

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## LINJAPUISTO II



## LINJAPUISTO II

Asemakaavan muutos nro 3504

### SISÄLLYS:

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS .....	2
1.4 KUVAT JA LIITTEET.....	2
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT .....	2
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>3</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	3
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	3
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	3
<b>3 LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>3</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	3
3.2 SUUNNITTELUKILANNE.....	6
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>8</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	8
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	9
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	9
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	9
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>16</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	16
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	16
5.3 ALUEVARAUKSET.....	16
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	18
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	18
5.7 NIMISTÖ.....	19
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>19</b>

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 5. PÄIVÄNÄ SYYSKUUTA 2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	LINJAPUISTO II Asemakaavan muutos, kaava nro 3504
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Tuusulan kunnan Kellokosken taajaman kortteleita 70029, 70036, 70037, 33 ja 34, sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.  Asemakaavan muutoksella muodostuu Tuusulan kunnan Kellokosken taajaman korttelit 7032 - 7040, sekä niihin liittyvät katu-, virkistys-, viher- ja vesialueet.
Kaavan laatija:	Kaavasuunnittelija Lauri Kopposela
Yhteystiedot:	Tuusulan kunta Kaavoitus PL 60 04301 Tuusula
Vireilletulopvm.:	25.10.2012
Asemakaavaluonnokset nähtävillä:	21.2 – 25.3.2013
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	__._.-__._.2017
Hyväksymispvm:	__._.201_

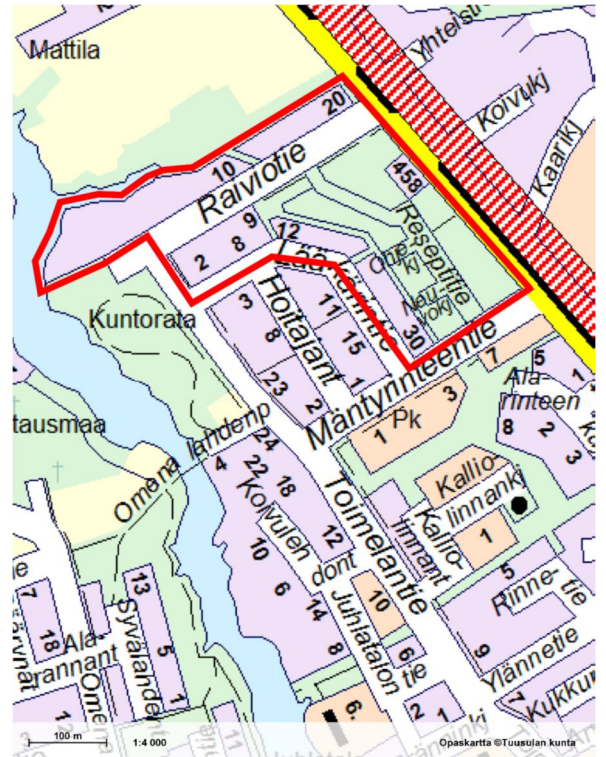
## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kellokoskella, n. 1 km Kellokosken keskustasta pohjoiseen rajoittuen idästä Linjatien ja etelästä Mäntyrinteen tiehen. Lääkärintie ja Toimelantie rajaavat asemakaava muutos- aluetta lännensuunnalta. Pohjoisen suunnalta alue rajautuu Raivontien varren kortteleihin. Suunnittelu- alueen pinta-ala on noin 10,8 ha.

Asemakaavan muutos koskee Linjapuiston pohjois- osaa, Lääkärintien itä- ja pohjoispuolella sijaitsevia kortteleita 70029, 70037, 70036, Raivotien pohjois- puolen kortteleita 33 ja 34 sekä katu- ja puistoalu- etta.

## 1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa viihtyisää ja monipuolista asuinympäristöä mahdol- listamalla erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen, paritalojen, rivitalojen sekä pienkerrostalojen raken- taminen Linjapuiston alueelle. Asemakaavaluonnok- sessa alueelle on osoitettu noin 27 uutta pientalo- tonttia sekä kolme yhtiömuotoista tonttia olemassa olevien 32 omakotitontin lisäksi. Lisäksi tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa taajamarakennetta sekä selkiyttää liikennejärjestelyjä ja kehittää virkistys- aluetta lainvoimaisen osayleiskaavan mukaisesti.



## 1.4 KUVAT JA LIITTEET

Liitteet:

1. Ajantasa-asemakaava 1:2000
2. Vesihuoltoverkosto
3. Maanomistus
4. Asemakaavakartta 1:2000 sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
5. Havainne kuva 1:2000
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Asemakaavan seurantalomake
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

## 1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Enviro, Lammi & Vauhkonen: Joenrannan alueen luontoselvitys, 2016
2. Ramboll, Kellokoski kaupanpalveluverkko selvitys, 2016
3. Ramboll, Rakennettavuusselvitys Linjapuisto II, 2017
4. Kulttuurimaisema ja rakennuskanta selvitys, Kellokosken taajama, 2017

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta ja se on sisällynyt Tuusulan kunnan kaavoitus-katsaukseen jo vuonna 2007. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu asettamalla osallistumis- ja arviointi-suunnitelma nähtäville 25.10. – 12.11.2012.

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnosta kokouksessaan 6.2.2013, hyväksyi asema-kaavaluonnoksen ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 21.2 – 25.3.2013.

### 2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutoksella muodostetaan tiiviitä asuinrakennusten korttelialueita, katualuetta sekä virkis-tysaluetta. Lääkärintien pohjoispuolella sekä Raiviotien varrella jo rakentuneiden erillispientalojen kortteli-alueiden rakennustehokkuutta nostetaan  $e=0.15$ :stä  $e=0.20$ :een olemassa olevan taajamarakenteen yh-tenäistämiseksi ja tiivistämiseksi. Korttelissa 7035 rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä.

Uudet asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Linjatietä vasten Raiviotien ja Mäntyrinteentien väliselle alueelle. Alueen halki kulkee uusi katualue, jonka molemmin puolin uudet asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat. Linjatietä vasten, uuden katualueen itäiselle puolelle sijoittuville kortteleille on sijoitettu tehok-kaampaa rakentamista ( $e=0.25 - 0.35$ , krs II) kuin alueen läntiselle puolelle ( $e=0.20$ , krs  $\frac{1}{2}I - I$ ). Näin uusi asuinalue liittyy luontevasti olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja Linjatien varrella liikennemelua saadaan tehokkaammalla rakentamisella paremmin torjuttua.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijaon muutos. Kortteleissa 7032, 7033, 7034, 7037, 7038, 7039, 7040 ja 7041 on sitova tonttijako. Kortteleissa 7035 ja 7036 on erillinen sitova tontti-jako.

Asemakaava toteutunee viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta. Asemakaava toteutuu vaiheit-tain useamman vuoden aikana. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako. Asemakaava alueella on kunnallistekniikkaa valmiina ja osa kadunrakenteista on rakennettu valmiiksi. Kaavoitus seuraa asema-kaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan laadi-taan rakentamistapaohje.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Linjatienvarrella oleva rakentunut pientaloalue, jota asemakaavan muutoksella tiivis-tetään. Linjatien varressa oleva Linjapuisto on pieni pääosin rakentamaton mäntyvaltainen metsikkö, jolla ei ole ollut virkistyskäyttöä. Alueen vieressä kulkeva Linjatie on nimensä mukaisesti suora ja pitkä tie-osuus joka noudattaa Tuusulan ja Mäntsälän välistä rajaa. Linjatien itäpuolella on pientaloja ja virkistys-alueita. Asemakaavan muutosalue liittyy olemassa oleviin rakennuskortteleihin ja tealueisiin.

#### Suunnittelualan historiaa

Kellokosken taajama on historiallisten vaiheiden kautta koostunut ympäristö. Taajaman maisemaa hallit-see 1700 – luvun lopussa perustettu ruukki ja 1900 – luvun alussa perustettu sairaala. Sairaala ja ruukki muodostavat Keravanjoen ympäristöön taajaman ytimen, jonka ympärille levittyä pientalo asutus.

## **Luonnonympäristö**

Korkeusvaihtelu Keravanjoen rannasta Linjatiehen on noin 10 metriä, joista jyrkin osuus sijoittuu ranta-kaistalle. Ranta-alueella rinteiden jyrkkyys on keskimäärin 1:4. Muualla maasto on tasaisempaa. Alue on pääasiassa jo rakentunutta sekametsäaluetta, vain Linjatiehen rajautuva Linjapuiston pohjoisosa on lähes rakentamaton mäntymetsikkökaistale. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan kapeaan sekametsäkaistaan, jonka pohjoispuolella on avointa peltomaisemaa. Länsipuolta rajaa Toimelantieltä rantaan ulottuva seka-puustoinen ulkoilualue.

### Maisemarakenne ja maisemalliset arvot

Alue on pääosin jo rakentunutta erillispientaloaluetta, ainoastaan Linjatiehen rajautuva Linjapuiston pohjoisosa on lähes rakentamaton metsäkaistale. Linjatien vastakkaisella puolella on muutamia erillispientalotontteja, joiden eteläpuolella sijaitsee avoin ja hyvässä kunnossa pidetty sairaalan puistoalue. Aivan alueen luoteisnurkan pientalotontit rajoittuvat Keravan jokeen. Länsilaidastaan suunnittelualue rajautuu Toimelantieltä Keravanjoen rantaan ulottuvaan melko kapeaan ulkoilualueeseen. Alueen eteläpuolella taajamarakenne jatkuu selkeänä aina Kellokosken keskustaan saakka. Näkymät alueen sisällä ja alueelta ovat puustoisia ja taajamakuva melko hajanainen, jolloin selkeää rakennetun taajamaympäristön tuntua ei synny.

### Luonnonolot

Suunnittelualue on maaperältään savea. Alueella on tehty kairauksia. Maaperä on pääosin melko pehmeää, ja rakennukset tulee perustaa teräspaaluille. Paalutussyvyys on keskimäärin 22 metriä. Pohjatutkimuksia on täydennetty vuoden 2016 aikana asemakaavoituksen tueksi, tarkoituksena on ollut selvittää alueen rakennettavuutta. Tonttien alueella pintakerros on pääosin kuivakuorisavea, jonka paksuus vaihtelee 2,5 – 3,0 m. Kuivakuorisaven alla on noin 19...20m metriä paksu savikerros.

Lähin pohjavesiputki sijaitsee noin 20 metrin päässä tontin 10 luoteispuolella. Pohjavesiputkesta havaittu pohjavedenpinnan taso oli 23.11.2012 noin 8 m syvyydellä maanpinnasta tasolla n +46.

Alustavasti tarkastelun perusteella tonttien rakennukset suositellaan perustettavan kovaan pohjaan lyötävien paalujen varaan. Kellareiden rakentamista ei suositella, johtuen helposti häiriintyvistä maaperästä. Maanvaraista perustamista ei suositella johtuen suurista painumista.

Linjatien varren rakentamaton alue on noin 40 vuotiasta istutusmännikköä. Puusto on 15 metrin korkuista ja pienpuustona on pihlajaa, rauduskoivuja ja raitoja. Aluskasvillisuutena on mm. voikukkaa, ahomansikkaa, keltanoita, lillukkaa, jänönsalaattia ja mattomaisena kasvustona seinäsammalta. Lähipihoilta levinneenä kasvaa isotuomipihlajia, suikeroalpia ja tammen taimia. Maasto on tasaista, puroja tai muita vesistöjä ei ole. Alueelta ei ole havaittu erityisesti suojeltavien lajien tai muiden uhanalaisten lajien esiintymiä, eikä niille hyvin sopivia elin ympäristöjä. Alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä tai luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä.

### Luonnonsuojelu

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy teki vuonna 2015 luontoselvityksen Kellokosken Joenrannan alueesta. Selvitys kattaa suurilta osin Linjapuisto II:n asemakaava-alueen. Selvitys on osa maankäytön suunnittelun pohja-aineistoa. Raportti sisältää kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventointia sekä yleispiirteisen lepakkoselvityksen. Selvityksessä löydettiin luonnontilaisia noroja Raiviotien pohjoispuolelta suunnittelualueen vieressä olevasta metsiköstä. Norot ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia pienvesiä, joiden luonnontilan heikentäminen on kielletty.

## **Rakennettu ympäristö**

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kellokosken alueella on noin 5000 asukasta ja se on yksi Tuusulan keskustaajamista. Kellokoskella tavoitellaan kokonaisuudessaan noin 1400 asukkaan väestönkasvua vuoteen 2040 mennessä. Asemakaavan muutosalueella on 32 rakennettua omakotitonttia ja asemakaavan laatimisella tavoitellaan noin 100 uutta asukasta.

### Kaupunki-taajamakuva

Suunnittelualue on omakotitalovaltainen ja melko väljästi rakennettu. Alueella sijaitsee 32 erillispientalontonttia Raiviotien ja Lääkärintien varressa. Lisäksi Linjatien varressa Linjapuiston mäntymetsäalueella on yksittäinen pihapiiri. Suunnittelualueen eteläpuolella taajamarakenne jatkuu asuinrakennusten alueena, jossa tehokkuus on pääosin 0.15 – 0.20. Mäntyrinteentien vastakkaiselle puolelle on rakennettu tai on rakenteilla kerrostalorakentamista, muuten suunnittelualueen eteläpuolen taajamarakenne on lähinnä melko vapaamuotoisesti rakentunutta erillispientaloaluetta. Linjatien pohjoispuolella oleva Ohkolan sairaalan puisto on rakentamatta, joskin asemakaavassa rakennusoikeutta on annettu  $e=0.30$  verran. Suunnittelualueelle sekä sen eteläpuoliselle Kukkupakanmäen alueelle sijoittuvat kevyenliikenteen reitit yhdessä Keravanjoen ranta-alueen virkistysalueiden kanssa muodostavat taajamarakenteeseen riittävää väljyyttä ja vehreyttä ja takaavat hyvät viheryhteydet ja virkistysreitit. Suunnittelualueen pohjoispuolen ranta-alueet ovat yleisessä käytössä vain paikoin. Linjapuisto II:n alue yhdistyy pohjoisen Joenrannan alueeseen kapean viheryhteyden sekä Linjatien kautta.

### Palvelut

Marraskuussa 2016 Kellokoskelle on valmistunut uusi Roinilan päiväkotij, jossa toimii myös kerhotoimintaa tarjoava perhekeskus. Lähimmät koulut ovat Keravanjoen vastakkaisella puolella kevyenliikenteen väyliä pitkin noin 1,5 km:n päässä sijaitsevat Ruukin koulu, Kellokosken yläaste ja Kellokosken lukio. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Kellokosken keskustaan, noin kilometri suunnittelualueesta etelään. Kellokosken kaupan palveluverkkoselvityksessä 2016 todetaan: Kellokosken palvelutarjonta on varsin suppea ja käsittää lähinnä päivittäistavarakaupan palveluita. Kellokoskella on liiketiloja käytössä yhteensä noin 4 150 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alasta noin 1 900 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarauppaa, 500 k-m<sup>2</sup> keskustahakuista erikoistavarauppaa ja palveluita noin 1 750 k-m<sup>2</sup>. Kellokoskella on asukkaan näkökulmasta kattavat julkiset palvelut, mikä osaltaan turvaa myös kaupan kehittymismahdollisuuksia jatkossakin.

### Virkistys

Alueen virkistyskäyttö on melko vähäistä. Mäntyrinteentien varressa on nykyisin koirapuisto, joka kuitenkin on suunniteltu siirrettävän Roinilan alueelle Kellokoskella. Linjapuiston virkistyskäyttö on vähäistä. Suunnittelualueella Linjapuiston alue on lähinnä yksittäisten koiranulkoiluttajien ja satunnaisten kävelijöiden käytössä päätellen mäntypuisen metsäalueen kapeista poluista. Käyttämättömyyttä ilmentää pusikoitunut kasvillisuus ja aluskasvillisuuden heinittyminen. Linjapuiston aluetta on hoidettu talousmetsänä ja siellä on suoritettu metsätaloudellisia toimenpiteitä.

Alueen kevyenliikenteen reitit sijoittuvat lähinnä kadunvarsille Mäntyrinteentien, Raiviotien ja Toimelantien varteen. Aivan suunnittelualueen eteläpuolelta, Toimelantien ja Keravanjoen väliselle alueelle löytyy kuntosrata. Alueelta on kattavat kevyenliikenteen yhteydet Kellokosken keskustaan ja lähialueille. Keravanjoen vastarannalla, kevyenliikenteen reittejä pitkin noin kilometrin päässä on Kariniemenpuiston ulkoilue.

Leikkipaikkoja löytyy mm. aivan suunnittelualueen tuntumasta Hoitajantien varrelta sekä hieman etelämpää Keravanjoentien vastarannalta mm. Kariniemen leikkipaikka, Syvälahden puisto ja Haukilahden puisto.

### Liikenne

Suunnittelualueelta pääasialliset yhteydet ovat etelän suuntaan Toimelantie sekä Linjatie, jotka molemmat yhtyvät Kellokosken alueelliseen pääväylään; Vanhaan valtatiehen. Alueen liikennemäärät ovat vähäiset ja valtaosa liikenteestä on työmatkalaisten henkilöautoliikennettä.

Kevyenliikenteen yhteys puuttuu Linjatieltä. Toimelantiellä kevyenliikenteen väylästä jatkuu aina suunnittelualueelta Kellokosken keskustaan. Aivan keskusta-alueella väylä jatkuu Vanhan valtatiehen molemmin puolin, muualla ainoastaan tien länsipuolella. Suunnittelualueelta on toimivat kevyen liikenteen yhteydet Keravanjoen yli länteen Inkilän ja Aimolan alueille.

Vanhaa valtatieta pitkin tapahtuva läpiajoliikenne muodostaa Kellokosken keskustan suurimman liikenteellisen ongelmakohdan, joskaan liikennemäärät eivät ole kovinkaan suuria; Tiehallinnon mukaan kes-

kusta-alueen keskimääräinen ajoneuvoliikenne KVL oli vuonna 2005 noin 4305 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ongelmaksi muodostuvat lähinnä keskusta-alueen liian korkeat ajonopeudet, mikä laskee keskusta-alueen liikenneturvallisuuksi ja vähentää keskustamaista tunnelmaa.

Joukkoliikenneyhteydet toimivat pääasiassa linja-autoliikenteen Vanhaa valtatieä pitkin Järvenpään asemalle sekä Tuusulan keskustaan. Lisäksi Kellokoskelta on kohtuulliset joukkoliikenneyhteydet ovat myös Mäntsälän suuntaan. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Linjatien ja Vanhan valtatie risteyksen pohjoispuolella sijaitseva Ohkolan sairaalan pysäkki sekä risteyksen eteläpuolinen Kukkupakan pysäkki, kumpikin noin 800 metrin päässä suunnittelualueelta.

Toimelantien ja Mäntyrinteentien risteyksessä on risteyksen pohjoispuolella pieni yleinen pysäköintialue, joka palvelee erityisesti alueen virkistyskäyttäjiä. Myös risteyksen eteläpuolelle on asemakaavassa osoitettu yleisen pysäköinnin alue.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualan rakentuvat alueet on liitettävissä vesihuoltoverkkoon. Pääosa olemassa olevasta rakenteesta on jo liitetty kunnallisverkkoon. Suunnittelualan halki kulkee Linjapuiston virkistysalueella sen länsilaidassa hulevesien johdattamisen kannalta tärkeä purkupuut. Vesihuoltoverkko on esitetty liitteessä 2. Linjatien eteläpuolella kulkee 20 kV:n ilmajohto.

Mäntyrinteentiellä kulkee kaukolämpölinja Haarajoen sairaalalle. Fortum Power and Heat Oy on antamassaan lausunnossa ilmoittanut mahdollisuudesta laajentaa alueen verkkoa tarvittaessa. Mäntyrinteentien varrella sijaitsevat tontit on jo mahdollista liittää nykyisen jakeluverkoston piiriin.

Reseptitie on rakennettu sorapintaisena ja tarvittava kunnallistekniikka on valmiina.

#### Ympäristön suojele

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa. Kellokosken osayleiskaavan yhteydessä tehdyn liikennelaskelman mukainen Linjatien ajoneuvoliikenne, 183 ajon/vrk ei aiheuta merkittävää liikennemäärää.

#### **Maanomistus**

Suunnittelualan maanomistajina ovat Tuusulan kunta sekä yksityiset maanomistajat. Maanomistus kartta on esitetty liitteessä 3.

### **3.2 SUUNNITTELUTILANNE**



Uudenmaan maakuntakaava 2006

#### **Maakuntakaava**

Maakuntakaavojen *Taajamatoimintojen alue*:

*”Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen, palveluja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.*

#### **Yleiskaava**

Kellokosken osayleiskaavassa suunnitteluala on osoitettu Linjapuiston kohdalla uudeksi erillispientalo- sekä asuinpientalojen (AO ja A) alueeksi. Olemassa oleva erillispientalovaltainen alue on kortteleiden



70029, 70037, 70036 ja 33 osalta osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AO). Kortteli 34 on osayleiskaavassa osoitettu nykyisen asemakaavan mukaan toteutettavaksi erillispientaloalueeksi (AO). Suunnittelualueen keskelle on osoitettu pohjois-eteläsuunnassa kulkeva lähivirkistysalue (VL).



Kellokosken osayleiskaava vuodelta 2010

*Nykyisen asemakaavan mukaan toteutettava alue:*

*”Alueella ei ole tarvetta merkittäviin asemakaavan muutoksiin. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.”*

*Pienin toimenpitein kehitettävä alue:*

*”Alueen lisärakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.”*

*Uusi tai olennaisesti muuttuva alue:*

*”Uusi asemakaavoitettava alue tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäytön. Alueen katuverkko on ohjeellinen.”*

*”Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita. (MRL 43.2 §). Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).”*

*Lähivirkistysalue:*

*”Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita. (MRL 43.2 §). Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).”*

## Asemakaava

Ajantasa-asemakaava on liitteenä 1. Voimassa olevassa asemakaavassa on Linjatien varressa Mäntyrin teentien ja Raiviotien välissä istutettavaksi puistoalueeksi osoitettu alue (PI). Istutettavalle puistoalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen pallokentän rakennusala (Up). Lääkärintien varren tontit kortteleissa 70036, 70037 ja 70029 sekä Raiviotien varren tontit kortteleissa 33 ja 34 on osoitettu pientalojen korttelialueeksi (AO).

Korttelit 70036, 70037 ja 70029 on osoitettu 1½ -kerroksisten omakotirakennusten tai muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (Ao<sup>10</sup>) tehokkuudella e=0.15. Korttelialueella on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Osa korttelista 33 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-10). Korttelialueella on varattava vähintään 2 ap/asunto. Osa korttelista 33 on osoitettu 1½ -kerroksisten, enintään kahden perheen pientalojen korttelialueeksi (Ao<sup>1</sup>). Korttelialueen rakennustehokkuudeksi on määritely e=0.15.

Kortteli 34 on osoitettu yksikerroksisten, rakennusryhmittäin samantyyppisten yhdenperheen pientalojen korttelialueeksi (Ao<sup>2</sup>) tehokkuudella e=0.15. Rakennettaessa viittä metriä lähemmäksi naapurirakennuspaikan rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos. Seinä on lisäksi käsiteltävä julkisivun tavoin.

Kaavamutosalueen Lääkärintien eteläpuolen kulmaukseen on asemakaavassa osoitettu 1½ -kerroksisten erillispientalojen korttelialue (AO-10). Korttelialueella on varattava vähintään 2 ap/asunto.

Olemassa olevassa asemakaavassa on kaavamuutosalueen ja Keravanjoen väliin jäävälle alueelle osoitettu uimaranta-alue (Uv, UV) tehokkuudella  $e=0.10$ . Uimaranta-alueeksi merkityllä alueella on sen eteläosaan annettu saunarakennuksia varten rakennusoikeutta  $200 \text{ k-m}^2$ . Osa kaavamuutosalueen ja Keravanjoen välisestä alueesta on osoitettu loma-alueeksi (RL), jolle saa rakentaa loma-, virkistys- ja kurssitoimintaa palvelevia rakennuksia. Loma-, virkistys- ja kurssitoimintaa palvelevia rakennuksia varten on loma-alueelle osoitettu rakennusoikeutta  $600 \text{ k-m}^2$ . Lisäksi Toimelantien varteen on osoitettu pysäköinti-alue (LP).

Mäntyrinteentien eteläpuolelle on osoitettu enintään kolmikerroksisten kerrostalojen korttelialue (AK-6, AK-15), pysäköintialueita (LPA ja LP) sekä Linjatien rajautuva suurehko virkistysalue (VP-1). Asemakaava-alue jatkuu etelään Kellokosken keskustan suuntaan kerrostalojen (AK) sekä erillispientalojen (AO) korttelialueina.

Kaavamuutosalueen Linjatien vastakkaiselle, Mäntsälän puoleiselle alueelle on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen (AO-1) sekä kerrostalojen korttelialuetta (AKR). Etelämpänä on lisäksi osoitettu enintään viisikerroksisten sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) tehokkuudella  $e=0.30$ .

### **Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Hyökännummen alue sijaitsee Linjatien pohjoispuolella, ja se kuuluu Mäntsälän kuntaan. Alueelle on laadittu Hyökännummen osayleiskaava 2020, jonka Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.11.2005. Osayleiskaavan tavoitteena on tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakennetta ja kehittää aluetta omakotitalovaltaisena ja luonnonläheisenä pientaajamana. Suunnitelma pohjautuu alueen maltilliseen väestönkasvuun, joka ennakoii alueella olevan vuonna 2020 noin 1500 asukasta. Osayleiskaavan keskeisimpiä tavoitteita ovat tärkeimpien lähipalveluiden, kuten koulujen ja päiväkotien huomiointi, sekä erityisesti kevyenliikenteen liikkumisen edellytysten parantaminen yhteyksiä kehittämällä. Tavoitteena on edistää virkistystien ja ulkoilun kannalta merkittävien alueiden säilymistä, ja kehittää virkistyskäyttämömahdollisuuksia.

Hyökännummen sijainnista johtuen alueen kaupalliset palvelut tukeutuvat pitkälti Kellokosken ja Järvenpään. Hyökännummen asuinalueiden kehittämisen kannalta merkittävää on kuntien välinen yhteistyö. Alueella sijaitsee omasta takaa mm. päiväkotia, koulu sekä seurakunnan tiloja, mutta erityisiä kuntien välisiä yhteistyökohteita voisivat olla kunnallistekniikan verkostot, terveystilat, koulutus, liikuntapalvelut sekä erityisesti virkistys- ja ulkoilureitistöjen kehittäminen kuntarajojen yli.

Osayleiskaavan mukaiset uudet asuinalueet sijoittuvat lähinnä olemassa olevan taajamarakenteen pohjois- ja kaakkoispuolelle. Lisäksi alueelle on osoitettu aluevaraukset olemassa oleville ja tarvittaville uusille palvelutoiminnoille. Alueen työpaikat tulevat arvioiden mukaan tulevaisuudessakin painottumaan palvelualalle, uusia työpaikka-alueita osayleiskaavassa ei ole osoitettu. Hyökännummi tukeutuu monien palveluiden osalta Mäntsälän kirkonkylään ja Kellokosken myös tulevaisuudessa, joista Kellokoski on sijainniltaan suotuisampi.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Linjapuisto II:n aluetta lainvoimaisen Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti. Linjapuisto II:n asemakaavamuutosalue sijoittuu Kellokosken taajaman pohjoisosaan tiivistäen ja eheyttäen olemassa olevaan taajamarakennetta. Alueelle sijoittuva asuntorakentaminen ja olemassa olevan taajamarakenteen tiivistäminen tukee Kellokosken palveluiden säilymistä ja kehittämistä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan erityyppisten asuinrakennusten rakentaminen Linjapuiston alueelle muuttamalla aikaisempi puistoalue asuinrakennusten korttelialueiksi. Samalla alueen liikennejärjestelyjä selkeytetään ja virkistyskäyttöä kehitetään.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt Tuusulan kunnan aloitteesta ja se sisältyy Tuusulan kunnan kaavoituskatsaukseen jo vuonna 2007. Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille 25.10.2012.

#### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

##### **Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Kaavan etenemisestä tiedotetaan kuulutuksilla sekä kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuuksia.

Asemakaavaa valmisteltaessa on tehty yhteistyötä kunnallisteknisen suunnittelun ja liikuntapalveluiden kanssa. Liikuntapalveluiden kanssa on keskusteltu alueen virkistyskäytön turvaamisesta ja kehittämisestä. Teknisen toimen kanssa on käyty läpi liikenteellisiä ja vesihuollon kysymyksiä.

##### **Vireilletulo**

Asemakaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta 25.10.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.10.–12.11.2012.

##### **Luonnos**

Asemakaava luonnokset ovat olleet nähtävillä 21.2.–25.3.2013. Luonnoksista saadut lausunnot ja mielipiteet ovat selostuksen koottuna liitteenä.

#### **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

Asemakaavan muutoksella pyritään vastaamaan nykypäivän tarpeisiin ja lisäämään Kellokosken tonttivarantoa sekä mahdollistamaan Kellokosken osayleiskaavan mukainen kasvutavoitteen toteutuminen. Taajamarakennetta kehitetään olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon tukeutuvana. Tavoitteena on muodostaa viihtyisää asuinympäristöä mahdollistamalla erityyppisten asuinrakennusten rakentamisen Linjapuiston alueelle. Lisäksi tavoitteena on selkiyttää liikennejärjestelyjä ja kehittää virkistysaluetta. Tavoitteet ovat maakuntakaavan sekä Kellokosken osayleiskaavan mukaisia. Osayleiskaavassa Linjapuiston täydennysrakentamisalueelle on osoitettu 80 asuntoa ja noin 160 asukasta, joista osa sijoittuu Linjapuiston Mäntyrinteentien eteläiselle osalle suunnittelualueen ulkopuolelle.

Suunnittelualue liittyy olennaisesti jo olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja sen rakentaminen viihtyisäksi asuinympäristöksi on merkittävää taajamakuvan yhtenäisyyden ja Kellokosken elinvoimaisuuden kannalta.

#### **4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET**

Aluetta on tarkasteltu neljän alustavan luonnostelman pohjalta. Vaihtoehdossa on keskitytty lähinnä tarkastelemaan tonttijakoa uuden rakentamisalueen toteuttamisen ja toiminnallisuuden sekä muodostuvien tonttien kannalta. Kaikissa luonnoksissa on rakennettavalle alueelle sijoitettu sekä yhtiömuotoisia tontteja että omakotitontteja, olemassa olevien tonttien osalta muutoksia aluerajoihin ei ole tehty. Luonnostelmista vaihtoehto 1 on maankäytöltään tehokkain.

Olemassa olevan rakentamisen osalta tarkempia tonttitarkasteluja ei ole tehty, muuten kuin rakentamistehokkuuden nostamisen mahdollistaman lisärakentamisen määrän osalta. Olemassa olevien tonttien rakennustehokkuutta nostetaan e=0.15:sta e=0.20:en, mikä mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen kaikilla tonteilla. Monilla tonteilla on lisäksi myös osa olemassa olevasta rakennusoikeudesta käyttämättä.

Kaikissa vaihtoehdossa on olemassa olevan ja uuden rakentamisen väliin jätetty viheralue Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti. Myös uuden katualueen osalta on pyritty noudattamaan osayleiskaavassa esitettyä linjausta. Uuden asuinalueen läpi kulkevan kadun osalta on luonnoksissa tutkittu katualueen sijoittamista sekä lännemmäksi että idemmäksi aluetta. Kadun rakentamisen osalta ei vaihtoehdossa ole

merkittäviä kustannuseroja. Kadun sijoittamisen kannalta merkittävää oli huomioida sen alle sijoitettavat johtolinjat. Omakotitonttien keskimääräiseksi kooksi on pyritty saamaan 800 - 850 m<sup>2</sup>.

## VE 1



### Vaihtoehto 1.

Vaihtoehdossa 1. uusi katualue on sijoitettu lännemmäksi uutta rakennusaluetta. Alue on käytetty tehokkaasti asuinrakentamiseen, ja kerrosala on noin 8460 k-m<sup>2</sup>. Asukkaita tämän vaihtoehdon mukaan alueelle tulisi noin 180.

Katualueen länsipuolelle on sijoitettu erillispientalotonttien alueet, joiden rakennustehokkuutena on luonnoksessa käytetty tehokkuutta  $e=0.20$ . Rakennukset on määritelty pääosin I-kerroksisiksi, jotta uusi rakennusalue jatkaisi luontevasti olemassa olevaa pientaloaluetta. Rinteisemmässä maastossa katualueen pohjoispäässä voidaan kerroskorkeutta korottaa  $\frac{1}{2}l$ :en, jotta rakentaminen saadaan porrastettua maaston mukaisesti.

Linjatien varressa rakennusten korkeudeksi on määritelty II, ja tehokkuudeksi pientalotonteilla  $e=0.25$  ja yhtiömuotoisilla tonteilla  $e=0.35$ . Tehokkaampi rakentaminen Linjatien varressa antaa suojaa melulta. Linjatien varren pientalotonteille ajo on hoidettu ajorasitteiden avulla. Yhtiömuotoisille tonteille sekä uuden kadun varteen sijoittuville tonteille ajo tapahtuu uuden kadun kautta.

Uuden ja olemassa olevan rakentamisen väliin on jätetty 20 metrin levyinen viheralue virkistysreittiä ja avo-ojaa varten.

## VE 2



## Vaihtoehto 2.

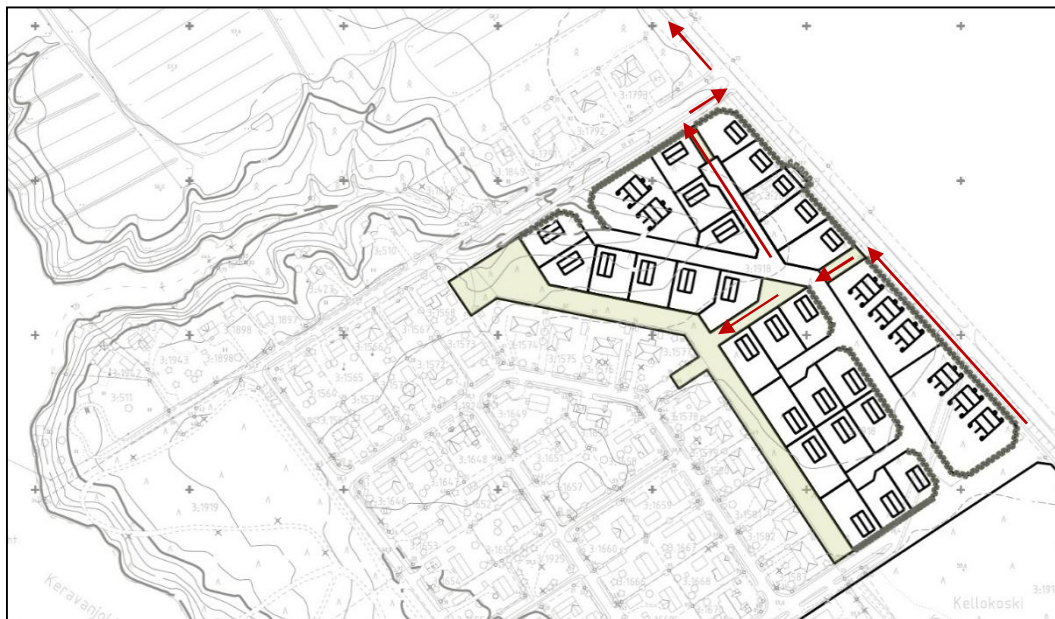
Vaihtoehto 2 on samankaltainen vaihtoehto 1 kanssa, mutta tässä luonnostelmassa on tarkasteltu useamman pientalotontin sijoittamista uuden katualueen itäpuolelle. Kerrosala on noin 7849 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita tulisi noin 160.

Alueen rakenne noudattaa vaihtoehto 1:n mallia. Katualueen lännen puolen pientalotonteilla tehokkuus on  $e=0.20$ , ja rakennukset ovat I-kerroksisia. Rakenne jatkaa luonnollisesti olemassa olevaa pientaloaluetta. Rinteisemmässä maastossa kerroskorkeutta voidaan paikoin nostaa  $\frac{1}{2}$ :en.

Uuden katualueen ja Linjatien väliin sijoittuvat rakennukset ovat kaksikerroksisia. Pientalotonteilla rakennustehokkuus on  $e=0.25$  ja pohjoisosan yhtiömuotoisilla tonteilla  $e=0.35$ . Tehokkaampi rakentaminen antaa suojaa tiealueen meteliltä.

Uuden ja olemassa olevan rakentamisen väliin on jätetty ensimmäistä vaihtoehtoa hieman kapeampi, 15 metrin levyinen viheralue, jotta uudet tontit ovat riittävän kokoisia.

## VE 3



## Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 on keskitytty tarkastelemaan Linjatien varteen sijoitettavan uuden kevyenliikenteen väylän mahdollisuutta kiertää alueella sijaitseva pihapiiri suunnittelualueen kautta. Uusi katualue on sijoitettu itäisempään osaan aluetta. Alueen kerrosala on noin 7600 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita tulisi noin 160.

Yhtiömuotoinen rakentaminen on sijoitettu Linjatien ja Mäntyrinteentien kulmaukseen sekä uuden katualueen pohjoispäähän. Linjatien varren muurimaisempi rakentaminen suojaa takana sijaitsevaa asuinalueita tieliikenteen melulta ja hälinältä. Uudet rakennukset ovat II-kerroksisia ja tonttien tehokkuus  $e=0.35$ .

Pientalotontit ovat sijoittuneet pääasiassa uuden katualueen länsipuolelle muutamaa pohjoispuolen tonttia lukuun ottamatta. Länsipuolen rakennukset ovat I-kerroksisia, tosin paikoin luoteisosan rinnemaastossa voidaan rakentaminen sallia ½I -kerrokseen. Alueen rakennustehokkuus on  $e=0.20$ . Pohjoisemman puolen pientaloalueiden rakennukset ovat II-kerroksisia ja tontit tehokkuudeltaan  $e=0.25$ .

Uuden ja olemassa olevan asuinalueen väliin jäävä viheralue on leveydeltään 15 metriä, jotta rakentavalle alueelle voidaan varata riittävästi tilaa tonteille.

Linjatien kevyenliikenteen väylän on tarkasteltu jatkuvan Linjatien varresta uuden alueen pohjoispuolen tonttien välistä, ja siitä edelleen tonttikatua pitkin pohjoiseen yhdistyen kevyenliikenteenväylänä Rairiotiehen, ja jatkuen siitä jälleen Linjatien varteen. Näin voidaan kiertää ja säilyttää alueella nykyisin sijaitseva pihapiiri. Samalla korttelin muita tontteja olisi mahdollista laajentaa koilliseen.

**VE 4****Vaihtoehto 4**

Vaihtoehto 4 noudattelee rakenteeltaan vaihtoehto 3 katualueen pohjoisemman sijoittamisen osalta. Vaihtoehdossa Linjatien varren kevyenliikenteen väylä toteutuu yhtenäisenä ilman poikkeamista rakentuvalla alueelle. Linjatien kevyenliikenteen väylältä on kuitenkin yhteys uuden ja olemassa olevan asuinalueen väliselle viheralueelle. Alueen kerrosala on noin 7790 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita alueelle tulisi noin 170.

Yhtiömuotoinen rakentaminen on sijoitettu Linjatien varteen kumpaankin päähän rakentuvaa aluetta. Tehokkaampi rakentaminen rauhoittaa takana sijaitsevaa asuinalueita tieliikenteeltä. Uudet rakennukset ovat II-kerroksisia, ja tontitehokkuus  $e=0.35$ .

Pientalotontit ovat sijoittuneet pääasiassa uuden katualueen länsipuolelle sekä osittain uuden katualueen varteen sen pohjoispuolelle. Länsipuolen rakennukset ovat I-kerroksisia, tosin paikoin luoteisosan rinne- maastossa voidaan rakentaminen sallia ½I -kerrokseen. Alueen rakennustehokkuus on  $e=0.20$ . Pohjoisemman puolen pientalotonttien rakennukset ovat II-kerroksisia ja tontit tehokkuudeltaan  $e=0.25$ .

Uuden ja olemassa olevan asuinalueen väliin jäävä viheralue on leveydeltään 15 metriä, jotta rakentuvalla alueella voidaan varata riittävästi tilaa tonteille.

## **Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Kaikki esitetyt vaihtoehdot ovat maakuntakaavan sekä Kellokosken osayleiskaavan mukaisia. Alue on maakuntakaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta, sekä Kellokosken osayleiskaavan mukaista uutta erillispientalo- ja asuinpientaloaluetta sekä pienin toimenpitein kehitettävää erillispientaloaluetta. Olemassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaikki esitetyt vaihtoehdot ovat tehokkaampia ja täydentävät Linjapuiston asuntoaluetta.

### **Kunnallistekniikka**

Kaikissa vaihtoehdoissa vesihuoltoverkoston laajennettava, sillä kyseessä on rakentamaton alue. Alue on liitettävissä nykyiseen verkostoon. Tienrakennuskustannusten osalta vaihtoehdot poikkeavat toisistaan vain vähäisissä määrin vaihtoehdon 1 ollessa kuitenkin kerrosneliötä kohden edullisin. Vaihtoehto 3 on kallein. Tarkkoja laskelmia kunnallistekniikan rakentamisesta ei ole tehty.

### **Sosiaalisuus, virkistys**

Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa virkistysalueeksi osoitetun alueen pinta-ala vähenee. Vaihtoehdoissa 2 ja 4 ala vähenee eniten, sitten 3:ssa. Eniten viheralaa säilyy vaihtoehdossa 1 uuden ja olemassa olevan asuinalueen välisen leveämmän viheralueen takia. Kaikissa vaihtoehdoissa alueella sijaitsevaa koirapuistoa joudutaan siirtämään. Mahdollisena uutena sijoituspaikkana voisi olla Roinilan alue.

Alueen sosiaalinen toimivuus, yleinen viihtyisyys sekä yhteydet perustuvat kaikissa vaihtoehdoissa riittäviin kevyenliikenteen yhteyksiin, viheralueisiin sekä yksityispihoihin. Rakentamisen väliin jäävä kapea viheralue on kaikissa vaihtoehdoissa yhtäläisesti ympäröivien alueiden asukkaiden saavutettavissa.

### **Ekologisuus**

Vaihtoehdoissa ei ole merkittäviä eroja ekologisuuden kannalta, sillä ne ovat rakennustehokkuuksiltaan ja -määritliltään saman sisältöiset. Tiiviimpi rakentaminen tukee ekologisempaa maankäyttöä. Ekologisuus tulee esille myös vähenevässä liikennöntarpeesta: sijoitettaessa asuinrakentamista lähelle palveluja ainakin osan väestön liikennöntarpeesta voidaan ajatella hoituvan ilman autoa. Lisäksi palveluiden käyttäjämäärän kasvaessa palveluiden tuottamisen ekologisuus kasvaa.

### **Taloudellisuus**

Kaikkien vaihtoehtojen toteutuminen kestää muutamia vuosia nykyisellä väestönkasvulla. Kellokoskella on kysyntää pientalotonteista ja jonkin verran yhtiömuotoisesta rakentamisesta. Pientalotontit menisivät todennäköisesti heti kaupaksi, yhtiömuotoiset rakentunevat yhden tai kahden tontin vuosivauhtia. Koska vaihtoehdoilla on samankaltaiset rakennusoikeudet, ovat ne tuotoiltaan samanlaiset.

### **Vaiheittain toteuttaminen**

Kaikkien vaihtoehtojen toteuttaminen vaiheittain on mahdollista, joskin ainakin vaihtoehtojen 1 ja 2 kohdalla osalla pientalotonteista ajoyhteyden toteuttaminen saattaa vaatia joidenkin tonttien yhtäaikaista toteuttamista.

### **Taajamakuva, maisema**

Alueen taajamakuva muuttuu Linjapuiston rakentumisen myötä. Kaikissa vaihtoehdoissa taajamakovassa tapahtuva muutos on suunnilleen samanlainen. Suurin muutos alueen ilmeeseen aiheutuu linjapuiston muuttumisesta rakennetuksi pientaloalueeksi. Merkittäviä eroja vaihtoehtojen välillä ei ole, vaan kaikissa vaihtoehdoissa taajamakovaa muuttuu rakennetummaksi ja taajamamaisemmaksi. Rakentaminen selkeyttää alueen ilmettä. Olemassa olevan asuinalueen mahdollinen tiivistäminen osaltaan selkeyttää taajamarakennetta ja tuottaa huolitellumpaa taajamakovaa. Tavoitteena kellokoskella on puistoalueiden ja virkistysreittien yhdistäminen laajemmin osaksi Keravanjokea.



### Palvelut, elinkeinotoiminta

Alueelle ei tule palveluja, mutta uuden asuinalueen rakentumisen myötä uudet asukkaat tuovat oman lisänsä kylän kaupallisten palveluiden ja kunnallisten palvelujen säilymisen turvaamiseen ja tukemiseen.

### Liikenne

Kaikki vaihtoehdot ovat liikenneverkon osalta samanlaiset. Vaihtoehtojen asukasmäärien eroavaisuudet ovat vähäisiä, eivätkä vaihtoehdot siten poikkea keskenään merkittävästi lisääntyvän liikennemäärien osalta. Asukasmäärän kasvu lisää jonkin verran Linjatien ja Vanhan valtatie liittymän liikennemääriä sekä Kellokosken keskustan läpiajoa.

Liikenneturvallisuus heikkenee siltä osin kuin lisää liikkuja tulee alueelle. Toisaalta alueen väylät eivät ole lähellä niiden maksimikapasiteettia. Alueen rakentumisen myötä, vaihtoehdosta riippumatta, Linjatien varteen tulee lisää painetta rakentaa kevyenliikenteen väylä. Viheryhteys kuitenkin toimii osana kevyenliikenteen verkostoa, eikä Linjapuisto II:n kaavoituksessa tarvitse väylän toteuttamista.

Kaikissa vaihtoehdoissa uusi katuverkko on lähes samanlainen: uusi katu kulkee rakentuvan asuinalueen halki toimien uutena tonttikatuna, mahdolliset pistokadut palvelevat tonteille ajoa, ja mahdolliset uudet kevyenliikenteen väylät alueella yhdistävät alueen laajempaan kevyenliikenteen ja viheralueverkostoon.

Vaihtoehto 3:n kevyenliikenteen väylän ongelmia ovat mm. yhteyksien sujuvuus ja häiriön aiheutuminen lisääntyneestä liikenteestä. Linjatien varressa kulkevan kevyenliikenteen väylän kierrättäminen Linjapuisto II:n kohdalla asuinalueen kautta voi aiheuttaa eksymisiä sekä oikomista asuinalueen läpi. Lisääntynyt kevyt liikenne alueen sisällä saattaa aiheuttaa alueen asukkaille häiriötä.

### Luonnonolot

Rakennettaessa puistoaluetta muutettaisiin tonttimaaksi. Alue on pinta-alaltaan pieni, ja sijoittuu jo rakennetun ympäristön yhteyteen, joten luonnon monimuotoisuuden heikentyminen on vähäistä. Rakentaminen kuitenkin heikentää luonnonvaraisten kasvien ja eläinten mahdollisuuksia elää alueella.

### **Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Vaihtoehdot eroavat keskenään tonttien sijoittelun osalta, minkä takia myös katuverkon rakenteessa on muutamia eroavaisuuksia vaihtoehtojen välillä. Yleisesti vaihtoehdot kuitenkin noudattavat lähes samanlaista rakennetta, jossa olemassa olevien tonttien tehokkuutta on nostettu ja uudet tontit on sijoitettu Linjapuiston metsäalueen halki kulkevan kadun molemmin puolin.

Vaihtoehto 4 on valittu jatkosuunnittelun pohjaksi. Olevien tonttien täydennysrakentaminen on esitetty asemakaavan muutosluonnoksessa ilman vaihtoehtoa, mutta alueen asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten mielipiteet kysytään ja huomioidaan, kun kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville.

Vaihtoehto 4 tukee parhaiten alueelle asetettuja tavoitteita. Uusi asuinalue liittyy luontevasti olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja jättää viheralueeksi riittävästi tilaa olemassa olevan asuinalueen ja rakentuvan alueen väliin taaten myös sujuvat kevyenliikenteen yhteydet alueella. Viheralueesta huolimatta rakentuva alue hyödyntää käytettävän alueen hyvin. Olemassa olevan ja uuden asuinalueen väliin jätettävän viheralueen toteuttaminen leveämpänä kuin 15 metriä vähentää AO -tonttien määrää, millä on suora vaikutus asemakaavamutoksen kaavataloudellisiin vaikutuksiin.

Vaihtoehto 4 on tonttitarjonnaltaan monipuolisin muodostaen enimmillään 28 erillispientalotonttia sekä 3 yhtiömuotoista tonttia (määrä saattaa muuttua). Alue on katuverkoltaan toimiva ja katu kustannuksiltaan muiden vaihtoehtojen kanssa lähes yhtä suuri.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Suunnittelualue koostuu pääasiassa asuinrakennusten korttelialueista sekä kapeasta viheralueesta. Olemassa olevat tontit sijoittuvat Lääkärintien sekä Raiviotien varteen, joista tonteille on myös ajoyhteys. Uudet asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Linjatien varteen Mäntyrinteentien ja Raiviotien väliin. Uuden kadun pohjoispuolelle Linjatien varteen sijoittuvat yhtiömuotoiset tontit sekä muutama erillispientalotontti. Rakennukset ovat II-kerroksisia. Uuden kadun eteläpuolella on ainoastaan erillispientalojen tontteja. Pohjoispäädyn rinnemaastossa rakennukset on mahdollista rakentaa ½I -kerrokseen, mutta eteläisen pään tasaisemmassa maastossa rakennukset on osoitettu I-kerroksisiksi. Tonteille on yhteys uudelta katualueelta.

Rakennusten sijoittelussa on huomioitu alueen yleinen ilme, katunäkymät alueen sisällä sekä lähestyttäessä aluetta ulkoapäin ja korkeatasoisen asuinympäristön muodostuminen. Tonteilla on huomioitu viihtyisien piha-alueiden muodostuminen ja korttelialueiden yhtenäisyys.

#### Mitoitus

Linjapuisto II koostuu yhteensä 62 tontista, jotka muodostavat 10 asuinrakennusten korttelia. Olemassa olevien tonttien osuus on 32, ja ne muodostavat 5 korttelia. Uusia kortteleita alueelle muodostuu 5 ja tontteja 30. (AO-56) 27 kpl ja (A-12) 3 kpl.

Alueen kokonaiskerrosala on 16 457 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on 9 369 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakennusoikeus jakautuu A 2948 ja AO 13509, olemassa olevat tontit kattavat 7 088 k-m<sup>2</sup>.

#### Palvelut

Alueelle ei sijoitu palveluita. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Kellokosken keskustaan. Alueen päiväkodit löytyvät Kellokosken keskustan tuntumasta. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevan Linjapuiston vahvistuksessa asemakaavassa on varauksia lähipalveluyksiköille. Lähimmät koulut ovat Ruukin koulu ja Kellokosken yläaste ja lukio.

Sivistystoimen mukaan alueen koululaiset voidaan sijoittaa Ruukin kouluun ja Kellokosken koulukeskukseen. Päivähoidon osalta alue tukeutuu pääosin Kellokoskella jo toimiviin päiväkoteihin.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

#### 5.3 ALUEVARAUKSET

##### Korttelialueet

Uuden katulinjauksen ja Linjatien väliin on sijoitettu enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueet. Kerrosluku on sitova korttelissa 7040 Linjatien varrelle sijoittuvissa rakennuksissa. Molemmassa muodostuvissa kortteleissa on tehokkuudeltaan e=0.35 rivitalojen, erillis- ja kytkettyjen pientalojen sekä pienkerrostalojen korttelialue A-12, sekä tehokkuudeltaan e=0.25 erillispientalojen korttelialue AO-56. Linjatien varteen sijoittuvaa rakentamista voidaan hyödyntää vähentämään liikenteestä aiheutuvaa häiriötä.

Uuden katulinjauksen eteläpuolelle sijoittuu erillispientalojen korttelialue AO-56. Tehokkuudeltaan alue on e=0.20. Korttelissa 7038 rinnemaastossa sijaitsevat tontit 7-10 on osoitettu enintään ½I -kerroksisiksi. Tontit 1-6 ovat I-kerroksisia. Korttelien 7039 ja 7041 tontit ovat I-kerroksisia. Korttelialueet rajautuvat eteläreunastaan kapeaan viheralueeseen, jossa kasvaa nuorta männikköä. Viheralue sijaitsee rakentuvan alueen ja olemassa olevan rakentamisen välissä.

Tonteille ajo tapahtuu lähinnä uuden kadun (Reseptitien) kautta, ainoastaan uuden asuinalueen koillis-kulman A-12 -tontille on sallittu ajoliittymä Raiviotieltä. Tonttiliittymien sijoittumista ohjataan ajoneuvoliittymäkielloin.

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

Leikkaus A-A<sub>1</sub>, leikkauslinja A-A<sub>1</sub> on merkitty liitteenä olevaan havainnekuvaan.



### **Virkistysalueet**

Lähivirkistysalue sijaitsee olemassa olevien kortteleiden 7032, 7033 sekä uusien kortteleiden 7038, 7039 ja 7041 välissä, toimien myös näiden alueiden välisenä puskurina. Noin 15m leveä viheralue toimii kevyenliikenteen yhteytenä ja se yhdistää Mäntyrinteentien Raiviotiehen. Alue on mitoitettu siten, että siihen voidaan sijoittaa noin 3 metriä leveä puistopolku, kuten ylläolevassa havainnekuvan leikkauksessa on osoitettu.

Raiviotien varressa viheralueella on varaus puistomuuntamolle. Muuntamon liepeille voidaan myös varata tilaa lumenläjitykseen.

Kapea viheralue jatkuu Raiviotien toisella puolen kortteleiden 7035 ja 7036 välissä, ja sitä kautta on mahdollista järjestää viheryhteys suunnittelualueelta pohjoisen Joenrannan virkistysalueille.

### **Kadut**

Suunnittelualueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä keskeisiin palveluihin Kellokosken keskustassa ja lähiympäristössä. Alueella ovat jo rakentuneet kadut Mäntyrinteentie ja Raiviotie, joilta on liittymät Linjatiehen sekä Toimelantiehen. Linjatien suuntainen uusi asuinalueen kokoojakatu, Reseptitie, yhdistyy päistään Raiviotiehen sekä Mäntyrinteentiehen. Uuteen kokoojakatuun yhdistyy kortteleiden 7038, 7039 ja 7041 lyhyet tonttikadut Ohjekuja ja Neuvokuja.

Kevyenliikenteen reitit sijoittuvat pääosin jo olemassa olevien katujen laitaan kevyenliikenteen väylinä. Kapea viheralue toimii kevyenliikenteen yhteytenä Raiviotien ja Mäntyrinteentien välissä. Pohjoiseen polku jatkuu kortteleiden 7035 ja 7036 välistä, etelään yhteys jatkuu Mäntyrinteentien yli Linjapuiston eteläosan virkistysalueelle. Viheralueen puistoreitille on lisäksi yhteys Lääkäripellon olemassa olevista kortteleista.

Tavoitteena on että Linjatien varteen tullaan tulevaisuudessa rakentamaan kevyenliikenteen väylä, joka palvelee sekä Tuusulan että Mäntsälän asukkaiden tarpeita. Sen suunnittelu tehdään erillisenä hankkeena.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön jäävät vähäisiksi, alue täydentää olemassa olevaa asuntoaluetta. Rakentaminen on mittakaavaltaan pientä ja matalaa. Alue ei erotu kaukomaisemassa. Lähimaisemassa alue erottuu lähinnä Linjatien kohdalla. Suurin muutos on havaittavissa alueen muuttuessa rakennetuksi ympäristöksi.

Suunnitelmalla osoitetaan rakentamista Linjapuistonalueelle, jonka virkistyskäyttö on vähäistä, eikä alueella ole erityistä merkitystä virkistyskäytön kannalta. Lisäksi jo olemassa olevaa rakennuskantaa tiivistetään. Muutos selkeyttää alueen taajamakuva ja rakennettua ympäristöä. Valtaosa vähällä käytöllä olevasta, hoitamattomasta viheralueesta muutetaan tonteiksi. Viheryhteys säilyy uuden alueen ja olemassa olevan rakennetun alueen välissä lähivirkistysalueena.

Alueen rakentuminen tukeutuu vahvasti jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan ja liikenneverkkoon. Uusi asuinalue liittyy luontevasti ympäröiviin alueisiin tehokkuudeltaan ja rakennustyypeiltään. Pientaloalueet jatkavat olemassa olevien alueiden korotettua tehokkuutta  $e=0.20$ , joka vaiheittain muuttuu Linjatien varren pientalotonttien tehokkuuteen  $e=0.25$  sekä yhtiömuotoisten tonttien tehokkuuteen  $e=0.35$ . Rakentaminen jatkuu olemassa olevien kortteleiden  $1\frac{1}{2}$ -kerroksisesta rakentamisesta kapean viheralueen yli I -  $\frac{1}{2}$ I -kerroksisten rakennusten kortteleina Linjatien puoleisten alueiden II-kerroksisiin rakennuksiin. Pääosin olemassa olevat rakennukset on tosin toteutettu I-kerroksisina. Rakennustehokkuuden nostaminen kuitenkin mahdollistaa rakennuksen korottamisen  $1\frac{1}{2}$ -kerrokseen.

Uusi rakentaminen muodostaa Kellokoskelle uusia ja tiiviitä asuinkortteleita, jotka täydentävät sopivalla tehokkuudella väljää ja hajanaista yhdyskuntarakennetta. Rakennustyypit vastaavat Kellokosken yhtiömuotoisten ja pientalojen tonttikysyntään.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Asemakaavan muutos kohdistuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisällä olevaan alueeseen, jolla ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja.

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavan muutosalueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

## 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräyksillä tavoitellaan alueen selkeää rakentumista ja jäsentymistä. Määräykset velvoittavat rakentamisen noudattamaan yhtenäistä rakentamistapaa. Piha-alueet veloitetaan istuttamaan ja pitämään huoliteltuina. Jokaisella asunnolla tulee olla oma piha-alue sekä riittävästi varastointitilaa.

Korttelialueilla saa sille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autosuojia, pihavarastoja sekä lasikatteista tilaa korkeintaan 15 % kerrosalasta. Lasikatteinen tila voidaan hyödyntää mm. viherhuoneina, terasseina ja kuisteina varsinaisen asuintilan lisäksi. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa myös rakentaa myös väestönsuoja-, kiinteistö-, tekniset jätehuolto ja kierrätystä palvelevat tilat. Tonttien rakennusoikeudet eivät edellytä väestönsuojan rakentamista.

Autopaikkojen määrät ovat Tuusulan autopaiKANORMIEN mukaiset. A-tonteilla vähintään puolet autopaiKOISTA tulee kattaa. Tällä pyritään edesauttamaan selkeän ja suunnitellun ympäristön muodostumista ja vastaamaan ihmisten tarpeisiin. Lisäksi määräyksellä pyritään ehkäisemään tarvetta rakentaa autosuojia jälkeinpäin, jolloin jo rakennusvaiheessa aikaansaadaan valmiimpaa ympäristöä. Katetuilla autopaiKOILLA voidaan myös vähentää riskiä ajoneuvosta valuneen öljyn ja hulevesien sekoittumiseen.

Kortteleissa 7037 ja 7040 tulee Linjatien varren tonteilla rakentaa enintään kahteen kerrokseen Linjatien vastaisella rakennusalan rajalla, jolloin aikaansaadaan selkeä rakennusnauha Linjatien varteen tonttien pohjoislaitaan. Kaavalla pyritään ohjaamaan mahdollisimman suuri osa rakentamisesta Linjatien varteen. Lisäksi korkeammalla rakentamisella tavoitellaan mahdollisen liikenteen aiheuttaman häiriön lieventämistä asuinalueilla. Korttelissa 7037 kahteen kerrokseen rakentaminen on ohjeellinen. Korttelin 7040 osalta kerrosluku II on sitova.

Kaavamääräyksillä pyritään edistämään suojaisten ja viihtyisien piha-alueiden syntymistä kasvillisuuden avulla sekä selkeyttämällä pihan toimintoja.

## 5.7 NIMISTÖ

Alueen nimistöteema jatkaa Lääkäripellon teemaa. Lääkäri-teeman mukaisia uusia tien nimiä alueella ovat Reseptitie, Ohjekuja sekä Neuvokuja.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavakartan, kaavamerkintöjen ja määräysten lisäksi asemakaavaselostukseen liitetään rakentamisohjeet, joilla ohjataan rakennusten rakentamista ja tontin käyttöä. Asemakaavaa havainnollistava havainnekuva esittää ainoastaan yhden ratkaisun alueen toteuttamiseen. Se kuitenkin antaa suuntaa alueen rakentumiselle asetetuille tavoitteille.

Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan vahvistamisen jälkeen, arvioilta vuonna 2018. Kunnallistekniikan suunnittelu ja toteutus on jo aloitettu Reseptitien katualueen pohjatöiden ja viemäröinnin osalta, koska olemassaolevan Lääkäripellon alueen kuivatus toimii osittain kyseisen sadevesilinjan kautta. Alue rakentunee tasaisesti noin viiden vuoden kuluessa.

Aluetta toteutettaessa seurataan asukasmäärän kehittymistä, kerrosalan toteutumista, liikennemääriä ja yhteyksiä. Lisäksi mahdollisuuksien mukaan kerätään asukkaiden ja käyttäjien palautetta.

Tuusulassa 5.päivänä syyskuuta 2017  
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos