

Kkl § 10/6.2.2013

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa viihtyisää ja monipuolista asuinympäristöä mahdollistamalla erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen, paritalojen, rivitalojen sekä pienkerrostalojen rakentaminen Kellokoskelle Linjapuiston alueelle. Suunnittelualue on kooltaan noin 11,4 ha, ja se sijaitsee noin 1 km Kellokosken keskustasta pohjoiseen. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu 26 uutta pientalotonttia sekä kolme yhtiömuotoista asuinrakennusten tonttia olemassa olevien 32 pientalotontin lisäksi. Tavoitteena on lisäksi tiivistää olemassa olevaa taajamarakennetta sekä selkiyttää liikennejärjestelyjä ja kehittää virkistysyhteyksiä lainvoimaisen Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan laadinnassa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön ja toteutukseen.

Lähtökohdat

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kellokoskella, n. 1 km Kellokosken keskustasta pohjoiseen rajoittuen idästä Linjatiehen ja etelästä Mäntyrinteentiehen sekä Lääkäripellon pientalokortteleihin. Lännessä kaava-alue rajautuu Rivieran ulkoilualueeseen sekä Keravanjokeen. Pohjoisesta aluetta rajaa metsä- ja peltoalueet. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,4 ha.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 22.6.2010 vahvistamassa 1. vaihemaakuntakaavassa eikä maakuntahallituksen marraskuussa 2012 hyväksymässä 2.vaihemaakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ole tehty muutoksia.

Kellokosken osayleiskaava

Kellokosken osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu Linjapuiston kodalla uudeksi erillispientalo- sekä asuinpienalojen (AO ja AP) alueeksi. Olemassa oleva erillispientalovaltainen alue on kortteleiden 70029, 70037, 70036 ja 33 osalta osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AO). Kortteli 34 on osayleiskaavassa osoitettu nykyisen asemakaavan mukaan toteutettavaksi erillispientalotalueeksi (AO). Suunnittelualueen keskelle on osoitettu pohjois-eteläsuunnassa kulkeva lähivirkistysalue (VL).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa on Linjatien varressa Mäntyrinteentien ja Raiviotien välissä istutettavaksi puistoalueeksi osoitettu alue (Pi). Istutettavalle puistoalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen pallokentän rakennusala (Up). Lääkärintien varren tontit kortteleissa 70036, 70037 ja 70029 sekä Raiviotien varren tontit kortteleissa 33 ja 34 on osoitettu pientalojen kortteli-alueeksi (AO).

Korttelit 70036, 70037 ja 70029 on osoitettu II/2 -kerroksisten omakotirakennusten tai muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi

(AO10) tehokkuudella $e=0.15$. Korttelialueella on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Osa korttelista 33 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-10). Korttelialueella on varattava vähintään 2 ap / asunto. Osa korttelista 33 on osoitettu I1/2 -kerroksisten, enintään kahden perheen pientalojen korttelialueeksi (Ao1). Korttelialueen rakennustehokkuudeksi on määritelty $e=0.15$.

Kortteli 34 on osoitettu yksikerroksisten, rakennusryhmittäin samantyyppisten yhden perheen pientalojen korttelialueeksi (Ao2) tehokkuudella $e=0.15$. Rakennettaessa viittä metriä lähemmäksi naapurirakennuspaikan rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos. Seinä on lisäksi käsiteltävä julkisivun tavoin.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on ensimmäisen kerran mainittu vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa. Linjapuiston alueen kaavoitustyö on ollut mukana kaavoitussuunnitelmassa vuodesta 2005 lähtien. Linjapuisto II:n asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.10.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRL 30):n kuulemistarkoituksen mukaisesti nähtävillä 25.10.-12.11.2012 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana siitä jätettiin viisi mielipidettä ja kymmenen lausuntoa. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan kommentoitiin mm. viheralueen sijoittamista ja mitoittamista, kevyenliikenteen verkoston turvallisuutta ja jatkuvuutta sekä väylän sijoittamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siitä jätetty palaute ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutoksella kunnan omistama puistoalue muutetaan asuin-kortteleiksi. Alueelle osoitetaan asuinrakennusten ja pientalojen korttelialueita (A ja AO) sekä viheralue (VL).

Uuden katulinjauksen ja Linjatien väliin on sijoitettu kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueet. Kortteleihin sijoittuu tehokkuudeltaan $e=0.35$ rivitalojen, erillis- ja kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalojen korttelialueet (A) sekä tehokkuudeltaan $e=0.25$ erillispientalojen korttelialue (AO). Linjatien varteen sijoitettavaa rakentamista voidaan hyödyntää vähentämään liikenteestä aiheutuvaa häiriötä. Lisäksi se muodostaa taajamakuvan kannalta yhtenäistä ja selkeää rakennettua ympäristöä Linjatien varteen.

Uuden katulinjauksen eteläpuolelle sijoittuu erillispientalojen korttelialue (AO). Tehokkuudeltaan alue on $e=0.20$. Alueen pohjoisosan tontit osoitetaan I/2I-kerroksisiksi, jotta rakennukset saadaan tarvittaessa porrastettua rinne- maaston mukaisesti. Alueen eteläosan tonteille osoitetaan I-kerroksista rakentamista. Asuinrakennusten korttelialueet rajautuvat eteläreunastaan kapeaan viheralueeseen, jossa kasvaa nuorta männikköä. Viheralue sijaitsee rakentuvan alueen ja olemassa olevan rakentamisen välissä.

Asuinrakennusten typologiaa ei määritellä asemakaavassa tarkemmin. Rakentamista on tarkoitettu ohjata tarkemmin myöhemmin laadittavilla rakentamissuunnitelmissa.

Tonteille ajo tapahtuu lähinnä uuden kadun (Terapeutintie) kautta, ainoastaan uuden asuinalueen koilliskulman A-tontille on sallittu ajoliittymä Rai-viotieltä. Tonttiliittymien sijoittumista ohjataan ajoneuvoliittymäkielloin.

Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava A-korttelialueilla 1 ap /75 m² tai vähintään 2 ap /asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1,5 ap /asunto, jos asuntoja on 5 tai enemmän. AO-korttelialueilla tulee autopaikkoja varata vähintään 2 ap /asunto.

Rakentuvan alueen vesihuoltoverkosto rakentuu alueen katuverkoston perusteella. Alueen vesihuoltoverkosto sijoittuu uuden kadun alle, ja se liitetään jo olemassa olevaan verkostoon. VL-alueen avo-ojan kautta ohjataan hulevesiä.

Kaavan sisällöstä ja tavoitteista ja vaikutuksista on kerrottu laajemmin liitteenä olevassa asemakaavaselostuksessa ja sen liitteissä.

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Marja Pelo, p. 040 314 4406

Ehdotus
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosluonnoksen
- asettaa asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30):n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Antti Seppälä esitti kevyenliikenteen siirtämistä viheralueelta Linjatien varteen. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta päätti kehottaa jatkovalmistelussa tutkimaan Neuvokujan jatkamista Ohjekujan tavoin asemakaavaluonnoksessa olevalle läntiselle viheralueelle asti. Näin toimittaessa tien ylläpito etenkin lumenaurauksineen parantuu, liikenneturvallisuus kohoaa ja ylläpidon elinkaarikustannukset vähenvät huollon helpottuessa ja sujuvoituessa.

Pöytäkirjaan merkitään, että Marja Pelo poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.06.

