



TUUSULAN KUNTA, Kellokoski kunnanosa 404

Asemakaavan muutos koskee Kellokosken taajaman keskustaa

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustan kortteileita  
(ei vielä numeroitu), sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

**KELLOKOSKEN KESKUSTA**  
asemakaavan muutos, kaava nro 3448

Laatija: kaava suunnittelija Maria Suutari-Jääskö  
puh. 040 314 3517  
[maria.suutari-jaasko@tuusula.fi](mailto:maria.suutari-jaasko@tuusula.fi)

kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen  
puh 040 314 3501  
[marko.harkonen@tuusula.fi](mailto:marko.harkonen@tuusula.fi)

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	6
2.2. ASEMAKAAVA .....	6
2.3. ASEMAKAAVAN TARKOITUS .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	6
<i>Alueen yleiskuvaus</i> .....	6
<i>Yhdyskuntarakenne ja väestö</i> .....	7
<i>Liikenne</i> .....	7
<i>Luonnonympäristö</i> .....	8
<i>Kunnallistekniset verkostot</i> .....	9
<i>Pohja- ja pintavedet</i> .....	9
<i>Kulttuurihistorialliset kohteet</i> .....	9
<i>Palvelut</i> .....	10
3.2 SUUNNITTELUKILANNE .....	13
<i>Alueen kaavatilanne</i> .....	13
<i>Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i> .....	17
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA ASEMAKAAVA-ALUEEN KOKO .....	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	18
4.3.1 <i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</i> .....	18
4.3.2 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> .....	18
4.3.3 <i>Viranomaisyhteistyö</i> .....	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	18
4.4.1 <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i> .....	18
4.4.2 <i>Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet</i> .....	19
4.4.3 <i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i> .....	22
4.5 LUONNOSVAIHTOEHTOJEN KUVAUS .....	23
<i>Kaupan sijoittumiskaaviot</i> .....	23
<i>Luonnoksena nähtävillä olevat vaihtoehdot A B C</i> .....	24
<i>Vaihtoehto A (keskitetty kauppojen ympärille) n. 1000 asukasta</i> .....	25
<i>Vaihtoehto B (kaupat etelässä ja keskellä) n. 600 asukasta</i> .....	25
<i>Vaihtoehto C (kaupat keskellä ja nykypaikallaan) n. 800 asukasta</i> .....	26
<i>Palautte luonnoksista</i> .....	27
4.6 SUUNNITTELUN VAIHEET .....	27
4.6.1 <i>Asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi</i> .....	27
4.6.2 <i>Kaupan korttelin tutkiminen</i> .....	28
4.6.3 <i>Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset</i> .....	29
<b>5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS .....</b>	<b>31</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	31

---

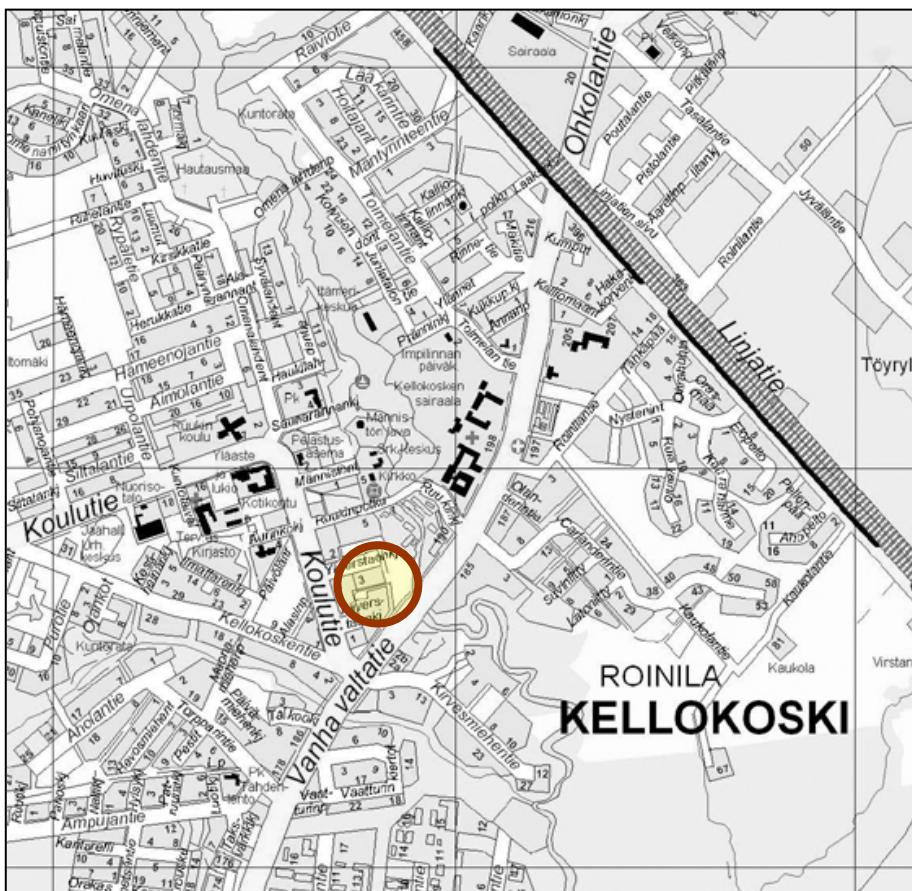
5.1.1	Kaavan yleiskuvaus.....	31
5.1.2	Alueen tavoitteiden toteutuminen .....	32
	Suhde kulttuurimaisemaan.....	32
5.1.3	Kaava-alueen toiminnot.....	32
	Kaupunkikuva.....	32
	Asuminen .....	32
	Palvelut .....	32
5.1.4	Luontoarvot ja virkistysalueet .....	32
	Tori.....	32
	Annanpuisto.....	32
	VL-alueet.....	33
5.2	ALUEVARAUKSET JA TEKNINEN HUOLTO .....	33
5.2.1	Korttelialueet ja mitoitus.....	33
	Korttelialueiden mitoitus .....	33
	Asuinrakennusten korttelialueet.....	33
	Muut korttelialueet.....	33
	Yleiset alueet.....	34
5.2.2	Tekninen huolto.....	34
	Vesijohto- ja jätevesiverkosto .....	34
	Hulevesijärjestelmä.....	34
	Maaperän rakennettavuus .....	34
	Kaukolämpö.....	34
5.2.3	Tonttijako .....	34
5.2.4	Nimistö .....	35
5.3	KAAVAN SUHDE MUIHIN MAAKÄYTTÖSUUNNITELMIIN .....	35
	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	35
	Maakuntakaava.....	35
	Yleiskaava .....	35
	Osayleiskaava .....	35
	Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelma .....	35
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	36
	Katualueet ja liikenne .....	36
	Yhdyskuntarakenne .....	37
	Rakennettu ympäristö .....	37
	Luonto ja maisema .....	38
	Kaupan kortteliympäristö .....	38
	Talous.....	38
	Vaihtoehtojen vaikutukset.....	39
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>39</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	39
6.2	VAIHEISTUS .....	39
	Liitteet:.....	39
	Lähteet:.....	40

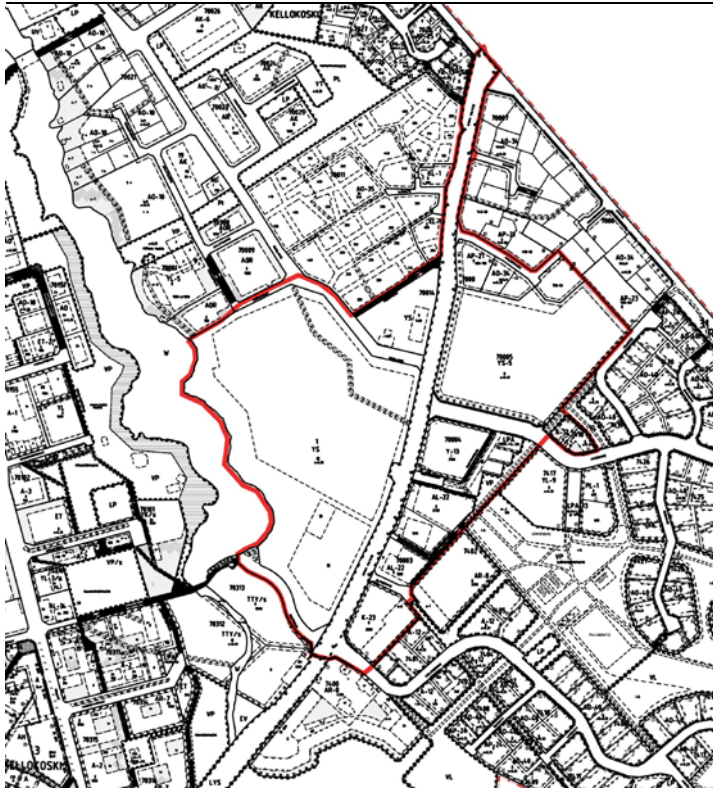
# 1 PERUS JA TUNNISETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

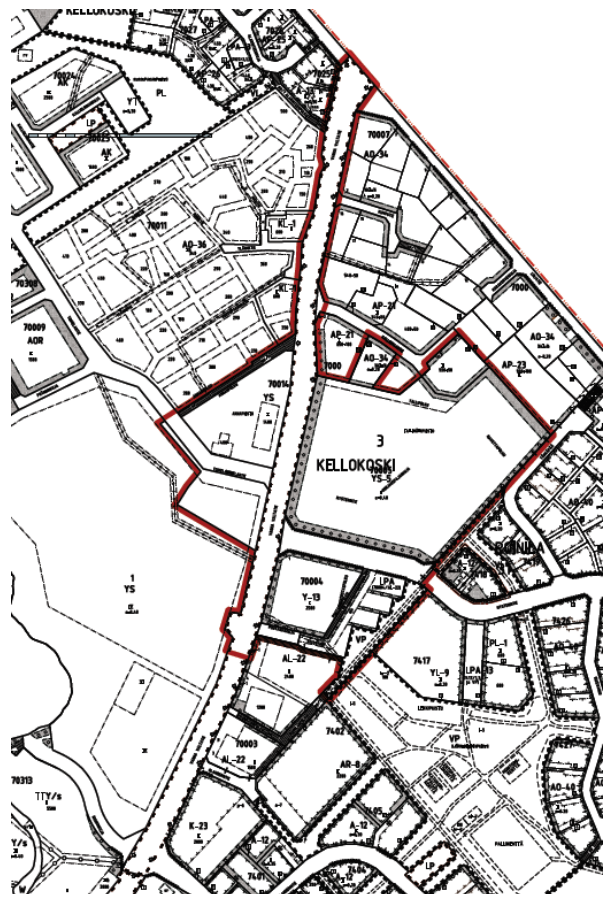
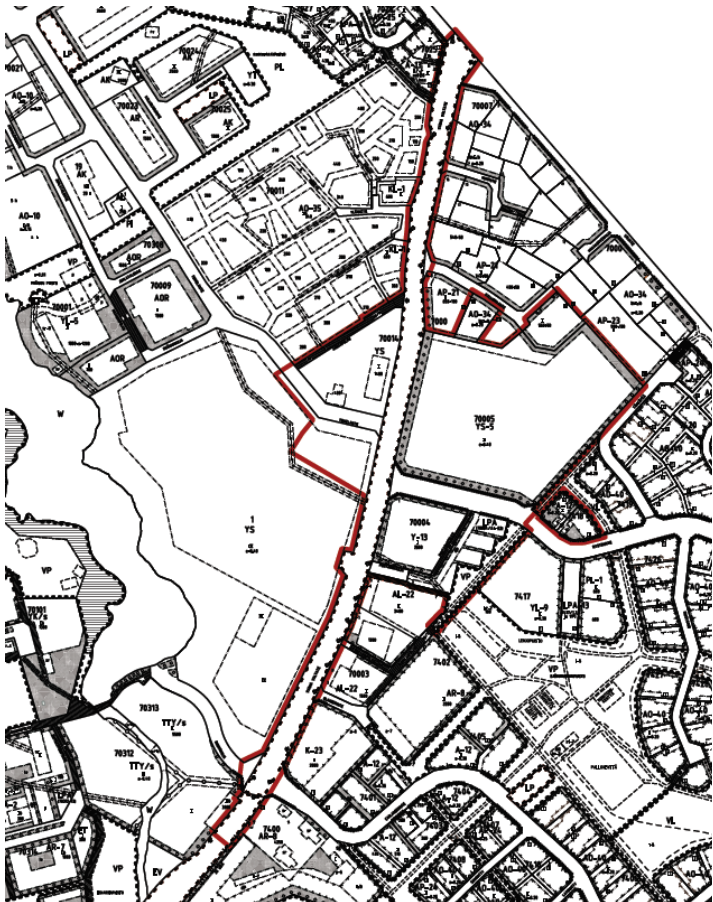
## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatie varrella. Etäisyyttä Tuusulan keskusta on noin 16 kilometriä, lännessä olevaan Jokelan taajamaan 7 kilometriä ja Järvenpään keskusta 7 kilometriä. Idässä lähin ratayhteys on Haarajoen lähijuna-asema noin 7 km päässä Kellokosken keskustasta.





Ajantasainen asemakaava ja kaava-alueen rajausta luonnosvaiheessa.



Ajantasainen asemakaava ja kaavan aluerajausta ehdotuksessa vasemmalla 18.1.2017 (kkl) ja oikealla 22.5.2017(kh).

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Kaavaprosessin vaiheet**

Kellokosken asemakaavatyö 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 12.11.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 29.11.-31.12.2012 välisenä aikana, jolloin OASista on annettu palautetta 21 kappaletta. Viranomaisneuvottelu pidettiin 23.10.2014, pöytäkirja on liitteenä 8.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRA 30§ mukaisesti 11.9.-13.10.2014. Luonnoksesta on annettu palautetta 15 mielipidettä ja 25 lausuntoa. Lisäksi luonnoksesta järjestettiin Kellokosken Ruukin kahvila Kinuskillassa avoin yleisötilaisuus 1.10.2014, jonka tiivistelmä on kaavaehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusalue on luonnoksen jälkeen pienennetty ja se on ollut kuntakehityslautakunnassa 18.1.2017 ja kunnanhallituksessa 20.3.2017 ja 22.5.2017, sekä MRA 27§ mukaisesti nähtävillä 3.8.-4.9.2017. Ehdotuksesta on järjestetty avoin yleisötilaisuus Kellokosken koulukeskuksen lukiosalissa 22.8.2017. Kaavaehdotuksesta on annettu 3 muistutusta ja 16 lausuntoa.

### **2.2. Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava, jossa on Vanhan valtatie länsipuolella YS merkintä sairaalan korttelialueella ja Toimelan korttelissa. YS on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Sairaalan korttelissa(1) on tehokkuus  $e=0.40$ , joka mahdollistaa korttelikoon perusteella 38 946 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Nykyistä rakennusoikeutta on käyttämättä noin 5000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuskorkeus on pääosin IV kerrosta ja VI kerrosta nykyisen Uusitalon Keravajoen puoleisessa siivessä. Toimelan korttelissa YS-korttelissa (70014) on 1400 kerrosneliötä rakennusoikeutta kahdessa (II) kerroksessa lisärakentamisoikeutta nykyiseen rakennuskantaan nähden. Vanhan valtatie itäpuolella on YS-5 –korttelissa on sijainnut mm nuoriso-osasto (purettu). Y-13 korttelille ei myöskään ole merkinnän osoittamaa käyttöä. Asemakaava on näiltä osin vanhentunut.

### **2.3. Asemakaavan tarkoitus**

Kellokosken asemakaavan tarkoitus on kehittää keskustan aluetta asumisella ja palveluilla sekä kaavoittaa keskustan läpi turvallisia kevyenliikenteen reittejä, jotta saavutettavuus kylän eri puolilta olisi hyvä. Kaava toteuttaa Kellokosken osayleiskaavaa.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### **Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa Vanhan valtatie itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut aiemmin sairaalan kasvihuoneita. Alue rajautuu Tähtäpäntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. Pohjoisessa aluetta rajaavat Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä Konradinpolku. Kaava-alue ulottuu Vanha valtatie osalta etelässä Carlanderintien ja Ruukin kujun risteykseen, koska tiealue muutetaan kaavatyön yhteydessä katualueeksi.

Maastonmuodoltaan alue viettää tasaisen loivasti kaakkoon Roinilanpellon kaava-alueen suuntaan. Alueella on elinympäristöjen arvotuksen perusteella erittäin arvokkaita luontoalueita Vanhan valtatieen länsipuolella Annanpuiston alueella. Alueella on korkeuseroa noin yhdeksän metriä. Maaston alimmat kohdat etelässä Valtatieen varressa ovat noin tasolla +57 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +66 m. Keskialueelta maasto on suhteellisen tasaista.

Alueen raja-alue on muuttunut muuttua kaavatöiden edetessä.

Kaava-alueen pinta-ala on kaavaehdotuksessa 11,7 ha (luonnoksessa oli 23,0 ha).

Asemakaavan muutosalueella kiinteistöt ovat sekä tiloja, että tontteja. Nykyisessä asemakaavassa on voimassa sitova tonttijako, jota muutetaan asemakaavaehdotuksen jälkeen.

### **Yhdyskuntarakenne ja väestö**

Kellokosken keskustan asukasluvun kehitys perustuu tilastoarvioon, jonka mukaan Kellokosken kasvu vuoden 2011 väestömäärästä (4781) vuoteen 2021 mennessä kasvaisi 1.45% kasvuvauhdilla 5529 asukkaaseen (Tuusulan kunta). Arvioitu rakentamisvuosi on kaavan voimaantulon jälkeen, jolloin ensimmäiset asunnot rakentuisivat vuosina 2018-2022, tällä aikavälillä sijoittuu keskustan alueella uuteen asuntoon 131 asuntoa ja vuosina 2023-2027 140 asuntoa, kun asunnon keskimääräinen laskennallinen asukasmäärä on 2,4.

Osayleiskaavan 2010 asukasmäärä oli 4337 silloin käytettävissä olevissa väestöennusteissa kasvuprosenttina pidettiin 2%, joka tarkoittaisi Kellokoskelle 6400 asukasta vuoteen 2030 mennessä, lisäystä asukasmäärään on arvioitu noin 2037 asukasta. Osayleiskaavassa keskusta-alueelle (C) arvioitu asumiseen varattu kerrosalan lisäys on 28 000 k-m<sup>2</sup>. (OYK s.23), joka tarkoittaisi noin 370 asuntoa vuoteen 2030 mennessä kun asunnon keskikoko on laskennallisesti 75m<sup>2</sup> ja yhteensä 620 asukasta (45m<sup>2</sup>/asukas).

Toimitilarakentamista on arvioitu osayleiskaavassa samoille vuosille 2000 km<sup>2</sup> (vuosina 2018-2022) ja 1000 km<sup>2</sup> (vuosina 2023-2027).

Osayleiskaavan kaupallisessa selvityksessä toimintojen sijoittumisessa arvioidaan asukaspuolelta lisääntyvän keskusta-alueella noin 800 asukkaan verran. Kaupallista kerrosalaa olisi asukasmäärän lisäyksen myötä mahdollista syntyä noin 4000-5000 km<sup>2</sup> lisää osittain korvaten nykyistä koko Kellokosken kaupallisten palveluiden pinta-alaa, joka on 4700km<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksilla kaupallisia palveluita on mahdollista sijoittaa noin 4500-5000 km<sup>2</sup> keskustaan. Koulutien asemakaavassa keskustaan sijoittuvan kaupan lisäksi on päivittäistavarakauppaan mahdollistava kaavamääräys enintään 400 m<sup>2</sup> myyntitilaan koulukeskuksen itäpuolella.

Asemakaava muutoksilla keskustassa on mahdollista sijoittaa kaupallisia palveluita noin 4500-5000 k-m<sup>2</sup> osittain korvaten nykyistä koko Kellokosken kaupallisten palveluiden pinta-alaa.

### **Liikenne**

Kellokoski on liikenteellisesti hieman irrallaan päätieverkosta ja liikenteen pääkysyntäsuunnassa Järvenpään "takana". Taajaman keskeisiä alueita kuormittaa tällä hetkellä pohjois-eteläsuuntainen läpiajo-liikenne Mäntsälän puolelta maantietä 1456 (Vanha valtatie) ja lännestä tien 1453 (Kellokoskentie - Koulutie) liikenne. Liikennemäärät eivät ole vielä kovin suuria. Vanhalla valtatiellä on Tiehallinnon KVL 2005 kartan mukaan liikennettä 4305 ajoneuvoa keskustan kohdalla ja Koulutien eteläpuolella, eli

tien 1453 liittymisen jälkeen 7637 ajoneuvoa. Tiellä 1453 (Kellokoskentie) on taajaman länsipuolella 1954 ajoneuvoa. Tien 1453 läpiajoliikenne on jopa vähentynyt ilmeisesti raskaan soraliikenteen vähentyessä, sillä Tiehallinnon vanhoissa laskentakartoissa 1980- ja 1990-luvulla esiintyy laskentatuloksina eri vuosina noin 1900 - 3000 ajoneuvoa.

Molemmissa kuormitussuunnissa on kuitenkin selvä uhka liikennemäärän kasvuun. Tie 1453 on osa yhtenäistä Järvenpää - Hyvinkää (- Hämeenlinna) tielinjaa, jossa Hyvinkään itäisen ohikulun valmistuminen tulee lisäämään merkittävästi liikennettä tiellä 1453. Kaavassa on tähän varauduttu osoittamalla tielle 1453 ohikulkutien aluevaraus välille (Haarajoki) - Pohjoisväylä - Kellokoskentie, jolloin taajaman sisällä oleva Koulutie jää paikalliseksi kokoojakaduksi. Pääliittymä taajamaan on Pohjoisväylällä Alatalontien eteläpuolella. Toinen liittymä on Kellokoskentien ja Korkeamäentien risteyksen tienoilla.

Tien 1456 läpikulkeva liikennemäärä kasvaa Mäntsälän maankäytön kasvaessa ja se tulee olemaan tulevaisuudessa vakava haitta ilman liikenteellisiä järjestelyjä, jotka johtavat läpikulkevaa liikennettä Linjatien (tie 11671) kautta Vanhalle Lahdentielle (tie 140). Kun tie 1456 (Vanha valtatie) tulee Tiehallinnon näkemyksen mukaan muuttumaan kaavoituksen myötä kaduksi, on läpikulkevia rauhoittaville kunnan toimille hyvät mahdollisuudet.

Kaava-alueen muilla teillä liikennemäärät jäävät vähäisiksi. Uudet asuinalueet liittyvät nykyisen, joiltakin osin parannettavan katuverkon kautta taajaman keskusta. Riiheläntie jatkeineen on osoitettu kokoojakatutyypiseksi yhteydeksi Korkeamäentielle ja edelleen Kellokosken ohikulkutielle.

Osayleiskaava-alueelta on laadittu liikenneselvitys, jossa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin pääliikenneväylien nykytilanteen keskimääräistä arkivuorokausiliikennettä (KAVL), ennustevuoden 2030 liikennemääriä sekä melua ja liittymien toimivuutta. Selvityksessä tarkastellaan tilanteet Kellokosken ohikulkutien toteutuessa ja toisaalta vaihtoehto, jossa tietä ei rakenneta. Selvitystä on täydennetty osayleiskaavan hyväksymisvaiheessa (liite 18 OYK.).

Kellokoskelta on alueella keskeisesti sijaitsevan Vanhan valtatieen kautta hyvät bussiyhteydet Järvenpään asemalle ja pääasiassa Tuusulan keskustan kautta YTV-alueelle. Samoin bussiyhteydet Mäntsälän suuntaan ovat kohtuulliset. Muihin suuntiin on vain muutama linjaliikenteen vuoro. Busseihin on tarjolla edulliset kuukausiliput ja bussi-juna liityntälippu. Alueen kutsujoukkoliikenne (SAMPO-kyty) palvelee niihin suuntiin ja sitä kysyntää, mitä ei voida linjaliikenteellä hoitaa.

Kevyen liikenteen väyliä on keskustassa pääteiden varsilla ja asuntoalueilla kokoojakatujen varsilla. Keravanjoki voidaan ylittää kahdella väylällä, jotka on varattu yksinomaan kevyelle liikenteelle. Kevytliikenneverkko on hyvin tyydyttävä. Kevyen liikenteen verkko on esitetty OYK liitteessä 16.1. Lisäksi liitteessä OYK 16.2 esitetään Sirpa Mäkilän Keravanjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma - diplomityöhön sisältynyt rantareittisuunnitelma.

## **Luonnonympäristö**

Alueelle on laadittu kaavatyon aikana luontoselvitys (Liite 2). Kaava-alue on vanhaa kulttuurimiljöötä sairaalaympäristön puistoineen ja viljelysalueineen. Ruukin padon yläpuolinen järvi on tärkeä maisemallinen elementti, johon liittyy myös luontoarvoja. Toimelan vieressä sijaitsevaan Annanpuistoon on perustettu melko ainutlaatuinen rosaario eli ruusutarha sekä alppiruusutarha. Vanhan Valtatieen itäpuolinen rakentumaton alue on toistaiseksi melko avointa, entistä viljelysmaisemaa, joka on kasvamassa umpeen. Luonnonsuojelulain (LsL 49 §) suojeltavia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaittu lepakoitten osalta. Muita direktiivin IV – liitteen lajeja ei kartoitettu. Arviomme perusteella alueella tuskin



esiintyy viitasammakkoa tai suojeltuja sudenkorentoja. Luonnonsuojelulain 29 § luontotyypejä tai metsälain 10 § erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei alueella ole.

### **Kunnallistekniset verkostot**

Alueella on olemassa kunnallistekniset verkostot. Verkostoja tarkastellaan yhdessä teknisen toimen kanssa suunnittelun edetessä.

### **Pohja- ja pintavedet**

Alue rajautuu Keravanjokeen. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

### **Kulttuurihistorialliset kohteet**

#### ***RKY-alue***

Suunnittelualueeseen rajautuva Marieforsin ruukki on yksi maamme yhtenäisistä rautateollisuusalueista. Marieforsissa rakennusten toiminnallinen ryhmitys sekä laajuus on säilynyt pääpiirteissään samana kuin jo 1800-luvun alussa. Marieforsin vanhan ruukinkartanon päärakennuksessa ja kartanoalueella toimii Kellokosken sairaala, maan toinen piirimielisairaala, joka liittyy paitsi historiallisesti myös maisemallisesti ruukkiin.

Marieforsin teollisuusrakennukset - pääasiassa 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkupuolelta - ovat syvässä ja kapeassa jokilaaksossa. Kosken poikki johtava pato on korkea ja sen yläpuolella on suurehko patoallas. Patoon yhteyteen on 1932-33 rakennettu voimalaitos.

Kosken itärannalla on pääosa ruukin tehdasrakennuksista, joiden rungon muodostavat kaksi joensuuntaista 1898-99 rakennettua punatiilistä pitkää rakennusta. Kosken länsirannalla, hieman kauempana rantapenkereen päällä, vanhempien tehdasrakennusten kaakkoispuolella, on komea funktionalistinen, betonirakenteinen, kolmikerroksinen meijeriastiatehdas ns. Lasipalatsi vuodelta 1938. "Lasipalatsin" ja muiden teollisuusrakennusten välillä on ruukkimaiseman kannalta tärkeä matalahko, pääasiassa tiilinen rakennusrivi, jossa on mm. varastoja ja tinaamo. Ruukin vanhoissa rakennuksissa toimii pienteollisuusyrityksiä.

Teollisuusrakennusten kaakkoispuolella rantapenkereen päällä sijaitsevat Marieforsin uudempi ruukinkartano ja konttorirakennus. Marieforsin muun rakennuskannan keskipisteenä on hirsinen, taitekattoinen ruukinkirkko. Kirkon länsipuolella väljän kentän ympärillä ovat ruukin työväenasunnot. Kaikki säilyneet rakennukset ovat useammalle ruokakunnalle tarkoitettuja kasarmeja. Kellokosken nykyisen sairaalan alueella ei enää ole ruukin rakennuksia.

Suunnittelualueella on ainoastaan koillisosa (Vanhanvaltatien ja Toimelantien kulma) Kellokosken sairaala-alueesta. Kellokosken sairaala sijaitsee Keravanjoen itärannalla, Kellokosken tehtaiden koillispuolella. Ruukinkartanon maille perustettu Kellokosken sairaala on maan toiseksi vanhin piirimielisairaala. Puistomaisessa ympäristössä on sairaala- ja asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä, vanhin on Sebastian Gripenbergin suunnittelema, 1884 rakennettu kartanon kaksikerroksinen päärakennus, jota on 1915 laajennettu kaksikerroksisilla siivillä ja korotettu 1930-luvulla. Sairaalamiljööseen kuuluu myös erilaisia maatilatalouteen liittyviä rakennuksia, joista kaava-alueella ovat Korjauspaja, entinen talli ja Uusi navetta, jota käytetään työkeskuksena ja palloiluhallina.

## ***Muut arvokkaat kohteet suunnittelualueella (Rakennetun kulttuuriympäristöinventointi 2014)***

Koko Tuusulasta ja Kellokoskesta on nähtävillä Tuusulan yleiskaava 2040 – työn yhteydessä laadittu Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, luonnos, joka löytyy Tuusulan kunnan nettisivulta; [http://www.tuusula.fi/tuusula/sivu.tmpl?sivu\\_id=2801](http://www.tuusula.fi/tuusula/sivu.tmpl?sivu_id=2801) .Luonnos ollut nähtävillä 11.8.-30.9.2014 välisenä aikana.

### ***Kellokosken sairaala***

Kellokosken psykiatrian sairaalayksikkö toimii osittain kulttuurihistoriallisesti merkittävässä rakennuksessa Kellokosken alueella ja osittain Mäntsälä puolella Ohkolan sairaala-alueella. Sairaaloimintojen siirtyminen HUSin (Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriin) päätöksen mukaisesti pääasiassa uusiin rakennuksiin Hyvinkäällä ja Helsingissä. Rakennuksista on teetetty tässä prosessissa maakuntamuseon ja HUSin sekä kunnan yhteistyönä RHS-selvitys (Rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvitys 13.12.2013) ja HUS on tehnyt arviota koko psykiatrian tila- ja väistösuunnitelmat loppuraportin, jossa arvioidaan sairaalan paruskorjauksen hinnaksi Kellokosken rakennuksissa 95Me. Tämä tarkoittaa sairaalan korjaamista nykyaikaista sairaalaa vastaavaan kuntoon. Rakennusten korjaushintaa toiseen käyttötarkoitukseen tarkastellaan HUSin ja kunnan yhteistyönä mutta ei tähän kaava-alueeseen liittyen. Ohkolan (1960 tehtyihin) sairaalarakennuksiin on viime vuosina tehty mittavia saneerauksia.

Kellokosken sairaalan psykiatrian yksikkö kuuluu osana laajempaa HUS-alueen psykiatrian kokonaisuuunnitelmaa 2014-2018 ja muuttuvaa toimintaympäristöä, jota tulee seurata Helsingin ja Uudenmaan sairaalanhoitopiirin hallituksen pöytäkirjoista mm.9.6.2014 §96, josta löytyy HUS psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti30.4.2014.

[http://hus01.tjhosting.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting\\_frames](http://hus01.tjhosting.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_frames)

Tuusulan kunnan ja HUSin yhteistyönä on tehty HUS psykiatria tiekarttatyöskentelyyn liittyvän Kellokoski-työryhmän loppuraportti 28.5.2015, joka kertoo sairaalatoiminnan muutoksista Kellokoskella.

## **Palvelut**

### ***Kaupalliset palvelut***

Keskusta-alueella on kaksi päivittäistavaraliikettä, posti, pankki, Kellokosken sairaala sekä muutama yritys. Alueelle sijoittunut pankin konttori lakkautettiin v.2012. Kirkko ja seurakuntakeskus sijaitsevat Keravanjoen länsirannalla, noin sadan metrin päässä Ruukista, jossa toimii useita pienyrityksiä. Ruukin alue on vireä.

### ***Varhaiskasvatus/ Päivähoito***

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>KELLOKOSKEN ALUE</b>	478	477	471	475	464	475	466	481	502	520	536
muutos ed. vuosi		-1	-6	+4	-11	+11	-9	+15	+21	+18	+16
muutos lähtövuoteen (2011) verrattuna		-1	-7	-3	-14	-3	-12	+3	+24	+42	+58

Vuoden 2012 väestöennusteen mukaan alle kouluikäisten määrä ei juuri kasva Kellokoskella ennen vuosia 2019-2020. Väestön kasvun hitaudesta johtuen tavoitteena on saada alueen päivähoitotilat tarkoituksenmukaisiksi ja hyväkuntoisiksi ennen väestönkasvun kiihtymistä.

Olemassa olevista tiloista Impilinnan päiväkoti sijaitsee HUS:n kiinteistössä epätarkoituksenmukaisissa tiloissa, joista maksetaan tiloihin suhteutettuna korkeaa vuokraa. Lisäksi Kellokosken päiväkoti on elinkaarensa lopussa, eikä sitä ole tilakeskuksen arvion mukaan kannattavaa peruskorjata vaan korvata uudella päiväkodilla. Edellä mainituissa päiväkodeissa on huhtikuussa 2013 yhteensä 96 lasta, joista 10 on alle 3- vuotiaita. Käytännössä päiväkodeissa on yhteensä lapsia 5 ryhmän verran.

Kellokosken kasvaessa Roinilanpellon Y- tontin lisäksi tulisi alueelle varata toinen Y- tontti Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen suunnalta. Alustavan arvion mukaan koulutien kaava-alueelle ei luontevasti mahdu päiväkotia, jolloin Y- tontti on varattava seuraavaksi rakentuvalta uudelta kaava-alueelta.

Kunnallisia päiväkoteja Kellokoskella on tällä hetkellä kolme. Keskustasta katsottuna lähin on Impilinnan päiväkoti, joka on sairaalan alueen pohjoislaidalla. Suoraan vastarannalla sijaitsee Kellokosken päiväkoti. Torpparin päiväkoti on taajaman etelälaidalla. Lisäksi päiväkotitoimintaa on perhepäivähoitona, yksityisenä päivähoitona sekä ostopalvelupäiväkodeissa.



Ote ajantasakaavasta ja pohjakartasta.

Keskustan asemakaava-alueen itäpuolella oleva Roinilanpellon alue rajautuu kiinni keskusta YL- korttelin itälaidalta. Yleisten rakennusten kortteli ja palvelurakennusten korttelialue on laajan keskuspuiston pohjoislaidalla, keskeiselle paikalle lähelle keskustaa. Kortteliin 7417. YL-merkinnällä osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten alue. PL-tontille on rakentunut yksityinen hoivapalvelukoti ja YL-kortteliin on toteutunut 7 päivähoitoryhmäinen Roinilanpellon päiväkoti, joka sijoittuu Nystenintien varteen rajaamaan katuti-  
laa.

	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016	2016- 2017	2017- 2018	2018- 2019	2019- 2020	2020- 2021	2021- 2022
7-12- vuotiaat	451	451	435	453	458	454	461	463	470	459
13-15- vuotiaat	224	208	202	222	215	222	218	225	204	225
16-18- vuotiaat	227	225	233	212	197	190	208	203	210	207
<b>Yhteensä</b>	<b>901</b>	<b>884</b>	<b>871</b>	<b>887</b>	<b>870</b>	<b>866</b>	<b>888</b>	<b>891</b>	<b>884</b>	<b>891</b>

Perusopetusta antavat koulut sijaitsevat Koulutien varressa, noin 400 metrin päässä.kaava-alueelta lounaaseen.

Koulutien kaavahankkeessa ja hankesuunnitelmassa tavoitteena on yhdistää Ruukin koulu ja Kellokosken koulukeskus ja muuttaa koulu yhtenäiskouluksi. Yhdistetyn koulurakennuksen tavoitteena on palvella kaikkia alueen koululaisia (ala- ja yläkoulu sekä lukio).

Mikäli osoittautuu, että ennusteista poiketen muiden koulutilojen rakentamiselle on tarvetta, ratkaistaan asia rakentamalla alkuopetusluokkia (1-2lk) päiväkotien yhteyteen.

### ***Terveyskeskus ja Hoivapalvelut***

Vanhusten palvelutalo Kustaa Aadolf sijaitsee n. 800 metrin päässä kaupoilta Koulutien tuntumassa. Palvelutalo käsittää kuusi vuokra-asuntoa ja lyhytaikaishoitoa antavan intervalliyksikön. Terveyskeskus sijaitsee koulujen ja jäähallin läheisyydessä. Roinilanpellon asemakaava-alueen PL-korttelialueelle on rakentunut yksityinen hoivapalvelukoti.

Impilinnan rakennus on myyty yksityiselle säätiölle, siinä on tuettua asumispalvelutoimintaa.

### ***Kirjasto***

Tuusulan kunnan sivukirjasto Kellokoskella sijaitsee yläasteen ja liikuntakeskuksen välissä. Keskustan kaava-alueella on erillinen pieni sairaalakirjasto, joka palvelee sairaalan henkilökuntaa ja potilaita. Sairaalakirjastoa ylläpidetään Tuusulan kunnankirjaston ja Kellokosken sairaalan yhteistyönä.

### ***Muut palvelut***

Kellokosken liikuntakeskus, jäähalli ja urheilukenttä sijaitsevat kouluilta länteen 250 metrin päässä. Itämerikeskus toimii juhlatalona ja tilausravintolana Keravanjoen rannalla.

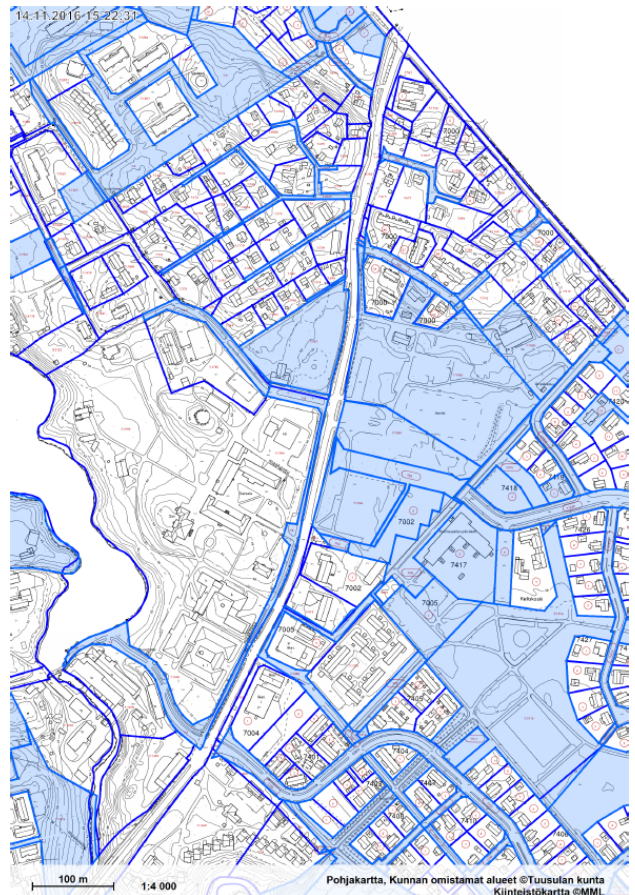
### ***Maanomistus ja sopimustilanne***

Kunnan maanomistus on osoitettu sinisellä. Suunnittelualueen itäpuolen muut maanomistajat ovat Kiinteistö Oy Vanha Valtatie 197, Kesko Oyj ja Kiinteistö Oy Kellokosken Vanha valtatie 189, Kotilehto Oy, EPI Temple Portfolio 3 Oy. Niiden kaikkien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset.

HUS on sairaala-alueen maanomistaja.

HUS:n kanssa ei ole tehty kaavoituksen käynnistämissopimusta. Tämä johtuu siitä, että kaavoitustyön alkaessa käydyissä neuvotteluissa todettiin, että selvitysten perusteella sairaala-alueella on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka toteuttaminen on jo nykyisellään haastavaa. Lisäksi tulevaisuudessa alueen lisärakentamista rajoittaa muun muassa alueeseen kohdistuvat rakennusten suojelutarpeet HUS on kuitenkin keskeinen neuvottelukumppani johtuen muun muassa kunnan kanssa tehdyistä aiemmista kaupoista, niihin liittyvistä velvoitteista ja sairaalan toiminnan muutostyöryhmäyhteistyöstä.

Kaavatyön yhteydessä on käyty neuvotteluita HUSin kanssa Kellokosken sairaalan alueen tilanteesta. Kaavaehdotuksessa se on jätetty pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelle.



Kunnan maanomistus sinisellä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Alueen kaavatilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

#### Valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=903](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903)

Aluerajaus on viereisellä kartalla.

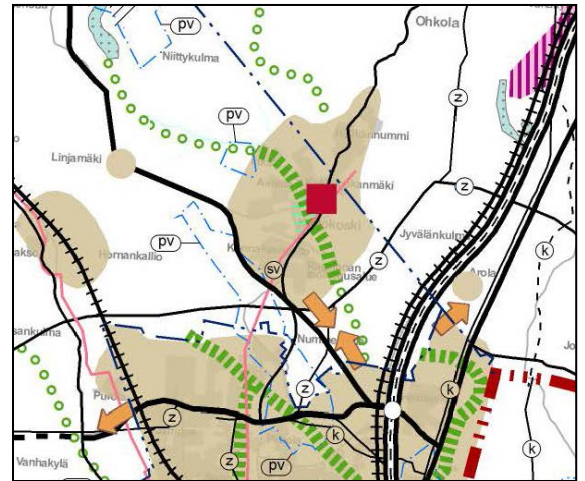


## Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maakuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Uudenmaan maakuntakaavassa (2006) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa on myös alueen kulttuuriympäristörajaus. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on RKY 2009 –rajaus, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala.

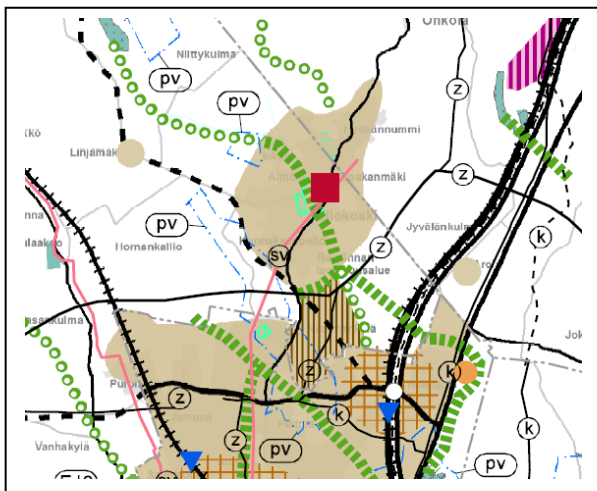
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualueita koskevia muutoksia tai tarkennuksia.

Punaisen neliön kohdemerkinnällä on osoitettu keskusta- toimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. 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.

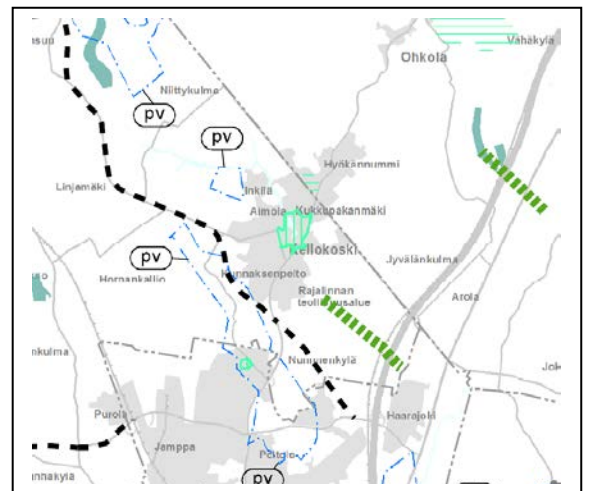


Maakuntahallituksen päätöksellä 4.vaihemaakuntakaava on tullut voimaan 21.8. 2017. [https://www.uudenmaanliitto.fi/aluasuunnittelu/hyvaksytyt\\_maakuntakaavat/4\\_vaihekaava/kaava-aineisto](https://www.uudenmaanliitto.fi/aluasuunnittelu/hyvaksytyt_maakuntakaavat/4_vaihekaava/kaava-aineisto)

Kellokosken osalta vaihemaakuntakaava ei tuo muutoksia taajamatoimintojen alueisiin. Kulttuuriympäristön osalta 4. vaihemaakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (RKY, vaaleanvihreä pystyraidoitus), joka kaava-alueen vieressä on Mariefors ruukki ja Kellokosken sairaala –alue (oikean puoleinen kartta).



Ote Maakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmäkartasta.



Ote Maakuntakaavan kaavakartasta.

## Yleiskaava

Tuusulaan ollaan laatimassa koko kunnan yleiskaavaa 2040 tavoitevuodelle. Yleiskaava on ollut nähtävillä luonnoksena 11.8.-30.9.2014 välisenä aikana.

Parhailtaan valmistellaan yleiskaavaehdotusta. Yleiskaavan tavoitteiden mukaista olisi tiivis Kellokosken keskusta.

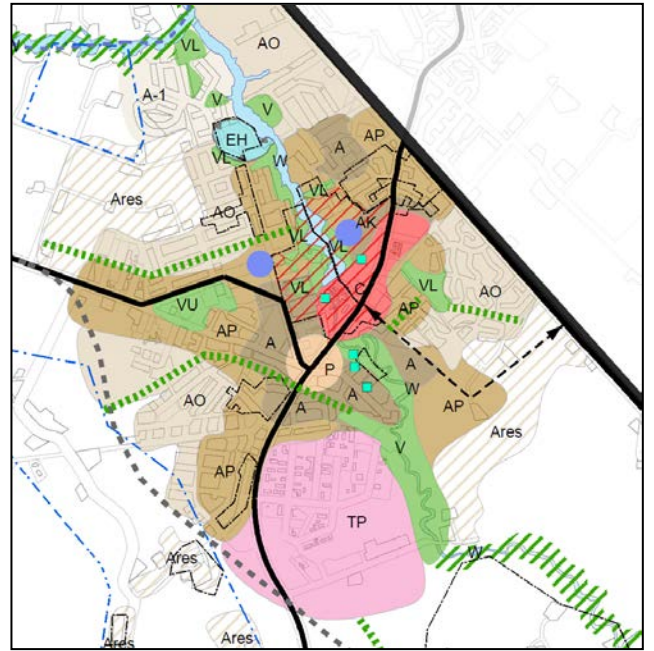
C-merkintä on keskustatoimintojen aluetta, Kellokosken keskustan asemakaava-alueella.

AK, kerrostalovaltainen alue. Aluetehokkuus  $e=0.20$ . AP, pientalovaltainen alue. Aluetehokkuus  $e=0.15$ .

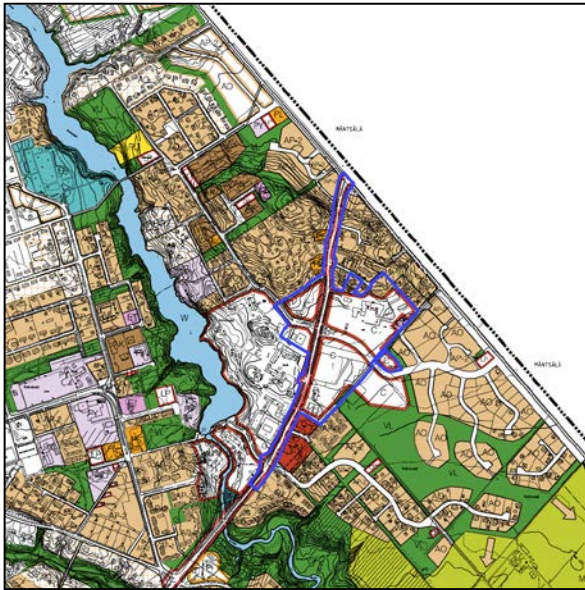
VL, yleinen virkistystoiminta ja lähiulkoilu, sekä luonnon kokeminen

Siniset pallot ovat nykyisiä palvelupaikkoja.

Katkoviivainen nuoli on tieliikenneyhteystarve, mikäli kylä laajenee asumisen reservialueelle (Ares).



Ote yleiskaavaluonnoksesta Kellokosken alueelta.



Kellokosken osayleiskaavaote, jossa asemakaavaehdotuksen rajaus (sin).

## Osayleiskaavat

### Kellokosken osayleiskaava

Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi, lainvoimainen kaava. Valtuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja voimaantulo kuulutettiin 6.4.2011.

Osayleiskaavassa asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Punaisella reunustettu (C) on uusi tai olennaisesti muuttuva alue tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Alueen katuverkko on ohjeellinen. Alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114§ mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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.

Osayleiskaavassa on annettu niin ikään sairaala- ja ruukkialuetta koskevat rakennus- ja aluekohtaiset suojelumääräykset. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia (sr) ja arvokkaita säilytettäviä rakennuksia (sä) sekä muinaismuistokohde (SM4). Vanhan valtatieen länsipuoleinen alue on

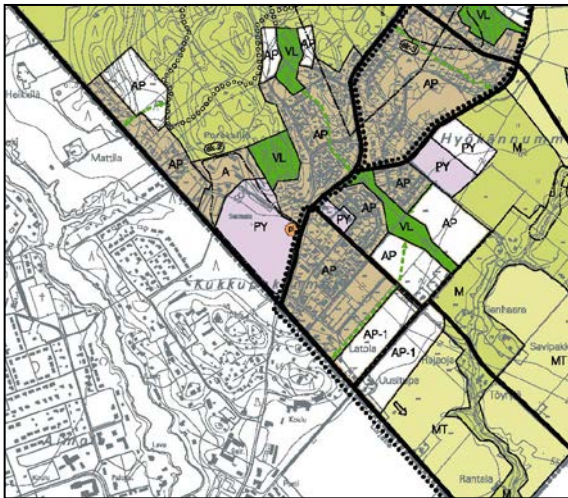
kokonaisuudessaan aluetta, jolla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenne ja ympäristö on säilytettävä. Huutomerkillä on osoitettu puhdistettava/kunnostettava maa-alue. ET:llä tarkoitetaan yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

### Hyökännummen osayleiskaava

Mäntsälän puolelle on laadittu oikeusvaikutteinen osayleiskaava Hyökännummen alueelle. Vuonna 1985 alueella oli noin 400 asukasta ja vuonna 2002 noin 1100 asukasta. Mäntsälän tavoitteena on pitää kasvu hillittynä, 15-20 asukasta / vuosi. Osayleiskaavan ennusteen mukaan vuonna 2020 Hyökännummen alueella olisi noin 1500 asukasta. Alueelle on tarkoitus kaavoittaa pääasiassa pientaloja. Yksi Hyökännummen osayleiskaavan tärkeimmistä tavoitteista on tarvittavien virkistysalueiden järjestäminen.

Koska alue on kaukana Mäntsälän keskustasta ja tukeutuu Kellokosken ja Järvenpään kaupallisiin palveluihin, kuntien välinen yhteistyö on tärkeää Hyökännummen kehityksen kannalta. Omia palveluita ovat koulu, kaksi päiväkotia ja seurakunnan kerhotila. Mahdollisia yhteistyökenttiä voisivat olla kunnallistekniikan verkostot, terveystalujen, koulutuksen ja ulkoilureittien järjestäminen sekä yleensäkin hallintokuntien yhteistyö kuntarajan yli.

Laajimmat uudet asuntoalueet sijoittuvat nykyisen taajaman pohjois- ja kaakkoispuolelle. Alueen työpaikoista suuren osan on tulevaisuudessakin arvioitu sijoittuvan palvelualalle. Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraukset olemassa oleville ja tarvittaville uusille palvelutoiminnoille. Varsinaisia uusia työpaikka-alueita kaavassa ei ole varattu. Monien palvelujen osalta alue tukeutuu jatkossakin lähinnä Mäntsälän kirkonkylään ja Kellokosken.



Osayleiskaava-alueen liikenneverkon perusrungon muodostavat olemassa olevat tiet ja kadut. Uusia kokoojakatuja tarvitaan taajaman pohjois- ja kaakkoisosaan suunnitelluille uusille asuntoalueille. Liikenneturvallisuutta on pyritty edistämään osoittamalla kaavassa pääväylien varteen yhtenäiset kevyen liikenteen reitit.

Hyökännummen väestön arvioidaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä 1500 asukkaan kyläksi. Vuonna 2000 asukkaita on ollut n. 970 ja vuonna 2003 1 130 asukasta. Mitoituslaskelmien mukaan Hyökännummelle on tarve rakentaa vuoteen 2020 mennessä 224 uutta asuntoa, tasaisesti jaettuna se tarkoittaa 13 asuntoa vuosittain. Uusien asuntoalueiden raakamaan tarve on noin 25 ha.

Virkistysalueilla sekä muilla rakentamattomilla alueilla on suuri merkitys elinympäristön viihtyisyyden kannalta. Porakallion alue on Hyökännummen laajin yhtenäinen virkistys- ja ulkoilualue, mikä on kaavan aluevarauksissa otettu huomioon. Sen lisäksi on esitetty muutamia pienempiä virkistysalueita. Virkistysalueita täydentävät toisaalta niitä yhdistävät ja toisaalta taajaman ulkopuolisille maaseutualueille suuntautuvat kaavassa esitetyt viheryhteydet.

Kaava-alueen luonnoltaan arvokkaat kohteet on jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Hyökännummen omaleimaisuutta korostavat rakennetun ympäristön ja maiseman arvot on pyritty huomioimaan kaavassa ja edistämään niiden säilymistä.

Taajaman lievealueet on merkitty osayleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousalueiksi.



## **Asemakaavat**

Alueen itäpuolisia alueita koskee 2005 vahvistettu Roinilanpellon alueen asemakaava (kaava nro 3403). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuva kortteli 7417 on yleisten rakennusten korttelialue (YL) ja korttelit 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 yksi-kerroksisia rivitaloja ja korttelissa 7401 uudempia kaksikerroksisia pientaloja. Roinilanpellon asemakaava koostuu pääasiassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueista (AO) ja keskeisestä lähiliikuntapuistosta (VL).

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kellokosken sairaala-alueeseen Vanhan valtatieen länsipuolella ja Konradinpolkuun itäpuolella. Katualueen rajausta ulottuu Kellokosken Ruukin valtakunnallisesti arvokkaan teollisuusmiljöön Ruukinkujaan ja Carlanderintiehen. Ruukin (korttelit 70313 ja 71312) 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 Toimelantien kokoojakadun kautta Vanhalle valtatielle. Korttelinumerointi muuttuu kaavaehdotuksessa.

## **Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

### ***Kaavan laatimispäätös***

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on mainittu vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa, ja samana vuonna se on otettu mukaan kaavoituksen työohjelmaan. Kunnan valtuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2012–2016 kaavoitustyö on merkitty yhdeksi kunnan kärkihankkeista. Kärkihankkeet ovat kaavoja, joiden valmistumiseen panostetaan ensisijaisesti.

### ***Yhteistyösopimus Mäntsälän kunnan kanssa***

Tuusulan ja Mäntsälän kunnan yhteistyöllä on kouluverkkoa tarkasteltu siten, että Hyökännummen yläkoululaisille on opiskelupaikkoja Kellokosken laajennettavassa koulukeskuksessa. Mäntsälän kunnan puolella on parhailaan nähtävillä asemakaavan muutosehdotus Roinilantien jatkeen länsipuolella ja Linjatien pohjoispuolella. Vesihuoltoa tälle alueelle on suunnitteilla yhteistyössä Tuusulan veden kanssa. Mäntsälän Hyökännummi tukeutuu palveluissaan osin Kellokoskeen.

### ***Rakennusjärjestys***

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.11.2013.

### ***Tonttijako ja -rekisteri***

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä sekä tiloina, että tontteina.

### ***Aiemmat selvitykset***

- Kellokosken osayleiskaava (2011).
- Sirpa Mäkilän Keravanjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma -diplomityöhön sisältynyt rantareittisuunnitelma.
- Eila Lahdenperän diplomityö; Keskustasuunnitelma Kellokosken kylään 2007

- Kellokosken liikuntapaikkasuunnitelma
- Sirkka Liisa Tuovisen kirjoittama Kellokosken sairaala 1915-1990. Gummerus 1990 ISBN 951-96018-5-6.
- [http://www.rakennustaiteenseura.fi/taiteentutkija/2000-1/6\\_mannila/](http://www.rakennustaiteenseura.fi/taiteentutkija/2000-1/6_mannila/)
- Rakennettu ympäristö inventointi; Anne Vähätalo (yleiskaavaluonnos 2014)
- Luontoselvitys 2013
- Kellokosken sairaalan rakennushistoriallinen selvitys 2013; ArkByroo oy
- HUS psykiatrian tiekarttatyöskentelyyn liittyvän Kellokoski-työryhmän loppuraportti 28.5.2015 <http://docplayer.fi/5574842-Hus-psykiatrian-tiekarttatyoskentelyyn-liittyvan-kellokoski-tyoryhman-loppuraportti.html>
- Kellokoski, Kaupan palveluverkkoselvitys 5.2.2016; Ramboll

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavatyö käynnistettiin, koska Kellokosken keskustaa halutaan kehittää ja täydentää.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja asemakaava-alueen koko**

Osayleiskaava on vahvistunut 2011. Asemakaavatyö on käynnistetty kunnan toimesta kaavoitussuunnitelman 2012 mukaisesti. Kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2014-2018 kaava-alue on osoitettu kärkihankkeena.

Alue on kooltaan 11,7 ha, josta Vanhan valtatie länsipuolella sairaalan ja Toimelan kortteleissa on 0,6 hehtaaria ja itäpuoleisissa kortteleissa 6,5 ha ja katualueilla noin 3,5 ha katualueilla.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.11. - 31.12.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute vastineineen on selostuksen liitteenä.

#### **4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavan edistymisestä tiedotetaan kuulutuksilla sekä kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Suunnittelusta kerrotaan yleisötilaisuuksin ja kaavanäyttelyissä.

#### **4.3.3 Viranomaisyhteistyö**

Kaavaluonnoksista ja ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 23.10.2013. Liite 8. Suunnitteluvaiheessa ei ole pidetty toista viranomaisneuvottelua.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat 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 toriaukion mahdollinen sijoittuminen kyläkeskustaan on tutkittava asemakaavatyössä. Asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja parantaa olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiä verkostoja.

Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön ja kestäväan energiatehokkaaseen rakentamiseen, sekä kyläidentiteetin vahvistamiseen. Kaupallisen keskustan vahvistaminen keskusta-alueella Vanhan valtatievarteen ja keskustan liikenneyhteyksien turvaaminen ovat asemakaavan tavoitteita. Vanhan valtatievarteen ja poikittaisliikenteen toimivuutta tutkitaan Toimelantietä Nystenintielle. Mahdollisen kiertoliittymän tilavarauksen ja liittymän sujuvan ajettavuuden takia

Vanhan valtatievarteen länsipuolinen HUSin sairaala-alueen kortteli kokonaisuudessaan tarkasteluun keskustarakentamisen yhteydessä. Sairaalan toiminnan säilyminen Kellokoskella on kaavan tavoitteena. Kaavan yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavat rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen lisärakentamistarve tarkistetaan vastaamaan koko keskustan kehittymistä. HUS ei ole ilmoittanut tarpeestaan lisärakentamiseen, mutta mahdollisten lisärakentamiskohtien sijaintien kartoittaminen on ollut yhteistyössä tavoitteena. Kaava-alueella olevat suojeluarvot ja niiden huomioiminen tarkentuvat suunnittelun aikana. Keravajoen ympäristön käyttömahdollisuudet tulevaisuudessakin on tavoitteena siten, että nykyisen sairaala-alueen läpikulku olisi julkisesti mahdollista. Sopimuksilla tulee varmistaa reittien toteuttaja sekä hoitaminen tulevasuudessa.

Kaupallisen keskuksen katumiljöön viihtyisyyden ja keskustamaisuuden luomiseksi suunnitellaan mahdollisesti torimainen alue, jonka sijoittaminen keskeiselle ja kaupunkikuvallisesti toimivalle paikalle on yksi asemakaavan tavoitteista. Pysäköinnin järjestämiseksi keskusta-alueella kaavoitustyön 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 pataaltaan yhteyttä, johon myös keskustan kevyenliikenteen yhteydet tulee yhtyä.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet**

Perusteluina kaavarajauksen muutokselle on jalankulku- ja pyörätieyhteyden saavutettavuus bussipysäkeille molemmin puolin katua. Turvallisten ylityspaikkojen suunnittelu jalankulkijoille tehdään samassa yhteydessä Carlanderintietä Linjatielle saakka. Mäntsälän puolella kevyenliikenteen reitti jatkuu Vanhan valtatievarteen jatkeella molemmilla puolilla Ohkolantietä. Vanha valtatie muutetaan katualueeksi, jolloin sen toiminnan parantaminen ja lähiympäristön joustavampi järjestäminen viihtyisäksi on mahdollista.

Kyläympäristön laatuun pyritään vaikuttamaan toiminnallisten mahdollisuuksien lisäämisellä kävely- ja pyöräily-ympäristöön, jossa on riittävästi kohtaamispaikkoja. Roinilanpellon puiston ja sairaala-alueen yhdistäminen onnistuneesti on suunnittelun yksi tavoitteista.

Viranomaisneuvottelussa tarkennettiin tavoitteita rakennetun ympäristön laadusta siten, että uudisrakentamisen tulee soveltuva oleviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Kellokosken hintataso vaikuttaa siihen, että pysäköinti on osoitettava pääasiassa maantasoon. Keskustamainen pysäköintiratkaisu on määritelty Tuusulassa uuden pysäköintinormiston mukaisesti Kellokosken keskustan alueella 1 ap/ 90 k-m<sup>2</sup> kohti asunnoissa ja 1/30 k-m<sup>2</sup> palveluissa. Kaava-alueella kahdessa paikassa olisi mahdollista rakentaa luontevasti paikoitusta rakenteisiin tai kahteen tasoon. Kaksikerroksinen pysäköinti vapauttaisi rakennusmaata ja sillä saadaan nostettua rakennetun ympäristön laatua. Kaupan korttelissa ja sen pohjoispuoleisessa korttelissa on mahdollista kaavan myötä rakentaa maanalaista pysäköintiä.

Kellokosken sairaala-alueen kehittäminen on kaavaprosessin aikana todettu olevan oma kaava-alueensa sen rakennushistoriallisen kokonaisuuden ja sairaalan muutoksen takia. Sairaala-alueen pysäköintiä tarkastellaan myöhemmässä kaavassa.

Roinilanpellon liikenteellinen yhdistäminen päiväkodin valmistumisen myötä Nystenintien jatkon kautta Vanhalle valtatielle tehtävään kiertoliittymään on pienentänyt kaava-aluetta koskemaan pääasiassa Nystenintiehen liittyviä kortteleita.

### **Osallisten mielipiteet kaavaluonnoksesta**

Kaavaluonnoksesta jätettiin 25 lausuntoa ja 15 mielipidessä, joissa osalliset ovat esittäneet tavoitteitaan asemakaavan muutoksen suhteen. Merkittävimmäksi tavoitteeksi nousee Vanhan valtatie liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen, sekä rakennetun ympäristön huomioiminen uuden keskustan suunnittelussa.

Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Vastineet hyväksytään asemakaavaluonnoksen hyväksymisen yhteydessä.

### ***Kellokosken sairaala psykiatrian yksikkönä***

Kellokosken sairaalan psykiatrian hoito on osa HUS psykiatrian toimintaa, joka on muutoksessa parhaillaan.

Kellokosken sairaalan psykiatrian yksikkö kuuluu osana laajempaa HUS -alueen psykiatrian kokonaisuunnitelmaa 2014-2018 ja muuttuvaa toimintaympäristöä, jota tulee seurata Helsingin ja Uudenmaan sairaalanhoitopiirin hallituksen pöytäkirjoista mm.9.6.2014 §96, josta löytyy HUS psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti 30.4.2014.

[http://hus01.tjhosting.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting\\_frames](http://hus01.tjhosting.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_frames)

Hyks psykiatrian osaamiskeskus käynnistyy 1.1.2015 ja se sisältää viisi linjaa. Nämä linjat sijoittuvat neljään keskukseen, josta Kellokoskella on yksi. Kellokoskelle sijoitetaan oikeuspsykiatria, psykoosi/tertiäärikumtous, osa nuorisopsykiatriaa, osa neuropsykiatriaa. Keskitetyn psykiatrisen sairaala tulevaa suunnitelmaa valmistellaan HUS Hallituslinjausten mukaan suureten rakennushankkeiden ryhmässä (vastuuhlöt Raija Malmstöm ja Anne Priha). Sen suunnittelun käynnistäminen riippuu HUSin hallituksen tiekarttatyöryhmän ehdotusten perusteella tekemistä päätöksistä. HUSin ja Helsingin kaupungin aiekokous yhteissairaasuunnitelmaan liittyen on pidetty helmikuussa 2014, jossa molemmilla osapuolilla on yhteinen tahtotila suunnitella yhteissairaala Laakso-Auroora-alueelle palvelemaan Uttamaata. (HUS Psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti s.15)

HUSissa on tällä hetkellä viisi psykiatrian tulosityksikköä ja seitsemän erillistä psykiatrian sairaalaa. Useissa sairaaloissa on tilojen vakavista puutteista johtuen suuria peruskorjaus- ja uudisrakentamispaineita. Kellokosken sairaala vaatisi arviolta 95M€ investoinnit tulevina vuosina. s. 14. Kun taas uudisrakennuksen hinta Hyvinkään sairaalan yhteyteen olisi investointikustannuksiltaan 23M€s.17

Hyvinkäään kaupungin ja HUSin yhteisrakentamishankesuunnitelma on jo olemassa, jonne siirtyy myös Hyks osaamiskeskuksen osastoja Kellokoskelta (s.16). Se tulee Kellokosken sairaalaan tahdonvastais- ta/suljettua hoitoa Kellokosken sairaalasta, ratkaistaan HYKSin ja alueen vuonna 2015 käynnistyvän uuden työnjaon toimintamallien kokemusten pohjalta vuoteen 2018 mennessä. Tällöin se tarkoittaisi sitä että HUS luopuu Kellokosken sairaalasta. Akuuttien potilaiden osalta Kellokosken sairaalan psykiatrian osasto on useissa suunnitelmissa mukana. (HUS Psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti)

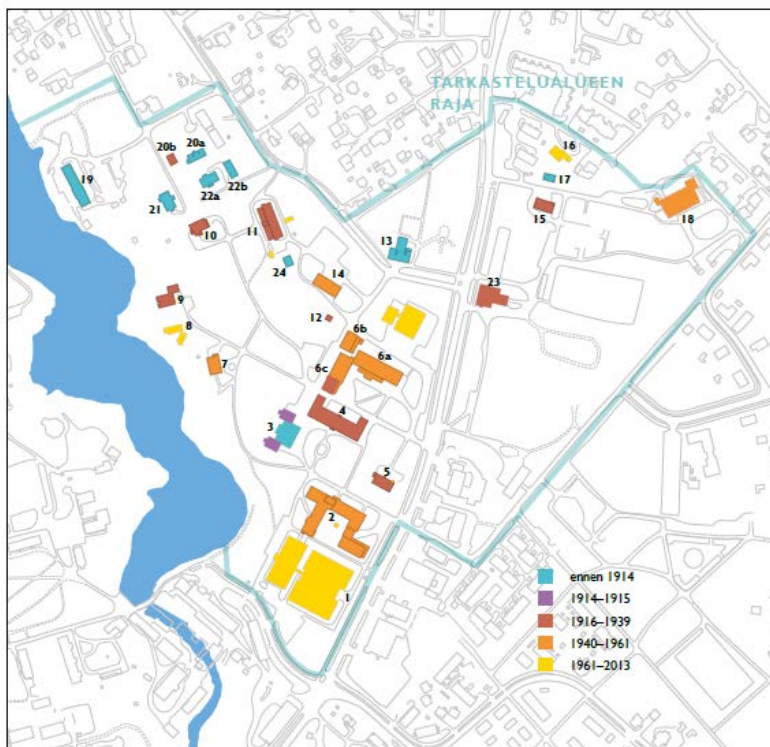
### ***Kellokosken sairaala rakennuksina***

Kaavoittaminen mahdollistetaan Kellokosken sairaalan toimintojen jatkumista nykyisellä paikallaan.

Kellokosken psykiatrian sairaalayksikkö toimii osittain kulttuurihistoriallisesti merkittävässä rakennuk- sissa Kellokosken alueella ja osittain Mäntsälä puolella Ohkolan sairaala-alueella noin puolikilometriä pohjoiseen. Ohkolan rakennuskanta on 1960 –luvulta ja sen saneeraus on valmistunut 2010-luvulla. Kellokosken puoleinen rakennuskanta on vanhempaa.

Sairaalatoimintojen kannalta rakennusten muuttaminen nykyaikaisia sairaalatoimintoja vastaavaan käyt- töön on haastavaa, mikäli rakennussuojelu estää esim. ilmanvaihdon järjestämisen toimivaksi (ulkoisten ilmanvaihtolaitteiden – ja konehuoneiden yms) uusien laitteiden avulla. Toteuttaminen on näin ollen aina kompromissi käyttäjän ja museoviraston kanssa. Tässä prosessissa maakuntamuseo on ollut aktiivi- sesti mukana ohjaamassa Kellokosken sairaalan rakennushistoriallista selvitystä (RHS 13.12.2013).

Kellokosken sairaala-alueella oleva Impilinnan rakennus on kunnan ja HUSin yhteisen kiinteistöyhtiön omistuksessa ja huonokuntoinen. Rakennus on myynnissä. Impilinnan alakerrassa toimiva päiväkotii on jatkossa siirtymässä suunnitteilla olevaan Roinilanpellon päiväkotiin. Rakennuksen korjaaminen pa- rempaan asuinrakennuskuntoon voisi olla mahdollista, sen vuoksi lisärakentamispaiikkoja myös uuden rakentamisen tuottamista varten on kartoitettu sairaala-alueen puolella. RKY-alueelle rakentaminen täytyy sijoittaa erityisen hyvin alueen ilmeen säilymisen varmistamiseksi ja mahdollisen uudisraken- tamisen sopia nykyiseen rakennuskantaan.



Kuva Kellokosken sairaalan kulttuurihistori- allisesta selvityksestä rakennusten ikäkau- sijakaumasta.

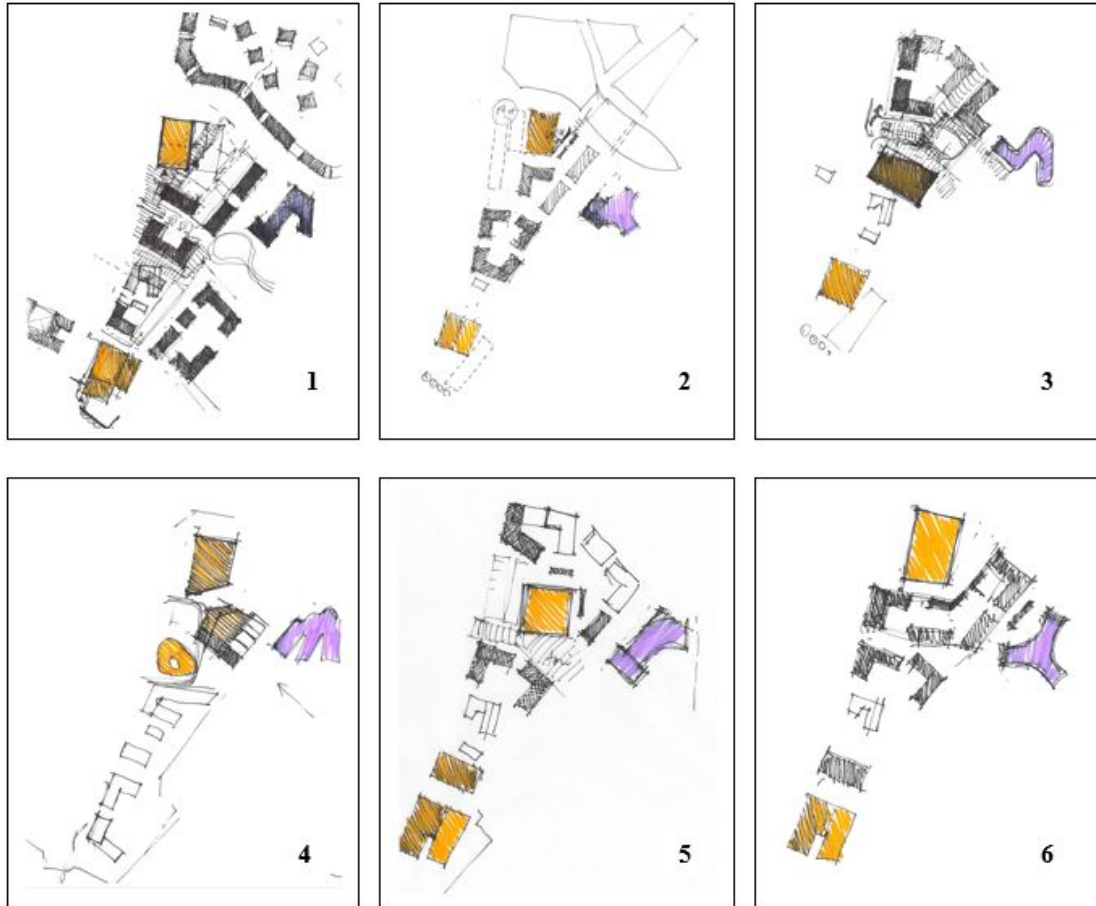
Kaavaehdotuksen alueella ovat kartan ra- kennukset:

- 13 Toimela
- 15 Korjauspaja, entinen talli
- 16 Kalliomaa,
- 17 Aitta,
- 18 Uusi Navetta,
- 23 Puuverstas (purettu)

### ***Kaupan kilpailutilanne***

Kauppojen kilpailu valtakunnallisella tasolla on vaikuttanut Kellokoskella siten, että K-ketju osti Valin-tatalon toiminnat. Kilpailuvirasto ei hyväksynyt kilpailuasetelman muutosta Kellokosken osalta.

#### **4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

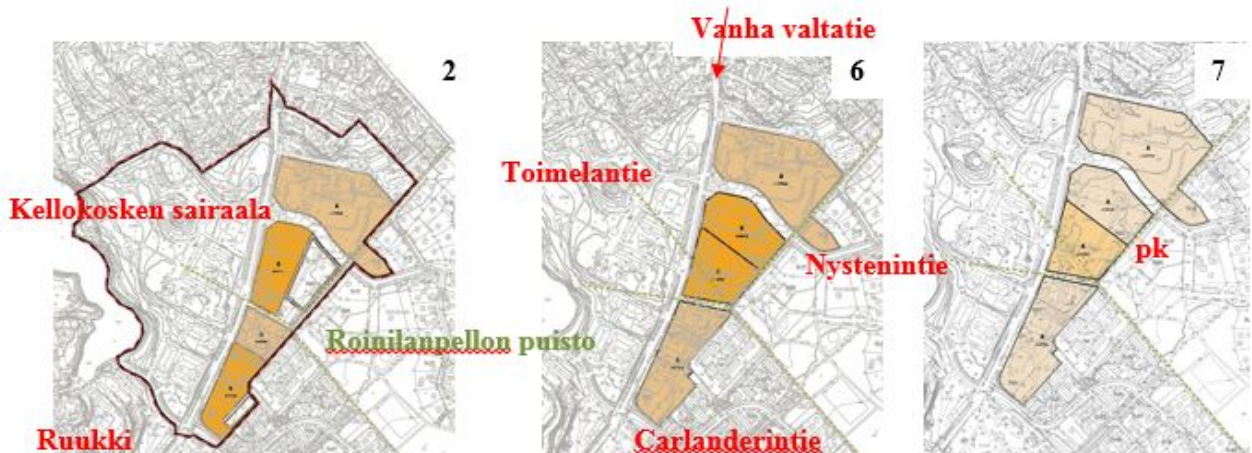
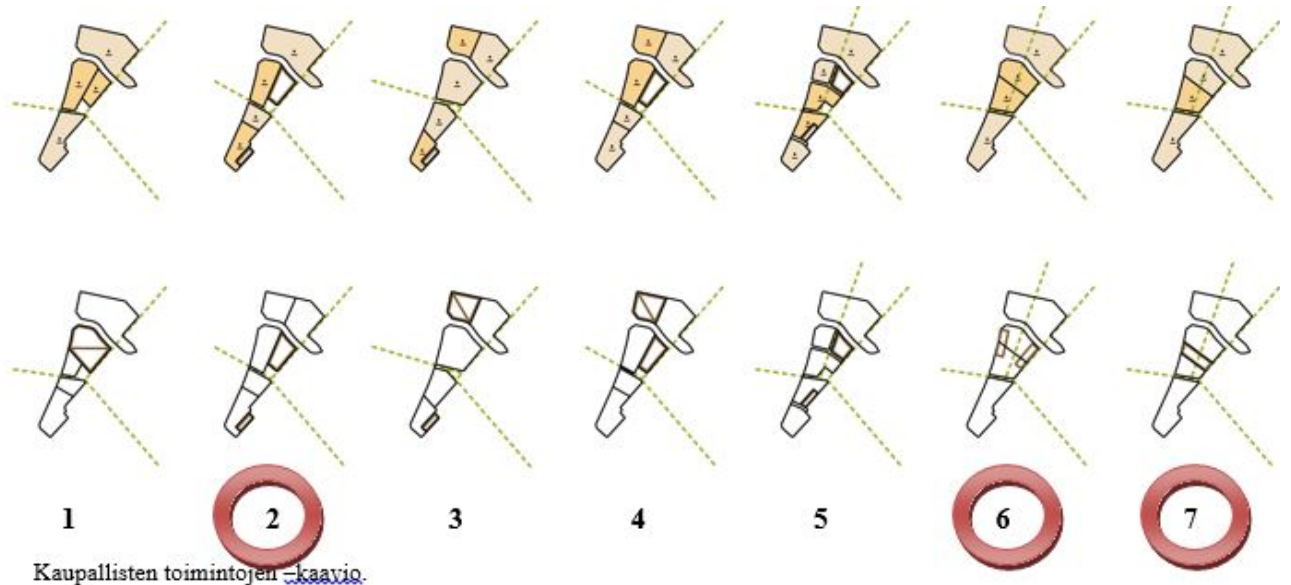


Alustavissa luonnosvaihtoehtoissa tutkittiin kaupan sijaintia kylärakenteeseen nähden (oranssit laatikot) ja suhteessa keskustan asumisen kehittämiseen. Roinilanpellon päiväkodin, joka sijaitsee heti kaava-alueen itäpuolella, luonnosvaihtoehtojen muodot ovat pohdinnoissa mukana. Nykypaikallaan kauppa on näkyvällä paikalla, mutta ongelmana on rajallinen kehittämismahdollisuus tontilla. Rakennuksen etäisyys kadusta tuottaa jäsentymätöntä ja heikkoa katukuvaa ja nykyiselle paikalle jääminen tarkoittaa useissa vaihtoehtoissa sitä, että keskusta hajautuu. Synergiasta oletetaan olevan hyötyä kauppojen sijoittumisessa kuten luonnoksessa neljä (4), autopaikkojen sijoittelu vaatii laajojen kenttien myötä tarkempaa suunnittelua.

## 4.5 Luonnosvaihtoehtojen kuvaus

### Kaupan sijoittumiskaaviot

Kaupallisten toimintojen sijoittumista Vanhan valtatie itäpuolelle pääasiallisen täydennysrakentamisen alueelle on tutkittu luonnosvaiheessa kaaviomaisilla aluetutkielmilla, jossa useista eri vaihtoehdoista on valittu luonnosvaihtoehtojen kaupallisten toimintojen sijoitusvaihtoehdoiksi 2, 6, ja 7. Vaihtoehdoissa tummalla oranssilla on kaupan sijoittumisen paikat ja vaalealla asuntorakentamisen sijoittuminen. Alemmassa kuvasarjassa kehystetyt (valko-punainen) alueet ovat pysäköinnin mahdollisia sijoittumispaikkoja, poikittaisviivalla osoitetut kehystetyt alueet olisi mahdollista osoittaa rakenteellista pysäköintiä joko toimintojen sijoittumisen tai maaston muotojen suhteen, kuten kolmannessa vaihtoehdossa, jossa korkeuserot ovat suotuisat. Kauppojen sijainti vaikuttaa merkittävästi keskustan nykyrakenteeseen.



Kaaviovaihtoehdoista on valittu jatkokehittelyyn kolme kaupallisten toimintojen sijoittumistapaa, joista ensimmäinen on luonnos 2, jossa kaupat säilyisivät osittain nykyisellä paikallaan ja laajentuisi kylän

keskiosaan Roinilanpellolta tulevan Nystenintien jatkeen eteläpuolelle. Pysäköintipaikat sijoittuisivat pois päätien (Vanha valtatie) varrelta. Luonnos B on toteutettu tältä pohjalta.

Vaihtoehdon 6 pohjalta on koottu luonnos A, kaikki päivittäistavarakauppa sijoittuisi pohjoisemmas, eteläiseen asuinkortteliin mahdollistettaisiin kivijalka kauppa pienkerrostalojen alakertaan. Pohjoisempi kortteli olisi tarkoitettu pelkästään asumiseen.

Vaihtoehto 7 täydentää Nystenintien varren asuinkorttelilla ja keskittää kaupallisen päivittäistavarakaupan Roinilanpellon puiston päätteeksi lännestä päin tultaessa. Tässä tapauksessa toinen päivittäistavarakauppa sijoittuisi etelämmäs, mikäli yleiskaavan mukaisesti kyläalue laajenisi koulutien risteykseen, jolloin päivittäiskauppa hajautuu ja kyläalue laajenee. Vaihtoehto C noudattaa kaupallista ratkaisua 7, mutta kaupan osalta on haluttu näyttää kaikissa vaihtoehdoissa kaksi kauppa, jotta niiden välisen tilan ja etäisyyden vaikutuksia olisi helpompi arvioida.

Kaupan sijoittumiselle on valittu kaavaluonnoksen A mukainen sijainti ja tutkittu tarkemmin kaavaehtouksen ratkaisua. Maanalainen pysäköinti mahdollistetaan kaupan tontilla, vaikka laskennallisesti sinne olisi toteutattavissa 150 pysäköintipaikkaa.

### **Luonnoksena nähtävillä olevat vaihtoehdot A B C**

Vaihtoehdot A ja C ovat päävaihtoehtoja ja veB on välivaihtoehto, jossa on tutkittu erilaisia ratkaisuita suhteessa päävaihtoehtoihin. Luonnosten jatkosuunnittelussa on tavoitteena poimia vaihtoehdoista niitä osaratkaisuita, jotka parhaiten soveltuvat Kellokosken keskustan kehittämiseen. Osa-alueiden numeerointi 1-17 helpottaa mielipiteiden ja lausuntojen antamista. Vaihtoehtojen kuvaukset on tiivistetty numeroiksi liitteessä 11.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa taajaman asuntokanta täydentyy ja mahdollistaa myös paikallisten asukkaiden muuttotarvetta uudisrakentamismuodossa. Olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään ja eheytetään, Vanhaa valtatie muutetaan osittain kaduksi, kevyenliikenteen yhteys poikittaisliikenteessä paranee ja itäpuoleinen yhteys pohjoiseen jatkuu Linjatielle Mäntsälään saakka.

Kellokosken sairaalan toiminta kaava-alueella on ollut mahdollista kaikissa luonnoksissa. Vaihtoehtojen lisärakentamista on tutkittu enemmän asuinrakentamisen, kuin sairaalan toimintojen kannalta, koska sairaala on toistuvasti ilmoittanut, ettei lisärakentamisen tarvetta ole. Lisärakentamisen paikat ovat luonnoksissa erilaisia.

Kaupan sijainnit on tutkittu siten, että jokaisessa luonnosvaihtoehdossa on kaksi kauppa, niiden välille syntyy erilaisia mahdollisuuksia erikoisliikkeiden sijoittumisessa.

Katuverkko on vaihtoehdoissa lähes samanlainen, jossa yhdistetään Toimelantie ja Nystenintie kierto-  
liittymällä. Eroja ovat mm Olanderintien kohdassa, jossa veA ja B:ssä katua jatketaan pohjoiseen ja korttelit täyttäminen tapahtuu takakautta mahdollistaen jatkokehittämisen myös itäpuoleisissa kortteleissa. Vaihtoehdossa C liiyytään Vanhalta valtatieltä suoraan kortteleihin (10,11), pohjoisessa kortteleihin 1,2,4 ja 5 liiyytään sisäkadulta, joka jatketaan Navatalle yhtyvän kadun kautta. Kaikissa vaihtoehdoissa Navatalle johtava yksityistie muutetaan kaduksi.



## Vaihtoehto A (keskitetty kauppojen ympärille) n. 1000 asukasta

Suunnitelma on keskitetty kauppojen ympärille, jotka sijoittuvat nykyistä kaupallista toimintaa pohjoisemmas uuden kiertoliittymän läheisyyteen. Synergia kauppojen kesken voi saada aikaan myös erikoiskauppaa.

Asuntoalueet toteutetaan pienimittakaavaisesti ja keskustaan pyritään löytämään omaperäinen pistetaloratkaisu, joka mahdollistaisi etelään ja länteen avautuvat näkymät sairaala-alueelle ja valoisan piharatkaisun. Pohjoisessa korttelin sisällä on selkeä puistomainen vihervyöhyke, joka jatkuu kohti itäpuolella olevaa Roinilampellon pientaloaluetta, samalla mittakaava pienenee itään päin.

Kylän eteläosassa on nykyisen sairaalan vastaanottokeskuksen ja nykyisen kaupan paikalla asuinkorttelit, jotka näkyvät jo kauempaa kylälle saavuttaessa etelästä, myös maisemat niistä avautuvat Keravajoelle.

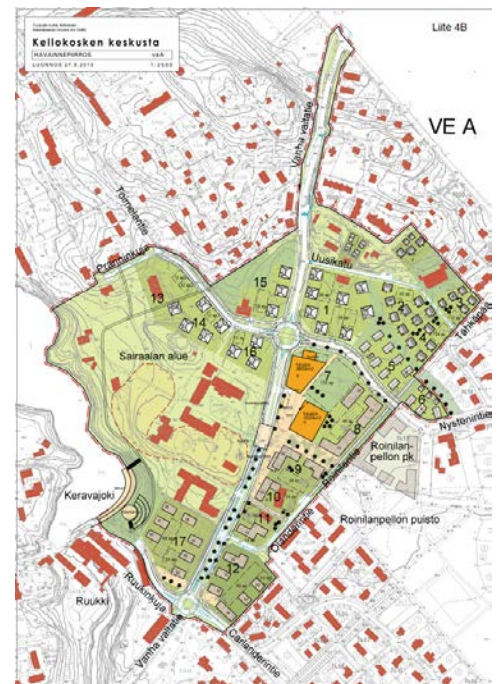
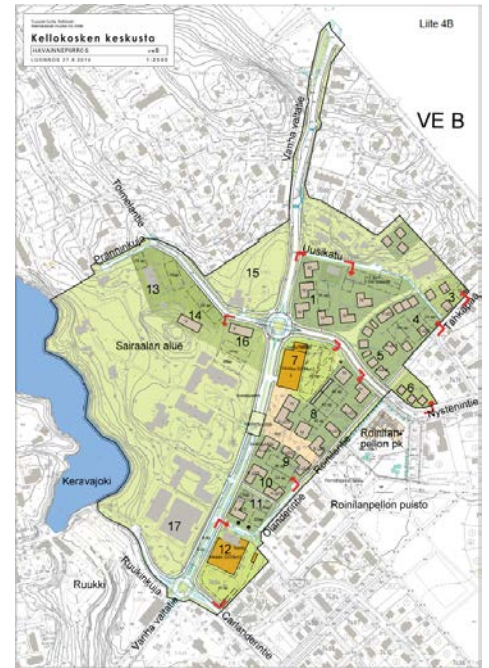
Mahdollinen lisärakentaminen Vanhan valtatieen länsipuolella sairaalan alueella sijoittuu Toimelantien varteen ja Toimelan korttelissa Vanhan valtatieen varteen, ratkaisultaan lisärakentaminen on pistemäisiä aumakattoisia pienkerrostaloja.

Torin sijainti keskeisesti kuten vaihtoehdossa B, molemmat kaupungit hyötyvät torin sijainnista, kulku kauppoihin vastakkaisista kulmista. Keravajoen rannalle Ruukin pohjoispuolelle sijoittuu luontevasti kylän laituria ja nouseva katsomo näyttämön ympärillä. Katualueen kaventaminen eteläosassa tuo keskustan kylärakenteelle selkeän alun, Keravajoen maisemaan avautuva rakennusryhmä molemmin puolin Vanhaa valtatieä on sovittavissa vanhaan rakennuskantaan.

## Vaihtoehto B (kaupat etelässä ja keskellä) n. 600 asukasta

Vaihtoehdon B tarkoituksena on osa-alueittain kertoa erilaisesta tontin käyttömahdollisuudesta vaihtoehtoihin A ja C verrattuna. Sairaalan alue on jätetty lähes ennalleen vastaanottokeskusta myöden. Suunnitelmassa kaupungit ovat molemmat oman kiertoliittymän lähellä ja molemmista on ajoyhteys sivukadun puolelta; pohjoisessa kaupassa Nystenintietä ja eteläisessä kaupassa Carlanderintietä. Ratkaisu hajauttaa kaupan toimintoja ja lisää turhaa liikennettä.

Asuntoalueet toteutetaan pienimittakaavaisesti mutta suuremmilla korttelirakenteilla, kuin ve A:ssa. Vinosti katuun nähden sijaitsevat L-talot (1) elävöittävät katunäkymää, mutta myös samalla osittain sulkevat korttelipihan sisäänsä ja luo korttelin sisälle yhtenäisen piharatkaisun, jonka pohjoisosassa säilyy vanha tallirakennus. Rakennusten korkeus madaltuu kohti itää.



Mahdollinen lisärakentaminen Vanhan valtatie­n länsipuolella on massaltaan Impilinnan kaltanen lamel­likerrostalo (5 kerroksinen). Toimelan korttelissa on säilytetty Annanpuisto (15), joka vaatii kunnostus­ta. Näkymä Impilinnaan Vanhalta valtatieltä säilyy.

Tori sijaitsee tiiviisti rakenteen keskellä suoraan, tukeutuu pääasiassa yhteen kauppaan. Roinilanpellon puiston jatkeena länteen, se kääntyy osittain Vanhan valtatie­n varteen kaupan eteen. Keskeinen ka­dunylityspaikka tukee kevyenliikenteen liikkumista kadun yli, bussipysäkit sijaitsevat molemmilla puo­lilla korotettua ylityspaikkaa (huom kaikissa ehdotuksissa ylityspaikka samassa kohdassa). Katutila jää avoimeksi kuten nykyisinkin eteläosassa. Ei muodostu kyläkuvaa.

## Vaihtoehto C (kaupat keskellä ja nyky paikallaan) n. 800 asukasta

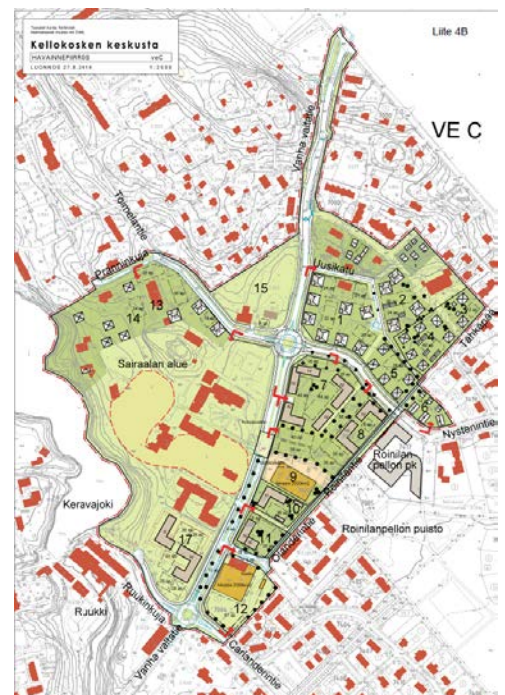
Kauppojen sijainti on suhteellisen tiiviisti Roinilanpellon puis­ton ja sairaalan välisen yhteyden eteläpuolella. Kortteissa 10 ja 11 olisi edellytyksiä erikoiskaupalle, samoin korttelissa 17, mi­käli toteutuu muuna kuin sairaalan rakennuksena.

Asuinkorttelit toteutetaan pohjoisosassa lähes samoin kuin veA:ssa, mutta ajoyhteys korttelin sisälle mahdollistaa sisältä päin täyttyvän korttelirakenteen. Nystenintien eteläpuoleinen korttelit (7,8) ovat yhtenäisiä ja rakenteeltaan isompia ja pitem­mistä massoista koostuvia, kuten vastapuolella olevat sairaalarakennuksetkin. Kaupan (9) ja korttelin (8) väliin jäävä vuoro­tais­pysäköintipaikka sijaitsee keskeisesti ja hallitsee keskiosaa, mutta toimii myös puiston pysäköintipaikkana.

Lisärakentaminen sairaalan puolella on mittakaavaltaan viereis­ten huviloiden kaltaista rakentamista Impilinnan (13) kiinteistön lounaispuolella. Lisärakentaminen sijoittuu myös aukealle sai­raalan puistoalueelle, kun vaihtoehtoissa A ja B rakentaminen sijoittuu Toimelantien varteen. Vastaanottokeskuksen paikalle kortteliin (17) sijoittuu sairaalarakennuksen täydennysrakenta­mista tai asuinrakentamista. Korttelista tarjoutuu myös hyvät näkymät Keravajoelle.

Torin sijainti (keltainen) on kaikissa vaihtoehtoissa lähes samalla paikalla Roinilanpellon puiston ja sairaala-alueen välisellä akselilla. Tässä ehdotuksessa tori on varjoisammassa ilmansuunnassa ja siihen liittyy vuorottaispysäköintipaikka, jota voidaan pinnoittaa siten, että käyttö on osittain muihin toimintoihin soveltuvaa esim. katukoriskenttänä.

Katutila jää avoimeksi kuten nykyisinkin eteläosassa. Vanhan valtatie­n kaarre korostuu, kun rakennukset irtoavat katulinjasta ennen kaarretta. Torin muodostuminen on epävarmempaa kuin muissa vaihto­ehdoissa. Roinilanpellon puiston päätteenä kauppa tulisi huolella suunnitella, jotta saavutettaisiin hyvää ympäristöä. Puiston ja kaupan synergia voi olla hyväkin asia toimintojen käytön kannalta.



## **Palaute luonnoksista**

Kellokosken keskustan asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 11.9.-13.10.2014. Asemakaavasta saatiin 25 lausuntoa ja 15 mielipidettä. Asemakaava-alue on pienennetty asemakaavaluonnosten jälkeen. Asemakaavaluonnoksia koskevaan palautteeseen on laadittu vastineet pienennetyn asemakaavan osalta.

Kellokosken keskustaa koskevan palautteen pääkohdat olivat:

- Toimelan viereisen Annanpuiston säilyttäminen arboretumina ja ruusupuistona
- kauppojen sijaintivaihtoehtona Nystenintien eteläpuoleinen alue ja siihen liittyvä torialue antavat hyvät lähtökohdat keskustan muodostumiselle Roinilanpellonpuiston ja sairaala-alueen väliselle akselille
- kulttuuriympäristön huomioiminen rakentamisen ohjaamisessa
- kerroslukujen soveltuminen alueelle
- kevyenliikenteen huomioiminen
- sairaalalla ei tarvetta lisärakennusoikeudelle

## **4.6 Suunnittelun vaiheet**

### **4.6.1 Asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi**

Kellokosken keskustan aluetta kehitettiin kolmesta luonnosvaihtoehdosta saadun palautteen perusteella. Rakenteelliseksi vaihtoehdoksi Vanhan valtatie itäpuolella valittiin vaihtoehto A, jossa Roinilanpellon ja sairaala-alueen itälänsisuuntaisella akselilla olisi torimainen alue kaupan ja asuinkerrostalojen liiketilojen muodostama kaupallinen keskittymä.

Kaavaehdotuksen korttelialueiden periaatteita ovat:

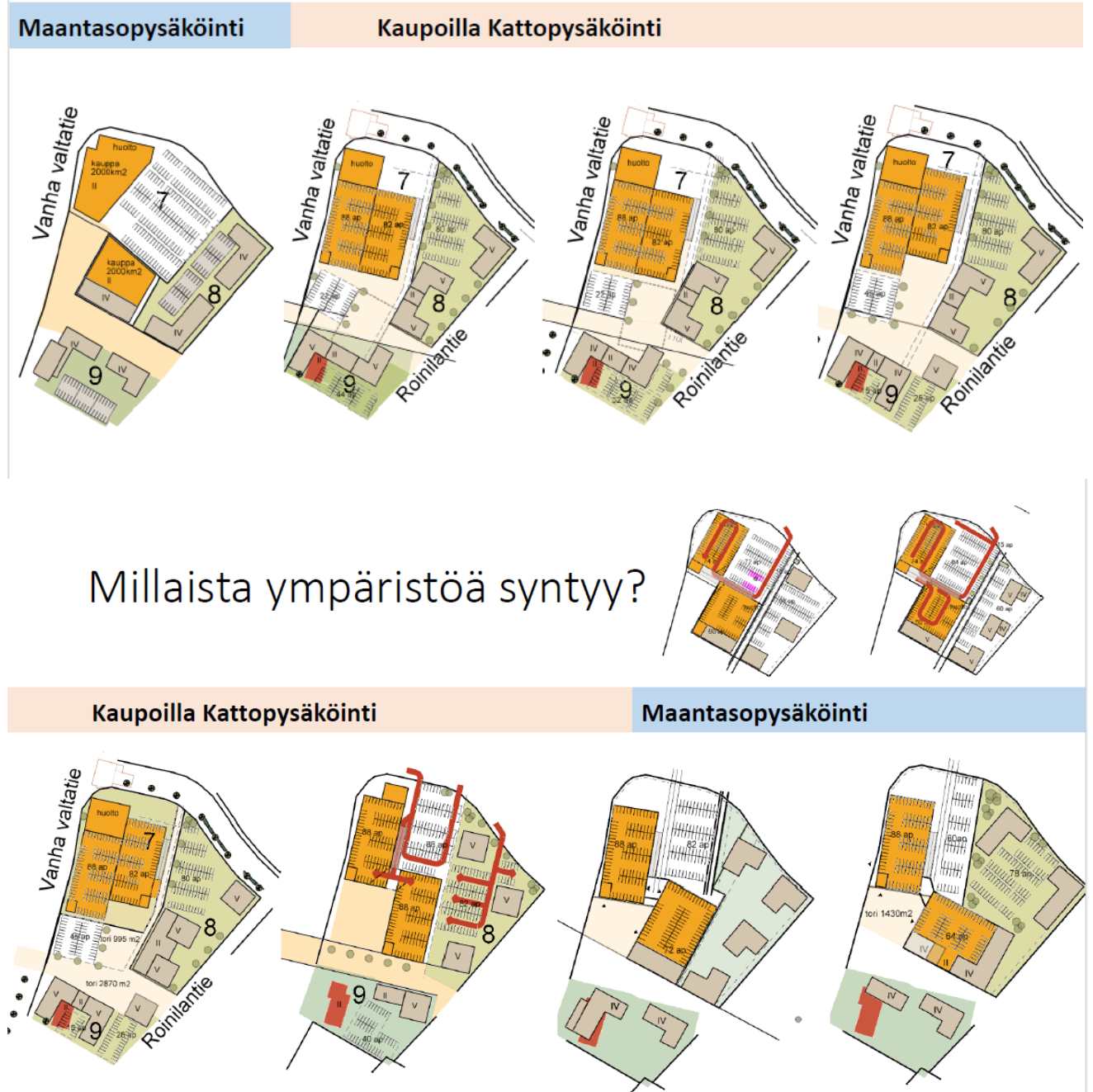
- Kyläkeskustan korttelit
- Torimainen alue, joka yhdistää Vanhan valtatie puolet
- Nystenintien yhteyden rakentuminen Toimelantiehen liittyen
- Nystenintien pohjoispuolella korttelin rakenne ja arkkitehtuuri ovat kattomuodoiltaan ja ilmeeltään sairaalarakentamisen kaltaisia klassisia piirteitä omaavia
- Nystenintien katulinjaan rakentaminen kiinni, luo kylämäisyyttä
- Pääkadun liikenteellinen hidastaminen kiertoliittymien avulla ja katumaisen ympäristön parantaminen Vanhalla valtatiellä
- Roinilanpellon asuinalueita kohti matalampaa keskustamaista pientalorakentamista
- Palveluiden saavutettavuus
- Pysäköinnin sijainti sekä osittain katualueella, että kauppojen itäpuolella Nystenintieltä liityttäessä
- Toimelan rakennuksen muodon säilyttäminen ja Annanpuiston säilyminen puistona

Sairaala-alueen jättäminen kaavaluonnoksen jälkeen seuraavaan kaava-alueeseen liittyvät muutokset HUSin päätökseen 2.11.2015 käynnistää valmistelut sata vuotta täyttäneen Kellokosken sairaalan tiloista luopumiseksi. HUS:illa on tavoitteena, että Kellokosken sairaalakampuksesta luovutaan ainakin pääosin siinä vaiheessa kun on vapautunut tarkoituksenmukaista tilaa muualta. Muutoksen myötä vastaanottokeskuksen rakennusta (matala yksikerroksinen rakennus Ruukin pohjoispuolella) on purettu syksyllä 2016.

Kellokosken sairaalasta luopumisen taustalla on psykiatrian palveluiden avohoitoistuminen, Kellokosken sairaalan remontointitarve sekä päivystysasetus, joka velvoittaa, että päivystävissä psykiatrisissa yksiköissä on potilaan terveydentilan arviointia varten käytettävissä riittävän laajasti somaattisten erikoisalujen asiantuntemusta.

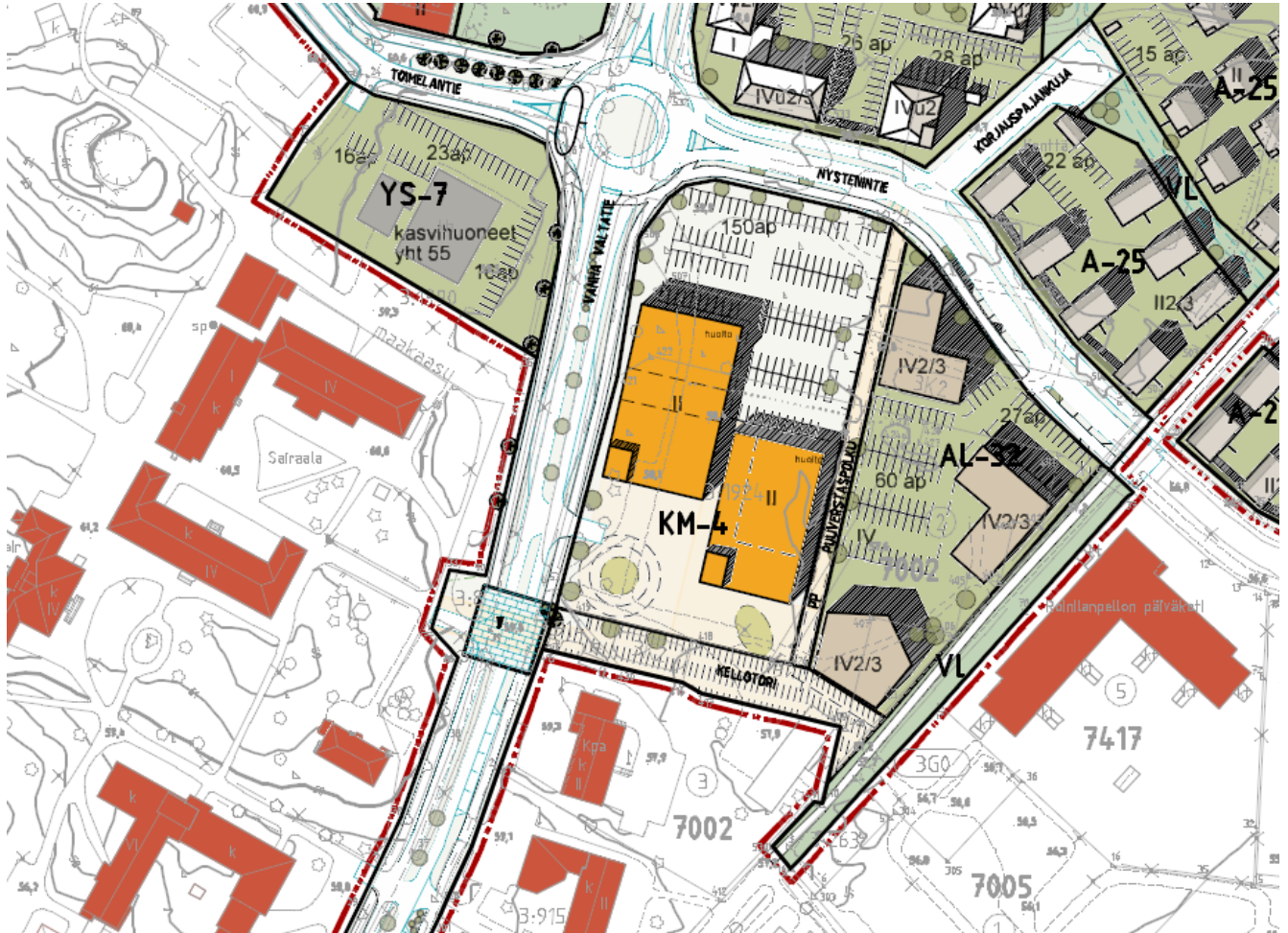
#### 4.6.2 Kaupan korttelin tutkiminen

Kaupan vaihtoehtoja tutkittiin kattopysäköinnillä ja pintapysäköinnillä. Kaavassa mahdollistetaan maanalaisen pysäköinti kaupan korttelissa. Luonnollisen maanmuodonkin mukaisesti se olisi suhteellisen helposti toteutettavissa, maanpinta-on katupintaa alempana.



Myös asuntojen toteuttamista kaupalliseen kortteliin on tutkittu niin että kellotorin puolelle taaempaan kortteliin mahdollistettaisiin asuinkerrostalorakentamista; alimman kerroksen liiketilat yhdistyisivät kaupan hallirakennukseen. Pysäköinnin lisäys vaatisi maanalaista tai kattopysäköintiä samaan kortteliin asunnoille, sekä toisenlaista maapolitiikkaa tonttien myynnissä, kuten kustannusten seuranta toteutuneen maankäytön perusteella.

Torimaisen aukion muodostumista on tutkittu useassa vaihtoehdossa ja päädytty Vanhan valtatie varrella olevaan aukiomaisen tilan osoittamiseen kaupan tontille ja pitkittäisen itä-länsisuuntaisen torin muodostamiseen Roinilanpellonpuiston ja sairaalan akselin välille. Torin sijainnin tulee olla näkyvä ja torilta katsoen arvokas sairaalaympäristö näkyy hyvin, sijainti mahdollistaa myös näkymiä osittain Roinilanpellonpuistoon. Kauppojen lounaispuolelle muodostuu torimaisena aukiona jäseneltävä aukiotila, joka liittyy saumattomasti Kellotoriin.



Ote kaavaehdotuksesta;(20.3.2017) kauppojen ympäristön muodostuminen ja Kellotorin sijainti. Kaavassa ovat mukana näiden alueiden osalta kunnan omistuksessa olevat maat.

#### 4.6.3. Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

- Vanhan valtatie katuosuuden lyhentäminen suunnitelman kannalta tarkoituksen mukaiseen kohtaan saakka, eli noin 15 m suunnitellun Kellotorin ylityspaikan kohdasta etelään.
- Korjauspajan määräys vr-1 määräystä on muutettu siten, että rakennuksen muoto säilyy 'Kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusmuodoltaan ja kerrosalaltaan samankaltainen rakennus voidaan toteuttaa rakennuslupaa varten.'
- Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä, ja havainnekuvia ja kaavatalouslaskelmaa ja rakentamistapaohjetta sekä selostusta on täydennetty vastaavaksi 20.3.2017 jälkeen

Asemakaavaehdotus on ollut julkisen nähtävillä 3.8.-4.9.2017, jonka pohjalta on saatu 3 muistutusta ja 16 lausuntoa. Saadun palautteen pohjalta tehtiin hyväksyttäväksi esitettyyn asemakaavan muutokseen seuraavanlaisia tarkistuksia:

---

sr-3 -suojelumerkintä

Suojeltavaksi aiottu aittarakennus paloi kesällä 2017 ja tarvetta suojelulle ei enää ole. Merkinnäksi on samalle rakennusosalalle vaihdettu **t-4** -merkinnäksi, jolla osoitetaan talousrakennuksen tai katoksen mahdollinen sijainti. Alueen rakennetta ei ole tarvetta muuttaa, rakennusala pysyy tällöin samana kuin aiemmin. Sr-3 -merkintä on poistettu tältä kaava-alueelta.

e=0.6

AK-46 korttelin tehokkuusluku  $e=0.6$  on muutettu lukupohjaiseksi merkinnäksi, jolloin rakennusosalalle on osoitettu 6305 kerrosneliötä rakennettavaa oikeutta. Samassa korttelissa olevan korjauspajan rakennusoikeus 200 on merkitty myös lukuarvona. Näin on mahdollista erottaa korjauspaja omaksi tontikseen kerrosalan muuttumatta tontin loppuosalla. Merkinnöillä on haettu joustavaa käyttötarkoitusta nimenomaan korjauspajan säilymisen mahdollistamiseksi.

## 5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Kaavan yleiskuvaus

Kaavaehdotuksessa on keskitetty kaupallista toimintaa pohjoisemmas uuden kiertoliittymän läheisyyteen. Synergia kauppojen kesken voi saada aikaan myös erikoiskauppaa.

Asuntoalueet toteutetaan pienimittakaavaisesti Vanhan valtatie varteen ja Nystenintien varteen kiinni korttelirakenteeltaan kylänraitteja tiivistetään ja torimaisen toiminnan keskittäminen sairaalan ja Roinilanpellonpuiston välille kauppojen eteläpuolelle tukee kevytliikennepainotteista keskustaa.

Korttelirakenteen sisällä on massaltaan pistemäistä pienkerrostaloaluetta, joka mahdollistaa valoisan piharatkaisun. Pohjoisessa korttelin sisällä on selkeä puistomainen vihervyöhyke, joka jatkuu kohti itää olevaa Roinilanpellon pientaloaluetta, samalla mittakaava pienenee itään päin.

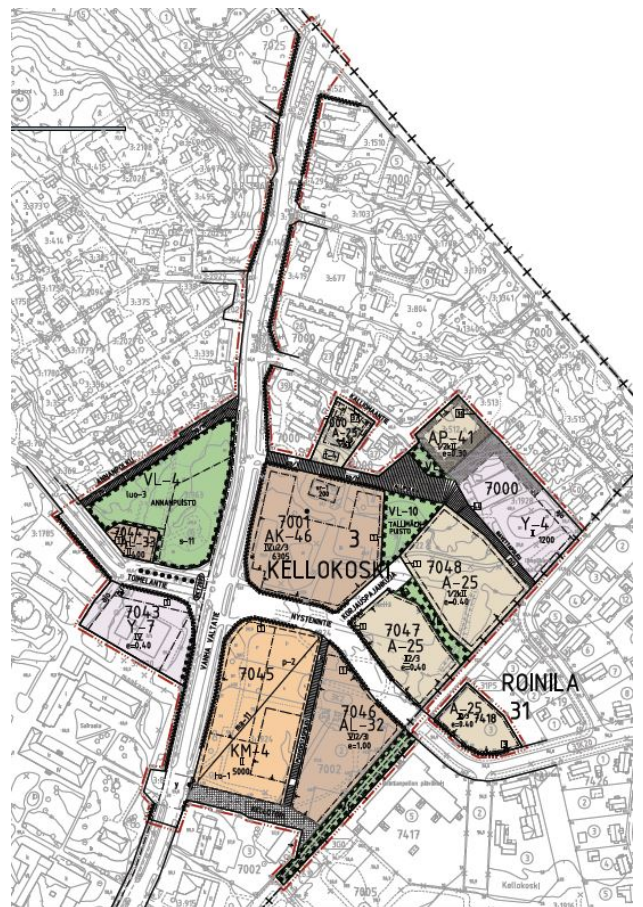
Kaava-alueen pohjoisosassa Tallipolku kevyenliikenteen reittinä, jossa huoltoajo ja länsiosan kerrostaloalueille liittyminen sallitaan.

Eteläisin korttelialue on Konradinpolun pohjoispuoleiset korttelit, joissa rakenteen muuttuminen kohti Vanhaa valtatieta sallitaan kaventamaan nyt suhteettoman leveää katualuetta. Kevyen liikenteen reitin mahdollistaminen koko kaava-alueen itäpuolella on pitkä katualueen tavoite, sekä katualueen kehittämisen tarve.

Mahdollinen lisärakentaminen Vanhan valtatie länsipuolella sairaalan alueella sijoittuu Toimelantien varteen ja Toimelan korttelissa Annanpuiston muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta (YL) puistona (VL-4)hoidettavaksi alueeksi mahdollistaa jylhän puuston ja arboretumin ja ruusu puiston säilymisen Kellokosken sairaalan hoitohistoriaan liittyvänä puutarhamaisena alueena.

Torin sijainti keskeisesti molemmat kaupungit hyötyvät torin sijainnista, kulku kauppoihin ajoneuvoliikenteellä Nystenintien puolelta laajalle puuston avulla jaksotellulle pysäköintialueelle siten, että kauppojen sisäänkäynnit ovat saavutettavissa myös torin puolelta.

Vanhan valtatie muuttaminen osittain katualueeksi mahdollistaa rakennusten sijoittuminen lähemmäs rakennuksia, sekä kadunvarsipysäköintiä keskustan alueelle. Bussipysäkkien keskittäminen torin lähelle kevyenliikenteen korotettuun ylityspaikan pohjoispuolelle, sekä kiertoliittymien toteuttaminen hiljentää läpiajavan liikenteen nopeuksia.



Ote asemakaavasta (27.9.2017 kkl)

---

### **5.1.2 Alueen tavoitteiden toteutuminen**

Kaavalla yhdistetään Roinlanpellon alue myötä Toimelantien risteykseen ja Vanhalle valtatielle. Rakenteena Kellokosken taajaman keskustamaisuus vahvistuu ja Nystenintien liittyminen Linjatielle mahdollistaa Mäntsälän puolelle rengasmaisen yhteyden Hyökännummen itäpuolelta pohjoiseen. Kaava-alueen pienentyminen on toisaalta johtunut tämän yhteystarpeen kiireellisyydestä, mutta myös sairaala-alueella tapahtuvien suurten toiminnallisten muutosten pitkän aikavälin kehittämisen tarpeesta.

Katunaisuus lisääntyy ja nopeudet Vanhalla valtatiellä pienenevät. Alueen identiteettiä korostavat torin sijoittuminen keskeisesti viherakselien välille. Monipuoliset yhteydet myös pohjois-eteläsuuntaan tukevat mittakaavaltaan ihmisläheistä aluetta. Kauppojen pysäköintien laajuus on suurten kaupan yksiköiden ongelma, mutta ne on kyläkuvan eduksi sijoitettu rakennusmassan taakse korttelirakenteen keskelle hyvin saavutettavaksi, muttei liian hallitsevalle paikalle.

### **Suhde kulttuurimaisemaan**

RKY-alueen läheisyys ohjaa kauppojen massoittelua julkisivujen toteutusta rakennusvalvonnan ja maankuntamuseon ohjauksessa. Kaavamääräyksissä on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja aukioiden muodostumisella ja suunnittelutavoitteiden asettamisella.

### **5.1.3 Kaava-alueen toiminnot**

#### **Kaupunkikuva**

Uusi rakentaminen on kauppojen osalta hallimaista mutta aukotukseltaan hallittua. Vanhan valtatie Annanpuiston itäpuoleinen kortteli on parina RKY-alueen sairaala-rakennuksille aumakattoisine rakennuksineen. Kerrostalorakentaminen täydentää ja tiivistää keskustaa päiväkodin ja kauppojen välissä luoden toisen päätepisteen kaukomaisemasta kohti sairaalaa Roinlanpellon puistoalueilta.

#### **Asuminen**

Asuminen sijoittuu Nystenintien pohjoispuolen tontteihin, kaupan itäpuolen tonttiin ja Kellotorin eteläpuoleisiin tontteihin.

#### **Palvelut**

Palvelut on mahdollista keskittää torialueen reunoille. Kaupan palvelut voivat siirtyä Kellokosken eteläosasta tämän kaavan myötä ja myöhemmin nykyisille kaupan paikoille tehtävän asemakaavan myötä kaava-alueeseen varattaville kaupan ja palveluiden kortteliin.

### **5.1.4 Luontoarvot ja virkistysalueet**

#### **Tori**

Torialue muodostuu kahdesta osasta, julkisesta rakennettavasta leveästä kevyenliikenteenyhteydestä ja kauppojen eteen rakennettavasta torimaisesta aukiosta, joiden sulautuminen materiaaleiltaan tulee toteutusvaiheessa huomioida. Torialueella voidaan toteuttaa hulevesienviivytystä.

#### **Annanpuisto**

Annanpuiston aluetta (VL-4) ehdotetaan A2-luokan hoidettavaksi puistoksi, jonka etelälaidan kortteli-alue Toimela (AL-33) säilytetään muodoltaan ja massaltaan, mahdollistetaan uudisrakentaminen. Pui-



tossa on rajattu tarkemmin luo-3 –merkinnällä 'Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä metsänä säilytettävä alueen osa.' ja s-11 –merkinnällä 'Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Avoimena hoidettuna alueena säilytettävä alueen osa.' osa-alueet, jotka turvaavat puiston historian, sekä säilymisen hoidettuna osana kyläkuva.

## **VL-alueet**

Alueen pohjoisosassa VL-10 alue keskeisesti asuinkortteleihin, se toteutetaan avoimeksi liukumäkialueeksi Tallipolun eteläpuolelle. Paikalta on purettu aiemmin huonokuntoinen nuorisokeskuksen yksikerroksinen kellarillinen rakennus. Muut VL-alueet mahdollistavat puistoreitit keskeiselle Roinilanpellonpuiston alueelle kaava-alueen itäpuolella.

## **5.2 Aluevaraukset ja tekninen huolto**

### **5.2.1 Korttelialueet ja mitoitus**

#### **Korttelialueiden mitoitus**

Asukasmäärän mitoitusperuste on 1 asukas 50 kerrosneliömetriä kohden. Asuntojen keskipinta-ala on 75 k-m<sup>2</sup>.

#### **Asuinrakennusten korttelialueet**

Yhteensä asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa 28600 k-m<sup>2</sup>. Länsipuolella AL-33 korttelissa Toime-  
lassa on 400 k-m<sup>2</sup> asuinliikekorttelin rakennusoikeus.

AK –korttelialueella tehokkuus vastaa  $e=0.6$  lukua ja A-korttelialuilla tehokkuusluku on  $e=0,4$  Nystenintien pohjoispuolella yhteensä kerrosalaa näissä kortteleissa 12.700 k-m<sup>2</sup> ja sen eteläpuolella AL-korttelialueilla tehokkuus on 1, jossa korttelin kerrosala on 6677 k-m<sup>2</sup>. AL kortteleihin saa sijoittaa myös liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen. A, AK ja AL-kortteleihin toteutuu noin 19.400 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Asuinkorttelialueiden yhteenlaskettu ala on 3,8ha.

Asukkaita asemakaavalla mahdollistetaan 377 ja autopaikkoja n. 280. Maanalaista pysäköintiä on sallittu AK-korttelissa Nystenintien pohjoispuolella ja KM-korttelissa Nystenintien eteläpuolella Vanhan valtatie varressa.

AK-46 -korttelin kerroskorkeus on IVu2/3, joka mahdollistaa neljä täyttä kerrosta ja ullakkokerroksessa 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta on kerrosalaan luettavaa tilaa. Rakennusten kattomuotoa on ohjattu toteuttamaan aumakattoiseksi. Ikkunalliset kattolyhdyt mahdollistavat ullakkokerroksen valon saannin. Myös pistetaloissa kattomuoto ohjataan aumakattoiseksi. Ainoastaan liittyvät matalammat osat voivat olla pulpetti tai tasakattoisia.

AL32-korttelissa kerroskorkeus mahdollistaa viiden kerroksen korkuisen rakennusmassa, jossa 2/3 suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kattomuotoa ei ole ohjattu, tasakattoinenkin kerrostalorakentaminen tässä korttelissa on mahdollista.

#### **Muut korttelialueet**

Kaupan (KM)korttelialue on kooltaan 10660 m<sup>2</sup>, siihen on osoitettu rakentamista yhteensä 5000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan alaa. Kaupat on sijoitettu siten, että korttelin lounaisalueen kulmaan tulee toteuttaa avoimena torimaisena alueena, jossa on laadukkaat pintamateriaalit. Pinta pysäköinnit on osoitettu koilliskulmaan liittyväksi Nystenintieltä. Kortteliin saa sijoittaa kierrätyspisteen. Toritoimintaan liittyvää pysäköintiä saa sijoittaa tilapäiseen pysäköintiin to-1 alueelle 5% kokonais-

pysäköinnin määrästä. Erikoiskauppaa on mahdollistettu KM-kortteliin ja sen tulee sijaita to-1-alueeseen liittyvän alueen julkisivussa, kuten kaupan pääsisäänkäyntien. Torimaisen (to-1) alueen pintamateriaalien ja suunnittelun tulee olla laadukasta ja liittyä poikittaiseen Kellotoriin saumattomasti, hulevesien hallinta viivytyksaltaita sallitaan alueella.

Y-korttelialueet on pääasiassa osoitettu kaavassa säilyvinä korttelialueina.

## **Yleiset alueet**

### Liikennealueet

Vanha valtatie muutetaan kaavassa maantiestä kaduksi Lasipalatsilta Linjatielle. Nystenintien liittyminen Toimelantien kohdalla kiertoliittymällä Vanha valtatiehen. Kevyenliikenteen ylityspaikkoja Nystenintiellä kaksi, kiertoliittymässä neljä, Kellotorin kohdalla korotettu ylitys ja eteläisessä kiertoliittymässä on mahdollistettu neljän kadunylityspaikan syntyminen.

### Yleisten rakennusten korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on kaksi Y-korttelialuetta (7000 Y-4 ja 7043 YS-7), joissa ei ole odotettavissa muutoksia rakennuskantaan, mikäli hankkeita on alueelle osoitettavissa, tulee niille toteuttaa kaavamuutokset. Y-4 kortteliin on osoitettu ajoyhteys pohjoisenpuolen tonteille.

## **5.2.2 Tekninen huolto**

### **Vesijohto- ja jätevesiverkosto**

Vesihuollonyleissuunnitelma teetetään kaavaehdotuksen jälkeen.

### **Hulevesijärjestelmä**

Hulevesiä voi viivyttää torialueella ja avoimna säilytettävällä torimaisella aukiolla (to-1) siten, että niistä muodostuu altaita. Hulevesien poisjohtaminen toteutetaan pääasiassa liittymällä kunnallistekniseen verkostoon, tontilla tapahtuvaan hulevesien viivyttämiseen ohjeistusta kunnallisteknisessä suunnittelussa myöhemmin. Kortteleihin on osoitettu tonttipinta-alasta läpäisevin materiaalein toteutettavaksi 30% peittoalasta. Savinen maaperä ei mahdollista varsinaista imeyttämistä, mutta viivyttäminen on mahdollista ja se tutkitaan kunnallistekniikan toteutussuunnittelun kautta.

### **Maaperän rakennettavuus**

Kaava-alueen maaperä on pääasiassa savea.

### **Kaukolämpö**

Kellokosken alue on liitetty Fortumin mukaan vuonna 2014 DN150 runkolinjalla Järvenpään kaukolämpöverkkoon, jolloin Kellokoskella käytettävästä kaukolämpöenergiasta on n. 80 % biopoltoaineella tuotettua lämpöä. Kellokoskella tuotetaan vain huippulämpö pakkasilla. Kellokoskella on toimiva lämpökeskus jää huippu – ja varalaitokseksi. Vauriotilanteissa Kellokoskella on aina 100 % varateho käytettävissä. Lausunnossaan Fortum Power and Heat Oy ilmoittaa tarjovansa uusille rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä lämmitysmuodoksi. Kaavassa ei ole ohjattu liittymistä.

## **5.2.3 Tonttijako**

Asemakaavan alueella laaditaan erillinen tonttijako.

### **5.2.4 Nimistö**

Alueen nimistö pohjautuu pääasiassa aiempien kaavojen nimistöihin. Uudet alueen nimet perustuvat Rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvityksen (RHS 13.12.2013) mukaisesti rakennetusta ympäristöstä löytyviin rakennuksiin. Uusia nimiä ovat;

Korjauspajankuja, Navettapolku, Tallipolku, Tallimäenpuisto, Puuverstaspolku, Kellotori (aukion nimi)

## **5.3 Kaavan suhde muihin maakäyttösuunnitelmiin**

### **Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Toimiva aluerakenne

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Helsingin seudun erityiskysymykset

Luonto ja kulttuuriympäristönä erityiset aluekokonaisuudet

### **Maakuntakaava**

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Asemakaava noudattaa 2. vaihemaa-kuntakaavaa ja toteuttaa sen tavoitteita keskustan muodostamisesta Kellokoskelle. 4. vaiheen maakuntakaavan RKY-alue sijoittuu osittain kaava-alueelle.

### **Yleiskaava**

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on Tuusulan kunnan nettisivuilla. Parhailaan laaditaan yleiskaavaehdotusta.

Asemakaavaluonnokset ovat yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

C-merkintä on keskustatoimintojen aluetta, Kellokosken keskustan asemakaava-alueen kohdalla..

### **Osayleiskaava**

Asemakaava perustuu Kellokosken osayleiskaavalle ja toteuttaa sitä. Osayleiskaavassa on asetettu kehittämistavoitteeksi Kellokoskesta 6000 -7000 asukkaan taajamaksi. Se tarkoittaa nykyiseen 4700 asukkaaseen 1300 -2300 hlön kasvua vuoteen 2030 mennessä. Keskustan asemakaavaluonnoksissa oli mahdollisuudet veA 1000, veB 600 ja veC 800 asukkaan keskustakokonaisuuteen. Kaavaehdotusvaiheessa aluetta on pienennetty niin, että asukasmäärän lisäys tällä kaavalla on noin 380 asukasta (50m<sup>2</sup>/asukas).

### **Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelma**

Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelmat asemakaava-alueen lounaispuolella merkittävän kevyenliikenteen reitin (patosilta) lähellä mahdollistaisivat suuremmankin rantarakentamisen sairaalan länsirinteellä Keravajoen varressa. Kaava-alue 3448E Kellokosken keskusta ei ulotu ehdotusvaiheessa patoaltaalle.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **Katualueet ja liikenne**

Alustavaa katusuunnitelmaa on tehty yhteistyössä teknisen toimen kunnallistekniikan suunnittelijoiden kanssa, jotta katualueelle saadaan monimuotoisuutta ja riittävät tilavaraukset ja että katu on toteuttavissa toimivuudeltaan ja ilmeeltään tavoitteiden mukaisena. Kellokosken keskustan kaavan myötä Vanha valtatie muuttuu kaduksi välillä keskeiseltä ylitysalueelta Linjatielle saakka. Vanha valtatie tulee sijaitsemaan pääosin nykyisen tiealueen rajojen mukaisesti. Tieosuuden muuttuminen kunnan kaduksi mahdollistaa kadun kehittämisen paikallisen liikenteen ja toimintojen tarpeista lähtien.

Kaava-alueella Vanhan valtatie- Nystenintien ja Toimelantien liittymään varataan tilaa kiertoliittymän rakentamisen mahdollistamiseksi. Kiertoliittymä alentaa kadun ajonopeuksia ja rauhoittaa liikennettä Vanhalla Valtatiellä keskustan kohdalla parantaen liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä. Keskustan alueella katualue suunnitellaan siten, että katualueelle mahtuu viherkaista, johon näkemäalueet huomioiden voi istuttaa puita ja pensaita vaihtelevasti keskelle tai reunalle. Tarkempi katualueen suunnittelu tehdään kaavaehdotuksen jälkeen tehtävässä katusuunnitelmassa.

Keskustaan tulisi Vanhalle Valtatielle myös ns. torialueen läheisyyteen korotettu alue varmistamaan turvallisen kevyen liikenteen ylityksen. Linja-autopysäkit on suunniteltu korotetun ylityspaikan läheisyyteen. Kevyenliikenteen verkko yhdistää Vanhan valtatie molemmat puolet keskeisellä alueella Roi-nilanpellonpuiston ja sairaala-alueen välillä.

Nystenintiestä/ Toimelantiestä pohjoiseen Vanha valtatie katu pysyisi lähes nykyisen tien kaltaisena, mutta Kalliomaantien ja Linjatien välille rakennettaisiin kevyen liikenteen väylä myös Vanhan valtatie itäreunaan.

Asukasmäärän lisääntyminen olemassa olevan joukkoliikennekäytävän välittömässä läheisyydessä parantaa joukkoliikenteen toteuttamisedellytyksiä ja turvaa osaltaan joukkoliikenteen palvelutason säilymistä tai paranemista.

Toteutuessaan täysimääräisesti asemakaavassa osoitettu uusi asuminen lisää henkilöautoliikennettä noin 460 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavan mahdollistama kaupan määrä aikaansaa liikennettä noin 3000 henkilöautoa ja noin 20 paketti- ja kuorma-autoa vuorokaudessa. Liikennetuotoksen arvioinnissa on käytetty Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –ohjetta (Ympäristöministeriö 2008). Kauppojen toteutuminen asemakaavan osoittamaan kohtaan ja osoitetussa laajuudessa tulee kuitenkin edellyttämään olemassa olevien kauppojen sulkeutumista, jolloin kaupan synnyttämä liikennemäärän lisäys on merkittävästi esitettyä pienempi. Liikenneselvityksen (Kellokosken osayleiskaavan liikenneselvitys sekä Tuusulan liikennemallityö (2015)) mukaan Vanhan Valtatie liikennemäärä Kellokosken keskustan kohdalla voi kasvaa noin 8400 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä mykyisestä 4700 ajoneuvosta/vrk. Ennustetuilla liikennemäärillä katuverkon välityskyky ei ylitä ja liikenteen sujuvuus ei vaarannu maankäytön lisääntymisestä. Kiertoliittymien rakentaminen parantaa liittymien välityskykyä erityisesti sivusuunnissa eikä jonoutumista liittymissä tapahdu ja hiljentää kylän keskellä liikenteen nopeuksia.

Vuorokausiliikenteestä 90% arvioidaan sijoittuvan päiväaikaan klo 7-22 ja 10% yöaikaan klo 22-7 ja raskaan liikenteen osuuden arvioidaan olevan noin 3% kokonaisliikennemäärästä. Vanhan Valtatie nopeusrajoitus suunnittelualueella on nykyisellään 40 km/h. Näillä lähtötiedoilla Vanhan Valtatie liikenteen aiheuttama lähtömelutaso on päiväaikaan noin 59 dB ja yöaikaan noin 51,5 dB. Kaavatyön yhteydessä Vanhan Valtatie nopeustasoa on kaavailtu alennettavaksi 40 km/h:sta 30 km/h:hon, mikä alentaa melutasoja noin 1,2 dB. Lähimpien rakennusten julkisivuille kohdistuisi siis päiväaikaankin

enimmilläänkin alle 60 dB äänenpainetaso, mikä ei vielä edellytä julkisivuille asetettavaa kaavamääräystä. Kaavamääräys kuvaa sisä- ja ulkotilan tavoiteltavaa äänitasoeroa, joka tässä tapauksessa olisi alle 25 dB. Rakennusten sijoittelulla pystytään varmistamaan, että piha-alueet toteutuva meluohjearvojen, 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä, mukaisina (valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista N:o 993 29.10.1992).

## Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tiivistää keskustarakentamista ja tuo asuntoja keskustaan, sekä kaupallisten palveluiden johdonmukainen hyödyntäminen yhteisten reitinvarsien kehittämisessä. Kävely- ja pyöräilyliikenteen solmukohtaan torimaisen aukion muodostaminen monipuolistaa tilarakennetta keskustassa. Alueen sijainti nykyisen asuin- ja työpaikkarakenteen tiiveimmässä kohdassa tukee kehittymistä paikkaansa.

Alueen sijainti seuturakenteessa on maaseutumaisessa vanhassa kyläkeskuksessa noin 3 km Lahti-Helsinki moottoritiltä länteen. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi 2. vaihemaakuntakaavassa, Kellokosken taajaman laajenemissuunta on etelään Järvenpään päin. Keskustan sijainti sairaalan ja kohdalla tukee kehittymistä Ruukin aluettakin tukevaksi kyläksi.

## Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella on muutama kaksi kerroksinen punatiilinen asuin- ja liikerakennus ja aluetta vastapäätä on puistomaisella alueella Kellokosken sairaala-alue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö aluetta (RKY)

[http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=903](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903)

Uudisrakentamisen tulee kunnioittaa Kellokosken sairaala-alueen rakennuksia. Kaava-alueella ei ole suojeltavia rakennuksia, mutta uudisrakennusten laadulla on merkitystä ympäristönsä. Laatu ja merkitystä tarkennetaan osapuolien kanssa, jotta alueen toimiminen kylämäisenä keskuksena sairaalaympäristön vieressä luontevasti olisi mahdollista.

Kellokosken sairaalan toiminta siirtyy pääasiassa toisaalle, kaavaehdotus on rajattu koskemaan Vanhan valtatie itäpuolta. RKY-alueelta ovat kaavaehdotuksessa mukana Toimelan rakennuksen ja Annanpuiston alue ja sairaala-alueen koillinen osa, jossa on liikenteellisesti kaavaan tarvittavaa aluetta. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on merkitty rajauksella (RKY 2009) asemakaavakarttaan.

Kaavaehdotuksen alueella on rakennuksia, joiden säilyminen kylän kannalta on merkityksellistä, osassa tosin kunto ratkaisee suojelutason. Kaavaluonnoksessa (liite 3) tutkittiin laajemmalla alueella maakuntamuseon kanssa suojelumerkintöjä, jonka pohjalta on päädytty seuraaviin merkintöihin kaavaehdotusvaiheessa; Toimelassa rakennuksen muodon, julkisivujen ja arkkitehtuurin suojelemaan sekä säästävää merkintä, joka mahdollistaa uudisrakentamisen, rakennusalalle saa siis rakentaa 400 k-m<sup>2</sup> kokoisen uudisrakennuksen (asuin- ja liikerakennuksen), mikäli mitään rakennuksen osista ei ole säästettävissä. Suojelumerkintää **sr-3** käytetään koskemaan itäpuoleista vanhaa aittaa estäen sen purkamisen ja **vr-1** -merkinnällä ohjataan korjauspajan rakennuksen säilymistä edellytyksiä, joskaan ei siihen pakota.

Uusi rakennettu ympäristö soveltuu ympäristöön ja tiivistää maankäyttöä Vanhan valtatie itäpuolella.

---

## Luonto ja maisema

Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja Vanhan valtatie itäpuolella, muutama isompi tienvarressa oleva mänty esitetään säilytettäväksi Kellotorin alueella. Kellokosken historiallinen miljöön rakennuksineen ja puustoineen muodostaa arvokkaan kokonaisuuden, jotkut vanhat reittilinjaukset ja etupihan muotopuiston ideat ovat edelleen muuttuneina havaittavissa. Yksittäisiä arvokkaampia puita ei kuitenkaan voi osoittaa, kuitenkin katualueella olevia merkittäviä puita halutaan säilyttää kaavalla.

Puustokokonaisuudet muodostavat paikoin pesimälinnustolle ja lepakoille otollisia aluekokonaisuuden mm Annanpuistossa, jonka tulevaisuutta ehdotetaan puistoalueeksi luontoselvityksessä. Arvokkaat luontoalueet on huomioitu jatkossa luonnon-merkinneillä, jotka rajoittavat muutoksia. Puunkaadolle voidaan määrätä maisemaluvan tarve, jolloin hoitoa voidaan pohtia yksityiskohtaisessa lupamenettelyssä. Toimelan puistoaluetta (Annanpuisto) ehdotetaan A1 -luokan hoidettavaksi puistoalueeksi ja sen eteläpuoleista lehmusrivistöä Toimelantien varressa säilytettäväksi. Alueelle olisi tarvetta toteuttaa koottu hoitosuunnitelma siinä vaiheessa, kun sairaala-alueen laajat puistoalueetkin kaavoitetaan.

Vanhan valtatie itäpuolella Tallimäenpuistossa voi muokata maata siten, että puistosta muodostuu liukumäelle soveltuva alue.

## Kaupan kortteliympäristö

Kauppojen sijainnin mahdollistaminen väljemmälle alueelle, kuin nykytilanteessa mahdollistaa laajemat palvelut ja asukkaiden lisäyksen keskusta-alueelle.

## Talous

Alueelle suunnitellaan yhdyskuntarakennetta tiivistävää keskustarakentamista, joka hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa ja parantaa sen käyttöastetta. Suunnittelualueeseen sisältyy runsaasti jo toteutettua katualuetta, jonka saneeraaminen ja muutostöiden suunnittelun ja toteutuksen helpottamiseksi kunnan hoidettavaksi ottaminen on tarpeen.

Kaavatalous tulkinnan mukaisesti tuottoja kunnalle tulee myyntituloina 2.700.000 euroa. Kunnallistekniikan parantamisen ja infrarakentamisen kustannuksia muodostuu uusien kortteleiden toteuttamista varten 2.700.000 euroa (Vanha valtatie plv 260-640), Toimelantie, Nystenintie, Korjauspajankuja, Tallikuja, Konradinpolku, Roinilanpolku pp, Kellotori, Puuverstaanpolku). Kaava on tältä osin kokonaistaloudellisesti lähellä nollaa. Tämän lisäksi on suunniteltu Vanhan Valtatie parantamista. Tämän kustannusarvio on noin 2,3 miljoonaa euroa.

Jatkosuunnittelussa on kaava-alueen kustannustehokkuutta pyritty parantamaan. Liitteenä 18 olevaan kaavatalouslaskelmaan on arvioitu kahdenlaisia myyntituloja, joissa toteutuminen joko pientaloina tai asuinkerrostaloina A-kaavamerkinne korttelialueilla vaikuttaa myyntihintaan. Kunnallistekniikan kustannusarvio on tehty alustavan yleissuunnitelman perusteella. Rakennettavuuden ja toteutussuunnitelmien perusteella kustannusarvio tarkentuu jatkossa. Suurin ero aiempaan arvioon on se, että laskelmassa ei ole käytetty saneeraushintoja kuten aiemmassa arviossa, vaan pääasiassa uuden kadun hintoja. Kaavatalouslaskelmassa on esitetty epävarmuustekijöitä, joiden vuoksi lopullista arviohintaa on vaikea alustavista suunnitelmista laskea. Kaikki kustannukset eivät suoranaisesti johdu tämän kaava-alueen vaatimista uudistuksista, vaan ovat liikenneverkon perusrakentamisesta johtuvia kuluja. Tarkennettujen laskelmien pohjalta kaavatalous arvioidaan kunnalle positiiviseksi, mikäli tonttikauppa toteutuu arvioidulla tavalla.

## Vaihtoehtojen vaikutukset

Kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu luonnosvaiheessa selostuksen liitteessä 5, jossa on myös vertailtu vaihtoehtoja toisiinsa. Kaavaehdotusvaiheessa on päädytty yhteen asemakaavaehdotukseen. Kaupan korttelin ja sen muodostamaa julkista ympäristöä on tutkittu asemakaavaehdotuksessa.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotus on laadittu luonnosten ja siitä saadun palautteen pohjalta. Yleisten alueiden suunnittelua ohjaamaan laaditaan erilliset suunnitelmat, jotka ohjaavat toteutussuunnittelua ja rakentamisohjeet, jotka ohjaavat korttelialueiden suunnittelua. Yksityiskohtaisempaa ohjaamista voidaan tehdä asemakaavan lisäksi mm. tontinluovutusehdoilla, joita tarkastellaan alueeseen sopiviksi arkkitehtuurisilta ratkaisuiltaan.

### 6.2 Vaiheistus

Vanhan valtatie itäpuoli toteutetaan yhdessä Nystenintien ja kiertoliittymän kanssa ensimmäisessä vaiheessa. Tekniset verkostot voidaan arvion mukaan toteuttaa suurimmilta osin maankäytön toteutumisen kanssa yhtä aikaa. Kauppojen kortteleiden oletetaan toteutuvan kauppojen itäpuolisen kerrostalontin samaan aikaan.

Nystenintien pohjoispuolen tonteista voi järjestää tontinluovutuskilpailun.

#### Liitteet:

1. Kellokosken sairaalan rakennushistoriallisen selvitys, rakennukset kaavaehdotusalue (RHS 13.12.2013); ArkByroo oy
2. Luontoselvitys ja ls kartat2013; Luontotieto Keiron Oy (17.12.2013)
3. Rakennussuojelumerkinnät; perusteet ja suunnitelma
4. Havainnepiirros\_pohjakartalla1:2500
- 4B.Havainnepiirros\_ilmakuvassa\_1:2500
5. Kaavaehdotus\_A3\_1:2500
- 5B Kaavamääräykset\_A3\_1:2800
6. Asemakaavavaihtoehtojen kuvaukset (luonnokset ABC ja ehdotus)
7. OAS päivitetty 14.12.2016
8. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun pöytäkirja 23.10.2013
9. Kellokoski vesihuollon nykytila 2014; Tuusulan vesi
10. Tuusulan kunnan maanomistus\_2014
11. Ajantasakaava rajauksella 1\_4000
12. Kellokoski, Kaupan palveluverkkoselvitys 5.2.2016
13. Kellokosken keskustan luonnos\_mielipiteet ja lausunnot koonti
14. Kellokosken keskustan luonnos\_mielipiteet, lausunnot ja vastineet
- 14B Kellokosken keskustan ehdotus\_muistutukset, lausunnot ja vastineet
15. Toimelan pääpiirustukset 2005
16. Toimelan kuntoarvio 25\_5\_2010\_Hiipakka
17. Rakentamisohjeet
18. Kaavatalouslaskelma\_kh\_20170515
19. Asemakaavan seurantalomake

**Lähteet:**

HUS Psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti (30.4.2014)

Diplomityö; TKK; Arkkitehtiosasto, Keskustasuunnitelma Kellokosken kylään; Eila Lahdenperä  
3.12.2007

Liikennesolmuja vai kaupunkikeskuksia; YKS 2013:1, Panu Söderström  
Kellokosken osayleiskaava, liikenneselvitys (Ramboll Oy, 2009).