

LINJAPUISTO II

ASEMAKAAVAN N:O 3504 SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijaon muutos. Kortteleissa 7032-7040 on sitova tonttijako.

ASEMAKAAVAN N:o 3504 SELOSTUS



Suunnittelija: kaavasuunnittelija Marja Pelo
puhelin: 040 314 4406
postiosoite: Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula
sähköposti: marja.pelo@tuusula.fi

vireilletulo 25.10.2012

ltk. hyv. pvm
kh. hyv. pvm
kv. hyv. pvm

luonnos ehdotus asemakaava
06.02.2013

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava	-	-	-

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS
 LINJAPUISTO II (#3504)
 korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
 6.2.2013

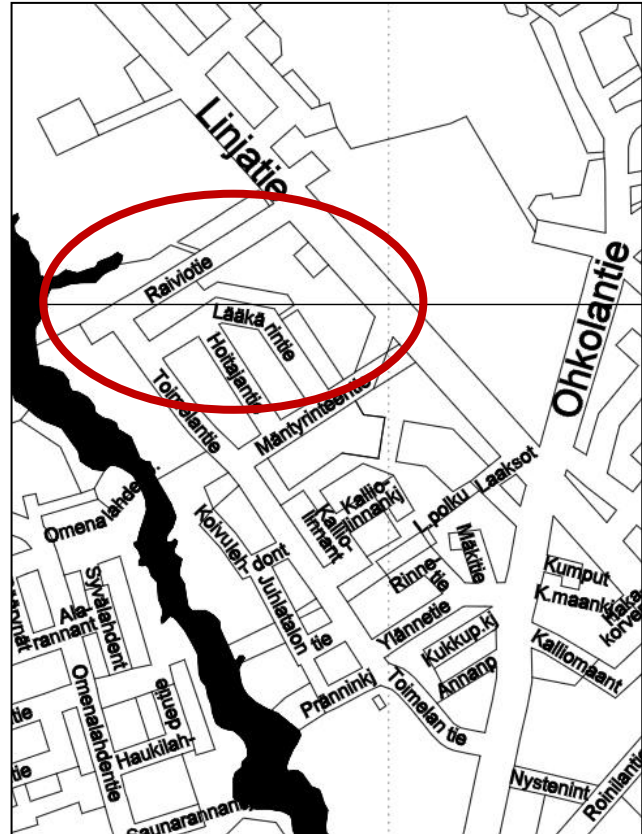
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kellokoskella, n. 1 km Kellokosken keskustasta pohjoiseen rajoittuen idästä Linjatiehen ja etelästä Mäntyrinteen tiehen.

Asemakaavan muutos koskee Linjapuiston pohjoisosaa, Lääkärintien itä- ja pohjoispuolella sijaitsevia kortteleita 70029, 70037, 70036, Raiviotien pohjoispuolen kortteleita 33 ja 34 sekä katu- ja puistoaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,4 ha.

[liite1, ajantasa-asemakaavaote]



Suunnittelualueen sijainti

1.2 Kaavan tavoitteet ja sisältö

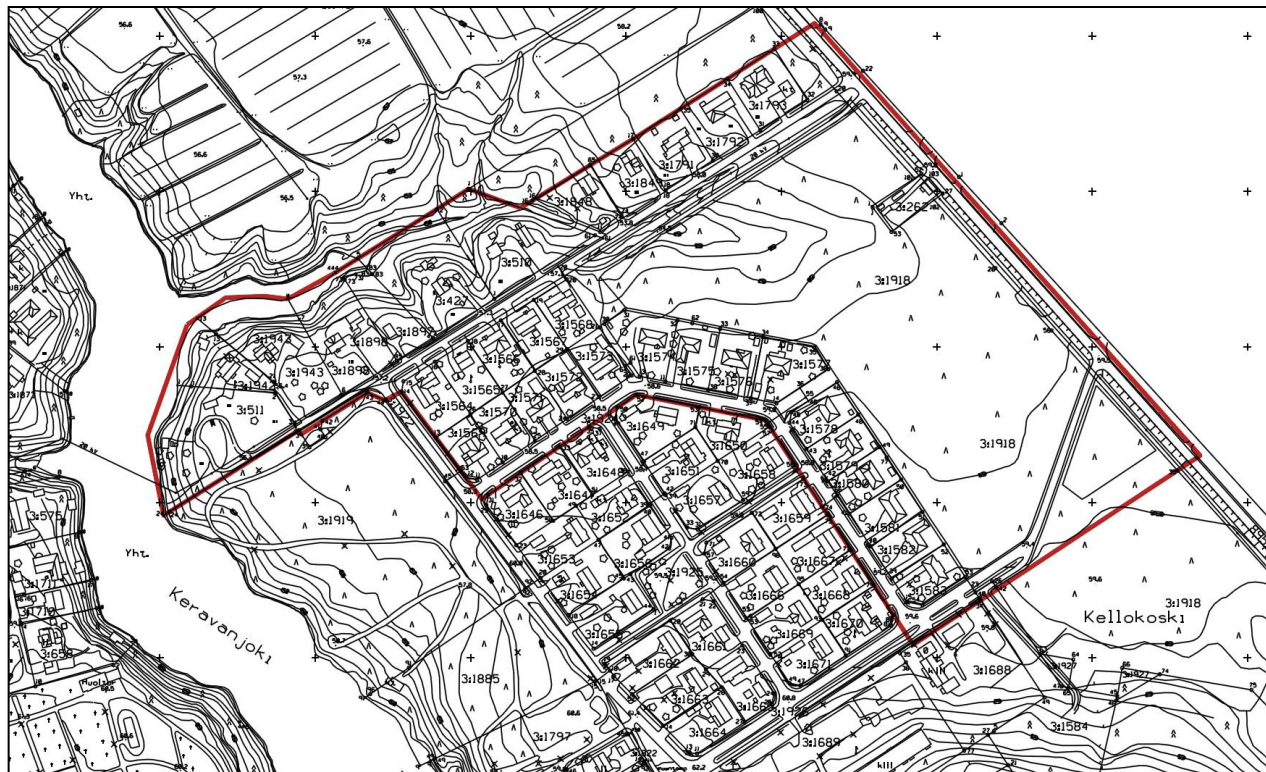
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa viihtyisää ja monipuolista asuinympäristöä mahdollistamalla erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen, paritalojen, rivitalojen sekä pienkerrostalojen rakentaminen Linjapuiston alueelle. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu noin 27 uutta pientalotonttia sekä kolme yhtiömuotoista tonttia olemassa olevien 32 omakotitontin lisäksi. Lisäksi tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa taajamarakennetta sekä selkiyttää liikennejärjestelyjä ja kehittää virkistysaluetta lainvoimaisen osayleiskaavan mukaisesti.

Alueen rakennusoikeus on yhteensä 17.337 k-m², joka jakautuu seuraavasti:
 AO-korttelit 14.883 k-m² ja A-korttelit 2954 k-m².

luonnos 6.2.2013
ehdotus -
asemakaava -

kuntak.ltk hallitus valtuusto
6.2.2013 - - -

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013



Kaava-alueen rajaus

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	- 1 -
1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	- 1 -
1.2 KAAVAN TAVOITTEET JA SISÄLTÖ	- 1 -
1.3 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	- 3 -
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	- 4 -
2. TIIVISTELMÄ.....	- 5 -
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	- 5 -
2.2 ASEMAKAAVA	- 5 -
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	- 5 -
3. LÄHTÖKOHDAT	- 5 -
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	- 5 -
3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	- 6 -
<i>Maanomistus</i>	<i>- 9 -</i>
<i>Suunnittelutilanne</i>	<i>- 9 -</i>
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	- 13 -
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	- 13 -
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	- 13 -
<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....</i>	<i>- 13 -</i>
<i>Osalliset</i>	<i>- 13 -</i>
<i>Vireilletulo</i>	<i>- 13 -</i>
<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	<i>- 13 -</i>
<i>Viranomaisyhteistyö</i>	<i>- 14 -</i>
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	- 14 -
<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	<i>- 14 -</i>
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	- 14 -
<i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....</i>	<i>- 14 -</i>
<i>Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu -</i>	<i>18 -</i>
<i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i>	<i>- 20 -</i>
<i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</i>	<i>- 21 -</i>
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	- 21 -
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	- 21 -
<i>Mitoitus.....</i>	<i>- 21 -</i>
<i>Palvelut.....</i>	<i>- 22 -</i>
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	- 22 -
5.3 ALUEVARAUKSET	- 22 -
<i>Korttelialueet</i>	<i>- 22 -</i>
<i>Muut alueet</i>	<i>- 24 -</i>
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	- 24 -

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
luonnos	6.2.2013	-	-	LINJAPUISTO II (#3504)
ehdotus	-	-	-	korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava		-		6.2.2013

<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	- 24 -
<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	- 26 -
<i>Taloudelliset vaikutukset</i>	- 27 -
<i>Ympäristön häiriötekijät</i>	- 27 -
<i>Kaavamerkinnot ja -määräykset</i>	- 27 -
<i>Nimistö</i>	- 28 -

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	- 28 -
7.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	- 28 -
7.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	- 28 -
7.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	- 28 -

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta ja se on sisältynyt Tuusulan kunnan kaavoituskatsaukseen jo vuonna 2007. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 25.10. – 12.11.2012

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostetaan tiiviitä asuinrakennusten korttelialueita, katualuetta sekä virkistysaluetta. Lääkärintien pohjoispuolella sekä Raiviotien varrella jo rakentuneiden erillispientalojen korttelialueiden rakennustehokkuutta nostetaan e=0.15:stä e=0.20:een olemassa olevan taajamarakenteen yhtenäistämiseksi ja tiivistämiseksi. Uudet asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Linjatietä vasten Raiviotien ja Mäntyrinteentien väliselle alueelle. Alueen halki kulkee uusi katualue, jonka molemmin puolin uudet asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat. Linjatietä vasten, uuden katualueen itäiselle puolelle sijoittuville kortteleille on sijoitettu tehokkaampaa rakentamista (e=0.25 – 0.35, krs II) kuin alueen läntiselle puolelle (e=0.20, krs ½I - I). Näin uusi asuinalue liittyy luontevasti olemassa olevaan taajamarakenteeseen, ja Linjatien varrella liikennemelua saadaan tehokkaammalla rakentamisella paremmin torjuttua.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutunee viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunutta pientaloaluetta, jossa Linjapuiston alue on yhtä pihapiiriä lukuunottamatta rakentamaton mäntyvaltainen metsikkö. Alue liittyy selkeästi olemassa oleviin rakennuskortteleihin ja tiealueisiin.

Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Luonnonolot

Korkeusvaihtelu Keravanjoen rannasta Linjatiehen on noin 10 metriä, joista jyrkin osuus sijoittuu ranta-kaistalle. Ranta-alueella rinteen jyrkkyys on keskimäärin 1:4. Muualla maasto on tasisempaa. Alue on pääasiassa jo rakentunutta sekametsäaluetta, vain Linjatiehen rajautuva Linjapuiston pohjoisosa on lähes rakentamaton mäntymetsikkökaistale. Alue rajautuu pohjoisreunaltaan kapeaan sekametsäkaistaan, jonka pohjoispuolella on avointa peltomaisemaa. Länsipuolta rajaa Toimelantieltä rantaan ulottuva sekapuustoinen ulkoilualue. Alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse Kellokosken osayleiskaavan yhteydessä määriteltyjä erityisiä luontoarvoja sisältäviä tai suojeltuja kohteita.

Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään savea. Alueella on tehty kairauksia. Maaperä on pääosin melko pehmeää, ja rakennukset tulee perustaa paaluille. Paalutusvyvyys on keskimäärin 22 metriä.

3.2 Rakennettu ympäristö

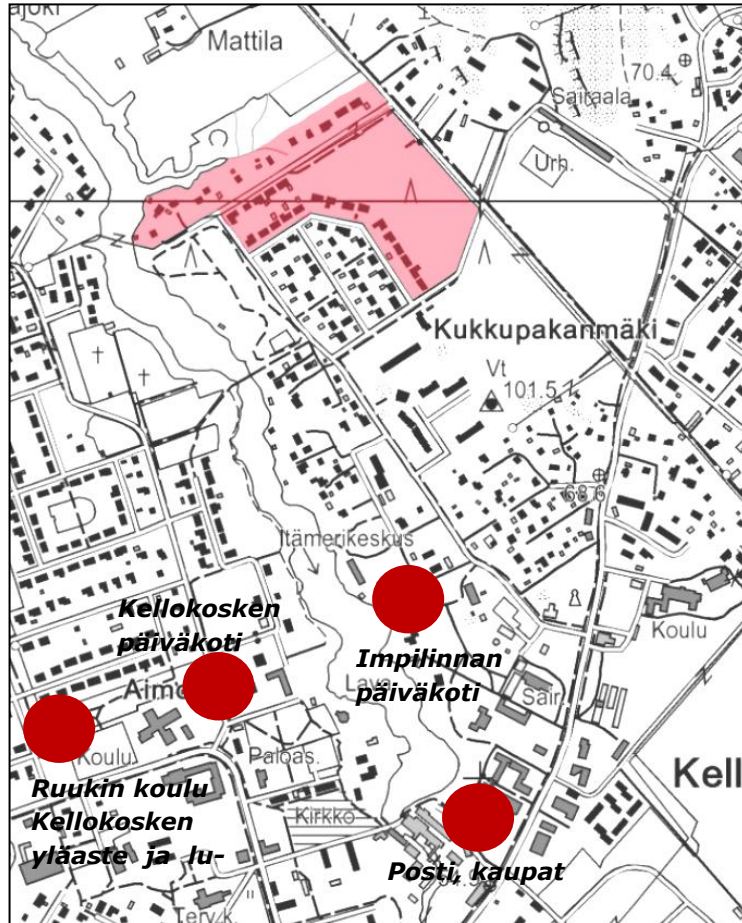
Taajamakuva

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava	-	-	-

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
 korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
 6.2.2013



Taajamarakennetta sekä palveluiden sijainti suunnittelualueen lähialueella

Palvelut

Lähin päiväkoti, Impilinnan päiväkoti sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueesta etelään. Toinen, Kellokosken päiväkoti sijaitsee Keravanjoen vastakkaisella puolella, noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät koulut ovat Keravanjoen vastakkaisella puolella kevyenliikenteen väyliä pitkin noin 1,5 km:n päässä sijaitsevat Ruukin koulu, Kellokosken yläaste ja Kellokosken lukio. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Kellokosken keskustaan, noin kilometri suunnittelualueesta etelään.

Virkistys

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

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

Leikkipaikkoja löytyy mm. aivan suunnittelualan tuntumasta Hoitajantien varrelta sekä hie-man etelämpää Keravanjoentien vastarannalta mm. Kariniemen leikkipaikka, Syvälahden puisto ja Haukilahden puisto.

Liikenne

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

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

Vanhaa valtatieä pitkin tapahtuva läpiajoliikenne muodostaa Kellokosken keskustan suurimman liikenteellisen ongelmakohtan, joskaan liikennemäärät eivät ole kovinkaan suuria; Tiehallinnon mukaan keskusta-alueen keskimääräinen ajoneuvoliikenne KVL oli vuonna 2005 noin 4305 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ongelmaksi muodostuu lähinnä keskusta-alueen liian korkeat ajonopeudet, mikä laskee keskusta-alueen liikenneturvallisuutta ja vähentää keskustamaista tunnelmaa.

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

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

Tekninen huolto

Suunnittelualan rakentuvat alueet on liitettävissä vesihuoltoverkkoon. Pääosa olemassa olevasta rakenteesta on jo liitetty kunnallisverkkoon. Suunnittelualan halki kulkee Linjapuis-ton virkistysalueella sen länsilaidassa hulevesien johdattamisen kannalta tärkeä avo-oja. Vesi-huoltoverkosto on esitetty liitteessä 2. Linjatien eteläpuolella kulkee 20 kV:n ilmajohto.

Mäntyrinteentiellä kulkee kaukolämpölinja Haarajoen sairaalalle. Fortum Power and Heat Oy on antamassaan lausunnossa ilmoittanut mahdollisuudesta laajentaa alueen verkkoa tarvittaessa.

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

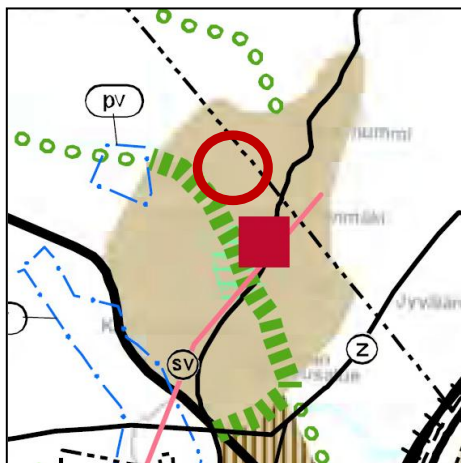
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Maanomistus

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

Suunnittelutilanne



Uudenmaan maakuntakaava 2006

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 22.6.2010 vahvistamassa 1.vaihemaa-kuntakaavassa eikä maakuntahallituksen marraskuussa 2012 hyväksymässä 2.vaihemaa-kunta-kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ole tehty muutoksia. 2.vaihemaa-kuntakaavaa ei ole vielä vahvistettu.

Taajamatoimintojen alue:

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

Taajamatoimintojen alue -merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.”

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava	-	-	-

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
 korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
 6.2.2013



Kellokosken osayleiskaava vuodelta 2010

Osayleiskaava

Kellokosken osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu Linjapuiston kohdalla uudeksi erillispientalo- sekä asuinpientalojen (AO ja A) alueeksi. Olemassa oleva erillispientalovaltainen alue on korttelien 70029, 70037, 70036 ja 33 osalta osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AO). Kortteli 34 on osayleiskaavassa osoitettu nykyisen asemakaavan mukaan toteutettavaksi erillispientaloalueeksi (AO). Suunnittelualueen keskelle on osoitettu pohjois-eteläsuunnassa kulkeva lähivirkistysalue (VL).

Nykyisen asemakaavan mukaan toteutettava alue:

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

Pienin toimenpitein kehitettävä alue:

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

Uusi tai olennaisesti muuttuva alue:

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
 korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
 6.2.2013

Lähivirkistysalue:

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

Kts. lisätietoja [osayleiskaavasta kunnan verkkosivuilta](#).

Asemakaava

Ajantasa-asemakaava on liitteenä 1. Voimassa olevassa asemakaavassa on Linjatien varressa Mäntyrinteentien ja Raiviotien välissä istutettavaksi puistoalueeksi osoitettu alue (P₁). Istutettavalle puistoalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen pallokentän rakennusala (Up). Lääkärintien varren tontit kortteleissa 70036, 70037 ja 70029 sekä Raiviotien varren tontit kortteleissa 33 ja 34 on osoitettu pientalojen korttelialueeksi (AO).

Korttelit 70036, 70037 ja 70029 on osoitettu 1½ -kerroksisten omakotirakennusten tai muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (Ao¹⁰) tehokkuudella e=0.15. Korttelialueella on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Osa korttelista 33 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-10). Korttelialueella on varattava vähintään 2 ap/asunto. Osa korttelista 33 on osoitettu 1½ -kerroksisten, enintään kahden perheen pientalojen korttelialueeksi (Ao¹). Korttelialueen rakennustehokkuudeksi on määriteltä e=0.15.

Kortteli 34 on osoitettu yksikerroksisten, rakennusryhmittäin samantyyppisten yhdenperheen pientalojen korttelialueeksi (Ao²) tehokkuudella e=0.15. Rakennettaessa viittä metriä lähemmäksi naapurirakennuspaikan rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos. Seinä on lisäksi käsiteltävä julkisivun tavoin.

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

Olemassa olevassa asemakaavassa on kaavamuuotosalueen ja Keravanjoen väliin jäävälle alueelle osoitettu uimaranta-alue (Uv, UV) tehokkuudella e=0.10. Uimaranta-alueeksi merkityllä alueelle on sen eteläosaan annettu saunarakennuksia varten rakennusoikeutta 200 k-m². Osa kaavamuuotosalueen ja Keravanjoen välisestä alueesta on osoitettu loma-alueeksi (R_L), jolle saa rakentaa loma-, virkistys- ja kurssitoimintaa palvelevia rakennuksia. Loma-, virkistys- ja kurssitoimintaa palvelevia rakennuksia varten on loma-alueelle osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m². Lisäksi Toimelantien varteen on osoitettu pysäköintialue (LP).

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
 korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
 6.2.2013

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

Hyökännummen suunnittelutilanne

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

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

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

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 25.10 – 12.11.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitetty liitteessä 7. OAS:n nähtävilläolona aikana saatiin palautteena 15 kpl mielipidettä. Mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 8.

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat, lähialueen asukkaat ja Kellokoskella toimivat yhdistykset. Lausunnonantajat ovat Tuusulan kunnan maankäyttö- ja karttapalvelut, Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, Uudenmaan liitto, Vammaisneuvosto, Ikäihmisten neuvosto, Elisa Oyj, Fortum sähkönsiirto Oy, Fortum Power Heat Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Nuorisolautakunta, kasvatus- ja koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, Mäntsälän kunta.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille OAS:n nähtävilläolokuulutuksella 25.10.2012.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Kuntakehityslautakunnan luonnoksen hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville MRL:n 30§ mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
luonnos	6.2.2013	-	-	LINJAPUISTO II (#3504)
ehdotus	-	-	-	korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava		-		6.2.2013

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluja ei ole käyty. Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot. Lisäksi tarvittaessa järjestetään MRL 66 §:n mukaiset viranomaisneuvottelut.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

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

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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

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

Kaikissa vaihtoehdoissa on olemassa olevan ja uuden rakentamisen väliin jätetty viheralue Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti. Myös uuden katualueen osalta on pyritty noudattelemaan osayleiskaavassa esitettyä linjausta. Uuden asuinalueen läpi kulkevan kadun osalta on luonnoksissa tutkittu katualueen sijoittamista sekä lännemmäksi että idemmäksi aluetta. Lisäksi on kiinnitetty huomiota kevyenliikenteen väylän sijoittamiseen Linjatien länsilaitaan ja yhteyden jatkumiseen. Kadun rakentamisen osalta ei vaihtoehdoissa ole merkittäviä kustan-

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava	-	-	-

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
 korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
 6.2.2013

nuseroja. Kadun sijoittamisen kannalta merkittävää oli huomioida sen alle sijoitettavat johtolinjat. Omakotitonttien keskimääräiseksi kooksi on pyritty saamaan 800 - 850 m².

Vaihtoehto 1.



Vaihtoehdossa 1. uusi katualue on sijoitettu lännemmäksi uutta rakennusalueutta. Alue on käytetty tehokkaasti asuinrakentamiseen, ja kerrosala on noin 8460 k-m². Asukkaita tämän vaihtoehdon mukaan alueelle tulisi noin 180.

Katualueen länsipuolelle on sijoitettu erillispientalotonttien alueet, joiden rakennustehokkuutena on luonnoksessa käytetty tehokkuutta $e=0.20$. Rakennukset on määriteltä pääosin I-kerroksisiksi, jotta uusi rakennusalue jatkaisi luontevasti olemassa olevaa pientaloaluetta. Rinteisemmässä maastossa katualueen pohjoispäässä voidaan kerroskorkeutta korottaa ½I:en, jotta rakentaminen saadaan porrastettua maaston mukaisesti.

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

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava	-	-	-

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Vaihtoehto 2.



Vaihtoehto 2 on samankaltainen vaihtoehto 1 kanssa, mutta tässä luonnostelmassa on tarkasteltu useamman pientalotontin sijoittamista uuden katualueen itäpuolelle. Kerrosala on noin 7849 k-m². Uusia asukkaita tulisi noin 160.

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

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

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava	-	-	-

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Vaihtoehto 3.



Vaihtoehdossa 3 on keskitytty tarkastelemaan Linjatien varteen sijoitettavan uuden kevyenliikenteen väylän mahdollisuutta kiertää alueella sijaitseva pihapiiri suunnittelualueen kautta. Uusi katualue on sijoitettu itäisempään osaan aluetta. Alueen kerrosala on noin 7600 k-m². Uusia asukkaita tulisi noin 160.

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

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

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

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava	-	-	-

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Vaihtoehto 4.



Vaihtoehto 4 noudattelee rakenteeltaan vaihtoehto 3 katualueen pohjoisemman sijoittamisen osalta. Vaihtoehdossa Linjatien varren kevyenliikenteen väylä toteutuu yhtenäisenä ilman poikkeamista rakentuvalla alueella. Linjatien kevyenliikenteen väylältä on kuitenkin yhteys uuden ja olemassa olevan asuinalueen väliselle viheralueelle. Alueen kerrosala on noin 7790 k-m². Uusia asukkaita alueelle tulisi noin 170.

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

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

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

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Kunnallistekniikka

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

Sosiaalisuus, virkistys

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

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

Ekologisuus

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

Taloudellisuus

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

Vaiheittain toteuttaminen

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

Taajamakuva, maisema

Alueen taajamakuva muuttuu Linjapuiston rakentumisen myötä. Kaikissa vaihtoehtoissa taajamakuvassa tapahtuva muutos on suunnilleen samanlainen. Suurin muutos alueen ilmeeseen aiheutuu männikön kaatamisesta. Merkittäviä eroja vaihtoehtojen välillä ei ole, vaan kaikissa

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

vaihtoehtoissa taajamakuva muuttuu rakennutummaksi ja taajamamaisemmaksi. Rakentaminen selkeyttää alueen ilmettä. Olemassa olevan asuinalueen mahdollinen tiivistäminen osataan selkeyttää taajamarakennetta ja tuottaa huolitellumpaa taajamakuva.

Palvelut, elinkeinotoiminta

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

Liikenne

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

Liikenneturvallisuus heikkenee siltä osin kuin lisää liikkujia tulee alueelle. Toisaalta alueen väylät eivät ole lähellä niiden maksimikapasiteettia. Alueen rakentumisen myötä, vaihtoehdos- ta riippumatta, Linjatien varteen tulee lisää painetta rakentaa kevyen liikenteen väylä.

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

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

Luonnonolot

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

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Vaihtoehto 4 on valittu jatkosuunnittelun pohjaksi. Olevien tonttien täydennysrakentaminen on esitetty asemakaavan muutosluonnoksessa ilman vaihtoehtoa, mutta alueen asukkaiden,

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
luonnos	6.2.2013	-	-	LINJAPUISTO II (#3504)
ehdotus	-	-	-	korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava		-		6.2.2013

maanomistajien ja muiden osallisten mielipiteet kysytään ja huomioidaan, kun kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville.

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

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

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaava tuli vireille OAS:n nähtävilläolokuulutuksella 25.10.2012.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

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

Mitoitus

Linjapuisto II koostuu yhteensä 62 tontista, jotka muodostavat 9 asuinrakennusten korttelia. Olemassa olevien tonttien osuus on 32, ja ne muodostavat 5 korttelia. Uusia kortteleita alueille muodostuu 4 ja tontteja 30.

Alueen kokonaiskerrosala on 17 343 k-m², josta olemassa olevat tontit kattavat 9272 k-m² ja uusi asuinrakennusten alue 5616 k-m².

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
 korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
 6.2.2013

Uuden asuinalueen kerrosala jakautuu seuraavasti:

Alue	Pinta-ala m ²	k-m ²	asukkaita
AO	22 000	4700	100
AP	8500	3000	70

Alueen suunnittelussa on tavoiteltu rakennetta, joka sopeutuu ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan sekä tukee tehokasta maankäyttöä. Alue on tehokkuudeltaan pääosin $e=0.20$, mutta lähempänä Linjatietä on tehokkuuksia nostettu erillispientalotonttien osalta $e=0.25$:en ja yhtiömuotoisten tonttien kohdalla $e=0.35$:en.

Palvelut

Alueelle ei sijoitu palveluita. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Kellokosken keskusta. Alueen päiväkodit löytyvät Kellokosken keskustan tuntumasta. Lähimmät koulut ovat Ruukin koulu ja Kellokosken yläaste ja lukio.

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeinen tavoite on luoda viihtyisää asuinympäristöä ja tiivistää olemassa olevaa taajamarakennetta. Mitoituksessa on pyritty inhimilliseen mittakaavaan ja riittävään väljyyteen taaten riittävät virkistysmahdollisuudet. Alueelta on hyvät ja toimivat yhteydet Kellokosken keskusta sekä keskeisimpiin palveluihin, kuten kouluihin, päiväkoteihin ja virkistysalueille. Asemakaava vastaa Kellokosken tonttikysyntään tarjoamalla sekä pientalo- että yhtiömuotoisia tontteja.

Asemakaava ohjaa alueen rakennusten sijoittelua ja rakentamista rakennuspaikan, tehokkuuden ja kerroskorkeuden osalta. Asemakaava on melko joustava ja mahdollistaa monipuolisen rakennussuunnittelun.

Asemakaavaan liittyvä havainnekuva osoittaa tavoitetta, johon alueen toteutuksessa pyritään. Asemakaavaehdotukseen ja asemakaavamuutokseen liitetään rakentamisohjeet.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

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

Uuden katulinjauksen eteläpuolelle sijoittuu erillispientalojen korttelialue AO-56. Tehokkuudeltaan alue on $e=0.20$. Korttelissa 7038 rinnemaastossa sijaitseva tontit 7-10 on osoitettu enin-

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

tään ½I -kerroksisiksi. Tontit 1-6 ovat I-kerroksisia. Korttelin 7039 tontit ovat I-kerroksisia. Korttelialueet rajautuvat eteläreunastaan kapeaan viheralueeseen, jossa kasvaa nuorta männikköä. Viheralue sijaitsee rakentuvan alueen ja olemassa olevan rakentamisen välissä.

Tonteille ajo tapahtuu lähinnä uuden kadun (Terapeutintie) kautta, ainoastaan uuden asuinalueen koilliskulman A-12 -tontille on sallittu ajoliittymä Raiviotieltä. Tonttiliittymien sijoittumista ohjataan ajoneuvoliittymäkieltoin.

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

Leikkaus A-A₁, leikkauslinja A-A₁ on merkitty liitteenä olevaan havainnekuvaan.



	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Muut alueet

Virkistysalueet

Kapea viheralue sijaitsee olemassa olevien kortteleiden 7032, 7033 sekä uusien kortteleiden 7038 ja 7039 välissä, ja toimii myös näiden alueiden välisenä puskurina. Viheralue toimii kevyenliikenteen yhteytenä, ja yhdistää Mäntyrinteentien Raiviotiehen. Alue on mitoitettu siten, että siihen voidaan sijoittaa kapea kevyenliikenteenväylä.

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

Kadut

Suunnittelualueelta on hyvät kevyenliikenteenyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä keskeisiin palveluihin Kellokosken keskustassa ja lähiympäristössä. Alueella on jo rakentuneet kadut Mäntyrinteentie ja Raiviotieltä on liittymät Linjatiehen sekä Toimelantiehen. Linjatien varren uusi asuinalueen kokoojakatu yhdistyy päistään Raiviotiehen sekä Mäntyrinteentiehen. Uuteen kokoojakatuun yhdistyy kortteleiden 7039 ja 7038 lyhyet tonttikadut.

Kevyenliikenteen reitit

Kevyenliikenteen reitit sijoittuvat pääosin jo olemassa olevien katujen laitaan kevyenliikenteen väylinä. Linjatien varteen on sijoitettu uusi kevyenliikenteen väylä. Kapea viheralue toimii kevyenliikenteen yhteytenä Raiviotien ja Mäntyrinteentien välissä. Pohjoiseen polku jatkuu kortteleiden 7035 ja 7036 välistä, etelään yhteys jatkuu Mäntyrinteentien yli Linjapuiston eteläosan virkistysalueelle. Viheralueelle on lisäksi yhteydet uudelta asuinalueelta aina Linjatieltä asti sekä olemassa olevista Lääkärintpellon asuinkortteleista.

6. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taajamakuva

Suunnitelmalla osoitetaan rakentamista viheralueelle, jonka virkistyskäyttö on vähäistä, eikä alueella ole erityistä merkitystä virkistyskäytön kannalta. Lisäksi jo olemassa olevaa rakennuskantaa tiivistetään. Muutos selkeyttää alueen taajamakuva ja rakennettua ympäristöä. Valtaosa vähällä käytöllä olevasta, hoitamattomasta viheralueesta muuttuisi tonteiksi. Viheryhteys säilyisi uuden alueen ja olemassa olevan rakennetun alueen välissä kapeana viheralueena. Kapealle viheralueelle kohdistuisi suhteessa enemmän käyttöpainetta, mikä edesauttaa väylän kunnossapitoa ja yhteyksien kehittämispotentiaalia.

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Liittyminen ympäröivään rakennuskantaan

Alueen rakentuminen tukeutuu vahvasti jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan ja liikenneverkkoon. Uusi asuinalue liittyy luontevasti ympäröiviin alueisiin tehokkuudeltaan ja rakennustyypeiltään. Pientaloalueet jatkavat olemassa olevien alueiden korotettua tehokkuutta $e=0.20$, joka vaiheittain muuttuu Linjatien varren pientalotonttien tehokkuuteen $e=0.25$ sekä yhtiömuotoisten tonttien tehokkuuteen $e=0.35$. Rakentaminen jatkuu olemassa olevien kortteleiden I½ -kerroksisesta rakentamisesta kapean viheralueen yli I -½I -kerroksisten rakennusten kortteleina Linjatien puoleisten alueiden II-kerroksisiin rakennuksiin. Pääosin olemassa olevat rakennukset on tosin toteutettu I-kerroksisina. Rakennuste-hokkuuden nostaminen kuitenkin mahdollistaa rakennuksen korottamisen I½ -kerrokseen.

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

Väestö

Asemakaavan muutos täydentää Kellokosken yhdyskuntarakennetta ja tukee väestön kehitystä ja rakennetta. Rakennuskanta mahdollistaa monipuolisen väestörakenteen. Yhtiömuotoinen rakentaminen tarjoaa asumismahdollisuuksia monipuolisesti eri elämäntilanteissa oleville ihmisille, mutta ne ovat erityisesti nuorten lapsiperheiden ja pariskuntien sekä ikäihmisten suosiossa. Erillispientalot houkuttelevat useammin omakotitaloa etsiviä perheitä. Alueen asukasmäärä kasvaa rakentamisen myötä noin 170 henkilöä.

Palvelut

Uuden alueen asukkaat kasvattavat Kellokosken keskustan palveluiden kysyntää.

Virkistys

Alueen virkistysyhteydet säilyvät rakentamisen myötä, joskin osa olemassa olevasta metsiköstä rakennetaan. Jätettävä kapea viheralue kuitenkin säilyttää alueen virkistysverkoston toiminnallisena ja tukee virkistysmahdollisuuksia sekä virkistysverkoston kehittämistä tulevaisuudessa.

Liikenne

Mäntyrinteentien linjaus muuttuu tien pohjoispäästä jatkuen suorana linjana Toimelantieltä Linjatielle. Liikennemäärät kasvavat jonkin verran uusien asukkaiden myötä Raiviotiellä, Mäntyrinteentiellä sekä Linjatiellä ja Toimelantiellä. Alueella on kuitenkin suhteellisen hyvät kevyenliikenteen yhteydet sekä katujen varsilla että virkistysalueilla. Liikennemääräennusteet arvioivat liikenteen kasvavan Linjatiellä merkittävästi vuoteen 2030 mennessä. Myös Mäntyrinteentien liikennemäärä kasvaa ennusteiden mukaan huomattavasti nykytilanteeseen nähden. Kellokosken osayleiskaavan yhteydessä tehdyt liikennemääräennusteiden meluselvitykset eivät kuitenkaan osoita alueen liikennemelussa merkittäviä meluntorjuntaa vaativia muutoksia.

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Nykytilanteen liikennemäärät			
	Päiväaika	Yöaika	Vrk
Linjatie	99	84	183
Mäntyrinteentie	-	-	-

Ennustetilanteen liikennemäärät vuonna 2030			
	Päiväaika	Yöaika	Vrk
Linjatie	685	685	1370
Mäntyrinteentie	270	270	540

Tekninen huolto

Alueelle rakennetaan vesijohto- jätevesi- ja sadevesiviemäriverkosto sekä sähkö- ja puhelinverkosto, jotka ovat liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisiä suojelua vaativia luonnonarvoja. Rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Lisääntyvä liikenne saattaa aiheuttaa vähäistä häiriötä, mutta varsinaista meluntorjuntaa vaativaa haittaa se ei synnytä. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että mahdolliset vähäiset liikenteestä aiheutuvat häiriöt voidaan rajata pois asuinalueilta.

Sosiaalinen ympäristö

Rakentamisen myötä alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen sosiaalista verkostoa ja luo lisää kontakteja sekä tehostaa palveluiden käyttöä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisema muuttuu rakennetuksi. Säilytettävä kapea viheralue voidaan toteuttaa siten, että alueen nykyistä puustoa säilytetään, lisäksi istutettavilla alueilla on mahdollista säilyttää olemassa olevaa tai istuttaa uutta kasvillisuutta ja pitää alue vihreänä.

Luonnonolot

Alue muuttuu rakennetummaksi ja hoidetummaksi. Valtaosa lähimetsän männiköstä kaadetaan. Suunnittelualue muuttuu kokonaisuudessaan taajamamaisemmaksi.

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto
luonnos	6.2.2013	-	-
ehdotus	-	-	-
asemakaava		-	

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINJAPUISTO II (#3504)
korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
6.2.2013

Taloudelliset vaikutukset

Uusi asuinalue tukeutuu olemassa oleviin katu- ja liikenneverkkoihin, ja se liitetään rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kunnan talouteen kohdistuvia vaikutuksia ovat tontinmyyntitulot sekä kunnallistekniikan kustannukset.

Tontinmyyntituotto

Tontinmyyntituottoarvio:

AO-alueet: $45 \text{ €/m}^2 \times 22\,000 \text{ m}^2 = 990\,000 \text{ €}$

A-alueet: $100 \text{ €/k-m}^2 \times 3000 \text{ k-m}^2 = 300\,000 \text{ €}$

Kunnallistekniikan kustannukset

Kaavan kunnallistekniikan arvioidut kustannukset koostuvat uuden katuverkoston rakentamisesta sekä uuden asuinalueen vesihuollon putkituksista. Kunnallistekniikan alustavat kustannusarviot ovat yhteensä noin 382 400 €.

Ympäristön häiriötekijät

Vähäisen liikennemäärien lisääntymisen aiheuttamien haittojen lisäksi alueelle ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

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

Autopaikkojen määrät ovat Tuusulan autopaikkanormien mukaiset. A-tonteilla vähintään puolet autopaikoista tulee kattaa. Tällä pyritään edesauttamaan selkeän ja suunnitellun ympäristön muodostumista ja vastaamaan ihmisten tarpeisiin. Lisäksi määräyksellä pyritään ehkäisemään tarvetta rakentaa autosuojia jälkeinpäin, jolloin jo rakennusvaiheessa aikaansaadaan valmiimpaa ympäristöä.

Kortteleissa 7037 ja 7040 tulee Linjatien varren tonteilla rakentaa kahteen kerrokseen Linjatien vastaisella rakennusalan rajalla, jolloin aikaansaadaan selkeä rakennusnauha Linjatien varteen tonttien pohjoislaitaan. Kaavalla pyritään ohjaamaan mahdollisimman suuri osa rakentamisesta Linjatien varteen. Lisäksi korkeammalla rakentamisella tavoitellaan mahdollisen

	kuntak.ltk	hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
luonnos	6.2.2013	-	-	LINJAPUISTO II (#3504)
ehdotus	-	-	-	korttelit 7025-7028, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava		-		6.2.2013

liikenteen aiheuttaman häiriön lieventämistä asuinalueilla. Muutoin korttelissa 7037 sallitaan rakentaminen korkeintaan kahteen kerrokseen.

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

Nimistö

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

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan vahvistamisen jälkeen, arvioilta vuonna 2014. Kunnallistekniikan suunnittelu ja toteutus aloitetaan asemakaavan vahvistuttua. Alue rakentuu tasaisesti noin viiden vuoden kuluessa.

7.3 Toteutuksen seuranta

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