

TUUSULAN KUNTA  
ROINILAN KYLÄ

# ROINILANPELTO

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (N:o 3403)

SELOSTUS

19.10.2005

Tälle asemakaavan-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.  
Tonttijako on sitova.



yhteystiedot

Asko Honkanen  
kaava-arkkitehti  
asko.honkanen@tuusula.fi  
p. 040 314 2021

Hyryläntie 16  
PL 60  
04300 Tuusula

	luonnos	ehdotus	asemakaava
kaavoituslautakunta	9.2.2005	14.6.2005	19.10.2005
kunnanhallitus	28.2.2005	20.6.2005	31.10.2005
kunnanvaltuusto			14.11.2005
julkinen nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## Tiivistelmä

Suunnittelualue sijaitsee Kellokosken keskustan välittömässä läheisyydessä. Alue rajoittuu koillisessa Tuusulan ja Mäntsälän rajaan, kaakossa maatalousalueeseen ja lounaassa Keravanjokeen. Luoteessa suunnittelualueen rajaa Vanha valtatie ja Roinilantie.

Suunnitelman tavoitteena on maisemaan ja kaupunkirakenteeseen hyvin istuva asuinalue. Tavoitteena on myös inhimillisen mittakaavainen ja sosiaalinen ympäristö, joka pystyy toimimaan samaan aikaan keskeisenä osana kylää sekä osana peltomaisemaa.

Suunnitelma perustuu alueesta tehtyihin perusselvityksiin ja alueen erityispiirteiden tarkasteluun. Asemakaavan lähtökohtana on pidetty kunnanhallituksen päätöksen (20.12.2004 §631) mukaisesti aiemmin laadittua yleissuunnitelmaa.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu korttelialueita seuraavasti:

	tontteja	kerrosala	pinta-ala	arvio asukas- määrästä	arvio asuntojen määrästä
AO-40	135	32618	162320	540	157
AP-24	8	3389	11476	75	34
A-12	16	6546	19824	164	94
AR-8	2	6450	32099	161	59
KT	1	2000	7704		
YL-9	1	2389	7964		
PL-1	2	1200	4582		
VP		200	48764		
VL		0	85717		
E-2	1	250	3407		
LT		0	3961		
LP		0	3237		
LPA-13	1	0	1841		
katualueet			69598		
kl-väylät			1538		
<b>Yhteensä</b>		<b>55217</b>	<b>464032</b>	<b>940</b>	<b>343</b>



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>Tiivistelmä</b>	<b>1</b>
<b>1 Suunnittelualue</b>	<b>5</b>
1.1 Suunnittelualueen sijainti	5
<b>2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat</b>	<b>6</b>
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.2 Seutukaava ja maakuntakaava	6
2.3 Yleiskaava	7
2.4 Asemakaavatilanne	8
2.5 Hyökännummen osayleiskaava	9
2.6 Roinilanpellon ja Kellokosken keskustan yleissuunnitelma	10
2.6.1 Yleissuunnitelma ja jatkosuunnittelu	15
<b>3 Perusselvitykset</b>	<b>15</b>
3.1 Kellokosken historiaa	15
3.2 Väestö	16
3.3 Maanomistus	17
3.4 Luonnonympäristö	17
3.4.1 Topografia	17
3.4.2 Veden laatu ja määrä	18
3.4.3 Maaperä	18
3.4.4 Kasvillisuus	20
3.4.5 Merkittävät näkymät ja avoin maisema	21
3.4.6 Virkistysalueet ja -käyttö	21
3.4.7 Natura 2000	22
3.5 Rakennettu ympäristö	23
3.5.1 Rakennukset	23
3.5.2 Palvelut	26
3.5.3 Liikenne	27
3.5.4 Pilaantuneet maa-alueet	29
<b>4 Asemakaava</b>	<b>30</b>
4.1 Suunnittelun eteneminen	30
4.1.1 Yleissuunnitelma	30
4.1.2 Asemakaava	30
4.2 Suunnitelman tavoitteet	33
4.3 Asemakaavan sisältö	33
4.3.1 Kaavan rakenne	33
4.3.2 Palvelut (YL-9 ja PL-1)	34
4.3.3 Asuinrakentaminen (A-12, AP-24, AR-8 ja AO-40)	34
4.3.4 Liike- ja toimistorakentaminen (K-23)	35
4.3.5 Virkistysalueet (VP ja VL)	35

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

4.3.6	Erityisalueet (E-2) .....	35
4.3.7	Yleinen pysäköinti (LP ja LPA-13).....	36
4.3.8	Ajoneuvoliikenne (LT ja katualueet).....	36
4.3.9	Kevyt liikenne .....	36
<b>4.4</b>	<b>Mitoitus.....</b>	<b>37</b>
<b>4.5</b>	<b>Kunnallistekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset.....</b>	<b>37</b>
<b>4.5</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>37</b>
4.5.1	Melu .....	37
4.5.2	Maisema .....	38
4.5.3	Rakentamisohjeet .....	38
<b>4.6</b>	<b>Nimistö.....</b>	<b>38</b>
<b>4.7</b>	<b>Asemakaavan suhde muihin maankäytön suunnitelmiin .....</b>	<b>39</b>
<b>4.8</b>	<b>Asemakaavan vaikutukset .....</b>	<b>40</b>
<b>4.9</b>	<b>Aikataulu ja toteuttaminen.....</b>	<b>43</b>
	Roinilanpellon rakentamisvaiheet .....	44
<b>4.10</b>	<b>Alueen jatkosuunnittelu .....</b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b><i>Lähteet</i> .....</b>	<b>45</b>

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## **LIITELUETTELO**

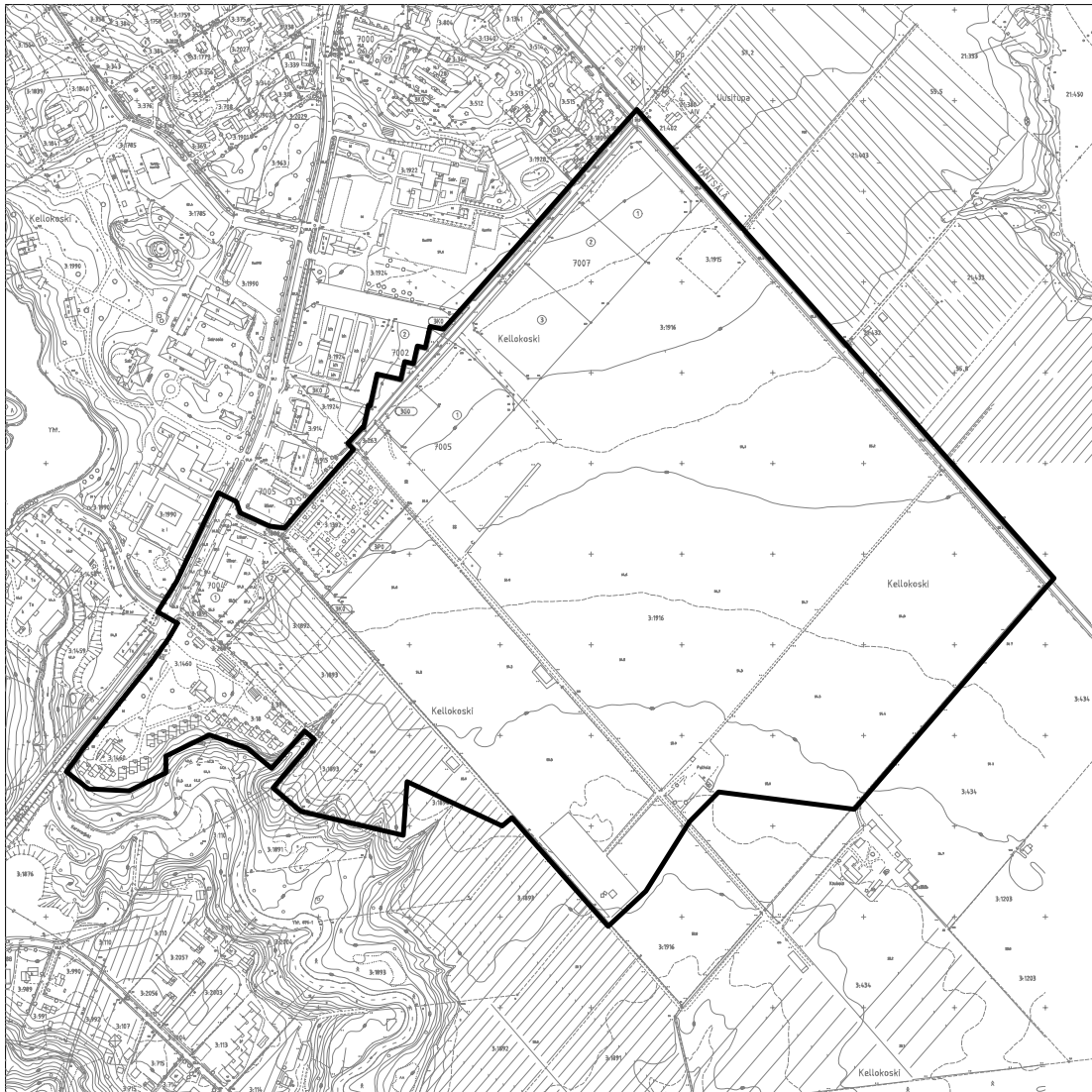
- 1 Ajantasa-asemakaava 1:2000 (erillinen A1-kopio)**
- 2 Hyökännummen osayleiskaavaluonnos ja Roinilanpellon ja Kellokosken keskustan yleis-suunnitelma 1:10 000**
- 3 Yleissuunnitelman rakennemalli D 1:4000**
- 4 Maanomistus**
- 5 Perustamiskustannus selvitys**
- 6 Liikennemeluse lvitys**
- 7 Roinilan liikenneselvitys**
- 8 Asemakaavakartta 1:2000 (erillinen A1-kopio)**
- 9 Asemakaavan määräykset ja merkinnät**
- 10 Asemakaavan havainnepiirustus 1:2000 (erillinen A1-kopio)**
- 11 Luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden ja lausuntojen lyhennelmät vastineineen**
- 12 Ehdotusvaiheessa saadut muistutusten ja lausuntojen lyhennelmät vastineineen**
- 13 Kellokosken Roinilanpellon asemakaavan viranomaisneuvottelun 16.2.2005 muistio**
- 14 Kunnallistekniikan arvioidut rakennuskustannukset**
- 15 Yksityisten maanomistajien kanssa tehdyt kaavoitussopimukset**
- 16 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 17 Asemakaavan seurantalomake**

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
 korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
 19.10.2005

# 1 Suunnittelualue

## 1.1 Suunnittelualueen sijainti



**Kuva 1.** Kellokosken kyläkeskuksen kartta, suunnittelualue rajattuna

Suunnittelualue rajautuu lounaassa rantatörmään, luoteessa Vanhaan valtatiehen, liikerakennusten kortteleihin sekä Roinilantiehen, koillisessa Linjatiehen ja kaakossa Kaukolantiehen.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## 2 Kaavatilanne ja muut aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat

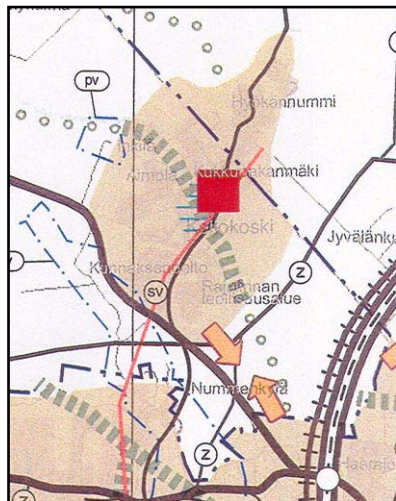
### 2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa sekä käsitellä asemakaavan selostuksessa soveltuvilta osin, sikäli kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa (MRA 25§).

### 2.2 Seutukaava ja maakuntakaava

Seutukaavasta on taajama-alueiden, liikenneväylien ja –alueiden osalta on ympäristöministeriön vahvistamispäätös 18.6.1996 ja korkeimman hallinto-oikeuden päätös 8.7.1997. Maa- ja metsätalous-, virkistys- ja suojelualueiden osalta on voimassa 30.10.1987 vahvistettu seutukaava. Suunnittelualue on merkitty seutukaavassa taajamatoimintojen alueeksi.

Ympäristöministeriössä on parhaillaan vahvistettavana maakuntakaava koko Uudenmaan alueelle. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan joulukuussa 2004. Kun kaava saa lainvoiman ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen myötä, se kumoaa tällä hetkellä Uudellamaalla voimassa olevat seutu- ja maakuntakaavat.



Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelu-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (vaalean ruskea alue). Keravanjoen mukaisesti maakuntakaava-ehdotukseen on merkitty viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Punaisella neliöllä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti.

**Kuva 2.** Maakuntakaavaehdotus 22.9.2003

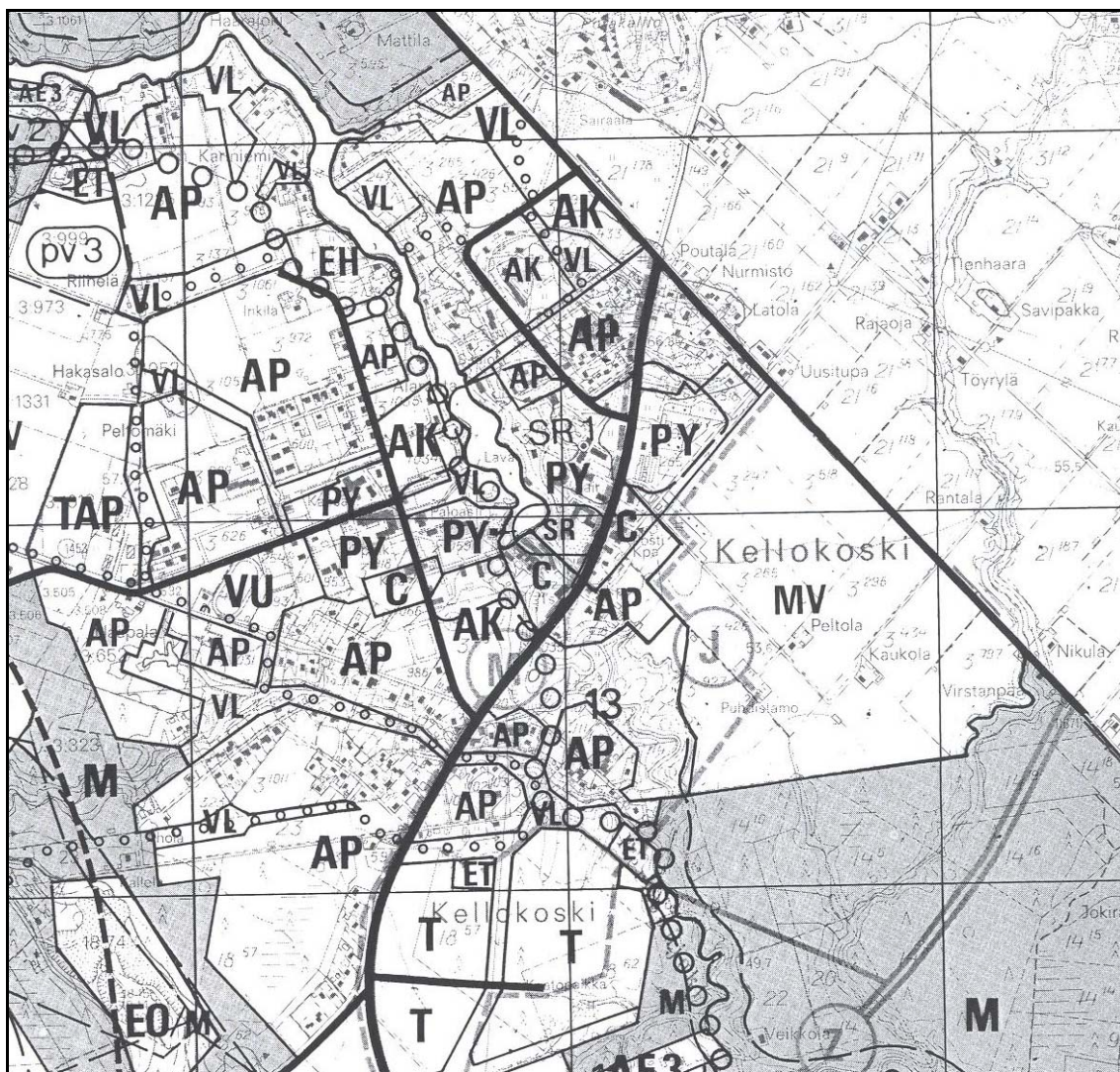


	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## 2.3 Yleiskaava

Suunnittelualue on jaettu oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa neljään eri alueeseen. Keskustatoiminnot (C) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) kattavat keskustan ja Vanhan Valtatien varren. Rannan ja pellon väliin on osoitettu pientalovaltainen asuuntoalue (AP). Peltoalue on maatalousaluetta (MV). Yleiskaavaan on myös merkitty Ruukin alueen osalle suojelumerkintä (sr). Roinilantien vartta pellon laidalla olevien rivitalojen kulmalle ja siitä peltotien mukaisesti kulkee viemäriinja (J). AK-merkinnällä osoitetaan asuinkerrostalojen alueet.



**Kuva 3** Yleiskaavaote 1:10 000

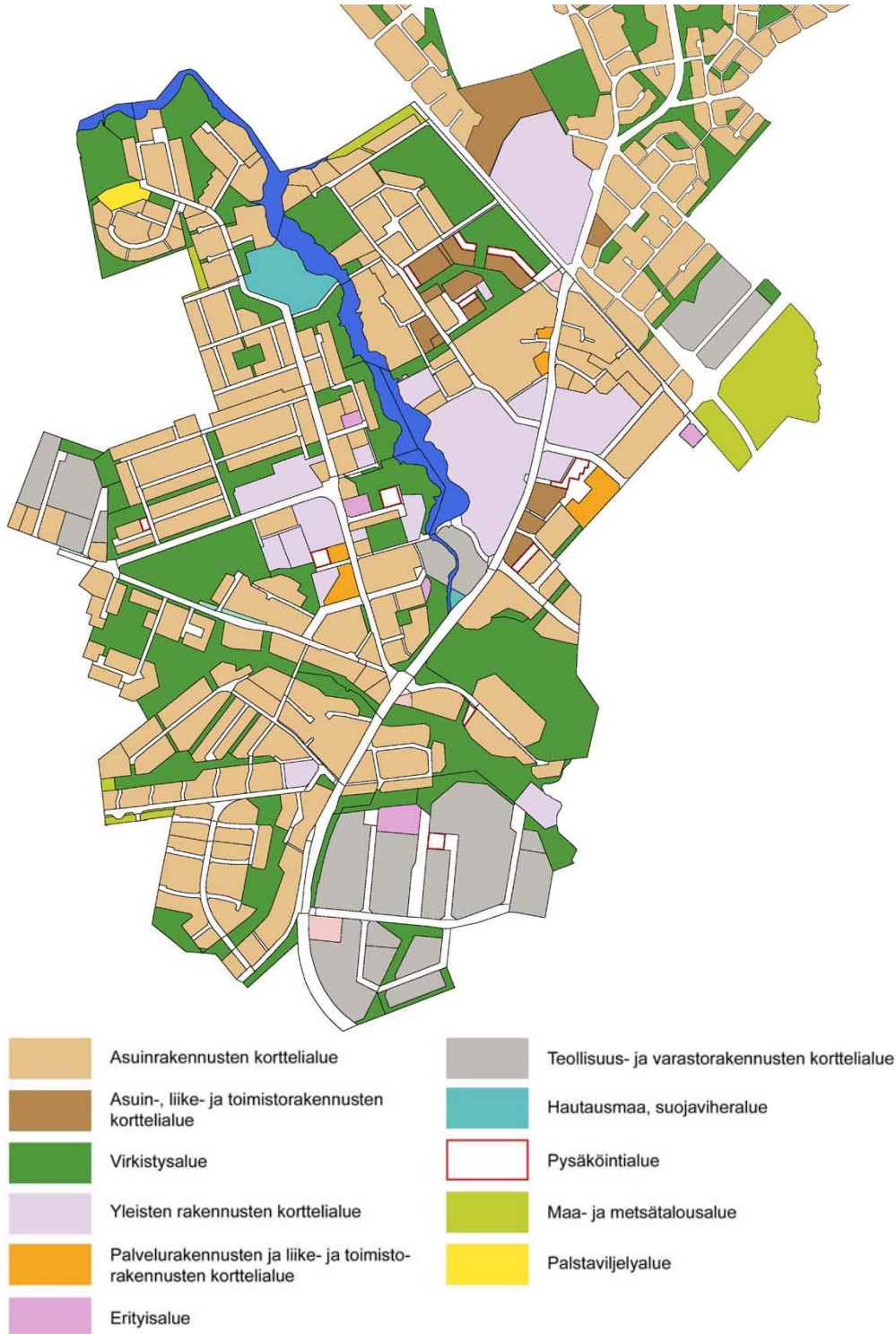
Oikeusvaikutuksellista osayleiskaavaa ollaan laatimassa alueelle. Alustavissa luonnoksissa osayleiskaava Roinilampellon alueen osalta mukaillee yleissuunnitelman ja Roinilampello-asemakaavan sisältöä.



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## 2.4 Asemakaavatilanne



**Liite 1** Ajantasa-aseemakaava 1:2000

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

Suurimmalla osalla suunnittelualueetta ei ole voimassaolevaa asemakaavaa. Alueella on toteutumattomia asemakaavoja. Roinilan pellolle, kasvihuoneiden taakse, on suunniteltu rakennettavan Kellokosken tori, jota rajaisivat kaksikerroksiset liike- ja toimistorakennukset. Samaisessa asemakaavassa on esitetty Roinilantien pohjoispäähän kaksi- ja kolmekerroksisia asuinrakennuksia. Olanderintien ja Carlanderintien väliin sekä Keravanjoen törmän viereen on kaavoitettu yksi- ja kaksikerroksisten asuinrakennusten kortteli-alue.

Suunnittelualueen ulkopuolella asemakaavassa Vanhan Valtatien itäpuoli on osoitettu asuin- ja liikerakennusten alueeksi, lukuun ottamatta sairaalan kasvihuoneiden ja nuoriso-osaston alueita. Liikerakennuksille osoitettu alue rajoittuu Carlanderintien ja Nystenintien väliin. Kukkupakanmäki, sairaalan alueesta pohjoiseen, on pientalovaltainen asuntoalue. Ruukin miljöö on asemakaavassa suojeltu ja merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

Mäntsälän puolella asemakaavassa on Linjatien varressa maatalousaluetta sekä asuinrakennusten kortteli-alueita. Roinilantien Mäntsälän puoleisen jatkeen varteen on kaavoitettu työpaikkarakennusten kortteli-alueita. Mäntsäläntien liikennealue on melko lähellä Roinilantietä.

## 2.5 Hyökännummen osayleiskaava

Hyökännummen alue on rakentunut pääosin 80- ja 90-luvuilla. Vuonna 1985 alueella oli noin 400 asukasta ja vuonna 2002 noin 1100 asukasta. Mäntsälän tavoitteena on pitää kasvu hillittynä, 15-20 asukasta / vuosi. Osayleiskaavan ennusteen mukaan vuonna 2020 Hyökännummen alueella olisi noin 1500 asukasta. Alueelle on tarkoitus kaavoittaa ainoastaan pientaloja. Yksi Hyökännummen osayleiskaavan tärkeimmistä tavoitteista on tarvittavien virkistysalueiden järjestäminen.

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

Hyökännummea halutaan kehittää hyvin maltillisen väestökasvun pohjalta. Hyökännummen osayleiskaavassa on pyritty taajaman yhdyskuntarakenteen hallittuun täydentämiseen ja tiivistämiseen. Uudet rakentamisalueet on sijoitettu niin, että ne liittyvät kiinteästi nykyiseen taajamarakenteeseen, mikä edistää kestävä kehityksen mukaisen yhdyskuntarakenteen muodostamista. Taajama muodostaa hyvin kompaktin kokonaisuuden ja sen sisäiset etäisyydet säilyvät sängen lyhyinä. Tavoitteena on kehittää Hyökännummea omakotitalovaltaisena ja luonnonläheisenä pientaajamana.

Uusia asuntoalueita on osoitettu eri puolilta taajamaa. Asutuksen laajentamista yksinomaan peltoaukeille on vältetty. Laajimmat uudet asuntoalueet sijoittuvat nykyisen taajaman pohjois- ja kaakkoispuolelle. Alueen työpaikoista suuren osan on tulevaisuudessakin arvioitu sijoittuvan palvelualalle. Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraukset olemassa oleville ja tarvittaville uusille palvelutoiminnoille. Varsinaisia uusia työpaikka-alueita kaavassa ei ole varattu. Monien palvelujen osalta alue tukeutuu jatkossakin lähinnä Mäntsälän kirkonkylään ja Kellokoskeen.

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

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

Hyökännummen väestö:

v. 2000	970 asukasta
v. 2003	1 130 asukasta
v. 2020	1 500 asukasta

Mitoituslaskelmien mukaan Hyökännummelle on tarve rakentaa vuoteen 2020 mennessä 224 uutta asuntoa, mikä tasaisesti jaettuna tarkoittaa 13 asuntoa vuosittain. Uusien asuntoalueiden raakamaan tarve on noin 25 ha.

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

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

Taajaman lievealueet on merkitty osayleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousalueiksi.

**Liite 2** Hyökännummen osayleiskaavaluonnos ja Roinilanpellon ja Kellokosken keskustan yleissuunnitelma 1:10 000

## **2.6 Roinilanpellon ja Kellokosken keskustan yleissuunnitelma**

**Liite 3** Yleissuunnitelma

### **Päätökset**

Ennen asemakaavoitusta laadittiin peltoalueen ja keskustan kehittämistä silmälläpitäen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelma ei ole lainvoimainen eikä maankäyttö- ja rakennuslain tuntema suunnitelmamuoto. Yleissuunnitelman avulla on ideoitu maankäyttöä, kartoitettu ongelmakohtia ja kerätty jo ennen alueen asemakaavoitusta tunnusteltu yleistä mielipidettä eri vaihtoehtoista.

Yleissuunnitelmaluonnoksen kaavoituslautakunta hyväksyi 25.11.2003. Kunnanhallitus hyväksyi luonnoksen 1.12.2003 ja päätti samalla asettaa yleissuunnitelman rakennemalleineen ja siihen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten. Suunnitelma oli julkisesti nähtävillä 9.1 - 9.2.2004. Tämän lisäksi 14.1.2004 järjestettiin yleisötilaisuus. Yleissuunnitelma hyväksyttiin asemakaavoituksen lähtökohdaksi kaavoituslautakunnassa 14.12.2004 ja kunnanhallituksessa 20.12.2004. Hyväksyessään yleissuunnitelmaa kunnanhallitus päätti yksimielisesti liittää päätökseensä pöytäkirjan, jonka mukaan kaavoituksen jatkuessa Toimelan alueen säilymistä tulee tutkia yhtenäisenä yleisten rakennusten alueena.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## **Yleissuunnitelman rakenne**

Yleissuunnitelmassa alueelle osoitettiin laaja keskuspuisto, jonka kummallekin puolelle omakotitalovaltaiset asuinalueet. Liikenne Linjatien ja keskustan välillä johdetaan Vanhan valtatie ja Nystenintien kautta. Roinilantie muutetaan päätyväksi tonttikaduksi. Eteläisemmän asuinalueen kokoojakatuna toimii uudelleen linjattu Carlanderintie.

## **Palvelut**

Mahdollinen koulutoiminta sijoitettaisiin nykyisen nuoriso-osaston alueelle. Päiväkodille ja hoivakodille on osoitettu korttelialueet keskuspuiston pohjoislaidalta.

## **Asuinrakentaminen**

Nuoriso-osaston alueelle on yleissuunnitelmassa sijoitettu yleisten rakennusten korttelialueen lisäksi asuinrakennusten korttelialueita (A-alueet). Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia. Vanhan valtatie varteen, keskuspuiston päätteeksi, sijoitetaan enintään neljäkerroksisia asuinrakennuksia (AL-alue), jonka ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa myös liiketilaa. Nelikerroksinen, hissillinen asuinrakennus toimii senioritalona. Samaan kortteliin Nystenintien eteläpuolelle rakennetaan kaksikerroksisia asuinrakennuksia (A-alue).

## **Kasvihuoneiden alue**

Kasvihuoneet tarjoavat sairaalalle merkittävän terapiamuodon ja niiden korjaaminen tulee pian ajankohitaiseksi. On esitetty ajatus niiden siirtämisestä muiden sairaalan toimintojen läheisyyteen, esimerkiksi Vanhan valtatie ja Toimelantien kulmaan, jolloin niiden nykyinen alue voitaisiin hyödyntää tehokkaasti keskustamaiseen rakentamiseen, jolloin Kellokosken keskusta saisi uuden ja rakennetumman ilmeen.

## **Tori**

Torin koko tulee olemaan melko pieni, sillä odotettava kaupallinen käyttö ei ole oletettavasti kovin merkittävää. Torin monikäyttöisyyttä tulee tarkastella yksityiskohtaisemmassa suunnitelmassa. Torien ja aukoiden perinteinen rooli katutilan jäsentäjänä on edellyttänyt niiltä omaleimaisuutta. Suunnitelman tavoitteena on torin omaleimaisuuden luominen ja lisääminen osaksi katutilojen sarjaa.

Tori on sijoitettu keskuspuiston päätteeksi. Toria voidaan pohjoisesta rajata rakennuksella, jonka ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa liikkeitä. Näin torilla säilyy aktiivisena, vaikkei itse toritoimintaa olisikaan.

## **Liikerakentaminen**

Liikerakentamisen alueita on sijoitettu nykyisten kaupallisten palvelujen yhteyteen Vanhan valtatie varteen. Ruukin osalta liikerakentaminen ja ruukin tilojen kaupallinen hyödyntäminen nähdään Kellokosken kehittymisen kannalta erittäin suotavana. Erittäin suotavana nähdään myös Vanhan valtatie itäpuolisten liikerakennusten korttelialueiden uudelleen järjestämisen niin, että jo asemakaavassa osoitettu mahdollisuus lisärakentamiseen sijoittuisi lähemmäs katualuetta, parantaen katunäkymää. Autopaikoitus tulee sijoittaa rakennusten väleihin ja Vanhalta valtatieltä katsottuna liikkeiden taakse.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävillääolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

### **Ruukin aseman vahvistaminen**

Ruukista ja ympäröivästä alueesta muodostetaan keskipiste Kellokoskelle (C-alue). Keskustan painopisteen siirtämisellä lähemmäs Ruukkia vahvistetaan sen asemaa. Toisaalta pyritään käyttämään hyväksi ruukin miljööön imagoa kehittäessä elävää keskustaa. Suunnitelmilla pyritään takaamaan osaltaan kulttuuriperinnön säilyminen.

### **Vanhan valtatie varsi**

Keskusta-alueen ilmeen kohottamiseksi tulee tehdä pikaisesti suunnitelma, jossa selvitetään mahdollisuudet tehdä katunäkymästä miellyttävämpi. Pysäköintialueiden jäsentäminen, istutukset ja katutilan tiukemmat rajausmahdollisuudet tulee selvittää.

Liikerakennukset Vanhan Valtatie varressa tarvitsevat pysäköintitilaa asiakkaille. Täydennysrakentamiselle ei ole juuri sijaa. Raitin kehittämisen kannalta se ei kuitenkaan ole välttämätöntä. Rakennukset voivat olla irrallisia massoja kahden pääteen välissä, kunhan Vanhan Valtatie katutila jaetaan pienempiin osiin ja kevyelle liikenteelle järjestetään väylä lähelle liikkeitä. Katutilan jäsentämiseen voidaan käyttää istutuksia, kiveyksiä ja pysäköintialueiden uudelleenjärjestelyjä. Kevyen liikenteen väylä torilta voidaan johtaa kauppojen vieritse pienen aukion ja Kaukolantien pääteen kautta kohti pohjoisia asuinkortteleita ja koulua.

### **Toimela ja uusi kasvihuoneiden alue**

Yleissuunnitelmassa esitettiin, että Toimelan aluetta suunniteltaessa tulee lähtökohtana pitää sitä, että vehreä puistoalue ei muutu merkittävästi. Puustoa tulee säästää. Mahdollinen rakentaminen tulee sijoittaa voimassa olevan asemakaavassa Annanpolun varteen.

Sairaalan terapiankäyttöön tarkoitetut kasvihuoneet voidaan rakentaa Toimelan eteläpuoliselle nurmialueelle. Rakentamisen osalta on toivottavaa, että pyritään kaupunkikuvallisesti tasokkaaseen lopputulokseen.

### **Virkistysalueet**

Keskuspuistoon rakennetaan lähiliikuntapaikka. Keskuspuistoon on sijoitettu jalka-, lento- ja koripallokentille varaukset. Päiväkodin tuntumaan on lisäksi tarkoitus rakentaa leikkipuisto, josta voidaan erottaa päiväkodin tarpeita varten rajattu osa. Leikkipuiston yhteyteen voidaan sijoittaa päiväkerhotoimintaa varten pieni taukorakennus. Keskuspuiston ilmettä kehitetään käyttäen kasaamalla alueen rakentamisen ylijäämämaista maavalleja. Istuttamalla puita ja pensasryhmiä alueelle saadaan lisää vaihtelevuutta.

Kevyen liikenteen verkosto kulkee keskuspuiston kautta Linjatien kortteleihin. Lisäksi pellolle rakentuvan, kaakkoon suuntautuvan alueenoson pohjoispuolta kulkee kevyen liikenteen yhteys, josta kehitetään puiston visuaalinen osa. Väylä mahdollistaa pitkän näkymän torilta, uuden asuinalueen ja puiston läpi ja vielä peltojen yli. Näkymäakseli on yli kilometrin mittainen.

Joen ja jokilaakson käyttöä virkistystarkoituksiin tulee edistää. Tähän pyritään yleissuunnitelmassa osoittamalla hyvät kulkuyhteydet keskustan ja keskuspuiston kautta. Eriteltyä ja tarkoin suunniteltua virkistysaluetta ei yleissuunnitelman puitteissa ole tarkoituksenmukaista suunnitella. Liitteessä 8 esitetään kuitenkin mahdollisia toimenpiteitä ja parannuksia joen tienoon virkistyskäyttöä ajatellen.



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	<b>ASEMAKAAVAN SELOSTUS</b>
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

---

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

Fortumin kanssa käydyin keskustelun pohjalta tuli selväksi, että maakaasua polttavalle kaukolämpökeskukselle on syytä jättää varaus. Ongelmallista laitoksen sijoittamisessa on yleensä ollut sen karuus ja korkea piippu. Erityisesti Roinilan peltomaisemaan sellaisen sijoittaminen on vaikeaa. Vähintään kohtuullinen sijoituspaikka löytyi kuitenkin Roinilantien varresta, nuoriso-osaston tuntumasta (ET-alue). Ympäristössä on muutamia korkeita puita ja taustalla nousee mäki. Voidaan olettaa, että laitos ei pistä silmään kovin pahasti. Samalle alueelle pyritään sijoittamaan myös puhelinyhtiön keskitinrakennus.

## **Yleinen pysäköinti**

Yleisiä pysäköintialueita alueella on kolme. Linjatien ja uuden kokoojakadun, Nystenintien kulmaan on sijoitettu yksi. Toinen on päiväkodin vieressä. Tämä palvelee myös päiväkodin ja hoivakodin pysäköintiä ja saattoliikennettä. Kolmas on sijoitettu eteläisen asuinalueen puolelle, puistotyöntekijöiden varikon viereen. Kolmannen pysäköintialueen läpi on tarkoitus järjestää myös pelikentän huoltoyhteys.

## **Ajoneuvoliikenne**

Vanha Valtatie, Nystenintie ja Linjatie syöttävät liikenteen asuntokaduille. Roinilantie on suunniteltu tonttikaduksi luonnosvaiheen suunnitelmista poiketen. Aiemmin esitetyissä rakennemalleissa (A, B ja C) Roinilantien liikennemäärät ja -haitat olisivat olleet liian suuria jo rakennetuille kortteille. Roinilantien on suunniteltu johtavan uudelle yhdystielle sen entistä linjausta idempänä. Roinilantien nähtiin olevan liian pitkä suora - ollen sekä liikenneturvallisuusriski että epämiellyttävä.

Uusi yhdystie Vanhan Valtatien ja Linjatien välille on sijoitettu Vanhan valtatie päässä voimassa olevan kaavan mukaisesti, mutta idempänä linjaus on suunniteltu uudestaan. Kaarevalla linjauksella uskotaan aikaansaataavan miellyttävämpi ja turvallisempi liikenneympäristö.

Eteläinen kokoojakatu, Carlanderintie, ohjaa liikenteen liikekeskuksen eteläpuolelle. Olanderintiestä tehdään päättyvä katu, koska Olanderintien ja Vanhan valtatie risteysaluetta ei voitaisi järjestää riittävän turvalliseksi, mikäli liikenne Olanderintiellä olisi vilkasta. Olanderintie näin ollen päättyy asuinkorttelin kulmalle, josta eteenpäin jatkuu kevyen liikenteen raitti kaakkoon.

## **Melu**

Linjatien liikenteen melu ei vaadi meluntorjuntatoimenpiteitä. Riittävällä suojaetäisyydellä (20-25 m) saavutetaan alle 55dB:n piha-alueet. Sijoittamalla rakennukset tontin pohjoislaidalle voidaan meluntorjuntaa vielä merkittävästi parantaa. Tämän lisäksi on tarkoitus läjittää matalia maavalleja Linjatien varteen, jotka niin ikään alentavat pihojen melutasoja.

Vanhan valtatie osalta 55dB:n melualue on laajempi ja ulottuu Keskon liikkeen korttelin ja asunto-osakeyhtiö Patruunapuiston korttelin alueelle n. 40 metriä.

## **Liite 6** Meluselvitys

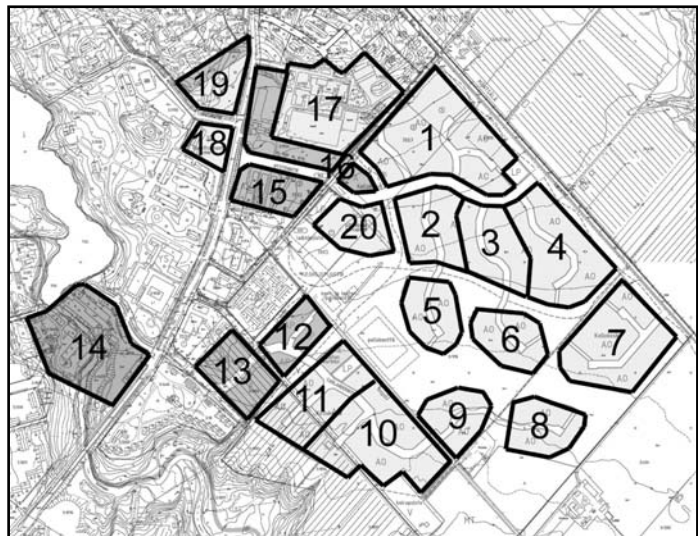
	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
 korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
 19.10.2005

## Maisema

Uusia asuinalueita pyritään saamaan maisemaan istuviksi käyttämällä maastonmuotoiluun rakentamisesta ylijääviä maamassoja. 1-2 metriä korkeat maavallit istutetaan pensasryhmillä. Asuinalueiden keskellä ja erityisesti väylien varsille istutetaan puita. Linjatien varren maisemoinnissa käytetään samanlaista periaatetta - maavallien, puiden ja pensasryhmien variointia.

## Yleissuunnitelmassa esitetty arvio rakentamisen määrästä



Alue	pinta-ala	tehokkuus	kerrosala	kerrosluku	asuntoja	asukkaita
1	30633	0.2	6127	2	32	128
2	12170	0.2	2434	2	9	36
3	14616	0.2	2923	2	10	40
4	20333	0.2	4067	2	17	68
5	10305	0.2	2061	2	9	36
6	10125	0.2	2025	2	8	32
7	22281	0.15	3342	1½	17	68
8	10296	0.15	1544	1½	8	32
9	8894	0.2	1779	2	6	24
10	23245	0.2	4649	2	18	72
11	13510	0.25	3378	2	11	44
12	5400	0.25	1350	2	8	32
13	10332	0.35	3616	2	40	90
14	Tutkittava hankekohtaisesti					
15	6815	0.5	3408	4	80	320
16	14932	0.3	4480	2	100	400
17	Tutkittava hankekohtaisesti					
18	5683	0.2	1137	2	0	0
19	10026	0.1	1003	1½	5	20
20	10120	0.3	3036	2	0	0
	239716		52357		378	1442

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

---

## 2.6.1 Yleissuunnitelma ja jatkosuunnittelu

Yleissuunnitelma hyväksyttiin asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Tämän jälkeen asemakaavan luonnostelun yhteydessä on tutkittu myös varsinaisen asemakaava-alueen ympäröivää aluetta. Näin on toimittu jo tässä vaiheessa, vaikkei asemakaavoitustyö ole näiden alueiden osalta käynnissä, jotta voidaan selvittää mahdollisen ongelmakohtat etukäteen ja jotta asemakaavan ongelmaton nivoutuminen voimassa olevan asemakaavan lisäksi todennäköisiin tuleviin asemakaavoihin voidaan tutkia. Kunnanhallituksen päätöksen 20.12.2004 §631 mukaisesti Toimelan alueen säilyttämistä yhtenäisenä Y-korttelialueena tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Jatkosuunnittelun yhteydessä torin ja sitä ympäröivän asuin- ja liikerakentamisen kortteleiden osalta on jouduttu laatimaan yleissuunnitelmasta poiketen vaihtoehto, jossa tori ei rajaudu keskuspuistoon kuten aiemmin oli suunniteltu, vaan on selkeämmin rajattu tila ja jonka yhteys keskuspuistoon on järjestetty kevyen liikenteen väylällä. Näin on jouduttu toimimaan, jotta yksityisen maanomistajan tontin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus voidaan säilyttää.

Vanhan valtatie, Nystenintien ja Toimelantien sekä Vanhan valtatie ja Carlanderintien liittymiä on tutkittu kiertoliittymävaihtoehtona. Kaupunkikuvallisesti tällainen ratkaisu olisi hyvä. Liikenneturvallisuuden puolesta ratkaisu olisi todennäköisesti suositeltava.

Näitä kysymyksiä ei ratkaista eikä niihin vaikuteta tämän asemakaavan yhteydessä, mutta ne tulee huomioida arvioitaessa kokonaisuuden toimivuutta.

## 3 Perusselvitykset

### 3.1 Kellokosken historiaa

Kellokosken, eli Marieforsin ruukki aloitti toimintansa vuonna 1795. Alueella sijaitsee mm. 1800 valmistunut kirkko. Ruukin välittömässä läheisyydessä on Kellokosken kartanon maille noussut sairaala-alue ja sairaalamuseo, jonka kokoelmat valaisevat psykiatrisessa hoidossa tapahtuneita muutoksia.

Kellokosken ruukki Tuusulassa syntyi, kun Pernajan Koskenkylän ruukin omistaja kapteeni Lars Falck sai vuonna 1795 luvan siirtää ruukin ja taantaoikeudet Kellokoskelle. Nykyään ruukinmiljöön ydin on Kera-vanjoki ja sen padottu Kellokoski. Suurin osa vuosina 1870 - 1930 rakennetuista rakennuksista on suojeltuja. Museovirasto on luokitellut ruukin valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Teollisuustoiminta alueella alkoi 1700-luvun loppupuolella. Rautaruukki aloitti toimintansa vuonna 1795. Kellokosken Tehdas Oy:nä toimintaansa jatkanut ruukki tunnettiin 1900-luvun alkukymmeninä maitotonkistaan ja työkaluistaan. Vuonna 1920 alueella oli hiukan alle 1100 asukasta.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005



**Kuva 6.** Kellokosken entinen kartano, nykyinen sairaalan päärakennus

Kellokosken sairaalan toiminta alkoi vuonna 1913 kartanon laajennetussa päärakennuksessa. Samoihin aikoihin kartanon laajoja maa-alueita alettiin jakaa pientiloiksi. Nykyisin ruukin ja sairaalan alue erikäisine rakennuksineen muodostaa kauniin ja vehreän kokonaisuuden Keravanjoen rannalle.

### **3.2 Väestö**

Kellokosken väkiluvun on ennustettu lisääntyvän. Ensisijaisesti sen vetovoima kasvaa paranevien liikenneyhteyksien vuoksi. Kerava-Lahti –oikorata tuo neljän kilometrin päähän Haarajoen aseman. Keski-Uudenmaan ja Hyvinkää-Riihimäen alueen liikennejärjestelmäsuunnitelma nostaa toiseksi alueen liikenteelliseksi päähankkeeksi Kellokosken taajaman läntisen ohitustien. Liikenteelliset parannukset antavat läisäpotentiaalia Kellokosken väestönkasvulle.

Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2003 lopussa asukkaita Kellokoskella oli 4212. Kellokosken asukkaiden ikärakenteessa on huomattavissa kaksi erityispiirrettä. Vanhusten määrä on ripeässä kasvussa. Toinen huomattava seikka on se, että lasten (0-18 v) määrä ei kehity yhtä nopeasti kokonaisväestönkasvuun verrattuna.

Alueella työssäkäyviä on kaikilla toimialoilla yhteensä 1140. Työkäisiä eli 19-64-vuotiaita on 2941. Tästä voidaan päätellä, että yli puolet käy Kellokosken ulkopuolella töissä.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

Kellokosken ikärakenne-ennuste



Asuinrakennuksia Kellokosken kaava-alueella on 653, ja kerrosalaa noin 122000 kem<sup>2</sup>. Keskimääräinen asumisväljyys Kellokoskella on siis 40 kem<sup>2</sup>/asukas. Asuinhuoneistoja on 1184, joten huoneistoa kohti on 2,6 asukasta.

### 3.3 Maanomistus

Suurin maanomistaja alueella on Tuusulan kunta. Ranta-alueet ja rakennetut korttelialueet omistavat yksityiset maanomistajat. Tuusulan kunnan omistama pelto on vuokrattu viljelyskäyttöön. Vuokrasopimus mahdollistaa pellon käyttämisen tonttimaaksi jo ennen vuokrasopimuksen loppumista.

Liite 4 Kunnan maanomistus

### 3.4 Luonnonympäristö

#### 3.4.1 Topografia

Suunnittelualueella korkeusvaihtelu on vähäistä lukuun ottamatta joentörmää. Peltoalue on erityisen tasainen, laskien joelle päin mentäessä kaksi metriä n. 600 metrin matkalla. Keravanjoen törmä on paikoin hyvinkin jyrkkä. Joki virtaa kymmenisen metriä Roinilan peltoaluetta alempana. Kellokosken keskuksen pohjoispuolella oleva Kukkupakanmäen laki kohoaa n. 25 metriä suunnittelualuetta korkeammalle.

Alueen tasaisuus on ongelma alueen jatkokehitystä suunniteltaessa. Se ei anna kiinnekohtia, joihin tarttua. Toisaalta sitä voi käyttää myös teimana kun alueelle luodaan identiteettiä.



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

### 3.4.2 Veden laatu ja määrä

Hyvänlaatuinen vesi ja sen riittävä määrä on keskeinen edellytys vesistön virkistyskäyttötavoille. Uinti, kalastus ja ravustus on miellyttävää ja turvallista vain riittävän puhtaassa vedessä. Veden laatu on vesistön imagolle. Vantaanjoen vesistön imago ei menneinä vuosina ollut järin positiivinen. Määrätietoisien vesien-suojelutyön ja merkittävien investointien tuloksena koko vesistö on selvästi puhdistunut ja mielikuva siitä on paranemassa.

Keväisin ja syksyisin joki tulvii, mutta kuivina kausina virtaama oli selvästi alle 1 m<sup>3</sup>/s. Tilanne parani huomattavasti, kun Päijänne-tunnelista voitiin pumpata lisää vettä. Päijänne-tunnelista kesäisin Panninjokeen juoksutettava lisäveden määrä on enintään 0,8 m<sup>3</sup>/s. Veden laatu Keravanjoessa vaihtelee ensisijassa sateisuuden mukaan. Sateisina aikoina vesistöön valuu runsaasti kiintoaineita, ravinteita ja epäpuhtauksia viljelyksiltä ja haja-asutuksesta. Kuivina kesinä epäpuhtauksia tulee vastaavasti vähän ja Päijänne-tunnelista juoksutettavalla vähäravinteisella on huomattava veden laatua parantava vaikutus.

Suurin kuormitus Keravanjokeen tulee hajapäästöistä. Hienojakoisen maaperän ja voimakkaiden virtaamavaihteluiden vuoksi jokieroosio on Keravanjoen latvaosalla voimakasta. Kellokosken jätevedenpump-paamossa sattuvat ylivuodot heikentävät satunnaisesti Keravanjoen veden laatua Kellokosken alapuolella.

Kellokosken patoaltaalla ruskea, humuspitoinen vesi muuttuu harmaaksi ja sameaksi. Patoaltaalla veden virtaus heikkenee ja laatu huononee viemäroimättömän haja- ja loma-asutuksen sekä viljelyksiltä valuvien ravinteiden vaikutuksesta. Toisaalta vähäinen virtausnopeus mahdollistaa kiintoaineksen laskeutumisen pohjaan. Yleiseltä käyttökelpoisuusluokituksestaan vesi on Kellokoskella välttävää. Kellokosken ruukki-alueen saastuneen maaperän vaikutus Keravanjoen veden laatuun lienee vähäinen. Joen sedimentissä voi kuitenkin olettaa olevan epäpuhtauksia Kellokosken alapuolella.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

(Kuivanen. 2000. s. 6-9)

### 3.4.3 Maaperä

#### Koostumus

Peltoalueella ylimpänä maakerroksena on ohut humusmaakerros, jonka alla on noin 0,5 - 2,0 m paksu kuivakuorikerros. Kuivakuoren alapuolella on pehmeä savikerros, jonka paksuus vaihtelee 7-34 m välillä. Saven vesipitoisuus vaihtelee 50-110 % kuivapainosta mitattuna ja siipikairalla määritetty leikkauslujuus vaihtelee 16-45 kPa. Maanäytteiden laboratoriotutkimuksissa on havaittu, että savi on voimakkaasti yli-konsolidoitunut eli savikerros on ollut syntyhistoriansa aikana nykyistä suuremman kuormituksen alaise-na. Saven alla ovat siltti-, hiekka- ja hiekkamoreenikerrokset, johon painokairaukset ovat päättyneet.

#### Pohjavesi

Eri puolella aluetta havaittu pohjavedenpinta on n. 2 m syvyydellä maanpinnasta eli kuivakuorikerroksen alapinnassa.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

## Alueellinen vakavuus

Rakentamiseen parhaiten soveltuva maaperä sijoittuu Linjatien ja jo rakennetun taajamarakenteen tuntuun. Maaperä heikkenee joelle päin mentäessä, joten uuden alueen suunnittelussa on pyrittävä painottamaan rakentamista nykyisen taajama-alueen ja Linjatien vierustoille.

### Liite 5. Perustamiskustannus selvitys

Ramboll Finland Oy on Tuusulan kunnan toimeksiannosta tarkastellut joen ranta-alueen rakennettavuutta. Voimassa olevassa ja ennen rakennettavuusselvitystä laaditussa asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusten korttelialueita. Maaperä on rakennettavuusselvityksessä havaittu epävakaa ja ilman mittavia maan stabilointitoimenpiteitä rakentamiselle kelpaamattomaksi.

Alueellista vakavuutta tutkittiin liukupintalaskelmin Keravanjoen suuntaan. Pehmeästä savesta ja maanpinnan viettävydestä johtuen varmuus maapohjan murtumista ja sortumia vastaan on Jokipuistossa n.  $F=0,8 \dots 1,0$ , kun pohjarakennusohjeiden (RIL 121-1988) mukaan liukusortumista vastaan vaaditun varmuuskertoimen on oltava  $F \geq 1,8$ , jotta rakentaminen alueelle on turvallista. Laaditussa rakennettavuusselvityksessä esitettiin mahdolliseksi toimenpiteeksi vastapenkereen rakentamista jokiuomaan. Vastapenkereen rakentaminen ja maaperän stabilointi rakentamiskelpoiseksi maksaisi noin 1 900 000 euroa voimassa olevan asemakaavan korttelin 51 osalta. Samalla vastapenger muuttaisi jokiuoman ilmettä huomattavasti.

(Ramboll 2004. Roinilanpellon jokipuiston alueen rakennettavuusselvitys. s. 2-4)

## Arvioidut painumat

Katu- ja täyttöpenkereiden keskimääräisiksi kokonaispainumiksi on ödometrikoetuloksiin perustuen arvioitu noin metrin korkuisen täyttöpenkereen vaikutuksesta 60-110 mm, kun saven paksuus vaihtelee välillä 10-25 m. Painuma-arvioissa ei ole huomioitu rakentamistoimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvan pohjavedenpinnan alenemisen painumia lisäävää vaikutusta. Pohjavedenpinnan aleneman vaikutus on kuitenkin aina otettava huomioon painumia lisäävänä tekijänä.

## Katujen ja liikennealueiden perustaminen

Edellä esitetyn painuma-arvion perusteella kadut ja liikennealueet voidaan perustaa kuivakuorisaven varaan ilman pohjanvahvistuksia, mikäli taseus pidetään mahdollisimman lähellä nykyistä maanpintaa.

## Rakennusten perustaminen kunnan omistamalla maa-alueella

Yksikerroksiset pientalot voidaan mahdollisesti perustaa reunavahvisteista laattaperustusta käyttäen kuivakuorisaven varaan. Maanvarainen perustaminen edellyttää kuitenkin aina rakennuskohtaisen painumalaskennan suorittamista. Mikäli kyseessä on painumille arka rakennustyyppi tai tontille on odotettavassa nykyiseen maanpintaan korotustäyttöjä, suositellaan myös yksikerroksisten pientalojen perustamista paa luille.

Kuivakuorisaven varaan perustettavien maanvaraisen rakennusten lähistöllä on vältettävä pihatasojen tarpeetonta nostoa, sillä pihatäyttöjen aiheuttamat painumat vaikuttavat myös rakennuksen painumia lisäävästi aiheuttaen ajan myötä vaurioita.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

Alueelle sijoittuvat yli yksikerroksiset rakennukset suositellaan perustettavaksi tiiviiseen moreenikerrokseen lyötävillä paaluilla. Paaluina voidaan käyttää teräsbetonisia 250 x 250 mm<sup>2</sup> lyöntipaaluja, jolloin rakennusten alimmat lattiat tehdään kantavina. Painokairauksilla arvioitu paalupituus vaihtelee 12-36 m.

(Viitek Oy. 1990. s. 1-3)

### Maan läjittäminen

Vakavuuslaskelmien perusteella korkeintaan 2.5 m korkeat vallit (max 1:3 luiskakaltevuudella) voidaan rakentaa ilman stabiliteettiongelmia, ts. kuinka lähelle rakennuksia tahansa. Tätä korkeampien vallien etäisyys rakennuksista joudutaan stabiliteettisyistä määrittämään erikseen. Esim. 3.0 m korkean vallin etäisyys tulee olla rakennuksesta vähintään 16 metriä.

Maisemointivallien rakentaminen voidaan siis tehdä "vapaasti" 2.5 m korkeuteen saakka. Sitten joudutaan vakavuussyistä ottamaan "suojaetäisyyttä" 3.5 m saakka. Tätä korkeammat vallit tulee joko keventää tai pohjanvahvistaa. Kevennys on ilman muuta edullisin vaihtoehto. Kevennyksessä voidaan käyttää uusiomateriaaleja, kuten rengasrouhetta.

(Mikko Leppänen / Ramboll Finland Oy, sähköposti)



### 3.4.4 Kasvillisuus

Jokilaaksossa kasvillisuus on rehevää, nuorta lehtimetsää ja pensaikkoa. Pääasiallisina lajeina ovat koivu ja paju. Joenrannan topografiasta riippuen seuraavat kasvillisuusvyöhykkeet nauhana jokivartta lajistetaan monipuolisina. Jokilaakson korkeusvaihteluita mukailevat kasvillisuusvyöhykkeet muodostuvat vesikasvillisuudesta, rantakasvillisuudesta, kosteiden rantalehtojen kasvillisuudesta ja rinteiden kasvillisuudesta, jossa useimmiten on runsaasti tuoreiden lehtojen lajistoa.

Jokikäytävän eliöstö ja kasvisto ovat runsaslajisia, sillä ekosysteemin rajavyöhykkeillä lajimäärät ovat korkeimmillaan. Tutkimusten mukaan Vantaanjoen vesistön jokikäytävissä on odotettua runsaammin valtakunnallisesti ja paikallisesti uhanalaisia kasvi- ja eläinlajeja. Erityisesti lehdot ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin arvokkaita elinympäristöjä.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

Jokilaaksossa valtupuusto muodostuu harmaalepstä, tuomesta, haavasta, raidasta, pihlajasta, koivusta ja kuusesta. Keravanjokivarren pensas- ja kenttäkerroksessa tavataan runsaasti vaativia lehtolajeja, kuten lehtokuusamaa, imikkää ja lehtopalsamia. Näyttäviä lajeja ovat kotkansiipi ja monin paikoin runsaana esiintyvä keltainen kurjenmieikka.

(Kuivanen. 2000. s. 11)

Entisen Peltolan tilan eteläpuolella olevan sairaalan entisen jätevedenpuhdistamon rajaavat suuret pajut. Näiden kahden puurivin väliin on läjitetty maata. Peltolan entisen tilan sen sijaan merkitsevät keskelle peltoa isojen kuusien rivi ja muutama omenapuu. Roinilantien länsipuolella on kuusirivi ja samaisen tien eteläpäässä, rivitalojen pohjoiskulmalla, useita suuria kuusia ja sekalaisia lehtipuita.

### 3.4.5 Merkittävät näkymät ja avoin maisema

Alueelle leimallinen peltomaisema on läsnä myös keskustassa. Parkkialueiden takaa tai teiden päätteinä avautuu Roinilan peltomaisema. Vanhalta valtatieltä mitattuna etäisyyttä tulee kilometrin verran ennen kuin katse pysähtyy tukevaan havumetsään. Peltomaisemassa seilaa pieniä puulämpäreitä, muutama maatila ja kourallinen vanhoja latoja, joille johtavat peltoja halkovat soratiet.

Keravanjoella on Kellokosken kohdalla kahdet kasvot. Ruukin padon yläjuoksulla joki on näkyvä elementti yli 50 metriä leveänä virtana. Padosta alajuoksulle mentäessä jokea ei näe muualta kuin jokilaaksosta.

### 3.4.6 Virkistysalueet ja -käyttö

Kellokosken merkittävin virkistysalue on Keravanjoki ja tämän vehmas jokilaakso. Paikka paikoin viheralueet ulottuvat asuinalueilta rantaan saakka. Merkittäviä puistoalueita on keskustan alueella vain muutama. Kirkon vieressä on mukava patsain täydennetty puisto, jonka ympäristössä istuu useita pohjalaisvai-kutteisia puurakennuksia. Kukkupakanmäellä on pieni, isojen puiden varjostama puistoalue. Kukkupakanmäen pohjoispuolella sijaitsee koirapuisto.

Selvityksen "Kalastus Vantaanjoen vesistöalueella vuonna 1996" mukaan virkistyskalastuksen suosiota heikentävät mm. vesistön edelleenkin huono maine, saaliiden liian pienet määrät ja tiedon puute kalastusmahdollisuuksista. Suosituinta virkistyskalastus on Kellokosken patoaltaalla, jonne istutetaan säännöllisesti pyyntikokoista kirjolohta. (Kuivanen. 2000. s. 14)

Melonta on kasvava harrastus ja luonteva tapa liikkua kapeassa jokiuomassa. Kunnollisia rantautumis- ja vesillelaskupaikkoja ei juuri ole patoallasta lukuun ottamatta. Muu veneily onnistuu patoaltaalla. Alajuoksulla melottaessakin joen kuivan kauden mataluus ja jokiuomaan kaatuneet puut ovat ongelmana.

Kellokosken alue on mukana yhtenä Vantaanjoki-projektin kehittämishankkeena. Vantaanjoki-projekti käynnistettiin vuonna 1997 ja sen tavoitteena on luoda edellytyksiä Vantaanjoen vesistön monipuoliseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä matkailun kehittämiseksi. Kalastusharrastuksen edistämisen lisäksi tavoitteena on mm. kehittää Keravanjokea melontareittinä: opasteilla, viitoituksilla ja reitin varustetasoa parantamalla. Hyviä melontareittejä Keravanjoella ovat mm. Kaukas-Kellokoski- ja Kellokoski-Kerava -reitit. Kaukasista joki mutkittelee aluksi varsin metsäisellä jaksolla Keravanjoen kanjonissa. Noin 4 km ennen Kellokoskea joki levenee patoaltaaksi. Matkaa Kaukasista Kellokoskelle on noin 11 km. Kellokoskelta eteenpäin joki kulkee metsäisen alueen läpi Haarajoelle, jossa joki levenee patoaltaaksi. Kaitaranankosken jälkeen joki mutkittelee upean Lemmenlaakson suojelalueen ja lehtomaisten laaksojen läpi.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
 korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
 19.10.2005

Retken voi päättää vaikka Keravan kartanolle. Matkaa Kellokoskelta Keravan kartanolle kertyy noin 18 km.



**Kuva 7** Lähialueen asemakaavoitetut virkistysalueet

Kellokosken patoaltaalla ovat Keravanjoen latvaosan ainoat yleiset uimarannat. Erityisesti Männistön tanssilavan vieressä oleva uimaranta on suosittu. Veden väri ja sameus saattavat antaa mielikuvan likaisuudesta, mutta yleensä joen vesi kelpaa uimiseen. Talvisin jokiuomia voi käyttää hiihtoon siellä, missä kaatuneet puut tai jääpeitettä heikentävä virtaus eivät ole esteenä.

Kellokoskella käy jonkin verran matkailijoita tutustumassa ruukkiin ja lähiympäristöön. Kellokosken Itämerikeskuksessa ovat myös jokivarren ainoat yöpymispalvelut. Ruukin hoitamattomuus, vähäinen markkinointi ja matkailua tukevien toimintojen vähäisyys ovat pitäneet kävijämäärät Kellokoskellakin pieninä. (Kuivanen. 2000. s. 14-17)

### 3.4.7 Natura 2000

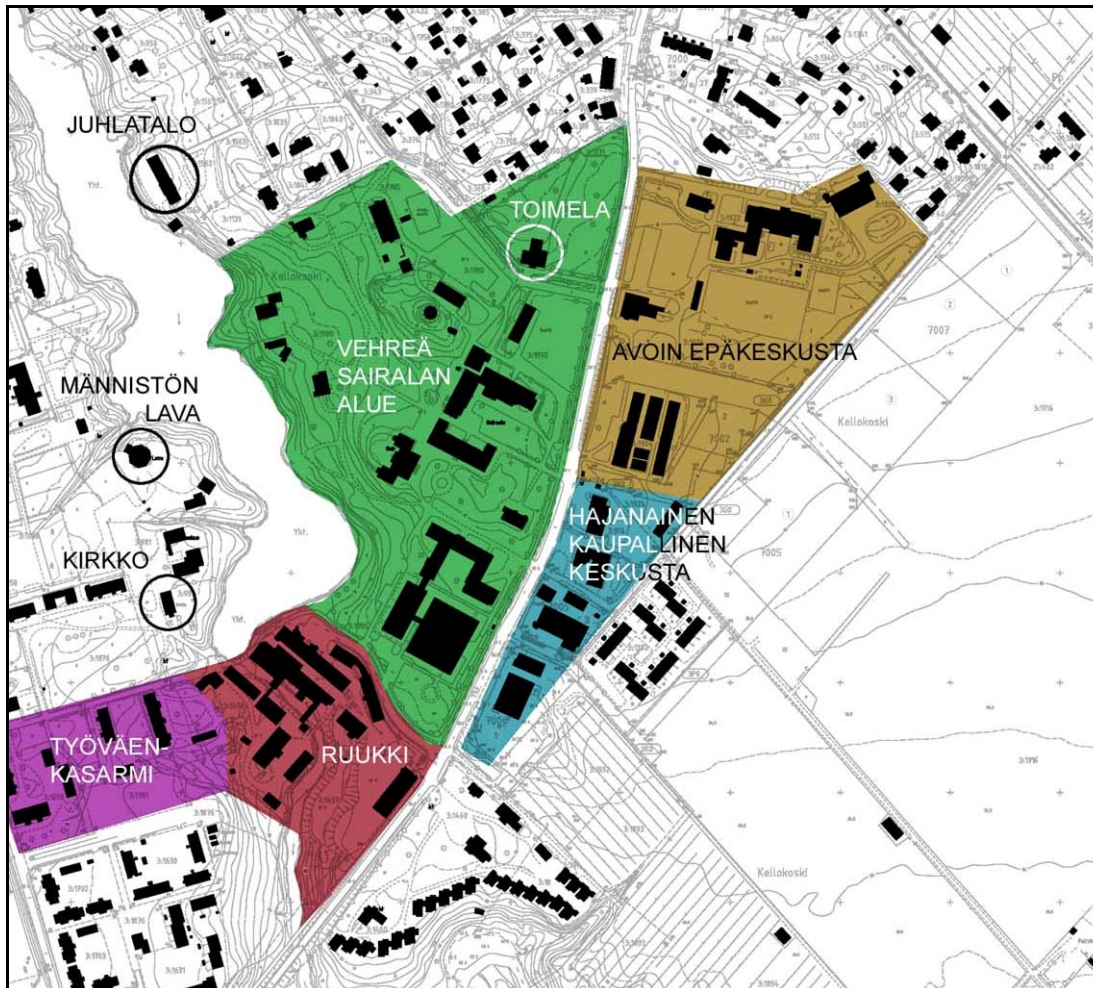
Suunnittelualueella, eikä sen välittömässä läheisyydessä ole Natura 2000 -alueita.



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
 korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
 19.10.2005

### 3.5 Rakennettu ympäristö



Kuva 8 Lähialueen rakennettu ympäristö osa-alueittain

#### 3.5.1 Rakennukset

Kellokosken keskustan muodostaa kolme erilaista aluetta. Vanhan Valtatien länsipuolella sijaitsee kartanon alue, jossa nykyään toimii sairaala. Joen rannassa, sairaalan alueesta etelään, sijaitsee Kellokosken ruukki. Kolmantena keskustan elementtinä Vanhan Valtatien itäpuolelle sijoittuvat keskustan liike- ja asuinrakennukset. Välittömästi keskustan pohjoispuolella sijaitsevat sairaalan kasvihuoneet ja entinen koulu sekä muutama varasto- ja huoltorakennus.

#### Suunnittelualueen rakennukset

Suunnittelualueella rakennuksia on rantatörmän tuntumassa sijaitseva asunto-osakeyhtiö Patruunapuisto, joka käsittää 1980-luvulla rakennettuja rivitaloja sekä historiallisesti arvokkaita erillispientaloja. Museoviraston rakennushistorian osaston yli-intendentti Mikko Härö kuvaa näitä rakennuksia selvityksessään "Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö / Tuusula" seuraavasti:

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

*Marieforsin ruukki ja Kellokosken tila joutuivat eri omistajille 1865. Tällöin jouduttiin ruukkia varten rakentamaan uusi ruukinkartano ja konttorirakennus. Ne sijoitettiin teollisuusrakennusten kaakkoispuolelle rantapenkereen päälle. Rakennukset olivat valmiina ainakin jo 1869. Ne olivat pienehköjä ja yksinkerroksisia puurakennuksia, joiden ulkoasu oli rikkaasti koristeltu puuleikkauksin. Molemmat talot (Burana Villan ja Grönä Villan) ovat yhä jäljellä, joskin huomattavasti muutetussa ja karsitussa asussa. Sen sijaan pihan kolmannella sivulla ollut kookas varastorakennus on purettu. Pihapiirin tuntumassa oleva kolmas asuinrakennus, Lilla Villan, on 1800-luvun lopulta.*

Roinilantien eteläpäässä on asunto-osakeyhtiö Roinilanhaka, joka on vuonna 1980 rakennettu 24 asunnon yksikerroksisten rivitalojen yhtiö.

### Muu rakennuskanta ympäröivällä alueella

**Kuva 12.** Vanhan Valtatien varren päivittäistavarakauppoja ja pysäköintialueita



Vanhan valtatie, Olanderintien ja Carlanderintien rajaamana on kaksi liikerakennusta. Liikerakennusten korttelin rakennusoikeudesta on toteutettu noin puolet. Lisäksi suunnittelualan peltoalueella on yksi lato.

### Sairaalan rakennukset

Sairaalan rakennukset on rakennettu 1800-luvun lopun ja 1900-luvun lopun välisenä aikana. Pääne edustavat 1920-1940 -lukujen arkkitehtuuria. Päärakennus on tyylikäs klassistinen vanha kartano, jonka edessä olevaa puistoa rajaavat sivustoilta uudemmat rakennukset. Toivo Jäntin suunnittelemat rakennukset alueella ovat hillittyjä ja melko tyylikästä varhaisfunkista.



osin

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## Ruukki ja työväenkasarmi

Kosken rantamille rakentunut Marieforsin ruukki patoineen, patoaltaineen ja lähiympäristöineen muodostavat arvokkaan kulttuurimiljöön. Ruukin rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä. Suurin osa rakennuksista on 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkupuoliskolta. Marieforsin ruukki on valtakunnallisesti merkittävä kokonaisuus.

Vuonna 1988 Ympäristöministeriö julkaisi inventointitutkimuksen, jossa Kellokosken ruukinalue ja asuntoalue luokiteltiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi teollisuusympäristöksi. Kellokosken vanha teollisuusalue listattiin valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä yhdessä sairaalan alueen kanssa vuonna 1993.

Kirkon ja ruukin lisäksi nykyisessä kyläkuvassa on useita ruukille ja tehtaalle kuuluneita rakennuksia, jotka sijaitsivat kauempana varsinaisesta tehdasalueesta, mutta muistuttavat ruukin vaikutuspiiristä. Tällaisia ovat mm. Itämerikeskus, jonka ruukki hankki vuonna 1928 tehtaan Juhlataloksi sekä sairaalan rakennukset ja ruukin vapaapalokunnan talkootyönä vuonna 1953 rakennettu Männistön lava.

Vanhan Valtatien varressa, sen itäpuolella on Kellokosken kaupalliset palvelut. Pohjoisemmat rakennukset ovat punatiilisiä asuinrakennuksia, joiden ensimmäinen kerros on liiketilana. Eteläisemmät kolme rakennusta ovat liiketiloja, joista kaksi on päivittäistavarakauppoja. Nämä 1980-luvun rakennukset on sijoitettu tonteilleen jäsentämättömien pysäköintialueiden taakse, noin 15 metrin päähän tiestä. Katukuva ei ole eduksi Kellokosken keskustan eikä liikkeiden imagolle.



**Kuva 13.** Nuorisososasto

Nuorisososasto on sijoitettu loivaan rinteeseen. Rakennus on yksikerroksinen, tasakattoinen, 70-luvun arkkitehtuuria edustava laitos. Rakennus kärsii kosteusvaurioista, eikä sitä voida käyttää kuin sekundäärisiin toimintoihin ennen korjauksia. Aikaisemmin rakennus on ollut sairaalan nuorisososaston erityiskouluna.

Nuorisososaston ympäristö ei ole erityisen viihtyisä – rakennuksen eteläpuolella on hiekkakenttä, eikä istutuksia ole, joten kasvillisuudesta saa suojaa vain pohjoispuolella olevasta puustosta. Roinilantien varressa pieni maavalli katkaisee osittain näkymän pellolle, mutta pääosin pellon aukea jatkuu myös koulun pihamaalle.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
 ROINILANPELTO #3403  
 korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
 19.10.2005



**Kuva 14.** Sairaalan terapiakäytössä olevat kasvihuoneet

Kellokosken sairaalan kasvihuoneet ovat olleet kauan terapiakäytössä. Terapiavaikutusta on pidetty hyvänä, ja toimintaa halutaan ehdottomasti jatkaa.

Rakennukset kuuluvat näin ollen sairaalan osana myös Kellokosken keskustan osaksi. Nykyisten kasvihuoneiden toimivuutta kaupunkirakenteessa ei voi kiitellä. Niiden sijoitus avoimelle kentälle ei kytke niitä mukaan raitin tai keskustan rakenteeseen, vaikka niiden imago vaikutus onkin olemassa. Kasvihuoneiden kunto on silmämääräisesti tarkasteltuna kohtalainen tai heikko.

### 3.5.2 Palvelut

#### Kaupalliset palvelut

Keskusta-alueella on kaksi päivittäistavaraliikettä, posti, pankki, Kellokosken sairaala sekä muutama yritys. Kirkko ja seurakuntakeskus sijaitsevat Keravanjoen länsirannalla, noin sadan metrin päässä ruukista.

#### Koulut

Ala- ja yläaste sekä lukio sijaitsevat Koulutien varressa, noin 400 metrin päässä. Oppilasmäärät 2004-2005 olivat:

Ruukin ala-aste, oppilaita 375 (enintään 480)  
 Kellokosken yläaste, oppilaita 217 (enintään 250)  
 Kellokosken lukio, oppilaita 126 (enintään 150)

#### Päivähoito

Kunnallisia päiväkoteja Kellokoskella on kolme. Keskustasta katsottuna lähin on Impilinnan päiväkotikoti, joka on hienolla paikalla Keravanjoen varressa, sairaalan alueen pohjoislaidalla. Suoraan vastarannalla sijaitsee Kellokosken päiväkotikoti. Hiljattain rakennettu Torpparin päiväkotikoti on taajaman etelälaidalla. Lisäksi päiväkotitoimintaa on perhepäivähoitona, yksityisenä päivähoitona sekä ostopalvelupäiväkodeissa. Tällä hetkellä kaikki päivähoitopaikat ovat käytössä.

#### Seniorien palvelut

Vanhusten palvelutalo Kustaa Aadolf sijaitsee n. 800 metrin päässä kaupoilta Koulutien tuntumassa. Palvelutalo käsittää kuusi vuokra-asuntoa ja lyhytaikaishoitoa antavan intervalliyksikön. Kellokoskella on tarvetta kasvattaa vanhuksille suunnattua asuntotarjontaa ja asumispalveluita, jotka on luonnollisesti järkevää sijoittaa nykyisten palveluiden välittömään läheisyyteen synergiaedun saavuttamiseksi.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

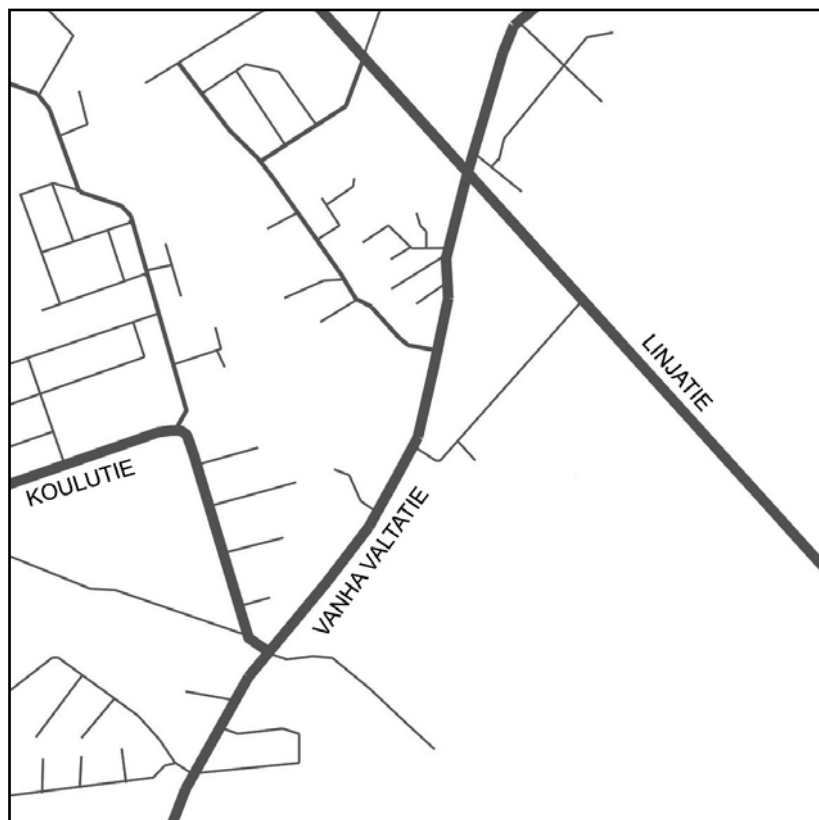
## Kirjasto

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

## Muut palvelut

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

## 3.5.3 Liikenne

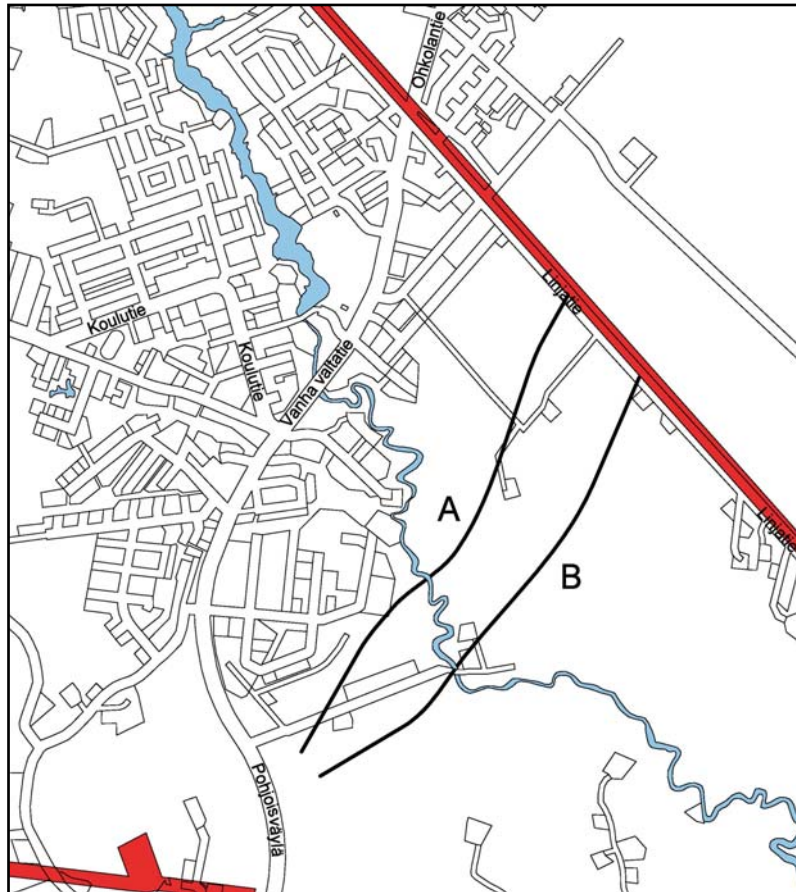


Suurin osa pendelöinnistä suuntautuu etelään. Liikenne etelään kulkee pääosin Vanhaa valtatieta pitkin, osa Linjatietä pitkin Haarajoen kautta E4-tielle. Hyvinkäälle, pohjoiseen suunnaten kuljetaan Jokelan kautta. Mäntsälään ja Ohkolaan kuljetaan Vanhaa valtatieta koilliseen. Kellokoskella on sisäisen liikenteen kannalta kaksi päätieta - Vanhan valtatie ja Koulutie.

**Kuva 16.** Kellokosken liikenneverkko



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	



### Itäinen ohitustie

Alueella on tutkittu kahta lähes samanpituista linjausvaihtoehtoa Kellokosken itäiselle ohitustielle. Längisempi linjaus (A) kulkee lähempänä teollisuusaluetta ylittäen vanhan kaatopaikan ennen Keravanjokea. Keravanjoen ylityksen jälkeen linja kulkee kohti Roinilan aluetta kunnanrajalle. Itäisempi Linjaus (B) kulkee läntisen linjauksen rinnalla siten, että tielinjat erkanevat Vanhalta Valtatieltä ja niiden välinen etäisyys on Keravanjoen kohdalla noin 300 m ja Roinilan alueella noin 400 m.

**Kuva 18.** Itäisen ohitustien tutkitut linjausvaihtoehdot

Itäisen ohikulkutien rakentamista lähitulevaisuudessa ei pidetä realistisena. Mäntsälän kunnan edustajat ovat suunnittelupalaverissa todenneet toistuvasti, ettei Mäntsälä halua mukaan hankkeeseen. Kellokosken itäisen ohitustien järjestäminen yksinomaan Tuusulan puolelle ei ole järkevää.

### Keskusraitti - Vanha Valtatie

Vanha Valtatie on avoin. Sen varressa olevat rakennukset eivät rajaa tilaa, ainoastaan rajaavat liikennealueen. Katualue jatkuu tien itäpuolelle kauppojen parkkialueina. Tien länsipuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä on erotettu ajoväylästä avo-ojalla. Istutuksia ei ole. Sairaalan alueen puusto ja hajanaiset puut muutaman tontin nurkalla pehmentävät näkymää aavistuksen. Voitaneen sanoa, että kylän tärkein raitti on kurja, ei suinkaan keskustamainen.

Keskustassa paikoitusalueet on sijoitettu näkyville paikoille. Paikoitusalueiden koko on tällä hetkellä suurempi kuin tarve. Paikoitusalueet on jaettu liikerakennusten edustoille ja sivuille, jättäen vain vähän tilaa kevyelle liikenteelle Vanhan valtatie itäpuolella.

Vanhaa valtatieta mukailien sen länsipuolitse kulkee kevyen liikenteen väylä koko keskustan alueella. Vain paikoitellen liikennemuodot on eriytetty toisistaan niin, että jalan tai pyörällä liikkujalla on mahdollisuus kulkea autoliikenteestä erillään. Varsin mallikas, joskin lyhyt, tällainen reitti kulkee ruukin padolta mäkeä ylös kirkon ohi ja puiston läpi.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## **Julkinen liikenne**

Kerava-Lahti –oikorata tuo aseman lähemmäksi Kellokoskea. Haarajoen asema on Vanhaa valtatieä kuljettessa noin kuuden kilometrin päässä, joten voidaan olettaa liikenteen ainakin osittain siirtyvän Haarajoen suuntaan. Toisaalta Keski-Uudenmaan ja Hyvinkää-Riihimäen alueen liikennejärjestelmäsuunnitelma nostaa toiseksi alueen liikenteelliseksi päähankkeeksi Kellokosken taajaman läntisen ohitustien, joka vie vikkellästi myös Järvenpään Helsinki-Riihimäki lähiliikennejunien asemalle.

Linja-autoliikenne on ollut ainoa yleinen kulkuneuvo, joka on kuljettanut Kellokoskelle ja Kellokoskelta. Vuoroja on riittävästi, joskin on luonnollista, että niitä toivottaisiin lisää.

Taksiasema siirrettiin taksinkuljettajien pyynnöstä hiljattain Puutarhakujan kulmalta 1,5 kilometriä lounaaseen, pois keskustasta. Entinen sijainti oli ollut liian häiriöaltis.

### **3.5.4 Pilaantuneet maa-alueet**

As oy Patruunapuiston alueella, joentörmälle rakennetulla rivi- ja erillispientalokorttelissa, oli entinen sairaalan kaatopaikka, joka kunnostettiin vuonna 2004. Suunnittelualueella ei ole tämän jälkeen tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Toisaalta alueella saattaa olla vanhoja öljysäiliöitä, joiden sijainnista ei ole selvyyttä.





	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## 4 Asemakaava

### 4.1 Suunnittelun eteneminen

**Liite 14** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### 4.1.1 Yleissuunnitelma

Ennen asemakaavoitusta laadittiin peltoalueen ja keskustan kehittämistä silmälläpitäen yleissuunnitelma (liite 3). Yleissuunnitelmaluonnoksen kaavoituslautakunta hyväksyi 25.11.2003. Kunnanhallitus hyväksyi luonnoksen 1.12.2003. Suunnitelma oli julkisesti nähtävillä 9.1 - 9.2.2004. Tämän lisäksi 14.1.2004 järjestettiin yleisötilaisuus. Yleissuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot otettiin huomioon kun yleissuunnitelmaan tehtiin muutoksia. Tämän jälkeen yleissuunnitelma hyväksyttiin asemakaavoituksen lähtökohdaksi kaavoituslautakunnassa 14.12.2004 ja kunnanhallituksessa 20.12.2004. Hyväksyessään yleissuunnitelmaa kunnanhallitus päätti yksimielisesti liittää päätökseensä seuraavan ponnen: "Kaavoituksen jatkuessa tulee tutkia Toimelan alueen säilyminen yhtenäisenä Y-alueena."

#### 4.1.2 Asemakaava

Kaavoituslautakunnan (9.2.2005) ja kunnanhallituksen (28.2.2005) hyväksymispäätösten jälkeen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos asetettiin julkisesti nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 11.3. - 11.4.2005 väliseksi ajaksi. Tuona aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä. Samalla pyydettiin lausuntoja. Jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella asemakaavaa muokattiin.

Tämän jälkeen asemakaava vietiin kaavoituslautakunnan ja kunnanhallituksen päätettäväksi asemakaavaehdotuksena. Hyväksymispäätösten jälkeen se asetettiin uudelleen julkisesti nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti, jolloin osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Nähtävilläoloaikana pyydettiin niin ikään lausunnot. Saadun palautteen pohjalta tehtiin vähäisiä muutoksia.

Tämän jälkeen asemakaava viedään hyväksyttäväksi kaavoituslautakuntaan, kunnanhallitukseen ja valtuustoon.

#### **Luonnoksesta ehdotukseksi**

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on suunnitelmaa tarkistettu.

1. Yleisesti koko alueella: Katulinjausten tarkistamisen yhteydessä korttelialueiden rajaukset on muutettu. Samaten tonttijako on tarkistettu.
2. Useimpien asuinkortteleiden rakennusaloja on tarkistettu niin, että katua vasten oleva rakennusalan raja on kahden metrin päässä tontin rajasta.
3. Nuolimerkinnällä osoitetaan asuinrakennusten korttelialueilla raja, johon asuinrakennus tulee rakentaa kiinni.
4. Kortteli 7400 - Vanhan valtatie varteen osoitetun rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on nyt kaksi, ilman luonnoksessa osoitettua puolikasta kerrosta ullakolle. Suurimman sallitun kerrosluvun pienennyksellä pyritään sopeuttamaan uutta rakentamista jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Olemassa olevalle katokselle on osoitettu rakennusala. Pysäköintijärjestelyt on osoitettu toisiin. Kunkin asunnon eteen voi pysäköidä yhden ajoneuvon. Lisäksi tarvittavat pysäköintipaikat on osoitettu nykyisin käytössä olevalta pysäköintialueelta ja keskeisellä viheralueella, jolle voi rakentaa autosuojia. Korttelialuetta on laajennettu niin, että nykyinen ajoyhteys voidaan säilyttää

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

- aluetta asemakaavan mukaisesti toteutettaessa. Ajoyhteys tontille on osoitettu Carlanderintien mutkasta, suunnitellun korotetun suojatien tuntumasta.
5. Kortteli 7401 - Tonttijakoa on muutettu A-12 -korttelialueen osalta. Muutoksella on pyritty aikaansaamaan viihtyisempää asuinympäristöä. Kaikille tonteille on järjestetty käynti Carlanderintieltä. Tonttien 4 ja 5 kautta on järjestetty ajoyhteys tonteille 2,3 ja 6. Asuin- ja liikerakennusten korttelialue on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeudeksi on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueella 2000 kem2 jo luonnosvaiheessa piirretyn havainnekuvassa esitetyn suunnitelman mukaisesti. Myös voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on tällä alueella 2000 kem2.
  6. Kortteli 7402 - Pysäköintijärjestelyt on suunniteltu niin, että kunkin asunnon eteen voidaan pysäköidä yksi auto. Tämän lisäksi tarvittavat pysäköintipaikat voidaan järjestää korttelin lounaispäähän. Luonnoksessa esitetty korttelialueen supistaminen alueen koillislaidalla niin, että Kaukolantie on kokonaisuudessaan puiston puolella. Ehdotusvaiheessa korttelialueen supistaminen on korvattu laajentamalla korttelialuetta vastaavasti kaakkoon.
  7. Kortteli 7403 - Tonttijako on muuttunut. Muutoksella on pyritty jakamaan alue pienempiin, helpommin toteutettaviin osiin.
  8. Kortteli 7409 - Tontille 5 ajetaan tontilla 6 olevan lyhyen ajorasitteen kautta. Näin pyritään vähentämään tonttiliittymien määrää kadun päätteellä.
  9. Korttelit 7415, 7416, 7431, 7432 - Korttelialueiden tehokkuusluku on nostettu e=0,20:een. Suurin sallittu kerrosluku on nostettu II:ksi.
  10. Kortteli 7417 - Korttelialuetta on laajennettu. Laajennuksella pyritään vastaamaan mahdolliseen koulu- ja muuhun yleiseen tilantarpeeseen. LPA-13 -korttelialuetta käyttävien korttelin/tonttien numerot on korjattu.
  11. Liikennealueet (LT, LP) - Linjatieltä on poistettu liikennealuemerkintä. Linjatiet on kaavaehdotuksessa katualuetta. Uuden Carlanderintien ja nykyisen Kaukolantien kulmalla luonnoksessa ollut yleinen pysäköintialue on siirretty Kaukolantien puolelle johtuen katujärjestelyjen muuttumisesta.
  12. Katualueet - Katujen linjauksia on kunnallisteknisen yleissuunnittelun myötä tarkistettu. Kadut ovat nyt jouhevammat, jolla on pyritty lisäämään liikenneturvallisuutta. Katualueiden tarkemman suunnittelun ja linjausten muuttumisen myötä myös korttelialueiden pinta-alat ovat muuttuneet.
  13. Teknisen lautakunnan lausunnon pohjalta Carlanderintie jatkuu Kaukolantienä kaakkoon. Tällöin on poistettu kaksi tonttia.
  14. Kääntöpaikat on mitoitettu uudestaan. Ahopelto-kadun jatkeena olevan kevyen liikenteen väylän kautta on mahdollistettu huoltoliikenne.
  15. Ajoneuvoliittymäkieltoja on muutettu uusien katualueiden suunnittelun yhteydessä vastaamaan tarvetta.
  16. Olanderintien katualuetta on lyhennetty joitakin metrejä ja kääntöpaikka on poistettu. Olanderintien luonnoksessa esitetty jatkaminen ei ole enää tarpeen, kun A-12 -korttelialueelle on osoitettu ajo Carlanderintieltä. Myös nykyisen puistomuuntamon paikka voidaan säilyttää.
  17. Virkistysalueet (VP, VL) - Ohjeelliset puistoreitit on merkitty. Ohjeellinen varaus monitoimikentälle on merkitty. Ajoyhteys on merkitty Latoniityltä korttelin 7409 kaakkoiskulmalla olevalle peltoalueelle. Tarkistuksella järjestetään voimassa olevan kulkuoikeuden jatkuminen katualueelle.
  18. vm-1 -merkinnällä on osoitettu ohjeelliset rakennusalat puistomuuntamoille
  19. et-2 -merkinnällä on osoitettu ohjeellinen rakennusala jäteveden pumppaamolle Kaurahalme ja Ahopelto -katujen päätteiden välisellä lähivirkistysalueella.
  20. Roinilantien nimi on muutettu Tähkäpääksi. Muutos on tehty, jotta naapurikuntien alueella ei olisi kahta samannimistä tietä. Muut katujen nimien muutokset on tehty saadun mielipiteen perusteella - pyritään johdonmukaisempaan katujen nimeämiseen.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

## Ehdotuksesta asemakaavaksi

1. Rakennusaloja on tarkistettu. AO-korttelialueilla erityisesti tehty rakennusalojen tarkistaminen on nähty tarpeelliseksi, jotta tonttien toteuttamismahdollisuudet olisivat paremmat. Muutoksilla on todennäköisien auton säilytyspaikkojen ja varastojen toteuttaminen mahdollistettu 2 m päähän naapurin rajasta aiemman 4 m sijaan. Vastaavasti naapurin rakennusala on kavennettu kahdella metrillä tältä osin.
2. AO-korttelialueille on mahdollistettu tehokkuusluvun osoittaman rakennusoikeuden ylitys. Ylityksen suuruus saa olla enintään 20% kerrosalasta ja sen saa toteuttaa asuinrakennuksista erillisissä autosuojissa ja talousrakennuksia. Tällä muutoksella pyritään ohjaamaan rakentajia toteuttamaan alueelle runsaasti pihasaunoja, varastoja, autokatoksia ja muita talousrakennuksia, joilla voidaan rajata pihaa, jolloin pihojen yksityinen luonne ja käyttökelpoisuus ovat heti rakentamisenkin jälkeen hyvät.
3. Osalle AO-tonteista on lisämerkitty yksi rakennusalan raja aaltoviivalla. Merkinnällä osoitetaan raja, johon ei saa suunnata asuinhuoneiden pääikkunoita, mikäli rakennus sijaitsee alle 4 metriä merkinnän puoleisen tontin rajasta. Tällä tarkennuksella varmistetaan, ettei asuinhuoneiden pääikkunat ole liian lähellä tontin rajaa. Näin on toimittu tonteilla, joilla on mahdollista rakentaa kaksi asuntoa ja näin ollen toisen asunnon ikkunoiden sijoittaminen lähelle naapurin rajaa olisi ollut mahdollista ilman korjausta.
4. Kaavaehdotuksen määräyksen § 4 mukaan korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia, pihavarastoja, ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi lasikatteista tilaa enintään 10 % kerrosalasta. Määräys on muutettu sellaiseksi, että lisärakennusoikeuden saa käyttää erillisessä rakennuksessa.
5. Kortteliin 7400 on merkitty korttelin sisäistä liikennettä palveleva ajoväylä, jolta osin istutettava alueenosa on poistettu.
6. Linjatietä vierustaville tonteille on merkitty Linjatien puolelle ajoliittymäkielto. Linjatie on merkitty asemakaavaan katualueena ja näin ollen on kielto tarpeellinen riittävän liikenneturvallisuuden takaamiseksi.
7. Carlanderintien yleisten pysäköintialueiden mitoitus on teknisen lautakunnan lausunnon mukaan tarkistettava niin, että niille voi pysäköidä ja kääntää raskaita ajoneuvoja Suurempaa LP-aluetta on levennetty 2 metriä luoteeseen. Pienemmän LP-alueen rajoja on tarkistettu, jotta pysäköintialueelle voi pysäköidä myös raskaita ajoneuvoja. Carlanderintielle, Kaukolantielle ja Nystenintielle suunniteltujen yleisten pysäköintialueiden mitoitus on tarkistettu. Carlanderintien alueiden mitoituksessa on käytetty mitoitusajoneuvona 8 m kuorma-autoa. Nystenintien pysäköintialueen mitoitusajoneuvona on käytetty 16,5 metristä puoliperävaunullista kuorma-autoa.
8. Pallokentän rakennusalan yhteyteen merkitty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille et-2 -rakennusala, jolle saa sijoittaa mm. matkapuhelinverkon tukiasemapaikan. Tukiasemapaikka on alustavissa suunnitelmissa 20-25 metriä korkea pylväs laite-tilalla. Toinen vastaava ohjeellinen rakennusala on sijoitettu suunnittelualueen eteläkulmassa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle Kaukolantien tuntumaan.
9. Korttelialueita koskevat lisämääräykset §-kohdissa on tarkistettu.
10. Korttelin 7417 PL-1 -korttelialueen tonttien rakennusoikeudeksi on osoitettu kummallekin 600 kem2. Pientämällä rakennusoikeutta pyritään vastaamaan kysyntään.
11. AO -tonttien rakennusalan ulkopuolisilta alueilta on poistettu istutettavan alueenosan merkintä.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## 4.2 Suunnitelman tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella maisemaan ja kaupunkirakenteeseen istuva asuinalue. Päämääränä on mitta-kaavultaan inhimillinen ja sosiaalinen ympäristö, joka pystyy toimimaan samaan aikaan osana kylää sekä osana peltomaisemaa. Lisäksi tavoitteena on luoda paremmat puitteet liikekeskuksen kehittymiselle liisäämällä keskustan asukasmäärää.

Kylä on toiminnallinen keskus historiallisine ja yksilöllisine merkityksineen. Sen vastakohtana pelto on pääosin vailla toimintaa, vain näkyvä ja vuodenaikojen mukaan muuttuva elementti. Siitä huolimatta peltoon liittyy tietty positiivinen mielleyhtymä, jota on pyritty käyttämään hyväksi alueen rajauksia ja näkymiä suunniteltaessa. Tätä pyritään käyttämään hyväksi suunniteltaessa maisemallisesti onnistunutta asuin- aluetta.



## 4.3 Asemakaavan sisältö

### 4.3.1 Kaavan rakenne

Suunnitelmassa alueelle osoitetaan suuri keskuspuisto, joka on nimetty Kellokosken kartanon merkittävimmän kehittäjän - Björkenheimin - mukaan. Björkenheiminpuiston kummallekin puolelle on sijoitettu omakotitalovaltaiset asuinalueet. Omakotitalovaltaista korttelialuetta on väljennetty viherväyläverkostolla.

Pohjoinen osa-alue tukeutuu Nystenintie -kokoojakatuun. Suunnittelualan kaksi itäisintä korttelia kytkeytyy Linjatiehen. Liikenne Linjatien ja keskustan välillä johdetaan Vanhan valtatie ja Nystenintien kautta. Eteläinen alue on selkeästi Carlanderintiehen tukeutuva. Carlanderintieltä on osoitettu kaksi päättyvää tonttikatua rantaan päin. Muutoin tonttiliittymät ovat suoraan Carlanderintielle. Luonnosvaiheessa saadun teknisen lautakunnan lausunnon mukaisesti Carlanderintieltä mahdollistetaan yhteys kaakkoon Kaukolantietä myöten.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

### 4.3.2 Palvelut (YL-9 ja PL-1)

Yleisten rakennusten kortteli ja palvelurakennusten korttelialue on sijoitettu keskuspuiston pohjoislaidalle, keskeiselle paikalle lähelle keskustaa, kortteliin 7417. YL-merkinnällä osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten alue. PL-korttelialue voi käyttötarkoitukseltaan muutoin olla samankaltaista kuin em. julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella, mutta merkintä mahdollistaa myös yksityistoiminnan. Suurin sallittu kerrosluku näillä alueilla on kaksi ja rakentamisoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0,30$  mukaan YL-9 -korttelialueelle ja 600 kem<sup>2</sup> / tontti PL-1 -korttelialueelle. Korttelialueiden pysäköintiä voidaan järjestää alueiden väliin sijoitetulla LPA-alueella.

### 4.3.3 Asuinrakentaminen (A-12, AP-24, AR-8 ja AO-40)

Pääosa alueen kortteista on asuinrakentamista varten. Lähelle keskustaa ja palveluja on sijoitettu tehokkaampi yhtiömuotoinen rakentaminen ja etäämmälle pellolle väljempi, omakotitalomainen rakentaminen.

A-12 -korttelialueilla on mahdollistettu erillis- ja kytkettyjen pientalojen, rivitalojen sekä pienkerrostalojen rakentaminen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelien rakentamistehokkuus A-12 -alueilla vaihtelee välillä  $e=0,30-0,365$ , jonka on nähty olevan soveliaista näin lähellä palveluja.

AP-24 -korttelialueelle saa rakentaa erillis- ja kytkettyjä pientaloja. Näillä korttelialueilla on pyritty osoittamaan yhtiömuotoista rakentamista yksittäisten erillispientalojen tonttien tuntumaan, jotta erilaisten asumismuotojen valikoima alueilla olisi riittävä. AP-24 korttelialueita on kortteissa 7408, 7409, 7420, 7421 ja 7422. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakentamistehokkuutta alueilla on tehokkuuslukujen  $e=0,20$  ja  $e=0,25$  mukaan.

Korttelissa 7400 AR-8 -korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Vanhan valtatie varteen saa rakentaa asuinrakennuksia, joiden kerrosluku on enintään  $2\frac{1}{2}$ . Saman korttelin ranta-alueelle saa rakentaa - ja onkin jo rakennettu - asuinrakennuksia, joiden kerrosluku on  $\frac{1}{2}kI$ , eli yksi-kerroksisia rakennuksia, joissa saa kellariin rakentaa kerrosalaan luettavia tiloja puoli kerrosta. s-merkinnällä osoitetaan alueen osa, jolla puusto on säilytettävä siten, että on sallittu vain maisemanhoidollisesti tarpeelliset toimenpiteet. sr-merkinnällä on osoitettu ne arvorakennukset, joita ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tulevat turmelemaan julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden taiteellista tai historiallista arvoa. Näitä suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia ei laske- ta kuuluviksi kokonaiskerrosalaan.

Korttelissa 7402 on niin ikään AR-8 -korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Alueella on huomattavan vähän pysäköintipaikkoja suhteessa rakentamiseen. Tätä ongelmaa on ratkottu sijoittamalla lisää pysäköintipaikkojen aluetta Roinilanpolun varteen. Suurin sallittu kerrosluku ko. korttelialueella on kaksi.

AO-40 -korttelit kattavat suurimman osan alueen asuinrakennusten korttelialueista. AO-40 -korttelin tontille saa rakentaa yhden asunnon ja tähän liittyviä talousrakennuksia, mikäli tontin pinta-ala on alle 1400 m<sup>2</sup>. Mikäli tontin pinta-ala on vähintään 1400 m<sup>2</sup> saa tontille rakentaa kaksi asuntoa ja näitä palvelevia talousrakennuksia. Tällä merkinnällä pyritään mahdollistamaan suurien tonttien joustavan käytön elämäntilanteiden muuttuessa.

AO-40 -korttelialueilla pääosin rakennusoikeutta on tehokkuusluvun  $e=0,20$  mukaan. Lähellä keskustaa, kortteissa 7408 ja 7409 tehokkuuslukuna on käytetty  $e=0,25$ :sta.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

#### 4.3.4 Liike- ja toimistorakentaminen (K-23)

Korttelissa 7401 saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia. Korttelissa on noin puolet rakennusoikeudesta käyttämättä. Rakennusala laajennusta varten on osoitettu lähelle Vanhaa valtatieä ja puolestaan pysäköintialueet on osoitettu tontin itäpuolelle. Tällä ratkaisulla pyritään pääsemään Vanhan valtatie katukuvan kannalta hyvään lopputulokseen. Pysäköintialue on jaettava istutuksilla enintään 600 m<sup>2</sup> suuruisiin osiin, jolloin suurta pysäköintikenttää ei muodostu.

Varastointialueet on sijoitettava rakennuksen sisälle. Huoltoapiha on erotettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin aidoin. Näillä korttelialuekohtaisilla määräyksillä pyritään korostamaan alueen merkitystä sisääntuloalueena.

#### 4.3.5 Virkistysalueet (VP ja VL)

Keskuspuistoon rakennetaan lähiliikuntapaikka. Keskuspuistoon on sijoitettu jalka-, lento-, monitoimi- ja koripallokentille varaukset. Varaukset ovat ohjeellisia. Tarkemmin niiden rakentaminen ja sijoittuminen suunnitellaan puistosuunnitelman yhteydessä. Päiväkodin tuntumaan on lisäksi tarkoitus rakentaa leikki-puisto, josta voidaan erottaa päiväkodin tarpeita varten rajattu osa. Leikkipuiston yhteyteen voidaan sijoittaa päiväkerhotoimintaa tai muita puiston käyttäjiä varten enintään 100 kem<sup>2</sup> suuruinen taukorakennus.

Keskuspuiston ilmettä voidaan kehittää kasaamalla maavalleja ja -mäkiä käyttäen alueen rakentamisen ylijäämämaita. Istuttamalla puita ja pensasryhmiä alueelle saadaan lisää vaihtelevuutta. Ohjeelliset maan läjittämialueet on merkitty kaavakarttaan katkoviivalla ja merkinnällä i-5. Maavallien suunnittelussa tulee noudattaa selostuksen kohdassa 3.4.3 / Maan läjittäminen mainittua mitoitus.

Viheryhteydet rantapuiston ja keskuspuiston välillä ovat hyvät. Niin ikään suurin osa tonteista rajautuu virkistysalueeseen. Etäisyydet palveluihin ovat melko lyhyet, joten voidaan olettaa kävelyn ja pyöräilyn olevan merkittävä liikkumistapa alueella.

Kevyen liikenteen verkosto kulkee keskuspuiston kautta Linjatien kortteleihin. Lisäksi eteläisemmän asuinrakentamisen alueen pohjoispuolta kulkee kevyen liikenteen yhteys, josta voidaan kehittää visuaalinen puiston osa. Väylä mahdollistaa pitkän näkymän uuden asuinalueen ja puiston läpi ja peltojen yli.

Suunnittelualan eteläkärkeen on sijoitettu koirapuistolle ja koulutuskentälle ohjeellinen aluevaraus.

Puhelintukiasemapaikkoja varten on pallokentän rakennusalan yhteyteen merkitty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille rakennusala, jolle saa sijoittaa mm. matkapuhelinverkon tukiasemapaikan. Toinen vastaava ohjeellinen rakennusala on sijoitettu suunnittelualan eteläkulmassa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle Kaukolantien tuntumaan.

#### 4.3.6 Erityisalueet (E-2)

Suunnittelualan eteläosaan on sijoitettu erityisalue (E-2), jolla saa rakentaa virkistysalueiden kunnossapitoa palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä sosiaalitaloja 250 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella poistuu yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu korttelialue, jolle oli tarkoitus rakentaa kaukolämpökeskus. Vastaava korttelialue pyritään osoittamaan myöhemmin vähemmän maisemallisesti herkässä kohdassa. Tuolloin samalle alueelle pyritään sijoittamaan myös puhelinyhtiön keskitinrakennuksen vaatima aluevaraus. Yleissuunnitelmassa näille oli osoitettu korttelialueensa Roinilantien varresta.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

### 4.3.7 Yleinen pysäköinti (LP ja LPA-13)

Yleisiä pysäköintialueita alueella on kolme. Linjatien ja uuden kokoojakadun, Nystenintien kulmaan on sijoitettu yksi. Toinen on sijoitettu Carlanderintien varteen keskuspuiston laidalle. Kolmas, edellisiä pienempi pysäköintialue on sijoitettu Alueen eteläkulmaan Kaukolantien varteen. Tämän pysäköintialueen on suunniteltu palvelevan erityisesti suunnittelualan eteläkärkeen mahdollisesti rakennettavan koira-  
puiston käyttäjiä.

Yleisten rakennusten ja palvelurakennusten korttelin (7417) keskellä on autopaikkojen korttelialue, jolle korttelin tonteille 1 ja 3 sijoitettavat toiminnot voivat sijoittaa tarvittavat pysäköintipaikat. Lisäksi autopaikkojen korttelialueelle voi sijoittaa keskuspuiston käyttäjien tarvitsemia pysäköimispaikkoja. Tämän pysäköintipaikkojen korttelialueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajautuville korttelialueille.

### 4.3.8 Ajoneuvoliikenne (LT ja katualueet)

Uusi yhdystie Vanhan Valtatien ja Linjatien välille on sijoitettu Vanhan valtatie päässä voimassa olevan kaavan mukaisesti, mutta idempänä linjaus on suunniteltu uudestaan. Kaarevalla linjauksella uskotaan aikaansaataavan miellyttävämpi ja turvallisempi liikenneympäristö. Nystenintie ja Linjatie syöttävät liikenteen tonttikaduille.

Eteläinen kokoojakatu, Carlanderintie, ohjaa liikenteen liikekeskuksen eteläpuolelle. Teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti Carlanderintieltä mahdollistetaan kadun rakentaminen edelleen itään. Katualuevaraus on osoitettu Kaukolantien mukaisesti. Olanderintiestä tehdään päätyvä katu, koska Olanderintien ja Vanhan valtatie risteysaluetta ei voitaisi järjestää riittävän turvallisesti, mikäli liikenne Olanderintiellä olisi erityisen vilkasta. Olanderintie sen näin ollen päättyy asuinkorttelin kulmalle, josta eteenpäin jatkuu kevyen liikenteen raitti kaakkoon.

Kaikki tonttikadut ovat päätyviä ja kaikilta, lukuun ottamatta Pellonpää-katua on mahdollistettu kevyen liikenteen väylän jatkaminen.

### 4.3.9 Kevyt liikenne

Nystenintie on mitoitettu niin, että sen kummallekin puolelle voidaan rakentaa kevyen liikenteen väylät - toinen viherkaistalla erotettuna. Carlanderintien varteen niin ikään voidaan rakentaa viherkaistalla erotettu kevyen liikenteen väylä aina risteävälle peltotielle asti, josta eteenpäin kevyen liikenteen väylää voidaan jatkaa ilman viherkaistaa. Tonttikaduille Tähkäpää, Ruisvainio, Kaurahalme, Elopelto ja Ahopelto voidaan rakentaa reunakiveyksellä ajoväylästä erotettu kevyen liikenteen väylä.

Lisäksi virkistysalueiden kautta mahdollistetaan kevyen liikenteen kulku asuinalueiden ja keskustan väliä. Linjatien varteen on jätetty tilavarauksella kevyen liikenteen väylää ja tarvittavaa maisemointia varten.



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## 4.4 Mitoitus

korttelialue	tontteja [kpl]	kerrosala [kem2]	pinta-ala [m2]	arvio asukas- määrästä	arvio asuntojen määrästä
AO-40	135	32618	162320	540	157
AP-24	8	3389	11476	75	34
A-12	16	6546	19824	164	94
AR-8	2	6450	32099	161	59
KT	1	2000	7704		
YL-9	1	2389	7964		
PL-1	2	1200	4582		
VP		200	48764		
VL		0	85717		
E-2	1	250	3407		
LT		0	3961		
LP		0	3237		
LPA-13	1	0	1841		
katualueet			69598		
kl-väylät			1538		
<b>Yhteensä</b>		<b>55217</b>	<b>464032</b>	<b>940</b>	<b>343</b>

## 4.5 Kunnallistekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset

Arvioidut kunnallistekniikan ja virkistysalueiden rakentamiskustannukset ovat (tarkemmin liitteessä 14):

Kadut	1 721 750
Putket	996 250
Pysäköintialueet	127 500
Puistoalueet	1 584 500

yhteensä 4 430 000 euroa

Kaavan mukaisilla kerrosneliömäärillä kustannuksia olisi noin 80 e/kem2. Vertailukohteina esim. Lahe-lankangas I 76 e/kem2 ja Pekkola 110 e/kem2.

Valtion asuntorahasto on varannut valtioneuvoston uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentami- seen vuosina 2005-2009 myönnettävistä valtionavustuksista 70 000 euroa Roinilanpellon kunnallistekni- kan rakentamisen tukemiseen vuodelle 2005, jota ei ole huomioitu em. kustannuksissa. Lisäksi vuosille 2006-2008 on tehty ehdolliset ennakkopäätökset 155 000 euron avustuksista.

## 4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 4.5.1 Melu

Linjatien liikenteen melu ei vaadi meluntorjuntatoimenpiteitä. Riittäväällä suojaetäisyydellä (20-25 m) saavutetaan alle 55dB:n piha-alueet. Sijoittamalla rakennukset tontin pohjoislaidalle voidaan melutasoa piha-alueilla vielä alentaa. Tämän lisäksi on tarkoitus läjittää matalia maavalleja Linjatien varteen, jotka niin ikään alentavat pihojen melutasoja. Maavallit maisemoidaan istutuksin.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

Vanhan valtatie osalta 55dB:n melualue ulottuu Keskon liikkeen korttelin (7401) ja asunto-osakeyhtiö Patruunapuiston korttelin (7400) alueelle n. 40 metriä. Tähän asemakaavassa vastataan osoittamalla jäljellä olevaa rakennusoikeutta käytettäväksi Vanhan valtatie varteen. Rakennusten rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Jo rakennetut piha-alueet ovat riittävän suojaisia ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä, joskin täydennysrakentamisen myötä yhteispiha-alueen melutilanne paranee. Melulaskentaa ei rakennusten meluntorjuntavaikutuksesta ole tehty.

**Liite 6** Meluselvitys

## 4.5.2 Maisema

Kaavassa maiseman muutokseen on otettu kantaa siten, että riittävä väljyys alueenosien välillä on säilytettävä. Rakennettavia alueita suojataan maavallein ja istutuksin. Asemakaavaa tarkemmin asiaa tutkitaan puistosuunnitelmassa ja rakentamisohteissa. Uusia asuinalueita pyritään saamaan maisemaan istuviksi käyttämällä maastonmuotoiluun rakentamisesta ylijääviä maamassoja. Maasta voidaan kasata enintään 2,5 metriä korkeita maisemaelementtejä ilman suojaetäisyyttä rakennuksiin. Maavalleille voidaan istuttaa pensasryhmiä. Asuinalueiden keskellä ja erityisesti väylien varsille istutetaan puita. Linjatien varren maisemoinnissa käytetään samanlaista periaatetta - maavallien, puiden ja pensasryhmien variointia.

## 4.5.3 Rakentamisohteet

Rakentamisohteilla ohjataan asemakaavaa tarkemmin tonttien ja yleisten alueiden rakentamista. Myöhemmin laadittavien rakentamisohteiden ja niihin kuuluvien värityssuunnitelmien avulla rakentamista ohjataan tarkemmin maisemaan soveltuvaksi.

## 4.6 Nimistö

Alueen nimistö noudattaa ympäröivän alueen nimistön periaatteita. Katujen ja puiston nimet viittaavat sekä alueen historiaan että alueen merkkihenkilöihin. Nysten oli kartanon omistaja ja sotakomissaari. Carlander kehitti Marieforsin ruukista modernin teollisuuslaitoksen. Björkenheim oli puolestaan kartanon merkittävin kehittäjä. Herrojen nimiä on käytetty alueen pääkatujen ja keskuspuistojen yhteydessä. Pie-nempien tonttikatujen nimistö viittaa alueen historialliseen käyttöön ja maisemaan.

Roinilantie asemakaavan luoteislaidalla kulkee sekä Tuusulan että Mäntsälän puolella. Nimistöä ideoidessa on pidetty ohjesääntönä sitä, ettei saman eikä naapurikunnan alueella tule olla kahta samannimistä katuja. Tämän on nähty olevan riittävä keino välttää sekaannuksia, jotka pahimmassa tapauksessa voisivat johtaa pelastusyksiköiden joutumiseen väärään osoitteeseen. Näin ollen Roinilantien nimi tulee muuttua. Roinilantien uudeksi nimeksi on annettu Tähtänpää.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

## 4.7 Asemakaavan suhde muihin maankäytön suunnitelmiin

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaavaehdotuksen sisältö tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty - ja niiden suhdetta soveltuvin osin suunnittelualueen asemakaavoitukseen käydään läpi - seuraavasti:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavan sisältö
<b>Toimiva aluerakenne</b>	
Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia	Roinilanpellon rakentamisen myötä kylän maantieteellinen keskus siirtyy lähemmäs kaupallista ja osin toiminnallista keskusta.
<b>Eheytvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu</b>	
Olemassaolevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen	Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja sijoittuu välittömästi keskustan tuntumaan.
Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa	Olemassa olevien palvelujen läheisyyteen rakentuu lisää kylän kannalta merkittävä asuinalue. Alueelle kaavoitetut palvelut ovat hyvien liikenneyhteyksien varilla.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen	Joukkoliikenteen reitistön läheisyyteen tulee huomattavasti lisää potentiaalista käyttäjäkuntaa. Kevyen liikenteen verkosto on kattava.
Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille	Alueellisesti katsoen riittävät alueet elinkeinolan toiminnolle on varattu Vanhan valtatievarresta.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina	Keskusta-alueita kehitetään lisäämällä siihen keskustamaisten virkistystoimintojen sijoittamisen alueelle ja mahdollistamalla keskustaluonnon asukasmäärän merkittävän kasvun.
Viheralueiden yhtenäisyys	Viheralueverkosto on kattava. Keskuspuisto on liitetty alueen pääasialliseen viher- ja virkistyskäytävään eli Keravanjoen alueeseen.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys	Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on suojeltu. Alueen ilmeikkyyttä ja ihmisläheisyyttä kehitetään pääasiallisesti puistosuunnitelman ja laadittavien rakennusohjeiden avulla.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Liikennemelu on huomioitu varaamalla riittävät suojaetäisyydet ja käytettävän rakenteellisen ääneneristävyyden vähimmäistason

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

<b>Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat</b>	
Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on suojeltu.
Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen	Keskuspuisto on liitetty alueen pääasialliseen viher- ja virkistyskäytävään eli Keravanjoen alueeseen.
<b>Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto</b>	
Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina	Keskusta-alueen liikenneympäristön parantamismahdollisuudet paranevat kiertoliittymän rakentamisen mahdollistamisen myötä. Joukkoliikenteen reitistön läheisyyteen tulee huomattavasti lisää potentiaalista käyttäjäkuntaa. Kevyen liikenteen verkosto on kattava. Kevyt liikenne on suurelta osin eriytetty ajoneuvoliikenteestä.
Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen	
Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen	

### **Seutukaava ja maakuntakaava**

Roinilanpellon asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus on seutukaavan ja maakuntakaavan mukainen, joissa alue on taajamatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Koko kunnan alueelle laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava ja asemakaava ovat ristiriidassa sikäli, että peltoalue on merkitty yleiskaavassa maatalousalueeksi, kun se puolestaan on asemakaavassa osoitettu asuinkorttelialueiksi ja virkistysaluekäyttöön. Maatalousalueeksi merkityn alueen käyttöä asuin- ja virkistysalueina perustellaan taajamarakenteen järkevällä kasvattamisella - sijainti on palveluiden ja katuverkon osalta loistava.

## **4.8 Asemakaavan vaikutukset**

### **Yhdyskuntarakenne**

Yhdyskuntarakenteellisesti alue laajenee loogisesti jo rakennetun rakenteen ehdoilla. Suunnitelman mukainen rakentaminen täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Liikenneväylien hierarkia on selvä. Rakentamisen volyymiä on painotettu keskustan tärkeille alueille. Pidemmälle keskustasta mentäessä asumisväljyys kasvaa. Julkisten ja palvelurakennusten alueet on sijoitettu keskeisille paikoille hyvien liikenneyhteyksien varteen.

### **Taajamakuva**

Suuri osa viljellystä rakentamattomasta alueesta Linjatien varressa ja keskustan tuntumassa alue muuttuu rakennetuksi. Rakentamisen volyymi noudattaa Kellokosken mittakaavaa. Väljyyttä on sekä peltomaisen suhteen että korttelien välisinä viheralueina.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

## Palvelut

Yleisten ja palvelurakennusten korttelialueet sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien varteen. Alueille on kaavailtu sijoitettavaksi julkisia palveluja (päiväkoti ja mahdollisesti koulutoimen tiloja) sekä hoivakoti. Kaupalliset palvelut sijoittuvat jatkossakin Vanhan valtatievarteen. Palvelutarjonnan arvioidaan osaltaan vastaavan hyvin alueen asukkaiden eri elämäntilanteiden palvelutarpeeseen.

## Virkistys

Keskuspuisto, johon varataan tilaa lähiliikuntapaikalle, on suuri viher- ja virkistysalue syntyvän taajama-rakenteen keskellä. Alueen rakentamisen myötä rakentuvat myös uudet kevyen liikenteen väylät. Väylien pääteasteina ovat ruukki ja liikekeskus, päiväkoti ja mahdollisesti koulu sekä Linjatie, josta väylää voidaan jatkaa Haarajoen asemalle.

Lähivirkistysalueet on sijoitettu niin, että niille on yhteys mahdollisimman monelta tontilta ja korttelialueelta. Keskeispuistoaihetta on käytetty hyväksi päiväkodin ja hoivakodin korttelin suunnittelussa. Päiväkodin leikkialue voidaan liittää keskuspuistoon sijoitettavaan yleiseen leikkipuistoon.

Virkistysalueiden laajuus on huomattava. Voidaan olettaa, että alueen rakentuessa suunnitellulla tavalla syntyy miellyttävä asuin- ja elinympäristö.

## Liikenne

Liikenne lisääntyy Vanhalla valtatiellä, uudella yhdystiellä ja Linjatiellä huomattavasti. Carlanderintien päätteeksi rakennettava asuinalue lisää ko. kadun liikennettä verrattuna nykyisen asemakaavan arvioituun liikennemäärään. Mikäli Carlanderintielle johdetaan Kaukolantien kautta myöhemmässä vaiheessa liikenne idästä, myös liikennemäärät kasvavat edelleen. Viherväyläverkosto on kattava ja näin ollen pyörällä ja jalan voi kulkea erillään ajoneuvoliikenteestä melko kattavasti uuden alueen ja keskustan välillä.

## Tekninen huolto

Linjatien asuinalueiden rakentaminen edellyttää melko huomattavaa yhdyskuntateknisen infrastruktuurin rakentamista. Vesihuoltoa varten joudutaan rakentamaan pitkä viemäri suunnittelualueen pohjoiskulmalta Linjatietä Peltolan tilan tielle ja siitä etelään. Peltolan tilan pohjoispuolelle sijoitetaan pumppaamo, josta eteenpäin jätevesi kulkee paineviemärissä. Roinilantien varressa viemäri joudutaan uusimaan. Osin rakentamisessa voidaan käyttää hyväksi olemassa olevia vesihuollon verkostoja.

Alueen sähköverkko maakaapeloidaan. Useita puistomuuntamoita sijoitetaan keskuspuistoon tonttikatujen varsille.

Kaavamutoksella poistuu yhdyskuntahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue Linjatien varresta., johon oli varattu lämpökeskukselle paikka Tämä luonnollisesti vaikeuttaa alueen kaukolämpöverkoston rakentamista. Toisaalta aiemman kaavan mukaisena lämpökeskus ei olisi soveltunut maisemaan, lisäksi sen sijoittaminen lähemmäs tiivistä keskustan lähelle tulevaa rakentamista on perusteltua. Mahdollisen lämpökeskuksen paikka voidaan ratkaista keskustan asemakaavan ajanmukaistamisen yhteydessä myöhemmin.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
ROINILANPELTO #3403  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

## Talous

Esitetymlaisena asukasmäärän kasvu on merkittävä lisäys sekä kaupallisten palveluiden käyttäjinä, työvoimana, mahdollisesti työnantajina että veronmaksajina.

Tonttien myyntihinnan nostopaineita lienee, sillä yksityisten myymät tontit ovat huomattavasti kalliimpia kuin kunnan aiemmin Kellokoskelta myymät tontit. Tonttimaan myynnistä saatavat tulot kunnalle ovat aiemmin käytetyillä myyntihinnoilla karkeasti arvioituna:

AO	154 000 m <sup>2</sup> x 25 e/m <sup>2</sup>	3,9 Me
AP	2500 kem <sup>2</sup> x 100 e/kem <sup>2</sup>	0,3 Me
A	2200 kem <sup>2</sup> x 100 e/kem <sup>2</sup>	0,2 Me
yhteensä		4,4 Me

Rakentaminen jakautuu usealle vuodelle. Kunnallistekniikan rakentamiskulujen on arvioitu olevan 4,4 Me. Valtion asuntorahasto tosin tukenee alueen kunnallistekniikan rakentamista 225 000 eurolla. Yleisten rakennusten rakentamiskustannuksia ei ole arvioitu.

## Ympäristöhäiriöt

Lisääntyvää liikennettä lukuun ottamatta ei suunnitelman mukainen rakentaminen aiheuta ympäristöhäiriöitä alueella.

## Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualueesta muodostuu monipuolista asuin- ja toimintaympäristöä, jossa sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta voidaan edistää monin tavoin. Merkittävimpana seikkana on Kellokosken keskustan aktivoituminen, kun sen läheisyyteen rakennetaan huomattava asuinalue. Asuntorakentamisessa pyritään noudattamaan sosiaalisen sekoittamisen periaatetta mahdollistamalla alueelle eri asumismuotojen ja asuntotyyppien rakentamisen.

Keskuspuiston, lähivirkistysalueiden, leikkipuiston ja torin kehittäminen luo alueen asukkaille yhteisiä tapaamispaikkoja ja toimintamahdollisuuksia.

## Maisemarakenne, maisemakuva

Nykytilanteeseen nähden alueen maisemakuva muuttuu, kun rakentamattomat, peltoalueet otetaan käyttöön. Rakennettavien alueiden sijoittelun ja rajauksen keinoin on pyritty säilyttämään peltoalueen väljyyttä ja pitkiä näkymiä. Maisemakuvaa keskustan ja Linjatien varressa muuttuu urbaaniksi.

## Pinnanmuodostus

Korkeusvaihtelu ei ole peltoalueella silmin havaittavissa. Tämä on koettu suuren asuinalueen rakentamisen yhteydessä ongelmaksi. Näin ollen rakentamisen yhteydessä ylimääräinen maa voidaan läjittää tarkemmissa suunnitelmissa osoitettuihin paikkoihin. Näin voidaan muodostaa vaihtelua myös pinnanmuodostuksen osalta. Erityisesti avainkohtiin, eli leikkipaikoille ja pellon sekä tonttimaan rajapintaan voidaan suunnitella pieniä mäkiä. Myös Linjatien meluntorjuntaan ja näkymiä ajatellen maan läjittäminen on suositeltavaa.

	kaav. ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	9.2.2005	28.2.2005		ROINILANPELTO #3403
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005		korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-	19.10.2005
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005		
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005		

### **Kasvillisuus**

Alueella ei ole merkittävää kasvillisuutta, lukuun ottamatta jokilaaksoa ja Peltolan tilaa. Viherrakentamiseen panostamalla voidaan alueesta saada melko nopeasti viihtyisiä. Kunnallistekniikan rakentamisesta ylijääviä maamassoja voidaan käyttää maiseman muotoiluun, jonka lisäksi luonnollisesti istutuksilla ympäristöä voidaan parantaa.

### **Pienilmasto**

Peltojen yli puhaltavaa tuulta voidaan yrittää heikentää ja ohjata toisaalle maastonmuodoilla ja kasvillisuudella sekä sijoittelemalla rakennukset tiiviisti.

### **Yhteenvedo**

Suunnitelmalla luodaan edellytykset viihtyisälle, terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle. Suunnitelmassa otetaan huomioon rakennettu ympäristö sekä vaalitaan luonnonympäristöä ja siihen liittyviä arvoja. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee.

## **4.9 Aikataulu ja toteuttaminen**

Tavoitteena on saada asemakaava lainvoimaiseksi vuoden 2006 tammikuussa. Samaten tavoitteena on, että ensimmäiset tontit voidaan luovuttaa kesällä 2006.

Kellokoskella on arvioitu olevan kysyntää noin 20 erillispientalotontille vuosittain. Esitetyn mukaisen erillispientalojen tonttien alueiden rakentuminen kestäisi noin seitsemän vuotta, mikäli kysyntä säilyy arvioidunlaisena.

Alueen rakentaminen on teknisesti järkevää aloittaa Carlanderintiehen tukeutuvasta asuinalueesta. Ole-massa olevaa vesihuoltoverkkoa jatketaan alueen vesihuollon järjestämiseksi joen suunnalta, jolloin on perusteltua toteuttaa ensin lähinnä oleva osa-alue. Kyseisen alueen erillispientalojen osalta toteuttamiseen menee kaksi vuotta. Tämän jälkeen voidaan ryhtyä toteuttamaan pohjoisempia asuinkortteleita.

Seuraavalla sivulla on esitetty ehdotetut rakentamisvaiheet. Eri rakentamisvaiheisiin rajattuja alueita on mahdollista niin päätettäessä yhdistää kasvattaen tai supistaen myytävien tonttien määrää. Rajauksia tehdessä on pyritty muodostamaan 20-30 tontin ryhmiä, joiden rakentamisvaiheet olisivat ainakin kohtuudella rytmittävissä niin, ettei uusien alueiden rakentaminen aiheuttaisi liiaksi häiriötä jo rakennettujen tonttien asukkaille. Erityisesti alueiden 5-7 rakentamisjärjestystä on melko helppo muuttaa, mikäli tarve ilmenee.



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
 korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
 19.10.2005

## Roinilanpellon rakentamisvaiheet

	käyttötark.	lkm
Vaihe 1	AP	2
	AO	33
	A	4
+ yksityiset	AP	2
	AO	7
	A	10
Vaihe 2	AO	18
Vaihe 3	AO	18
Vaihe 4	AO	19
Vaihe 5	AP	4
	AO	11
Vaihe 6	AO	19
Vaihe 7	AP	1
	AO	10
	A	2



	kaav. ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	9.2.2005	28.2.2005	
ehdotus	14.6.2005	20.6.2005	
asemakaava	19.10.2005	31.10.2005	14.11.2005-
nähtävilläolo	MRA 30§	11.3. - 11.4.2005	
	MRA 27§	22.7. - 26.8.2005	

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**  
**ROINILANPELTO #3403**  
korttelit 3400-3432, liikenne-, katu- ja virkistysalueet  
19.10.2005

#### **4.10 Alueen jatkosuunnittelu**

Aluetta voidaan laajentaa kaakkoon. Liikenneyhteydet mahdollisille uusille alueille voidaan johtaa Linjatieltä sekä Carlanderintien jatkeena. Mikäli Mäntsälä näkee itäisen ohikulkutien olevan tarpeellinen, on sen rakentaminen mahdollista tässä asemakaavassa suunnitellun alueen itäpuolitse. Kellokosken keskustan asemakaavan muutos edellyttää sopimuksia maanomistajien kanssa. Alustavia tavoitteita on kunnan taholta linjattu yleissuunnitelman yhteydessä.

Puisto- ja katusuunnitelmat laaditaan ja asetetaan julkisesti nähtäville ennen toteuttamista.

## **5 Lähteet**

Kari Kuivanen. 2000. Vantaanjoki projekti: Keravanjoen latvaosa, kehittämisvisio ja toimenpideehdotuksia. Helsinki: Uudenmaan liitto.

Mäntsälän kunta. 2003. Hyökännummen osayleiskaava 2020 <http://www.mantsala.fi/kaavat/hnummi.htm>

SCC Viatek Oy. 1990. Kellokoski, Roinilan alue, rakennettavuusselvitys. Piir.N:o 895/1-8. Tuusulan kunta.

SCC Viatek Oy ja Esko Rossi Oy. Saastuneen maaperän kunnostussuunnitelma - kiinteistö Oy Kellokosken tehtaat. 12.10.2000 Y 6341

Ramboll 2004. Roinilanpellon jokipuiston alueen rakennettavuusselvitys. 25.10.2004 G107858.

Mikko Härö. 1988. Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö.

Mikko Leppänen / Ramboll Finland Oy, sähköpostiviesti