

**ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU**  
**JOKELAN KARTANON ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

AIKA	Perjantai 20.10.2006 klo 9.30 - 10.45	
PAIKKA	Uudenmaan ympäristökeskus, neuvotteluhuone Vuokko, 2. krs Asemapäällikönkatu 14, Helsinki	
OSALLISTUJAT	Jussi Heinämies	Uudenmaan ympäristökeskus
	Heikki Kurki	Uudenmaan ympäristökeskus
	Sanna Jylhä	Uudenmaan liitto
	Ann-Mari Lindgren	Arkkitehtitoimisto A-konsultit
	Pertti Kyyhkynen	Tuusulan kunta
	Olli Lappalainen	Tuusulan kunta
	Jukka-Matti Laakso	Tuusulan kunta
	Timo Laiho	Tuusulan kunta
	Kaija Hapuoja	Tuusulan kunta
ASIAT		

**1. Kokouksen avaus**

Jussi Heinämies avasi kokouksen. Todettiin viranomaisneuvottelun tarve, koska alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja sitä koskee rautatiemelu ja mahdolliset pilaantuneet maa-alueet. Ratahallintokeskus ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseo olivat sähköpostitse lähettäneet kommenttinsa ja ilmoittaneet, että heiltä ei tule osallistujaa viranomaisneuvotteluun. Päätettiin, että Kaija Hapuoja Tuusulan kunnasta laatii muistion neuvottelusta.

**2. Jokelan kartanon alue, asemakaavan muutoksen lähtökohdat**

Uudenmaan ympäristökeskus toivoi kaavoitettavan kohteen nimen muutosta, koska varsinainen kartano ei sijaitse kaava-alueella, vaan radan toisella puolella. Sopiva nimi voisi olla Jokelan tiilitehtaan ympäristön asemakaavan muutos.

Pertti Kyyhkynen totesi, että alueen suunnittelu on alkanut jo aikaisemmin puutarhakaupunki-idean tutkimisella ja soveltamisella Jokelaan. Jokelan taajaman osayleiskaava hyväksyttiin 13.3.2006 ja astui voimaan 29.5.2006 niiltä osin, mihin ei kohdistu valituksia. Nyt laadittavana olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa puutarhakaupunki-idea osayleiskaavan lähtökohdista.

Alueen kaavoitukseen vaikuttaa merkittävästi vanha teollisuusyhteisö, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin. Kaavoituskonsultti Ann-Mari Lindgren esitteli laatimansa yhteenvedon alueen merkittävistä rakennuksista, joka on muistion liitteenä.

Keskusteltiin rakennusten kunnosta ja uusista käyttötarkoituksista:

Tiilitehtaan alueesta A todettiin, että asemakaavan muutoksella voidaan turvata Jokelan tiilitehdashanke -esiselvityssuunnitelman toteutuminen.

#### B1 Laatikkotehdas

Rakennuksessa on kylmää tilaa, joka toimii varastona. Vähän likaisista verstaaloista on puutetta. Kevyellä lämpöeristämällä voisi rakennusta käyttää tähän tarkoitukseen.

#### B2 Kuivaamo

Kuivaamo näyttää huonokuntoiselta. Voisiko omistajan velvoittaa tekemään rakennuksen säilymistä tukevia korjauksia. Rakennuslautakunta voi puuttua asiaan yleisten määräysten puitteissa.

#### B3 Konttori

Rakennusta ei ole korjattu.

#### B4 Muuntamo

Rakennusta voisi käyttää asumiseen tai asuinrakennuksen osana.

#### B5 Laatikkotehtaan varasto

Osayleiskaavassa rakennus on merkitty säilytettäväksi. Säilyttämisen vaihtoehtona voisi tutkia muodoltaan samantapaista asuinrakennusta muistuttamassa varaston sijainnista.

B7 Laatikkotehtaan isännöitsijän asuintalo on myyty yksityisille asuinkäyttöön.

#### C1 Vanutehdas

Päiväkodin sijoittamista rakennukseen voisi tutkia.

Uudenmaan ympäristökeskus piti tärkeänä, että alueen suunnittelun lähtökohtana tulisi etsiä vanhoille rakennuksille käyttöideoita ja luoda alueen identiteettiä tältä pohjalta. Täydentävä rakentaminen voisi myös perustua näihin lähtökohtiin. Tällä tavalla on monet ruukkialueet voitu pelastaa (esim. Fiskars, Hyvinkään villatehdas jne.)

## 2. Asemakaavan tavoitteet

Ann-Mari Lindgren selvitti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuja tavoitteita seuraavasti:

- Perinteisestä poikkeavana talotyyppinä voisi tutkia englantilaistyyppisiä rivi- tai omakotitaloja.
- Julkisista palveluista alueella tarvitaan vain päiväkotito. Muut palvelut sijaitsevat lähellä.
- Liikenteessä on keskeistä kytkeä raideliikenteeseen ja kevyen liikenteen tukeminen.
- Kulttuuriympäristön säilymistä tueksi laaditaan rakentamisohjeet ja ympäristön hoito-ohjeet.
- Ympäristöhäiriöistä myös pilaantuneet maat on selvitettävä.

### 3. Kaavoitustilanne ja selvitykset

Jokelan osayleiskaava on pääosin voimassa suunnittelualueella. Tekeillä olevaan asemakaavan muutokseen sisältyy alue, josta Järvenpään seurakunta on tehnyt valituksen. Valituksessa ei hyväksytä osayleiskaavan tavoitetta muuttaa kerros- ja rivitalorakentamista sisältävä voimassa olevan asemakaavan alue pientalovaltaiseen asumiseen.

Uudenmaan ympäristökeskus totesi, että maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vanhentuneiden asemakaavojen uudelleen arviointia. Kaavoitettua rakennusoikeutta ei voi edellyttää säilyttäväksi eikä korvattavaksi.

Laatikkotehtaan ja vanutehtaan alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin teollisuusaluetta. Machine Tools -yhtiön ja kunnan kesken on solmittu 1993 aiesopimus alueen muuttamisesta asuinalueeksi. Aiesopimukseen sisältyy maankäyttöluonnos, jossa asuinkerrosala on määritelty.

Uudenmaan ympäristökeskuksen mielestä aiesopimuksen kerrosalamäärä ei voi määrätä asemakaavan muutosta. Voimassa olevan lainsäädännön vastaista on ennen kaavoitusta sopia rakennusoikeuksien määrästä (MRL 91.b §). Osayleiskaava sen sijaan on otettava huomioon ohjeena asemakaavoitukselle.

Osayleiskaavassa ei ole esitetty rakentamista laatikkotehtaan ja varaston itäpuolelle. Asemakaavoituksen yhteydessä voi tutkia rakennusten sijoitta

Osayleiskaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset ovat pääosin riittäviä. Asemakaavoitusta varten tulee vielä selvittää teollisuusympäristöön liittyvät merkittävät puut ja liito-oravan mahdollinen esiintyminen.

Ratahallintokeskus esittää kommentissaan, että melu- ja värinä Haitat otetaan huomioon ja pitkällä tähtäimellä lisäksi molemmin puolisiet lisäraiteet otetaan huomioon.

Maakuntamuseo esittää kommentissaan, että rakennussuojelun kannalta olennaista on valtakunnallisesti tärkeän teollisuusympäristön identiteetin säilyminen, hienovarainen täydennysrakentaminen ja uudiskäytön sopeuttaminen vanhoihin rakennuksiin.

Muistion laati



Kaija Hapuoja

Muistion tarkasti

Jussi Heinämies

JAKELU

kokoukseen osallistuneet  
Ratahallintokeskus  
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo  
Uudenmaan tiepiiri