

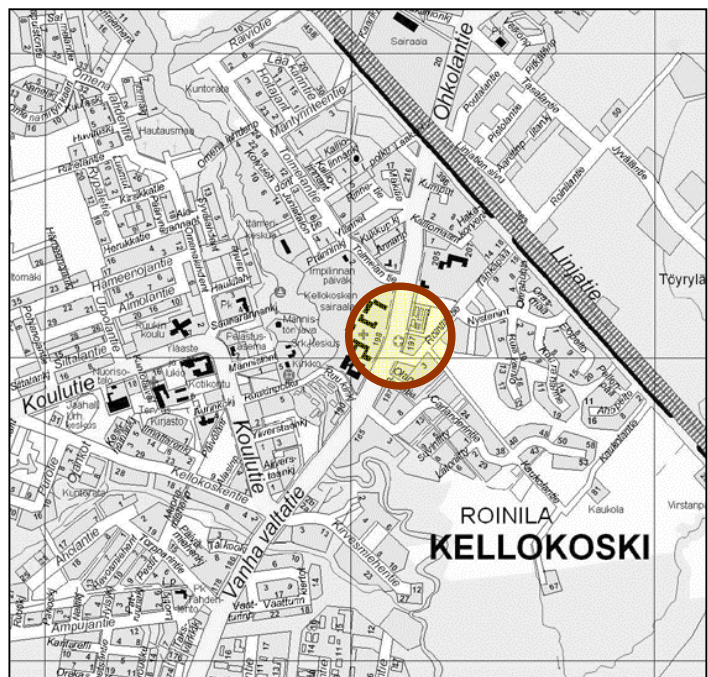
KELLOKOSKEN KESKUSTA, ASEMAKAAVA MUUTOS NRO 3448

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat (MRL 63 §). OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatievarrella. Etäisyyttä Hyrylään on noin 17 kilometriä, lännessä olevaan Jokelaan 10 kilometriä ja Järvenpään keskusta noin 7,5 kilometriä (joissa molemmissa on ratayhteys). Idässä lähin ratayhteys on Haarajoen lähijuna-asema noin 6 km päässä Kellokosken keskustasta oikoradan varressa ja lännessä Nuppulinna-asema 6,6 km päässä Kellokosken keskustasta pääradan varressa. Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa HUSin Kellokosken toimiva sairaala-alue, jossa on merkittäviä maisema-arvoja; lähellä Ruukin patoallas rantoineen, suojeltavia rakennuksia ja vanhoja puita. Vanhan valtatievarrella itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut sairaalan kasvihuoneita aiemmin, rajautuu Tähkäpääntien ja Nystenintien ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpelttoon. Pohjoisessa aluetta rajaa Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä aluetta rajaa Carlanderintie ja Ruukin kuja. Kellokosken sairaala-alue rajautuu etelässä Ruukin vanhaan teollisuusympäristöön ja patoon, joka toimii jalankulku- ja pyöräilyreitteinä Keravajoen eteläpuolelle. Maastonmuodoltaan alue viettää tasaisen loivasti kaakkoon Roinilanpellon kaava-alueen suuntaan. Pohjoisessa alue rajautuu pientaloalueeseen. Suunnittelualueella ei ole tavattu merkittäviä luontoarvoja. Alueella on korkeuseroa noin yhdeksän metriä. Maaston alimmat kohdat etelässä Valtatievarressa ovat noin tasolla +57 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +66 m. Keski-alueelta maasto on suhteellisen tasaista. Alueen rajaus ja pinta-ala saattavat muuttua kaavatöiden edetessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 23,0 ha. Tarkemmin alueen maaston muodot sekä kasvillisuus ja rakennettu ympäristö ilmenevät liitteistä 1 (ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:3000) ja 5 (rakennettu- ja luonnonympäristö 1:3000).



Alueen sijainti

2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

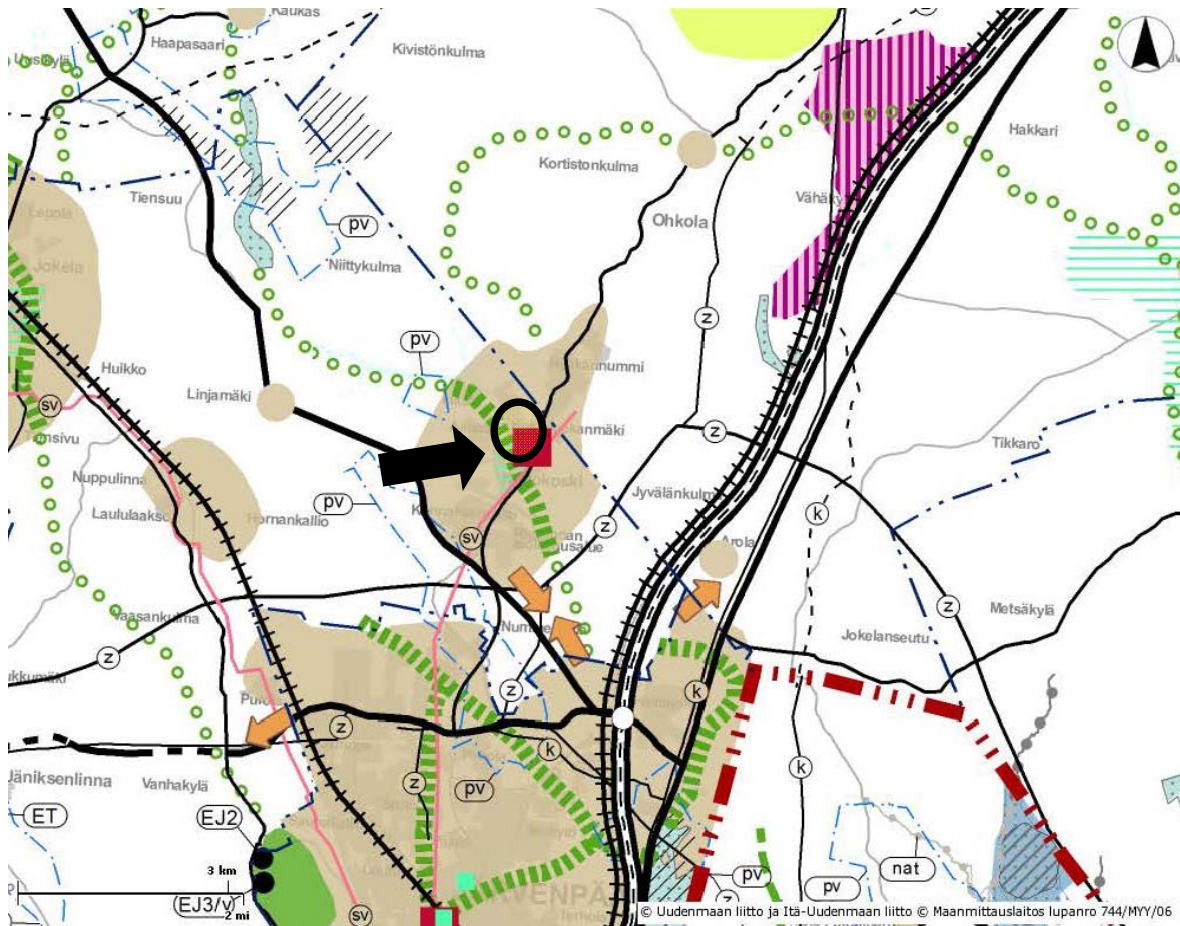
Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoituu taajamatoimintojen alueelle.

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualueita koskevia muutoksia tai tarkennuksia.

Punaisen neliön kohdemerkinnällä on osoitettu keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavaan on osoitettu mustalla nuolella ja soikealla ympyrällä, suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Suunnittelualueen eteläpuolella on osoitettu viheryhteystarve, se kulkee Keravajoen varressa kokonaisuudessaan sen eteläpuolella. Alueen läpi kulkee siirtoviemäri (sv vaaleanpunainen viiva). Suunnittelualueen lounaispuolella on merkitty sinisin vaakaviivoin kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, joka on Ruukin teollisuusalue. Maakuntakaavan uudistamistyö on parhaillaan tekeillä. Uudella maalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja; Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Lisäksi hyväksytty on 2. vaihemaakuntakaava, jossa vahvistamatta jäi Östersundomin alue.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on käynnistynyt syksyllä 2013,

http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_4_vaihemaakuntakaava.



Maakuntakaavaote

Kellokosken osayleiskaava

Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi ja lainvoimainen kaava. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja osayleiskaavan voimaantulosta kuulutettiin 6.4.2011.

Osayleiskaavassa asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) punainen. Punaisella reunustettu (C) on uusi tai olennaisesti muuttuva alue tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa, kirjain osoittaa maankäyttömuodon(sama kuin punaisessa C:ssä). Alueen katuverkko on ohjeellinen. Alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114§ mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, ja huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen sekä alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e=0.4-1.0$ ja kerroskorkeudeksi enintään viisi.

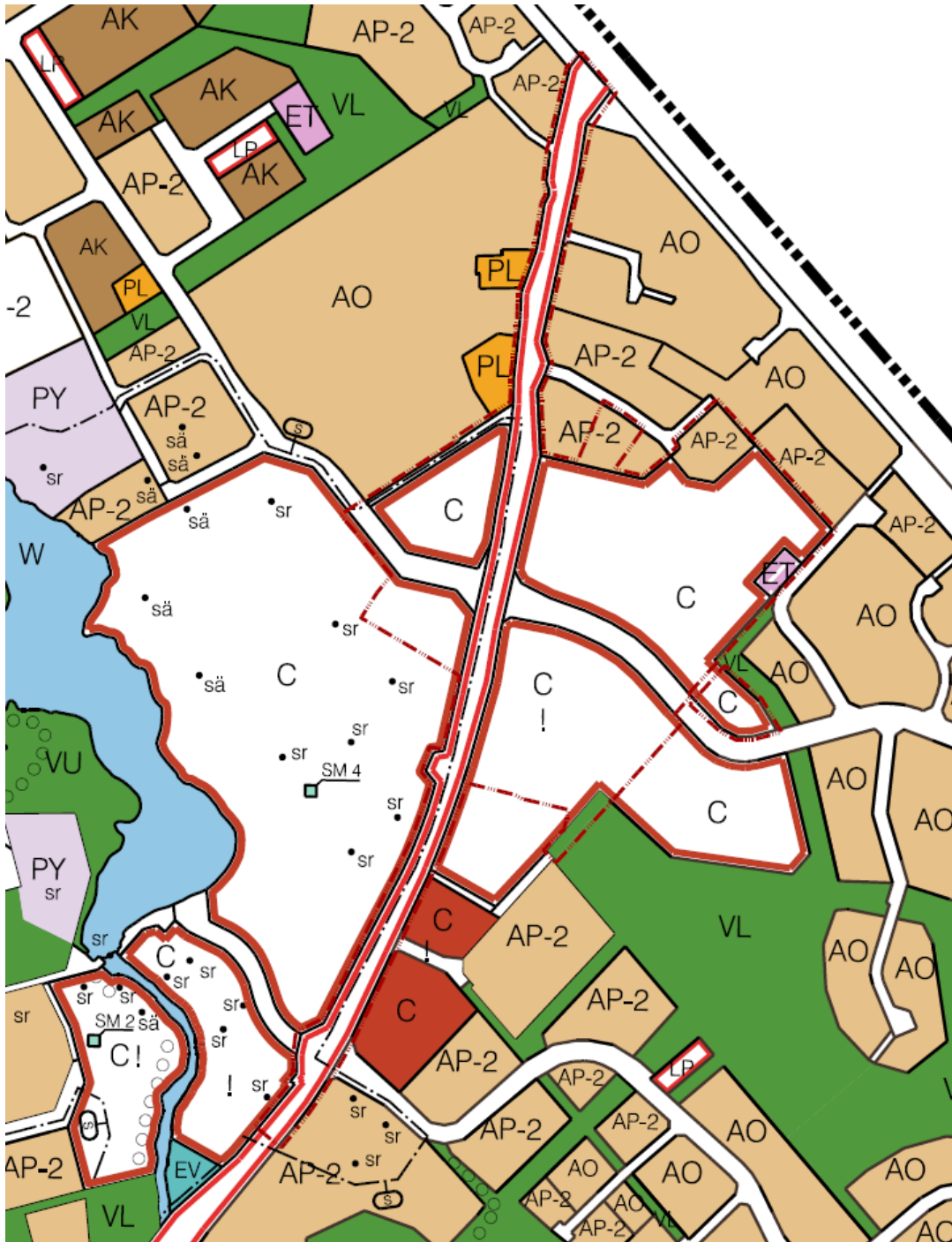
Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia(sr) ja arvokkaita säilytettäviä rakennuksia (sä) ja muinaismuistokohde (SM4) sininen neliö. Vanhan valtatie länsipuoleinen alue on kokonaisuudessaan aluetta(s), jolla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenne ja ympäristö säilytettävä. Huutomerkillä on osoitettu puhdistettava/kunnostettava maa-alue. ET:llä tarkoitetaan yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Asemakaavatyön edetessä kaava-alueen rajaus on pohjoisessa laajentunut Linjatielle saakka, koska Vanha valtatie on tarkoitus ottaa katualueeksi kaavan yhteydessä.

RKY-alue

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY,22.12.2009, Museoviraston sivuilla:

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903





Ote osayleiskaavasta 6.9.2010 , jossa kaavarajaus punaisella pistekatkoviivalla.

Asemakaava

Kellokosken keskustan suunnittelualue on asemakaava-alueella ja rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin kaikilta sivuiltaan.

Suunnittelualueesta pieni osa on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaalan RKY- aluetta Vanhan valtatieen länsipuolelta.

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903

Vanhan valtatieen länsipuolinen HUSin sairaala-alueen korttelin asemakaava on vanhentunut ainakin suojelumääräysten osalta ja tarkastellaan kokonaisuudessaan keskustarakentamisen yhteydessä. Kaavan yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavien rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen lisärakentamistarve korttelissa tarkistetaan vastaamaan koko keskustan kehittymistä. HUSin kortteli 1 on yleisten rakennusten korttelialue (YS), jolla tehokkuus on $e=0.4$ ja kerroskorkeus (IV), sekä yhdellä rakentamisalueella (VI). Toimelan korttelissa 70014 (YS) on Toimelan vanha rakennus, jonka säilyttämistä ja käyttötarkoitusta kaavatyön aikana tarkastellaan ja korttelin kehittämistä ja lisärakentamista huomioidaan kokonaisuutena. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne ja uudisrakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovelluttava rakennuskantaan historiallisiin rakenteisiin ja ympäristöön.

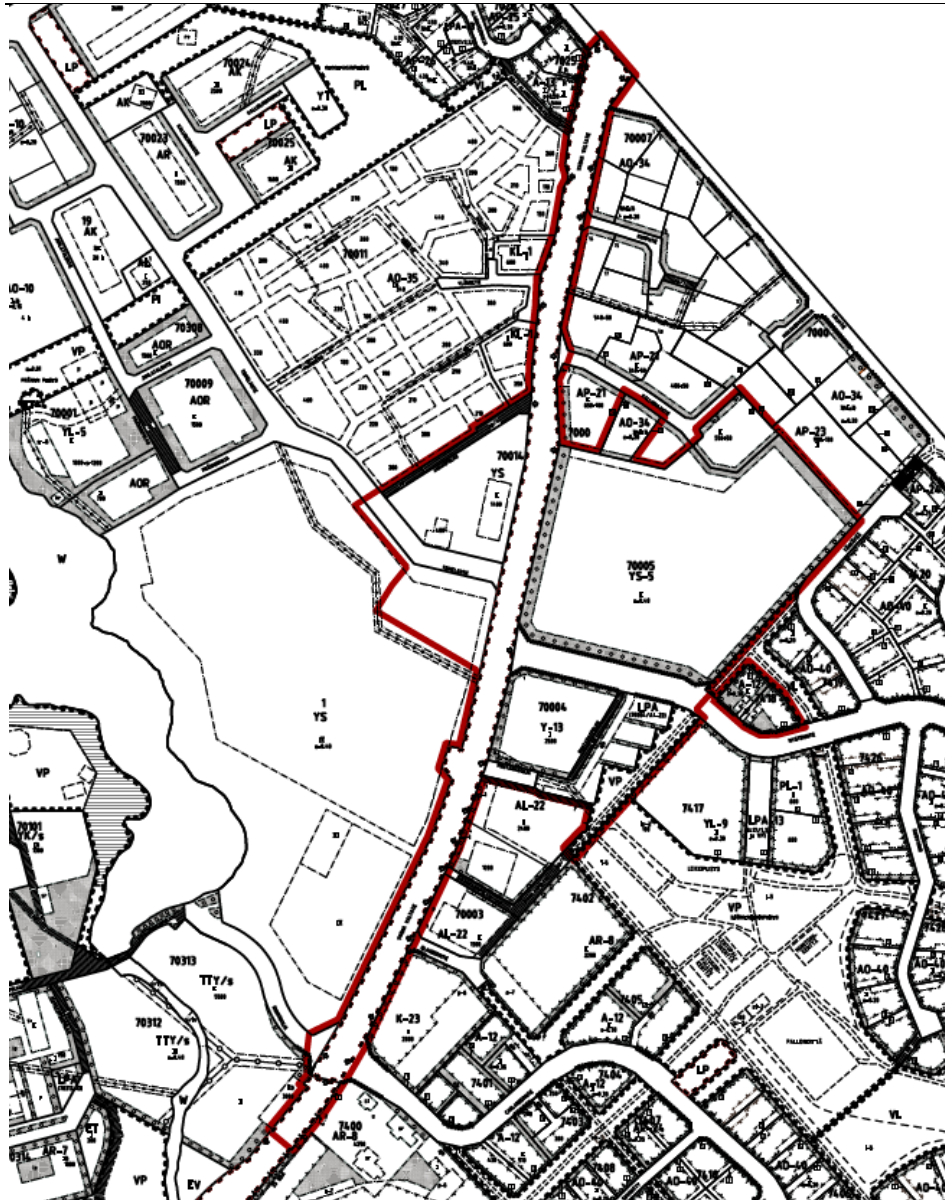
Alueen itäpuolisia alueita koskee 2005 vahvistettu Roinilanpellon alueen asemakaava (kaava nro 3403). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvat kortteli 7417 on (YL) yleisten rakennusten korttelialueeksi varattu, 7401 ja 7402 ovat (A ja AR) korttelialueita joissa on pientalorakentamista ja rivitaloja korttelitehokkuudella $e=0.35$ maksimissaan II kerroksen korkuisena. Nykyisellään korttelissa 7402 on yksikerroksisia rivitaloja ja korttelissa 7401 uudempia kaksikerroksisia pientaloja. Roinilanpellon asemakaava koostuu pääasiassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueista (AO) ja keskeisestä lähiliikuntapuistosta (VL).

Suunnittelualueeseen rajautuu etelässä Kellokosken Ruukin valtakunnallisesti arvokkaaseen teollisuusmiljööseen (korttelit 70313 ja 71312), jonka patoaltaan kautta kulkee merkittävä jalankulku- ja pyörätieyhteys patoaltaan lounaispuolelle. Ruukin asemakaava on vanhentunut, merkintä (TTY/s).

Kaava-alueen pohjoispuolella on asemakaava, jossa kortteli 10011 on Kukkupakan pientaloaluetta (AO). Sairaala-alueen länsipuolella on pientalovaltainen alue, jonka liikenne tapahtuu Toimelan tien kokoojakadun kautta Vanhalle valtatielle

3. KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN

Kellokosken asemakaava on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on ensimmäisen kerran mainittu vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa. Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmaan 2012-2016 alue on merkitty kärkihankkeeksi. Kellokosken keskustan asemakaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 29.11.-31.12.2012. OASia on päivitetty 30.7.2014 ja aluerajauksen osalta tässä 14.12.2016 OASissa.



Suunnittelualueen rajaus ajantasaisessa asemakaavassa kaavaehdotuksessa.

5. ASEMAKAAVA MUUTOKSEN TAVOITTEET

Kellokosken keskustan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitus osoittaa pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Suunnittelualueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyon yhteydessä. Merkittävänä tavoitteena on keskustan muotoutuminen toimivaksi kyläksi ja palveluiden sijoittuminen saavutettavaksi liikennemuodosta riippumatta. Toiminnallisen toriauktion mahdollinen sijoittuminen kyläkeskustaan on tutkittava asemakaavatyössä. Asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja parantaa olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiäverkostoja. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä kyläidentiteetin vahvistamiseen.

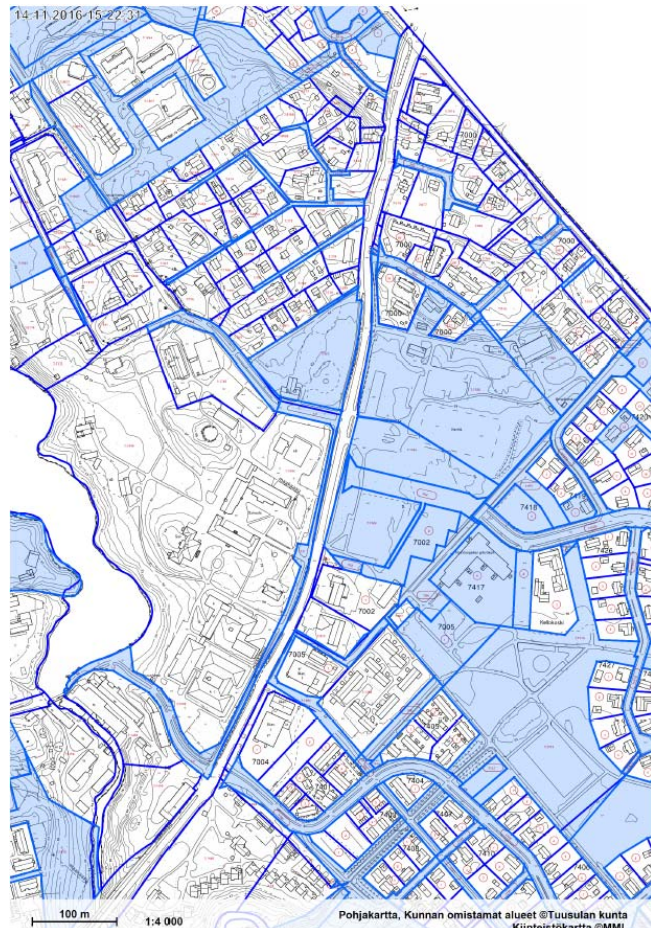
Kaupallisen keskustan vahvistaminen keskusta-alueella Vanhan valtatie varteen ja keskustan liikenneyhteyksien turvaaminen ovat asemakaavan tavoitteita. Vanhan valtatie ja poikittaisliikenteen toimivuutta tutkitaan Toimelantieltä Nystenintielle. Mahdollisen kierto liittymän tilavarauksen ja liittymän sujuvan ajettavuuden takia

Vanhan valtatie länsipuolinen HUSin sairaala-alueen korttelia on tarkasteltu keskustarakentamisen yhteydessä kokonaisuudessaan. Kaavan yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavien rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen lisärakentamistarve tarkistetaan vastaamaan koko keskustan kehittymistä. Kaava-alueella olevat suojeluarvot ja niiden huomioiminen tarkentuvat suunnittelun aikana. HUSin rakennusten suojavien rakennusten osalta määräykset tarkentuvat vaiheittain.

Kaupallisen keskuksen katumiljöön viihtyisyyteen ja keskustamaisuuden luomiseksi suunnitellaan mahdollisesti torimainen alue, jonka sijoittaminen keskeiselle ja kaupunkikuvallisesti toimivalle paikalle on yksi asemakaavan tavoitteista. Pysäköinnin järjestämiseksi keskusta-alueella kaavoitus-työn yhteydessä tutkitaan tasamaan pysäköinnin lisäksi rakenteellista pysäköintiä korttelialueilla. Viheralueiden toimivuutta ja jatkuvuutta keskustan läpi sairaala-alueen ja Ruukin alueiden suuntaan tutkitaan kaavoituksessa. Kellokosken keskustan jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksistä merkittävänä pidetään Ruukin patoaltaan yhteyttä, johon myös keskustan kevyenliikenteen yhteydet tulee yhtyä.

6. MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen maanomistajien kanssa voidaan tehdä maankäyttösopimukset kunnanvaltuuston hyväksymän maapolitiikan mukaisesti. Kaava-alueen rajausta on tarkennettu työn kuluessa. Asemakaavaluonnoksesta ehdotukseen kaava-alue on pienentynyt.



Kunnan maanomistus sinisellä.

7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti. Kaavan vaikutukset arvioidaan suhteessa rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön, kulttuuriympäristön arvojen säilyvyyteen ja virkistys-mahdollisuuksiin sekä kaavatalouteen, palveluihin, liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolojen aikana.

8. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alla olevaa osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

Kellokosken keskustan asemakaavatyössä keskeisiä osallisia ovat mm.:

- Alueen asukkaat
- Alueen maanomistajat
- Alueella työskentelevät ja alueella toimivat yritykset
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt, kuten

Me Kellokoskelaiset ry, Kellokosken Yrittäjät ry, Kellokosken-Linjamäen pienviljelijäyhdistys ry, Kellokoskiseura ry
Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Tuusula Seura ry, Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS).

- Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet

Tuusulan kunnan rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, kasvat-
us- ja koulutuslautakunta, kulttuurilautakunta, nuorisolautakunta, liikuntalautakunta, maankäyttö-
ja karttapalvelut,

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, ikäihmisten neuvosto, lapsi- ja perheasiainneuvosto, vammaisneuvosto,
Uudenmaan elinkeino, -liikenne- ja ympäristökeskus(ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan
maakuntamuseo, Museovirasto, Fortum sähkönsiirto Oy, Fortum Power & Heat, Fingrid OYJ, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Puhelinyhtiöt, Mäntsälän kunta. Järvenpään kaupunki, Hyvinkään kaupunki.

9. SUUNNITTELUN VAIHEET

| Kaavoituksen vaihe | Kuvaus | Tavoite-aikataulu |
|--------------------|--|-------------------|
| Vireille tulo | Kuulutus | loppuvuosi 2012 |
| OAS | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä mielipiteiden esittämistä varten. Tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. | loppuvuosi 2012 |
| Luonnos | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta | 2014 |
| | Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdesä ja kunnan ilmoitustaululla. Alueen maanomistajille ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. järjestetään yleisötilaisuus | 2014 |
| | Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi. | |
| Ehdotus | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus | 2016 |
| Asemakaava | Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustelun kannanoton muistutukseensa. Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta järjestetään yleisötilaisuus | 2017 |
| | Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi. | |
| Asemakaava | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus kunnanvaltuusto | 2017 |
| | Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä. | |
| Voimaantulo | Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla. | 2017 |

9. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

TUUSULAN KUNTA, Kellokoski kunnanosa 404

Kellokosken keskusta, asemakaavan muutos, nro 3448

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 12.11.2012 |
| päivitetty (luonnos) | 30.7.2014 |
| päivitetty (ehdotus) | 14.12.2016 |

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen maanomistajalle ja rajanaapureille tiedotetaan kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse. Halutessaan myös mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti suunnittelijalle. Mielipiteiden toivotaan kuitenkin olevan kirjallisia. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavasta.

Asemakaavaluonnoksesta on järjestetty yleisötilaisuus 1.10.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin, aikatauluun ja kaavoitettavan alueen rajaukseen voi tulla muutoksia suunnittelun kuluessa.

Lisätietoja kaavasta antaa:

kaavanlaatija: Maria Suutari-Jääskö, kaavasuunnittelija
käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3.kerros, C-siipi
postiosoite: PL 60, 04301 TUUSULA
sähköposti: maria.suutari-jaasko@tuusula.fi
puhelin: (09) 8718 3517 tai 040- 314 3517