

LUONNOS



# Asemakaavan selostus

Joenranta  
Kaava nro 3525

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3525  
PÄIVÄTTY 10.3.2021

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan

3. (Kellokoski)

maanviljelys-, vesi- ja katualueita

Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 7053-7063 sekä katu-, liikenne-, vesi- ja virkistysalueet.

Kaavan nimi: Joenranta

Laatija:

Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.4.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo:

4.4.–6.5.2019

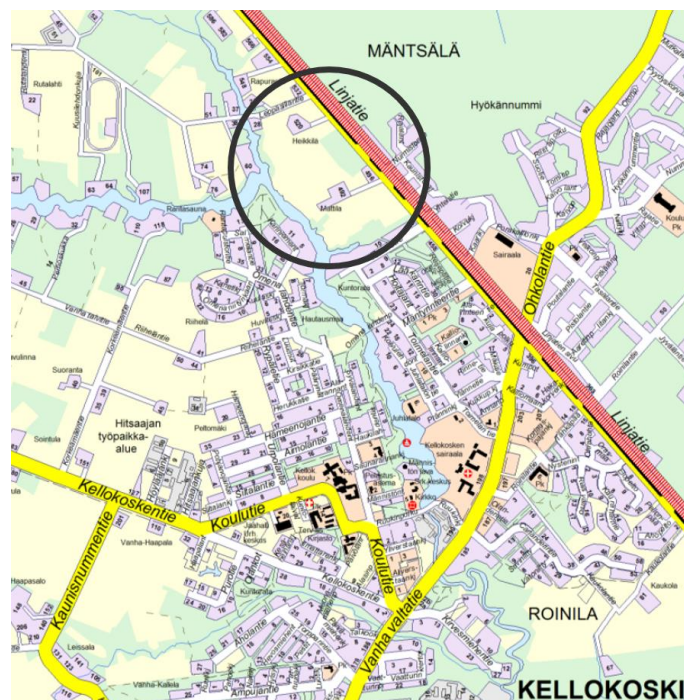
Kuntakehityslautakunta: 10.3.2021

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kellokosken taajamakeskuksen pohjoispuolella.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

**Asemakaavoitus:**

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Jenni Aalto, kaavasunnittelija

**Kaavapiirtäminen:**

Laura Jalonen, kaavoitusavustaja

**Kunnallistekniikka:**

Helena Saarela, projekti-insinööri

Hilla Karppinen, hankevastaava, viheralueet

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri

**Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:** Hanna Riihinen, vesihuoltoinsinööri

**Maankäyttö:**

Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

**Kasvatus- ja sivistystoimi:**

Risto Kanerva, vapaa-aikapalvelujen päällikkö

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	7
Tavoitteet .....	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	8
Liikenne.....	10
Palvelut .....	12
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	12
Virkistys.....	15
Ekologinen kestävyys.....	15
Suojelukohteet .....	16
Yhdyskuntatekninen huolto .....	16
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	18
Ympäristöhäiriöt .....	20
Nimistö .....	20
Vaikutukset.....	20
TOTEUTUS.....	22
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	23
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	28

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake **täydentyä myöhemmin**
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
  - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
  - Havainnekuva
  - Liikennesuunnitelma **täydentyä myöhemmin**
  - Vesihuoltoverkosto **täydentyä myöhemmin**
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet **täydentyä myöhemmin**
6. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet **täydentyä myöhemmin**
7. Rakentamistapaohjeet **täydentyä myöhemmin**

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- **Taustaselvitykset, lähdemateriaali ym. olennaista materiaalia**
  - Rakennettavuusselvitys, Sweco ympäristö oy, 2020
  - Kulttuurimaisema ja rakennuskanta selvitys, Kellokosken taajama, Anne Vähätalo, 2018
  - Joenrannan alueen luontoselvitys, Ympäristönsuojelu Enviro, 2016
  - **Ramboll, Kellokoski kaupanpalveluverkko selvitys, 2016**
-



## TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Joenrannan aluetta, joka sijaitsee Kellokosken taajamakeskuksen pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen, jolle on suunniteltu pientalovaltaista rakentamista noin 400 asukkaalle. Alue tukeutuu Linjatiehen uudella Jokirinteentiellä, joka on alueellinen kokoojakatu. Rakentamisen sijoittumisessa on otettu huomioon Keravanjoen rantavyöhyke.

Tavoitteena on, että alueelle muodostuu laajaan rantapuistoon tukeutuva pientalovaltainen asuinalue, josta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Keravanjoen rantapuistoon ja Kellokosken keskustaan. Kaavaratkaisulla on osoitettu uutta asuin-kerrosalaa noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa erillispientalojen tonttikoot vaihtelevat noin 700 ja 1100 m<sup>2</sup> välillä. Asuinkortteleiden rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna on e=0,20 ja e=0,25. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Ainoastaan Linjatiehen rajautuvilla tonteilla kahteen kerrokseen rakentaminen on määrätty kaavassa, jolloin rakennukset rajaavat katutilaa muodostaen melusuojan kadun ja pihojen väliin. Ulkoiluun ja virkistykseen lähivirkistysalueelle on osoitettu veneiden säilytys-, leikki- ja puutarhaviljelyn alueita ja niitä palvelevat pysäköintialueet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa valtuuston valitsemia kärkihankkeita, edistää tuusulalaisten hyvinvointia, arjen sujuvuutta, elämän vireyttä ja elämänlaadun paranemista.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti: ...katujen ja yleisten alueiden rakentaminen... Keravanjoen ylittävän sillan rakentamisesta noin 800 000 - 1 200 000 € ... esi- ja pohjarakentaminen... muu infra... ym. Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin xxx euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnan omistamalle alueelle sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan xx ja sopimuskorvauksina kunta saa kaavan myötä xx euroa. Maankäyttökorvauksista tullaan sopimaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Joenrannan maankäyttösopimukset hyväksyttiin xx.xx.20xx kunnanhallituksessa.

Suunnittelualue on kooltaan noin 29 hehtaaria. Suunnittelualueella on yksi yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Muilta osin suunnittelualue on kunnan omistuksessa olevaa pääosin rakentamatonta peltoa ja metsäaluetta. Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa (n. 85 %). Asemakaava ja asemakaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.–6.5.2019 ja siitä esitettiin viranomaisilta kolme lausuntoa ja muilta osallisilta

kuusi kirjallista mielipidettä. Joenrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mukana Yleiskaava 2040:n yleisötilaisuudessa 9.4.2019 sekä Kellokosken kuntalaisillassa 7.5.2019.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia / tehtiin x muistutusta. Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat... Kaavaehdotuksesta saatiin / ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat... Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia / tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Joenrannan aluetta lainvoimaisen Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti vastaamaan kasvutavoitteita ja lisäämään Kellokosken tonttitarjontaa. Asemakaavan tavoitteena on muodostaa laajaan rantapuistoon tukeutuvaa uutta, viihtyisää ja monipuolista asuinympäristöä. Pientalovaltainen Joenrannan asuinalue mahdollistaa erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen rakentamisen. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu 59 uutta pientalotonttia sekä viisi yhtiömuotoista tonttia.

Asemakaavalla muodostetaan Linjatien länsipuolelle tiiviitä asuinrakennusten korttelialueita, katualuetta sekä lähivirkistysaluetta. Asuinalue liittyy liikenteellisesti Linjatiehen Jokirinteentiellä, joka haarautuu alueen sisällä pienemmäksi Jokihaarantien tonttikaduksi. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat tonttikatujen molemmin puolin. Erillispientalo tontit sijoittuvat Linjatien ja asuinpientalo tonttien väliin, asuinpientalojen avautuessa rantapuistoon. Aluetta ympäröi yleiskaava 2040 ja Kellokosken yleiskaavan periaatteiden mukaisesti lähivirkistysalue reitistöineen. Alueen keskelle sijoittuu leikki-, oleskelu- ja pienviljelyalueet. Laajan rantapuiston alueelle on osoitettu vesistön läheisyydelle tyypillisiä virkistyspalveluita rantasaunasta veneidensäilytykseen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa valtuuston valitsemia kärkihankkeita, edistää tuusulalaisten hyvinvointia, arjen sujuvuutta, elämän vireyttä ja elämänlaadun paranemista.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria (249 064 m<sup>2</sup>). Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 15 000 k-m<sup>2</sup>.

---

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue laajentaa Kellokosken taajamaa Linjatien varressa luoteeseen. Alue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta, joka yhtenäistää Kellokosken ja Mäntsälän taajamarakennetta ja asemakaavoitettuja alueita. Alueen kaakkoiskulmassa on vuoden 1967 vuoden asemakaavassa merkitty maanviljelysalue.

Suunnittelualue on pääosin avointa, paikoin metsittyvää peltomaisetta Linjatien ja Keravanjoen välissä. Alueella on sijainnut Mattilan tila, jonka rakennukset on purettu. Linjatien varressa on vuonna 1959 rakennettu omakotitalo, jossa asutaan vakituisesti.

### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Uudelle asuinalueelle on osoitettu 59 erillispientaloille tarkoitettua tonttia. Tonttikoot vaihtelevat noin 700 m<sup>2</sup> ja 1100 m<sup>2</sup> välillä. Asuinkortteleiden rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna on  $e=0,20$  ja  $e=0,25$ . Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Ainoastaan Linjatiehen rajautuvilla tonteilla kahteen kerrokseen rakentaminen ja rakennusten rakentaminen Linjatien puoleiseen rakennusalan rajaan on määrätty kaavassa, jolloin rakennukset rajaavat katutilaa muodostaen melusuojan kadun ja pihojen väliin. Lisäksi kaavassa on määrätty, että Linjatien vastaisten tonttien rakennusalan rajasta on rakennettava vähintään 75 %. Osalla Jokirinteentien varren tonteista on osoitettu rakentaminen kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan matalan, mutta tiiviin katukuvan luomiseksi.

Korttelin 7056 tonteilta toivotaan luovempia rakentamisen ratkaisuita. Korttelin 7056 rakennusten katutasoon saa rakentaa kerrosalan lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10 % rakennuksen kerrosalasta. Työtilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta. Korttelin tontille 4 osoitettu minitaloille yhtiömuotoinen tontti. Tiiviin rakentamisen miniomakotitalotontit monipuoleistavat suunnittelualueen asumisen vaihtoehtoja. Miniomakotitaloilla tuetaan esimerkiksi pidempään kotona asumista, kun yksin asuville kuntalaisille luodaan mahdollisuus muuttaa nykyiset asumisen tarpeet täyttävään pienempään asuntoon ja samalla isommat omakotitalot vapautuvat kiertoon nuoremmille perheille.

AO-korttelialueelle saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia, pihavarastoja ja lasikatteista tilaa enintään 10 % kerrosalasta. Tilat voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2m etäisyydelle tontin rajasta tai tontin omistajien yhteisellä sopimuksella tontin rajaan kiinni.

Suuremmilla kortteleiden 7058, 7059 ja 7060 tonteilla 7-9 saa olla sivuasunto, joka voidaan erottaa tai yhdistää pääasuntoon. Tonttia ei

---



ole tarkoituksen mukaista lohkoa pienemmiksi asuntokohtaisiksi tontteiksi, vaan suunnittelualueella pyritään säilyttämään monipuolisesti erikokoisia tontteja. Sivu-asunnon pinta-ala saa olla enintään 1/3 koko rakennusoikeudesta. Rakennukset tulee rakentaa kattomuodon, -materiaalin ja julkisivujen suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Alueelle tullaan myöhemmin laatimaan rakentamistapaohjeet, missä otetaan tarkemmin kantaa rakennusten ulkonäköön ja toteutukseen. Asemakaavaluonnoksessa on kuitenkin määrätty rakentamaan asuinrakennuksiin harjakatto. Kortteleissa 7054 tontilla 3, 7056 tontilla 4, 7059, 7062 ja 7063 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä oleskelu- tai leikki-alueena tai liikenteeseen on istutettava puuta ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. AO-tonteilla tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin 200 m<sup>2</sup> kohti. Linjatien puoleisille tontin rajoille on istutettava pensasaita.

Poiketen istutettava alueen osa-merkinnästä tontin istutettavalle osalla saa tehdä tonttiliittymän sekä tarpeellisia kulkuteitä asuntojen sisäänkäyntejä varten. Tonttiliittymän ja sen ympäristössä istutettavan tontinosan toteutus tulee olla liikenteen kannalta turvallinen.

#### Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kaavaluonnoksessa on osoitettu neljä asuinpientaloille tarkoitettua tonttia, joille saa rakentaa paritaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Tonttikoot vaihtelevat noin 1 580 m<sup>2</sup> ja 5 860 m<sup>2</sup> välillä. Rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna on  $e=0,25$ . Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Rakennusala on osoitettu lähelle katualuetta osin katukuvallisista syistä, mutta pääosin maaperästä johtuen. Hyvä esimerkki kaavassa haetusta rakentamisen tyypistä on Rykmentinpuiston asuntomessualueen townhouset, joissa etupiha ja autojen säilytys ovat kadun suuntaan. Rakennukset tulee toteuttaa niin, että asuinnoista avautuu näkymä Keravanjoen rantapuiston suuntaan. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. AP-kortteleilla väestönsuoja-, kiinteistö-, tekniset-, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle merkityn kerrosalan lisäksi.

#### Lähivirkistysalue (VL)

Valkamapuistoksi nimetty lähivirkistysalue ympäröi uutta asuinalueita aina Linjatieltä Keravanjoelle. Lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää

---

luonnonmukaisena niiltä osin, minne ei ole osoitettu virkistys-, ulkoilu- tai leikkitoimintoja. Toiminnot on tarkoitettu keskittää lähelle asutusta leikkipaikan ja viljelypalstojen lähiympäristöön. Rannan tuntumaan on osoitettu alue veneiden säilytykselle, nuotiopaikalle ja ranta-saunalle. Lähivirkistysalueelle on osoitettu reittiverkosto kulkemaan alueen sisällä sekä itään Mäntsälän suuntaan, etelään Raiviontielle aina kohti Kellokosken keskustan palveluita, länteen Keravanjoen yli osoitetulle siltavaraukselle ja pohjoiseen kertoen kulkuyhteyksien jatkuvuudesta asuinalueen laajentuessa tulevaisuudessa.

#### Yleinen pysäköintialue (LP)

Jokihaarantien luoteiskulmasta jatkuu sorapintainen ajotie Kellokosken rantaan. Soratien ajorasitteen alkuun on osoitettu yleinen pysäköintialue, joka on tarkoitettu rannan käyttäjien lyhytaikaiseen pysäköintiin.

#### Vesialue (W)

Keravanjoki on osoitettu asemakaavassa vesialueeksi.

### Liikenne

#### Lähtökohdat

Alueen liikennemäärät ovat vähäiset ja valtaosa liikenteestä on työmatkalaisten henkilöautoliikennettä. Suunnittelualueelta pääasialliset yhteydet ovat etelän suuntaan Linjatie, joka yhtyy Kellokosken alueelliseen pääväylään Vanhaan valtatiehen. Linjatien keskimääräinen liikennemäärä on nykyisin noin 400 ajon./vrk. Kevyen liikenteen yhteyksien puuttuminen Linjatieltä aiheuttaa liikenneturvallisuuden ja liikenneympäristön laatuhaitan. Alueen pohjoisosasta liikenneyhteydet jatkuvat Linjatietä pitkin pohjoiseen sekä Leppäsillantien kautta länteen (Niittykulmantien kautta Kellokoskentielle). Kokonaisuutena alueen katu- ja tieliikenneyhteyksiä voidaan pitää verkostollisesti toimivina. Suunnittelualueen sisäiset liikenneyhteydet koostuvat yksityisistä tonteille ajon mahdollistavista sorapintaisista teistä ja tonttiliittymistä.

#### Joukkoliikenneyhteydet

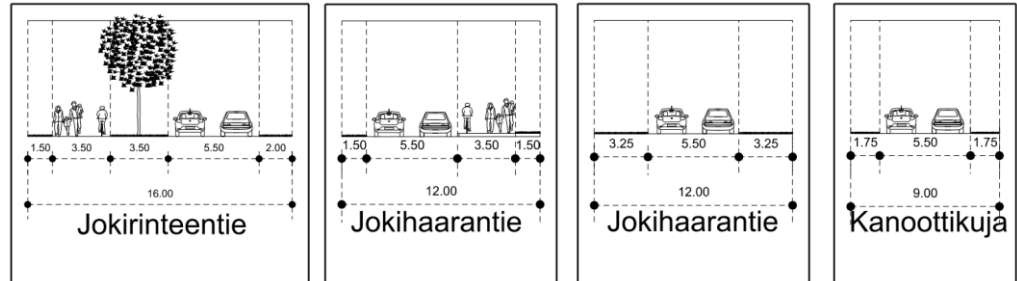
Kellokosken alue on HSL:n joukkoliikenteen palvelutasomäärittelyn mukaisesti yhden tähden aluetta, jolla pitäisi pyrkiä alle 700 metrin kävelyetäisyyksiin pysäkeille. Kellokosken aluetta palvelee elokuusta 2019 alkaen linjat 665 Hyrylä-Järvenpää-Kellokoski sekä 967 Jokela-Linjamäki-Kellokoski. Kaava-alueen pohjoisimmasta osasta on noin 1700 metrin kävelymatka lähimmille linjan 665 pysäkeille Linjatien ja Ohkolantien risteyksessä. Etäisyys on liian pitkä houkuttelevan joukkoliikennepalvelun tarjoamiseksi.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun asuinalue tuottaa ajoneuvo liikennettä noin 300 - 510 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavaratkaisussa Linjatieltä on kaksi sisään-tuloa asuinalueelle. Jokirinteentie alkaa ja päättyy Linjatielle. Jokirinteentie on alueellinen kokoojakatu, jossa nopeusrajoitus on 30 km/h. Jokirinteentiellä on katualuetta 16 metriä. Kadulla on 3,5 metrin levyinen jalankulun ja pyöräilyn yhdistettyä väylää. Ajouradan ja yhdistetyn väylän välissä on 3,5 metrin leveä puukaista. Ajouradan leveys Jokirinteentiellä on 5,5 metriä.

Jokihaarantie on tonttikatu, jossa on 30 km/h nopeusrajoitus. Katualuetta kadulla on 12 metriä. Jokihaarantien alku- ja loppupäässä on patkka jalankulun ja pyöräilyn yhdistettyä väylää. Yhdistetyistä väylistä toinen johtaa leikkipuistoon ja toinen lenkkipoluille. Muualla Jokihaarantiella on 5,5 metriä leveä ajorata, mikä mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin. Leikkipuiston edessä on LP-alue, jonne on mahdollista pysäköidä 13 ajoneuvoa. Toinen LP-alue on Jokihaarantielta joen varteen johtavalla tiellä, pysäköintipaikkoja on 15. LP-alue tukee rannan toimintoja.

Kanoottikuja on tonttikatu, jossa on 30 km/h nopeusrajoitus. Kanoottikujan päässä on kääntöpaikka. Kääntöpaikan päästä alkaa jalankulun ja pyöräilyn väylä Jokirinteentielle, väylällä on sallittu tontille ajo.



Ulkoilureittien suunnittelussa on huomioitu niin alueen sisäinen virkistyminen kuin laajempikin ulkoilureitistö sekä turvalliset koulureitit. Suunnittelualueelta on osoitettu reittiverkosto kulkemaan itään Mäntsälän suuntaan, etelään Raiviontielle aina kohti Kellokosken keskustan palveluita, länteen Keravanjoen yli osoitetulle siltavaraukselle ja pohjoiseen kertoen kulkuyhteyksien jatkuvuudesta asuinalueen laajentuessa tulevaisuudessa.

AO- ja AP-kortteleissa polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava AP-korttelialueilla 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 ap/asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5; tai vähintään 1,5 ap/asunto jos asuntoja on 5 tai enemmän. AO-tontteilla pysäköintipaikkoja on varattava 2 ap/asunto, kuitenkin korttelin 7056 minitalotontin 4 osalta 1 ap / asunto.

Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana. AP-kortteleilla vähintään puolet autopaikoista tulee kattaa. Kattamattomat autojen säilytyspaikat tulee rajata piha-alueista istutuksin tai rakentein, mikäli ne eivät ole asuntokohtaisia ja rajaudu ka-tualueeseen.

Autotallit ja -katokset sekä pihavarastot tulee muotokieleltään, materiaaleiltaan sekä väriykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Kellokosken keskustaan, noin kaksi kilometriä suunnittelualueesta etelään. Kellokosken kaupan palveluverkkoselvityksessä 2016 todetaan: Kellokosken palvelutarjonta on varsin suppea ja käsittää lähinnä päivittäistavarakaupan palveluita. Kellokoskella on asukkaan näkökulmasta kattavat julkiset palvelut, mikä osaltaan turvaa myös kaupan kehittymismahdollisuuksia jatkossakin. Marraskuussa 2016 Kellokoskelle on valmistunut uusi Roinilan päiväkotitoimii myös kerhotoimintaa tarjoava perhekeskus. Lähimmät koulut ovat Keravanjoen vastakkaisella puolella kevyen liikenteen väyliä pitkin noin 1,5 km:n päässä sijaitsevat Ruukin koulu, Kellokosken yläaste ja Kellokosken lukio.

### Kaavaratkaisu

Alueelle ei ole osoitettu palveluja.

## Esteettömyys

Asemakaava-alueella Keravanjoen ranta-alue on esteettömyyden kannalta vaativaa tasoerojen ja vaihtelevan maaston takia. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Joenrannan selvitysalue on enimmäkseen entistä tai vielä käytössä olevaa maatalousmaata. Metsää on vain alueen eteläpäässä ja Linjantien varrella, ja siitäkin osa on istutettua. Hyvin säilynyttä luonnonympäristöä on jäljellä vain peltoalueen ja Raiviotien välissä, jossa on varttunutta, kuusivaltaista metsää. Selvitysalueella ei todettu erityisesti suojeltavien lajien tai muiden uhanalaisten lajien esiintymiä, eikä niille hyvin sopivia elinympäristöjä. Alueella ei ole uhanalaisia

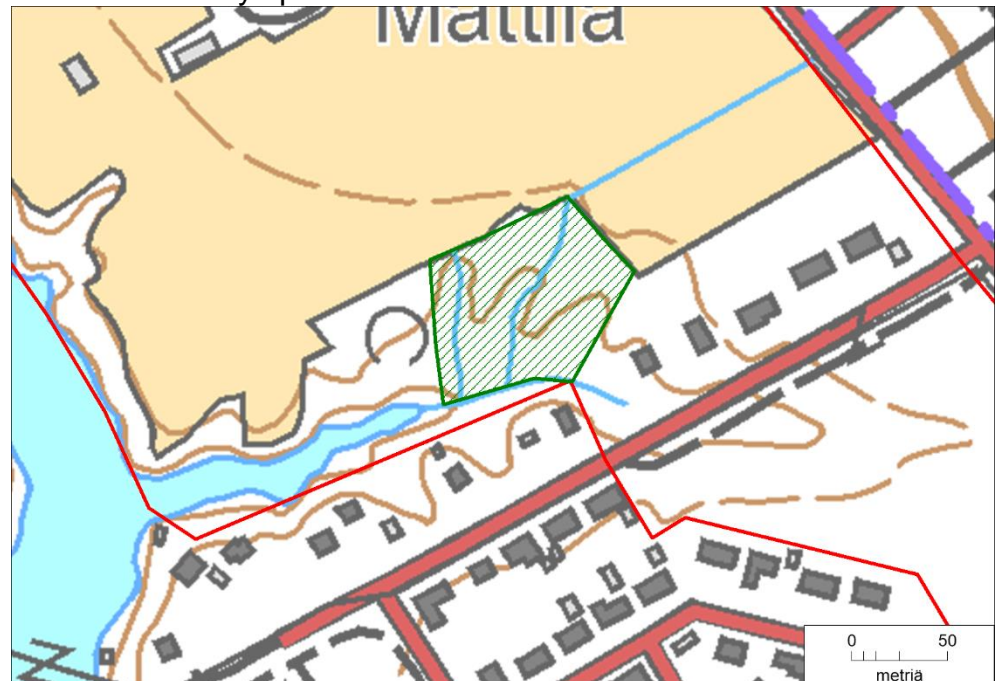
---

luontotyyppisiä tai luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä luonnontilaisia noroja lukuun ottamatta.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

#### Raiviotien pohjoispuoliset norot

Raiviotien ja peltoaukean välinen metsäkuvion puusto on varttunutta. Metsäalueen keskiosassa on hiekkaisessa rinnemaassa omissa notkelmissaan kolme pellon suunnasta laskevaa kausikuivaa noroa. Norot päätyvät aikoinaan kaivettuun puron uomaan, joka laskee Kera- vanjoen lampimaiseen haaraan. Noroja ympäröi varttunut lehtomaisen kankaan kuusimetsä. Luonnontilaiset norot ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia pienvesiä, joiden luonnontilan heikentäminen on kiellettyä. Ne muodostavat lähiympäristöineen paikallisesti arvokkaan luontokohteen. Alue täyttää myös metsälain 10 §:n mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit.



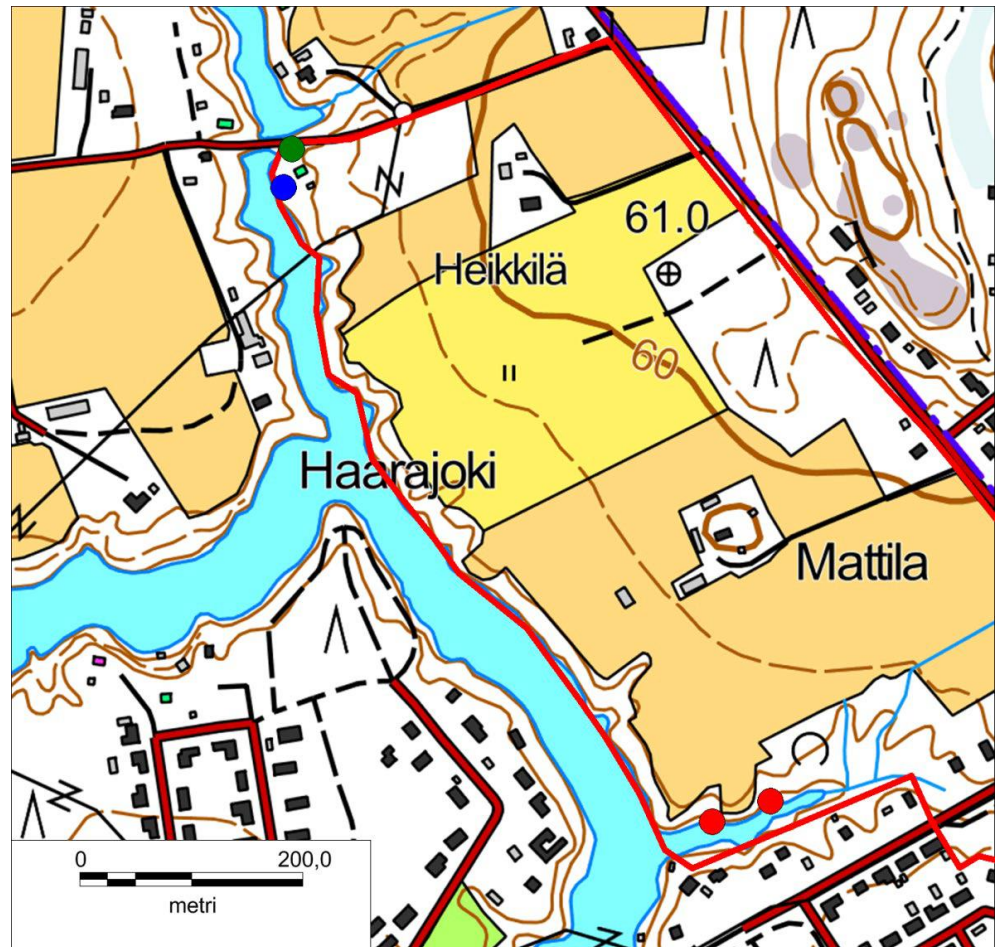
Luontoselvityksessä osoitettu arvokkaan luontokohteen rajaus.

#### Lepakot

Joenrannan alueen lepakkoselvityksessä tehtiin ainoastaan neljä lepakkohavaintoa. Selvitysalueella ei todettu kasvillisuus- ja luontokohdeselvityksessä sellaisia luonnonkoloja, -halkeamia tai linnunpönttöjä, joissa olisi saattanut olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lepakkoselvityksen yhteydessä havainnoitiin joidenkin rakennusten läheisyydessä, mutta varsinainen rakennusten tarkistaminen lepakoiden päiväpiilojen varalta ei sisällynyt toimeksiantoon. Alueen maatilat sijaitsevat laajan avoimen peltoalueen ympäröimänä, minkä vuoksi lepakoiden päiväpiilojen esiintyminen niiden rakennuksissa ei ole kovin todennäköistä. Lepakkoselvitysten tulosten perusteella alueelta ei rajata lepakoille tärkeitä kohteita. Pääosa Joenrannan alueen metsistä on lepakoille huonosti sopivia saalistusalueita. Suunnittelualueen etäosan metsä voisi sopia mm. viiksisiipoille,



mutta niistä ei tehty havaintoja. Suuri osa Keravanjoen ranta-alueesta voisi sopia vesisiippojen saalistusalueeksi.



Lepakkohavainnot Joenrannan alueella. Punainen ympyrä = vesisiippa, sininen ympyrä = siippalaji ja vihreä ympyrä = pohjanlepakko.

### Kaavaratkaisu

Joen rantavyöhyke on jätetty luonnonmukaiseksi alueeksi veneiden säilytyspaikaksi osoitettua aluetta ja siltayhteyttä lukuun ottamatta, jolloin jokivarsi voi luontaisesti toimia ekologisena yhteytenä monille eliölajeille.

Asemakaavaluonnoksessa Raiviotien pohjoispuoliset norot ja niitä reunustava metsä rajattiin paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi (sl-3): Alueen osa, jolla sijaitsee vesilain mukaisia noroja. Arvokkaita luontokohteita tai niitä ympäröivää metsää ei saa turmella.



## Virkistys

### Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole merkittävää virkistyskäyttöä tai rakennettuja kevyen liikenteen virkistysreittejä. Keravanjoki rantaympäristöineen luo suunnittelualueelle merkittävän virkistysarvon. Linjatien ja Keravanjoen väliset peltoalueet vaikeuttavat ranta-alueen saavutettavuutta. Joen rantapenger on pääosin jyrkkäreunaista eikä ranta-alueelle ole kävely-yhteyksiä. Rannalla säilytetään useampia veneitä.

### Kaavaratkaisu

Aluetta ympäröi yleiskaava 2040 ja Kellokosken yleiskaavan periaatteiden mukaisesti lähivirkistysalue reitistöineen. Alueen keskelle sijoittuu leikki-, oleskelu- ja pienviljelyalueet. Laajan rantapuiston alueelle on osoitettu vesistön läheisyydelle tyypillisiä virkistyspalveluita rantasaunasta veneidensäilytykseen.

Valkamapuistoksi nimetty lähivirkistysalue ympäröi uutta asuinalueita aina Linjatieltä Keravanjoelle. Lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää luonnonmukaisena niiltä osin, minne ei ole osoitettu virkistys-, ulkoilu- tai leikkitoimintoja. Toiminnot on tarkoitus keskittää lähelle asutusta leikkipaikan ja viljelypalstojen lähiympäristöön. Rannan tuntumaan on osoitettu alue veneiden säilytykselle, nuotiopaikalle ja ranta-saunalle. Ulkoilureittien suunnittelussa on huomioitu niin alueen sisäinen virkistyminen kuin laajempikin ulkoilureitistö sekä turvalliset koulureitit. Suunnittelualueelta on osoitettu reittiverkosto kulkemaan itään Mäntsälän suuntaan, etelään Raiviontielle aina kohti Kellokosken keskustan palveluita, länteen Keravanjoen yli osoitetulle siltavaraukselle ja pohjoiseen kertoen kulkuyhteyksien jatkuvuudesta asuinalueen laajentuessa tulevaisuudessa.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Joen rantatörmä ja metsien reunavyöhykkeet toimivat erikokoisten eläimien käyttämänä ekologisena käytävinä ja elinympäristöinä. Raiviotien ja peltoaukean välisellä metsäalueella hiekkaisessa rinne- maassa kolme kausikuivaa noroa. Norot muodostavat lähiympäristöineen paikallisesti arvokkaan luontokohteen.

### Kaavaratkaisu

Kaavassa on huomioitu kestävän ja ekologisen rakentamisen periaatteet tonttikoossa ja kaavamääräyksissä. Alueelle on osoitettu minimiakotitaloille tarkoitettu yhtiömuotoinen tontti. Osa uusista pientalokorttelialueista tulee toteuttaa puurakenteisina. Kaavassa on annettu määräys puurakentamisesta kortteleissa 7054 tontilla 3, 7056

---

tontilla 4, 7059 ja 7062 rakennusten tulee olla julkisivuiltaa ja rakenteiltaan pääosin puuta. Lisäksi kaavassa on annettu määräys, että AO-tonteilla tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin 200 m<sup>2</sup> kohti. Hulevesiä koskevista kaavaratkaisuista on kerrottu enemmän kohdassa Yhdyskuntatekninen huolto.

Asemakaavassa on osoitettu luonnontilaisena säilytettäviä lähivirkistysalueita ja kaavaratkaisun myötä alueen keskeiset ekologiset- ja viheryhteydet säilyvät. Yhteydet kulkevat lähivirkistysalueiden yhteydessä Keravanjoen rantatörmää pitkin, alueen eteläreunan metsän rajan tuntumassa sekä alueen pohjoisreunaan osoitetulla viheralueella. Raiviotien pohjoispuoliset norot ja niitä reunustava metsä rajattiin paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia noroja lukuun ottamatta suojelukohteita. Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisista pienvesistä, luonnontilaisista noroista on kerrottu tarkemmin selostuksen *Luonnonympäristö* -kohdassa.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavaluonnoksessa Raiviotien pohjoispuoliset norot ja niitä reunustava metsä rajattiin paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi (sl-3): Alueen osa, jolla sijaitsee vesilain mukaisia noroja. Arvokkaita luontokohteita tai niitä ympäröivää metsää ei saa turmella.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Suunnittelualue ei ole yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella sijaitsevat rakennukset ovat kiinteistökohtaisten ratkaisujen varassa. Suunnittelualue on liitettävissä nykyiseen verkostoon. Lähimmät vesi- ja viemäriverkon putket sijaitsevat suunnittelualueen eteläpuolella Raiviotiellä sekä Keravanjoen toisella puolella Karinientielle.

Suunnittelualueen halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa Carunan sähköjohtoja (ilmajohtoja).

### Kaavaratkaisu

Kunnallistekniikan verkostoihin tullaan liittymään alueen eteläosasta tai alueen länsipuolelta Keravanjoen alituksella. Vesi-huollon järjestäminen alueelle vaatii pumppaamon jätevesille nykyiseen jätevesiverkostoon yhdistämiseksi. Asemakaavaan on merkitty Kanoottipolun

---

päätyyn ohjeellinen rakennusala jätevedenpumppaamolle (et-6) niin, että rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön istutuksin.

Asemakaavakarttaan on merkitty tilavaraus (20 m<sup>2</sup>) uudelle puistomuuntamolle Jokihaarantien varteen lähivirkistysalueen puolelle. Puistomuuntamoille tarkoitettu tilavaraus on merkitty ohjeellisina rakennusalueina (et-2), joille saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen ja istutusten avulla.

Alueen maankäytön muuttuessa vettä läpäisevän pinnan osuus pienenee. Alueelle tullaan tekemään hulevesiselvitys.

Suunnittelualan hulevesien ohjaus ja mahdolliset viivytykskeinot tulisi suunnitella ja toteuttaa riittävänä siten, että niiden käsittelyllä ei pilata pintavesistöä eikä aiheuteta mahdollista tulvan vaaraa. Hulevedet pyritään käsittelemään mahdollisimman lähellä niiden synty- paikkaa. Suunnittelualan yleisille alueille on varattu tilaa hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi, myös tonteille on annettu hulevesien käsittely- ja viivytyksvelvoitteita. Katoilta ja piha-alueelta kertyvät hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää tontilla, periaatteella 1 m<sup>3</sup> vettä jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden.

Puistoalueeseen rajautuvien tonttien puhtaita katto- ja pihavesiä tulee johtaa hallitusti puistoalueen hulevesien hallintarakenteisiin. Tonttien hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä tonteilla, jonka jälkeen hulevedet tulee johtaa hallitusti kunnalliseen hulevesijärjestelmään ja/tai puistoalueiden hidastaviin ja puhdistaviin hulevesien hallintarakenteisiin ennen vapautumistaan Keravanjokeen.

Tontin hulevesistä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Erityisesti tulee huomioida rakentamisen aikainen hulevesien käsittely.

Rakentamisaikaisessa hulevesien hallinnassa on vesiensuojelun kannalta tärkeää, että rakennettavien alueiden maanpeitettä ei poisteta ennenaikaisesti ja hulevesien virtaus rakennustyömailla pidetään mahdollisimman hitaana. Urakoitsijan on hallittava tarvittavat eroosion ja kiintoaineksen hallintamenetelmät. Rakennusaikainen hulevesien hallinta tähtää lähinnä kiintoaineen pidättämiseen ja kiintoainepitoisuudet voivat olla isojaakin. Rakennusaikana työmaan käyttöön tarvittavat alueet sijoitetaan tontin rakennettaville osille tai niiden välittömään läheisyyteen, ja rakentamattomiksi jäävät osat erotetaan suoja-aidalla. Hulevesille tulee olla käsittelyjärjestelmä ennen tontin muuta rakentamista. Imeytys- ja suodatusrakenteita ei tule käyttää kiintoaineen pidättämiseen rakennusaikana, jotteivät ne tukkeudu ennenaikaisesti, vaan niitä ennen tulee olla kiintoaineen laskeutus esim. altaassa tai käytetään väliaikaisia imeytys/suodatusrakenteita kuten suotopatoja. Rakennusaikana pitää huolehtia siitä, että tontilta ei pääse kulkeutumaan vesistöihin kiintoainesta tai haitta-aineita.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

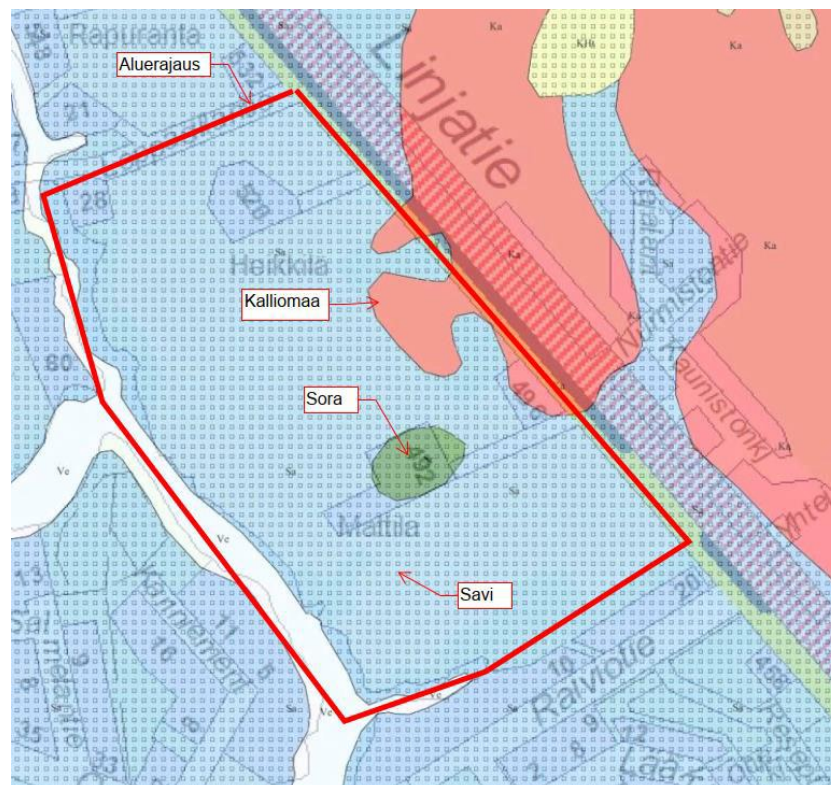
### Lähtökohdat

Suunnittelualue on pääosin hyvin tasaista peltoaluetta. Maanpinta viettää loivasti idästä länteen Keravanjokeen päin. Maanpinta on alueen itäreunalla yleisesti korkeustasolla +61...+62, lukuun ottamatta keskivaiheilla olevaa mäennyppylää, missä maanpinta nousee ylimmillään noin tasolle +65. Suunnittelualueen länsireunalla Keravanjoen rantaluiskan yläreunalla maanpinta puolestaan on noin tasolla +56. Tästä uoma kohti edettäessä maanpinta laskee jyrkemmin, 30-40 m matkalla 6 m (noin tasolle +50), missä on laserkeilausaineiston mukaan vesiraja.

Luonnollinen pohjamaa kaava-alueella on enimmäkseen savea. Maaperäkartan mukaan alueen itäreunan mäennyppylällä kallio nousee lähelle maanpintaa. Lisäksi alueen keskivaiheilla on pieni kumpu, jossa pohjamaa on soraa.

Säteilyturvakeskuksen radonilastojen mukaan Tuusulassa pientaloasuntojen radonpitoisuuden keskiarvo on 194 Bq/m<sup>3</sup> ja mediaani 133 Bq/m<sup>3</sup> (mitattuja asuntoja 1379). Uusien asuntojen radonpitoisuus ei saa ylittää arvoa 200 Bq/m<sup>3</sup>. Alueella on syytä varautua radonturvallisiin ratkaisuihin.

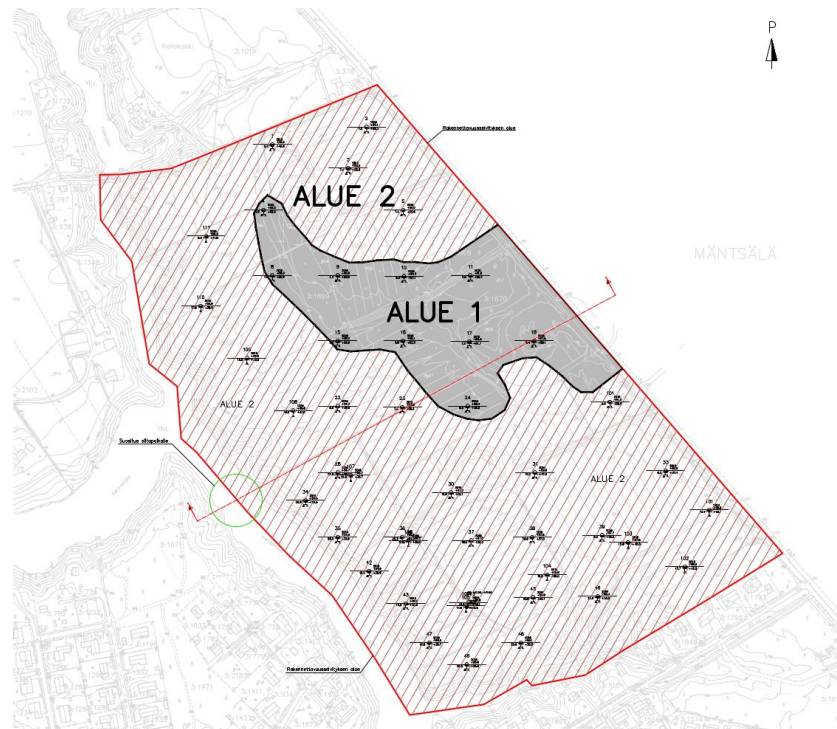
Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Maaperäkarta alueelta (Rakennettavuus selvitys, Sweco)

## Kaavaratkaisu

Rantavyöhykkeen maaperä on huomioitu kaavaluonnoksen ratkaisussa niin, että uuden asuinalueen rakentaminen on osoitettu lähimmillään noin 130 metrin päähän joen rantaviivasta. Suurin osa rakentamisesta sijaitsee korkeuskäyrä 58:n itäpuolella.



Rakennusten perustamisarvion rajauskartta (Sweco)

Alueella 1 pohjamaa on pääosin savea tai silttiä. Tiivis pohjamaa/kallio nousee alueella lähelle maanpintaa, jolloin pehmeän savikerroksen paksuus alueella on enintään 3 m. Alueella 1 rakennukset voidaan perustaa joko matalan massanvaihdon (enimmäissyvyys 3 m) varaan, tai maan-/kallionvaraisesti suoraan kantavan pohjamaan/kallion varaan.

Alueella 2 rakennukset perustetaan lähtökohtaisesti paalujen välityksellä kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Kevyet talous- ja piharakennukset voi olla mahdollista perustaa kuivakuorikerroksen varaan. Pohjamaa on pääosin heikkoa savea tai savista silttiä, pehmeikön paksuus on vähintään 3 m. Savikerroksen yläpinnassa olevan lujemman kuivakuorikerroksen paksuus vaihtelee alueella välillä 0-2 m. Paksuimmat savikerrostumat (15-20 m) sijoittuvat Keravan kaava-alueen länsi- ja eteläreunaan lähelle Keravanjokea.

Ennen rakentamisen aloittamista on pohjasuhteet ja perustamistavat varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla.



## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa. Kellokosken osayleiskaavan yhteydessä tehdyn liikennelaskelman mukainen Linjatien ajoneuvoliikenne tai nykyiset liikennemäärät eivät aiheuta merkittävää liikennemelua, joka aiheuttaisi erityisiä huomioon otettavia seikkoja asuin- tai muiden rakennusten tai rakenteiden sijoittelussa.

### Kaavaratkaisu

Liikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa saadaan rakentamisella torjuttua Linjatien varrella. Linjatiehen rajautuvilla tonteilla rakentaminen on määrätty kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan ja kaavassa vaaditaan rakentamaan kahteen tasoon.

## Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä kokouksessaan 27.1.2021.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Selostuksen alussa on yhteenveto laadituista selvityksistä sekä muusta kaavaa koskevasta materiaalista.

Joenrannan asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa uuden asuinalueen Kellokosken taajamaan, vahvistaa Kellokosken palveluiden kysyntää ja parantaa Tuusulan kunnan tonttitarjontaa. Liikennemäärät kasvavat alueella. Kevyen liikenteen reitistöjä parannetaan. Rakentamisen takia pelto- ja metsäalueet pienenevät. Uutta asuinalueita ympäröivä Valkamapuisto osoitetaan asemakaavalla lähivirkistysalueiksi.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti: ...**katujen ja yleisten alueiden rakentaminen... Keravanjoen ylittävän sillan rakentamisesta noin 800 000 - 1 200 000 € ... esi- ja pohjarakentaminen... muu infra... ym. Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin xxx euroa.**

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. **Kunnan omistamalle alueelle sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan xx ja sopimuskorvauksina kunta saa kaavan myötä xx euroa.** Maankäyttökorvauksista tullaan sopimaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa

---



neuvotteluissa. **Joenrannan maankäyttösopimukset hyväksyttiin xx.xx.20xx kunnanhallituksessa.**

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue toteutuessaan tiivistää ja eheyttää olemassa olevaa taajamarakennetta ja lisää alueen asukasmäärää noin 400 asukkaalla. Alueelle sijoittuva asuntorakentaminen tukee Kellokosken palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä tullaan rakentamaan uutta katu- ja teknisen huollon verkkoa. Uudet kadut tehdään kierrettävinä kokoojakatumaisina lenkkeinä, joiden molemmin puolin on sijoitettu tiiviisti asumisen kortteleita. Virkistysmahdollisuuksien kehittämisestä hyötyvät uusien asukkaiden lisäksi ympäröivien alueiden asukkaat.

#### Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

Suunnittelualan taajamakuva muuttuu Joenrannan asuinalueen rakentamisen myötä. Taajamakuvassa peltomaisema muuttuu rakennetuksi pientaloalueeksi. Rakentaminen selkeyttää alueen ilmettä. Taajamarakenteen jatkaminen Linjatien länsipuolella tuottaa huolitellumpaa taajamakuva.

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa ympäristöä vähentämällä vapaata peltoalaa muuttaen sen rakennetuksi ympäristöksi. Maisemiarvojen säilyminen on osaltaan huomioitu kaavatyössä. Rakentaminen rajautuu pellolle jättäen Keravanjoen rantaan leveän lähivirkistysalueen, joka pehmentää maiseman muutosta. Samalla leveä rantakaistale mahdollistaa rannan elinympäristön säilymisen luonnollisena. Rakentamisen mittakaava osaltaan huomioi maisemalliset arvot. Kaavassa on sallittu rakentaminen enintään kahteen tasoon. Myöhemmin laadittavissa rakentamistapaohjeissa on mahdollista vaikuttaa rakennusten ulkonäköön ja piharatkaisuihin tarkemmin.

Rakentaminen muuttaa alueen luonnonoloja vaikuttamalla vesien pintavaluntaan sekä pienilmastoon, mikä heijastuu alueella säilyvään kasvillisuuteen. Asemakaavassa on osoitettu suojeltaviksi Raiviotien pohjoispuoliset norot ja niitä reunustava metsä rajattiin paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi (sl-3). Ekologisten käytävien jatkuvuus on otettu huomioon kaavatyössä ja alueen keskeiset ekologiset- ja viherytteet säilyvät.

Virkistysmahdollisuudet paranevat ja monipuolistuvat alueella. Kävely- ja pyöräily-yhteydet paranevat. Tavoitteena on puistoalueiden ja virkistysreittien yhdistäminen laajemmin osaksi Keravanjokea.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudet rakentamisalueet liittyvät olemassa olevia katuverkkoon, mikä lisää nykyisten katujen kuormitusta ja vähentää yleistä liikenneturvallisuutta. Kunnossapidon ja jätehuollon tarve kasvaa uuden alueen rakentumisen myötä. Vesihuollon järjestäminen alueelle vaatii pumpaamon jätevesille nykyiseen jätevesiverkostoon yhdistämiseksi. Lyhytaikainen pysäköinti paranee uusien pysäköintialueiden avulla Valkamapuiston leikkialueen vieressä sekä Jokihaarantien päässä. Jalankulkijoiden reitit monipuolistuvat, syntyy viihtyisiä oleskelutiloja ja virkistyspalvelut ovat hyvin saavutettavissa.

### Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Rakentaminen luo uusien asumismuotojen kautta uusia mahdollisuuksia asukkaille ja lisää näin asumisviihtyisyyttä. Monipuolisella asuntokannan rakenteella pystytään tarjoamaan valinnanvaraa erilaisille asunnon tarvitsijoille. Alueen väestömäärä lisääntyy ja väestörakenne monipuolistuu. Alueen täydentäminen tuo lisää päiväkotijä ja kouluikäisiä alueelle, mikä on huomioitava tilojen mitoituksessa. Lähi palvelun käyttäjämäärä paranee, mikä tukee Kellokosken palveluiden säilymistä.

Uusi asuinalue tukeutuvat olevaan Linjatien katuverkkoon, mikä lisää nykyisten katujen kuormitusta ja vähentää liikenneturvallisuutta. Kävely- ja pyöräily-yhteydet paranevat. Virkistys-alueiden määrä alueella kasvaa, virkistysverkosto ja -toiminnot paranevat.

## TOTEUTUS

Asemakaavan on tarkoitus toteutua vaiheittain muutaman vuoden kuluessa lainvoimasta. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Alueelle tullaan laatimaan toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka liitetään osaksi kaavaselostuksen liitteitä.

**Rakentamisaikataulu... Rakentamiskelpoiseksi saattaminen ... Kaava-alue kuuluu toteuttamisprojektiin ...**

---

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

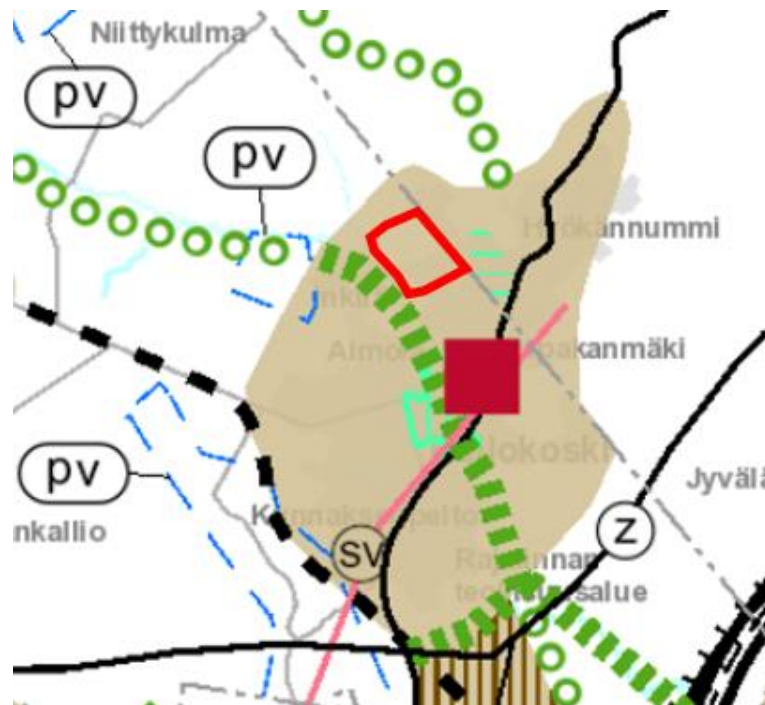
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, liikenne* sekä *Ympäristöhäiriöt*.

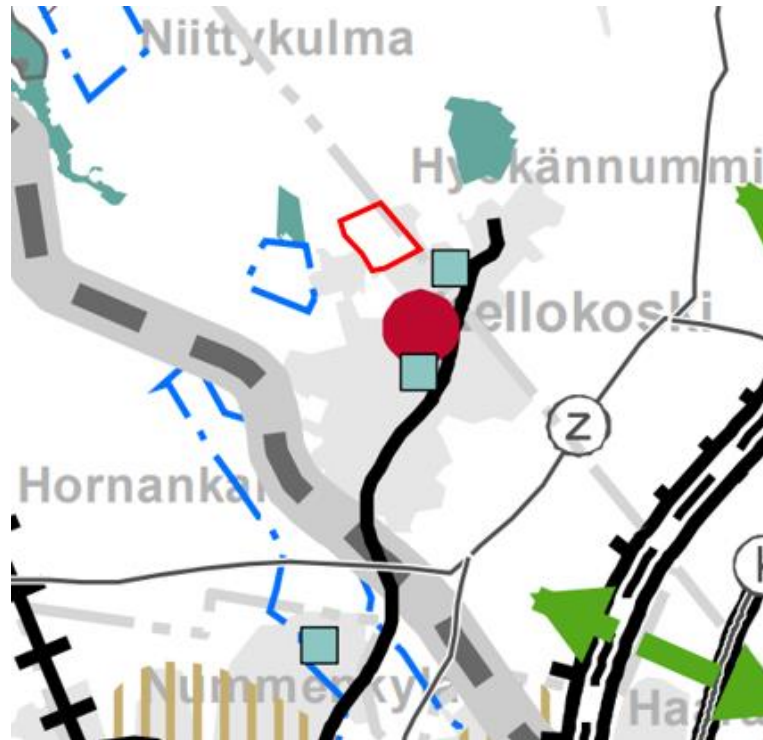
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Maakuntakaava



Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

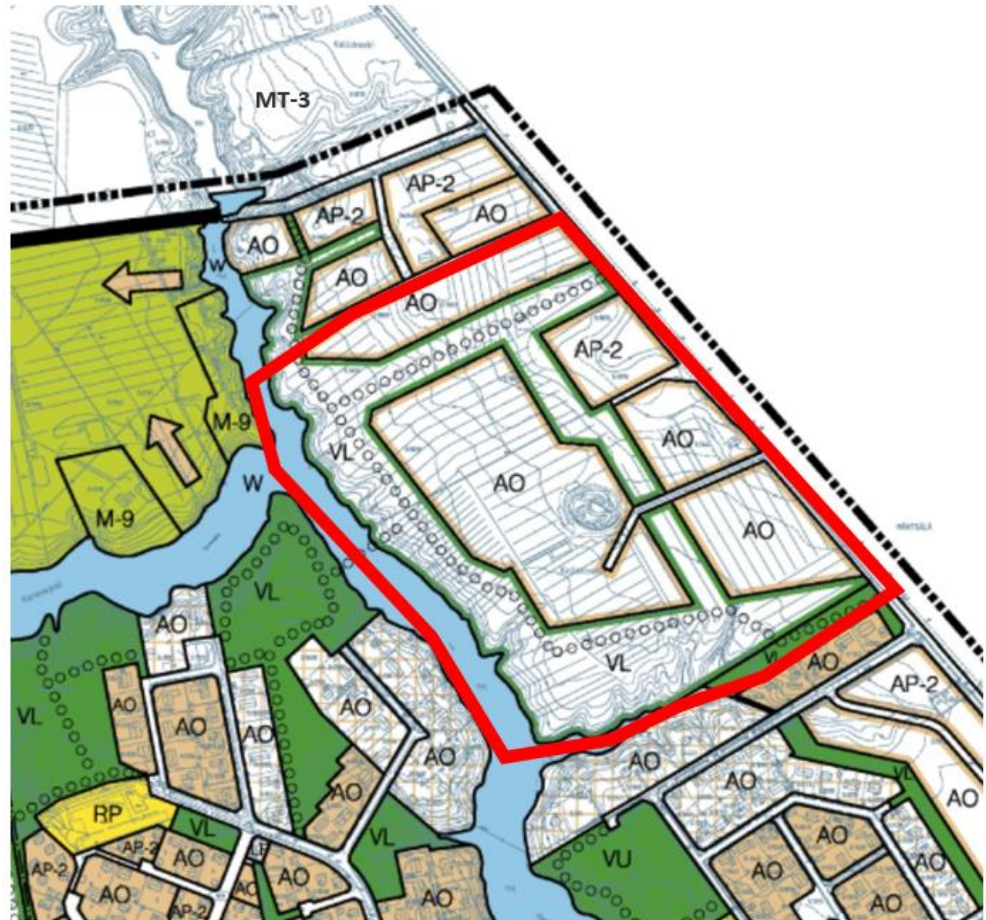
Suunnittelualue sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa (voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) Kellokosken taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualueen länsireunassa kulkee viheryhteystarve Keravanjoen suuntaisesti.



Ote Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vielä lainvoimainen. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokouksen 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantuloa 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiellon takia maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

## Yleiskaava

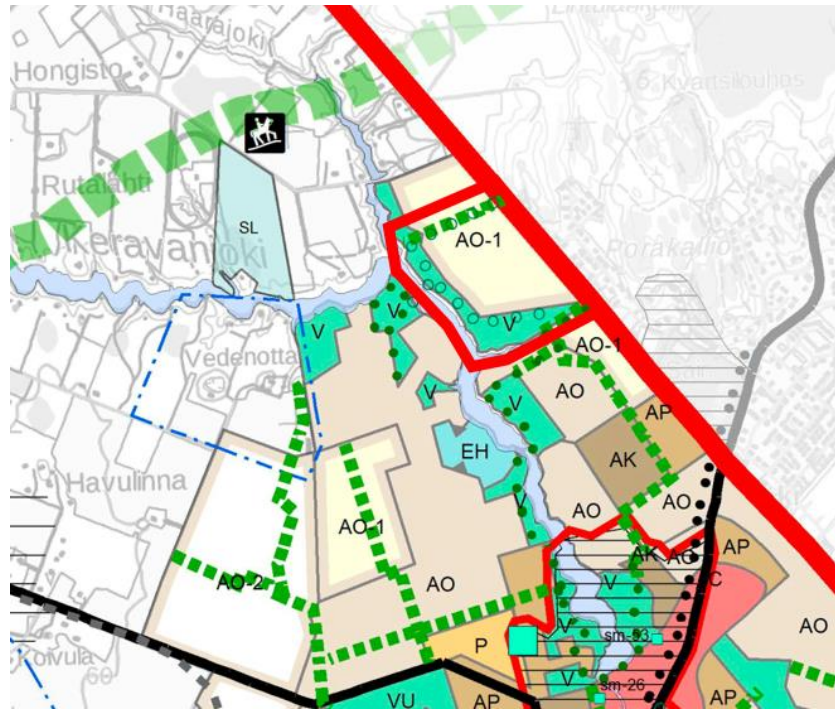


Ote oikeusvaikutteisesta Kellokosken osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

Aluetta koskee oikeusvaikutteinen Kellokosken osayleiskaava, missä suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysalueeseen (VL) tukeutuvaa pientalo- (AP-2) ja erillispientalovaltaista (AO) asuntoaluetta. Osayleiskaavassa suunnittelualue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan Kellokosken osayleiskaavan mukainen, mutta poikkeaa siitä vähäisessä määrin siten, että asuinalue sijoittuu osayleiskaavassa osoitettua idemmäksi Keravanjoen rannasta. Tällä tavoin on huomioitu paremmin rantavyöhykkeen maaperä, maisema-arvot sekä laaja yhtenäinen rantapuisto. Asemakaavaratkaisu poikkeaa osayleiskaavasta lisäksi erillispientalovaltaisen (AO) ja pientalovaltaisen (AP) asuntoalueen sijoittuminen. Osayleiskaavassa Leppäsillantien eteläpuolelle osoitetut pientalovaltaiset asuntoalueet on otettu huomioon jo tässä asemakaavatyössä, jolloin tiiviimpi rakentaminen on tuotu lähemmäksi asuinalueen virkistyspalveluja sekä Kellokosken keskustaa.





Ote alustavasta Tuusulan yleiskaava 2040-kaavaehdotuksesta (kkl 13.2.2019).

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa, kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu I-vaiheen omakotitalovaltaiseksi asuinalueeksi. Keravanjoen varteen on osoitettu rannan suuntainen virkistysalue. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden yleiskaavan tavoitteet.

#### Asemakaavat



Ote suunnittelualueen asemakaavan tilanteesta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

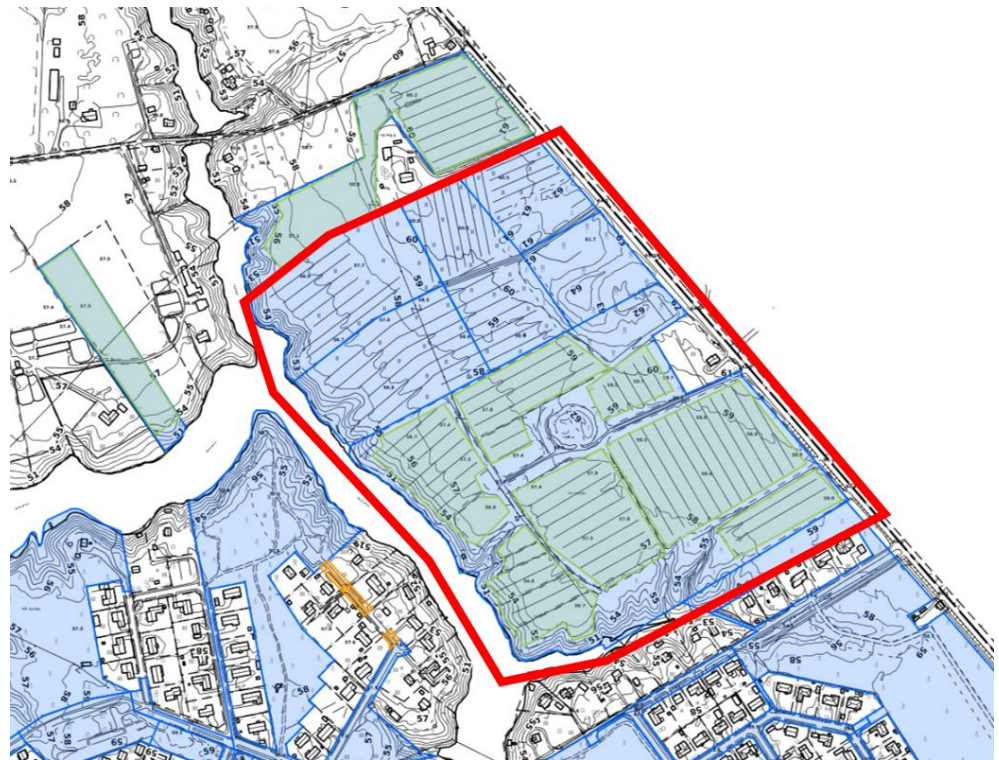


Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen kaakkoisreunassa on kapea maakaistale, joka on osoitettu rakennuskaavassa maanviljelyalueeksi (MV). Suunnittelualueen länsireunassa on vesialue (W). Näillä alueilla on voimaissa Kellokosken rakennuskaava vuodelta 1967.

#### Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

#### Maanomistus



Kartalla näkyy sinisellä kunnan omista maa, vihertävällä kunnan vuokraamat maa-alueet ja valkoisella värillä yksityisomisteinen maa. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

Suunnittelualueella on yksi yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Kaava-alue on muilta osin Tuusulan kunnan omistuksessa (n. 85 %).

#### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018, 2019 ja 2020. Suunnittelualueella on laadittu käynnistämissopimus, koskien yksityisen omistamaa kiinteistöä kaava-alueella. Käynnistämissopimus on hyväksytty kuntakehityslautakunnan kokouksessa 19.8.2020 § 76.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tullaan tekemään yhteistyötä mm. seuraavien viranomaistahojen kanssa: Uudenmaan ELY-keskus ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.–6.5.2019.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.–6.5.2019 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Kellokosken kirjastossa (Kuntotaival 2B)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Kellokosken koululla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä ja keskustella kaavoittajan kanssa Joenrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Tuusulan yleiskaava 2040-yleisötilaisuuden yhteydessä 9.4.2019 sekä kuntalaisillassa 7.5.2019.

### **Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat tonttien kokoon, tiealueiden leveyksiin, joukkoliikenteeseen ja sähköjakeluun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksessa on esitetty monipuolisesti erikokoisia omakotitontteja, leveät katutilat ja puistomuuntamoille tarkoitetut tilavaraukset. HSL:n kanssa tullaan neuvottelemaan tarvittavista tilavarauksista.

---

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luonto- ja maisema-arvoihin, rakennusten ulkonäköön ja korkeuteen, yksityisomisteiseen vapaa-ajan kiinteistöön, valaistukseen, roska-astioihin, puhtaiden kaivuumaiden hyödyntämiseen, siltaan, ulkoilureitteihin ja Linjatien kevyen liikenteen väylään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten sijoittamisessa on otettu huomioon alueen maisema- ja luontoarvot. Asemakaavaluonnos sallii rakennusten rakentamisen enintään kahteen tasoon ja rantapuistoon rajautuville tonteille on annettu puurakentamista koskeva kaavamääräys. Ulkoilureittien suunnittelussa on huomioitu niin alueen sisäinen virkistymisen kuin laajempikin ulkoilureitistö sekä turvalliset koulureitit. Linjatien katutilan leveydessä on varauduttu kevyen liikenteen väylän rakentamiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 10.3.2021  
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

---