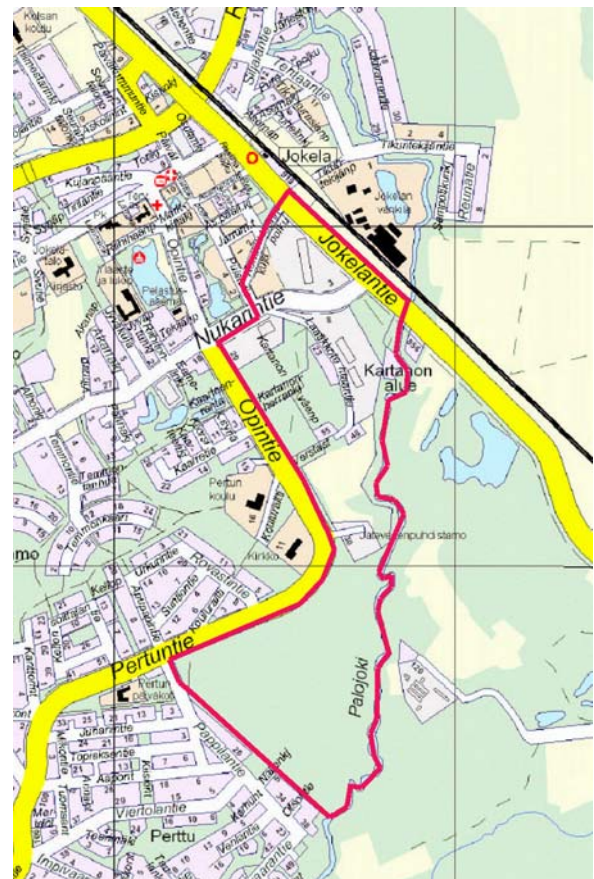


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

JOKELAN KARTANON ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa pääradan varrella. Tuusulan keskusta on noin 20 km, Hyvinkään ja Järvenpään keskustoihin noin 10 km. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta ja kooltaan noin 50 ha.



Suunnittelualue muodostuu pääosin kolmesta erityyppisestä alueesta; etelässä rakentamattomasta metsäalueesta, idässä Palojoen rakentamattomasta laaksopainanteesta ja pohjoisessa valtakunnallisesti arvokkaasta teollisuusympäristöstä. Pääosin 1900-luvun alussa rakentunut, nykyisin miltei tyhjiällä oleva teollisuusalue on pysynyt pääosin muuttumattomana 1950-luvulta asti. Alueen merkittävin rakennus on rakennussuojelulla suojeltu, taajamassa näkyvästi sijaitseva tiilitehdas. Vuonna 2006 hyväksytyssä Jokelan osayleiskaavassa muita arvokkaita rakennuksia alueella on osoitettu kymmenkunta. Ainoa uudisrakennus tiilitehtaan ympäristössä on 2000-luvulla rakennettu kerrostalo Konduktöörinkujan varrella.

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista lukuunottamatta Palojoen ja sen sivu-uoman lähiympäristöä, Palojoki kiemurtelee syvässä uomassa ja sen rannat ovat paikoin hyvin jyrkät.

Eteläosan metsä on kuusivaltaista, pohjoisosan metsäalueet ja puusto lehtipuuvallista. Pääosin Palojoen jokilaaksoa koskevan luontoselvityksen mukaan jokilaaksossa ei ole harvinaisia tai suojeltavia lajeja.



2. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Alueen suunnittelu perustuu 13.3.2006 hyväksytyyn Jokelan osayleiskaavaan ja Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelmaan vuodelta 2003. Tavoitteena on kehittää suunnittelualueesta raideliikenteeseen tukeutuva, omaleimainen, asumismuodoiltaan monipuolinen ja viihtyisä puutarhakaupunginosa. Lisäksi tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset vanhojen teollisuusrakennusten uusiokäytölle.

Uudenmaan maakuntakaavassa on asetettu tavoitteet valtakunnallisesti merkittävän Jokelan teollisuusalueen kulttuuriarvojen säilymiselle.

Yhdyskuntarakenne, tilallinen hierarkia, taajamakuva

- pyritään puutarhakaupungeille tyypilliseen tiiviiseen ja matalaan rakentamistapaan pääosin osayleiskaavan osoittamalla tehokkuudella
- luodaan tilallinen hierarkia ja selkeä jäsentely julkisen, puolijulkisen ja yksityisen tilan välillä
- käytetään myös kasvillisuutta ulkotilojen rajaamiseen
- säilytetään valtakunnallisesti arvokas teollisuusympäristö kaupunkikuvallisesti tärkeässä asemassa

Asuinympäristö

- mahdollistetaan perinteisistä poikkeavat talotyypit ja erityyppiset asumismuodot
- edistetään sosiaalista yhteisöllisyyttä asuinkortteleiden suunnittelussa

Väestö, työpaikat, palvelut

- mitoitukselliset tavoitteet ja palvelujen sekä työpaikkojen sijainti pohjautuvat Jokelan osayleiskaavaan

Liikenne

- tuetaan korostetusti raideliikennettä, pyöräilyä ja jalankulkua luomalla jouhevaa kevyenliikenteen yhteydet asemalle, palveluihin ja viherverkostoon

Kulttuuriympäristö

- säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokas teollisuusympäristö Jokelan teollisuushistoriallista identiteettiä korostavana alueena
- luodaan kaavalliset edellytykset teollisuusalueen ja sen rakennusten monipuoliselle uusiokäytölle
- mahdollistetaan hienovarainen täydennysrakentaminen

Viherympäristö

- luodaan suunnittelualueelle vihreä yleisilme ja ekologinen moninaisuus

- suositetaan julkisissa tiloissa puurivejä ja muita istutuksia
- suositetaan asuinkortteleissa sekä sisääntulopuutarhoja että hyötypuutarhoja, joita voidaan osoittaa myös yhteisinä korttelipihoilla
- säilytetään Palojoki sivu-uomineen Jokelan identiteettiä korostavana ympäristötekijänä, turvataan alueen helppo saavutettavuus

Ympäristöhäiriöt

- huomioidaan rautatien ja ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melu- ja värinä Haitat

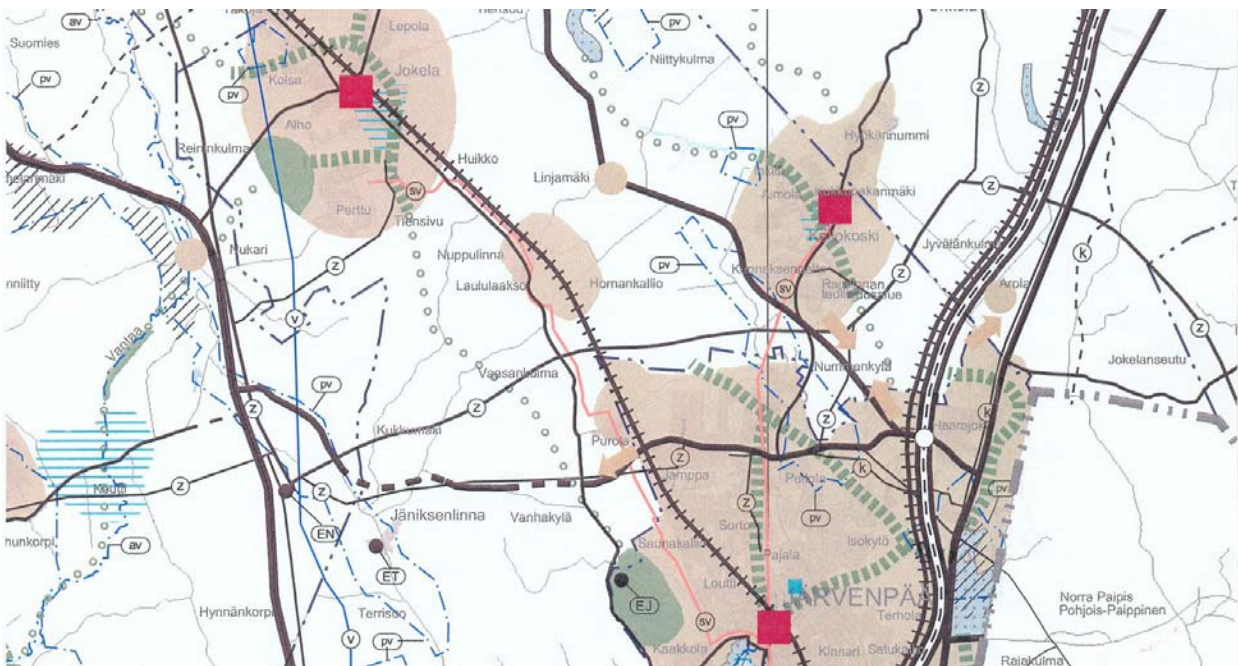
3. KAAVOITUSTILANNE JA SELVITYKSET

Seutukaava

Helsingin seudun taajamaseutukaava on vahvistettu 18.6.1996. Suunnittelualue sijoittuu pääosin taajamatoimintojen alueelle, Palojoen varsi virkistysalueelle.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on hyväksytty 14.12.2006 ja on vahvistettavana Ympäristöministeriössä. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kartanon alue on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Palojoen varrelle ja Palajoelta Lepokallioon on esitetty viheryhteystarve.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

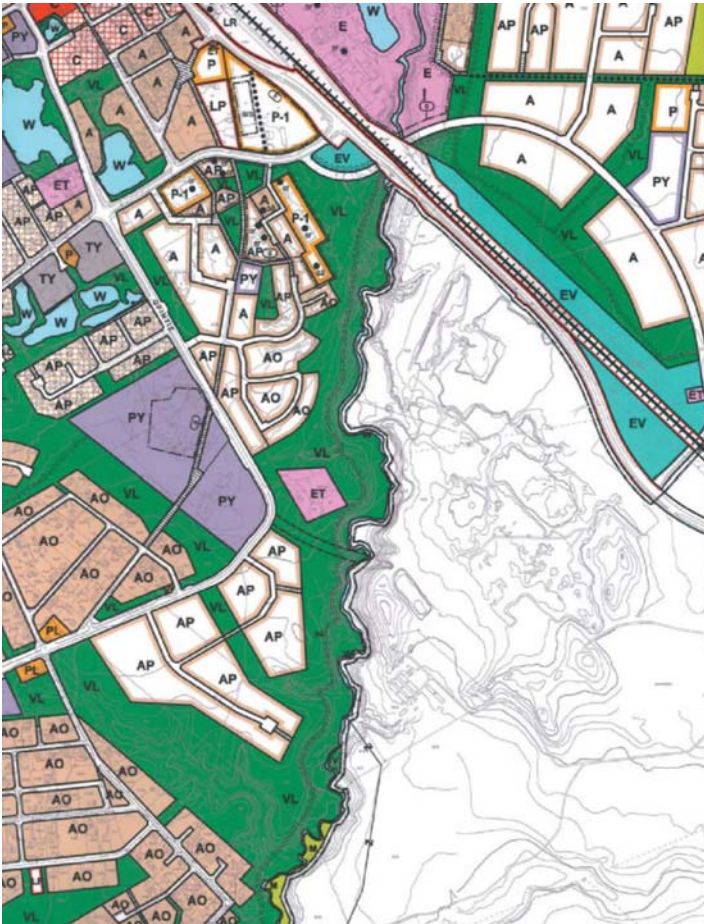
Yleiskaava

Koko kuntaa koskeva yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu pientaloalueeksi, Palojoen varsi viheralueeksi, vanhojen teollisuusrakennusten alue teollisuusalueeksi ja Opintien varsi asuinrakentamiseen.

Jokelan osayleiskaava

Osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.3.2006 ja astui voimaan 29.5.2006 niiltä osin, mihin ei kohdistu valituksia. Osayleiskaavasta on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen 6 valitusta, joista yksi koskee suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevaa Järvenpään seurakunnan omistamaa maa-alueita. Osayleiskaavan tavoitteena oli omaleimaisen ja viihtyisän puutarhakaupungin luominen. Suunnittelualue on osoitettu pääosin asuinrakentamiseen ja Palojoen ympäristö

lähivirkistysalueeksi. Vanhojen tehdasrakennusten ympäristöt on osoitettu palvelutoiminnoille ja alueiksi, joilla ympäristö säilytetään. PY-alue on varattu päiväkotia varten.



Ote Jokelan osayleiskaavasta



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue kaavoitettiin vuonna 1970, osalle aluetta on tehty kaavamuutoksia vuosina 1992 ja 1996. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan eteläosa on osoitettu kerrostalo- ja rivitalorakentamiseen. Nukarintien ja Opintien välinen alue on pääosin teollisuusaluetta, Nukarintien pohjoispuoli liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten aluetta.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä

Luonto:

- Tuusulan kunnan Kartanon alueen kasvillisuusselvitys, Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1990
- Tuusulan linnustotutkimukset 1988, Rainer Salo ja Tapio Solonen

Maisema- ja viherverkosto:

- Viherverkosto Jokelan taajamarakenteen ja -kuvan jäsentäjänä, opinnäytetyö Lahden AKK, Riikka Nousiainen
- Palojoenvarren maisemasuunnitelma Jokelan taajamaan, diplomityö TKK, Katariina Rautio

Maaperä, melu, liikenne, kaavatalous:

- Pertun alueen rakennettavuusselvitys, Viatek-Yhtiöt Oy 8.8.1995
- Tärinä- ja meluselvitys Jokelassa (raideliikenne), Insinööritoimisto Paavo Ristola 2005
- Jokelan osayleiskaava-alueen ajoneuvoliikenteen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 2005
- Jokelan uuden osayleiskaavan mukainen liikenne-ennuste vuodelle 2025, Matrex Oy 2005
- Jokelan puutarhakaupungin kaavatalousselvitys 25.3.2003, Suunnittelukeskus Oy

Puutarhakaupunki-idea, maankäyttösuunnitelmat, rakennukset:

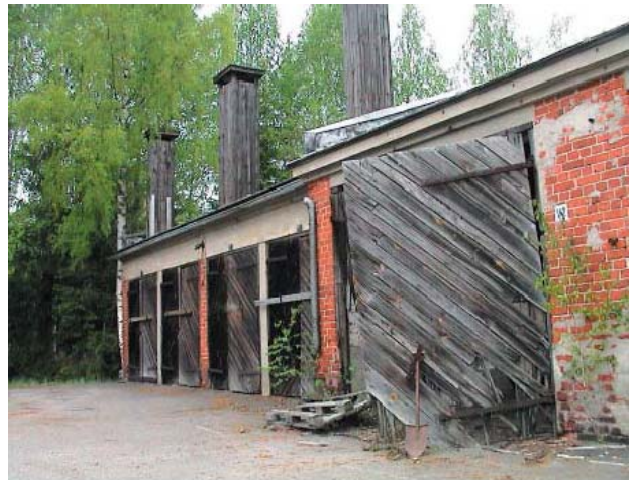
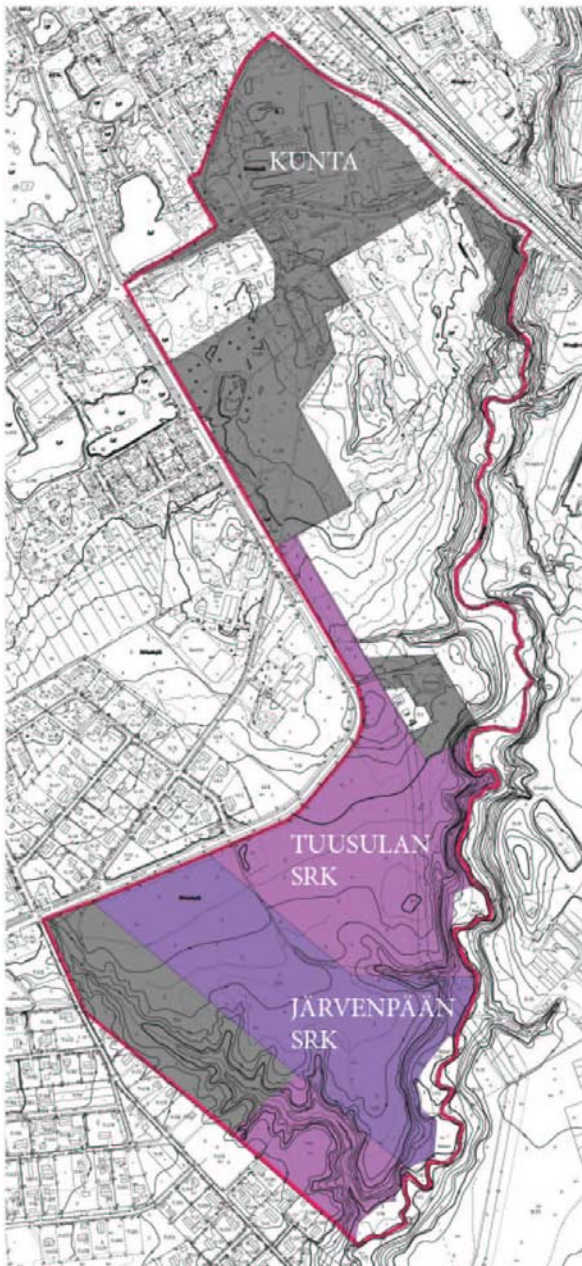
- Jokelan puutarhakaupungin ideasuunnitelma, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit 2003

- Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö, Mikko Härö 1988, päivitys Panu Savolainen 2005
- Jokelan tiilitehdashanke (esiselvitys), TE-keskus, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja 2004
- Jokelan kartanon alue, Yleissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 1990

Linnustoseelvitys ei ulottunut suunnittelualueelle. Kasvillisuusselvitys koski Palojoen laaksoa. Liito-oravaselvitystä ei ole tehty.

4. MAANOMISTUS

Suunnittelualueen eteläosa on pääosin Järvenpään seurakunnan ja Tuusulan seurakunnan omistuksessa, pohjoisosasta vajaa puolet Tuusulan kunnan omistuksessa. Muu osa alueesta on pääosin kahden eri yrityksen omistuksessa. Maanomistajien kanssa on tarkoitus neuvotella maankäyttösopimukset.



*Pohjakartalla suunnittelualueen maanomistus. Valokuvissa kaksi Jokelan osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitettua rakennusta; laatikko-
tehtaan kuivaamo ja konttorirakennus.*



5. VAIKUTUSALUE, SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA ARVIOINNIN MENETELMÄT

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillistä arviointiselvitystä vaan arviointi esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arvioinnissa pyritään erityisesti arvioimaan miten suunnittelualueella toteutuu puutarhakaupungin periaatteet.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen kuten

- taajamakuvaan, erityisesti tilalliseen hierarkiaan, mittakaavaan, viherympäristöön, vanhan kulttuuriympäristön havaittavuuteen
- asumismuotoihin, talotyyppeihin, asuinkortteleiden viheralueisiin
- liikenteen järjestämiseen, erityisesti kevyen liikenteen yhteyksiin, liikenneturvallisuuteen, pysäköinnin järjestelyyn, liikennemääriin, liittymien toimivuuteen, kulkumuotojakaumaan
- osayleiskaavan mukaisen radan alittavan kokoojatien rakentamisen vaikutukset selvitetään Peltokaaren alueen suunnittelun yhteydessä
- rakennettuun kulttuuriympäristöön, erityisesti sen säilymismahdollisuuteen ja uusiokäyttöön
- palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Vaikutukset maisemaan, luonnonympäristöön ja virkistykseen kuten

- maisemaan, erityisesti valtakunnallisesti merkittävässä teollisuusympäristössä, Palojoen ympäristössä sekä kokoojateiden ja radanvarren maisemissa
- luonnonoloihin
- suunnittelualan ja lähiympäristön asutuksen virkistysmahdollisuuksiin

Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja sosiaalisiin oloihin kuten

- liikenneturvallisuuteen, erityisesti kevyen liikenteen osalta
- ihmisten elinoloihin, erityisesti ajoneuvoliikenteen aiheuttaman melun ja rautatieliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän osalta
- sosiaaliseen yhteisöllisyyteen

Vaikutukset talouteen kuten

- kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin

Vaikutuksia arvioidaan ensin periaatevaihtoehtojen pohjalta. Asemakaavaluonnosta kehitetään vaihtoehtoista saadun arvioinnin ja palautteen pohjalta. Vaikutusten arviointia tarkennetaan asemakaavaluonnos- ja ehdotusvaiheissa.

6. OSALLISET

Maanomistajat: Suunnittelualan maanomistajat

Asukkaat: Suunnittelualan ja lähialueiden asukkaat ja toimijat

Naapurit: Naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat

Yhdistykset: Jokelan tiilitehdasperinne ry, Jokelan kehittämistoimikunta ja muut alueella toimivat yhdistykset

Lausunnonantajat: Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, museovirasto, maakuntamuseo, ratahallintokeskus, tiehallinto/Uudenmaan piiri

Tuusulan kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä,
Nurmijärven Sähkö Oy, Elisa Networks, Sonera, Fortum Power and Heat Oy

7. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

Kuulutukset

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä ja kunnan kotisivuilla.

Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse.

Yleisötilaisuudet

Vaihtoehtojen laadintavaiheessa sekä kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään avoin yleisötilaisuus. Osalliset kutsutaan yleisötilaisuuteen lehti-ilmoituksella.

Vaikuttaminen

Osalliset voivat jättää vaihtoehtojen esittelytilaisuudessa ja tilaisuuden jälkeen sekä myöhemmin luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Mielipiteiden toivotaan kuitenkin olevan kirjallisia. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan Tuusulan kunnantalolle (kts kohta 9). Kaava-aineisto pidetään nähtävillä kunnantalolla kaavoitustoimistossa ja Jokela-talolla.

8. SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoite-aikataulu
Vireille tulo	Kuulutus kaavoituskatsauksessa	2006
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tavoitteineen nähtävillä	syyskuu 2006
	- Järjestetään viranomaisneuvottelu.	
Vaihtoehdot	Vaihtoehdot esitellään ja kuullaan osallisten mielipiteitä	loka-marras 2007
	- Järjestetään osallisille yleisötilaisuus. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen yleisötilaisuudessa tai tilaisuuden jälkeen kirjallisesti tai suullisesti.	
	Vaihtoehdoista kehitetään saadun palautteen pohjalta asemakaavaluonnos.	marras-tammi 2007
Luonnos	Asemakaavaluonnos hyväksyttäväksi:	helmi 2007 helmi 2007 maalis 2007
	- kaavoituslautakunta - kunnanhallitus	
	Luonnos nähtävillä väh. 30 päivää MRA 30§ mukaisesti	
	- Nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä, alueen maanomistajille ja lähinaapureille kirjeitse.	
	- Järjestetään yleisötilaisuus.	
	- Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti.	
	- Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.	
	- Järjestetään viranomaisneuvottelu.	

	Vastineiden laatiminen ja kaavaluonnoksen työstäminen asemakaavaehdotukseksi.	huhti-touko 2007
Ehdotus	Asemakaavaehdotus hyväksyttäväksi: - kaavoituslautakunta - kunnanhallitus	touko 2007 kesä 2007
	Ehdotus nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 27§ mukaisesti - Nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla sekä paikallislehdissä. - Mielenpitoon jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. - Osallisilla on mahdollisuus muistutuksen tekemiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa. - Pyydetään lausunnot ehdotuksesta. - Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.	
	Vastineiden laadinta ja ehdotuksen työstäminen asemakaavaksi.	elo 2007
Rakentamisohje	Rakentamisohjeen laatiminen	huhti-elo 2007
Asemakaavan hyväksyminen	Asemakaavan muutos ja rakentamisohjeet hyväksyttäväksi: - kaavoituslautakunta - kunnanhallitus - kunnanvaltuusto	syys 2007 syys 2007 loka 2007
	Valitusajaksi 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä.	
Voimaantulo	Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.	joulu 2007

9. KAAVOITUSTYÖN TEKIJÄT JA YHTEYSTIEDOT

Tuusulan kunnassa kaavoitustyöhön osallistuvat:

Kaavapäällikkö Pertti Kyyhkynen, puhelin: 09 8718 3516
Kaavasuunnittelija Kaija Hapuoja, puhelin: 09 8718 3518
käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3.kerros, C-siipi
postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula
sähköposti: pertti.kyyhkynen@tuusula.fi, kaija.hapuoja@tuusula.fi

Kaavan laatijana toimii arkkitehtitoimisto A-Konsultit:

professori Staffan Lodenius ja arkkitehdit Riikka von Martens ja Ann-Mari Lindgren
arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
Ratakatu 19, 00120 Helsinki
puhelin: 09 684 4510
fax: 09 680 1201
sähköposti: riikka.von.martens@a-konsultit.fi, ann-mari.lindgren@a-konsultit.fi