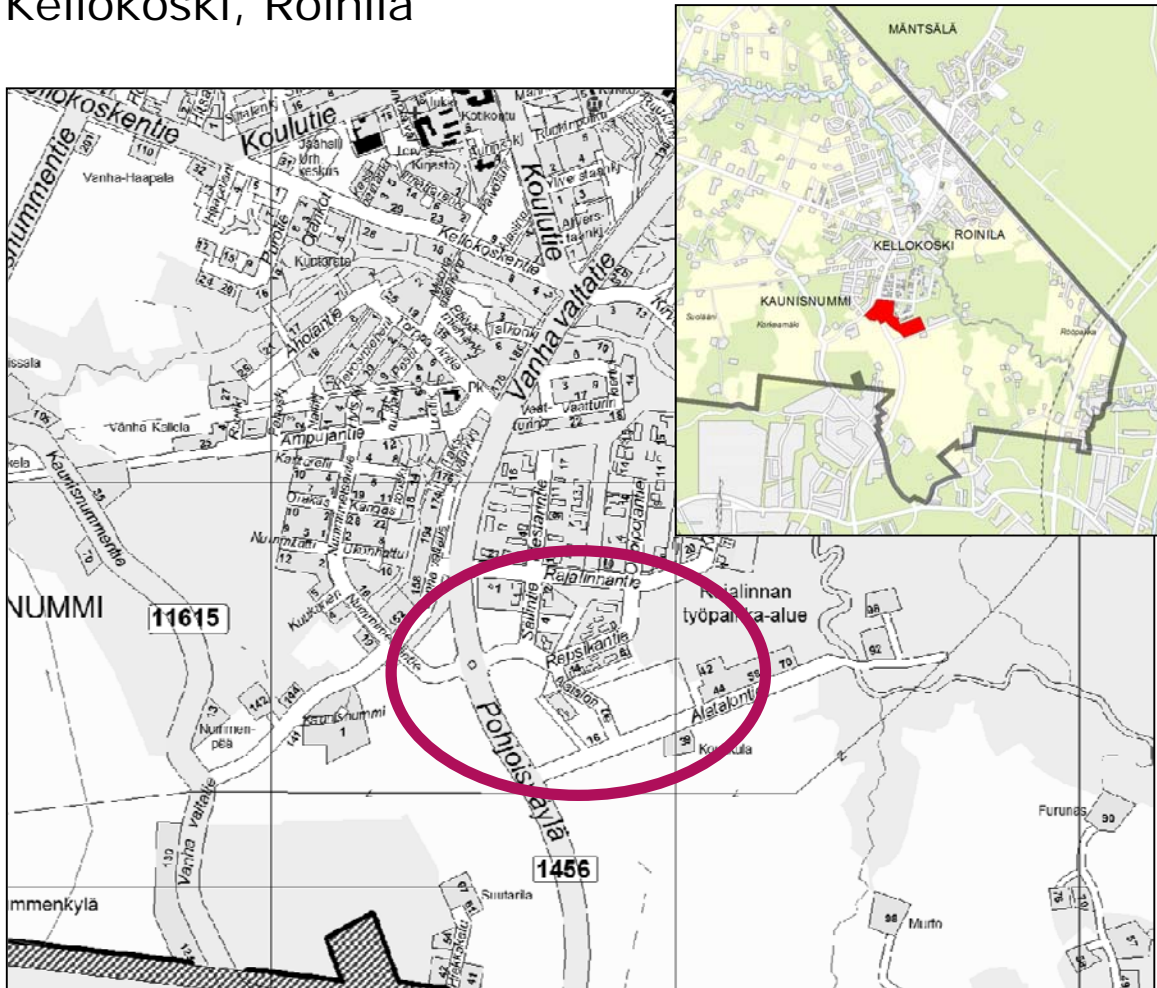


Kaavaselostus

Rajalinnan työpaikka-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kellokoski, Roinila



nro 3449	KKL	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	Rajalinnan työpaikka-alue II
Vireilletulo OAS				8.12.2006 8.12.2006-29.12.2006	
luonnos ehdotus asemakaava	18.4.2007	23.4.2007		MRA 30§ 3.5. - 4.6.2007	
	21.8.2013	20.1.2014		MRA 27 § 6.2.-10.3.2014	

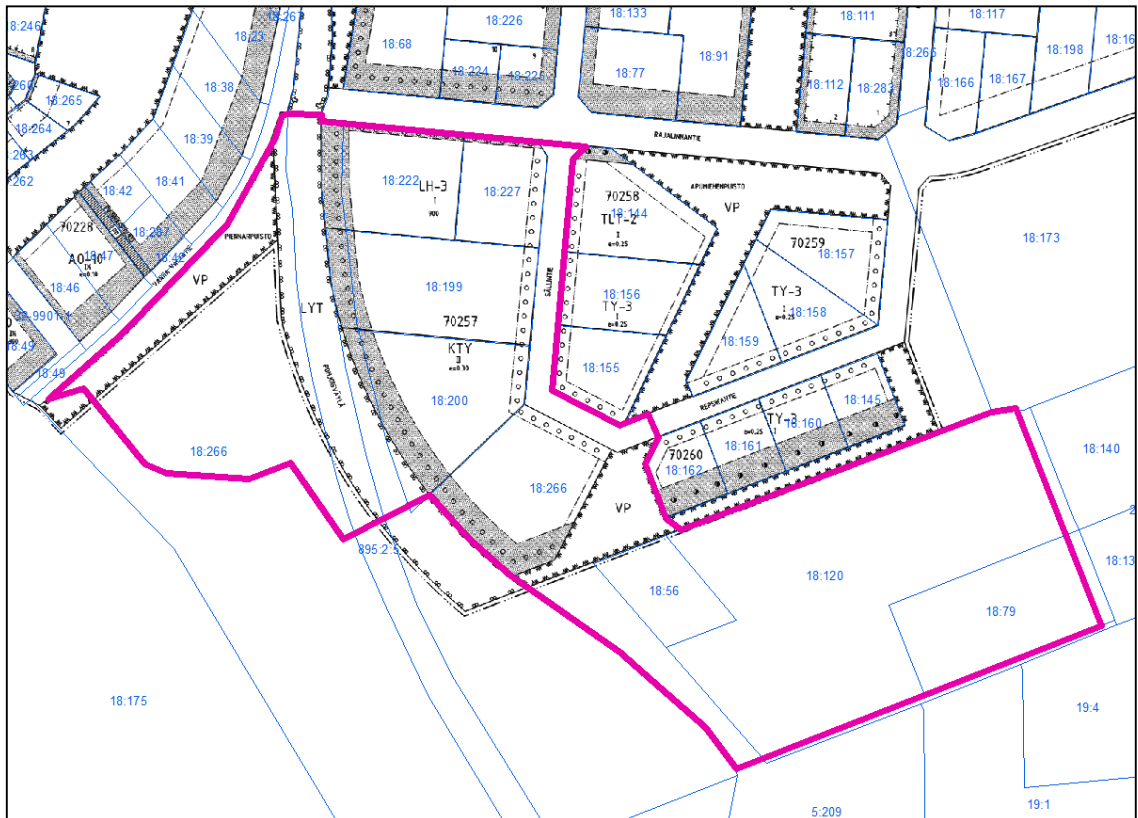
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kellokosken taajaman eteläosassa, Rajalinnan työpaikka-alueella.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 70257 (kiinteistöt 18:222, 18:227, 18:199, 18:200 ja 18:266), liikennealuetta sekä puistoalueita.

Asemakaava koskee tiloja 18:266, 18:56, 18:120, 18:79 ja 895:2:5.



1.2 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Sisällysluettelo	2
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4

3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
Kuva: kaava-alueen sijainti	6
3.1.2 Liikenne.....	6
3.1.3 Palvelut	7
3.1.4 Kunnallistekniset verkostot	8
3.1.5 Pohja- ja pintavedet	8
3.1.7 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Alueen kaavatilanne	10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	13
4.3.2 Kaavaluonnos.....	13
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	13
4.3.4 Kaavaehdotus.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Luonnoksesta ehdotusvaiheeseen	14
4.6 Ehdotuksesta asemakaavaksi.....	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.2 Aluevaraukset ja mitoitus	18
5.3 Kaavan vaikutukset	18
Liikenne.....	18
Yhdyskuntarakenne	20
Kunnallistekniikka	20
Kaavan talousvaikutukset.....	21
5.4 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	22
5.5 Nimistö	24
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
7. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT	25

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitushanke on pantu vireille 7.12.2006 ilmoituksella Keski-Uusimaa ja Kellokas lehdissä. Maanomistajille ja naapureille lähetettiin kirjeet kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 3.5.–4.6.2007. Luonnoksesta saadut seitsemän mielipidettä koskivat lähinnä Nummimetsäntien lisääntyvää läpiajoliikennettä sekä alueelle luonnosvaiheessa suunniteltua päivittäistavarakauppaa. Lausuntoja luonnosvaiheessa saatiin 13. Lausunnoissa nostettiin esille liikenneasiat, kuten melu.

Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävillä 6.2.–10.3.2014. Kaavaehdotuksesta saatiin kymmenen lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavakarttaan on tehty vähäisiä tarkistuksia. Pohjoisväylä muutettiin katualueeksi, muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa rajoitettiin kaavamääräyksellä, talonmiehen asunnot sallittiin TY-13-alueella. Lisäksi rajoja tarkistettiin nykyistä kiinteistöjaotusta vastaavaksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutos käsittää Tuusulan kunnan 31. Roinilan kunnanosassa korttelin 70257 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 7435 – 7438 sekä niihin liittyvät katu- ja liikennealueet.

Asemakaavamuutoksen ja asemakaavan tavoitteena on parantaa ja monipuolistaa Kellokosken ja Pohjois-Tuusulan palveluja. Tavoitteena on suunnitella Kellokosken alueen palvelurakennetta ja väestöpohjaa niin, että Kellokosken keskustan palvelut ja koko alueen houkuttelevuus paranisivat.

Nykyistä asemakaavaa muutetaan korttelissa 7025 ja laajennetaan sen eteläpuolista aluetta Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti. Rakentamistehokkuus nostetaan pääosin $e=0,30$:sta $e=0,35$:een.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutunee muutamien vuosien aikana vahvistumisen jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan Kellokoskella Roinilan kunnanosassa Pohjoisväylän varrella. Alue rajautuu Rajalinnan työpaikka-alueeseen. Kellokosken keskusta on matkaa noin 2 km. Muutosalueen laajuus on n. 14,2 ha.

Pohjoisväylän ja Rajalinnantien kulmassa, on ns. kylmä polttoaineen jakeluasema (Oy Shell Ab) ja sen vieressä rakennettu halli. Lisäksi alueella on Vikströmin omistama verstaas. Muita rakennuksia ei ole. Alue muodostaa Rajalinnan työpaikka-alueen laajennuksen. Tonttikoko ympäristössä on pienehkö. Uusi asemakaava-alue muotoutuu samantyyppisellä rakenteella.

Pohjoisväylän länsipuolella on omakotialue. Itäpuolelle on syntynyt asemakaavan ulkopuolista asutusta jonkin verran.

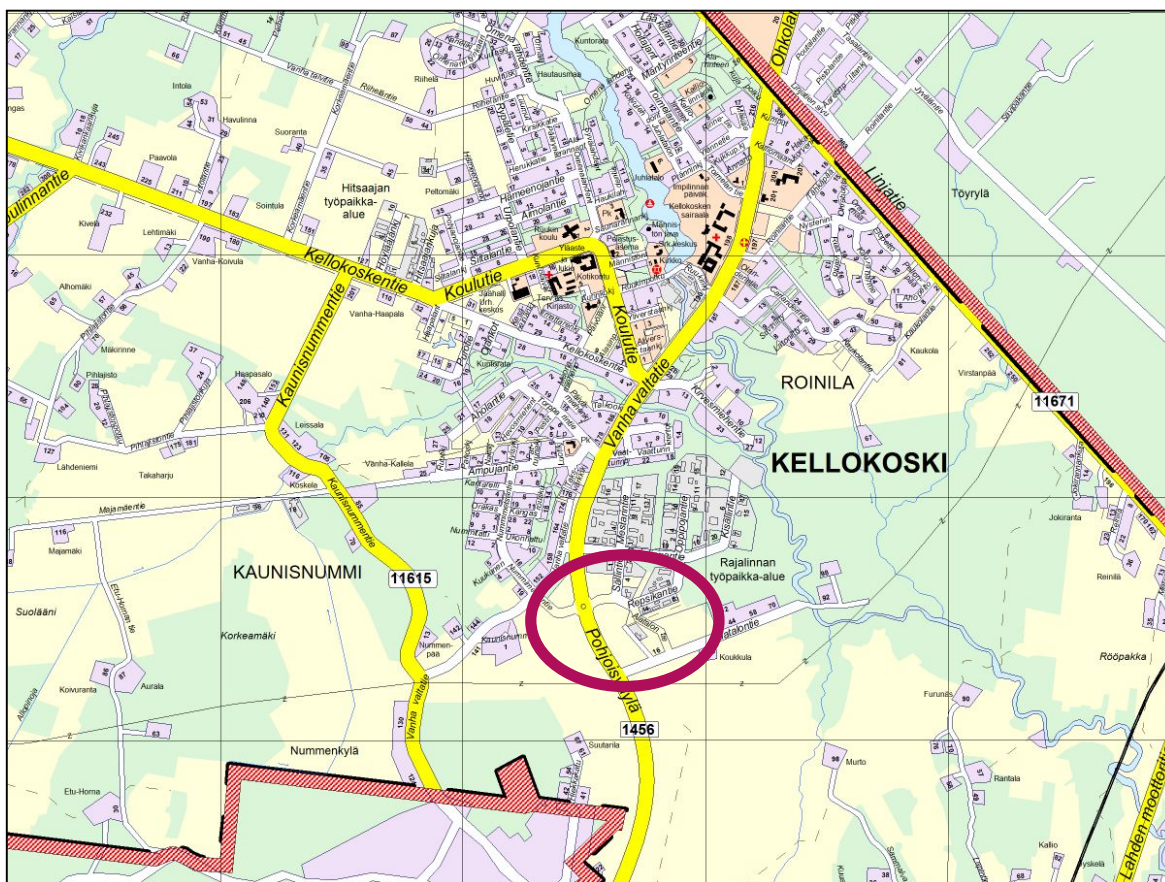
Välittömässä ympäristössä on laaja peltoalue sähkölinjoineen. Pohjoisväylän länsipuolella on omakotiasutusta. Kaava-alueen itäpuolella on kaavoittamatonta aluetta, joka muodostaa Vantaanjoen uoman ympäristöineen. Kaava-alueella on nuorta puustoa ja ympäristössä tasaista pelto/niittyä. Arvokasta luontoympäristöä tai maisemaa ei ole. Alue on osin rakennettua peltomaata ja taajamarakenteen reuna.



Kuva: kaava-alueen sijainti

3.1.2 Liikenne

Alueen läpi kulkee Pohjoisväylä, joka yhdistää Kellokosken Järvenpään ja Tuusulan eteläosiin. Haarajoen uusi asema sijaitsee noin 2 km päässä. Maakuntakaavaan on merkitty uuden ohikulkutien linjaus. Ohikulkutietä ei ole vielä seudullisissa toteuttamissuunnitelmissa.



Kuva: Kellokosken liikenne

Rajalinnantien ja Pohjoisväylän liittymä on nykyisin ruuhka-aikoina kapasiteettinsa ylärajoilla. Samaan risteykseen ohjautuu myös Vanhan Valtatien liikennettä. Kun maankäyttöä lisätään, liikenteen sujuvuus ja turvallisuus tulee varmistaa. Liikennejärjestelyt tulevat vaikuttamaan myös Nummimetsäntien asemaan liikenneverkossa.

Tie 1456 (Vanha Valtatie) tulee Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan muuttumaan kaavoituksen myötä kaduksi, jolloin läpikulkua rauhoittaville kunnan toimille on hyvät mahdollisuudet.

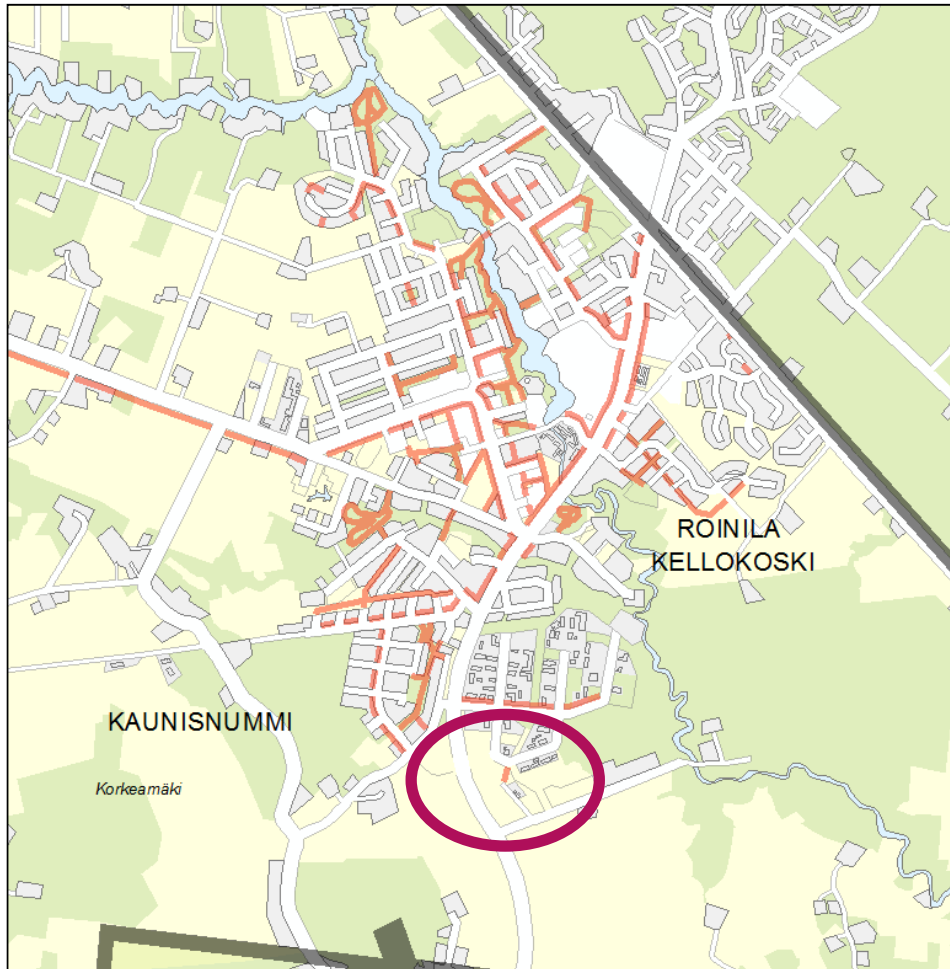
Joukkoliikenne

Kellokoskelta on alueella keskeisesti sijaitsevan Vanhan Valtatien kautta hyvät bussiyhteydet Järvenpään asemalle ja Hyrylän kautta HSL-alueelle. Samoin

bussiyhteydet Mäntsälän suuntaan ovat kohtuulliset. Muihin suuntiin on vain muutama linjaliikenteen vuoro. Alueen kutsujoukkoliikenne (SAMPO-kytyi) palvelee niihin suuntiin ja sellaista kysyntää, jota ei voida linjaliikenteellä hoitaa.

Kevyt liikenne

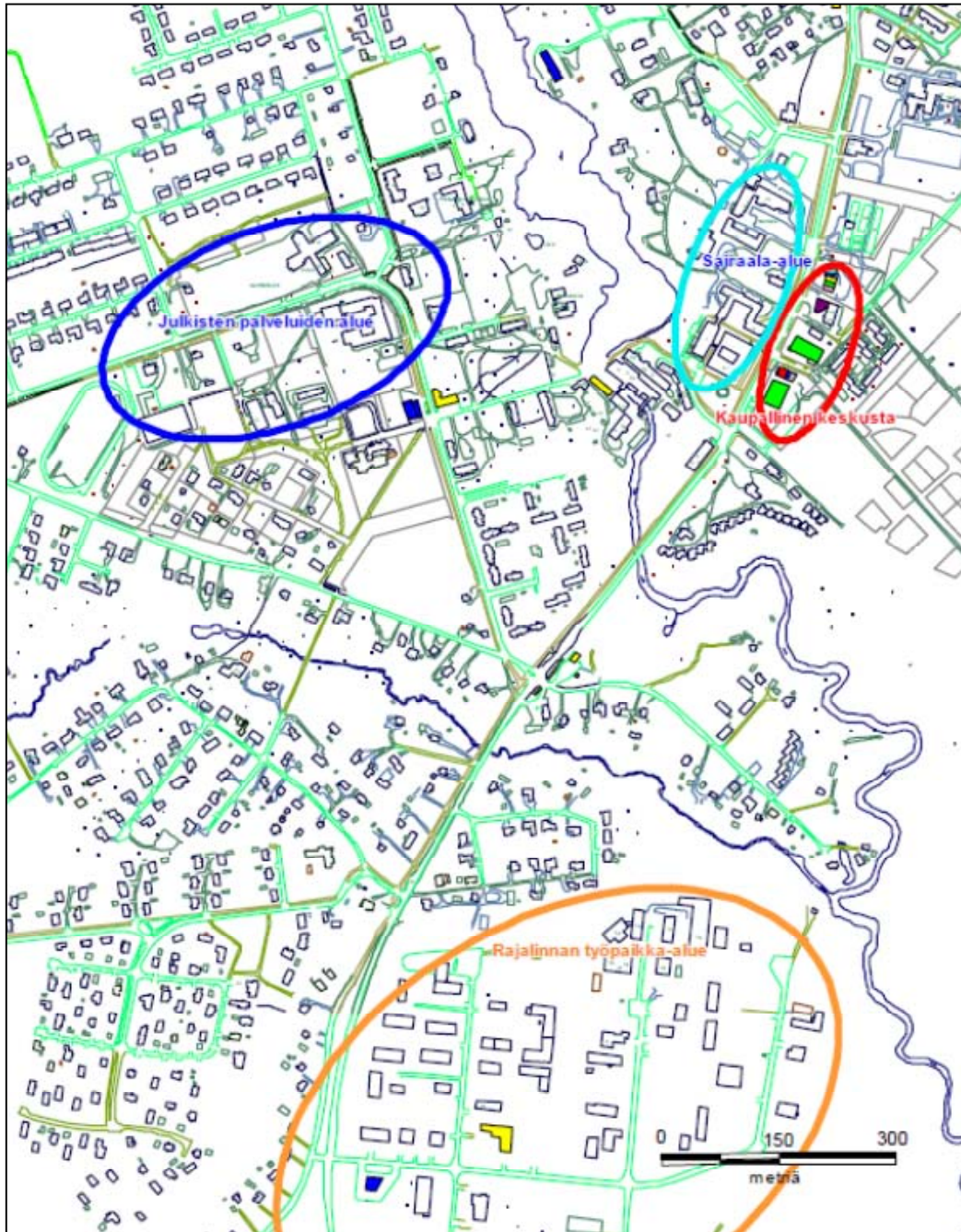
Asemakaava-alueen kaavoituksessa turvataan kevyen liikenteen yhteyksien jatkumismahdollisuudet Kellokosken keskustan ja koulukeskuksen sekä myös Järvenpään suuntaan.



Kuva: kevyen liikenteen reitit Kellokoskella

3.1.3 Palvelut

Osayleiskaavaa varten laadittu kaupallinen selvitys selostuksen liitteenä 3. Luonnosvaiheessa asemakaavassa varauduttiin päivittäistavarakaupan sijoittamiseen Rajalinnan alueelle. Luonnosvaiheen jälkeen hanke on kuitenkin poistunut suunnitelmista. Alue sopisi hyvin tilaa vievän kaupan alueeksi.



Kuva: Kellokosken palvelurakenne.

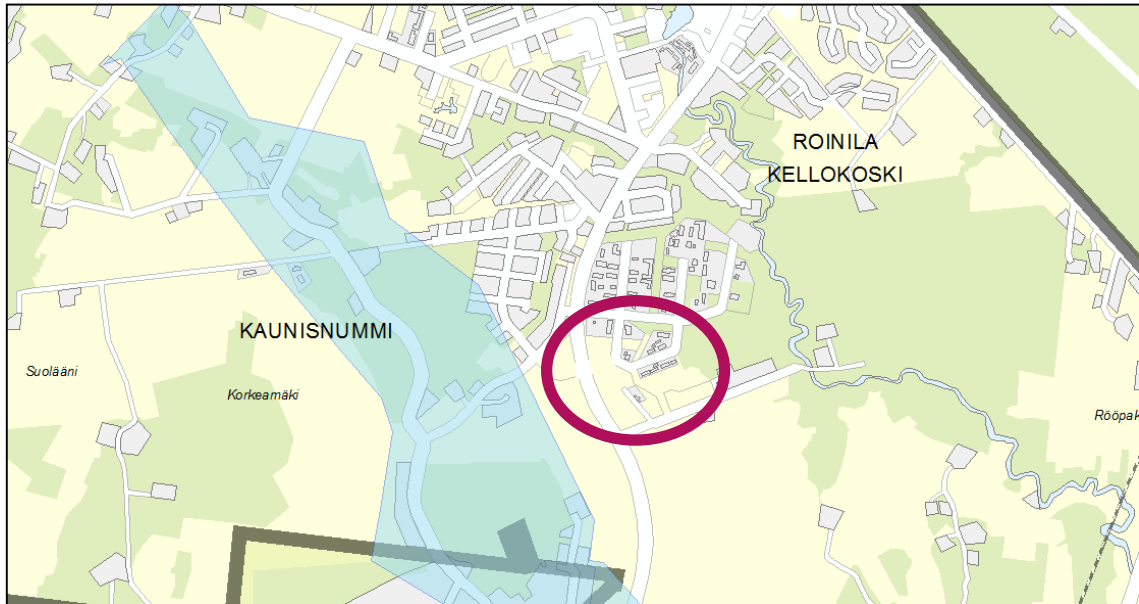
3.1.4 Kunnallistekniset verkostot

Alueella on olemassa kunnallistekniikka, joka on laajennettavissa uusille korttelialueille.

3.1.5 Pohja- ja pintavedet

Nykyisen Rajalinnan työpaikka-alueen kaduilla Sällintie ja Repsikantie on hulevesiviemäröinti, joka purkaa itään Keravanjokeen.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueen länsipuolella on I-luokan Kellokosken pohjavesialue. Kellokosken pohjavesialueen pinta-ala on 0,29 km², josta pohjaveden muodostumisala on 0,03 km². Alueen antoisuus on 600 m³/d. Pohjavesialue on määrälliseltään ja kemialliselta tilaltaan hyvä eikä se ole riskialuetta. Alue on pääosin paksun savipatjan peitossa. Kellokosken pohjavesialue saattaa olla yhteydessä Järvenpään Nummenkylän pohjavesialueeseen saven alla.

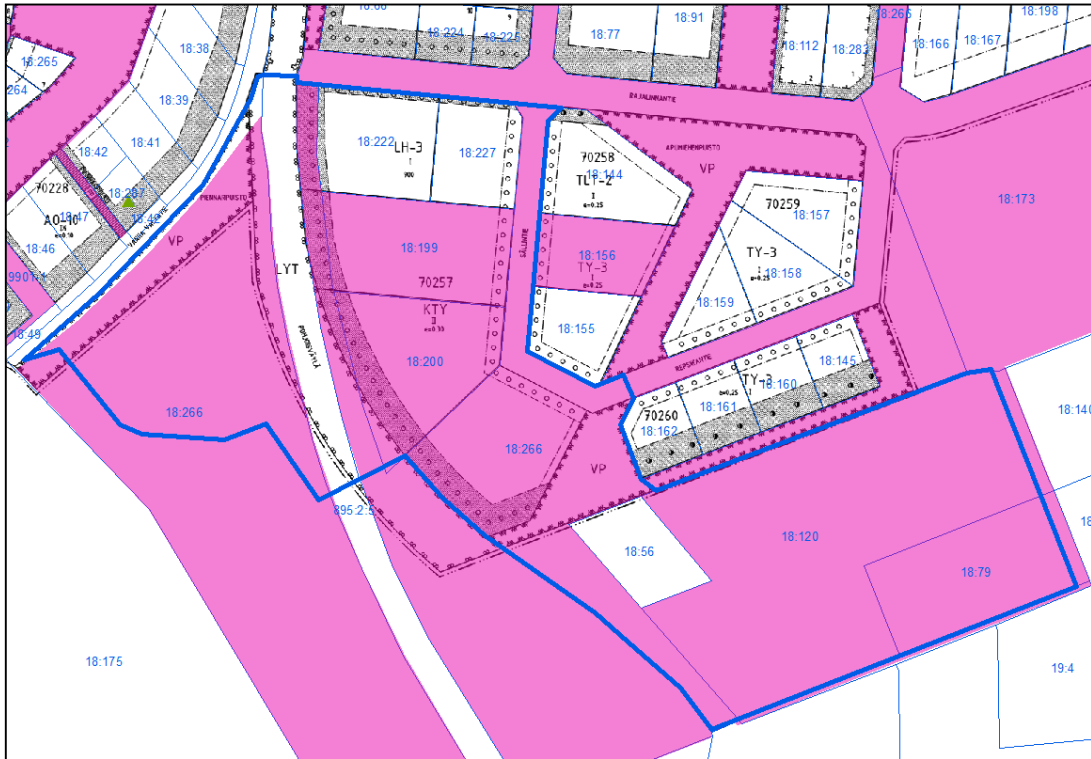


Kuva: pohjavesialueen rajausta ja suunnittelualue

3.1.7 Maanomistus

Korttelialueella 70257 on nykyisin ns. kylmä jakeluasema (Oy Shell Ab), hallirakennus sekä kolme rakentamatonta tonttia, jotka ovat Tuusulan kunnan omistuksessa. Yksityisen omistama alue sijoittuu kaavoittamattomalle alueelle.

- Kiinteistön 18:227 omistaa Kiinteistö Oy Tuusulan kellokeskus
- Kiinteistön 18:222 omistaa Oy Shell Ab
- Kiinteistön 18:56 omistaa Kari Vikström



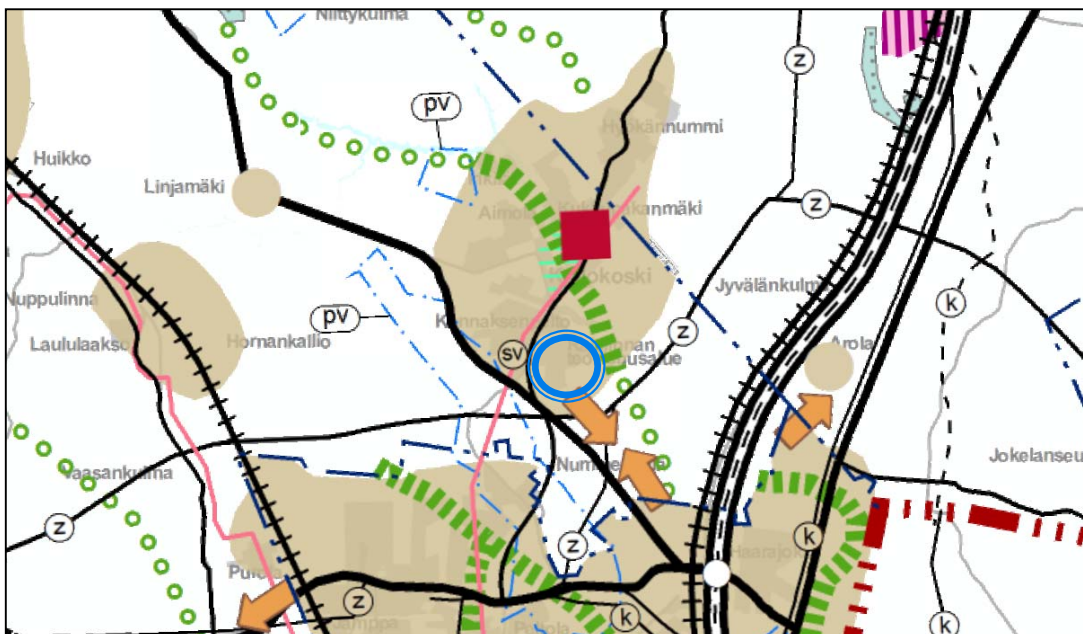
Kuva: maanomistuskartta. Kunnan maanomistus pinkillä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Alueen kaavatilanne

Maakuntakaava

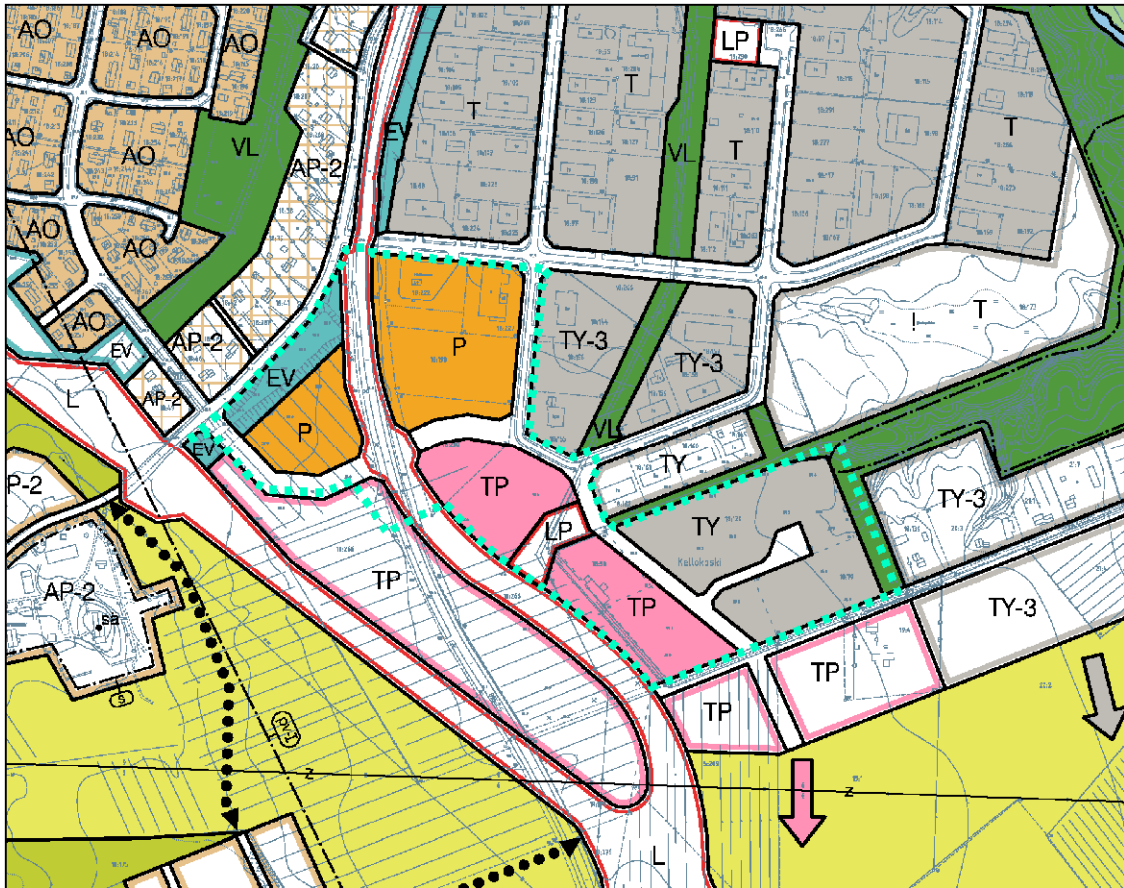
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Yleiskaava

Koko kunnan kattavan oikeusvaikutteisen strategisen yleiskaavan laatiminen on käynnistetty keväällä 2010. Yleiskaavan rakennemalleista on valittu jatkokehitettäväksi malli A2, Hyrylä-Kerava. Malli suuntaa kasvua olemassa oleviin taajamiin.

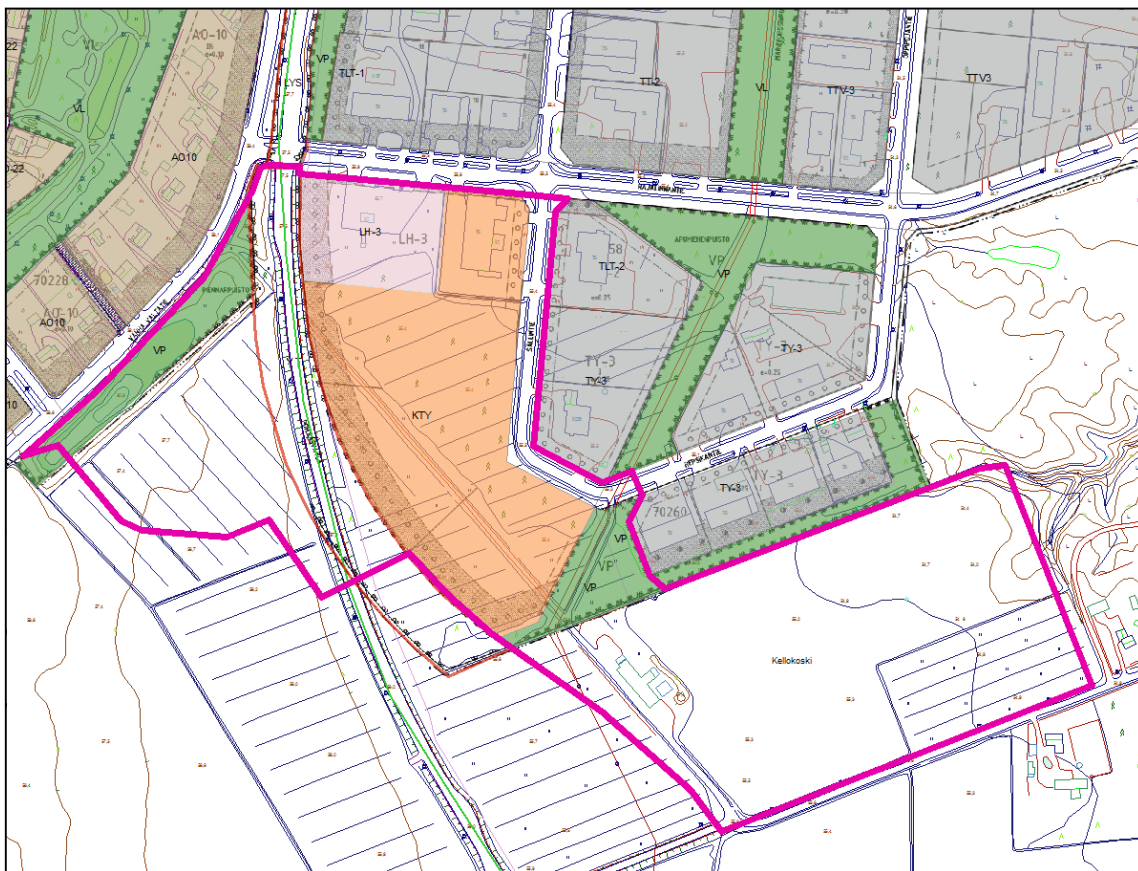
Kellokosken osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2010. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi P, työpaikka-alueeksi TP, teollisuusalueeksi TY sekä suojaviheralueeksi EV, pysäköintialueeksi LP ja lähivirkistysalueeksi VL.



Kuva: Kellokosken osayleiskaava

Asemakaava suunnittelualueella

Osalla suunnittelualueesta on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Kortteli 70257 on asemakaavassa osoitettu KTY-merkinnällä ja LH-3-merkinnällä. LH-3-tontilla on rakennusoikeutta 900 k-m² ja KTY-korttelissa tehokkuusluku on 0,30. Eteläiset osat ovat asemakaavoittamatonta aluetta. Pohjoisväylä on osoitettu LYT-merkinnällä ja Vanhan Valtatien reunassa oleva puistoalue VP on Piennarpuisto.



Kuva: asemakaava.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset

Kaavan laatimispäätös

Asemakaavasuunnittelu on lähtenyt yksityisen liikkeenharjoittajan aloitteesta. Ehdotusvaiheeseen mennessä liikkeenharjoittaja on vetäytynyt hankkeesta.

Rakennusjärjestys

Tuusulan rakennusjärjestys on kunnanvaltuuston hyväksymä 11.6.2012 § 67.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

Aiemmat selvitykset

Tässä suunnitteluvaiheessa käytettävissä olevat selvitykset:

- Rajalinnan työpaikka-alueen liikenneselvitys (Heikki Väänänen 2013)
- Rajalinnan asemakaava-alueen meluselvitys (WSP 2007)
- Tärinäselvitys (Ramboll 2010)
- Kellokosken osayleiskaavan selvityksiä
 - Kaupallinen selvitys (Tuomas Santasalo Ky 2007)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavasunnittelu on lähtenyt yksityisen liikkeenharjoittajan aloitteesta. Ehdotusvaiheeseen mennessä aloitteen tekijä on vetäytynyt hankkeesta. Kunnan intressinä on parantaa elinkeinotoiminnan harjoittamismahdollisuuksia Kellokosken alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Alueen kaavoitus sisältyy Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmaan 2007–2011 ja on esitelty kaavoituskatsauksessa 2006. Asemakaavoitus on pantu vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Asemakaavan nimi on Rajalinnan työpaikka-alue II, asemakaava ja asemakaavan muutos.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajille ja naapureille on ilmoitettu kaavoituksen vireille tulosta kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma selostuksen liitteenä.

Osallisiin ollaan yhteydessä tarpeen mukaan.

4.3.2 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 3.5.–4.6.2007. Luonnoksesta saadut seitsemän mielipidettä koskivat lähinnä Nummimetsäntien lisääntyvää läpiajoliikennettä sekä alueelle luonnosvaiheessa suunniteltua päivittäistavarakauppaa. Lausuntoja luonnosvaiheessa saatiin 13. Lausunnoissa nostettiin esille liikenneasiat, kuten melu. Luonnospalaute sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole tarkoitus järjestää viranomaisneuvottelua, ellei joku osallisista sitä erikseen vaadi. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.3.4 Kaavaehdotus

Kuntakehityslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 21.8.2013. Tämän jälkeen laadittiin maankäytösopimus yksityisen maanomistajan kanssa. Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 20.1.2014 ja päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 6.2.–10.3.2014. Ehdotuksesta saatiin kymmenen lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavakarttaan on tehty vähäisiä tarkistuksia. Pohjoisväylä muutettiin katualueeksi, muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa rajoitettiin kaavamääräyksellä, talonmiehen asunnot sallittiin TY-13-alueella. Lisäksi rajoja tarkistettiin nykyistä kiinteistöjaotusta vastaavaksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on toteuttaa elinkeinostrategiaa, parantaa elinkeinonharjoittajien toimintamahdollisuuksia ja lisätä työllisyyttä. Tavoitteena on laajentaa Rajalinnan työpaikka-aluetta osayleiskaavan mukaisesti.

4.5 Luonnoksesta ehdotusvaiheeseen

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaa on muutettu siten, että varaus päivittäistavarakaupalle on poistettu korttelista 7435. Korttelin 7435 tontti 1 on muutettu LH-3 – merkinnästä KLH-1 merkintään. KLH-1-alueella rakennusoikeus säilyy ennallaan – 900 k-m². Tonteilla 2 ja 3 tehokkuusluku on laskettu luonnosvaiheen jälkeen 0,35:een.

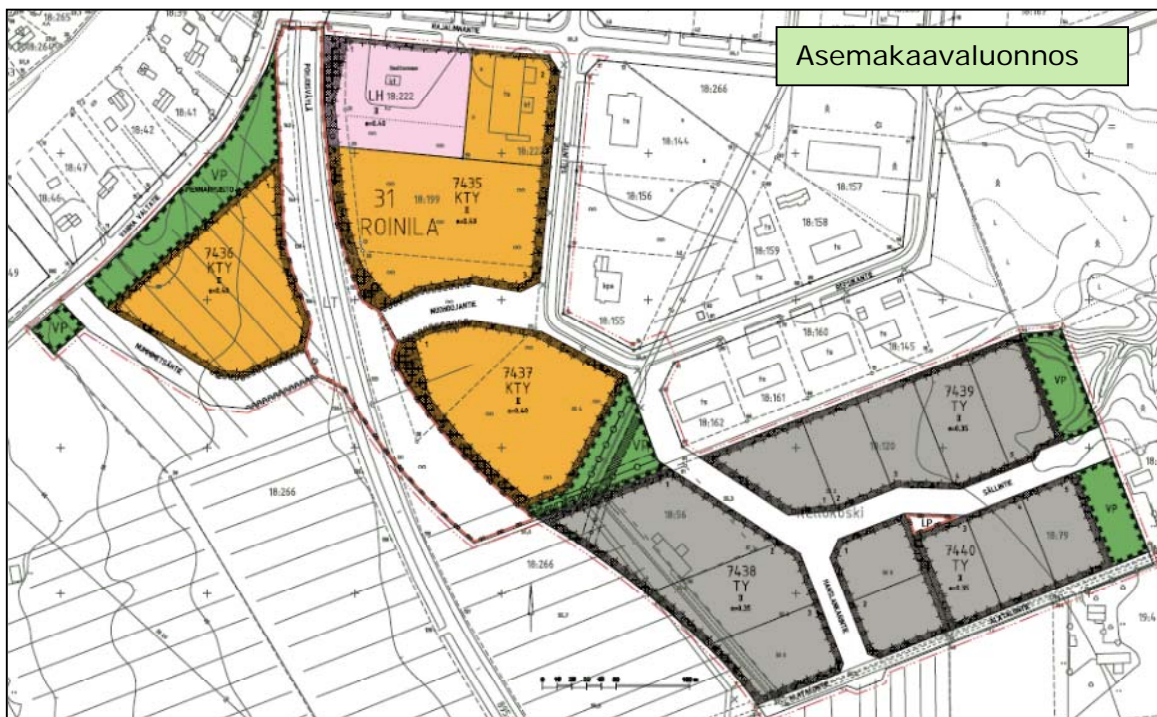
Pohjoisväylän länsipuolisessa korttelissa 7436 tehokkuusluku on muutettu 0,35:een. Lisäksi Piennarpuisto (VP) on otettu osaksi korttelialuetta ja osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Pieni puistoalue Nummimetsäntien eteläpuolella on poistettu. Puistoalueiden sijoittuminen katujen varsille ei ole tarkoituksenmukaista, koska niiden käytettävyys sekä hoidettavuus on heikko. Kunnossapidettävien puistoalueiden tulisi sijoittua taajaman keskustaan ja asuinalueiden lähelle, ei työpaikka-alueelle. Lisäksi puistoalueiden ja muiden viheralueiden pirstoutumista tulisi välttää. Samoihin syihin perustuen myös muut luonnosvaiheen puistoalueet (VP) on osoitettu korttelialueisiin sisältyviksi.

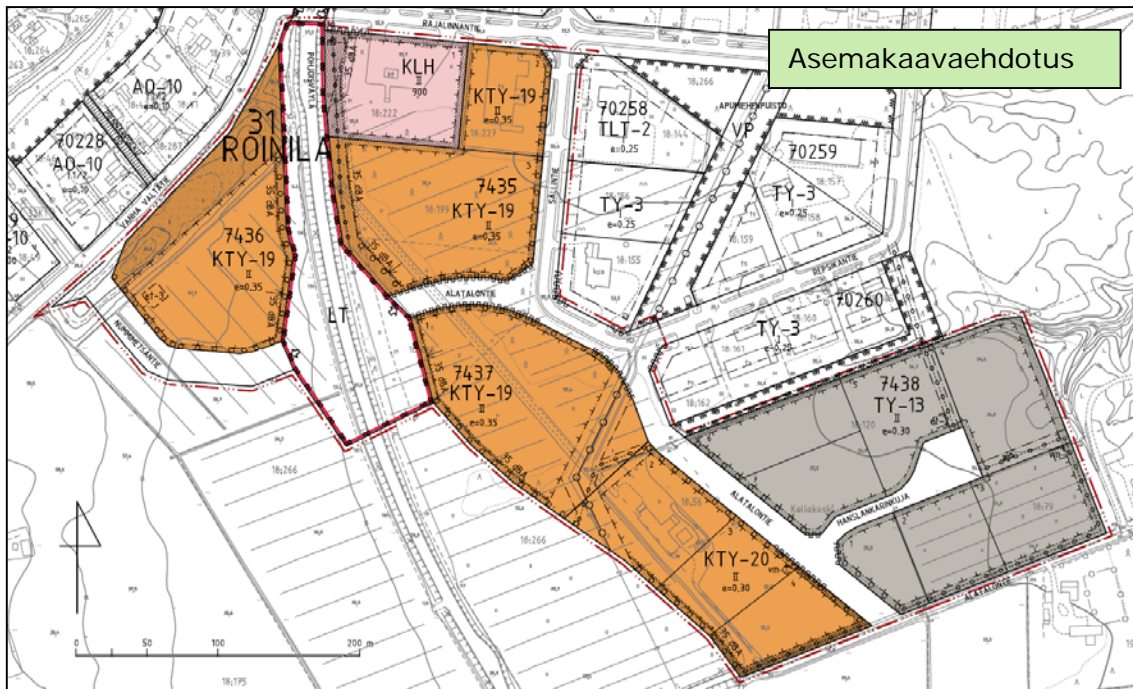
Korttelissa 7437 tehokkuusluku on laskettu 0,35:een. Kortteliin on yhdistetty luonnosvaiheen kortteli 7438, kun ilmajohdon alla oleva puistoalue on poistettu. Korttelin 7437 tontit 2-4 on osoitettu merkinnällä KTY-20 ja tehokkuusluku on 0,30.

Korttelit 7439 ja 7440 on yhdistetty kortteliksi 7438, TY-13. Korttelia on muokattu lyhentämällä Hanslankarikujan katualuetta ja osoittamalla käänköpaikka kadun päähän. Lisäksi tehokkuusluku on laskettu 0,30:een. Puistokaistaleet korttelin itäpäädyistä on poistettu.

Pohjoisväylälle on osoitettu varaus kiertoliittymälle (Nummimetsäntie, Alatalontie). Alatalontien (luonnosvaiheessa Nuuhoojantie) linjausta on muutettu. Kaava-alueen eteläreunan katualue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Nummimetsäntien katulinjausta on muutettu.

Kohde	Luonnos	Ehdotus
<i>Kortteli 7435</i>	LH/KTY	KLH/KTY-19
<i>Kortteli 7436</i>	KTY, e=0,40	KTY-19, e=0,35
<i>Piennarpuisto</i>	VP	osana KTY-19-tonttia, istutettava alueen osa
<i>Kortteli 7437</i>	KTY, e=0,40	KTY-19, koko suurempi, puistoalue poistettu ilmajohton kohdalta, e=0,35
<i>Kortteli 7438</i>	TY, e=0,35	KTY-20, e=0,30
<i>Kortteli 7439</i>	TY, e=0,35	TY-13, yhdistetty korttelin 7440 kanssa, e=0,30
<i>Kortteli 7440</i>	TY	-
<i>VP-alueet</i>	VP	poistettu (eivät tarkoituksenmukaiset) Osittain tonttimaana, osittain kaava-alueen ulkopuolella





4.6 Ehdotuksesta asemakaavaksi

Ehdotusvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavakarttaan tehtiin vähäisiä tarkistuksia.

Pohjoisväylä osoitettiin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti katualueeksi.

TY-13-alueelle lisättiin mahdollisuus sijoittaa enintään 50 huonetta suuruinen asunto.

Korttelirajoja tarkistettiin olevia kiinteistörajoja noudattaviksi.

Muuta kuin tilaa vievää erikoiskauppaa rajoitetaan alueella. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kauppaa on rajoitettu siten, että muuta kuin tilaa vievää erikoiskauppaa saa KTY-19 ja KTY-20-alueille sijoittaa enintään 20 % kerrosalasta. Kaavamääräyksellä taataan se, että keskustavetoinen kauppa ei keskity Rajalinnan alueelle. Keskustan kaupallisia edellytyksiä pyritään lisäksi parantamaan meneillään olevan keskustan asemakaavoitushankkeen kautta. Tehtävät ratkaisut ovat kaupallisen selvityksen mukaisia.

Muutokset eivät olleet niin merkittäviä, että kaava olisi pitänyt laittaa uudelleen nähtäville. Maanomistajia kuultiin tarkistuksista ennen hyväksymiskäsittelyä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla luodaan edellytykset n. 21 000 kerrosneliömetrille työpaikkarakentamista. Se mahdollistaa Kellokoskelle noin 200–300 uuden työpaikan syntymisen. Kaavalla laajennetaan Rajalinnan työpaikka-aluetta etelään.

Osalla suunnittelualueetta ei ole voimassaolevaa asemakaavaa. Osalla alueesta on toteutunut asemakaava ja osalla alueesta on asemakaava, joka ei ole toteutunut.

Asemakaava muodostuu neljästä korttelista. Pohjoisväylän länsipuolinen kortteli 7436 on aiemmin kaavoittamaton. Asemakaavassa se osoitetaan merkinnällä KTY-19, jolla tehokkuus on 0,35 ja kerrosluku II. Piennarpuisto on osoitettu istutettavaksi osaksi tonttia, koska merkintä VP-puistoalue ei ole kyseiseen kohtaan tarkoituksenmukainen. Puistoalue on leveimmillään noin 40 metriä ja se sijoittuu Vanhan Valtatien suuntaisesti sen varteen. Käytännössä puiston virkistysarvot ovat olemattomat – sillä on enemmänkin maisemallinen merkitys. Puistoalueelle on kasattu matala maavalli ja istutettu puita. Asemakaavalla liitetään puistoalue osaksi korttelialuetta, jossa se säilyy istutettavana alueen osana.

Pohjoisväylään rajoittuva kortteli 7435 koostuu kolmesta tontista; KLH (huoltoasema), 900 km²; KTY e=0,35 ja KTY-19, e=0,35. Korttelissa 7435 on kolme tonttia, joista kaksi on rakennettu. Tontilla 1 sijaitsee nykyisellään kylmäjakeluasema, joka on osoitettu kaavamerkinnällä KLH-1. Tontilla 2 sijaitsee halli, jossa on mm. kaupallista toimintaa. Tontti 3 on rakentamaton. Tontit 2 ja 3 osoitetaan asemakaavassa merkinnällä KTY-19.

Pohjoisväylän ja Alatalontien väliselle alueelle sijoittuva kortteli 7437 käsittää yhden KTY-19-tontin ja kolme KTY-20-tonttia. Näissä kaikissa tehokkuus e on 0,30 ja suurin sallittu kerrosluku II.

TY-13-kortteli sijoittuu Alatalontien itäpuolelle alueen kaakkoisosaan. Kortteli koostuu seitsemästä tontista (ohjeellinen tonttijako). Tehokkuus e= 0,30 ja kerrosluku II.

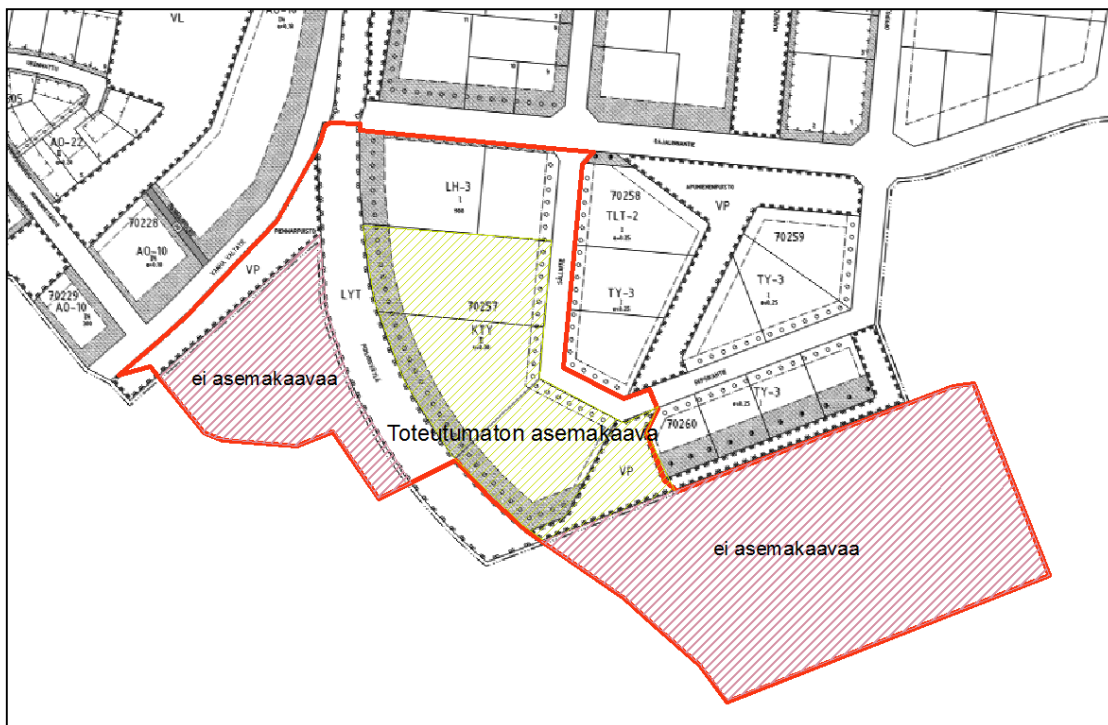
Asemakaava-alueen katuverkko tukeutuu Pohjoisväylään, johon on varattu tilaa kiertoliittymälle. Kiertoliittymään liittyvät Pohjoisväylä sekä kaakkoon suuntautuva Alatalontie ja Vanhalle Valtatielle liittyvä Nummimetsäntie.

Asemakaavassa on lisäksi kaksi yleismääräystä:

§ 1 Alatalontien katualueelle saa sijoittaa raskaan liikenteen pysäköintipaikkoja

§ 2 Alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on selostuksen liitteenä.



Kuva: asemakaavatilanne suunnittelualueella.

5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 21 000 k-m². Tästä KTY-kerrosalaa on noin 12 500 ja TY-kerrosalaa 9600 k-m². Lisäksi huoltoasematontille (KLH) osoitetaan kerrosalaa 900 k-m².

5.3 Kaavan vaikutukset

Liikenne

Ajoneuvoliikenne tulee lisääntymään työpaikka-alueen laajennuksen myötä. Liikenteen lisääntymiseen varaudutaan osoittamalla aluevaraus Pohjoisväylän kiertoliittymälle, joka sujuvoittaa liikennettä.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneselvitys (selostuksen liite 2), jossa tarkasteltiin asemakaava-alueen liikennejärjestelyjä, asemakaavan vaikutusta liikenneverkkoon sekä uuden maankäytön arvioidun liikennetuotoksen vaikutusta olemassa olevan katu- ja tieverkon ja liittymien toimivuuteen.

Toimivuustarkastelussa keskityttiin ajoneuvo-liikenteen osalta Pohjoisväylän–Rajalinnantien sekä Pohjoisväylän–Alatalontien/Nummimetsäntien liittymiin, joihin asemakaavassa suunnitellusta maankäytöstä syntyvä liikenne kohdistuu.

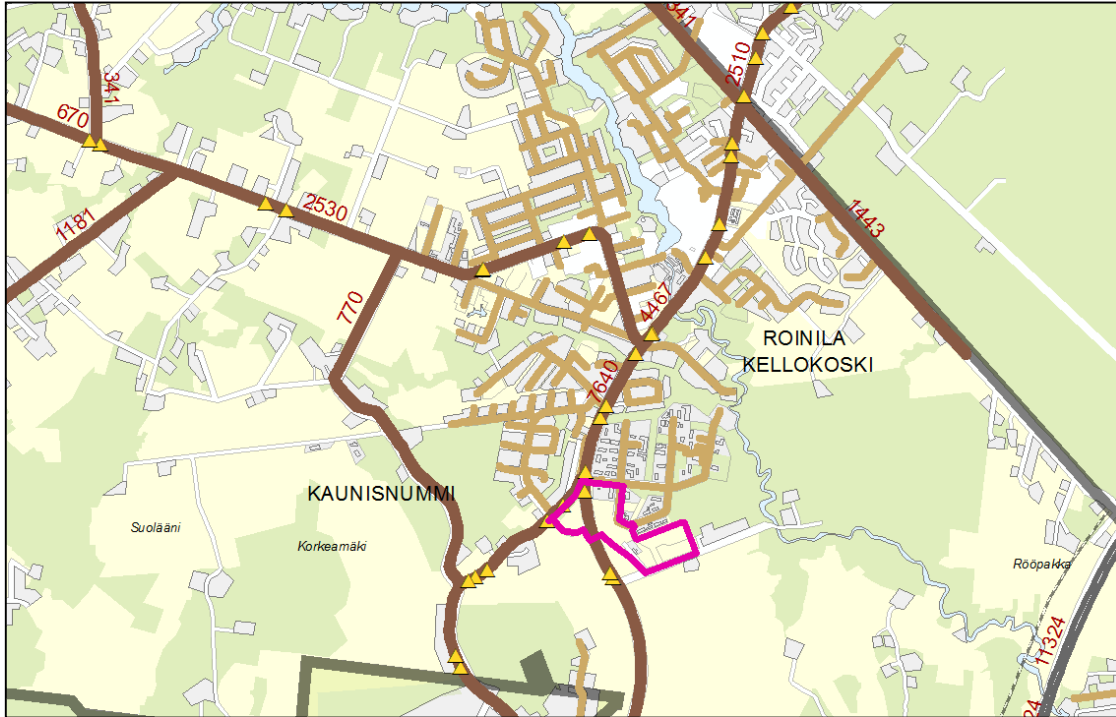
Laskelmien perusteella uuden kaava-alueen sekä olemassa olevan Rajalinnan teollisuusalueen ja Nummimetsäntien vaikutuspiirin asutuksen on arvioitu

tuottavan yhteensä n. 2900 automatkaa, n. 420 kevyen liikenteen matkaa ja n. 60 joukkoliikennematkaa arkivuorokaudessa. Kokonaisliikennemäärä jakautuu eri väylille siten, että Rajalinnan työpaikka-alueella Rajalinnantien ennusteliikennemääräksi on arvioitu n. 715 ajoneuvoa/arkivrk ja Alatalontien ennusteliikennemääräksi n. 1 590 ajoneuvoa/arkivrk. Pohjoisväylän liikenteen osalta liikennemääräksi on arvioitu n. 10 000 ajoneuvoa/arkivrk. Pohjoisväylän liikennemääräarvio perustuu Kellokosken osayleiskaavan yhteydessä tehtyihin vuoden 2030 liikennemääräarvioihin.

Käsiteltyjen liittymien liikenteellisessä toimivuudessa ei ennustetuilla liikennemäärillä havaittu välityskykyongelmia. Tunnuslukujen perusteella liittymien palvelutaso on hyvä tai vähintään tyydyttävä kaikissa suunnissa myös kaavan mukaisen maankäytön toteutumisen jälkeen kaikkina vuorokauden aikoina.

Yhtenäisen kevyen liikenteen väylän rakentamisesta Järvenpään ja Kellokosken välille on laadittu tiesuunnitelma ja väylä toteutettaneen vuosina 2014–2015. Toteutuessaan se tarjoaa sujuvat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet alueelle sekä Kellokosken että Järvenpään suunnasta. Mahdollisen Pohjoisväylän alittavan kevyen liikenteen alikulun toteutettavuus ja rakentamiskustannukset sekä vaikutus liikenneturvallisuuteen on tutkittava erikseen.

Mikäli myöhemmin alueen rakentuessa katsotaan tarpeelliseksi, voidaan lisätä Järvenpään ja Kellokosken välisiä bussiyhteyksiä joukkoliikennepalvelun parantamiseksi. Muutaman lisävuoron aamussa ja iltapäivässä sisältävän joukkoliikennepalvelun toteuttaminen alueelle tulisi maksamaan kunnalle arviolta n. 30 000 €/vuosi (alv 0 %).



Kuva: katuluokat ja liikennemäärät sekä bussipysäkit (Digiroad)

Yhdyskuntarakenne

Rajalinnan työpaikka-alue tulee jatkumaan samankaltaisena kuin nykyisellään. Alue laajenee etelään päin ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Alueen yleisilme tulee säilymään nykyisenlaisena. Luontoon ja luonnonympäristöön kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia, koska alue on pääosin peltoa. Pohjoisväylälle rakentuva kiertoliittymä mahdollistaa porttimaiset korttelit, joiden läpi Kellokoskelle saavutaan.

Kaupallisessa selvityksessä (2007, selostuksen liite 3) todetaan, että Rajalinnan aluetta kehitetään pääosin tilaa vaativan kaupan alueena. Ostovoiman kasvun pohjalta laskettu tilaa vaativan kaupan sekä auto- ja varaosakaupan yhteenlaskettu bruttotarve Rajalinnassa on noin 5000 k-m². Tilaa vaativa kauppa ei syö keskustan palveluita, sillä keskustassa ei alan palveluita ole tällä hetkellä lainkaan eikä tilaa vaativa kauppa keskustoihin merkittävästi sijoitu. Erikois- ja päivittäistavarakaupan sijoittaminen Rajalinnan alueelle voisi selvityksen mukaan heikentää keskustan asemaa.

Kunnallistekniikka

Kaava-alueella on olemassa kunnallistekniset verkostot. Kaava-alueelta on laadittu melu- ja tärinäselvitykset, selostuksen liitteinä 4 ja 5.

Uuden kaava-alueen kiinteistöt saadaan liitettyä jätevedeen ja vesijohtoon nykyisillä johdoilla, sekä rakentamalla Alatalontien eteläosaan ja Hanslankarinkujalle kunnallistekniset johdot. Mikäli kiinteistön 18:56 nykyiset kiinteistökohtaiset vesijohto ja viemäri voidaan säilyttää, ei Alatalontielle tarvitse rakentaa uutta vesijohtoa eikä viemäriä. Korttelin 7438 tontin 6

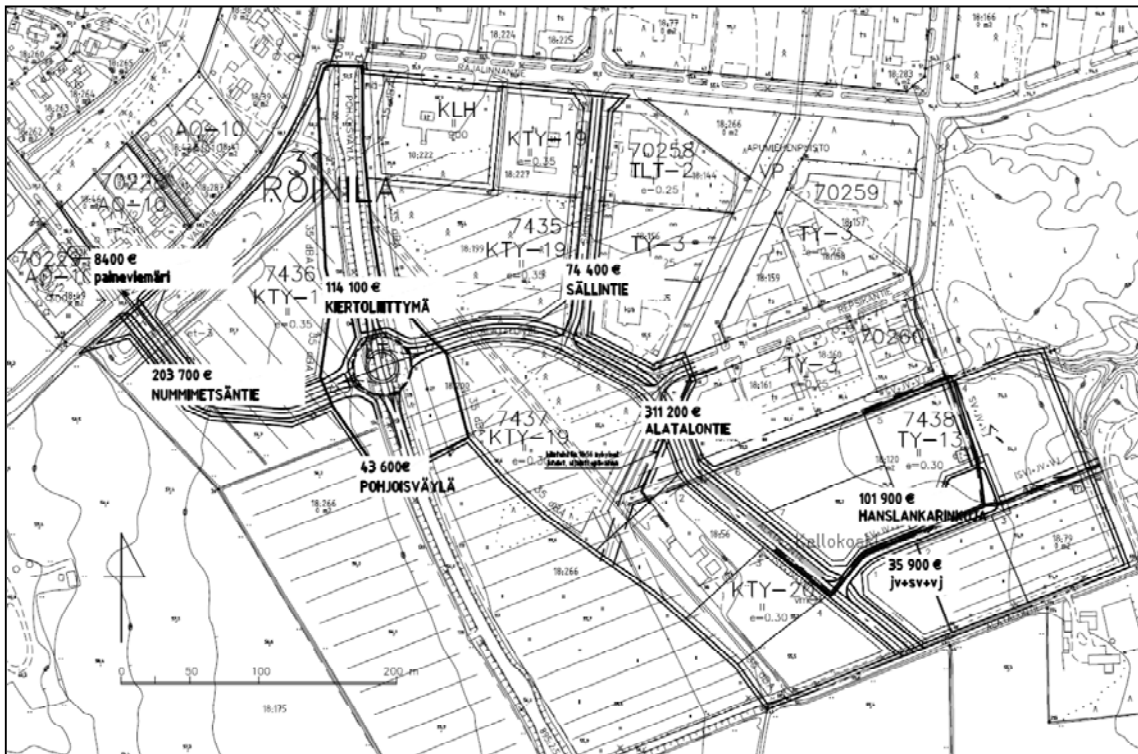
kunnallistekniikka tulee johtaa uuden ja vanhan kaava-alueen rajalla olevan puistoalueen kautta itään. Hanslankarinkujan päästä kohti pohjoista Repsikantietä tulee perustaa rasitealue kunnallisteknisiä johtoja varten, sekä varaus myös itään kaava-alueen rajalle saakka.

Pohjoisväylän länsipuolisen kiinteistön tulee varautua kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamiseen ja jätevesien johtamiseen Vanhan Valtatien länsipuolelle n. 100m päässä olevaan jätevesiviemäriin. Vesijohto sijaitsee jo nyt kiinteistön länsireunassa. Tämän kiinteistön hulevedet tulee johtaa Nummimetsäntien eteläpuolelle avo-ojajärjestelyin.

Rajalinnantien pohjoispuolella olevan nykyisen työpaikka-alueen kuivatuksen parantamiseksi varaudutaan rakentamaan Rajalinnantien ja Repsikantien liittymästä Repsikantien katualueelle ja puiston kautta aina Keravanjokeen hulevesiviemäröinti.

Kaavan talousvaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnan saamat maanmyyntitulot tulevat olemaan 500 000 € - 700 000 €. Kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamiseen kunta joutuu investoimaan noin 900 000 €. Hankkeella on kuitenkin taloudellista merkitystä Kellokoskelle syntyvien työpaikkojen myötä.



Kuva: Rajalinnan työpaikka-alueen alustava kustannusarvio (Tuusulan kunta, kunnallistekniikan suunnittelu)

5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset

KTY-19

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavara-kaupan tiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita rakennusoikeuden lisäksi.

Muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa saa rakentaa enintään 20 % kerrosalasta.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katoksia, joiden yhteenlaskettu peittoala saa olla enintään 10 % rakennusoikeudesta.

Tontin rajan läheisyydessä olevat ulko-varastointialueet ja katokset on aidattava vähintään 200 cm korkealla umpiaidalla. Aidan rakennustavan ja värin on sopeuduttava rakennuksiin.

Kellarien rakentaminen on kielletty.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

liiketilat 1 ap/25 kem², toimistotilat 1 ap/50 kem², teollisuustilat 1 ap/100 kem², varastotilat 1 ap/200 kem²

KTY-20

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavara-kaupan tiloja. Muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa saa rakentaa enintään 20 % kerrosalasta.

Toimistorakennuksia saa toteuttaa enintään 50 % rakennusoikeudesta.

Tontille saa lisäksi rakentaa yhden, enintään 50 m² suuruisen asunnon. Asunnon tulee olla kytkettynä tai työpaikkarakennuksen yhteydessä.

Asunnolla tulee olla riittävän suojaisa piha tai parveke. Asunnon parvekkeen tai pihan melutason tulee olla päiväsaikaan (klo 7-22) enintään 55 dB(A) ja yöaikaan 22-07 enintään 45 dB(A).

Piha tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin. Korttelialueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katoksia, joiden yhteenlaskettu peittoala saa olla enintään 10 % rakennusoikeudesta.

Kellarien rakentaminen on kielletty.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

liiketilat 1 ap/25 kem², toimistotilat 1 ap/50 kem², teollisuustilat 1 ap/100 kem², varastotilat 1 ap/200 kem²

KLH-1

Liikerakennusten korttelialue, jolla polttoaineen jakelu on sallittu.

Toiminta ei saa aiheuttaa haittaa pohjavedelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

liiketilat 1 ap/25 kem², toimistotilat 1 ap/50 kem², teollisuustilat 1 ap/100 kem², varastotilat 1 ap/200 kem²

TY-13

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa lähialueen asukkaille.

Tontille saa lisäksi rakentaa yhden, enintään 50 huom² suuruisen asunnon. Asunnon tulee olla kytkettynä tai työpaikkarakennuksen yhteydessä. Asunnolla tulee olla riittävän suojaisa piha tai parveke.

Asunnon parvekkeen tai pihan melutaso tulee olla päiväsaikaan (klo 7-22) enintään 55 dB(A) ja yöaikaan 22-07 enintään 45 dB(A).

Tontin rajan läheisyydessä olevat ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava vähintään 200 cm korkealla umpiaidalla. Aidan rakennustavan ja värin on sopeuduttava rakennuksiin.

Kellarien rakentaminen on kielletty.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

liiketilat 1 ap/25 kem², toimistotilat 1 ap/50 kem², teollisuustilat 1 ap/100 kem², varastotilat 1 ap/200 kem²



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

31

Kunnanosan numero.

ROI

Kunnanosan nimi.

7435

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

ALATA


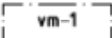
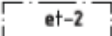





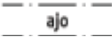

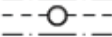

Kadun tai puiston nimi.

900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen ja istutusten avulla.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen ja istutusten avulla.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleismääräykset

§ 1 Alatalontien katualueelle saa sijoittaa raskaan liikenteen pysäköintipaikkoja

§ 2 Alueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma

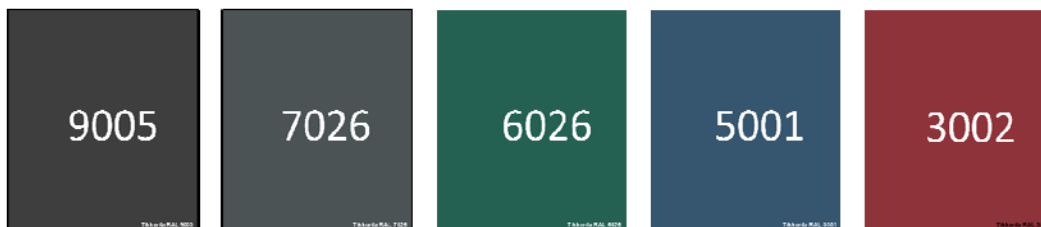
5.5 Nimistö

Uudet kadunnimet ovat Hanslankarinkuja ja Nummimetsäntie.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueella on laadittu rakennustapaohjeet, joissa esitellään aluetta koskevat tavoitteet. Rakennustapaohjeet ovat selostuksen liitteenä 10. Ohjeissa määritellään rakennusten suositellut julkisivuvärit sekä tehostevärit.



Suosittelut julkisivuvärit (RAL)



Suosittelut tehostevärit (RAL)

7. SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selvitykset

- 2 Liikenneselvitys
- 3 Kaupallisten vaikutusten selvitys (ote)
- 4 Tärinäselvitys
- 5 Meluselvitys
- 6 Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta ja vastineet
- 7 Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta ja vastineet

Suunnitelma

- 8 Asemakaavakartta määräyksineen
- 9 Havainnepiirustus
- 10 Rakennustapaohjeet
- 11 Asemakaavan seurantalomake