

Mielipiteet, lausunnot koko Kartanon alueen asemakaavaaluonnoksesta (A-Konsultit, Hki 8.10.2008)
Lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu vain Kartano I –aluetta koskevalta osalta.

Vastineet: *kursivoidulla tekstillä.*

LAUSUNNOT:**1. TUUSULAN SEUDUN VESILAITOS KUNTAYHTYMÄ**

Ei huomauttamista.

2. SOSIAALILAUTAKUNTA

Ei huomauttamista.

3. KULTTUURILAUTAKUNTA

Ei huomauttamista.

4. LIIKUNTALAUTAKUNTA

Ei huomauttamista.

5. VIIHTYISÄ POHJOIS-TUUSULA RY

Ei huomauttamista.

6. MUSEOVIRASTO

Ei huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

7. UUDENMAANLIITTO

Ei huomauttamista.

8. MAATALOUSLAUTAKUNTA

Ei huomauttamista.

9. NURMIJÄRVEN SÄHKÖ OY JA ELTEL NETWORKS OYNurmijärven Sähkön lausunto:

Pyydämme kohteliaimmin huomioimaan uuden Opinväylän rakentamisesta aiheutuvat mahdolliset siirto- ja muutuskustannukset 20 kV ja 110 kV:n verkostoille. Suunniteltaessa ja rakennettaessa tietä 110 kV:n ilmajohdon alle on huomioitava määräysten mukaiset turvaetäisyydet johtoihin ja linjapylväisiin.

Vastine:

Muutuskustannuksia syntyy Pertuntien varren 20kV ilmajohdon siirtämisestä kadunrakennuksen yhteydessä maan alle. Palojoen varressa olevien 20kV ja 110 kV johtojen turvaetäisyydet on huomioitu tonttien sijoittamisessa. Myös kevyenliikenteen ohjeellinen reitti mahtuu turvaetäisyyden ulkopuolelle.

Lyhennelmä Nurmijärven Sähkön ja Eltelin tarkistettu lausunto 25.8.08:

Opinväylän suunnittelussa tulee huomioida lausunnossa esitetyt rajoitukset mm. tien korkeustasoon, katuvalaistukseen, maan läjitykseen, kaivuuseen ja lisäksi pylväiden maadotuselektrodien ja työturvallisuuden suhteen.

Vastine:

Opinväylän rakentaminen suunnitellaan viereisen kaava-alueen yhteydessä. Kyseinen lausunto ei koske Kartano I asemakaava-aluetta.

10. JOKELAN OMAKOTIYHDISTYS RY

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

Lyhennelmät lausunnosta:

- a. Kevyen liikenteen väyliin olisi voinut vielä ehkä panostaa lisää.
- b. Teollisuusrakennuksia ei tule "piilottaa" vaan luoda niistä alueiden kiintopisteitä ja maamerkkejä. Niitä tulee hyödyntää rakentamalla toiminnallista ympäristöä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ympärille.
- c. Kunnan pitää löytää ratkaisuja ja ottaa toden teolla mietittäväksi kuinka rakennusten kunnan heikkeneminen voitaisiin pysäyttää ja saada rakennukset arvoiseensa käyttöön.

Vastine:

- a. *Kevyenliikenteen verkko ohjaa kulkua Pertuntien varteen, jonne rakennetaan saarekkeelliset kadun ylittämispaidat. Ne hidastavat ajoneuvoliikennettä Pertuntiellä. Alueen kokoojatie varrelle on suunniteltu kulkuväylä kevyelle liikenteelle. Tonttikatujen liikenne on vähäistä, eikä niissä katsota tarpeelliseksi omaa väylää kävelijöille ja autoilijoille.*
- b. *Kyseinen lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita.*
- c. *Kartano I asemakaava-alueella ei ole vanhoja rakennuksia, mutta omistajien on mahdollista neuvotella rakennusten käytöstä kunnan kanssa muilla tavoilla.*

11. TUUSULA-SEURA RYLyhennelmät lausunnosta:

- a. Sanna Kaisa Spoofin teos "Savikkojen valtias. Jokelan Tiilitehtaan sosiaalinen ja fyysinen miljöö" tulisi seuran käsityksen mukaan sisällyttää lähdeluetteloon.
- b. Kaava-alueen nimeksi sopisi ehkä osuvammin esimerkiksi Jokelan Tiilitehtaan kaava. c. Kaava-alueita pitäisi laajentaa niin, että Jokelantalo voitaisiin sen avulla suojella. Vaihtoehtoisesti kunnan tulisi viipymättä ryhtyä toimenpiteisiin omistamansa 1900-luvun alussa rakennetun Jokelantalon suojelemiseksi.
- d. Vanhan Jokelan muuttaminen kokonaisuudessaan englantilaistyylliseksi puutarhakaupungiksi on ristiriidassa vanhan Jokelan puutarhakaupunki-idean kanssa.
- e. Liitteen 1 kartasta puuttuu vuoden 1910 jälkeen rakennettuja rakennuksia ja muutamien rakennusten käyttötarkoitukset eivät ole oikein.
- f. Kaavoittajalta on jäänyt huomioimatta tiilitehtaan tärkeä rakennusvaihe 1940-luvun lopulta 1950-luvulle. Tämä vaihe olisi voinut olla inspiraation antajana kaavoittajille.
- g. Tiilitehtaan konttorin/isännöitsijäntalon, joka on koko Jokelan vanhin rakennus, piha tulisi jättää entiselleen puutarhamaiseksi.
- h. Tiilitehdasrakennuksen ympärille tulee jättää nykyinen väljyys ja liitteessä 16a asuinrakennukset tulisivat sitä liian lähelle. Piha-alueella jäljellä olevat vanhat rakennukset tulisi kaavassa suojella samoin kuin myös liitteessä 6 sinisellä merkityt.
- i. Kaiken kaikkiaan alueen kaavoitus on kestänyt valitettavan kauan. Lukuisia Jokelan Tiilitehtaan ruukinmiljöön alueeseen kuuluneita arvokkaita vanhoja rakennuksia on tuhoutunut viimeisen 10 vuoden aikana ajan ja puutteellisen ylläpidon seurauksena. Tiilitehtaan vanha ruukinalue pitäisi nähdä historiallisena kokonaisuutena, eikä kaavoittaa sitä pala palalta.

Vastine:

- a. *Lisätään kirja lähdeluetteloon.*
- b. *Kaava-alueen nimeä ei tässä vaiheessa ole tarkoituksen mukaista muuttaa.*
- c. *Kaava-alueen laajentaminen kesken kaavaprosessin ei ole tarkoituksen mukaista.*
- d. *Lausunto koskee vanhempaa kaavaehdotusta. Mutta mikäli englantilaistyyppisellä korttelilla tarkoitetaan tiivistä rakentamista, niin Kartano I asemakaava-alueella tiiveyteen pyritään mahdollistamalla useampia kerroksia A-kortteleissa. Kaksikerroksisuutta vähintään on vaadittu Pertuntien varressa, mutta mahdollistettu II2/3 -kerrosta. Toteutuminen on kiinni rakennuttajista.*
- e. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita, koska alueella ei ole olemassa olevia*

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

rakennuksia. Huomioidaan seuraavassa kaavassa.

f. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueetta, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Huomioidaan seuraavassa kaavassa.*

g. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueetta, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.*

h. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueetta, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.*

i. *Asemakaavan laatiminen voitiin aloittaa vasta osayleiskaavan valmistuttua. Kaavaprosessit monine selvityksineen, käsittelyineen ja valituksineen kestävät yleensä valitettavan kauan. Ehdotusvaiheessa on päädytty jakamaan kaava-alue maanomistajaneuvotteluiden jälkeen vielä kolmeen osaa, josta Kartano I on alin alue ja siinä ei ole olemassa olevia rakennuksia.*

12. VAMMAISNEUVOSTOLausunto:

Asemakaavassa on otettava huomioon esteettömyys ja turvallisuus. Tienylitykset ja kevyen liikenteen väylät täytyy tehdä turvallisiksi ja esteettömiksi liikkua. Autojen pysäköinti- paikat täytyy mahdollisimman paljon siirtää maan alle.

Vastine:

Suunnittelualueen maasto on pääosin hyvinkin tasaista, joten kortteleiden toteuttaminen esteettömiksi ei tuota vaikeuksia. Katujen ja kevyen liikenteen väylien toteutuksessa tullaan huomioimaan liikenneturvallisuus ja esteettömyys. Maanalainen paikoituksen on katsottu olevan taloudellisesti epärealistiseksi toteuttaa, Kartano I-alueella pintapaikoitus on realistinen vaihtoehto.

13. TIEHALLINTOLausunto:

a. *Jatkosuunnittelussa on myös maantien 1421 varren korttelien meluntorjuntatarve selvitettävä ja osoitettava tarvittavat meluntorjuntamerkinnot ja -määräykset.*

b. *Korttelin 6021 pohjoisreunaan on sijoitettu uusi jalankulku- ja pyöräilyväylä liittyen maantien 1421 varren jkp-tiehen. Liittymä on suunniteltava noudattaen Tiehallinnon suunnitteluohjeita sekä rakennettava erilliseltä Uudenmaan tiepiiriltä haettavalla luvalla.*

c. *Pertuntie ja Opin- tie osoitetaan suunnittelualueella kaduksi. Maantie muuttuu kaduksi erillisellä kunnan tekemällä kadunpito päätöksellä. Kadunpito päätökseen tulee sisällyttää myös maantien 11511 muut osuudet Jokelan asemakaava-alueella. Ennen kadunpito päätöksen tekoa on pidettävä neuvottelu, jossa todetaan Tuusulan kunnan ja Tiehallinnon sekä kolmansia osa puolia koskevat sopimusasiat. Samalla todetaan kiinteistöjen muodostamistoimenpiteet ja varmistetaan kunnan omistukseen siirtyvien nykyisten tiealueiden tieoikeuksien lakkaaminen.*

Vastine:

a. *Kaava-alueen supistamisen myötä ei mt 1421:a koskevia meluhaittoja ole tarpeen ottaa huomioon tämän asemakaavan sisällössä. Pertuntien liikennemäärän ei ennusteta olevan niin suuri, että se tuottaisi merkittävää ja kaavassa huomioon otettavaa haittaa viereisille asuinkortteleille. Asemakaavamääräyksiin (harjasuunta + rakennusten sijoittelu) on varmistettu, että Pertuntien varteen tuleva rakentaminen suojaa piha-alueita Pertuntien liikennemelulta. Ei ole syytä olettaa, että meluohje arvot ylittyisivät.*

b. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueetta.*

c. *Kunta menettelee kuten lausunnossa on toivottu.*

14. KOULUTUS- JA KIRJASTOLAUTAKUNTA

Lyhennelmä lausunnosta:

- a.** Asukasmäärän kasvun mukanaan tuoma oppilasmäärän lisäys edellyttää Pertun koulun laajennusta. Laajennus tulee toteuttaa siinä laajuudessa, että siihen tulee koulun tontilla tällä hetkellä sijaitsevan parakkikoulun luokat sekä oppilasmäärän kasvun vaatimat luokkatilat. Myös alueelle mahdollisesti varattavan varhaiskasvatuksen tontin tulee olla riittävän suuri, jotta päiväkodin yhteyteen voidaan tarvittaessa rakentaa alkuopetuksen tiloja.
- b.** Kaavan suunnittelussa tulee kevyenliikenteen verkosto suunnitella siten, että oppilailta on turvalliset koulutiet eikä koulukuljetuksia tarvita.

Vastine:

- a.** *Kaava-alueen supistamisen myötä asukasmäärän kasvu jää tässä vaiheessa aiempaa niukemmaksi. Koko kuntaa koskeva palveluverkkosuunnitelma on vielä kesken, joten myös Jokelan taajamaa koskevat kouluihin liittyvät ratkaisut ovat tekemättä. Mikäli nähdään tarpeelliseksi, voidaan Pertun koulun laajentamista suunnitella ja koska Pertun koulun laajentamiseksi on hanke kaavoitussuunnitelmassa, voidaan tätä edelleen pitää yhtenä ratkaisuna.*
- b.** *Asemakaavaehdotuksessa on varauduttu Pertuntien saarekkeellisiin ylityspaikkoihin, nopeuden alentamiseen ja kevyenliikenteenkaistan lisäämiseen Pertuntien varrelle. Kartano I:n alue sijaitsee kokonaisuudessaan niin lähellä kouluja, että koulukuljetuksiin ei ole tarvetta.*

15. NUORISOLAUTAKUNTA

Lyhennelmä lausunnosta:

Jatkossa asemakaavan muutosluonnoksissa olisi hyvä pyytää lausuntoa myös nuorisovaltuustolta, sillä asemakaavat ja niiden muutokset vaikuttavat suurelta osin myös nuorten elämään.

Vastine:

Menetellään vastaisuudessa kuten lausunnossa on ehdotettu.

16. RATAHALLINTOKESKUS

Lyhennelmä lausunnosta:

Kaavassa on osoitettu eritaso Jokelantien ja rautatiealueen päälle Nukarinkaaren jatkeelle. Tämä eritasoratkaisu tulee toteuttaa Ratahallintokeskuksen antamien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi hankkeen toteutuksesta tulee olla tieto 2 vuotta ennen toteutusta, että tämä voidaan huomioida rataverkkoselostuksessa.

Vastine:

Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-aluetta.

17. JOKELAN TIILITEHDASPERINNE RY

Lyhennelmä lausunnosta:

- a.** Jokelan tiilitehdashanke toteutetaan esiselvityssuunnitelman mukaisesti, jolloin uudisrakentaminen tehdasalueelle on lähinnä työpajarakennuksia. Yhdistyksen puheenjohtaja täsmensi pyydettäessä puhelimitse seuraavaa: Alueelle tulisi olla mahdollista sijoittaa huoneistoja taiteilijoiden väliaikaisiksi asuin- ja työskentelytiloiksi esim.

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

tiilitehtaan yläkertaan.

b. Kortteli, jolla tiiliuuni ja savupiippu sijaitsevat ja niiden suuntaisesti suunnitellun uuden korttelin välinen alue tulisi rauhoittaa liikenteeltä sekä huomioida vanhojen ja uusien rakennusten etäisyys toisistaan.

Yhdistyksen puh. johtaja tarkensi puhelinkeskustelussa, että liikenteellä tarkoitetaan autoliikennettä.

c. Yhdistys esittää Uudenmaan ympäristökeskuksen mukaisesti (ks. Viranomaisneuvottelun muistio 16.11.2006), että alueen vanhat rakennukset suunnitellaan uudiskäyttöön asuin-, harrastus- tai työpajatiloina. Uudisrakentamisessa on huomioitava sen soveltuvuus vanhojen, jo olemassa olevien rakennusten rakennuskantaan, jolloin alueen yhtenäisyys säilytetään.

d. Kartanon alueen rakentaminen lisää huomattavasti Nukarintien ja uuden alueen läpi kulkevan tien liikennemääriä sekä tärinävaikutuksia, mihin Jokelan Tiilitehdasperinne ry haluaa kiinnitettävän erityistä huomiota.

e. Suunnitteilla olevaa Kartanon miljöötä ja rakennuksia tulisi jo nyt hoitaa ja siten estää rapautumasta, kunnes kaavassa suunnitellut toimenpiteet toteutuvat.

Vastine:

a. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.*

b. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.*

c. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.*

d. *Pertuntien liikennemäärän ei ennusteta olevan niin suuri, että se tuottaisi merkittävää ja kaavassa huomioon otettavaa haittaa viereisille asuinkortteleille. Asemakaavamääräyksiin (harjasuunta + rakennusten sijoittelu) on varmistettu, että Pertuntien varteen tuleva rakentaminen suojaaa piha-alueita Pertuntien liikennemelulta. Ei ole syytä olettaa, että meluohjearvot ylittyisivät. Pertuntien varren vähintään kaksikerroksiset rakennukset sijoittuvat noin 20 metrin päähän kadun keskilinjasta.*

e. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Vanhat rakennukset, jotka sijoittuvat pohjoiseen tältä asemakaava-alueelta (laatikkotehtaan alueella) voidaan kunnostaa kunnan harkinnanvaraisella poikkeusluvalla yksityisten toimesta.*

18. TUUSULAN SEURAKUNTA, PAPPILA, RN:O 7:61**Lyhennelmä lausunnonsta:**

Asemakaavaluonnoksen rakennustehokkuutta tulee lisätä Pertuntiehen rajoittuvien rakennusten osalta. Osayleiskaavaluonnoksessa oli Tuusulan seurakunnan maalle esitetty rakennusoikeutta noin 11 000 k-m². Asemakaavaluonnoksessa NRO 3440 kyseessä oleva rakennusoikeus on 9325 k-m².

Vastine:

1971 vahvistetussa asemakaavassa on seurakunnan maa osoitettu mm. kolmi- ja nelikerroksisten kerrostalojen korttelialueeksi. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kuntia arvioimaan asemakaavojen ajantasaisuutta. Jokelan kehittämisen lähtökohta on muuttunut kerrostalolähiöstä puutarhakaupunkimaiseen asuntoalueiden mitoittamiseen ja rakentamistapaan. Tätä tavoitetta on toteutettu sekä osayleiskaavassa että asemakaavaluonnoksessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa Tuusulan seurakunnan maalle on osoitettu rakennusoikeutta 12529 k-m², josta 1730k-m² sijoittuu maaperän rakennettavuusselvityksen mukaan rakentamiseen sopimattomalle alueelle. Vanhassa asemakaavassa rakentamiseen soveltuvalla maalla sijoittuu

12529-1730=10799k-m2.

Osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrää ei ole ilmoitettu vaan rakentamisen määrä on ilmoitettu suositeltavana tonttitehokkuutena $e = 0,25-0,35$. Osayleiskaavassa korttelialuetta on noin 33000m² ja tehokkuudella 0,3 laskettuna kerrosalamääräksi saadaan n.10000k-m². Lisäksi voidaan todeta, että osa (n. 3700m²x0,3= 1100k-m²) osayleiskaavan korttelialueesta ulottuu rakentamiseen kelpaamattomalle maaperälle.

Asemakaavaluonnoksessa ja aiemmassa ehdotuksessa seurakunnan maalle oli osoitettu 9325k-m² – ainoastaan 975k-m² vähemmän kuin voimassa olevan asemakaavan rakentamiskelpoiselle maalle.

Kartano I asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on lisätty alueen tiivistämisen myötä siten, Pertuntien varrelle sijoittuvat korttelit ovat tehokkuudeltaan 0,40 ja muun alueen tehokkuus on 0,3. Tehokkuudella pyritään tien varressa korkeampaan rakentamiseen. Rakennusoikeuden kokonaisuus on Kartano I asemakaavaehdotuksessa 11646 k-m², josta A-alueella on n.5157 k-m² ja AO- rakennusoikeutta n-6489k-m².

19. TUUSULAN YMPÄRISTÖYHDISTYS RY

Lyhennelmä lausunnosta:

- a.** Rakennusmääräyksissä tulee huomioida meluntorjunta ja rakennusmateriaalit valita tärinän kulkeutumista estäviksi.
- b.** Riittääkö nykyinen tieverkko arvioidulle asukasmäärälle?
- c.** Tiilitehdasta ympäröivien rakennusten tulisi olla matalia, jotta itse tehdas jää maamerkiksi Jokelaan, kuten se nyt on. Myös ruokala, asuinrakennus ja työkaluvaja tarvitsevat suojelumerkinnän ja ne tulee säilyttää muistutuksena alueen historiasta.
- d.** Riittääkö liito-oraville varattu alue? Lähin rakennus on piirretty melko lähelle?
- e.** Osayleiskaavassa ollut asukasmitoitus tälle alueelle on muuttunut 1200:sta 1440:n, miten ihmeessä?
- f.** Palojokilaakso täytyy säilyttää luonnontilaisena ja varata alue asukkaiden virkistymiseen. Rakentamista on jo tässä kaavassa liian lähellä jokilaaksoa.
- g.** Suuremman alueen asemakaavoitus kerrallaan toisi ehkä parempaa lopputulosta kuin asuinalue, tai vielä pienempi alue, kerrallaan tehty asemakaava.

Vastine:

- a.** Nukarin-, Opin- ja Pertuntien osalta WSP on tehnyt tarkennetut melukuvat rautatien ja Jokelantien aiheuttamasta melusta ennustetilanteessa 2025 (Jokelan keskusta III ja Kartanon alue, Melu- ja tärinäselvitys, WSP, päivitys 2.10.2008). Mitoittavana ohjearvona on yöajan 45 dB keskiäänitaso. Julkisivuun kohdistuvan tie- ja raideliikennemelun sekä sisällä vaadittavan äänitason eroksi tulee enimmillään 29 dB eikä kaavamääräystä anneta yleensä kun äänitasoero jää alle 30 dB. Pertuntien liikennemäärän ei ennusteta olevan niin suuri, että se tuottaisi merkittävää ja kaavassa huomioon otettavaa haittaa viereisille asuinkortteleille. Asemakaavamääräyksiin (harjasuunta + rakennusten sijoittelu) on varmistettu, että Pertuntien varteen tuleva rakentaminen suojaa pihajätkä alueita Pertuntien liikennemelulta. Ei ole syytä olettaa, että meluohjearvot ylittyisivät. Pertuntien varren vähintään kaksikerroksiset rakennukset sijoittuvat noin 20 metrin päähän kadun keskilinjasta. Jokelantieltä saatujen tärinäarvojen perusteella voidaan todeta, että Pertuntien tärinäarvot jäävät huomattavasti alle ohjearvon ja liikennemäärät ovat Pertuntiellä huomattavasti pienemmät (n. 1/3 ajoneuvoista ja 1/6 raskaista ajoneuvoista/vrk). Katuverkkoon ei suositella rakennettavaksi hidastetöyssyjä ja katupinnat tulisi pitää hyvässä kunnossa.
- b.** Liikenneverkon riittävyys testattiin osayleiskaavoitusvaiheessa eikä asukasmäärä ole asemakaavaehdotuksessa oleellisesti suurentunut.

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

- c.** *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueetta, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.*
- d.** *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueetta: Kartano I alueelta on tehty luontoselvitys (Tuusulan Jokelan alueen luontoselvitys 2013 Enviro), jonka mukaan selvitysalueelta ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Palojoen uoman läheisyydessä on liito-oravalle soveltuvaa ymäristöä, mutta muissa osissa liikkuminen on epätodennäköistä.*
- e.** *Asumisen määrä tarkentuu jokaisessa kaavavaiheessa(yleiskaava, osayleiskaava, asemakaava). Luku koskee koko Kartanon asemakaavaehdotuksen aluetta. Kartano I asemakaava-alueella arvioidaan asukasmääräksi 35 k-m²/asukas A-kortteleissa ja 45k-m²/asukas AO-kortteleissa, näillä arvioluvuilla Kartano I asukasmääräksi saadaan 237 asukasta AO kortteleissa ja 456 asukasta A-kortteleissa. Yhteensä Kartano I alueelle arvioidaan asukkaita noin 690 . Yleiskaavassa yleisesti käytetty arvioluku on 50 k-m²/asukas. Lisäksi voidaan sanoa, että Kartanon alue tiivistää Jokelaa ja suhteellisen lähellä rautatieasemaa edellytetäänkin melko tiivistä rakentamista.*
- f.** *Rakentamisalueen raja on tarkennettu maaperäselvityksessä 19.2.2015.Palojoen laakso ja siitä nousevat raviinit on jätetty rakentamisalueen ulkopuolelle. Palojoenlaakso on pääasiassa viheraluetta, jonne on osoitettu ohjeellisena kevyenliikenteen reittejä.*
- g.** *Osayleiskaava on parempi väline hallita laajempia alueita. Osayleiskaavassa Kartano I-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi.*

20. KESKI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEOLyhennelmä lausunnoista:

- a.** On valitettavaa, ettei hyvin säilyneellä laatikkotehtaan varstorakennuksella ole kaavassa säilymisedellytyksiä. Mikäli rakennuksen säilyttäminen ei ole mahdollista, on rakennus dokumentoitava valokuvaamalla. Kaavaselostuksessa olisi toivottavaa, että asemakaavan vaikutukset esim. juuri purkujen osalta tuotaisiin nykyistä selvemmin esiin.
- b.** Laatikkotehtaan tien varressa jo aikaisemmin purettujen koulurakennusten läheisyydessä on vanhaa, arvokasta puustoa, joka tulee kaavoituksessa ottaa huomioon.

Vastine:

- a.** *Yleiskaavatyössä tehdään parhaillaan kulttuurihistoriallista selvitystä, jossa kaikki Tuusulan rakennukset kartoitetaan 'Rakennetun kulttuuriympristön inventoinnissa', sen luonnos löytyy Tuusulan kunnan nettisivuilta; http://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=2801
Tämä lausunto ei kuitenkaan koske Kartano I asemakaava-alueetta, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.*
- b.** *Tämä lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueetta, koska Kartano I alueelle tehty luontoselvitys(Enviro 2013) ei osoita liito-oraville soveltuvaa puustoa Kartano I -alueella.*

21. MAANKÄYTTÖ- JA KARTTAPALVELUTLyhennelmä lausunnoista:

- a.** Kortteliin 6701 on otettu maantien tiealuetta. Korttelin rajoja tulisi tarkistaa siten, ettei tiealuetta oteta mukaan korttelialueeseen.
- b.** Kaavaselostuksen sivulla 12 on maininta , että "yksi kiinteistö kaava-alueella on tonttina" ei pidä paikkaansa. Kaikki tilat ovat kiinteistörekisterissä tiloina.
- c.** Kaavaluonnoksessa on yleistä epätarkkuutta; esim. kaikki korttelialueiden rajat eivät yhdy kiinteistörajoihin sielläkään, missä näin on tarkoitettu. Tätä esiintyy esim. kortteleissa 6019, 6709,

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

6715, 6720.

- d.** Kortteliin 6021 sisältyy nykyistä maantien aluetta. Alueen ottamisesta korttelialueeksi pitää vielä neuvotella Tiehallinnon kanssa.
- e.** Kunta on tehnyt sopimuksen kiinteistön 858-405-4-382 kanssa pysäköinnin järjestämisestä kiinteistön 858-405-4-149 alueella. Kaavaluonnoksen korttelien 6019 ja 6020 pysäköintijärjestelyt pitää tarkistaa ennen kaavaehdotuksen nähtäville laittamista.
- f.** Alueen toteuttamisen varmistamiseksi kaava-alueen jakamista kahteen osaan tulee harkita.
- g.** Kaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Tästä tulee olla maininta myös kaavaselostuksessa.
- h.** Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tehtävä maankäyttösopimukset ennen kaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimukset tulee olla maininta kaava-asiakirjoissa.

Vastine:

- a.** *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-aluetta. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- b.** *Merkitään tiedoksi.*
- c.** *Merkitään tiedoksi. Kartano I asemakaavan valmistelu on tehty yhteistyössä maankäyttö- ja karttapalvelun kanssa, tällaiset asiat on ennakoitu.*
- d.** *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-aluetta. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- e.** *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-aluetta. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- f.** *Kaavaehdotuksena ollut koko Kartanon kaavaehdotusalue on jaettu 2012 kahteen ja 2013 kolmeen erilliseen kaava-alueeseen, josta Kartano I on ensimmäisenä valmistuva asemakaava.*
- g.** *Lisätään maininta erillisestä sitovasta tonttijaosta kaavaselostukseen.*
- h.** *Maankäyttösopimukset tullaan tekemään ennen ehdotuksen käsittelyä kunnanhallituksessa. Kaavaselostukseen on lisätään maininta maankäyttösopimuksista MRL91b§ mukaisesti.*

22. TEKNINEN LAUTAKUNTALyhennelmä lausunnosta:

- a.** Hankkeen jatkosuunnittelussa on tehtävä mm. tarvittavat lisäpohjatutkimukset ja täydennettävä alueella tehtyjä rakennettavuusselvityksiä.
- b.** Alueelle on laadittava kunnallistekniikan yleissuunnitelma vesihuoltoverkoston osalta. Suunnitelma on liitettävä kaava-aineistoon.
- c.** Kaduista tulee laatia yleissuunnitelmat, jotka liitetään kaava-aineistoon. Tässä yhteydessä tulee mm. tarkistaa katutilavaraukset ottaen huomioon mm. riittävät lumitilat, puuistutukset sekä kaarresäteet liittymissä ja mutkissa. Mitoituksessa on huomioitava myös talonrakennustöiden aikaiset työmaakuljetukset. Katualueille esitetyt puurivit suunnitellaan yksityiskohtaisesti katusuunnitelmien laadinnan yhteydessä. Puiden istuttamiseen tulee varata katualueille riittävät tilat siten, ettei istutuslaatoita/-häkkeitä jouduta pääsääntöisesti käyttämään.
- d.** Liikenne-ennusteiden paikkansapitävyys kaavailulla maankäytöllä tulee tarkistaa ja liikenteellinen toimivuus tulee tutkia oleellisissa kohdissa.
- e.** Laatikkotehtaantien varren YL-korttelin osalta tulee selvittää pihan mitoitus saattoliikenteen toimivuuden kannalta.
- f.** Nukarinkaaren katuyhteyden ja radan alituksen sijainti tulee tarkistaa.
- g.** Kappalaisen - Pastorintanhuan alueelle on lisättävä yleinen pysäköintialue.
- h.** Korttelialueille sijoittuvien pysäköintialueiden mitoitus tulee vielä tarkistaa.
- i.** Alueellisen lämpökeskuksen aluevarauksen tarve tulee selvittää.

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

j. Nukarintien eteläpuolelle esitetyn katuaukion/torin tarve yleisenä alueena on kyseenalainen.

Vastineet:

- a. *Tarkempi rakennettavuusselvitys on teetetty vuonna 2013. Katusuunnitteluvaiheessa tulee teettää rakentamista varten tarkemmat pohjamaaselvitykset ja tärinäselvityksen täydennys. Tonttikohdaisesti suositellaan tarkempaa pohjatutkimusta rakennesuunnittelua varten, pihojen liiallista täyttöä tulee välttää.*
- b. *Kunnallistekniikka ja vesihuolto ovat olleet suunnittelussa mukana ja alustavasti verkostojen toimivuutta on tarkasteltu tämän alueen liittymisestä verkostoon. Kaavaselostuksessa on vesihuollon nykytilanne liitteenä. Tarkempi jatkosuunnittelu tehdään ehdotusvaiheen jälkeen.*
- c. *Katujen yleissuunnittelua on tehty teknisessä toimessa yhteistyössä kaavoituksen kanssa tarkempi suunnittelu tehdään myöhäisemmässä vaiheessa. Kaavassa on jo huomioitu risteysalueiden katualuetarpeet. Puuistutuksia ei ole tarkoitus osoittaa kokoojakadulle, eikä tonttikaduille, ainoastaan Pertuntien varren suunnittelun yhteydessä alueen ja kadun väliselle katualueelle voi istuttaa puita. Istutussuunnitelma tulee esittää kaavoitukselle ja sovittaa kadunvarren kortteleiden suunnittelun kanssa yhteensopiviksi. Kaavamääräyksissä tonttien liittymien yhteyteen veloitetaan istuttamaan puu, jotta saadaan aikaan suhteellinen yhtenäinen katuilme.*
- d. *Liikenneverkon riittävyys testattiin osayleiskaavoitusvaiheessa eikä asukasmäärä ole asemakaavaehdotuksessa oleellisesti suurentunut. Liikennemäärää tarkastellaan seuraavien Kartanon asemakaavojen yhteydessä tarkemmin.*
- e. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- f. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- g. *Pappilantien varrelle on asemakaavaluonnoksessa osoitettu koirapuiston kävijöitä varten pieni ohjeellinen pysäköintialue. Puisto palvelee lähialueen asukkaita. Kartano I alueella sallitaan kadunvarren pysäköintiä jonkin verran*
- h. *Mitoitukset on tarkistettu uudessa suunnitelmassa.*
- i. *Fortum on todennut lausunnossaan (kts. lausunto nro 25) rakentaneensa Savimyllynkujan varrelle Tuusulan alueen kaukolämmitystä palvelevan lämpökeskuksen. Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Merkitään tiedoksi.*
- j. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Merkitään tiedoksi.*

23. YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTALyhennelmä lausunnosta:

- a. Kortteleissa 6703 ja 6704 rakentaminen vaatii tonttien rajoille palomuurit, joten omatoimirakentajille ne tuskin soveltuvat.
- b. Kortteleiden 6703, 6704 ja 6705 AP-28 tonteilla on asemakaavassa erilliset LPA-16 alueet. Silmämääräisesti tarkasteltuna kaavan mukaiset autopaikat eivät mahdu ko. paikoitusalueille. Kaavaselostuksen mukaan osa autopaikoista voidaan sijoittaa rakennusten etupuolelle. Tämä alue on kuitenkin kaavassa istutettavan tontin osaa. Autopaikkojen sijoittaminen asemakaavamerkintöjen mukaisesti tulee vielä tarkistaa.
- c. AP-kortteleissa 6721-6725 on mahdollista rakentaa kolmikerroksia rakennuksia Pertuntiehen rajoittuvilta osilta. Jos maisemallisesti halutaan varmistua korkeampi rakentaminen risteysalueille, tulee kerrosluku esittää ehdottomana. Todennäköisesti kolmikerrososuuksi ei haluta vapaaehtoisesti toteuttaa, sillä kolmikerroksiseen asuinrakennukseen tulee rakentaa hissi, mikä lisää rakentamiskustannuksia.
- d. Asemakaavassa on esitetty kortteleittain määräykset rakennusmateriaaleista, väreistä, kattomuodoista ja kattokaltevuuksista, joten erillisiä rakentamisohjeita ei tarvita.

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

- e. Pykälässä 11 sanotaan, että Opintien ja VP-alueen vastaiselle rajalle on rakennettava 1,8 m korkea rapattu kiviaita asuinrakennuksen ja talousrakennuksen väliin. Onko korttelista 6704 AP-28 tonteilta jätetty tarkoituksella em. määräys pois. Tämä kortteli rajoittuu VL-alueeseen, mihin velvoitetta ei ole kohdistettu.
- f. Pykälässä 13 määritellään rakenteiden ääneneristävyydestä Nukarin-, Opin- ja Pertunteihin rajautuvilta osin. Määräys tulee tarkistaa, onko tarpeen vaatia koko korttelin rakentamiselle ääneneristävyydsvaatimukset vai riittääkö esimerkiksi pelkän tiealueelle päin olevan seinän eristävyyden määrittäminen.
- g. Kaavamääräyksen kte-merkinnän alueelle saa rakentaa kesäteatteriin liittyviä rakennuksia ja rakennelmia, mutta enimmäiskerrosalaa ei ole määritelty. Kerrosala tulee lisätä kaavaan.
- h. Kaavamerkinnöissä on nuolimerkintä, mikä osoittaa rakennusalanrajan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Jos tällä määräyksellä haetaan, että nimenomaisesti asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan rajaan, tämä tulee lisätä määräykseen.
- i. AK-määräykseen olisi syytä liittää § 4, missä vaaditaan jokaiselle asunnolle rakennettavaksi oma asuntopiha tai parveke. Puutarhakaupunki-ideaan kuuluneeseen, että jokaisella huoneistolla on vähintään parveke.
- j. Nukarintietä vasten on katuaukio / tori. Kaavaselostuksesta ei käy täysin ilmi, minkälaiseksi tori halutaan. Varsinaisen torin oikeampi sijaintipaikka on aivan ydinkeskustassa. Lisäksi torialueeseen ei liity paikoitusaluetta.
- k. Autokatosten avoimuusprosentti (30 %) on syytä lisätä suurempiin kuin paritalokohteisiin, jotta katosten kerrosalatlukinta noudattaa samaa linjaa kuin muilla alueilla.
- l. Korttelin 6703 itäpuolella olevalle VP-alueelle saadaan rakentaa 50 k-m² suuruinen rakennus, mutta sen käyttötarkoitus puuttuu. Todennäköisesti rakentamisella tarkoitetaan huoltorakennuksen rakentamista.
- m. Kaavakartalla ei ole puistoissa nimiä. Puistojen nimet on syytä nimetä.
- n. Teknisinä korjauksina esitetään, että kortteliin 6023 lisätään AL-merkintään sama indeksi, mikä on kaavamääräysluettelossa eli AL-29.
- o. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty miten em. melutason yöohjearvo 45 dB toteutuu kaavassa rautatien ja Jokelantien liikennemelun osalta.
- p. Maaperän likaantumisen riskialueina voidaan pitää erityisesti vanhaa Tiilitehtaan aluetta sekä laatikkotehtaan lämmityskeskuksen (entinen ja nykyinen) ympäristöä ja laatikkotehtaan muuntamon ympäristöä. Tuusulan ympäristökeskuksen tietojen mukaan em. alueilta ei ole tehty maaperän puhtausselvityksiä. Alueen mahdollisen pilaantumisen selvitystarpeesta tulee pyytää Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoa (toimivaltainen viranomainen).

Vastineet:

- a. *Esimerkiksi Espoon Säterinmetsässä samantyyppiset tontit on toteutettu omatoimirakentamisena. Korttelialueet eivät ole Kartano I-alueelta.*
- b. *Korttelialueet eivät ole Kartano I-alueelta.*
- c. *Pertuntien varressa rakennusten kerroskorkeudeksi on pakotettu II, mutta lisäksi 2/3 suurimman kerroksen kerrosalasta sallitaan rakennettavan kerrosalaan kuuluvana kolmanteen tasoon. Asunnot voivat olla joko kolmessa tasossa tai kolmitasoinen rakennus voidaan ratkaista esim. siten, että toisen kerroksen asunto on kaksikerroksinen jolloin hissiä ei tarvita.*
- d. *Selostukseen liitetään rakennustapaohjeet, joita täydentävät asemakaavamääräykset. Kartano I- asemakaavamääräyksiä ei ole yhtäpaljon kuin koko Kartanon alueella.*
- e. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- f. *Pertuntiehen rajautuvien rakennusten tulee muodostaa yhtenäisen pihaa suojaava rivi. Pertuntiehen rajautuvien kortteleiden rakennusten kadunpuoleisten rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 30dB(A). Asunnon parvekkeen tai pihamelutason tulee olla päiväsaikaan(7-*

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

22)enintään 55dB(A) ja yöaikaan enintään 45 dB(A). Rakennusmassoilla suojataan pihat katumelulta. Melutasot ovat Pertuntiellä alhaiset ja nopeuden alentaminen 40 km tunnissa pienentää melu- ja tärinätaasoja. Kaavassa määrätään katualueen nopeuden alentaminen.

g. Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.

h. Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.

i. Lisätään A-määräykseen § 4.

j. Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.

k. Lisätään A-kortteleiden pysäköintialueiden p-10 määräykseen seuraava virke: Katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30% avointa.

l. Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa. Talousrakennukset tässä asemakaavassa voidaan toteuttaa joko erillisinä tai rakennuksen yhteydessä. Jos autokatos on rakennuksen yhteydessä, tulee kokorakennuksen olla joltain osalta kadunpuoleisessa rajassa kiinni. Muutoin päärakennuksen tulee olla kadunpuoleisessa rajassa kiinni.

m. Lisätään puistojen nimet kaavakartalle.

n. Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.

o. WSP on tehnyt elokuussa 2008 tarkennetut melukuvat rautatien ja Jokelantien aiheuttamasta melusta ennustetilanteessa 2025 (Melu- ja tärinäselvitys, WSP, päivitys 2.10.2008). Melukuvat ovat koko Kartanon alueen liitteissä 8c ja 8d. Mitoittavana ohjearvona on yöajan 45 dB keskiäänitaso. Julkisivuun kohdistuvan tie- ja raideliikennemelun sekä sisällä vaadittavan äänitason eroksi tulee enimmillään 29 dB eikä kaavamääräystä anneta yleensä kun äänitasoero jää alle 30 dB.

p. Koko Kartanon alueen pohjoisemmilta alueelta on tehty alueen riskianalyysi (Jokelan kartanon alueen riskianalyysi, Ramboll 2009), jonka perusteella tämän alueen (Kartano I) riskitaso ei ole tiettävästi merkittävä. Alue on ollut metsää koko historiansa ajan.

24. UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUSLyhennelmä lausunnosta:

a. Ratkaisua voidaan pitää liito-oravaesiintymän huomioon otton kannalta riittävänä, mikäli korttelia 6714 supistetaan pohjoisosastaan, jolloin puistoalue muodostuu yhtenäisemmäksi. Kaavamääräys li-alueesta on syytä muuttaa järeän puuston säilyttämistä korostavaksi eikä vanhentuneen lakitekstin toisto ole perusteltua.

b. Kaavaratkaisu vaikuttaa kulttuurimaiseman kannalta keskeisten säilytettävien rakennusten kohdalla osin liiankin tiiviiksi täydennetyltä ja vapaa-alueita ja näkymiä tulisi ympäristökeskuksen mielestä väljentää. Suojellun tiilitehtaan rakennuksen ympärille tulee rakennuksen koon johdosta jättää enemmän vapaa-alueita ja harkita korttelin 6020 jättämistä rakentamatta tai ainakin uusien rakennusten sijoittamista selvästi etäämmälle tiilitehtaan julkisivusta. Myös laatikkotehtaan edusta tulee jättää vapaa-alueeksi vastaavasta syystä, jolloin vanha rakennus säilyttää taajamakuvallisesti tärkeän asemansa.

c. Kaavassa tulee osoittaa pilaantunut maa-alue (saa) ja liittää siihen yleinen määräys tarvittavasta selvittämisestä ja puhdistamisesta.

d. Jokelantiehen suoraan rajautuva puisto (VP) on muutettava suojaviheralueeksi (EV) mikäli sen alueella ei voida noudattaa valtioneuvoston päätöksen mukaisia meluohjearvoja. Korvaava lähipuisto tulisi sijoittaa melulta suojattuun paikkaan korttelialueiden keskellä, josta vastaavasti autopaikkojen korttelialue (LPA) tulisi ennemminkin siirtää Jokelantien varteen.

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

e. Korttelit, joissa on säilytettäviä rakennuksia on kaavassa osoitettu alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Tämän lisäksi on tärkeää, että alueille laaditaan rakentamistapaohjeet, joissa annetaan tarkemmat ohjeet uudisrakentamisen sovittamisesta arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

f. Kaavasta on sen merkittävyyden vuoksi syytä järjestää suunnitteluvaiheen viranomaisneuvottelu.

Vastine:

a. *Lausunto korttelista ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa. Luontoselvityksen mukaan (Enviro2013) on suurin osa Kartano I alueesta voimakkaasti käsiteltyä metsämaastoa, jolla ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyypppejä. Selvityksessä ei todettu myöskään uhanalaisten lajien esiintymispaikkoja, alueella ei ole vesilain mukaisia pienvesiä, joiden luonnontilan vaarantamista alueen rakentaminen uhkasi. Palojoen varsi rinnemetsineen muodostaa paikallisesti arvokkaan luontokohteen, jonka merkitys korostuu puuston kasvaessa, jokivarren metsät soveltuvat hyvin liito-oravien ruokailualueiksi, vaikka niitä ei selvityksessä havaittukaan. Palojoenvarsi todettiin selvityksessä lepakoille tärkeäksi ympäristöksi ja on osoitettu kaavassa VL-alueeksi. Selvityksessä ei todettu lisääntymis- ja levähdyspaikokja (luokkaI), mutta Palojoen varren todettiin olevan luokan II tärkeä ruokailualue ja siirtymäreitti lepakoille.*

b. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*

c. *Koko Kartanon alueen pohjoisemmilta alueelta on tehty alueen riskianalyysi(Jokelan kartanon alueen riskianalyysi,Ramboll 2009), jonka perusteella tämän alueen (Kartano I) riskitaso ei ole tiettävästi merkittävä. Alue on ollut metsää koko historiansa ajan.*

d. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*

e. *Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Rakentamishojeet tullaan laatimaan asemakaavaslostuksen osana.*

f. *Alue on jaettu kolmeen osaan, joista Kartano I asemakaava-alueita varten ei katsota tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvottelua. Ratkaisu on lainvoimaisen osayleiskaavan mukainen.*

25. FORTUM POWERLyhennelmä lausunnosta 12.8.08

Kaavavalmistelussa tulee huomioida asemakaavaluonnoksen LP-alueelle rakennettu lämpökeskus, joka toimii peruskuormalaitoksena ja tuottaa kaukolämpöä alueen kiinteistöille. Tontillemme tulisi kaavamerkinnäksi osoittaa esim. ET-merkintä. (Konsultti: lämpökeskus on liitteiden mukaan saanut rakennusluvan 8.10.06.)

Vastine:

Lausunto ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Lausuntoon palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.

26. IKÄIHMISTEN NEUVOSTOLyhennelmä lausunnosta:

Ikäihmisten neuvosto päättää todeta lausuntonaan Kartanon alueen asema kaavan muutokseen, että

- Virkistys-, liikenne-, erityis- ja katualueiden suunnittelussa tulee huomioida kasvava ikääntyneiden määrä
- Virkistysalueita on riittävästi, niiden rakentamisessa tulee huomioida esteetön pääsy ja riittävät levähdyspaikat
- Liikennejärjestelyissä tulee huomioida ikääntyneiden liikkuminen niin kevyen liikenteen väylillä

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

kuin muilla tieosuuksilla

- Alueelle on varattu lisääntyvä ikääntyneiden määrä ja tarpeet huomioiden riittävästi korttelialuetta ja kerrosalaa
 - Suunnitellut yksikerroksiset palveluasunnot soveltuvat hyvin suunnittelualueelle
 - Palvelujen sijainnissa on huomioitava lähipalvelujen riittävä saatavuus

Vastine:

Suunnittelualueen maasto on pääosin hyvinkin tasaista, joten kortteleiden toteuttaminen esteettömiksi ei tuota vaikeuksia. Katujen ja kevyen liikenteen väylien toteutuksessa tullaan huomioimaan liikenneturvallisuus ja esteettömyys. Palvelualueita ei tässä asemakaavassa ole erikseen määritelty. Työ-, liike tai yhteistiloja sen sijaan saa toteuttaa Kartano I alueelle.

SEURAAVILTA TAHOILTA EI SAATU VASTAUKSIA LAUSUNTOPYYNTÖIHIN:**Terveyslautakunta****Keski-Uudenmaan pelastuslaitos****Elisa****Jokela-Seura****Jokelan kehittämistoimikunta****MIELIPITEET:****27. OY MACHINE TOOL, DI Pekka Kuuskoski**Lyhennelmä mielipiteestä:

- a. Laattikotehtaan alueen rakennuksilla ei ole teollisuus- tai paikallishistoriallista eikä myöskään arkkitehtonista merkitystä eikä alue muodosta enää tärkeätä kokonaisuutta Jokelan taajaman rakenteelle.
- b. Laattikotehtaan alueen rakennusten sr-merkintä on poistettava, rakennusten purku sallittava ja maa-alueet saatettava osaksi puutarhakaupungin uudisrakentamista.
- c. Oy Machine Tool Co ei voi hyväksyä nyt käsittelyssä olevaan asemakaavamuutos luonnokseen sisältyvää 20903 kem2 rakennusoikeutta omistamilleen alueille, vaan edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä aiemmin esillä olleelle 40 000 kem2 tasolle.
- d. Yhtiön omistamien alueiden koillis- ja kaakkoisosien sekä Palojoen varren maa- alueet tulee ottaa tehokkaammin mukaan asuinrakentamisen piiriin. Alueen kaakkoisosia ei ole tarkasteltu kaavaluonnoksessa eikä turvallisen rakentamisalueen rajaa koskevissa selvityksissä.
- e. Alueen pohjoisosien liikennejärjestelyt (erityisesti Nukarinkaari) on järjestettävä uudelleen siten, etteivät ne sulje pois hyviä rakennuspaikkoja. Nukarinkaaren tievaraus tulee poistaa kaavaluonnoksesta. Alueen koillisosia voitaisiin hyödyntää esim. 5-kerroksisia asuinrakennuksia varten siten, että rakenteellisissa ratkaisuisa (seinät ja ikkunat) huomioidaan maantie- ja raideliikenteen aiheuttama melu. Länteen siirryttäessä rakennusmassojen kerrosluku voisi pienentyä asteittain. Tehokkaamman rakentamisen (kerrostalot, pienkerrostalot, rivitalot, omakotitalot) johdosta alueen sisäiset liikennejärjestelyt vaativat uusia ratkaisuja.
- f. Yksittäiset luontoarvot ovat tärkeitä, mutta eivät saa ohjata korttelien ja tonttien järkevää sijoittelua ja rakennusten massoitteita. Puutarhakaupunginosan rakentaminen noin 1 400 asukkaalle ja siellä asuminen jo sinänsä muuttavat alueen ekologista luonnetta.
- g. Kaavaluonnoksessa yhteiseen ja yleiseen käyttöön jäävien maa-alueiden pinta-ala on kohtuuttoman suuri suhteessa yhtiön omistuksessa olevien tonttien yhteenlaskettuun pinta-alaan. Tämä on voitava kompensoida yhtiölle kaavoituksellisin keinoin tiiviimpänä rakentamisena ns. rakentamiskelpoisille alueille.
- h. Kaavoituksessa on myös tutkittava kesäteatterin sijoittaminen Palojoen kaakkoispuolelle sekä asuinrakentamisen ulottamista lähemmäksi käytöstä poistettua vedenpuhdistamaa.

mielipiteet, lausunnot ja vastineet**Vastine:**

- a. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- b. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- d, e ja h. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- f. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita suoraan, mutta Kartano I alueen kaavassa luontoarvojen säilymistä pidetään tärkeänä; pohjoisessa viheryhteys tärkeään Palojoenlaaksoon.*
- g. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*

28. KIINTEISTÖ OY TUUSULAN TÄRKKELYSTEHIDAS, RN:O 4:188Lyhennelmä mielipiteestä:

- a.** Emme hyväksy omistamamme tilan alueelle asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyjä suojelumääräyksiä (sr-1 7, ALP-1 /s). Rakennuksen suojelu edellyttäisi, että esim. kunnalla olisi konkreettinen käyttötarve rakennukselle ja kunta olisi valmis ostamaan kyseisen rakennuksen.
- b.** Tilamme alueelle sijoitettujen katualueen ja kevyen liikenteen yhteyksien sijaintia ja laajuutta sekä kaavamerkintöjä tulee myös kehittää siten, etteivät ne pirstoisi tilaamme useaksi erilliseksi korttelialueeksi, Alueemme mahdollinen jakaminen uusiksi tonteiksi tulisi tapahtua vasta alueemme yksityiskohtaisempien suunnitelmien valmistuttua eikä asemakaavavaiheessa.

Vastine:

- a. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita, koska alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa. Asemakaavan suojelumerkinnöissä noudatetaan jatkossa 29.5.2006 voimaan tullutta osayleiskaavaa ja yleiskaavatyössä tehtävää Rakennetun kulttuurihistorian selvitystä..*
- b. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*

29. JOKELAN TYÖVÄENYHDISTYS RYLyhennelmä mielipiteestä:

- a.** Myös Opintien ja Nukarintien risteykseen tuleva kortteli voitaisiin rakentaa nelikerroksisena. Ratkaisu voisi helpottaa ongelmallisen entisen Vanutehtaan alueen rakentumista.
- b.** Tuusulan kunta on sitoutunut toteuttamaan 20 % asuntorakentamisesta vuokra-asuntoina. Monipuolisen asukasrakenteen turvaamiseksi kaava- alueella olisi erinomainen tilaisuus toteuttaa osa tiiviistä, pienille tonteille ketjurakentamisena toteutettavista omakotitaloista vuokra-asuntoina.
- c.** Kaava-alueelle on jouduttu jättämään liito-oravien oletettuna pesimisalueena luonnonvarainen metsäkaistale, josta on kulku kaava-alueen rajalle ja siitä ulos. Tämä luonnonvaraiseksi jäävä alue tulisi hyödyntää myös ulkoilu- ja liikuntavyöhykkeenä merkitsemällä kaavaan pururata-hiihtolatu, joka voitaisiin yhdistää Jokelan muuhun ulkoiluverkostoon.

Vastine:

- a. Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.*
- b. Merkitään tiedoksi. Toteutusmallia ei päätetä asemakaavan yhteydessä.*
- c. Merkitään tiedoksi. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa. Kartano I*

alueelle on mahdollista rakentaa ohjeellisia reittejä VL-alueelle.

30. KATRI VILO

Lyhennelmä mielipiteestä:

Olen kiinnostunut Laatikotehtaan Konttorirakennuksesta. Olin 30.1.2008 Jokelan kirjastolla järjestetyssä yleisökokouksessa, jossa eräs pariskunta ilmaisi kiinnostuksensa Konttorin vieressä olevaa muuntajaa kohtaan. Muuntaja oli ehdotuksessa merkitty päiväkodin parkkipaikalle eikä näin ollen asumiskäyttöön. Toiveeni siis on, että kun kaavoitatte muuntajalle oman tontin, ottaisitte huomioon Konttorirakennukselle tällä hetkellä osoitetun tontin koon ja muodon ja jättäisitte sen sellaiseksi kuin se nyt on.

Vastine:

Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.

31. JÄRVENPÄÄN SEURAKUNTA

Lyhennelmä mielipiteestä:

Järvenpään seurakunta vastustaa Jokelan asemakaavaluonnosta, koska siinä esitetään rakennusoikeuden alentamista Järvenpään seurakunnan omistamilla mailla. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja voimassa olevassa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden kunnioittaminen edellyttää asemakaavaluonnoksen korjaamista. Viihtyisää jokivarsialuetta on osoitettava laajemmin rakennusalueeksi. Voimassa olevaa asemakaavan kerrosalan määrä ei tule pienentää Järvenpään seurakunnan omistamalla maa-alueella. Mikäli voimassa olevassa asemakaavassa merkittyä rakennusoikeutta kuitenkin vähennetään, seurakunta vaatii menetyksen korvaamista.

Vastine:

Seurakunta valitti Helsingin hallinto-oikeuteen osayleiskaavasta aiheena rakennusoikeuden vähentäminen verrattuna asemakaavaan. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Jokelan osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 11.6.2008.

15.12.1970 vahvistetussa asemakaavassa on seurakunnan maalle osoitettu mm. kolmikerroksisten kerrostalojen korttelialue, kaksi- ja yksikerroksisten rivitalojen korttelialueet sekä yksikerroksinen asuin- ja liiketilojen korttelialue. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kuntia arvioimaan asemakaavojen ajantasaisuutta. Jokelan kehittämisen lähtökohta on muuttunut kerrostalolähiöstä puutarhakaupunkimaiseen asuntoalueiden mitoittamiseen ja rakentamistapaan. Tätä tavoitetta on toteutettu sekä osayleiskaavassa että asemakaavaluonnoksessa. Voimassa olevassa rakennuskaavassa(1971) Järvenpään seurakunnan maalle on osoitettu rakennusoikeutta 18055k-m², josta n.4200k-m² sijoittuu rakentamiseen sopimattomalle alueelle. Palojoen ja sen sivu- uoman lähiympäristön huonon maaperän takia voimassa oleva asemakaava on rakentamiseen osittain toteuttamiskelvoton. Rakentamiseen soveltuvalla maalla sijoittuu 18055-4200=13855 k-m². Asemakaavaluonnoksen korttelirajaukset noudattavat tarkasti rakentamiskelpoisen maaperän rajausta Palojoen ja sen sivu-uoman suhteen. Asemakaavaluonnoksessa seurakunnan maalle on osoitettu 14278k-m² eli 423k-m² enemmän kuin voimassa olevan kaavan rakentamiskelpoiselle maalle.

Rakennuskaavan ja asemakaavan välinen rakentamisen määrä ei juuri poikkea toisistaan, ainoastaan rakentamisen tapa muuttuu AK (asuinkerrostalo) III kerrosta ja AR(asuinrivitalo) I-

mielipiteet, lausunnot ja vastineet

kerrosta muuttuvat A (asuinpienkerrostalo, -rivitalo tai –pientalo) merkinnäksi, jossa valinnan mahdollisuus on suurempi. Väljemmällä merkinnällä mahdollistetaan toteuttamisen aloittaminen. A – kaavamerkinnän yhteydessä käytetään kerroskorkeutta II2/3, jolla mahdollistetaan 2/3 suurimman kerroksen alasta toteutettavan kolmanteen kerrostasoon.

Lisäksi voidaan todeta, että kunnalla ei ole velvollisuuksia korvata rakennusoikeuden vähenemistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 20. 1 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Säännös ei hallituksen esityksen (HE 101/1998 s.78) mukaan luo yksityiselle maanomistajalle oikeutta asemakaavaan, vaan kunnan kehittymisestä ja maankäytön ohjaustarpeesta päättää kunta. Maankäyttö- ja rakennuslain 60§:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista. Jokelan osayleiskaavaa koskevassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä on mainittu, että kun otetaan huomioon osayleiskaavan tavoitteet, on alueella voimassa olevaa asemakaavaa (vanha rakennuskaava) pidettävä sisällöltään vanhentuneena. Osayleiskaavassa on siten voitu poiketa asemakaavan mukaisesta alueiden käytöstä ja niille osoitetusta rakennusoikeudesta. Asemakaavoitusta tehdessään ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia velvoitteita hoitaessaan kunta noudattaa laissa säädettyä. Näin ollen olemassa oleva rakennusoikeus ei ole pysyvästi saavutettu etu, vaan määräaikainen, eikä siitä sen vuoksi voi seurata korvausvelvollisuutta kunnalle.

Ajantasaisuuden arvioinnin vaikutukset (MRL61§) mukaisesti, jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista.

32. TONI PENTTILÄ, Laatikkotehtaantie 55Lyhennelmä mielipiteestä:

Olisiko vanha muuntaja mahdollista osoittaa asuintontiksi, johon olisi mahdollista rakentaa myös autotalli? Voisimme ostaa tontin ja saneerata muuntajan.

Vastine:

Mielipide ei koske Kartano I asemakaava-alueita. Mielipiteeseen palataan seuraavissa Kartanon kaava-alueissa.

33. MIELIPITEITÄ ASUKASILLASSA JOKELANTALOLLA 30.1.2008Mielipiteet, kysymykset:

- a.** Miksi uudella alueella ei ole enemmän punatiilirakentamista.
- b.** Koulujen riittävydestä oltiin huolestuneita. Asukkaat painottivat, että koulupaikkoja tulee olla riittävästi, kun uudet asukkaat muuttavat alueelle. Lasten tulisi saada käydä lähikoulua. Nousi esille myös mahdollisuus sijoittaa uuden alueen 1-luokkalaisia päiväkodin yhteyteen, jos pitkiä koulumatkoja halutaan välttää.
- c.** Kyseltiin, miksei tähän asemakaava- alueeseen ole otettu mukaan Palojoen vastarantaa, jotta voitaisiin esittää Palojoen rannan käyttö ja virkistysalueet kokonaisuutena.
- d.** Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaa Pappilantietä ei haluta levennettäväksi. Tien varrelle ei toivota rakennettavaksi viherkaistan erottamaa pyörätietä, koska tällöin tonttien rajalle istutetut pensasaidat jäävät pyörätien alle. Pyörätietä toivotaan Viertolantien jatkeeksi suunnittelualueen Kappalaisenkujan eteläpäähän asti.

Vastine:

- a.** *Kartano I asemakaava on etäällä vanhoista tiilitehtaan rakennuksista ja muodostaa oman*

kokonaisuuden Palojoen varteen.

b. *Kaava-alueen supistamisen myötä asukasmäärän kasvu jää tässä vaiheessa aiempaa niukemmaksi. Koko kuntaa koskeva palveluverkkosuunnitelma on vielä kesken, joten myös Jokelan taajamaa koskevat kouluihin liittyvät ratkaisut ovat tekemättä. Mikäli nähdään tarpeelliseksi, voidaan Pertun koulun laajentamista suunnitella ja koska Pertun koulun laajentamiseksi on hanke kaavoitussuunnitelmassa, voidaan tätä edelleen pitää yhtenä ratkaisuna.*

c. *Kaava- alueen rajausta on sama kuin osayleiskaavassa. Lähtökohtana on sopiva aluekokonaisuus sopivan etäisyyden päässä rautatieasemalta.*

d. *Kaavassa mahdollistetaan sijainniltaan ohjeellinen puistoreitti Viertolantieltä alueelle.*