

26.1.2022

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



Vanutehtaan asemakaavan muutos

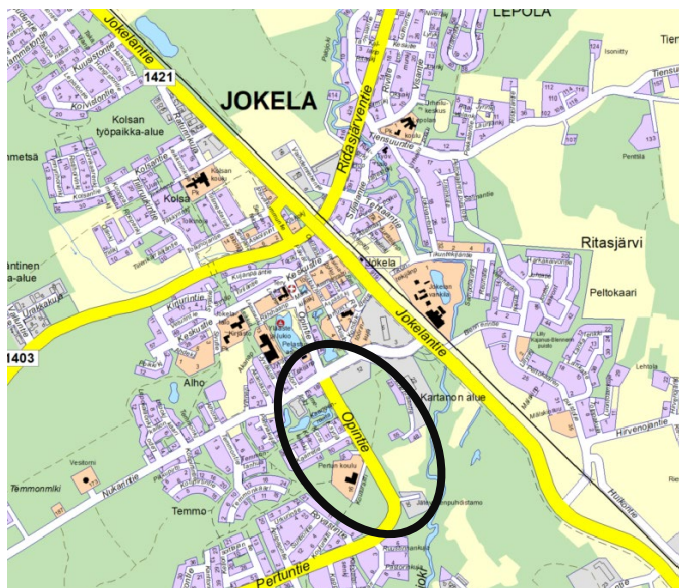
kaavan nro 3601
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

TUUSULA

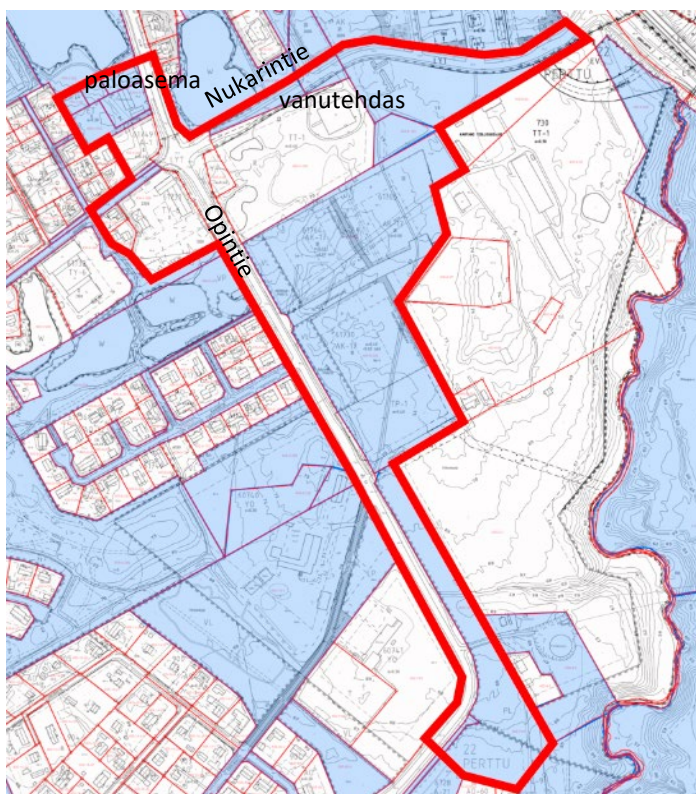
**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



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

OAS rajaus



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

Suunnittelun tavoitteet ja alue

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

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

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

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

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

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

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



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

Osallistuminen ja aineistot

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

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

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

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

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

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

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

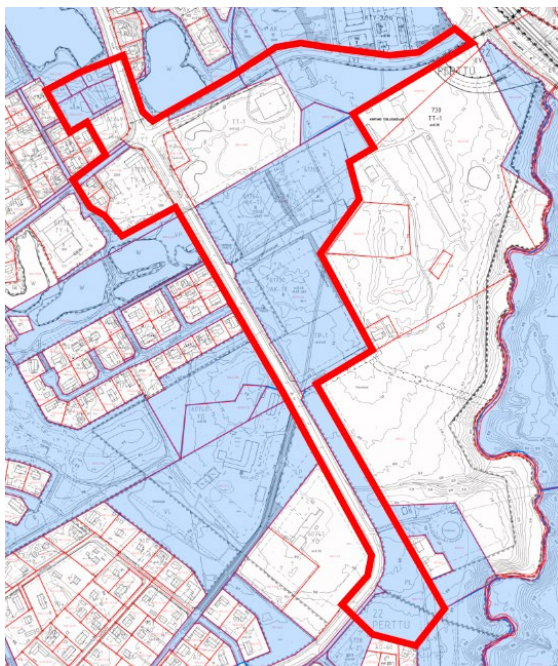
- Tiilitehdasperinne Ry
- Jokelan omakotiyhdistys ry
- Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Jokela-Seura ry
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko (Jokelan kaavat)
 - Telia
 - Valokuitunen
 - Nevel Oy

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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



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

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

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



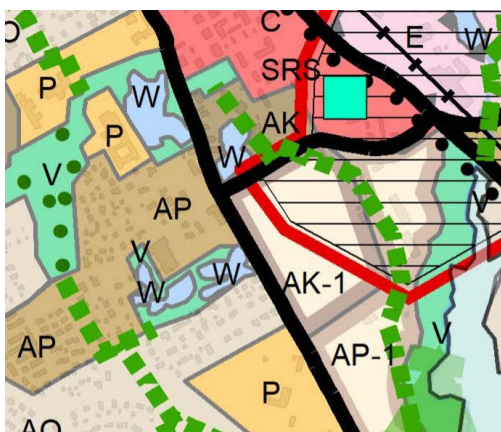
Voimassa olevassa Jokelan osayleiskaavassa (2008) vanutehtaan alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P-1), jolle voi sijoittaa esimerkiksi asuin-, majoitus- ja ravitsemistiloja tai näyttely-, virkistys-, koulutus- ja kulttuuritiloja. Alue on osa s-rajasta, jolla ympäristö säilytetään, ja rakentamisessa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

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

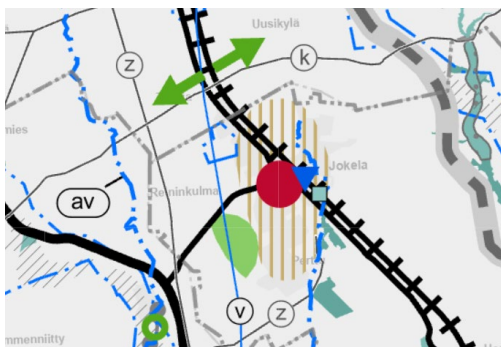


Jokelan osayleiskaava (2008)

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



Ote yleiskaavaehdotuksesta (kh 15.11.2021).



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

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, Jokelan keskuksen kohdalle.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

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

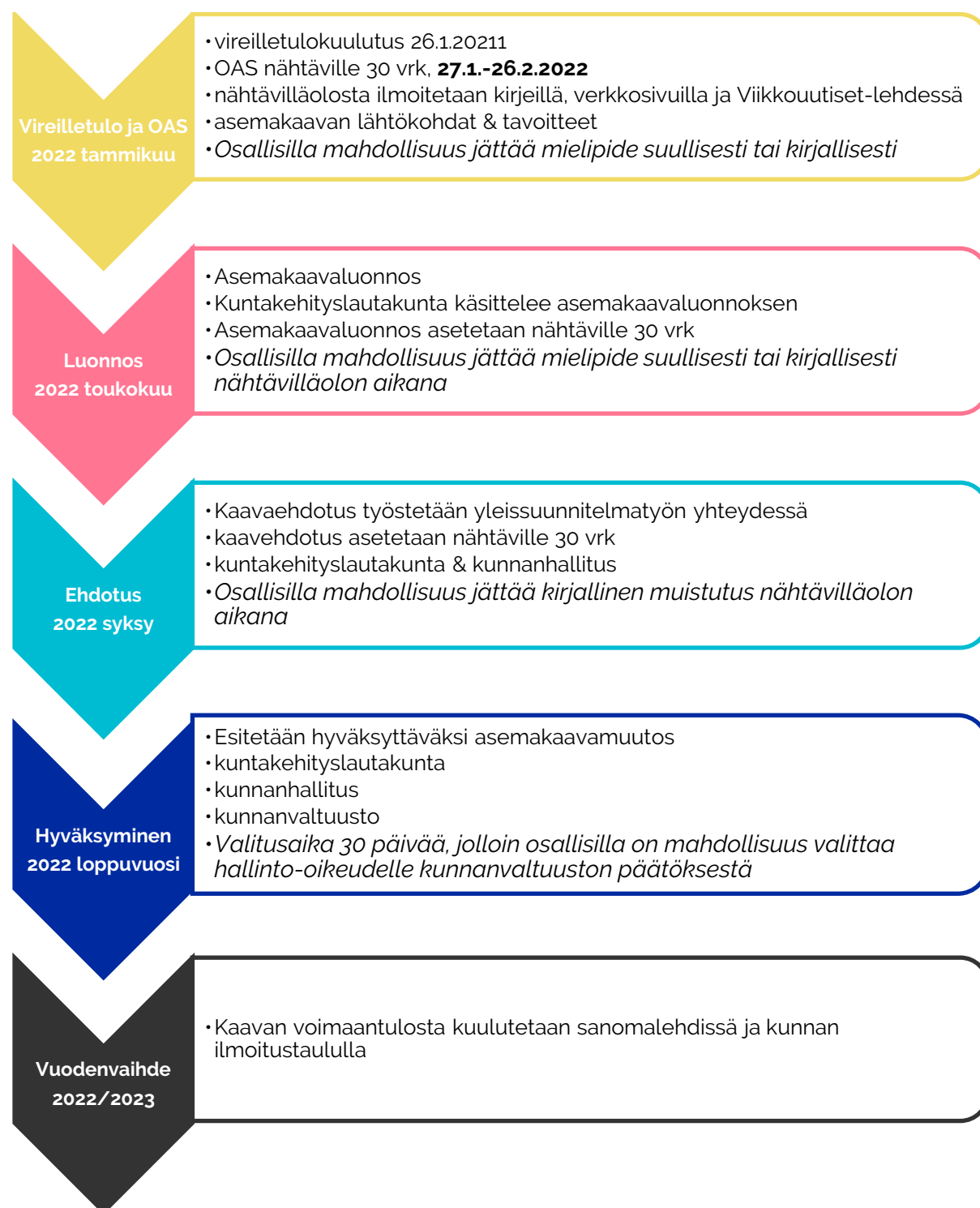
Lisätiedot suunnittelijoilta

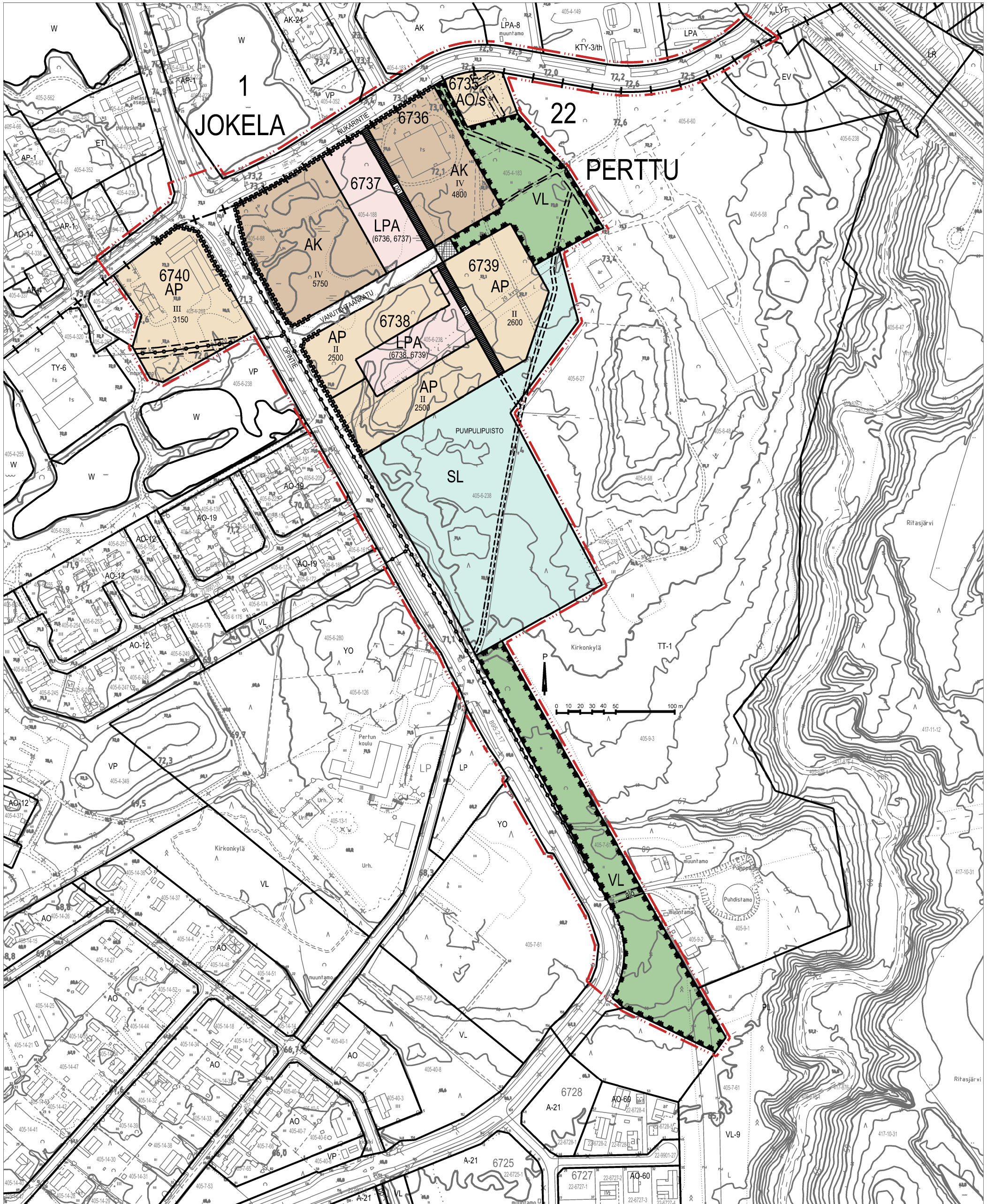
Asemakaavan osalta

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

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Kaavoituksen eteneminen





VANUTEHDAS
 Asemakaavan muutos
Asemakaavakartta
 Luonnos ve 1 1:3000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



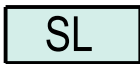
Erillispientalojen korttelialue.



Virkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.



Luonnonsuojelualue.

/s

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



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



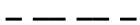
Kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

22

Kunnanosan numero.

PERT

Kunnanosan nimi.

6737

Korttelin numero.

OPINTIE

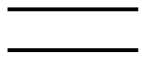
Kadun tai puiston nimi.

2500

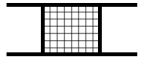
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



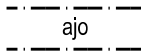
Katu.



Katuaukio/tori.



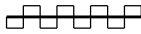
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



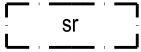
Ajoyhteys.



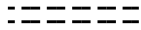
Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjesrää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

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

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

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

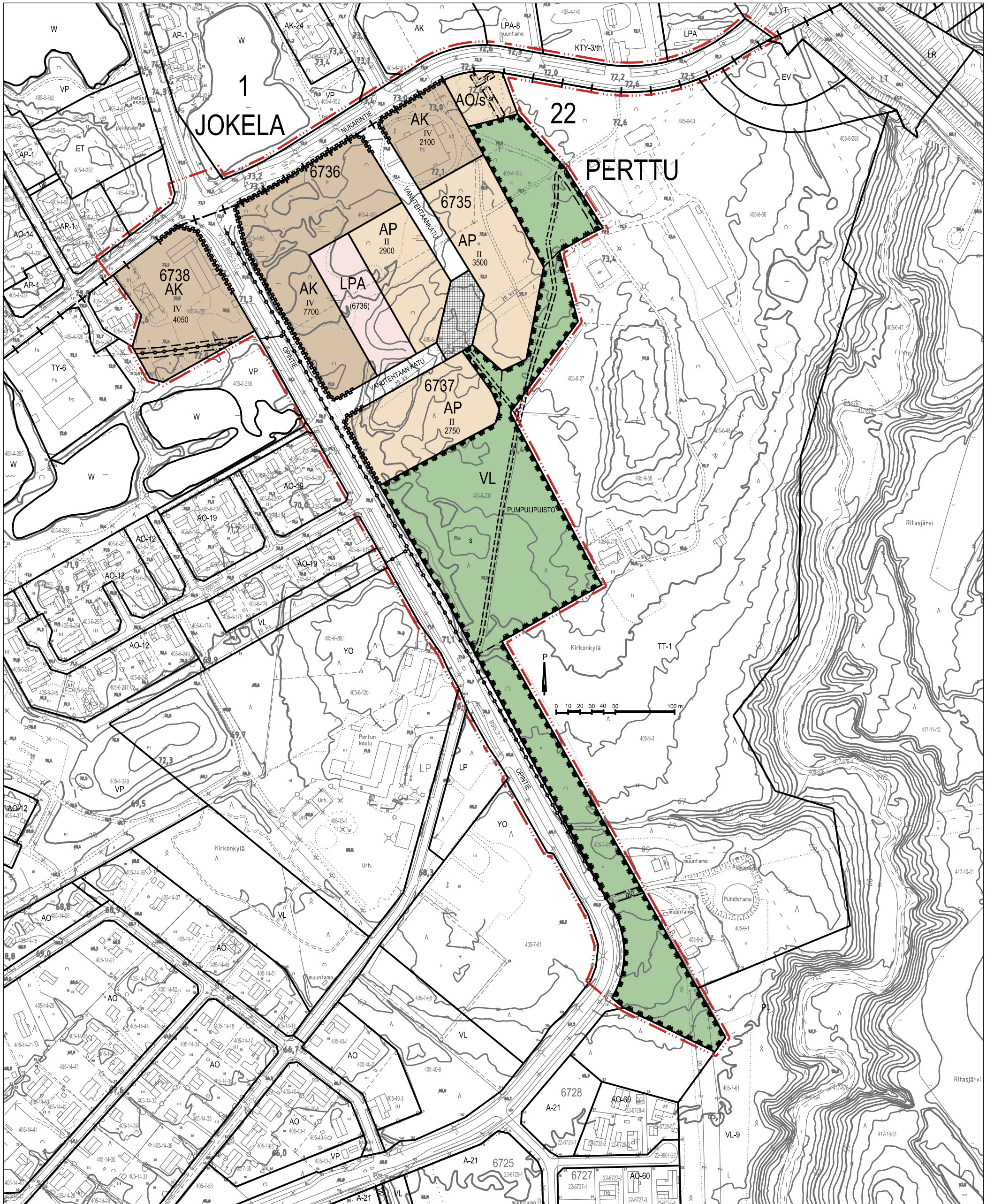
Erillispientalot: 2 ap / asunto

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

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

Liiketilat ja toimisto: 1 ap / 50 k-m²

Autopaikkojenmitoituksessa huomioidaan vain asuntojen kerrosala, ei yhteistilojen.



VANUTEHDAS
 Asemakaavan muutos
Asemakaavakartta
 Luonnos ve 2 1:3000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.

/s

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



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

22
PERT

Kunnanosan numero.

Kunnanosan nimi.

6737

Korttelin numero.

OPINTIE

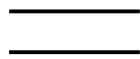
Kadun tai puiston nimi.

2750

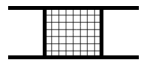
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

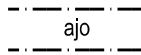
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



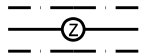
Katu.



Katuaukio/tori.



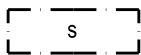
Ajoyhteys.



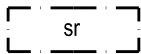
Johtoa varten varattu alueen osa.



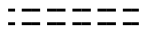
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjesrää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava alueen osa.



Suojeltava rakennus.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

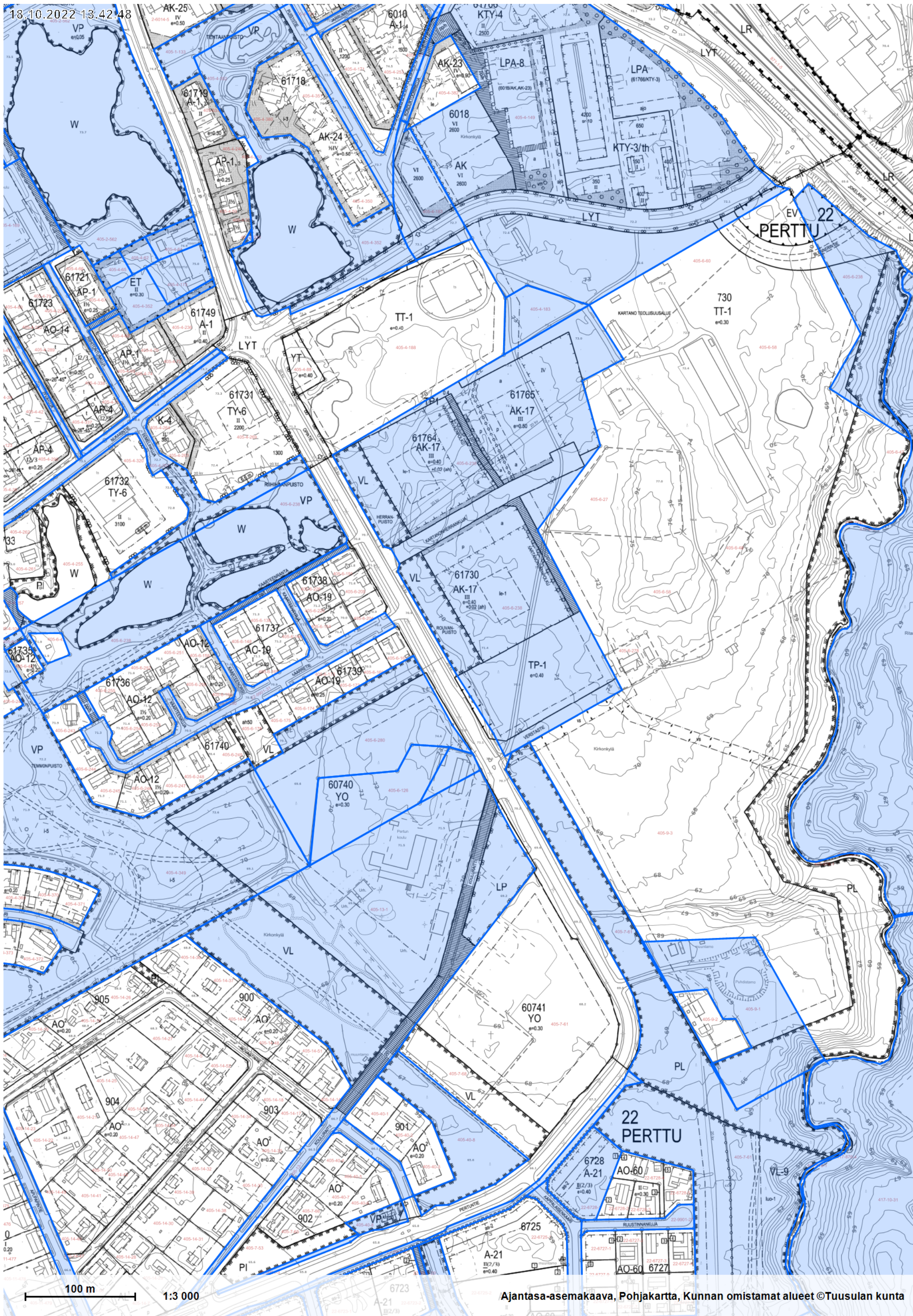
AK- ja AP-kortteleissa saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja 20 % rakennusoikeudesta.

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

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

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

Autopaikkojenmitoituksessa huomioidaan vain asuntojen kerrosala, ei yhteistilojen.



VE 1



250 m

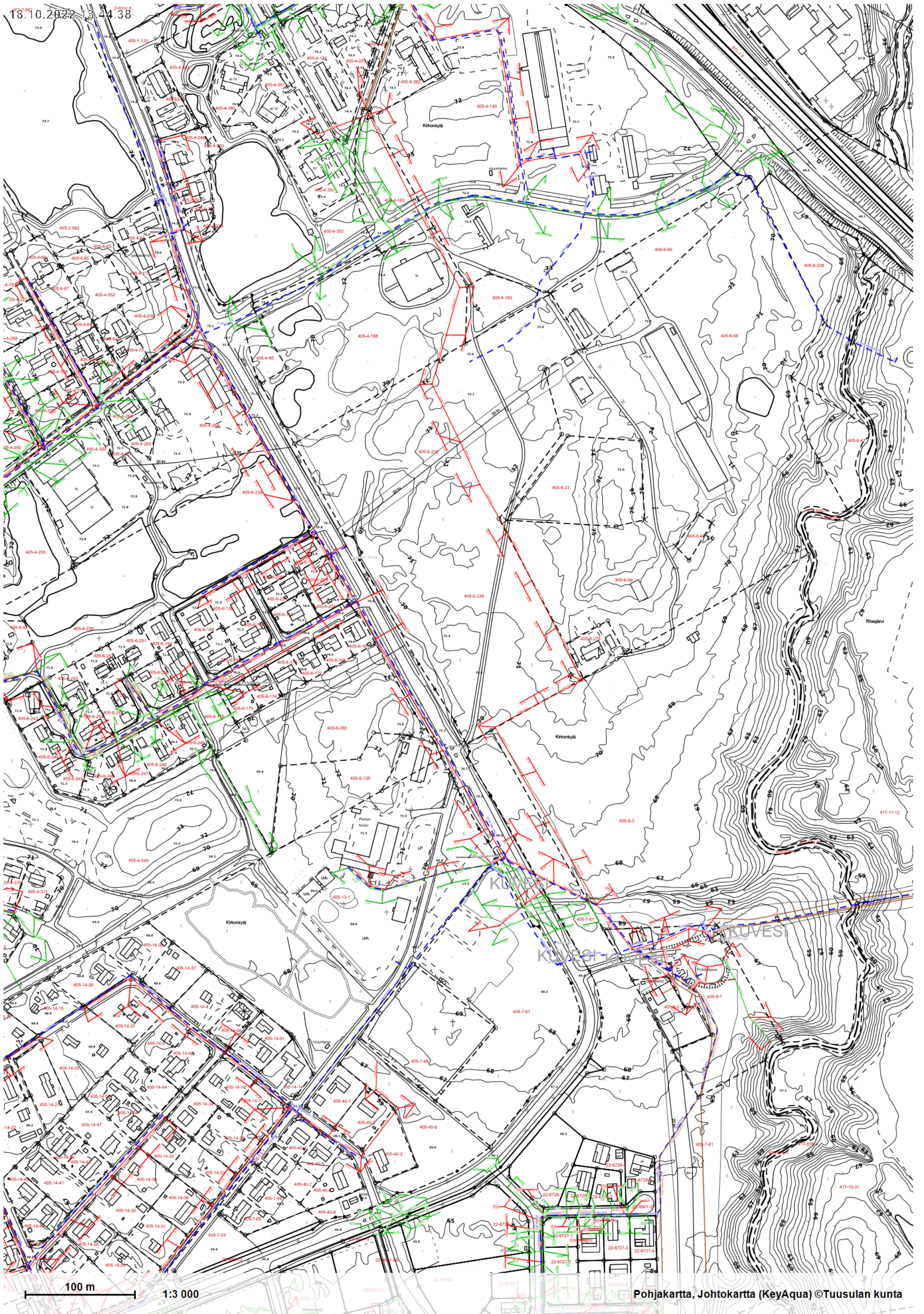
1:3 000

VE 2



250 m

1:3 000



100 m 1:3 000

VANUTEHTAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 3601

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA LAUSUNNOT, MIELIPITEET JA VASTINEET

LAUSUNNOT

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

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

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

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

Päätös

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

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

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

Kasvatus- ja sivistyslautakunta

Päätös

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

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

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

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

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

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

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

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

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

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

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

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

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

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Luonto;

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

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

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

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

Pienvedet ja hulevedet

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

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

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

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

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

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

HSL

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

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

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

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

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

Jokelan kehittämisverkosto

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

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

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

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

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

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

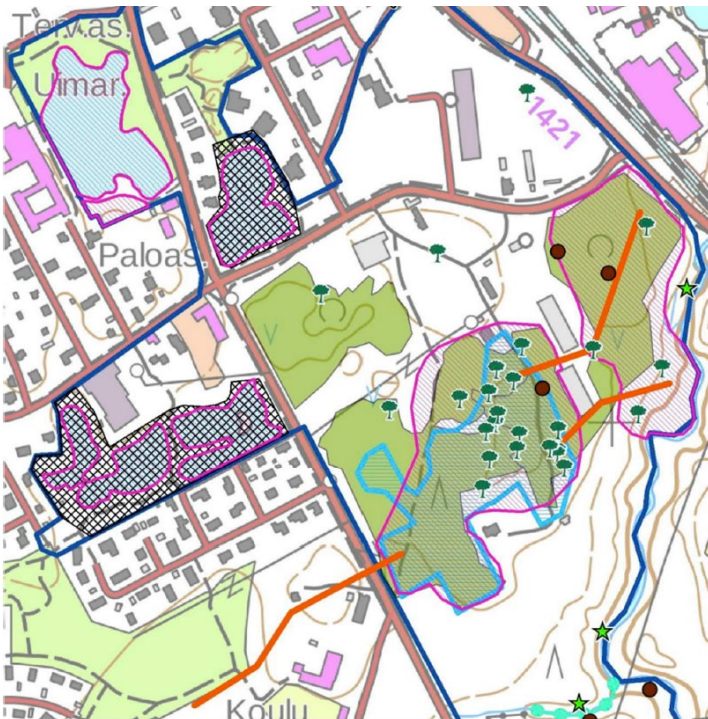
katualuetta levennetään kaavamuutoksen yhteydessä niin, että kevyen liikenteen väylän jatkaminen mutkaan asti mahdollistuu.

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

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

Suomen luonnonsuojeluliitto Tuusula ry

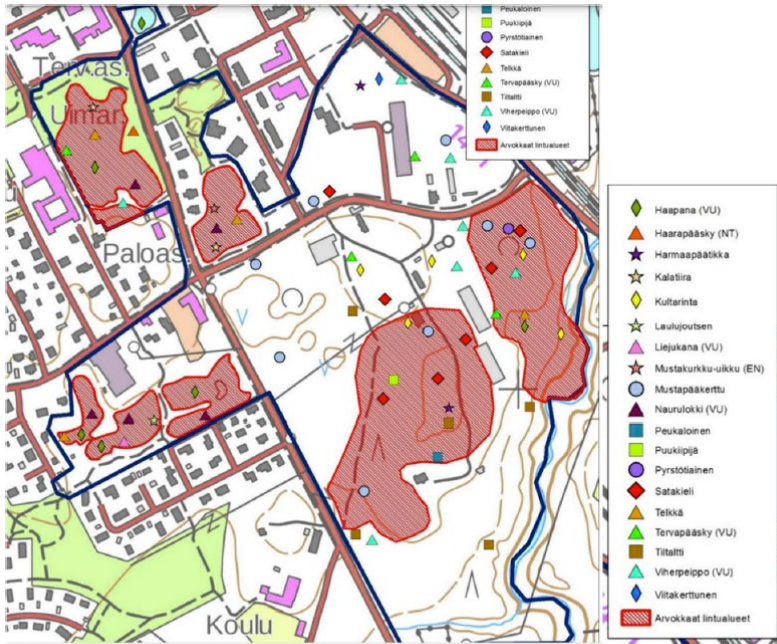
Luontoselvityksen mukaan koko selvitettävä alue, johon myös asuinkaavoitus kohdistuu, on kokonaisuudessaan merkittävä ja monimuotoinen lehto, jossa on paljon luontoarvoja. Rakentaminen tulisi tehdä purettavan vanutehtaan paikalle ja Nukarintien varteen, jättäen mahdollisimman paljon opintien Nukarin-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



Kuva Faunatican luontoselvityksestä s.36

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

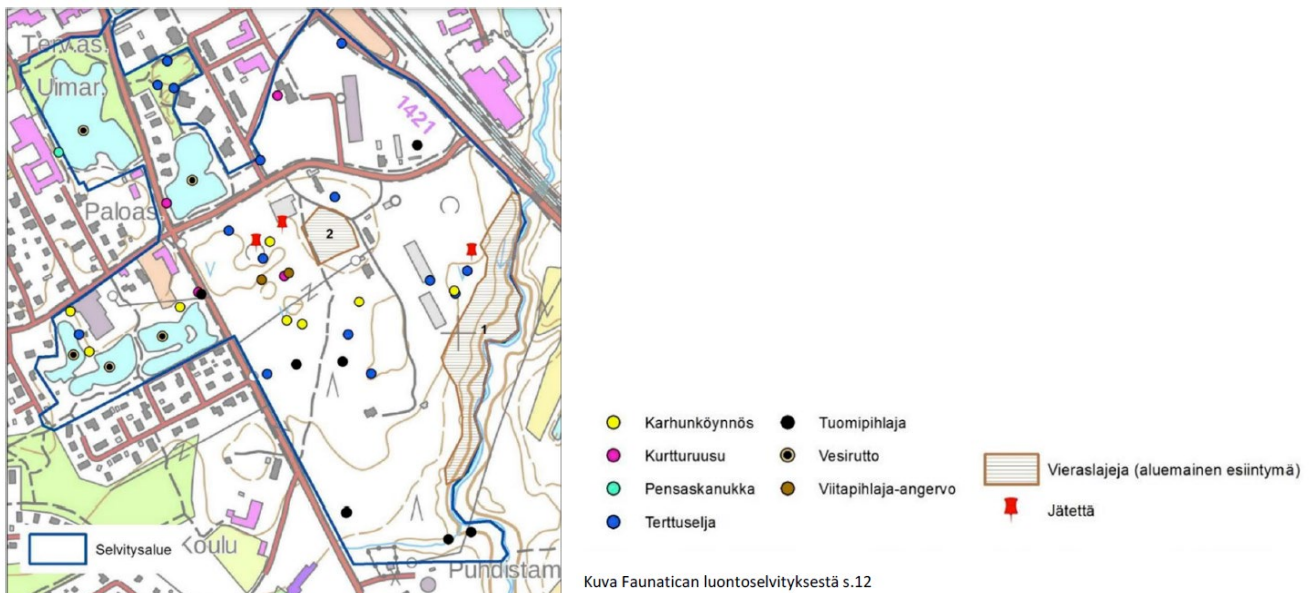
Alueen harvinaisen monipuolinen linnusto ja pesimäympäristö on säilytettävä ja kohdattava arvokkaana asiana. Suosittelemme käymään alueella ensi keväänä lintujen pesinnän alkaessa, kuulemassa upeaa laulantaa. Äänimaailma tekee lajiston näkyväksi kaikille.



Kuva Faunatican luontoselvityksestä s.23

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

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



Kuva Faunatican luontoselvityksestä s.12

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

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

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

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

Pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen rakentamista.

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat Apus ry

Yleistä

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

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

Vanutehtaan asemakaava-alue

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

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

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

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

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

Johtopäätökset

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

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

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

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

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

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

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

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

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

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

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

Kaikissa vaihtoehdoissa on esitetty säästettäväksi runsaasti metsää ja sen läpi kulkeva kevyen liikenteen yhteys. Kevyen liikenteen yhteys pyrkii ohjaamaan liikennettä tiilitehtaan vieritse kohti asemaa. Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien länsipuolelta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jokelan omakotiyhdistys ry

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vastine: Pysäköinti mitoitetaan Tuusulan pysäköintinormin mukaisesti.

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

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

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

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

Nevel Oy

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



Vastine: Merkitään tiedoksi.

Nurmijärven sähköverkko Oy

Kiitämme mahdollisuudestamme lausua Vanutehtaan NRO3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pyydämme saada esittää puistomuuntamoiden paikkatoiveet sopivassa kaavasunnittelun vaiheessa.

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

Litteenä (Liite 1) alueen sähköverkkokartta.

MIELIPITEET

Mielipiteenjättäjä 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mielipiteenjättäjä 2

[varikonkulmaa koskien]

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

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

vuoden 2018 oas mielipide:

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

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

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

Ivarikonkulman pohjoispuolella sijaitseva tontti

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

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

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

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

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

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