

Asemakaavan selostus

Joenranta
Kaava nro 3525

Ehdotus 28.11.2022

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3525 PÄIVÄTTY 23.11.2022

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
3. (Kellokoski)
maanviljelys-, vesi- ja katualueita
Asemakaavalla muodostuvat uudet korttelit 7053-7062 sekä katu-,
vesi- ja virkistysalueet. Asemakaavan yhteydessä hyväksytään si-
tova tonttijako.

Kaavan nimi: Joenranta

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.4.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo: 4.4.–6.5.2019
Kaavaluonnos: KKL 10.3.2021
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRA 30 §): 25.3.–10.5.2021
Kaavaehdotus: KKL 18.5.2022 ja 23.11.2022, Kh 28.11.2022
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kellokosken taajamakeskuksen pohjoispuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

aiemmissa valmisteluvaiheissa: Jenni Aalto, kavasuunnittelija ja

Laura Jalonen, kaavoitusavustaja

Kaavapiirtäminen:

Päivi Parviainen, kaavoitusavustaja

Yleiskaavoitus:

Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Kunnallistekniikka:

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

aiemmissa valmisteluvaiheissa Helena Saarela, projekti-insinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:

Hanna Riihinen, vesihuoltoinsinööri

Maankäyttö:

Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Rakennusvalvonta:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Virkistysalueet:

Riitta Kalliokoski, kunnanpuutarhuri, viheralueet

aiemmissa valmisteluvaiheissa Hilla Karppinen, hankevastaava

Kasvatus- ja sivistystoimi:

Risto Kanerva, vapaa-aikapalvelujen päällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne	11
Palvelut.....	14
Esteettömyys	14
Luonnonympäristö	14
Virkistys	17
Ekologinen kestävyys	17
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto.....	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	20
Ympäristöhäiriöt	22
Nimistö	23
Vaikutukset.....	23
TOTEUTUS.....	26
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	27
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	32

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2022
3. Suunnitelma-aineisto
 - a) Asemakaavakartta
 - b) kaavamääräykset ja -merkinnät
 - c) Havainnemateriaali (liitetään myöhemmin)
 - d) Rakentamistaohjeet
4. Selvitykset
 - a) Hulevesisuunnitelma ja vesistöналitusilmoitus, Sitowise Oy, 2021
 - b) Koulu-Joenranta -saavutettavuusanalyysi
 - c) Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista
5. Vuorovaikutus
 - a. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
 - b. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja vastineet
 - c. asukastilaisuuden 29.3.2021 muistio
 - d. asukastilaisuuden 29.4.2021 muistio
 - e. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet (liitetään myöhemmin)
6. Sopimukset
 - a. Kaavoituksen käynnistämissopimus
 - b. Maankäyttösopimus (liitetään myöhemmin)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Rakennettavuusselvitys, Sweco ympäristö oy, 2020
- Kulttuurimaisema ja rakennuskanta selvitys, Kellokosken taajama, Anne Vähätalo, 2018
- Joenrannan alueen luontoselvitys, Ympäristönsuojelu Enviro, 2016
- Ramboll, Kellokoski kaupanpalveluverkko selvitys, 2016
- Kellokosken osayleiskaava liitteinen
- Tuusulan yleiskaava 2040 liitteinen

TIIVISTELMÄ

Tämän asemakaavan laatiminen on kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitussuunnitelman yksi kärkihankkeista. Asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Suunnittelualue on kooltaan noin 29 hehtaaria. Suunnittelualueella on yksi yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Merkittävältä osin suunnittelualue on kunnan omistuksessa olevaa pääosin rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Joenrannan aluetta, joka sijaitsee Kellokosken taajamakeskuksen pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen, jolle on suunniteltu pientalovaltaista rakentamista noin 230 asukkaalle. Alue tukeutuu Linjatiehen uudella Jokirinteentiellä, joka on alueellinen kokoojaku. Rakentamisen sijoittumisessa on otettu huomioon Keravanjoen rantavyöhyke.

Tavoitteena on, että alueelle muodostuu laajaan rantapuistoon tukeutuva pientalovaltainen asuinalue, josta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Keravanjoen rantapuistoon ja Kellokosken keskustaan. Kaavaratkaisulla on osoitettu uutta asuinkerrosalaa 17 544 kem². Kaavassa erillispientalojen tonttikoot vaihtelevat noin 700 ja 1400 m² välillä, minkä lisäksi korttelissa 7056 on kaksi suurempaa tonttia, jotka toteutunevat yhtiömuotoisina erillistalojen tontteina. Asuinkortteleiden rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla e=0,20 ja e=0,25. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Ulkoiluun ja virkistykseen lähivirkistysalueelle on osoitettu veneiden säilytys- ja leikkialueita ja niitä palvelevat pysäköintialueet.

Yhdyskuntatekniikan toteuttamisen kustannusarvion mukaan: katujen, vesihuollon ja yleisten alueiden rakentaminen maksaa 4,5 milj. €, ilman vesihuoltoa yhdyskuntatekniikan kustannukset ovat noin 3,25 milj. €. Keravanjoen ylittävän sillan rakentaminen noin 1,5 milj.€. Kustannukset on ilmoitettu arvonnalisäverottomina. Kunnan omistamalle alueelle sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan 3,7 milj. euroa ja maankäytösopimuskorvaukseksi arvioidaan noin 0,05 milj. euroa. MRL:n tarkoittama maankäytösopimus pyritään solmimaan yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön omistajan kanssa.

Kaavatalous on yhteensä ilman vesihuoltoa ja Kariniemensillan kustannuksia +0,5 milj. € ja sillan kanssa -1,0 milj. €.

Prosessista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.–6.5.2019 ja siitä esitettiin viranomaisilta kolme lausuntoa ja muilta osallisilta kuusi kirjallista mielipidettä. Joenrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mukana Yleiskaava 2040:n yleisötilaisuudessa 9.4.2019 sekä Kellokosken kuntalaisillissa 7.5.2019.

Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 10.3.2021 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville 25.3.–10.5.2021 väliseksi ajaksi. Koronaepidemian vuoksi asukastilaisuus järjestettiin kahdella Teams-sovelluksen välityksellä pidetyllä asukastilaisuudella maanantaina 29.3.2021 sekä torstaina 29.4.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana 4 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Kuntakehityslautakunta käsitteli kaavaehdotusta ensimmäisen kerran toukokuussa 2022 ja uudestaan 23.11.2022. Kunnanhallitus käsitteli asemakaavaehdotusta 28.11.2022.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Joenrannan aluetta lainvoimaisen Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti vastaamaan kasvutavoitteita ja lisäämään Kellokosken tonttitarjontaa. Asemakaavan tavoitteena on muodostaa laajaan rantapuistoon tukeutuvaa uutta, viihtyisää ja monipuolista asuinympäristöä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria. Rakentamiseen varattujen asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on noin 7,3 hehtaaria. Lähivirkistysaluetta muodostuu noin 13,3 hehtaaria.

Rakennustehokkuus kaava-alueella on 0.20 - 0.25. Asemakaavan kokonaiskerrosala on 17 544 k-m² ja asukasmäärän lisäys noin 230 asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta Kellokosken ja Ohkolan taajamarakenteen laidalla. Alueen kaakkoiskulmassa on vuoden 1967 vuoden asemakaavassa merkitty maanviljelysalue.

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

Asemakaavan rakenne

Pientalovaltainen Joenrannan asuinalue mahdollistaa erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen rakentamisen. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 77 uutta omakotitalotonttia sekä kaksi erillispientalojen yhtiömuotoista tonttia.

Asemakaavalla muodostetaan Linjatien länsipuolelle tiiviitä asuinrakennusten korttelialueita, katualuetta sekä lähivirkistysaluetta. Asuinalue liittyy liikenteellisesti Linjatiehen Jokirinteentiellä, joka haarautuu alueen sisällä pienemmäksi Jokihaarantien tonttikaduksi. Uudet asuinkorttelit sijoittuvat tonttikatujen molemmin puolin. Erillispientalotontit sijoittuvat Linjatien ja asuinpientalotonttien väliin, asuinpientalojen avautuessa rantapuistoon. Aluetta ympäröi Yleiskaava 2040 ehdotus II:n ja Kellokosken yleiskaavan periaatteiden mukaisesti lähivirkistysalue reitistöineen. Lähivirkistysalueen toteuttamiseksi laaditaan yleisen alueen suunnitelma eli ns. puistosuunnitelma. Laajan rantapuiston alueelle on osoitettu vesistön läheisyyteen veneiden säilytyspaikka.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Uudelle asuinalueelle on osoitettu 59 erillispientaloille tarkoitettua tonttia. Tonttikoot vaihtelevat noin 700 m² ja 1400 m² välillä. Asuinkortteleiden rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna on e=0,20 ja e=0,25. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Osalla Jokirinteentien varren tonteista on osoitettu rakentaminen kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan matalan, mutta tiiviin katukuvan luomiseksi.

Kortteli 7056 on suunniteltu kaavassa rakennettavan pienehköjen asuntojen ns. minitaloyhtiö. Miniomakotitalotontit monipuoleistavat suunnittelualueen asumisen vaihtoehtoja. Miniomakotitaloilla tuetaan esimerkiksi pidempään kotona omakotiasumista, kun yksin asuville kuntalaisille luodaan mahdollisuus muuttaa nykyiset asumisen tarpeet täyttävään pienempään asuntoon ja samalla isommat omakotitalot vapautuvat kiertoon seuraaville tarvitsijoille.

Korttelin voi muuttaa laatimalla uuden tonttijaon esim. tavanomaisiksi omakotitonteiksi, mikäli minitalohanke ei toteudu.

AO-korttelialueelle saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia, pihavarastoja ja lasikatteista tilaa enintään 10 % kerrosalasta.

Kortteleiden 7058, 7059 ja 7060 tonteilla 7-9 saa olla sivuasunto, joka voidaan erottaa tai yhdistää pääasuntoon. Tonttia ei ole tarkoituksenmukaista lohkoa pienemmiksi asuntokohtaisiksi tonteiksi, vaan suunnittelualueella pyritään säilyttämään monipuolisesti erikokoisia tontteja. Sivuasunnon pinta-ala saa olla enintään 1/3 koko rakennusoikeudesta. Rakennukset tulee rakentaa kattomuodon, -materiaalin ja julkisivujen suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Alueelle on laadittu asemakaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet, missä otetaan tarkemmin kantaa rakennusten ulkonäköön ja toteutukseen.

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja runkorakenteiltaan puuta.

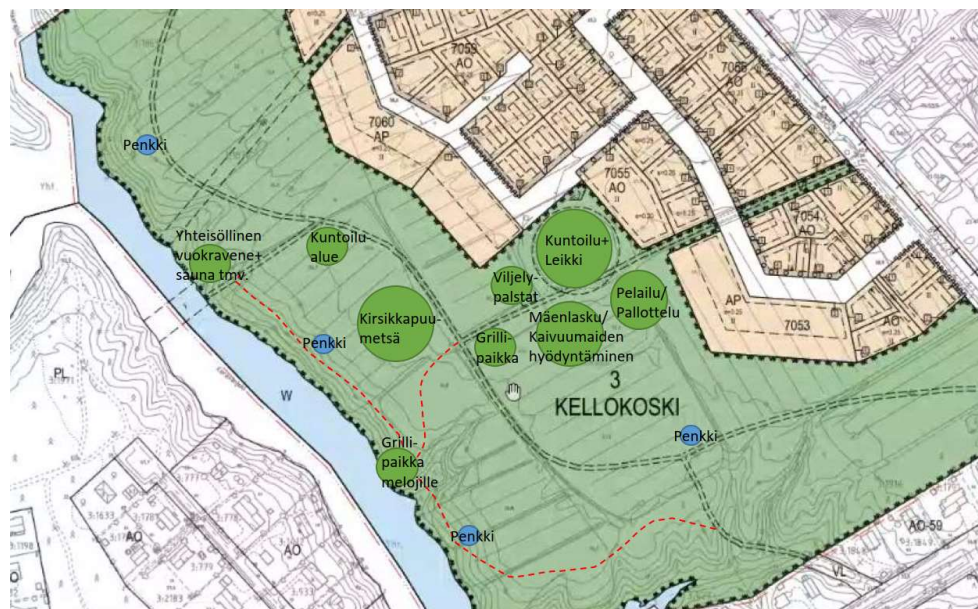
AO-tonteilla tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin 200 m² kohti. Linjatien puoleisille tontin rajoille on istutettava pensasaita.

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

Lähivirkistysalue (VL)

Mattilanrannan puistoksi nimetty lähivirkistysalue ympäröi suunniteltua asuinalueetta. Lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää luonnonmukaisena niiltä osin, minne ei ole osoitettu virkistys-, ulkoilu- tai leikkitoimintoja. Toiminnot on tarkoitus keskittää lähelle asutusta mahdollisen leikkipaikan ja lähiliikunta-alueen lähiympäristöön. Rannan tuntumaan on asemakaavassa osoitettu alue veneiden säilytykselle. Ranta-alue on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi suurelta osin luonnontilaisena. Lähivirkistysalueelle saa toteuttaa virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita. Lähivirkistysalueelle on osoitettu reittiverkosto kulkemaan alueen sisällä sekä itään Linjatielle kohti Kellokosken keskustan palveluita, länteen Keravanjoen yli osoitetulle kevyen liikenteen siltavaraukselle ja pohjoiseen kertoen kulkuyhteyksien jatkuvuudesta asuinalueen laajentuessa tulevaisuudessa. Viherverkon kehittäminen esitetyllä tavalla perustuu osayleiskaavan viherverkkoon.

Asemakaavaa valmisteltaessa on tehty hyvin luonnosmainen idea-suunnitelma virkistysalueen käytöstä. Varsinainen toteutukseen johtava puistosuunnitelma voi poiketa alla olevasta ideatason esityksestä. VL-alueelta on poistettu alla olevan suunnitelman laatimisen jälkeen muutamia ohjeellisia toimintoja.



Kuva. Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheen ideoita virkistysalueen käytöstä

Jokihaarantien luoteiskulmasta jatkuu ajotie Keravanjoen rantaan. Ajoyhteyden varrelle on mahdollista toteuttaa muutamia pysäköintipaikkoja rannan käyttäjien lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Vesialue (W)

Keravanjoki on osoitettu asemakaavassa vesialueeksi. Vesialueen kautta on osoitettu sijainti jalankululle ja polkupyöräilijöille sillan toteuttamista varten.

Liikenne

Lähtökohdat

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

liikenneyhteydet koostuvat yksityisistä tonteille ajon mahdollista-
vista sorapintaisista teistä ja tonttiliittymistä.

Joukkoliikenneyhteydet

Kellokosken alue on HSL:n joukkoliikenteen palvelutasomäärittelyn mukaisesti yhden tähden aluetta, jolla pitäisi pyrkiä alle 700 metrin kävelyetäisyyksiin pysäkeille.

Kellokosken aluetta palvelee elokuusta 2019 alkaen linjat 665 Hyrylä-Järvenpää-Kellokoski sekä 967 Jokela-Linjamäki-Kellokoski. Kaava-alueen pohjoisimmasta osasta on noin 1700 metrin kävelymatka lähimmille linjan 665 pysäkeille Linjatien ja Ohkolantien risteyksessä. Etäisyys on liian pitkä houkuttelevan joukkoliikennepalvelun tarjoamiseksi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun asuinalue tuottaa ajoneuvoliikennettä noin 300 - 510 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavaratkaisussa Linjatieltä on kaksi sisääntuloa asuinalueelle. Jokirinteentie alkaa ja päättyy Linjatielle.

Asemakaavaa laadittaessa on suunniteltu katualueita siten, että

- Jokirinteentie on alueellinen kokoojakatu, jossa nopeusrajoitus on 30 km/h. Jokirinteentiellä on katualuetta 16 metriä. Kadulla on 3,5 metrin levyinen jalankulun ja pyöräilyn yhdistettyä väylää. Ajoradan ja yhdistetyn väylän välissä on 3,5 metriä leveä puukaista. Ajoradan leveys Jokirinteentiellä on 5,5 metriä.
- Jokihaarantie on tonttikatu, jossa on 30 km/h nopeusrajoitus. Katualuetta kadulla on 12 metriä. Jokihaarantien alku- ja loppupäässä on patkä jalankulun ja pyöräilyn yhdistettyä väylää. Yhdistetyistä väylistä toinen johtaa leikkipuistoon ja toinen lenkkipuulle. Muualla Jokihaarantiellä on 5,5 metriä leveä ajorata, mikä mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin. Keskeisen virkistysalueen vierellä on katualue hieman leveämpi ja mahdollistaa pysäköintialueen toteuttamisen. Toinen yleinen pysäköintialue on Jokihaarantieltä joen varteen johtavalla tiellä, pysäköintipaikkoja on alustavasti 15 ja tarkoitettu lyhytaikaiseen pysäköintiin mm. veneilyyn liittyen.
- Kanoottikuja on tonttikatu, jossa on 30 km/h nopeusrajoitus. Kanoottikujan päässä on kääntöpaikka. Kääntöpaikan päästä alkaa jalankulun ja pyöräilyn väylä Jokirinteentielle.

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

Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 pp / 40 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava 2 ap / asunto, jos asuntoja on enintään kaksi. Jos asuntoja on enemmän kuin kaksi, tulee autopaikkoja varata vähintään 1 ap / 75 kem2 kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.

Joukkoliikenteen käytön parantamiseksi myös tällä taajamanosalla on Linjatien katualueella riittävästi tilaa pysäkkiparin toteuttamista varten. On linjastosuunnittelullinen kysymys, voidaanko tällainen parannus tehdä esim. Kellokoski-Järvenpää -linjan 665 osalta.

Palvelut

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa ei ole esitetty yleisten tai kaupallisten rakennusten korttelialueita.

Esteettömyys

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

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Joenrannan selvitysalue on enimmäkseen entistä tai vielä käytössä olevaa maatalousmaata. Metsää on vain alueen eteläpäässä ja Linjatien varrella, ja siitäkin osa on istutettua. Hyvin säilynyttä luonnonympäristöä on jäljellä vain peltoalueen ja Raiviotien vä-

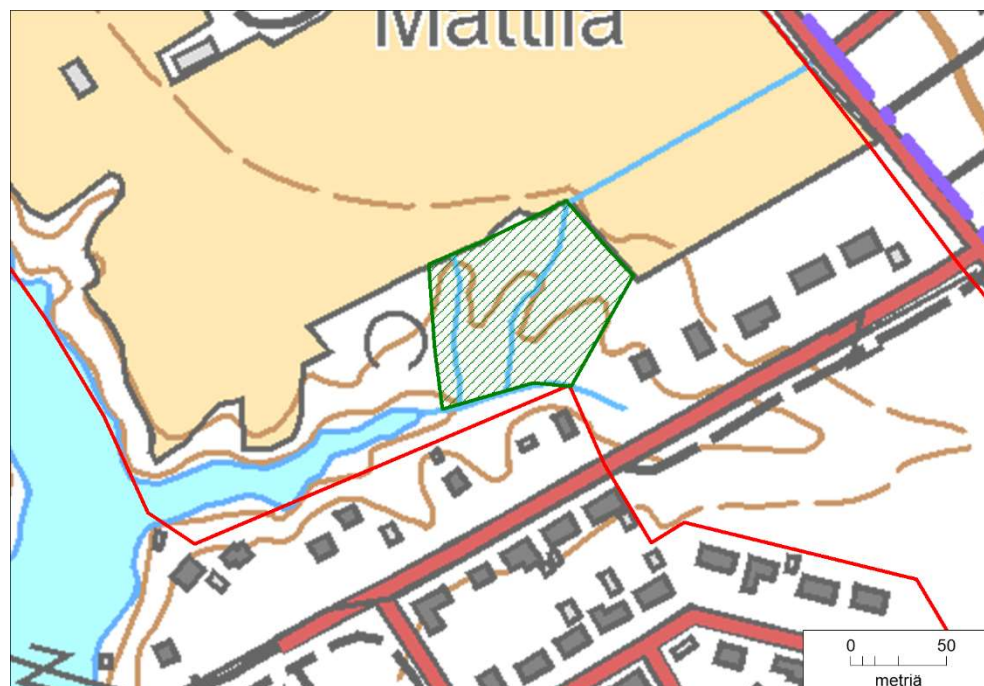
lissä, jossa on varttunutta, kuusivaltaista metsää ja aivan rantaviivalla.

Selvitysalueella ei ole todettu erityisesti suojeltavien lajien tai muiden uhanalaisten lajien esiintymiä, eikä niille hyvin sopivia elinympäristöjä. Alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä tai luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä luonnontilaisia noroja lukuun ottamatta.

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Norot

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

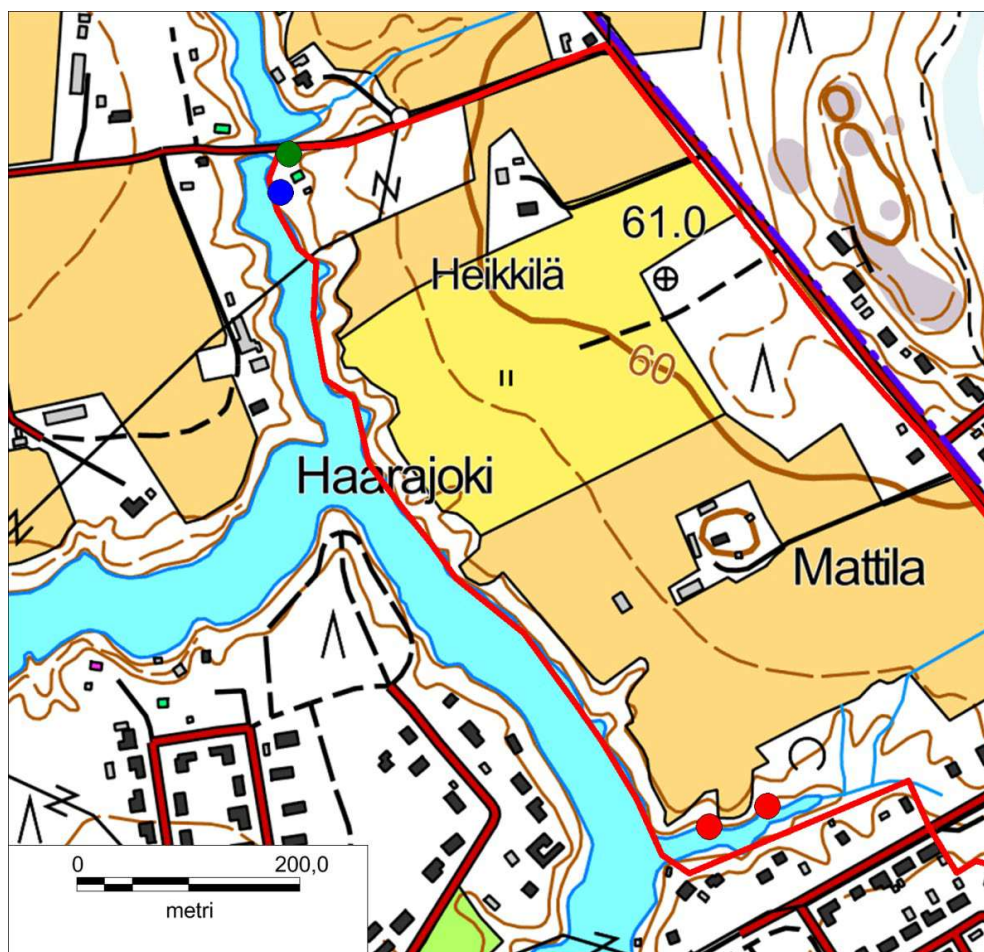


Luontoselvityksessä osoitettu arvokkaan luontokohteen rajaus.

Lepakot

Joenrannan alueen lepakkoselvityksessä tehtiin ainoastaan neljä lepakkohavaintoa. Selvitysalueella ei todettu kasvillisuus- ja luontokohdeselvityksessä sellaisia luonnonkoloja, -halkeamia tai linnunpönttöjä, joissa olisi saattanut olla lepakoiden lisääntymis- ja

levähdyspaikkoja. Lepakkoselvityksen yhteydessä havainnoitiin joidenkin rakennusten läheisyydessä, mutta varsinainen rakennusten tarkistaminen lepakoiden päiväpiilojen varalta ei sisällynyt toimeksiantoon. Alueen maatilat sijaitsevat laajan avoimen peltoalueen ympäröiminä, minkä vuoksi lepakoiden päiväpiilojen esiintyminen niiden rakennuksissa ei ole kovin todennäköistä. Lepakkoselvitysten tulosten perusteella alueelta ei rajata lepakoille tärkeitä kohteita. Pääosa Joenrannan alueen metsistä on lepakoille huonosti sopivia saalistusalueita. Suunnittelualueen etäosan metsä voisi sopia mm. viiksisiipoille, mutta niistä ei tehty havainnoita. Suuri osa Keravanjoen ranta-alueesta voisi sopia vesisiippojen saalistusalueeksi.



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

Kaavaratkaisu

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

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

Virkistys

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Aluetta ympäröi Yleiskaava 2040 ehdotus II:n ja Kellokosken osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti lähivirkistysalue reitistyneen. Alueen keskelle sijoittuu leikki-, oleskelu- ja lähiliikunta-alueet. Laajan rantapuiston alueelle on osoitettu vesistön läheisyyteen veneiden säilytyspaikka.

Mattilanrannan puistoksi nimetty lähivirkistysalue ympäröi uutta asuinalueita aina Linjatieltä Keravanjoelle. Lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää luonnonmukaisena niiltä osin, minne ei ole osoitettu virkistys-, ulkoilu- tai leikkitoimintoja. Toiminnot on tarkoitus keskittää lähelle asutusta leikkipaikan ja lähiliikunta-alueen lähiympäristöön. Rannan tuntumaan on osoitettu alue veneiden säilytykselle. Lähivirkistysalueelle saa toteuttaa virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita. Ulkoilureittien suunnittelussa on huomioitu niin alueen sisäinen virkistyminen kuin laajempikin ulkoilureitistö sekä turvalliset koulureitit. Suunnittelualueelta on osoitettu reittiverkosto kulkemaan itään Linjatielle ja länteen Keravanjoen yli osoitetulle siltavaraukselle ja pohjoiseen kertoen kulkuyhteyksien jatkuvuudesta asuinalueen laajentuessa tulevaisuudessa. Suoraan Raiviotielle voi olla hankalaa saada suoraa reittiä, jos ei pystytäkään kehittämään norojen yli silta- tai pitkospuurakennetta, joita toteutettaessa norojen luonnontilaisuus pysyy häiriöttämänä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Joen rantatörmä ja metsien reunavyöhykkeet toimivat erikokoisten eläimien käyttämänä ekologisenä käytävinä ja elinympäristöinä.

Raiviotien ja peltoaukean välisellä metsäalueella hiekkaisessa rinnemaassa kolme kausikuivaa noroa. Norot muodostavat lähiympäristöineen paikallisesti arvokkaan luontokohteen.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on huomioitu kestävän ja ekologisen rakentamisen periaatteet aluevarauksina, tonttikoossa ja kaavamääräyksissä.

Hulevesiä koskevista kaavaratkaisuista on kerrottu enemmän kohdassa Yhdyskuntatekninen huolto.

Alueella määrätty käytettäväksi puuta rakennusmateriaalina sekä julkisivujen että rungon osalta. Tämä on perusteltua ilmastovaikutusten vähentämiseksi.

Lisäksi kaavassa on annettu määräys, että AO-tonteilla tulee istuttaa vähintään yksi puu tontin 200 m² kohti.

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

Suojelukohteet

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

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

Kaavaratkaisu

Kunnallistekniikan nykyiseen verkkoon tullaan liittymään alueen eteläosasta tai alueen länsipuolelta Keravanjoen alituksella. Vesi-huollon järjestäminen alueelle vaatii pumppaamon jätevesille nykyiseen jätevesiverkostoon yhdistämiseksi. Asemakaavaan on merkitty Kanoottipolun päätyyn ohjeellinen rakennusala jätevedenpumppaamolle (et-6) niin, että rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön istutuksin.

Asemakaavakarttaan on merkitty tilavaraus (20 m²) uudelle puisto-muuntamolle Jokihaarantien varteen lähivirkistysalueen puolelle. Puistomuuntamoille tarkoitettu tilavaraus on merkitty ohjeellisina rakennusosalana (et-2), joille saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen ja istutusten avulla.

Alueen maankäytön muuttuessa vettä läpäisevän pinnan osuus pienenee. Sadannan lisääntyessä ilmastonmuutokseen varautuminen on otettu huomioon hulevesien käsittelyjärjestelmän mitoituksessa ja hulevesien viivyttämismääräyksissä ennen vesien päätymistä Keravanjokeen.

Suunnittelualueen hulevesien ohjaus ja mahdolliset viivytykskeinot on suunniteltu siten, että niiden käsittelyllä ei pilata pintavesistöjä eikä aiheuteta mahdollista tulvan vaaraa. Hulevedet pyritään käsittelemään mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkaa. Suunnittelualueen yleisille alueille on varattu tilaa hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi, myös tonteille on annettu hulevesien käsittely- ja viivytyksvelvoitteita. Katoilta ja piha-alueelta kertyvät hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää tontilla, periaatteella 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Puistoalueeseen rajautuvien tonttien puhtaita katto- ja pihavesiä tulee johtaa hallitusti puistoalueen hulevesien hallintarakenteisiin.

Tonttien hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä tonteilla, jonka jälkeen hulevedet tulee johtaa hallitusti kunnalliseen hulevesijärjestelmään ja/tai puistoalueiden hidastaviin ja puhdistaviin hulevesien hallintarakenteisiin ennen vapautumistaan Keravanjokeen.

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

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

Rakennusaikana pitää huolehtia siitä, että tontilta ei pääse kulkeutumaan Keravanjokeen merkittävästi kiintoainesta. Rakennettaessa tätä ei täysin voi kuitenkaan välttää. Vaiheistamalla alueen toteuttamista siten, että hulevesirakenteet toteutetaan ensi vaiheessa, kiintoaineskuorman päätyminen Keravanjokeen minimoidaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

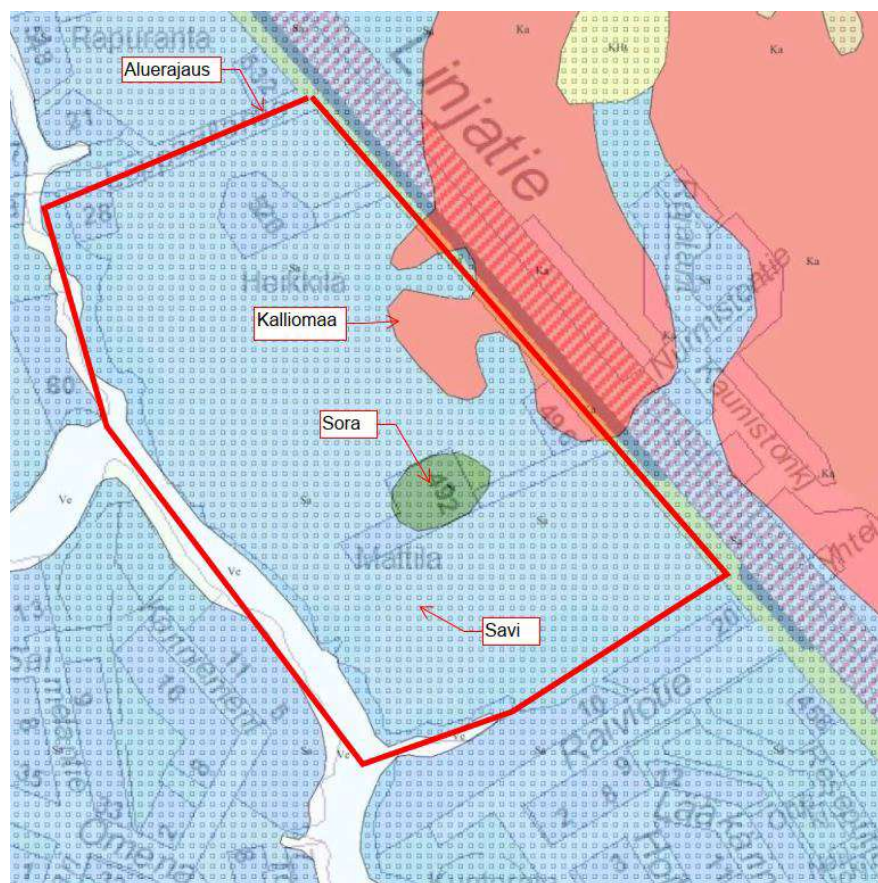
Lähtökohdat

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

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

Säteilyturvakeskuksen radontilastojen mukaan Tuusulassa pientaloasuntojen radonpitoisuuden keskiarvo on 194 Bq/m³ ja mediaani 133 Bq/m³ (mitattuja asuntoja 1379). Uusien asuntojen radonpitoisuus ei saa ylittää arvoa 200 Bq/m³. Alueella on syytä varautua radonturvallisiin ratkaisuihin.

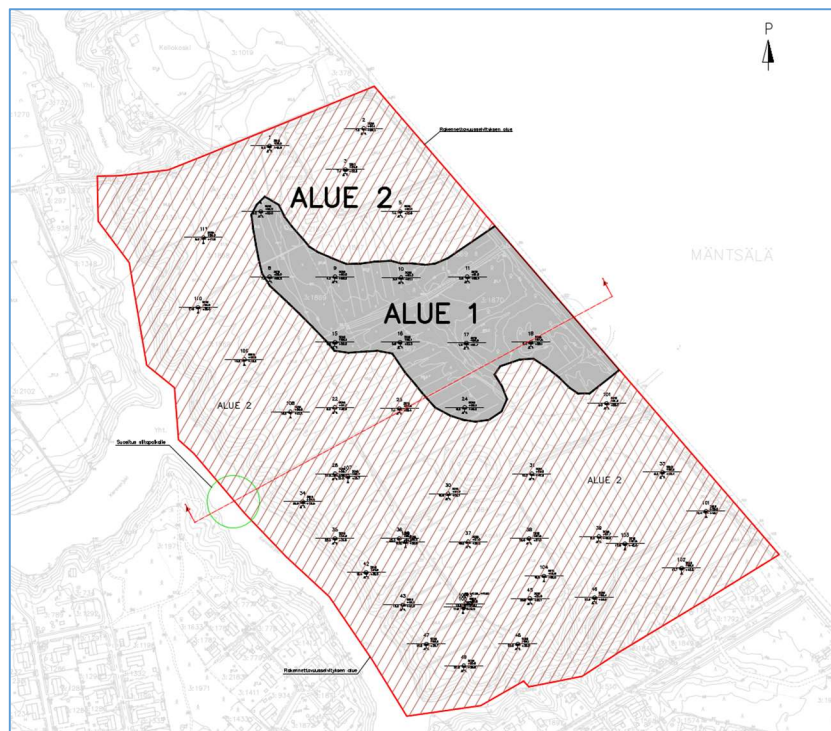
Kaava-alue ei kuulu luokiteltuun pohjavesialueeseen.



Maaperäkarta alueelta (Rakennettavuusselvitys, Sweco)

Kaavaratkaisu

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



Rakennusten perustamisarvion rajauskartta (Sweco)

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

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

Ennen rakentamisen aloittamista on pohjasuhteet ja perustamistavat varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa. Kellokosken osayleiskaavan yhteydessä tehdyn liikennelaskelman mukainen

Linjatien ajoneuvoliikenne tai nykyiset liikennemäärät eivät aiheuta merkittävää liikennemelua, joka aiheuttaisi erityisiä huomioita otettavia seikkoja asuin- tai muiden rakennusten tai rakenteiden sijoittelussa.

Kaavaratkaisu

Melko vähäistäkin liikennemeluhaittaa on pystytty vähentämään osoittamalla Linjatien varteen rakennettavien tonttien rakennusten pääharjasuunnat ja sijoittamalla päärakennukset tontin koillis-laidalle.

Rakennuksen julkisivun on suotavaa olla melko pitkä Linjatien varressa, mutta tätä ei edellytetä asemakaavamääräyksellä.

Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä kokouksessaan 27.1.2021. Kaavassa esitetty nimistö perustuu nimistötoimikunnan ehdotukseen. Nimistö perustuu alueen maisemallisiin ja historiallisiin ominaispiirteisiin.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

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

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntatekniikan toteuttamisen kustannusarvion mukaan: katujen, vesihuollon ja yleisten alueiden rakentaminen maksaa 4,5 milj. €, ilman vesihuoltoa yhdyskuntatekniikan kustannukset ovat noin 3,25 milj. €. Keravanjoen ylittävän sillan rakentaminen noin 1,5 milj.€. Kustannukset on ilmoitettu arvonlisäverottomina. Kunnan omistamalle alueelle sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan 3,7 milj. euroa ja maankäyttösopimuskorvaukseksi arvioidaan noin 0,05 milj. euroa. MRL:n tarkoittama maankäyttösopimus pyritään solmimaan yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön omistajan kanssa.

Kaavatalous on yhteensä ilman vesihuoltoa ja Kariniemensillan kustannuksia +0,5 milj. € ja sillan kanssa -1,0 milj. €.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue toteutuessaan tiivistää ja eheyttää olemassa olevaa taajamarakennetta ja lisää alueen asukasmäärää noin 230 asukkaalla. Alueelle sijoittuva asuntorakentaminen tukee Kellokosken palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

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

Vaikutukset luontoarvoihin

Rakentaminen muuttaa alueen luonnonoloja vaikuttamalla vesien pintavaluntaan sekä pienilmastoon, mikä heijastuu alueella säilyvään kasvillisuuteen. Hulevesien käsittely ja viivyttäminen alueella vähentää Keravanjoen vedenlaatuun kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaavassa on osoitettu suojeltaviksi Raiviotien pohjoispuoliset norot ja niitä reunustava metsä rajattiin paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi (sl-3).

Rantavyöhykkeen pääosin luonnontilaiseksi jättäminen ja riittävän leveä lähivirkistysalue takaavat nykyisen ekologisen käytävän säilymisen. Ekologisten käytävien jatkuvuus on otettu huomioon kaavatyössä ja alueen keskeiset ekologiset- ja viheryhteydet säilyvät.

Rantavyöhykkeen suurelta säilyttäminen nykyisenlaisena takaa myös lepakoille ja linnustolle hyvän elinympäristön. Rantavyöhykkeen ja sl-3 -osa-alueiden ohella ei alueella ole linnustollisesti arvoa, koska ylempänä olevat peltoalueet eivät ole tulvaherkkiä.

Vaikutukset maisemaan

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

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa ympäristöä vähentämällä vapaata peltoalaa muuttaen sen rakennetuksi ympäristöksi. Maisema-arvojen säilyminen on osaltaan huomioitu kaavatyössä. Rakentaminen rajautuu pellolle jättäen Keravanjoen rantaan leveän lähivirkistysalueen, joka pehmentää maiseman muutosta. Samalla leveä rantakaistale mahdollistaa rannan elinympäristön säilymisen luonnonmukaisena. Rakentamisen mittakaava osaltaan huomioi maisemalliset arvot. Kaavassa on sallittu rakentaminen enintään kahteen tasoon.

Kaavan liitteenä oleva havainneaineistolla esitetään vaikutuksia maisemaan. Maiseman muutos on melko vähäinen rannan suunnasta katsottaessa, vaikka rakentamisen alue on laaja siinä mielessä, että rakentamisen korttelialueet ovat melko kaukana rannasta. Linjatieltä katsottaessa muutos on merkittävä, kun rakentamaton entinen peltoalue muuttuu pientaloalueeksi.

Vaikutukset virkistykseen

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

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

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

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

Ilmastovaikutukset

Ilmastonmuutos on otettu huomioon varautuen hulevesien käsittelytarpeisiin alueen sisällä ennen hulevesien johtamista Keravanjokeen. Tämän lisäksi edellytetään kaavamääräyksiin käyttämään puuta julkisivu- ja runkorakennemateriaaleina. Tämän lisäksi edellytetään, että tonteille istutetaan puita. Ottaen huomioon, että alueen maankäyttö on suurelta osin päätetty lainvoimaisessa osayleiskaavassa eikä siten esim. taajaman asukasmäärän lisäämistä suotuisemmassa kohdassa ole tarpeen tutkia, voidaan sanoa, että ilmastovaikutukset on minimoitu hyvin.

Liitteenä 4c on ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista tämän kohteen osalta.

TOTEUTUS

Asemakaavan on tarkoitus toteutua vaiheittain muutaman vuoden kuluessa lainvoimasta, riippuen tonttikysynnästä. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka on liitteenä. Kunnan luovuttaessa tontteja, on käytäntönä ollut, että rakentamistapaohjeeseen sitoutetaan tontinluovutusehdoissa.

Alueen toteuttamisen aikataulutetaan vuosittain päätettävän yhdyskuntatekniikan rakentamisen aikataulutuksen yhteydessä. Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on arvioitu, että tämän asemakaavan alueen yhdyskuntatekniikka ja virkistysalueen hulevesirakenteet rakennetaan vuonna 2024. Asuintonttien toteuttaminen voisi näin ollen alkaa arviolta vuonna 2025.

Oletettavasti asemakaavan mahdollistama siltarakenne toteutetaan erillisen aikataulun mukaan, ei siis välttämättä samassa aikataulussa muun alueen yhdyskuntatekniikan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

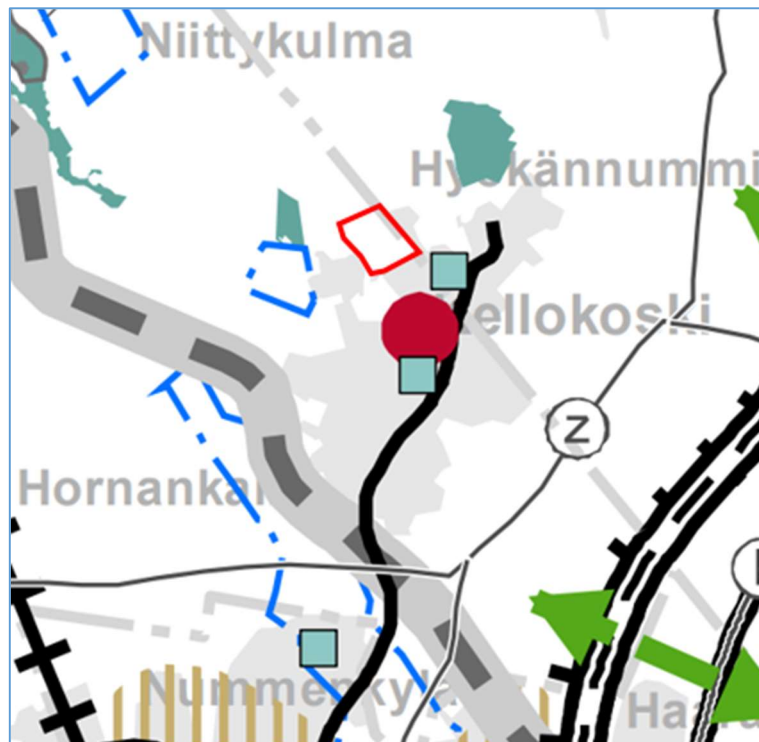
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

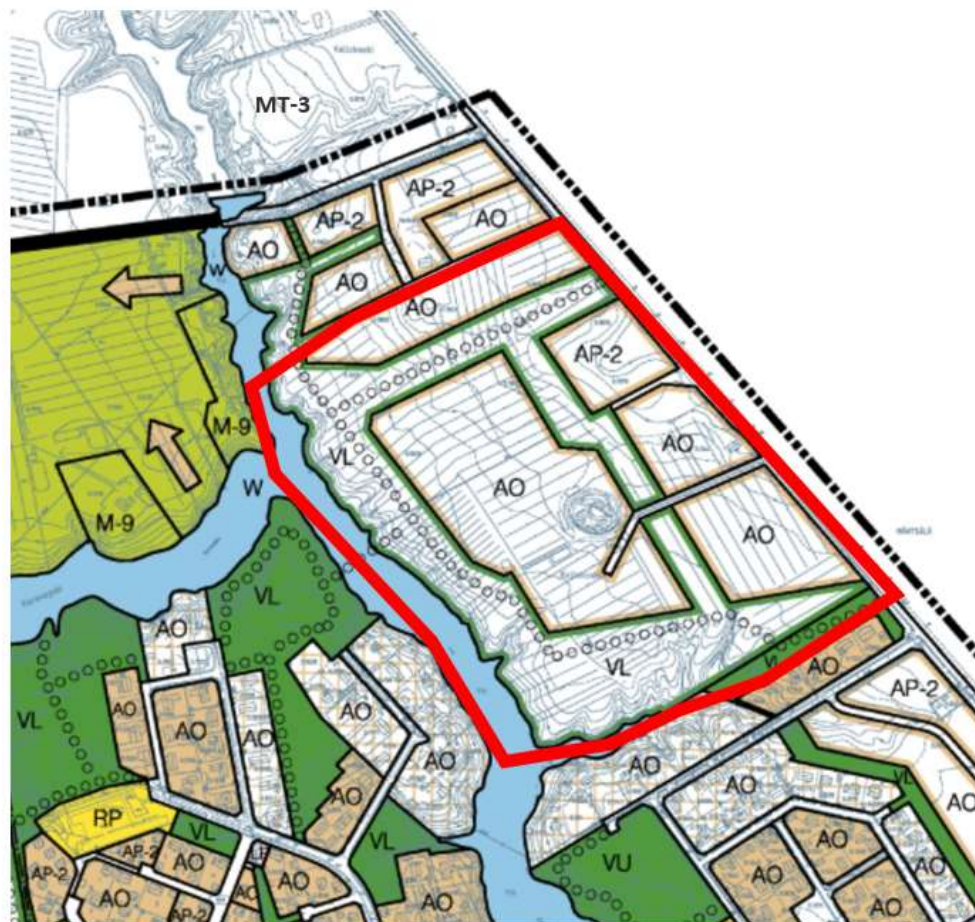
Maakuntakaava



Ote Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Yleiskaava



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

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

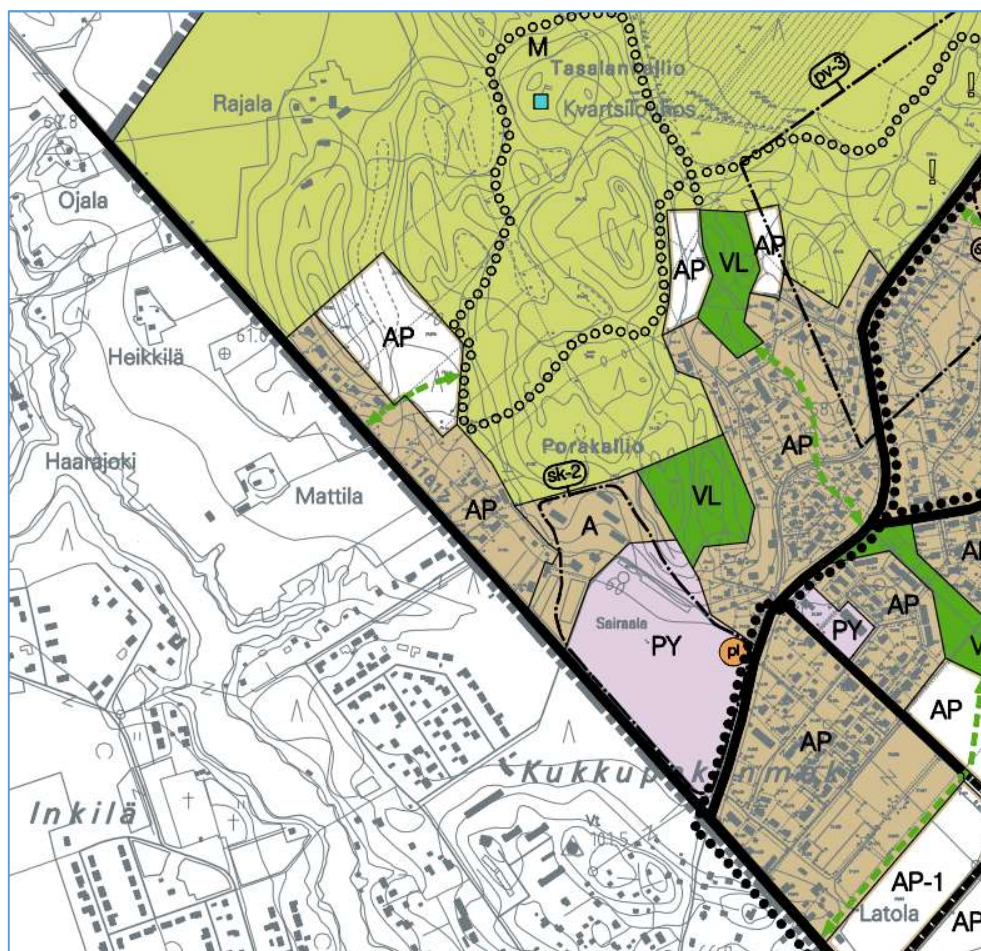
Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan Kellokosken osayleiskaavan mukainen, mutta poikkeaa siitä vähäisessä määrin siten, että asuinalue sijoittuu osayleiskaavassa osoitettua idemmäksi Kervanjoen rannasta. Tällä tavoin on huomioitu paremmin rantavyöhykkeen maaperä, maisema-arvot sekä laaja yhtenäinen rantapuisto. Asemakaavaratkaisu poikkeaa osayleiskaavasta lisäksi erillispientalovaltaisen (AO) ja pientalovaltaisen (AP) alueen sijoittumisen osalta ja korttelirakenteen osalta. Osayleiskaavassa Leppäsilantien eteläpuolelle osoitetut pientalovaltaiset asuntoalueet on otettu huomioon jo tässä asemakaavatyössä, jolloin viheryhteys koilliseen on hieman osayleiskaavassa esitettyä pohoisempaa.

Tämä muutos ei luo ristiriitaa Mäntsälän puolen yleiskaavan osalta. Talotyyppien muuttaminen hieman enemmän omakotitalomaisemmaksi ei muuta alueen asukasmääräolettamaa merkittävästi eikä se siten tuota kielteisiä vaikutuksia. Toteutumaton yhtiömuotoisten asuintonttien varanto Kellokoskella antaa perusteita painottaa nimenomaan omakotitalorakentamista tällä alueella.

Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksytty, mutta ei vielä lainvoimainen. Yleiskaava 2040:ssa suunnittelualueelle tai sen ympäristöön ei ole osoitettu merkintöjä. Kellokosken osayleiskaava on voimassa suunnittelualueen osalta myös yleiskaava 2040:n lainvoiman saamisen jälkeen..

Hyökännummen osayleiskaava

Mäntsälän kunnanvaltuusto hyväksyi 14.11.2005 § 99 Hyökännummen osayleiskaavan.

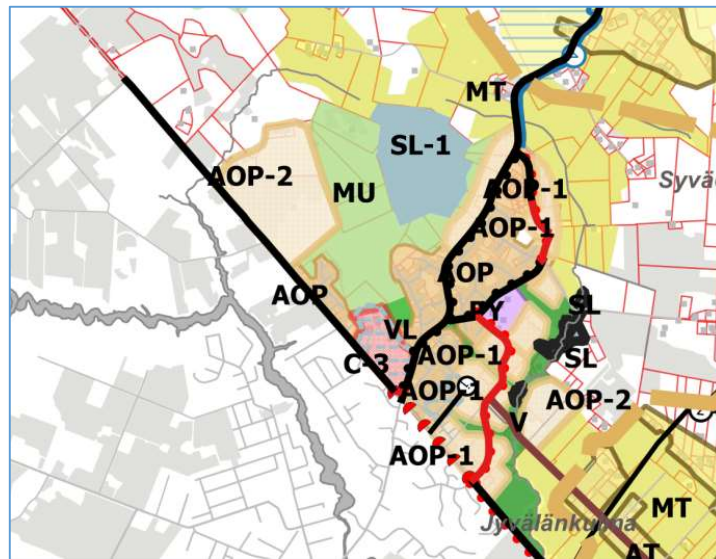


Osayleiskaavassa Linjatien varteen on merkitty pientalovaltaista asuinrakentamisen aluetta (AP) ja tämän koillispuolelle maa- ja metsätalousaluetta (M). Osayleiskaavakartassa Tuusulan puolelle

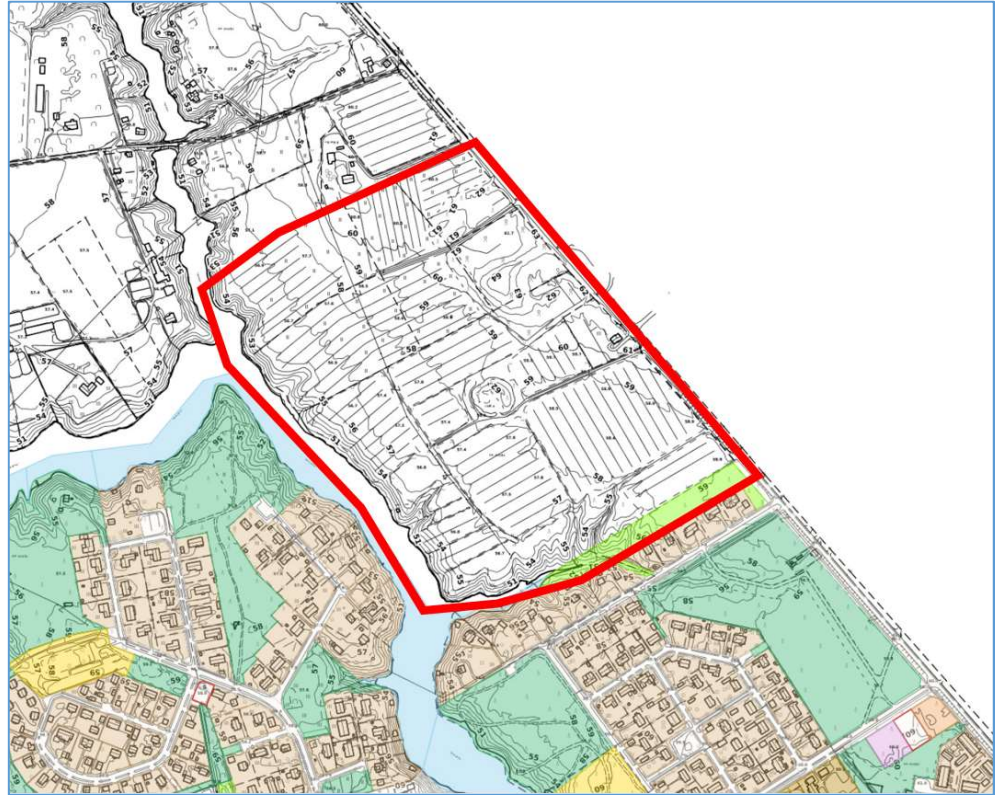
merkityn Mattilan tilan kohdalta on merkitty viheryhteystarve vihreällä katkoviivalla. Määräyksen mukaan viheryhteys on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja että yhteyden sijainti ja laajuus tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Mäntsälän yleiskaava 2050

Mäntsälän kunnassa on vireillä koko kuntaa koskevan yleiskaavan laadinta. Joenrannan alueen koillispuolelle on yleiskaavaluonnoksessa merkitty pientalojen alueita (AOP) sekä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) -alueet. AOP-2 -merkinnällä oleva alue toteutuu luonnoksen mukaan vuoden 2040 jälkeen.



Asemakaavat



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

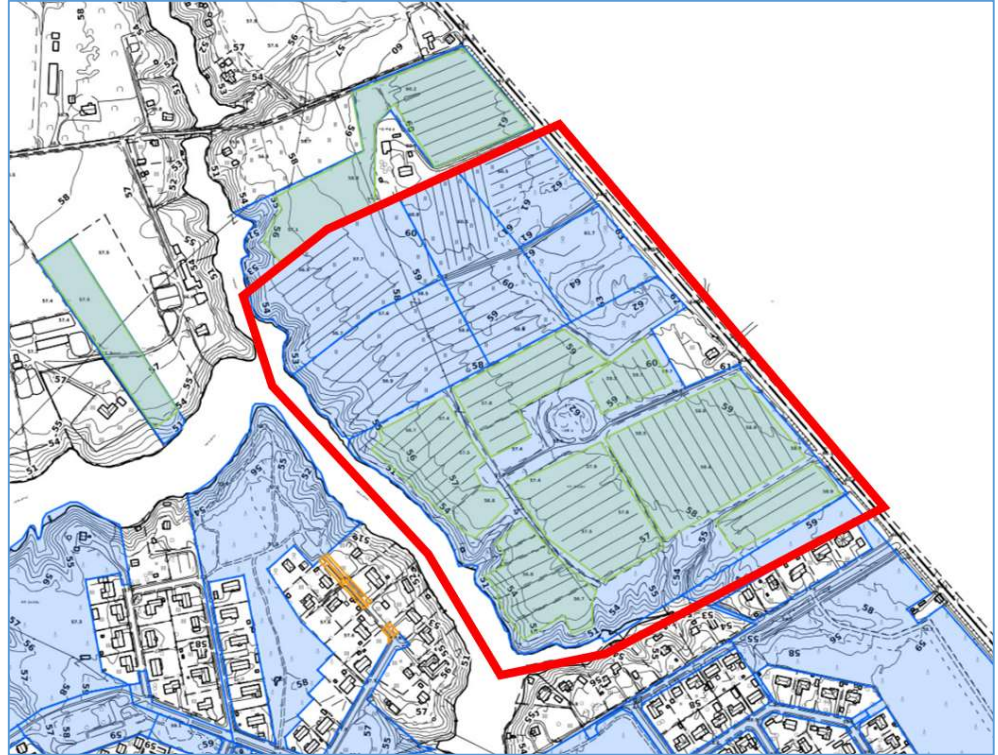
Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen kaakkoisreunassa on kapea maakaistale, joka on osoitettu rakennuskaavassa maanviljelysalueeksi (MV). Suunnittelualueen länsireunassa on vesialue (W). Näillä alueilla on voimaissa Kellokosken rakennuskaava vuodelta 1967.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja se täyttää asemakaavan pohjakarttana käytettävään kartan vaatimukset.

Maanomistus

Suunnittelualueella on yksi yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Kaava-alue on muilta osin Tuusulan kunnan omistuksessa.



Kartalla näkyy sinisellä kunnan omistama alue ja valkoisella värillä yksityisomisteinen maa. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä viranomaistahojen kanssa lausunnotmenettelyn kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

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

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

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista aloitusvaiheessa

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

Yhteenveto mielipiteistä aloitusvaiheessa

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

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnosta kokouksessaan 10.3.2021, hyväksyi asema-kaavaluonnoksen ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.3. – 10.5.2021.

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaan Viikko-lehdessä.

Kaavaluonnosta koskien järjestettiin kaksi asukastilaisuutta Teams-sovelluksen välityksellä 29.3.2021 ja 29.4.2021. Näiden muistiot ovat liitteenä.

Yhteenveto lausunnonantajien kannanotoista luonnosvaiheessa

Luonnosaineistoon liittyen lausunnonantajien kannanotot kohdistuivat Linjatien kehittämiseen, hulevesiin, ilmastovaikutuksiin, luontoarvoihin ja sähkönjakeluun.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavatyötä varten on teetetty hulevesisuunnitelma, jonka seurauksena kaavaehdotukseen on tarkennettu hulevesimääräyksiä. Linjatien kehittämistä varten kaavassa on jo luonnosvaiheessa varattu Linjatielle katutilaa mahdollisen kevyen liikenteen väylää varten. Ilmastovaikutuksia ja luontoarvojen lisäselvitystarvetta on tarkasteltu ehdotusvaiheessa.

Yhteenveto mielipiteistä luonnosvaiheessa

Kaavaluonnoksesta saatiin kirjallisia mielipiteitä kolme kappaletta. Mielipiteet kaavaluonnoksesta kohdistuivat pääasiassa maisemallisiin vaikutuksiin, luontoarvojen säilyttämistarpeeseen, liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen sekä rakentamisen määrään.

Mielipiteet on otettu huomioon ja osin niiden johdosta tehty tarkistuksia lähivirkistysalueen osa-aluemerkintöihin (puiston virkistystoiminnot), hulevesirakenteiden sijoitteluun alueella, rantapuuston säilyttämiseen ja kaavaselostuksen liikennetietoihin.

Asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen

1. Kaavaselostusta ja tämän liitteitä on täydennetty
2. Luonnosvaiheessa kerätty palaute ja laaditut vastineet liitetty selostukseen.
3. Vaikutusten arviointia on täydennetty
4. Rakentamistapaohjeet on laadittu ja asemakaavan liitteenä

Asemakaavassa ja sen määräyksissä

5. Saunan rakennusala poistettu rannasta
6. Hulevesirakenteiden sijaintia muutettu
7. Sitovia ja ohjeellisia lähivirkistysalueen osa-aluemerkintöjä on poistettu. Reitistöä on muokattu. Suurelta osin lähivirkistysalueen käyttö määritellään puistosuunnitelmalla.
8. Korttelialueita on muokattu siten, että omakotitalotontteja on enemmän. Yhtiömuotoista rakentamista voi toteuttaa luontevasti kortteliin 7056.
9. Yhtiömuotoisten asuinrakennusten tonttien rakennusoikeutta on lavennettu siten, että niille saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sekundaarituloja määräyksessä osoitettu määrä.
10. Valkamanpuiston nimi on muutettu Mattilanrannan puistoksi ja Poijupolun nimi muutettu Airopoluksi
11. Airopolun rannan välinen yhteys merkitty ohjeellisena puistopolkuna.
12. Korttelin 7055 ajoyhteyksiä muutettu niin, että kirvesvarsi jakautuu puoliksi kahden tontin kesken. Näin saman ajoyhteyden kautta muodostuu ajo- ja maanlaisen johdon yhteys jälle tontille.
13. Liittymäkieltomerkintöjä korjattu ja lisätty Jokirinteentien varteen pohjoisempaan kortteliin ohjaten kulloisenkin neljän omakotitalotontin tonttiliittymät samaan pisteeseen
14. Linjatien vastaisten tonttien rakennusaloja muokattu, raja kiinni nuolet poistettu Linjatien puolelta
15. Kahteen kerrokseen rakentamisen vaatimus poistettu Linjatien varressa olevilta tonteilta
16. Lisätty harjasuuntamerkinä ja tarkennettu merkintöjen määräyksiä
17. "Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana" poistettu yleisistä määräyksistä.
18. Rakennusalojen rajoja on väljennetty muutamilla korttelialueilla. Samalla poistettiin muutamien tonttien osalta velvoite rakentaa rakennusalan raja kiinni.
19. Asuinrakentamisen tonttien istutusmääräys on muotoiltu joustavammaksi.
20. Johtorasitemerkinnät lisätty ns. kirvesvarsitonteille Linjatien viereisessä korttelissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Eritelty lautakunnalle

Tuusulassa 23.11.2022
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola