

## KELLOKOSKEN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kuntakehityslautakunta	§ 85	27.8.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 4	18.1.2017
Kunnanhallitus	§ 98	20.3.2017
Kunnanhallitus	§ 233	22.5.2017
Kuntakehityslautakunta	§ 85	31.5.2017

### **Kkl § 85/27.8.2014**

#### Sijainti ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatievarrella ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Mariaeforsin ruukki ja Kellokosken sairaalan RKY aluetta Vanhan valtatievarrella länsipuolelta.

Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa HUSin Kellokosken toimiva sairaala-alue, jossa on merkittäviä maisema-arvoja; lähellä Ruukin patoallasranta-alue, suojeltavia rakennuksia ja vanhoja puita. Vanhan valtatievarrella itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut aiemmin sairaalan kasvihuoneita. Alue rajautuu Tähkääntien ja Nystenintien ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. Pohjoisessa aluetta rajaavat Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä Carlanderintie ja Ruukin kuja. Kellokosken sairaala-alue rajautuu etelässä Ruukin vanhaan teollisuusympäristöön ja patoon, joka toimii jalankulku- ja pyöräilyreitteinä Keravajoen eteläpuolelta.

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta. Vanhan valtatievarrella itäpuolella sijaitsee kunnan maata, jota kunta on hankkinut maakaupoilla HUSilta. Asemakaavan muuttamiselle on tarve, koska nykyinen Vanhan valtatievarrella itäpuoleinen on avointa joutomaata.

Asemakaavan muutoksen kohteena on keskustan muodostamisen osalta Vanhan valtatievarrella itäpuoleiset alueet ja sairaalan toiminnan mahdollistaminen jatkossakin on asemakaavan tarkoituksena. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan rakennussuojelumerkinnot ja kartoitetaan mahdolliset lisärakentamisen paikat sairaalan alueella. HUS on ilmoittanut että tarvetta lisärakentamiseen ei ole, mutta alueen tulevan kokonaiskehittämisen kannalta mahdolliset kehittämispäivät kartoitetaan.

Kellokosken keskustan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitettu osoittamaan pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Suunnittelualueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyön 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.

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 patoaltaan yhteyttä, johon myös keskustan kevyenliikenteen yhteydet tulee yhtyä.

#### Kaavatilanne

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

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Tuusulaan ollaan laatimassa koko kunnan yleiskaavaa 2040 tavoitevuodelle. Yleiskaava on parhaillaan nähtävillä 11.8.-30.9.2014 välisenä aikana. Yleiskaavan tavoitteiden mukaista olisi tiivis Kellokosken keskusta.

Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi, lainvoimainen kaava. Valtuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja osayleiskaavan voimaantulosta kuulutettiin 6.4.2011. Osayleiskaavassa Kellokosken keskustan asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) tai olennaisesti muuttuvaa aluetta(C, punraja). Alueen katuverkko on ohjeellinen. Osayleiskaavan mukaisesti alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114§ mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä.

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 valtatie 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.

Asemakaavan laatimisesta on tehty suunnittelualan itäpuolisten maanomistajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus. HUS on neuvottelukumppanina kulttuuriympäristön säilyttämisestä käytävien rakennussuojelumerkintöjen osalta. HUS sairaalan kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta. HUS on ilmoittanut, ettei sillä ole tällä hetkellä lisärakentamistarvetta alueella.

Kellokosken sairaalan psykiatrian hoito on osa HUS psykiatrian toimintaa, joka on muutoksessa parhaillaan. Kellokosken sairaalan psykiatrian yksikkö kuuluu osana laajempaa HUS -alueen psykiatrian kokonaissuunnitelmaa 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.

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. OASia on tarkennettu viranomaisneuvottelun pohjalta ja aluetta on laajennettu katualueen osalta Linjatielle saakka.

#### Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosta esitetään luonnosvaiheessa kolmena erilaisena luonnosvaihtoehtona, joissa jatkosuunnittelussa on tavoitteena koota vaihtoehdoista osaratkaisut, jotka parhaiten soveltuvat Kellokosken keskustan kehittämiseen. Osa-alueiden numerointi (1-17) helpottaa mielipiteiden ja lausuntojen antamista. Vaihtoehtojen kuvaukset on tiivistetty numeroiksi liitteessä 5. Vaihtoehdot A ja C ovat päävaihtoehtoja ja ve B on välvaihtoehto, jossa on tutkittu erilaisia ratkaisuita suhteessa päävaihtoehtoihin.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa taajaman asuntokauma täydentyy kylmäiseksi. Olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään ja eheytetään mm. muuttamalla Vanhaa valtatie kaduksi. Kevyenliikenteen yhteyttä poikittaisliikenteessä parannetaan sekä itäpuoleinen kl-yhteys pohjoiseen jatkuu Linjatielle Mäntsälään saakka.

Kellokosken sairaalan toiminta kaava-alueella on mahdollista kaikissa luonnoksissa. Vaihtoehtojen lisärakentamista on tutkittu enemmän asuinrakentamisen kannalta kuin sairaalan toimintojen kannalta, koska sairaala on 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 kiertoliittymällä. Vaihtoehdossa on erilaisia liittymisratkaisuita korttelirakenteen sisälle.

Vaihtoehto A: ssa suunnitelma on keskitetty kauppojen ympärille, jotka sijoittuvat nykyistä kaupallista toimintaa pohjoisemmas uuden kiertoliittymän läheisyyteen. Synergia kauppojen kesken voi saada aikaan myös erikoiskauppaa. Torin sijainti on kaikissa vaihtoehdoissa keskeisesti, vaihtoehdossa A kaupat hyötyvät torin sijainnista, kulku kauppoihin vastakkaisista kulmista. Keravajoen rantoja on hyödynnetty tässä vaihtoehdossa eniten.

Vaihtoehdon B tarkoituksena on osa-alueittain kertoa erilaisesta tontin käyttämahdollisuudesta vaihtoehtoihin A ja C verrattuna. Sairaalan alue on jätetty lähes ennalleen vastaanottokeskusta myöden. Suunnitelmassa kaupat ovat molemmat oman kiertoliittymän lähellä ja molemmista on ajoysteys sivukadun puolelta; pohjoisessa kaupassa Nystenintieltä ja eteläisessä kaupassa Carlanderintieltä. Ratkaisussa kaupan toiminnot on hajautettu.

Asuntoalueet toteutetaan kaikissa vaihtoehdoissa suhteellisen pienimittakaavaisesti. Vaihtoehdossa B korttelirakenne on suurempi ja vinosti katuun nähdessä sijaitsevat L-talot 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.

Vaihtoehdossa C kauppojen sijainti on suhteellisen tiiviisti Roinilanpellon puiston ja sairaalan välisen yhteyden eteläpuolella. Kauppojen välisissä kortteleissa on edellytyksiä erikoiskaupalle, samoin vastaanottokeskuksen paikalla toteutuessaan edes osittain muuna kuin sairaalan rakennuksena.

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Maria Suutari-Jääskö, p. 040-314 3517

Kaavaselostus on liitteenä.

Ehdotus  
kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa asemakaavan muutosluonnokset MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Vesa Lundberg usean jäsenen kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

" Nähtävilläoloaikana keskustan tehokkuuden lisäämistä (kerroskorkeus), sekä maanpäällisen pysäköinnin lisäämistä tutkitaan."

Kuntakehityslautakunta hyväksyi muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- Nähtävilläoloaikana keskustan tehokkuuden lisäämistä (kerroskorkeus), sekä maanpäällisen pysäköinnin lisäämistä tutkitaan.

Pöytäkirjaan merkittiin, että kaavoituspäällikkö Asko Honkanen ei osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon intressijääviyden vuoksi. Asian esittelijänä toimi kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo. Lautakunnan jäsen Antti Seppälä poistui kokouksesta klo 19.11 ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa. Seppälän tilalle saapui kokoukseen hänen henkilökohtainen varajäsenensä Lars Winqvist.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 19.11-19.20.

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 itään 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 valtatieä 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)hoidettavaksi alueeksi mahdollistaa jylhän puuston ja arboretumin ja ruusupuiston säilymisen Kellokosken sairaalan hoitohistoriaan liittyvänä puutarhamaisena alueena.

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

Vanhan valtatie muuttaminen katualueeksi mahdollistaa sen kaventamisen eteläosasta visuaalisesti mm. tuomalla puita katualueella ja siirtämällä itäpuolen kevytliikenteen lähemmäs rakennuksia, sekä mahdollistaa kadunvarsipysäköintiä keskustan alueelle. Bussipysäkkien keskittäminen torin lähelle kevyenliikenteen korotettuun ylityspaikan pohjoispuolelle, sekä kiertoliittymien toteuttaminen hiljentää läpiajavan liikenteen nopeuksia.

### **Palaute kaavaluonnoksesta**

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. Lisäksi luonnoksesta järjestettiin Kellokosken Ruukin kahvila Kinuskillassa avoin yleisötilaisuus 1.10.2014, jonka tiivistelmä on kaavaehdotuksen liitteenä.

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

## **Kaavaehdotuksen kehittäminen**

Kellokosken keskustan aluetta kehitettiin kolmesta luonnosvaihtoehdosta saadun palautteen perusteella. Rakenteelliseksi vaihtoehdoksi Vanhan valtatie itäpuolella valittiin vaihtoehto A, jossa Roinilanpellon ja sairaala-alueen itälänsuuntaisella 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 kylämyönteisyyttä
- 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:lla on tavoitteena, että Kellokosken sairaalakampuksesta luovutaan ainakin pääosin siinä vaiheessa kun on vapautunut tarkoituksenmukaista tilaa muualta. Muutoksen myötä vastaanottokeskuksen rakennusta (matala yksi-kerroksinen rakennus Ruukin pohjoispuolella) on purettu syksyllä 2016.

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

Kaupan kortteleiden 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 valtatievarrella 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.

Kaupallinen selvitys osoitti, että alueen ostovoima riittäisi suurentamaan kauppojen kokoa. Tällä kaavalla mahdollistetaan kehittäminen, ja tulevassa kaavassa toteutetaan muutos nykyisten kauppojen paikalle.

### **Asemakaavan mitoitus**

Asukasmäärän mitoitusperuste on 1 asukas 50 kerrosneliometriä 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 Toimelassa on 400 k-m<sup>2</sup> asuinliikekorttelin rakennusoikeus.

Korttelialueiden tehokkuus on e=0,6 AK ja A-korttelialueilla 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 valtatievarressa.

AK46 -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 korkeisen 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. Toritoimintaan liittyvää pysäköintiä saa sijoittaa tilapäiseen pysäköintiin to-1 alueelle 5% kokonaispysäköinnin määrästä. Erikoiskauppaa on mahdollistettu KM-kortteliin ja sen tulee sijaita to-1-alueeseen liittyvän alueen julkisivussa, kuten kaupan pääsisääkäyntien. Torimaisen (to-1) alueen pintamateriaalien ja suunnittelun tulee olla laadukasta ja liittyä poikittaiseen Kellotoriin saumattomasti, hulevesien hallinta viivytysaltaita sallitaan alueella.

Y-korttelialueet on pääasiassa osoitettu kaavassa säilyvinä korttelialueina.

#### Yleiset alueet

##### *Liikennealueet*

Vanha valtatie muutetaan kaavassa maantiestä kaduksi Lasipalatsilta Linjatielle. Nystentintien liittyminen Toimelantien kohdalla kiertoliittymällä Vanha valtatiehen. Kevyenliikenteen ylityspaikkoja Nystenintiellä kaksi, kiertoliittymässä neljä, torin 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 kaavamutokset. Y-4 kortteliin on osoitettu ajoyhteys pohjoisenpuolen tonteille.

#### Tekninen huolto;

##### Vesijohto- ja jätevesiverkosto ja hulevedet

Vesihuollon yleissuunnitelma teetetään kaavaehdotuksen jälkeen.

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 yleissuunnittelussa myöhemmin.

Maaperän rakennettavuus on heikohko, 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.

### Liikenneverkko

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 Carlanderintie/Ruukinkuja – Linjatien. Vanha valtatie tulee sijaitsemaan pääosin nykyisen tiealueen rajojen mukaisesti. Tieosuuden muuttuminen kunnan kaduksi mahdollistaa kadun kehittämisen paikallisen liikenteen ja toimintojen tarpeista lähtien. Kaava-alueen eteläosassa Vanha valtatie- Carlanderintie-Ruukinkuja liittymään varataan tilaa kiertoliittymän rakentamisen mahdollistamiseksi, samoin kuin Vanhan valtatie- Nystenintien ja Toimelantien liittymään. Kiertoliittymät alentavat kadun ajonopeuksia ja rauhoittavat liikennettä Vanhalla Valtatiellä keskustan kohdalla parantaen liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä. Keskustan alueella katualue suunnitellaan siten, että katualueelle mahtuu viherkaista, johon näkemäalueet huomioiden istutetaan 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. Torialueen läheisyydessä olevien yksityisten korttelialueiden kadunpuoleiset osat tulee suunnitella liittymään ympäröivään katualueeseen luontevasti.

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

Ratkaisun tarkoituksena on rauhoittaa läpiajavaa liikennettä ja tehdä ympäristöstä turvallisempaa asukkaille. Kevyenliikenteen verkko yhdistää Vanhan valtatie molemmat puolet keskeisellä alueella Roinilanpellonpuiston ja sairaala-alueen välillä.

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 vaaranna 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 Valtatien nopeusrajoitus suunnittelualueella on nykyisellään 40 km/h. Näillä lähtötiedoilla Vanhan Valtatien liikenteen aiheuttama lähtömelutaso on päiväaikaan noin 59 dB ja yöaikaan noin 51,5 dB. Kaavatyön yhteydessä Vanhan Valtatien 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).

#### Rakennettu ympäristö

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, rakennusosalalle 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 säilymisen 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 miljöö rakennuksineen ja puistoineen muodostaa arvokkaan kokonaisuuden, jotkut vanhat reittilinjat 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 luo -merkinnöillä, jotka rajoittavat muutoksia. Puunkaadolle voidaan määrätä maisemaluvan tarve, jolloin hoitoa voidaan pohtia yksityiskohteisessa 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.

#### Kaavatalous

Kyseessä on yhdyskuntarakennetta tiivistävää keskustarakentamista, joka nojautuu voimakkaasti kunnan nykyiseen infrastruktuuriin ja osaltaan tehostaa sen käyttöastetta. Näin ollen, odotettavissa olevat kunnan omistaman maan myyntituotot ovat suhteessa hankkeen vaatimiin investointikustannuksiin kohtuullisia. Katualueen suuruus koko kaavaehdotuksen kaava-alueeseen verrattuna on suuri, liikenteellisesti tarpeellinen.

Kaavatalous tulkinnan mukaisesti tuottoja kunnalle tulee myyntituloina 2.700.000 euroa. Kunnallistekniikan parantamisen ja kadunrakentamisen menoja kustannuksista muodostuu keskeisellä kaava-alueella 2.700.000 euron verran (Vanha valtatie plv 260-640), Toimelantie, Nystenintie, Korjauspajankuja, Tallikuja, Konradinpolku, Roinilanpolku pp, Kellotori, Puuvers-taanpolku). Kaava on kokonaistaloudellisesti lähellä nollaa, mutta vaiheittain toteutettava katualueen kaavan myötä mahdollistuva Vanhan valtatie parantaminen on lisäkustannuksena noin 2,3 miljoonaa euroa. Arvio tarkentuu toteutusvaiheessa, luonnosvaiheessa kustannusarvio vaihtoehdon A mukaisesti oli n. 4 miljoonaa euroa koko kaava-alueella.

#### 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 kerrostalotontin samaan aikaan.

Nystenintien pohjoispuolen tonteista voi järjestää tontinluovutuskilpailun.

Ehdotus  
kkj

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

– hyväksyy laaditun Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista

- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.
- kunnallistekniikan yleissuunnitelman valmistuttua tarkistetaan tonttikohtaisen hulevesien käsittelyn ohjeistus kunnanhallituksessa.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Pirjo Maula teki muutosesityksen:

”Kaavassa olevaa Elyn tiealuetta ei oteta kunnan hallintaan, tuo jatkuvaa lisäkustannusta kunnalle ylläpito ja hoitokuluina”

Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti, että

- ennen kunnanhallituksen käsittelyä kaavaehdotukseen liitetään yksityiskohtainen kaavatalouslaskelma, josta selviää asemakaava-alueen tulojen ja menojen yksityiskohtainen laskenta. Kaavatalouslaskelmaa on päivitettävä laskentatietojen tarkentumisen myötä.

Pirjo Maula jätti päätöksestä eriävän mielipiteen:

”Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotuksessa olevaa Elyn hallinnassa olevaa tiealuetta ei pidä ottaa kunnan hallintaan, tuo jatkuvaa lisäkuluja kunnalle ylläpito ja hoitokuluna. Edullisempia vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu ja kustannuslaskelmat eivät riittävällä tasolla.”

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Asko Honkanen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Asian esittelijänä toimi kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen. Jäsen Antti Seppälä poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa klo 16.56. Seppälän varajäsen Lars Winqvist saapui kokoukseen klo 16.56.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 17.37 – 17.42

---

**Khall § 98/20.3.2017**

Liitteenä kaavaselostus ja liitteet

Kaavan on toteutettu tarkennettu kaavatalouslaskenta. Jatkosuunnittelussa on kaava-alueen kustannustehokkuutta pyritty parantamaan. Liitteenä 18 olevaan kaavatalouslaskelmaan on arvioitu kahdenlaisia myyntituloja, joissa toteutuminen joko pientaloina tai asuinkerrostaloina A-kaavamerkinnän korttialueilla vaikuttaa myyntihintaan. Kunnallistekniikan kustannusarvio on tehty alustavan yleissuunnitelman perusteella. Rakennettavuuden ja toteutus suunnitelmien 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 perusrantamisesta johtuvia kuluja. Tarkennettujen laskelmien pohjalta kaavatalous arvioidaan kunnalle positiiviseksi, mikäli tonttikauppa toteutuu arvioidulla tavalla.

Kunnallistekniset ratkaisut ja hulevesien hallinta suunnitellaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

Lisätiedot: kaavasuunnittelija Maria Suutari -Jääskö, p. 040 314 3517

Ehdotus

Kkj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Ari Nyman Pasi HUUHTASEN kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Kunta ottaa ELY:ltä hoitoonsa Vanhaa valtatieä n. 100 metriä ennen Toimelantietä aina Mäntsälän rajaan saakka. Toimela puretaan ja kalustovaja puretaan.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa, äänestävät ”jaa” ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät ”ei”.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 5 jaa-ääntä (Friman, Heiskanen, Koivunen, Kuusisto ja Sorri) ja 6 ei-ääntä (Huuhtanen, Nyman, Seppälä, Sjöblom, Åvall ja Kervinen). Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänin 6–5.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Maria Suutari-Jääskö ja Päivi Hämäläinen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

**Khall § 233/22.5.2017**

Liitteenä kaavaselostus ja muutetut liitteet; kaavaehdotus, kaavamääräykset, havainnekuva ja kaavatalouslaskelma liite 18

Kaavaehdotukseen tehdään muutoksena katuosuuden lyhentäminen suunnitelman tarkoituksen mukaiseen kohtaan saakka, eli noin 15 m suunnitellun Kellotorin ylityspaikan kohdasta etelään. Katualuevarauksella on tarkoituksenmukaista toteuttaa suurempi alue kokonaisuutena, kuin jakaa sitä kahteen erilliseen ja eriaikaiseen urakkaan. Näin ollen Toimelantien eteläpuolelle katualueita osoitetaan kaavaan n. 165 metriä.

Kaavan kaavatalouslaskenta on tarkentunut muutoksessa niin että katusuunnitelman vaihe 2 eteläinen osa jätetään pois ja kustannukset putoavat noin 800.000 euroa. Kaikki kustannukset eivät suoranaisesti johdu tämän kaava-alueen vaatimista uudistuksista, vaan ovat liikenneverkon perusrantamien johtuvia kuluja. Tarkennettujen laskelmien pohjalta kaavatalous arvioidaan kunnalle keskihinnoina noin 2m€ positiiviseksi.

Toimelan purkamista ei ole aiemmin käsiteltävänä olleessa asemakaavaehdotuksessa estetty, kaavassa on Toimelan paikalle mahdollista rakentaa vastaavanlainen rakennus, jossa on sekä liike-, että asuintilaa. Kaavamerkintää ei ole muutettu Toimelan osalta.

Korjauspajan kohdalla määräys on muutettu vastaavaksi toimenpiteiltään kuin Toimelassa. Korjauspajan paikalle ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa korkeita rakennuksia, jotta pohjoisenpuolen kortteleista näkymät säilyvät. Korjauspajan määräyksessä on todettu sen olevan 'Kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusmuodoltaan ja kerrosalaltaan samankaltainen rakennus voidaan toteuttaa rakennuslupajärjestykselle.' Kaavassa ei ole määritelty sen käyttötarkoitusta päämerkinnästä poikkeavaksi. Luontevaa olisi että paikalla olisi korttelin yhteinen piharakennus tai osa kaavan mukaisesta liike-toimistokäyttötarkoitusta ensimmäiseen kerrokseen. Mikäli olemassa olevassa rakennuksessa on käyttöarvoa, sen korjaaminen olisi kaavan mukaisesti toivottavaa.

Ehdotus

Kkj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

**Kkl§ 85/31.5.2017**

Kaavamateriaalin täydentäminen puuttuvalla lausunnolla.

Kuntakehityslautakunnan ja kunnanhallituksen materiaaleista on puuttunut lisääntynyt saanut elinkeino-, liikenne, ja ympäristökeskuksen lausunto, joka koskee pääosin kaava-alueen ulkopuoleista sairaalan aluetta, liitetään mukaan selostuksen liitteeksi 14. Lausunto on teknisistä syistä jäänyt vastineiden teon yhteydessä pois materiaaleista, kolmen rakennuksen osalta sitä on kuntakehityslautakunnan 18.1.2017 viedyissä esityksessä kuitenkin noudatet-

tu, mutta 22.3.2017 kunnanhallituksen suojelumääräysten muutoksen pohjana olisi lausunnolla voinut olla vaikutusta 22.5.2017 ehdotuksen pohjaksi.

Lausunnon vastine:

”Kellokosken keskustan asemakaavaa on pienennetty siten, että sairaala-alue jää pääosin pois. Sairaala-alueen koillinen kulma on mukana kaavassa kiertoliittymän tilavarauksen takia. Y-korttelialueeksi merkitty kulma ei merkinnän osalta muuta ajantasakaavaa.

Keskustan rakentamistapaohje on laadittu sairaala-alueen rakennuskantaa huomioivasti, mm. kortteli AK-46 on kattomuodoltaan samankaltainen sairaala-alueen rakennusten kanssa.

Kulttuurihistorialliselta arvoa omaavat Kalliomaantilan talli ja aitta on muutettu merkinnöiltään siten, että aitta on suojeltu **sr-3** merkinnällä (purkukielto). Korjauspajan osalta ratkaisu on rakennuksen muotoa ja samankaltaisuutta vaativa kaavamerkintä **vr-1**, jossa rakennus on mahdollista korvata samanmuotoisella rakennuksella. Korttelissa AK-46 on lisäksi määräys ’Rakennusten maantasokerrokseen saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja, joita tulee rakentaa vähintään 30% maantasokerroksen kokonaiskerrosalasta.’ Tämä katsotaan riittäväksi ohjaavaksi tekijäksi tallin (korjauspaja) säilymistä edellyttäväksi tekijäksi.

Toimelan rakennuksen tavoitteena on myös muodon säilyminen, mutta korvaamisen mahdollistava määräys ’Kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaan rakennuksen’ säilyminen.

Rakennuksilla on käyttöarvoa, jonka huomioidaan kaavamerkinnöissä riittäväällä tavalla. Toimelan rakennuksen katsotaan olevan kunnoltaan niin heikko, ettei itse rakennuksen kehikon säilymistä voida velvoittaa.

Katujärjestelyiden jatkosuunnittelussa tullaan kiinnittämään huomiota laajempaankin alueeseen kuin kaava-alueen katualueeksi muutettavalla osalla. Joukkoliikenteen pysäkkipaikkojen mahdollistaminen tämän kaava-alueen turvallisen ylityspaikan pohjoispuolelle parantaa saavutettavuutta. ”

Ely-keskukselta saadaan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saadaan uusi lausunto.

Ehdotus

Kkj

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista lisätyllä lausunnolla
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin, että kaavoituspäällikkö Asko Honkanen ja jäsen Antti Seppälä eivät osallistuneet asian käsittelyyn ja päätöksentekoon intressijääviyden vuoksi. Asian esittelijänä toimi kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen.

---

**Khall § 310/12.6.2017**

Ehdotus  
Kkj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotuksen ja laaditut vastineet mielipiteistä ja lausunnoista lisätyllä lausunnolla
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

ote  
kaavoitus