden ja virtausreittien hyvä eroosiosuojaus.

Eryistä valppautta edellyttää alueen rakentumisen aikainen eroosion ehkäisy ja kiintoaineen kulkeutumisen vähentäminen. Häiriintyessään alueen savinen maaperä aiheuttaa hulevesien samentumista, mitä ei voida tehokkaasti poistaa vedestä laskeuttamalla. Tällöin ensisijainen keino vedenlaadun heikentymisen ehkäisemiseen on kiinnittää huomiota eroosiosuojauksiin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tuottaa katuverkkoon arviolta 200-250 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia katuverkon toimivuuteen.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat kaavamuutoksen myötä. Opintien katualueen leventäminen mahdollistaa uuden erotellun jalankulun ja pyöräilyn väylän toteuttamisen Kartanon I - alueelta Pertun koululle ja edelleen keskustaan. Vanutehtaankadun rakentaminen mahdollistaa lampireitin jatkamisen Valosen ja Rantakarin lammilta kaava-alueen halki Pesulan lammelle.

Kaavatyö ei edellytä putkien siirtoa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaava-alueen uusi rakentaminen muodostaa itsenäisen alueen metsäisen ympäristön keskelle. Tästä syystä kaavan kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat vähäisiä. Asuinalue aukenee Opintielle, jota rajaavat rakennukset ja pihapiirejä suojaavat aidat. Kaupunkikuva on pienipiirteinen, vihreä ja perinteinen. Opintien varren itäpuoli jäsenyy ryhdikkäämmäksi verrattuna nykytilaan.

Kaavamuutos turvaa tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen säilymisen suojelemalla molemmat rakennukset sekä koko pihapiirin asemakaavalla.

Mikäli alue rakentuu onnistuneesti kulttuurihistoriaan sopeutuvana uutena asuinalueena, se vahvistaa tehdashistoriallisen alueen identiteettiä, sekä luo pohjaa myös ympäröivien alueiden vastaavalle kehittämiselle. Tehdashistoriallisen alueen kehittäminen ja elävöittäminen lisäävät arvokkaiden alueiden ja rakennusten säilyttämisedellytyksiä, sekä koko Jokelan taajaman vetovoimaa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

Hiilinieluja ja -varastoja säästyy suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Asuinrakentamiselle osoitettu pinta-ala pienenee kaavamuutoksen myötä, ja maakunnallisesti arvokkaan lehdon säilyminen varmistetaan suojelumääräyksiin.

Hulevesien hallintasuunnitelman myötä alueen hulevesiratkaisuita tullaan parantamaan. Lisääntyvä tulvariski huomioidaan tulvareitien suunnittelussa. Mikäli hulevesien määrä tulevaisuudessa lisääntyy tai rakennetut rakenteet osoittautuvat riittämättömiksi, on kaava-alueen eteläosaan esitetty tilavaraus alueelliselle hulevesien hallintarakenteelle.

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhden palvelu- tai erityisasumisen yksikön rakentamisen alueelle. Kaava parantaa eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia Jokelassa sekä laajemmalla alueella keskeisen ja rautatiehen tukeutuvan sijaintinsa takia.

Kaavaratkaisu parantaa liikenneturvallisuutta Opintien varrella ja Pertun koulun lähiympäristössä.

TOTEUTUS

Alueen kunnallistekniikka on tarkoitus suunnitella vuosina 2023-2024 ja rakentaa vuosina 2024-2025. Tontteja on mahdollista luovuttaa tämän jälkeen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

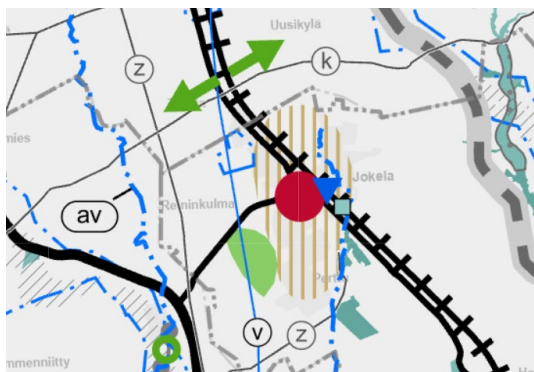
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, 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 alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Uudenmaan 2050 kaavassa (lainvoima 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, Jokelan keskuksen laidalle. Merkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudulliset merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.



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

Alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakentamiseen, erityisesti keskuksiin ja asemaseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot, esimerkiksi luonnon ja kulttuuriympäristön suhteen, turvaten. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun sekä hulevesien hallintaan. Suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Yleiskaava ja osayleiskaava



Ote yleiskaava 2040:stä (KKL 12.10.2022).

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaavasta on valitettu, ja se ei ole vielä lainvoimainen.

Yleiskaavassa Opintien itäpuoli on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka on ensimmäisen vaiheen laajenemisalue (AK-1). Alue varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita ja ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.

Arvokas Kartanon metsän lehtoalue on rajattu sl(64)-merkinnällä. Merkinnällä osoitetaan paikallisesti luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaat alueet. Alueen luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa.

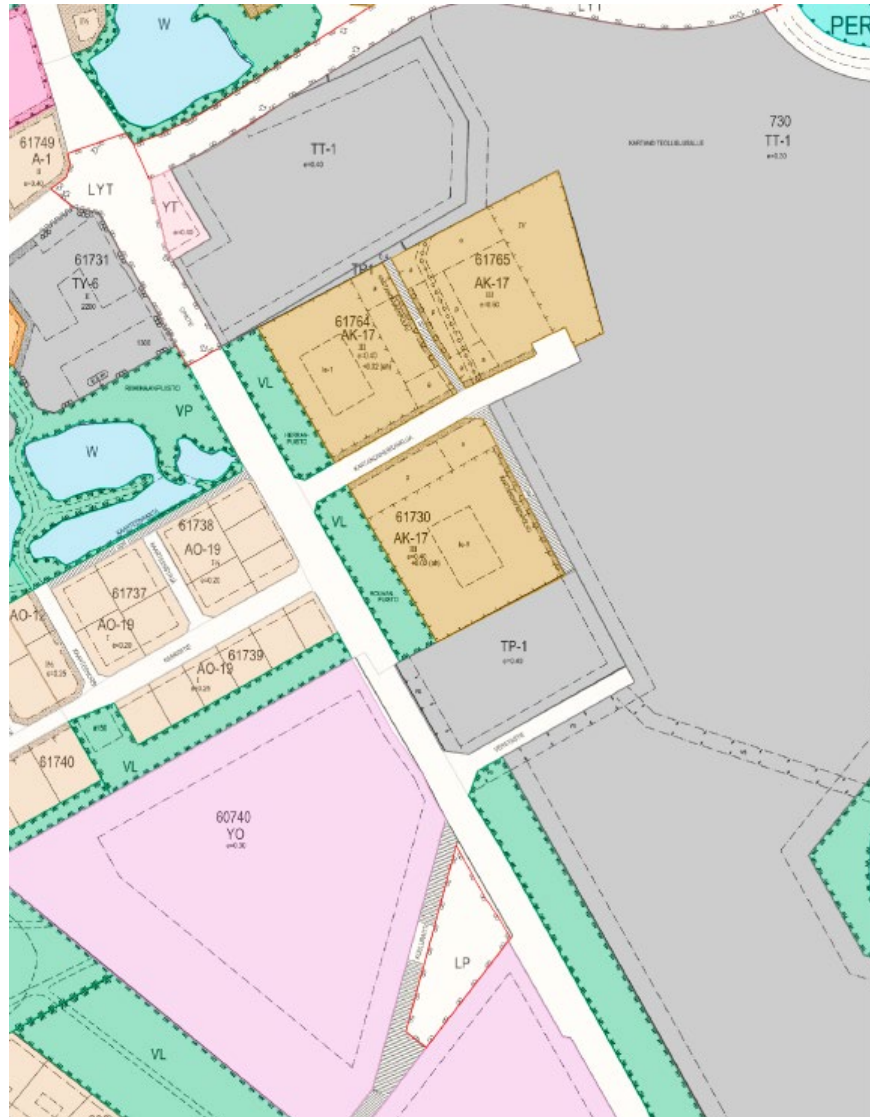


Jokelan osayleiskaava (2008)

Voimassa olevassa Jokelan osayleiskaavassa (2008) kaava-alue on merkitty asunto- ja lähivirkistysalueiksi (A, VL). Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori sekä piharakennus on osoitettu suojeltaviksi sr-merkinnällä. Ne rajautuvat myös s-alueelle, jolla ympäristö tulee säilyttää ja uudisrakentaminen sopeuttaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asuntoalueet varataan ympäristöltään monimuotoista puutarha-kaupunkimaista asuinrakentamista varten. Alueet on suunniteltava käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0,3 - 0,5$ siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa keskustassa aseman lähellä ja väljempää kauempana asemasta.

Asemakaavat



Ote ajantasa-aseamakaavasta (20.6.2023)

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1968-1995). Opintien itä- ja Nukarintien eteläpuolella vanhan vanutehtaan alueet ympäristöineen ovat teollisuusrakennusten- ja laitosten aluetta (TT-1). Eteläisemmillä metsäalueilla on voimassa rakentumaton asuinkerrostalokaava, jossa Opintien laidalla kulkee lähivirkistysalue. Kerrostalokortteleiden (AK-17) eteläpuolella on pienteollisuusrakennuksille varattu kortteli (TP-1). Kaava-alueen eteläinen häntä on kokonaisuudessaan luonnontilaisena säilytettävää puistoaluetta (PL).

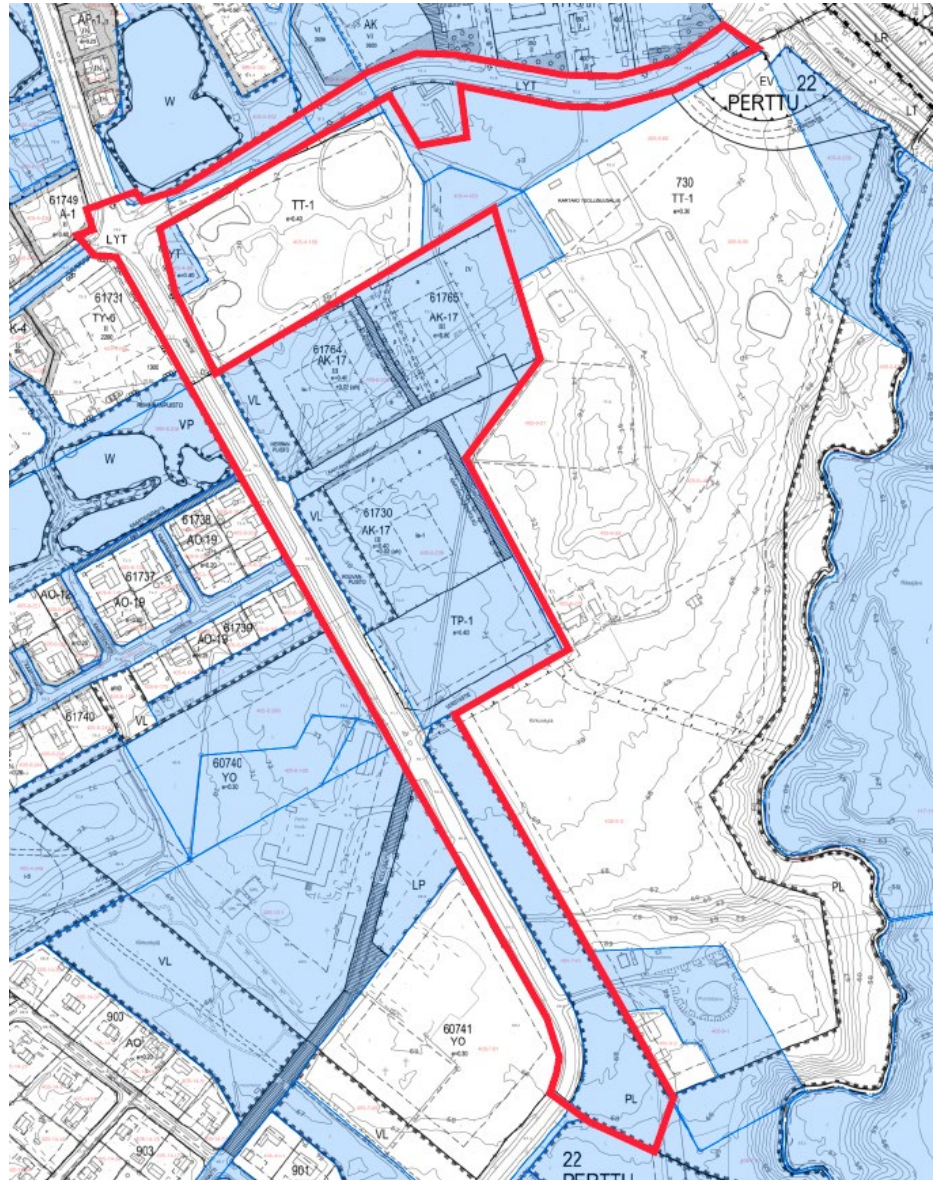
Muut suunnitelmat ja päätökset

Kuntakehityslautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnokset nähtäville kokouksessaan 26.10.2022 §88.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



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

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Ainoastaan Opintien tiealueet ovat valtion omistuksessa ja osa Nukarintiestä yksityisen maanomistajan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

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.

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, TuusInfo:ssa 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. Menetetävien luontoarvojen kompensointia on tutkittu osana SYKE:n ekologisen kompensaation pilottihanketta. Uudisrakentamisen arkkitehtuuri, sijoittelu ja muut laatutekijät huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksissä ja rakentamisohjeissa. 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 raja-alue 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.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville kokouksessaan 26.10.2022 § 88. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 3.11.-5.12.2022.

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella Viikkouutiset lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 3.11.-5.12.2022 välisenä aikana seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa

- Jokelan kirjastossa
- Tuusulan kunnan nettisivulla

Luonnosaineiston ollessa nähtävillä, järjestettiin kuntalaisilta Jokelan koulukeskuksella keskiviikkona 9.11.2022. Kuntalaisillassa oli mahdollisuus tutustua myös Vanutehtaan kaavaluonnoksiin.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana vastaanotettiin 14 viranomaisten kannanottoa. Kannanotoissa nousivat esiin erityisesti kulttuurihistoria ja arkkitehtuuri, luontoarvot, hulevesien hallinta sekä kevyen liikenteen yhteydet.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta.
- maakunnallisesti arvokas lehto on osoitettu SL-alueeksi ja sen kaavamääräystä on päivitetty Uudenmaan ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti.
- ehdotusvaiheessa on laadittu hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jonka mukaiset tilavaraukset ja kaavamääräykset on huomioitu asemakaavassa.
- alueen kevyen liikenteen yhteydet ja niiden kehittäminen on huomioitu kaavaa laadittaessa.
- tiilitehtaan isännöitsijän talon/konttorin ja piharakennuksen suojelumääräyksiä on päivitetty Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon suositusten mukaisesti.
- 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.

Osa kannanotoista koski Vanutehtaan tai Ventoniemen alueita, jotka eivät enää ehdotusvaiheessa ole osana kaava-aluetta. Viranomaisten kannanotot vastineineen löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen lehtipuiden säästämiseen, asuinkerrostalorakentamiseen, Opintien kevyen liikenteen yhteyteen ja hulevesiratkaisuihin. Monet mielipiteissä esiin nostetuista asioista koskivat alueita, jotka eivät ehdotusvaiheessa enää ole mukana kaavassa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyden rakentamisen Opintielle.

Mielipiteet vastineineen löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä.

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot



Asemakaavan luonnosvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2

Asemakaavasta laadittiin luonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, jotka asetettiin julkisesti nähtäville kommentointia varten. Kaavaehdosta on työstetty luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta.

Kaupunkikuvallisesti luonnosvaihtoehtojen suurimmat erot liittyivät liikenneratkaisuihin ja jalankulkijan kokemukseen. VE1 rauhoittaisi jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE2 ohjaisi jalankulkijan kulkemaan kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin.

VE1 mahdollistaisi Vanutehtaankadun jatkamisen laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle, mikäli alueiden jatkokehitys sitä vaatisi. Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi tämän myötä erityisiä vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE2 pysyisi myös tulevaisuudessa rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin omana itsenäisenä alueenaan.

Kaavataloudellisesti vaihtoehtojen väliset eroavaisuudet eivät ole merkittäviä, joskin kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ovat VE2:ssa suuremmat.

Luonnonympäristön suhteen VE1 säilyttäisi maakunnallisesti arvokkaan lehtoalueen kokonaisuudessaan, kun taas VE2 mahdollistaisi vähäistä rakentamista lehtoalueen luoteisosaan. VE1:ssä lehtoalue on merkitty SL käyttötarkoituserkinnällä luonnonsuojelualueeksi. VE2:ssa luonnonsuojelualueen rajausta on esitetty sl-rajauksella VL-alueelle.

Luonnosvaiheessa selvitettiin yhteistyössä SYKE:n kanssa kaava-alueen menetettävien luontoarvojen (paikallisesti arvokas lehtoalue

Opintien ja Nukarintien risteyksen kaakkoispuolella) kompensointimahdollisuuksia. Kaava-alue oli esimerkkikohteena mukana pilottihankkeessa, jossa ekologisen kompensaation työkaluja kehitettiin. Tietoja pilottihankkeesta on koottu erilliseen liitteeseen.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaava-alue on rajattu uudelleen niin, että yksityisten maanomistajien omistamat kiinteistöt eivät ole osana kaava-alue. Asemakaavan muutos laaditaan yksinomaan kunnan omistamille kiinteistöille.

Luonnosvaiheen palautteen perusteella kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta. Ratkaisua puoltaa myös alueen uusi rajaus, sillä vaihtoehto VE1 sopeutuu korttelirakenteeltaan paremmin uuteen aluerajaukseen.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 16.8.2023
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
