



## Asemakaavamuutoksen selostus

Seppäinpuisto, Kellokosken kylä  
Kaavanumero 3646

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NNUMERO 3646  
PÄIVÄTTY 14.2.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan Kellokosken kylän korttelia 7017 ja katualueita.  
Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 7063, 7017 ja osa  
korttelia 7018, sekä niihin liittyvät katu- ja katuaukio- / torialueet.

Kaavan nimi:  
Seppäinpuisto

Laatija:  
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.2.2023  
Kuntakehityslautakunta: 14.2.2024  
Kunnanhallitus: 19.2.2024  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen:  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Kaava-alue sijaitsee Tuusulan kunnan pohjoisosassa Kellokoskella, noin 15 kilometriä Hyrylän keskustasta pohjoiseen ja 1,5 kilometriä Mäntsälän kuntarajasta.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö:

Anne Olkkola

Asemakaavoitus:

Timo Mattila, kaavasuunnittelija

Kaavoitusavustaja:

Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka:

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Asemakaavan viitesuunnittelu:

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Kaavaa laativa konsultti:

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Anni Reinikainen, arkkitehti SAFA FISE 607

Liikenne- ja katusuunnittelu:

WSP Finland Oy

---

## SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	8
Tavoitteet.....	8
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	9
Liikenne.....	12
Palvelut .....	14
Luonnonympäristö .....	14
Yhdyskuntatekninen huolto .....	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	16
Ympäristöhäiriöt .....	17
Nimistö .....	17
Rasitteet.....	17
Vaikutukset .....	18
TOTEUTUS.....	22
Rakentamistapaohje.....	23
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	24
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	24
Maakuntakaava.....	25
Yleiskaava .....	26
Asemakaavat .....	27
Pohjakartta.....	27
Maanomistus .....	28
Muut lähtökohdat .....	28
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	29
Vireilletulo .....	29
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo.....	29
Yhteenveto viranomaisten lausunnoista.....	29
Yhteenveto mielipiteistä.....	30

---

## LIITEMATERIAALI

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät
2. Seurantalomake
3. Viitesuunnitelma ja havainnekuva
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Seppäinpuiston liikennesuunnitelma, WSP Finland Oy
  - Nykyiset liikennemäärät ja liikenne-ennuste, WSP Finland Oy
  - Seppäinpuiston vesihuolto ja hulevedet, luonnos, WSP Finland Oy
  - Seppäinpuiston hulevesien johtaminen, WSP Finland Oy
  - Seppäinpuiston kasvillisuus selvitykset Tuusulan Kellokoskella vuonna 2021, Faunatica, 2022
  - Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Tuusulan Jusliininojan alueella vuonna 2018, Faunatica, 2019
  - Tuusulan pyöräliikenteen edistämissuunnitelma, Tuusulan kunta ja Sitowise, 2018
-

## TIIVISTELMÄ

Seppäinpuiston kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta. Hanke on merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2022-2025 kärkihankkeeksi. Muutos koskee aluetta Tuusulan pohjoisosassa Kellokoskella.

Suunnittelualue on rakentamatonta ja sijaitsee entisellä peltoalueella vanhojen asuntoalueiden välissä. Kaava-alue muodostuu Koulutien, Kellokoskentien, Päivölänraitin ja Ilmattarenkujan katualueista, sekä niiden väliin jäävästä Tuusulan kunnan omistamasta korttelialueesta 7017. Yksityisomisteinen Alasinpölyn itäpuolinen kortteli 7018 ei kuulu asemakaava-alueeseen.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinalue, joka jatkaa Kellokosken Ruukin ilmettä modernilla tavalla. Alue täydentää Kellokosken keskustan aluetta yhtiömuotoisella asuinrakentamisella elävöittäen Koulutien vartta, sekä omatonttisella erillispientalorakentamisella. Asemakaavaratkaisun tavoitteena on parantaa Kellokoskentien turvallisuutta, sekä kehittää pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä Kellokosken koulun ja urheilukeskuksen ympäristössä.

Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa yhteensä noin 7 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia katualuevarauksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 150 asukkaalle (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myynnistä arviolta noin 1,36 miljoonaa euroa (alv 0%).

Rakennuskorttelialueiden kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia noin 0,85 miljoonaa euroa (alv 0%).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.2.-17.3.2023 välisenä aikana ja siitä saatiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä sen ollessa julkisesti nähtävillä. Huomautukset kohdistuivat liikenteen turvallisuuteen asemakaava-alueella ja laajemmin Kellokoskella.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Seppäinpuiston kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos on merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2022-2025 kärkihankkeeksi. Kaavamuutosratkaisun tavoitteena on kehittää Keskustakolmio III -asemakaavaa siten, että alueelle muodostuu kunnan strategian mukaista ja Kellokosken kasvutavoitteita edistävää uutta asuintonttitarjontaa. Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen hyvän elämän ja kestävän kehityksen edellytykset mahdollistuvat.

Asumisen toimintojen suunnittelussa huomioidaan liikenteen vaikutuksilta suojautuminen sekä pohjoispuolen koulu- ja liikuntakeskus. Liittyminen laajempaan maisemaan ja viheralueisiin tarkastellaan kokonaisvaltaisesti. Asemakaava mahdollistaa Kellokosken Ruukin alueen identiteetin mukaista, viihtyisää ja monipuolista, pääosin yksikerroksista asuinrakentamista. Voimassa olevan kaavan luonne säilyy.

Tavoitteena on myös kehittää liikenteellisesti haastavaksi koetun Kellokoskentien ja Koulutien risteysaluetta selkeämmäksi ja turvallisemmaksi ohjaamalla Kellokoskentien itäpäätyä uuteen kohtaan suunnitellun asuinalueen läpi, kehittää kevyen liikenteen yhteyksiä sekä parantaa jalankulun yhteyksiä koululle ja liikuntapalveluihin.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,5 ha.

Rakentamiseen varattujen korttelialueiden pinta-ala on noin 2,5 ha, josta asuintalojen A-korttelialuetta on noin 1,07 ha ja erillispientalojen korttelialueiden AO-korttelialuetta noin 1,46 ha. Katualuetta kaavalla muodostuu noin 2,01 ha. Kaava-alueen aluetehokkuusluku on noin  $e^a=0,1$ .

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 7 500 k-m<sup>2</sup>. Asukasmääräksi alueelle on arvioitu noin 150.

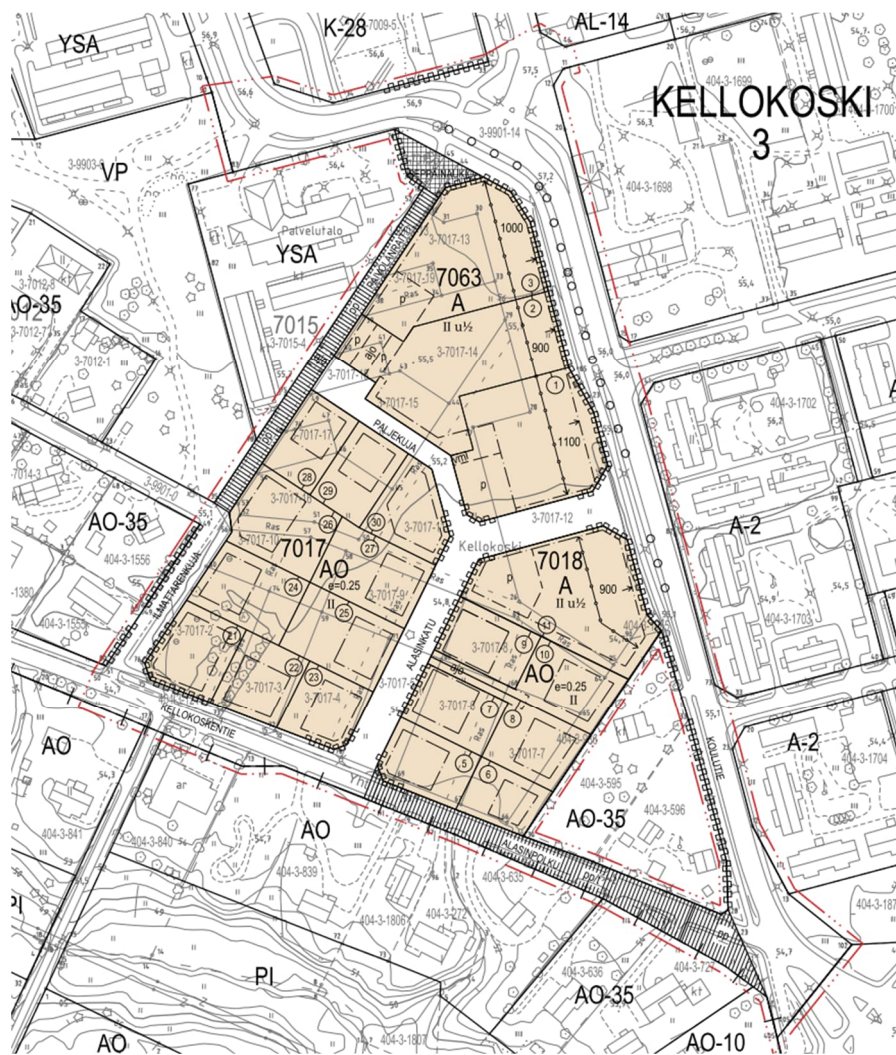
---





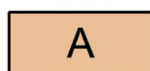
Kellokoskentie on linjattu uudelleen ja siitä lähtee pistokatu, joka sallii asukas- ja huoltoliikenteen alueen luoteispuolella sijaitsevaan Kustaa Aadolfin hoitokotiin. Kellokoskientien itäosa katkaistaan läpiajoliikenteeltä. Alasinpolkku -nimisellä kadulla sallitaan tonteille ajo sekä pyöräily ja jalankulku.

Alueelle on laadittu asemakaavaselostuksen liitteenä oleva kevyt rakentamistapaohje, jolla ohjataan alueen tavoitetilaa ulkonäön ja toteutuksen suhteen.



Ote Seppäinpuiston kaavamuutosehdotuksesta.

### Asuinrakennusten korttelialue (A)



Asuinrakennusten korttelialue.

Korttelit 7018 ja 7063 rakennetaan siten, että ne reunustavat Koulutien länsipuolta keskustamaisemman kaupunkiympäristön luomiseksi. Korttelialuetta kaavassa on noin 1,07 ha, joka on noin 23,6% koko

kaava-alueesta. A-korttelialueille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 3 900 k-m<sup>2</sup> ja niiden korttelitehokkuusluku on  $e^k = 0,36$ . Tontteja muodostuu yhteensä 4.

Kaavassa merkitty kerrosluku on II½, jotta jyrkän katon ullakkotila voidaan ottaa asuinkäyttöön. Kaavassa on annettu määräys, että kattokulma on oltava 20...40 astetta.

Koulutien varressa rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalan rajaan ja sen julkisivu tulee rakentaa vähintään 70% yhtäjaksoisesti, jolloin liikenteen häiriöt jäävät vähäisemmiksi ja pihatilat avautuvat valoisaan ilmansuuntaan. Asuntojen parvekkeita tai ulko-oleskelualueita ei saa avata Koulutien suuntaan.

Korttelialueella on varaus muuntamolle, jonka sijoittamisessa on otettu huomioon 8 metrin etäisyys lähimmästä rakennuksesta.

#### Erillispientalojen korttelialueet (AO)



Erillispientalojen korttelialue.

Uudelle asuinalueelle on osoitettu 16 erillispientaloille tarkoitettua tonttia. Tonttikoot vaihtelevat noin 640 m<sup>2</sup>:n ja 1060 m<sup>2</sup>:n välillä (keskipinta-ala 890 m<sup>2</sup>). AO-korttelialuetta muodostuu noin 1,46 ha, joka on noin 32,0% kaava-alueen kokonaisalasta. Tehokkuusluku on  $e^k = 0,25$ , joka muodostaa kerrosalaa yhteensä noin 3 600 k-m<sup>2</sup>. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalanrajaan lähelle Koulutietä, jotta korttelialueille jää laaja yhtenäinen piha-alue.

Korttelialueelle saa rakentaa yhden pääasunnon ja sivuasunnon tonttia kohden. Sivuasunnon tulee olla yhdistettynä pääasuntoon. Kaavassa osoitettujen sitovien tonttien lukumäärää ei saa ylittää. Sivuasunto lasketaan mukaan tontin kokonaisrakennusoikeuteen ja sen kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup> tontin rakennusoikeudesta.

AO-korttelialueelle saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja lasikatteista tilaa enintään 15% kerrosalasta. Talousrakennukset voidaan rakentaa myös asemakaavakartalla osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, vähintään 4 m päähän rajaavan tontin rajasta ja vähintään 3 m päähän liikennealueeseen rajautuen.

### Yleismääräyksiä koskien AO- ja A-korttelialueita

Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto, jolloin alue yhdistyy arkkitehtuuriltaan ruukin alueeseen sopivalla tavalla. Autosuojiiin ja varastorakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava 20...40 asteen välillä, joka varmistaa alueelle yhtenäisen ilmeen. Samalla tontilla olevien asuinrakennusten kattokulman on oltava sama.

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa enintään 20% asuinrakennuksen pinta-alasta.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu, myös palomuurimaisissa seinissä. Värisävyjen tulee olla lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä. Tällä ohjataan arkkitehtuuria osaksi ruukin alueen jatkumoa.

Ajoliittymä tontille tulee olla maksimissaan 5 metriä leveä. Katu- ja liikennealueisiin rajautuen tonttien sivuilla tulee olla 3 metriä leveä istutettava alueenosa siltä osin, jolle ei toteuteta rakennusta tai tonttia ei ole tältä tontin sivulta rajattu vähintään 1 m korkealla rakenteellisella aidalla tai pensasaidalla. Puita tulee istuttaa vähintään 1 puu / 100 m<sup>2</sup> istutettavaa aluetta kohden.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kunnan tavoitteena on kehittää alueen liittymistä ympäröivään liikenneverkkoon, sekä turvallisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä alueen läpi. Peltoalueella on nykyisin polkuja, mutta yhteyttä halutaan parantaa.

Nykyisellään Kellokoskentien ja Koulutien risteys nähdään haastavana jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Kellokoskentien suunnasta tuleva ajoneuvoliikenne ruuhkauttaa Koulutien liittymää ja suoralla osuudella ajonopeudet kasvavat.

Koulutien nykyinen liikennemäärä on 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kellokoskentiellä liikennemäärä on noin 670 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vanhalla valtatiellä liikkuu vuorokaudessa noin 5 300 - 7 200 ajoneuvoa.

Alueen yleinen autoliikenteen määrän kasvu on arvioitu olevan 20% vuoteen 2040 mennessä. Kaavan toteutuessa tämä tarkoittaa 6 400 ajoneuvon liikennemääriä vuorokaudessa Koulutiellä, noin 820

---

ajoneuvoa vuorokaudessa Kellokoskentiellä ja 6 700 – 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Vanhalla valtatiellä (Lähde: WSP Finland Oy).

### Joukkoliikenneyhteydet

Pohjoisesta Mäntsälän suunnasta kulkee useita bussilinjoja Jokelaan ja Hyrylään, osa linjoista kääntyy Vanhan valtatie risteyksessä Koulutielle ja edelleen Kellokoskentielle.

Koulutien varrella kaava-alueella ei sijaitse linja-autopysäkkejä.

### Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle on osoitettu katualuetta 2,01 ha, joka on 44,3% koko kaava-alueen alasta.

Liikenneverkkoa kehitetään parantamalla Koulutien varren nykyinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä erotelluksi pyöräväyläksi. Ilmattarenkujan ja Päivölänraitin pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita kehitetään, jonka myötä myös yhteys etelän suunnasta Kellokosken koululle paranee.

Kaavan toteutuessa haastavaksi koettu Koulutien ja Kellokoskentien liittymän ajoneuvoliikenne katkaistaan ja uusi liittymä toteutetaan noin 200 metriä pohjoisempaan. Liittymä toimii uudisalueen pääliittymänä.

Asuinkorttelialueiden pysäköinti järjestetään maantasopysäköintinä. Alueelle ei ole suunniteltu kadunvarsipysäköintiä.

Rakentamisen aikana mahdolliset haitat joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen sujuvalle liikkumiselle minimoidaan. Uudelta asuinalueelta varmistetaan sujuva ja esteetön kulku ympäröivän alueen kaikille pysäkeille. Koulutien katualueen levennys sallii uuden linja-autopysäkkiparin rakentamisen tulevaisuudessa.

Kaavan on arvioitu tuottavan toteutuessaan noin 320 matkaa vuorokaudessa (kotoa/kotiin). Tästä noin 180 matkaa tehdään autolla, noin 80 matkaa jalan, noin 40 matkaa pyörällä, ja noin 20 matkaa joukkoliikenteellä. Arviot on tehty ns. matkatuotosoppaan tietojen perusteella.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava A-korttelialueilla 1 ap / 90 asuinkerrosalaneliometriä kohden, tai vähintään 1,2 ap / asunto.

---

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton työtila: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> kohden. AO-korttelialueilla vaatimus on 2 ap / pääasunto ja 2 ap / sivuasunto.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse palveluita. Alueen ympäristössä sijaitsee kaupallisia palveluita, Kellokosken sosiaali- ja terveysasema, Kellokosken kirjasto, Kellokosken yhtenäiskoulu ja lukio, Kellokosken urheilukeskus jäähalleineen sekä useita päiväkoteja.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Seppäinpuiston alue on enimmäkseen vanhaa käytöstä poistettua peltoaluetta. Topografialtaan alue on tasaista ja korkoasemat sijoittuvat eteläosan +53,9 metristä pohjoisosan +57,2 metriin ja alue viettää etelään. Alue on avoin ja pääosin puutonta, lukuun ottamatta alueen itäosan puustoa Kellokoskentien varressa. Koulutien varressa asuinkiinteistöjen reunoilla on täysikasvuisia koivuja. Alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä tai luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä.

Suunnittelualueen eteläpuolella virtaa Jusliininoja, joka on monin paikoin luonnontilainen ja siinä on havaittu taimenia. Jusliininoja on selvitysalueella suurimmaksi osaksi luonnontilaisen kaltainen vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen noro, jonka ominaispiirteitä ei lain mukaan saa vaarantaa. Myös Jusliininojaan laskevat kausikuivat pikkunorot ovat vesilain mukaisia kohteita. Asemakaavamuutosalueelta valuvat hulevedet purkautuvat tällaiseen pikkunoroon.

(Lähde: Faunatica, Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Tuusulan Jusliininojan alueella, 2018)

### Kaavaratkaisu

Jusliininojan ja siihen johtavien norojen elinympäristöjen luonnontilaisia ominaispiirteitä säilytetään ja niitä vahvistetaan antamalla hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Hulevesistä kohdassa Yhdyskuntatekninen huolto.

---

Suunnittelualueen luonnon monimuotoisuutta parannetaan määrämällä rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa nurmialueina, sekä puin ja pensain.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaava-alueen poikki kulkevat maanalaiset Caruna Oy:n 20 kV:n johdot.

Kaava-alueella on olemassa olevaa jätevesiverkostoa.

### Kaavaratkaisu

*Kaavamääräyksissä määrätään hulevesien osalta, että rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys ja suunnitelma hulevesien hallinnasta tontilla. Rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.*

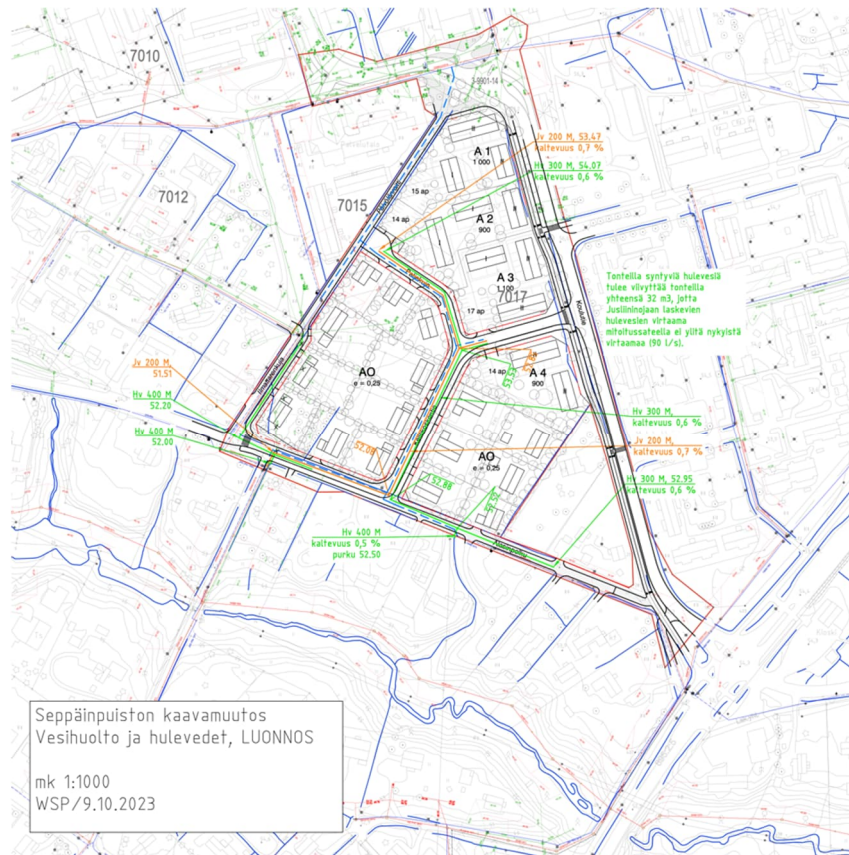
Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää tontilla, mikäli se on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään. Rakenteissa tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto. Lisäksi työmaanaikaisten hulevesien käsittelystä on annettu määräys, että alueella muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua. Yleisillä alueilla puhtaat hulevedet on viivytettävä ja imeytettävä.

Seppäinpuiston uudelta kaava-alueen osalta johdetaan hulevedet ojaan, joka laskee Jusliininojaan. Hulevesien virtaama rajatulta alueelta mitoitussateella (kerran viidessä vuodessa tapahtuva, 10 min kestoinen sade) on noin 120 l/s. Tämä tarkoittaa noin 70 m<sup>3</sup> vettä sateen aikana. Nykyisellään Jusliininojaan johtavan purkupisteeseen tuleva virtaama edellä esitettyllä sateella on noin 90 l/s. Alueen kaavoitus rakentamista varten lisää ojan virtaamaa noin 40 l/s eli n. 40%, jota voidaan pitää merkittävänä.

(Lähde: WSP Finland Oy, Seppäinpuiston hulevesien johtaminen)

Jotta Jusliininojassa virtaava vesimäärä pysyy nykytasolla, korttelialueilla kiinteistöjen viivytys-/ imeytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden. Tällä turvataan Jusliininojan nykytasolla pysyvät virtausmäärät.

---



Ote vesihuollon ja hulevesien yleissuunnitelmaluonnoksesta. (Kuva: WSP Finland Oy)

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maaperä on tasaista savimaata, eikä sieltä ole havaittu pilaantuneita maita. Maapohja on routivaa.

### Kaavaratkaisu

Alueen toteuttaminen edellyttää maaperän muokkaamista kortteli- ja katualueilla. Asuinrakennusten rakentamisessa on varauduttava paaluperustusten käyttöön.



## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa. Kellokosken osayleiskaavan yhteydessä tehdyn liikennelaskelman mukainen ajoneuvoliikenne tai nykyiset liikennemäärät aiheuttavat Koulutiellä maltillista liikennemelua.

### Kaavaratkaisu

Koulutien länsipuoleisia asuinrakennuksien pääavautumissuunta ei saa olla katualueelle päin liikennemeluvaikutusten vähentämiseksi.

## Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksissaan 10.8.2023 ja 16.11.2023 alueen nimistöä. Kaavassa esitetty nimistö perustuu nimistötoimikunnan ehdotukseen.

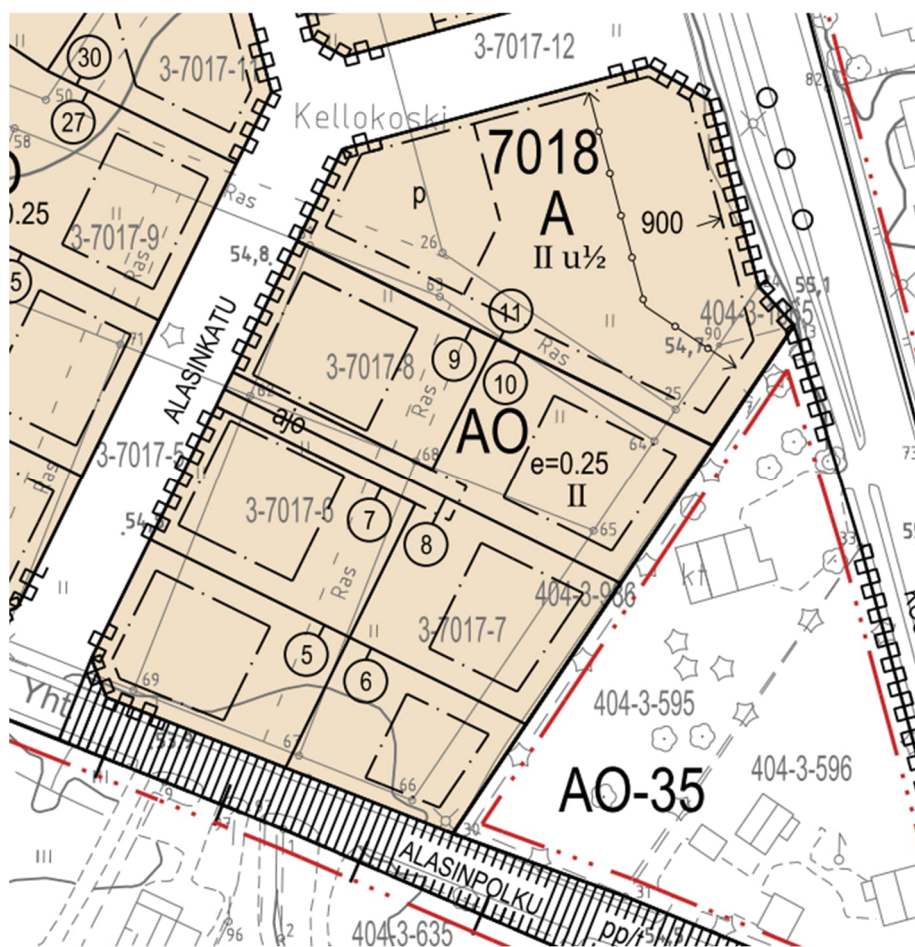
Alueelle muodostuvat uudet Paljekuja ja Alasinkatu, sekä Seppäinaukio. Nykyisistä nimistä Kellokoskentien itäpääty muuttuu Alasinpoluksi.

Muita katuja ovat Kellokoskentie, joka jatkuu alueelta länteen, sekä Koulutie alueen itäreunassa. Alueen länsireunassa ovat nykyiset Ilmattarenkuja ja Päivölänraitti.

## Rasitteet

Alasinkadun AO-korttelin 7018 ajojärjestelyt ja liittyminen vesihuoltoon tulee toteuttaa rasitejärjestelyin. Tonteille 8 ja 10 ajo tapahtuu tonttien 7 ja 9:n kautta.

---



Rasitejärjestelyt AO-korttelin 7018 tontteja 7-10 koskien.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaselostuksen alussa on yhteenveto laadituista selvityksistä, sekä muusta kaavaa koskevasta materiaalista.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

Kaavan vaikutusten arviointi pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään. Sen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myynnistä arviolta noin 1,36 milj. euroa.

Rakennuskorttelialueiden kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia noin 0,85 miljoonaa euroa (alv 0%). Kaava-alueeseen kuuluvan Koulutien osuuden saneerauksen kustannus on arviolta noin 0,46 miljoonaa euroa. Koulutien osuus voidaan saneerata korttelialueen kunnallistekniikan toteutuksesta erillään.

Tulot ja menot yhdistäen korttelialueen toteutus tuottaa kunnalle tuloja noin 510 000 euroa. Kun huomioidaan Koulutien osuuden saneeraus, tuottaa kaava kunnalle tuloja noin 50 000 euroa.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää olemassa olevaa taajamarakennetta ja lisää alueen väestömäärää noin 140 asukkaalla.

Nykyinen vanha peltoalue poistuu. Ruukin aluetta täydennetään pientalorakentamisella ja niitä palvelevalla uudella katuverkolla. Tiestön molemmin puolin on sijoitettu tiiviisti asumisen kortteleita ja niihin voidaan rakentaa monipuolisesti korkeintaan kaksikerroksista pientalorakentamista.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Seppäinpuiston asemakaavan liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea kaava-alueelle ja sen lähivaikutusalueelle Kellokosken taajamaan.

Uudet rakentamisalueet liittyvät olemassa olevaan katuverkkoon. Liikenneverkon kuormitus lisääntyy uusien asukkaiden myötä. Asemakaava-alueen tuottama lisäliikenne liikenneverkkoon on melko pieni eikä vaikuta merkittävästi liikenneverkon toimivuuteen. Suurempi vaikutus toimivuuteen on yleisellä autoliikenteen määrien

---

kasvulla, varsinkin Vanhan valtatie ja Koulutien liittymän toimivuuteen. Liikennemäärät kasvavat alueella arviolta 20% vuoteen 2040 mennessä.

Alueen tehokkuus mahdollistaa kaukolämpöverkon kattavan toteutuksen. Tavoitteena oleva kestävä kehityksen mukainen energian hyödyntäminen ja sen alueelle soveltuva tuotanto mahdollistuu kaavalla taloudellisesti kestävässä. Eri energiamuotojen hyödyntämismahdollisuus parantaa alueen energiahuollon varmuutta. Tehokkaat ja toisiaan lähellä sijaitsevat korttelialueet mahdollistavat tehokkaan lämmönsiirtoverkon toteuttamisen. Vaiheittainen rakentuminen mahdollistaa vaiheittaisen etenemisen energiaratkaisuissa.

Toteutuksen yhteydessä olemassaoleva maanalainen voimalinja siirretään. Caruna Oy vastaa alueen tarvittavista sähkö- ja muuntamosiirroista. Alueella on arvioitu olevan tarve yhdelle muuntamolle.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaava vaikuttaa toteutuessaan huomattavasti nykyiseen maisemaan, joka on pääasiassa käytöstä poistettua peltoa. Kaava muuttaa peltomaiseman avointa maisemaa rakennetuksi ympäristöksi.

Suunnittelualueen taajamakuva muuttuu rakentamisen myötä. Alueella ei ole nykyisellään rakennettua ympäristöä. Vanha peltomaisema poistuu ja Koulutien varteen syntyy uusi asuintalojen rivistö, joka tiivistää ja yhtenäistää Kellokosken keskustan kaupunkitilaa. Asemakaavassa on määrätty, että Koulutien varren rakennusten julkisivut on rakennettava vähintään 70 % yhtenäisenä.

Erillispientalojen korttelialueet täydentävät olemassa olevaa pientaloalueita ja rakennetun ympäristön reuna siirtyy pois Kellokosken keskustan alueelta. Rakentaminen on pääosin kaksikerroksista ja puurakenteista, joten alueen yleisilme sopii ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja tuo jatkumoa ruukin alueen historiaan. Kaavan liitteenä oleva havainnekuva-aineistolla esitetään vaikutuksia maisemaan.

Kortteleihin istutetaan runsaasti puustoa ja pensaita rakennuksien, sekä kadunvarsien yhteyteen, mikä vihertää alueen yleisilmettä. Rakentamisen kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia arvioidaan jatkossa myös toteutus suunnittelussa ja sen lupaharkinnassa.

---

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Ilmastonmuutos on otettu huomioon varautuen hulevesien käsittely- ja viivytystarpeisiin alueen sisällä ennen hulevesien johtamista Jusliininojaan ja sitä kautta Keravanjokeen. Tämän lisäksi edellytetään kaavamääräyksiin käyttämään puuta julkisivu- ja runkorakennemateriaaleina. Tämän lisäksi edellytetään, että tonteille istutetaan puita.

Alueen luontoarvot parannevat ja luonnon monimuotoisuus lisääntyy puiden ja pensaiden istutuksen myötä.

Uudisrakentaminen vähentää nykyistä viheralueiden määrää. Haitallisia vaikutuksia vähentää viheralueverkoston yhtenäisyys, ja olemassa olevien puustoalueiden hyödyntäminen kaavan piha- ja korttelialueilla. Hulevesien luonnonmukainen hallinta lisää luonnon monimuotoisuuden mahdollisuutta. Viheralueverkosto toimii samalla myös alueen ekologisenä verkostona.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusten kattokulmista, jolloin osa rakennusten käyttöenergiasta on mahdollista tuottaa aurinkopaneelien avulla.

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

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

Korttelialueet kytkeytyvät hyvin monipuoliseen ja kattavaan viherverkostoon lenkkipolkuineen ja hiihtolatuineen. Urheilukeskus ja uimahalli sijaitsevat lähellä. Monipuoliselle virkistyksele on edellytykset kaikkina vuodenaikoina.

Myös yhteiskäyttöiset alueet, kuten yhteispihat, luovat korttelikohtaista yhteisöllisyyttä. Yhteisöllisyyttä aikaansaavat ratkaisut ja asutut osa-alueet lisäävät sosiaalista kontrollia julkisissa tiloissa.

---

Liikenneverkon jäsentely ja muoto sekä katujen suunnitellut poikkileikkaukset takaavat turvallisen ja esteettömän liikkumisen kaikille liikennemuodoille. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa turvallisuuden tunnetta vahvistava ympäristön käsittely nousee keskeiseksi teemaksi. Koululaisten käyttämä reitti Muonamiehenpolkua pitkin Päivölänraitille muuttuu turvallisemmaksi.

Tiemuutosten ja haastavan risteyksen poistumisen myötä alueen liikenneturvallisuus paranee, kun Kellokoskentien ja Koulutien välinen risteys siirtyy pohjoisemmaksi. Linjausmuutoksen myötä ajonopeudet hidastuvat, joka lisää alueen turvallisuutta jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Nykyisen Kellokoskentien itäpäätty (uudessa asemakaavassa Alasinpolku) muuttuu tonttijaon sallivaksi kevyen liikenteen väyläksi, jonka liikennemäärät ovat pienet.

Koulutien varteen tulee uusi pyörätie. Pyörätie kuuluu osana Tuusulan vuoden 2040 pyöräliikenteen tavoiteverkkoa. (Lähde: Tuusulan pyöräliikenteen edistämissuunnitelma, 2018)

Lähipalvelun käyttäjämäärä paranee, mikä tukee Kellokosken palveluiden säilymistä. Alueen asukasohjan ja palvelutarjonnan paraneminen luo mahdollisuuden Kellokosken työpaikkatarjonnan säilyttämiseen ja jopa lisäämiseen. Seppäinpuiston kaava-alueen rakentuminen mahdollistaa uusien asukkaiden myötä osaltaan Kellokosken keskustan päivittäistavarapalvelujen ja julkisten palveluiden kehittämisen.

## TOTEUTUS

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa kaava. Asemakaavan on tarkoitus toteutua vaiheittain muutaman vuoden kuluessa lainvoimasta, riippuen tonttikysynnästä. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

Alueen toteuttamisen aikataulutetaan vuosittain päätettävän yhdyskuntatekniikan rakentamisen aikataulutuksen yhteydessä. Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on arvioitu, että tämän asemakaavan alueen kadut, yhdyskuntatekniikka ja hulevesirakenteet rakennetaan vuonna 2025. Asuintonttien toteuttaminen voisi näin ollen alkaa arviolta vuonna 2026.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaon muutos kortteliin 7017 muodostaen tontit 21-30, osaan korttelia 7018 muodostaen tontit 5-11 sekä kortteliin 7063 muodostaen tontit 1-3.

---

Kaava-alueen rakenne mahdollistaa joustavan toteutuksen. Vaiheistuksen periaatteena on rakenne, joka on koko ajan olevaa rakennetta täydentävä, mahdollisimman toimiva, viihtyisä ja lähiympäristöltään valmis. Vaiheistusta edesauttaa erilliset korttelialueet ja pääkatuverkon useat kiinnepohdat olemassa olevaan rakenteeseen.

Olemassa oleva maakaapeli siirretään toteutussuunnittelun yhteydessä. Alueen nykyiset sähköjakeluverkon ilmajohtot upotetaan maahan ja alueelle vedetään uudet tele- ja valokuituyhteydet. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta.

### Rakentamistapaohje

Alueelle on laadittu ohjeellinen viitesuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Viitesuunnitelmassa rakentamista ohjataan puujulkisivujen, aukotuksen, värimaailman ja harjakattojen osalta. Viitesuunnitelma ohjaa myös pihatoimintojen ja erillispientalojen kytkettyjen talousrakennusten ja autosuojien mahdollista sijaintia kortteleissa.



Ote viitesuunnitelmassa olevasta rakentamistapaohjeesta koskien asuinrakennusten arkkitehtuuria

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *"alueiden käyttötarkoitus"* ja *"korttelialueet"* sekä *"luonnonympäristö"*.

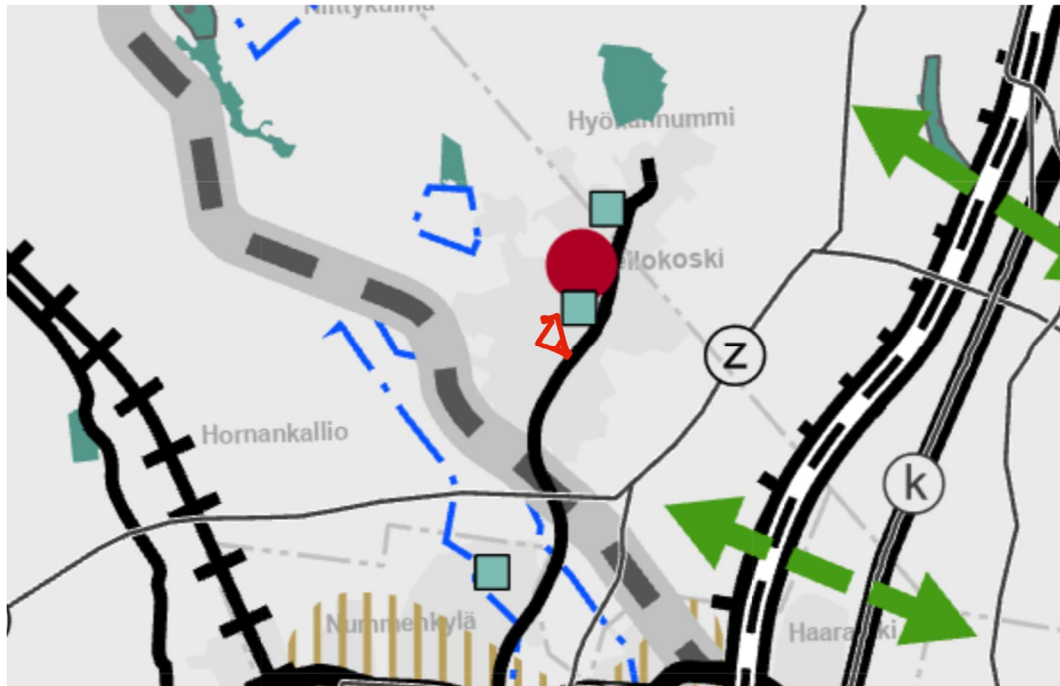
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavaa laadittaessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitu maakuntakaavoituksessa ja alueella voimassa olevassa Kellokosken osayleiskaavassa.

Kaavallinen ratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja edesauttaa osaltaan niiden toteutumista.

---



## Maakuntakaava



Ote Maakuntakaava 2040:stä ©Uusimaa-kaava 2040, 2023

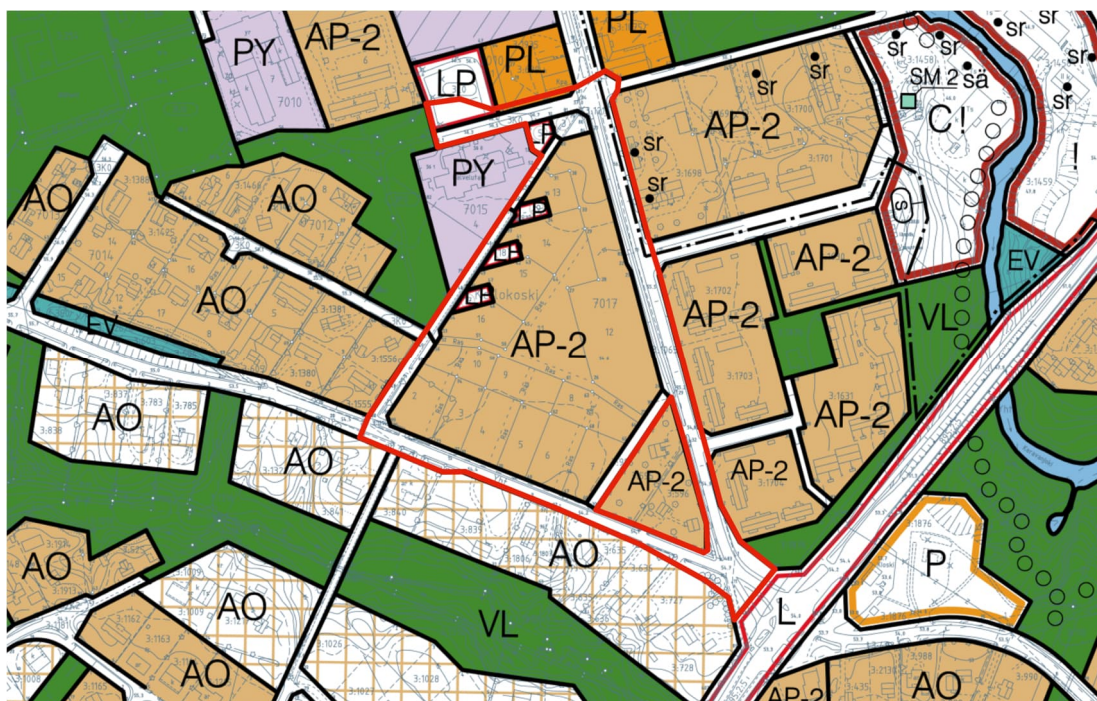
Korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 vahvistamassa Uusimaa-kaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkittäviä tarpeita. Alueen läheisyydessä sijaitsee Marieforsin ruukki, joka on maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Kellokoski on pieni keskustatoimintojen alue.

Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

## Yleiskaava

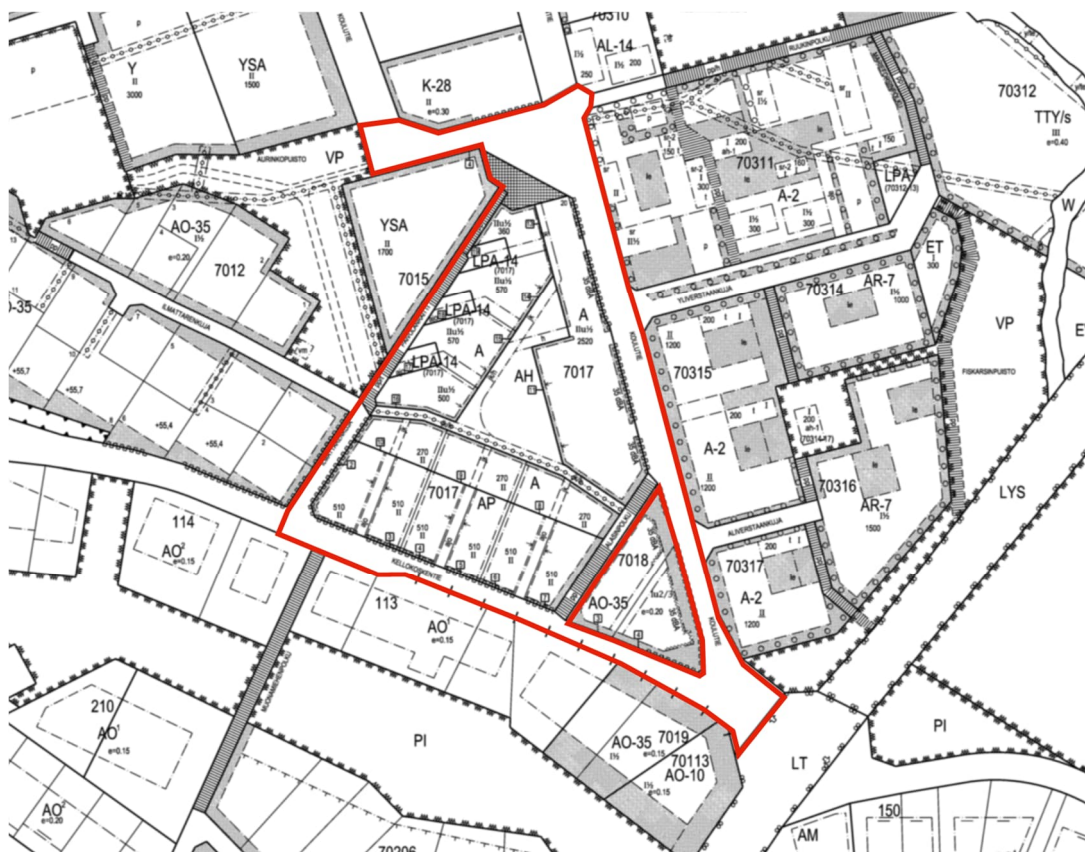
Tuusulan yleiskaava 2010 vuodelta 1989 on monelta osin vanhentunut. Kunnanvaltuuston hyväksyi 14.11.2022 pidetyssä kokouksessa Tuusulan yleiskaava 2040:n, joka kumoaa osan nykyisistä voimassa olevista osayleiskaavoista. Kumottaviksi esitetään osia myös Kellokosken osayleiskaavoista, mutta Seppäinpuiston asemakaavamuutosalueelle jää voimaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava (kv 6.9.2010).



Ote Kellokosken osayleiskaavasta (voim. 2010) © Tuusulan kunta

Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-2), LP-alueeksi ja katualueeksi. Kaavaratkaisu on suurimmaksi osaksi osayleiskaavan mukainen, mutta poikkeaa siitä liikenteellisten ratkaisujen osalta. Uusi ratkaisu muuttaa Kellokoskentien linjausta nykyisestä ja yhdistää sen Koulutiehen pohjoisempaan. Asemakaavaratkaisu eroaa osayleiskaavasta vähäisiltä osin LP-alueiden ja kävely- ja pyöräily-yhteyden poisjäämisestä.

## Asemakaavat



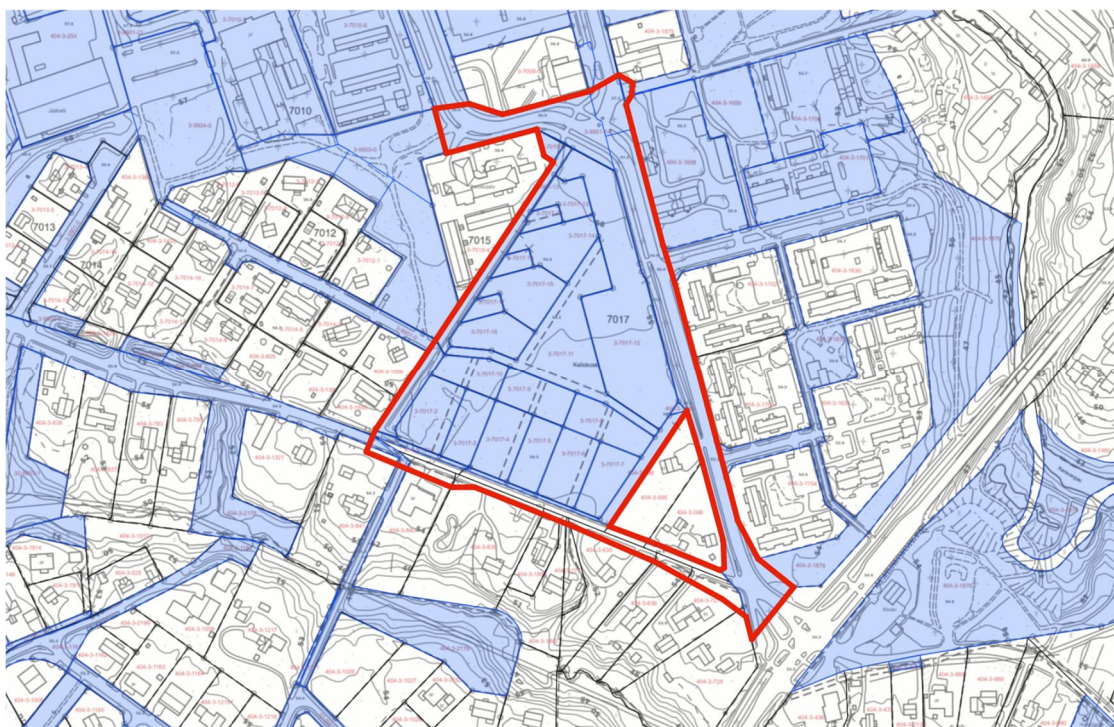
Ote Keskustakolmio III:sta (voim. 2006) © Tuusulan kunta

Alueella on voimassa Keskustakolmio III -asemakaava (kaavanro 3401, voimaantulo 18.5.2006) sekä Koulutien asemakaava (kaavanro 3513, voimaantulo 3.12.2014). Alue on osoitettu asumiseen. Kellokoskentie pohjoisreuna on merkitty asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO-35). Pohjoisosa kaava-alueesta on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja alueen keskiosa asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH).

## Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja se täyttää asemakaavan pohjana käytettävän kartan vaatimukset.

## Maanomistus



Kunnan maaomistus on merkitty pohjakarttaan sinisellä. © Tuusulan kunta

Tuusulan kunta omistaa pääosin alueen kaikki kiinteistöt. Osa Kellokoskentiestä on yksityisessä omistuksessa.

## Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kunnan aloitteesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Kuntakehityslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineistoa kokouksessaan 16.2.2023 ja päätti asettaa ne nähtäville.

Vireille tulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella paikallislehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.2.–17.3.2023 välisenä aikana seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet).

### Vuorovaikutus

Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa osana Kellokosken alueen kärkihankkeita.

Asukastilaisuus pidettiin 2.3.2023 klo 17:30-18:30 Kellokosken koululla, kokoustila Kirnussa.

Lisäksi järjestettiin asukastoimikunnan keskustelutilaisuus 21.8.2023. Kellokosken asukkaita edusti kolme henkilöä.

### Yhteenvedo viranomaisten lausunnoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen sähköjakeluverkkoon, joukkoliikenteeseen ja Jusliininojaan. Lausuntoja tuli 3 kpl.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon julkisen liikenteen osalta kaavoitustyössä alueen liikenteellisten lähtökohtien ja vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Hulevesi johtamissuunnitelmassa

---

on otettu huomioon kaavamuutosalueen ulkopuolella oleva purkupiste Jusliininojalle, sekä siihen kohdistuva huomattava virtauman lisäys. Sähköjakeluverkkoon kohdistunut lausunto on otettu huomioon osana yhdyskuntateknisiä lähtökohtia.

#### Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Vanhan valtatie ja Koulutien risteyksen turvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä liikenteellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Vastineet mielipiteisiin on liitetty osaksi kaava-aineiston liitteitä.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty kuntakehityslautakunnalle

Tuusulassa, 14.2.2024  
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola

---