

Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus
Vastineet

Vastine tilojen 3:510 ja 3:1848 mielipiteeseen

Asia 1: Tonttijako

Pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa toiveemme Päiväkumpu –tilan jakamisesta kolmeksi tontiksi. Esitämme tontille kaavoitettavaksi, vanhan rakennuspaikan lisäksi 2 kpl erillistaloja, joista toinen rinneolosuhteet huomioiden 2-kerroksinen (toinen kerros maan alla). Tonttijako ei saa sisältää rakennusvelvoitetta.

Kaavoituksen vastine: Tontti on erillispientalojen korttelialueella (AO-59). Asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako. Tonttijako tehdään maanomistajan hakemuksesta. Rakennusjärjestyksen mukaan tontin koko tulee olla vähintään 800 m² ja muodostuvan tontin tulee olla käyttötarkoitukseen sopiva. Korttelialueelle saa rakentaa II kerrokseen.

Asia 2: Viheryhteyden sijoittuminen asianosaisten kiinteistöjen osalta

Maasto-olosuhteet ja kunnan pumppaamon sijainnista johtuen toivomme, että 3:1848 ja 3:510 tonttien väliin suunniteltu viherväylä suunniteltaisiin mahdollisimman kapeana tai siihen ei suunniteltaisi kulkuväylää ollenkaan. Toivomme, että teette katselmuksen kyseisessä paikassa saadaksenne todellisen kuvan siellä olevista olosuhteista.

Suunnittelualueen läpi kulkeva VL-alue on Kellokosken osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve, joka toimii alueita (Linjapuisto I, II ja III) yhdistävänä jalankulkuyhteytenä ja osana kevyenliikenteen verkkoa. Viheryhteys parantaa myös ulkoilureittien ja liikuntapalveluiden tavoitettavuutta ja mahdollistaa Joenrannan alueen virkistyskäytön. Maastokatselmuksessa teknisen toimen kanssa todettiin, että tonttien väliin osoitettu viheryhteys on mahdollista rakentaa. Paikalle rakennettava yhteys on suunniteltu maastoa mukailevaksi ja kevytrakenteiseksi soralla päällystetyksi puistopoluksi, eikä suuria pohjatöitä ja maan muokkaamista tarvita. Polku sijoittuu uoman pohjalle. Uoman pohjan avo-oja on korvattu purkuputkella, jolloin tilantarve on vähäisempi. Alueen leveydessä on kuitenkin huomioitava varaukset mahdollisille suojaistutuksille ja pumppaamon kiertämiselle, sekä riittävälle pengerrykselle. Asukkaille kompensoidaan kunnalle siirtyvän maa-alan arvo ja korvaukset mahdollisesti kaadettavista puista.

Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus
Vastineet

Vastine Tuusula-Seuran lausuntoon

Tuusula-Seuralla ei ole huomautettavaa luonnoksesta. Viheryhteyden tärkeyttä peräänkuulutetaan. Merkitään tiedoksi.

Vastine kasvat- ja koulutuslautakunnan lausuntoon

Lausunnossa todetaan huomioidun riittävästi turvalliset kevyenliikenteen yhteydet ja palveluiden saavutettavuus. Lautakunnan näkökulma on huomioitu luonnoksessa riittävästi. Merkitään tiedoksi.

Vastine liikuntalautakunnan lausuntoon

Liikuntalautakunta katsoo, että sen näkökulma on huomioitu riittävästi muutosluonnoksessa.

Vastine Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon

ELY-keskus kehottaa rakentamistaohjeiden valmisteluun kaavan rinnalla. Tarkoitus on tehdä ohjeet, kun se on ajankohtaista kaavaprosessin edetessä.

Lausunnossa kehoitetaan kadunpito päätöksen tekemistä Linjatielle asemakaavan osalta. Linjatie sijaitsee puoliksi Mäntsälän puolella. Linjapuiston lisäksi tie palvelee Mäntsälän puolen asuinalueita sekä toimii yhteystienä Niittykulmaan. Tuusulan kunnan ei ole tarkoituksenmukaista ottaa haltuun tiealuetta, jonka olemassaolo palvelee kahden kunnan asukkaita toimien seudullisena yhteytenä. Kadunpito päätöstä ei katsota tarpeelliseksi tehdä tässä vaiheessa. Myöskään liittymäjärjestelyt eivät ratkaisevasti muutu – korkeintaan paremmaksi verraten entiseen Mäntyrinteentien Y-liittymään Linjatiehen. Linjatien muuttaminen katualueeksi tullaan arvioimaan uudelleen, kun kevyenliikenteen väylän linjaus on varmistunut.

Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus
Vastineet

Vastine Tuusulan Ympäristöyhdistys ry:n lausuntoon

Kaava-alueelle tulevan viherkäytävän tulee olla riittävän leveä ja yhteydessä muihin viheralueisiin ja jatkuttava myös Raiviotien ja Mäntyrinteentien toiselle puolelle. Viheralueisiin on käytettävä mahdollisuuksien mukaan jo olemassa olevaa kasvustoa.

Viheryhteyksissä käytetään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa kasvustoa, tosin yksittäisten korkeiden puiden sijoittuminen keskellä pientaloaluetta täytyy harkita tarkkaan. Puut ovat rakentamisaikaisen välttämättömän harvennuksen jälkeen alttiita puuskittaisille tuulille ja juuret saattavat olla heikot, mikäli puu on kasvanut luonnontilassa muun puuston ympäröimänä. Poikkeuksellisesti puut, jotka ovat koko kasvun ajan tuulille alttiina, kehittävät tästä johtuen vahvemman juuriston. Viheryhteyden kohdalla olemassa olevaa kasvustoa on hyvällä todennäköisyydellä mahdollista säilyttää, koska alue mukaillee vanhaa metsän reunaa ja puusto on kasvuston ns. etulinjaa.

Alueen rakennus- ja kulttuurihistoriaa tulee vaalia säilyttämällä Linjatien varressa oleva "mummonmökki".

Linjatien varressa oleva "mummonmökki", kiinteistö 3:262 osoitteessa Linjatie 458 sijoittuu poikkeuksellisen lähelle ajoradan reunaa. Kevyenliikenteen väylän rakentaminen Linjatien varteen ei ole nykyisellä tielinjauksella ja rakennuksen sijoittumisella mahdollista. Korttelialueen kautta ehdotetut kiertoreitit eivät ole toteuttamiskelpoisia; on odotettavissa, että suurin osa kevyenliikenteen väylän käyttäjistä oikaisisi luvattomasti ajoradan kautta Linjatien varresta sen sijaan, että käyttäisivät kiertoreittiä. Tällaista turvallisuutta vaarantavaan liikennekäyttäytymiseen ohjaavaa suunnittelua tulee välttää. Aikataulu kevyenliikenteen väylän rakentamisesta on vielä auki. Jos asemakaava-alueen läpi kulkeva viheryhteys (VL) puistopolkuineen Joenrannan alueelle saadaan toteutettua, ei kevyenliikenteen väylän rakentaminen Linjatien varteen ole kiireellinen. Linjapuisto III:n asemakaavan toteutumisen yhteydessä kevyenliikenteen väylän tarvetta arvioidaan uudelleen. Tuusulan kunnan kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut ovat neuvotelleet vaihtoehtoista kiinteistön omistajan kanssa.

Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus
Vastineet

Vastine Uudenmaan liiton lausuntoon

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa, koska Kellokosken osayleiskaava ohjaa kaavoitusta. Merkitään tiedoksi.

Vastine maankäyttö- ja karttapalvelujen lausuntoon

Kaavan pohjakartaksi tulee ottaa 28.1.2013 kiinteistörajoiltaan tarkistettu pohjakartta ja korjata rakennettujen tonttien rajat noudattamaan voimassa olevaa kiinteistörajaa.

Kaavakartan pohjaksi on nyt otettu viimeisin versio pohjakartasta N2000-korkeuskäyrillä.

Korttelin 70035 rantaan rajoittuvien tonttien rannanpuoleisten korttelinosien rajojen tulee yhtyä Keravanjoen tämänhetkisen keskivedenkorkeuden osoittaman rantaviivan kanssa. Loppuosa kustakin tilasta on merkittävä kaavassa W-alueeksi.

Korttelin 7035 rantaan rajoittuvien tonttien rajat siirretään mukaillemaan viimeisintä keskivedenpintaa ja ulosrajautuva alue merkitään vesialueeksi W.

Miten kaavassa huomioidaan Linjatien varrella sekä Raiviotiellä ja sen jatkeella kulkeva 20 kV:n sähkölinja?

Fortum Sähkönsiirto, nykyinen Caruna Oy on lausunnossaan ilmoittanut tekevänsä ilmajohtojen siirto- ja muutostarpeista selvityksen verkostosuunnittelun yhteydessä. Suunnittelu on ajankohtaista, kun alueen rakentaminen on ajankohtaista.

Mäntyrinteentien kaakkoispuoleinen raja ei noudata Linjapuisto I - kaavan rajausta.

Mäntyrinteentien kaakkoispuoleinen raja on muutettu noudattamaan Linjapuisto I -kaavan rajausta.

Kaava-alueen koillisraja on siirrettävä Linjatien keskelle ja tiealue on merkittävä LT-alueeksi.

Asemakaava-alueen raja on korjattu mukaillemaan voimassaolevan ajantasakaavan rajausta jättäen Linjatien suunnittelualueen ulkopuolelle.

Vastine teknisen lautakunnan lausuntoon

Tekninen toimi on lausunnossaan todennut, että Mäntyrinteentien kohdalla asemakaavan tierakenne on toteutettava kevennysrakenteena. Tekninen toimi on rakentanut jo kunnallistekniikkaa tulevalle Reseptitien katualueelle. Lautakunta huomauttaa, että katualueen leveys tulee olla 10-12 metriä. Tämä vaatimus toteutuu asemakaavassa Reseptitien katualueen leveyden ollessa 12 metriä.

Lausunnossa esitetään Reseptitien länsipäähän tehtäväksi lisätutkimuksia, jotta ojpainanteen ympäristöstä saadaan luotettava arvio sen rakennettavuudesta.

Lautakunta kehottaa harkitsemaan Linjatien haltuunottoa ja muuttamista kaduksi, jotta voidaan turvata Mäntyrinteentien liittymä- ja Linjatien kevyenliikenteen järjestelyt tulevaisuudessa. Haltuunotosta pitäisi neuvotella ennen kaavaehdotuksen esillelaittoa. Asia merkitään tiedoksi ja Linjatien roolia tullaan arvioimaan suunnitelmien tarkentuessa esim. kevyenliikenteen väylän osalta.

Tekninen lautakunta kehottaa muuttamaan kevyenliikenteen väylän linjausta siten, että se kiertää Linjatien varressa olevan kiinteistön 3:262. Linjauksesta on olemassa joitakin vaihtoehtoja. Kevyenliikenteen väylän suunnittelu jätetään kuitenkin Linjapuisto II:n asemakaavasuunnittelusta erilleen. Kevyenliikenteen väylän suunnitteluun palataan, kun Linjapuisto III:n toteutus etenee. Tällöin kuntakehityksen ja kiinteistönomistajan välillä on neuvoteltu vaihtoehtoja.

Asemakaavassa muodostuvan uuden korttelin 7037 A-12-tontin liittymäkieltoa Raiviotien ja Linjatien risteysalueella arvioitiin teknisen toimen kanssa maastokatselmuksessa. Liittymäkiellon todettiin olevan nykyisellään riittävä ja kiellon jatkamisen vaikeuttavan em. rivitalokorttelin sisäänajojärjestelyitä. Liikennemääriin Raiviotiellä ei asemakaavamuutoksen myötä katsota tulevan merkittävää kasvua, joka vaikeuttaisi risteysalueen toimintaa.

Teknisen lautakunnan tekemä kehoitus Reseptitien ja Raiviotien risteysalueen näkyvyyksien huomioimisesta merkitään tiedoksi.

Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus
Vastineet

Vastine Me Kellokoskelaiset ry:n lausuntoon

Yhdistys varoittaa asukasmäärän kasvattamisesta ilman päivähoito- ja varhaiskasvatuspalveluiden kehittämistä ennakoivasti. Uusia alueita suunnitellessa otetaan aina huomioon myös palveluiden riittävyys kaavan toteuduttua. Roinilanpellon päiväkotitoimitus valmistuu vuoden 2016 lopussa, ja se vastaa osaltaan kasvaneeseen palveluntarpeeseen niin Roinilassa kuin sen lähiympäristössäkin. Palveluita ei ole taloudellisesti kannattavaa toteuttaa täysimittaisesti, ennen kuin tonttikauppoja on tehty riittävästi ja näin taattu riittävä käyttöaste. Päivähoitoyksikön toteutuminen Linjapuisto I:n alueelle edellyttää myös Linjapuisto II:n kaavan vahvistumista.

Yhdistys kehottaa huomioimaan haasteellisen rakennettavuuden Reseptitien länsipään notkoalueella. Reseptitien länsipään korttelien 7037 ja 7038 tonttijakoa tullaan vielä tarkistamaan, kun maaperän rakennettavuuteen liittyvät lisätutkimukset ja lausunnot on saatu. Tonttituotannossa pyritään varmistamaan, että perustamisen kustannukset olisivat kohtuulliset, eivätkä missään olosuhteissa aiheuttaisi vahinkoa tai vaaraa. Mikäli ehdot eivät toteudu, tullaan alueen käyttötarkoitusta tarvittaessa muuttamaan niiltä osin, kuin se on tarpeen.

Neuvokujan käänköpaikka tullaan muuttamaan yhdistyksen näkemyksen mukaisesti siten, että se ulottuu viheryhteysalueeseen Ohjekujan tavoin.

Yhdistys kehottaa huomioimaan "mummonmökkin" säilyttämisen Linjatien varressa kevyenliikenteen väylää suunniteltaessa. Kiinteistön 3:262 omistajan kanssa on käyty neuvotteluita vaihtoehtoista kevyenliikenteen väylän rakentamisesta. Väylän rakentaminen ei myöskään ole ensisijainen hanke ja tulee ajankohtaiseksi vasta Linjapuisto III:n toteutuessa.

Yhdistys peräänkuuluttaa rakentamistapaohjeiston laatimista alueelle, jotta uudisrakentaminen integroituu mahdollisimman hyvin rakennettuun ympäristöön. Linjapuisto II:n alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet, joilla varmistetaan rakentamisen olevan rakennettuun ympäristöön sopeutuvaa.

Yhdistyksen huoli viheralueen epäkäytännöllisyydestä tai käyttötarkoituksesta poikkeavasta käytöstä on merkitty tiedoksi. Lähivirkistysalue on osayleiskaavaan merkitty viheryhteyskaista, joka on toteutettava, jotta Joenrannan alueen kevyenliikenteen yhteydet ovat riittävät. Viheryhteyden käyttötarkoitusta tukemaan alueelle rakennetaan itä-länsisuuntainen puistopolkuyhteys, joka mukailee maastonmuotoja ja olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Yhteys edistää myös ranta-alueiden virkistyskäyttöä. VL-alue toimii myös luontaisena suoja-alueena Lääkärintien asuintonttien ja uusien korttelien välillä ja auttaa osaltaan säilyttämään rakennettujen tonttien yksityisyyttä. Viherkaista myös toimii puskurivyöhykkeenä rakentamisaikaiselle mahdolliselle tärinälle, jota esim. perustusten paalutuksesta aiheutuu.

Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus
Vastineet

Vastine Caruna Oy:n (ent. Fortum Sähkösiirto Oy) lausuntoon

Linjapuisto I:n asemakaavassa on huomioitu muuntamon sijoittaminen VP-alueelle aiemman, vuonna 2008 annetun lausunnon mukaisesti.

Merkitään tiedoksi, että yhtiö ratkaisee mahdolliset ilmajohtojen siirto- ja korvaustarpeet alueen verkostosuunnittelun yhteydessä, kun alueen rakentaminen on ajankohtaista.

Merkitään tiedoksi yhtiön toive antaa lausunto myös kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine Fortum Power and Heat Oy:n lausuntoon

Kaukolämpöyhtiö tarjoaa mahdollisuutta kaukolämpöliittymään Ohkolaan menevää putkea lähimpänä oleville kiinteistöille. Merkitään tiedoksi.

Vastine rakennuslautakunnan lausuntoon

Rakennuslautakunta haluaa varmistuksen Linjatien vastaisten tonttien riittävästä melusuojauksesta. Linjatien varteen rajautuvien tonttien rakennukset sijoitetaan siten, että ne ovat mahdollisimman lähellä Linjatien puoleista rajaa. Linjatien vastaiselle rajalle määrätään istutettavaksi pensasaitaa. Näin voidaan minimoida oleskeluun tarkoitettuihin piha-alueisiin kohdistuvat meluhaitat ja pitää melutaso ohjearvojen mukaisena. Nopeuksien ollessa alhaisia ja liikennemäärän varsin maltillinen vielä Linjapuisto III:n toteutumisen jälkeenkin, on normaali rakennuksen seinärakenne riittävä pitämään sisätilojen melutason ohjearvojen mukaisina. Vaimentavaa vaikutusta sisätiloissa voidaan tehostaa myös rajoittamalla ikkunapinta-alan määrää Linjatien puoleisilla seinustoilla.

Lautakunta epäilee alueen halki kulkevan VL-alueen tarkoituksenmukaisuutta ja ehdottaa sen sijoittamista keskitetysti esimerkiksi Reseptitien länsipäähän. Linjapuisto II:n poikki kulkeva lähivirkistysalue (VL) on Kellokosken osayleiskaavassa merkitty viherysteys, jolla pyritään säilyttämään rakennettavien alueiden kasvustoa ja viihtyisyyttä. VL-alue on tarkoitettu asukkaiden virkistytymiseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Viherkaista toimii myös kevyenliikenteen kulkureittinä, johon rakennetaan noin kolme metriä leveä puistopolku. Tämä puistoyhteys helpottaa myös ulkoilu- ja liikuntapaikkojen saavutettavuutta. Lisäksi alue toimii myös puskurivyöhykkeenä uuden ja vanhan asuinalueen välissä.

Lääkärintien korttelien 7032 ja 7033 rakennusala on tarkistettu rakennuslautakunnan lausunnon mukaisesti ja muutettu yhtenäisemmäksi. Rakentaminen sallitaan nyt pääosin lähemmäs VL-alueen rajaa sekä kiinni asuintonttien yhteisiin rajoihin rakennusoikeuden ja rakennusjärjestyksen niin salliessa.

Rakennuslautakunta ehdottaa alueelle LP-alueen rakentamista sekä lumitilojen suunnittelua. Asumisen määrä yksin Linjapuisto II:n alueella ei ole niin merkittävä, että sinne olisi tarpeen toteuttaa omaa LP-aluetta. Kaava-alueelle ei myöskään sijoitu palvelutoimintoja, jotka lisäisivät pysäköinnin tarvetta. Tonttikohtaiset autopaikat riittävät tilapäiseen vierailijapysäköintiin pientaloalueella ja väliaikainen pysäköinnintarve voidaan hoitaa kadunvarsipysäköinnillä. Lumitiloja voidaan sijoittaa kaavassa Neuvokujan ja Ohjekujan päähän, sekä VL-alueen länsipäähän muuntamon läheisyyteen.

Rakennuslautakunta kehottaa selvittämään Mäntyrinteentien varressa sijainneen väliaikaisen lämpökeskuksen pysyvää tarvetta. Sairaalan alueelta on rakennettu Ohkolaan asti ulottuva kaukolämpöputki, joka palvelee myös Mäntyrinteentien asiakkaita. Mäntyrinteentien varressa ei ole tarvetta lämpökeskukselle.

Rakennuslautakunta kehottaa tarkistamaan asemakaavassa merkittyjen puurivien sijoittamista. Linjatien varren istutettava puurivistö on poistettu kaavakartasta. Sen sijaan Linjatien puoleiselle tontin rajalle määrätään kaavassa sijoitettavaksi (aita tai pensasaita). Reseptitien varren puurivien lajikkeiden valitsemista tullaan kaavamääräyksissä rajoittamaan siten, ettei sen juuristosta ole haittaa rakennuksien tai katujen rakenteille. Puulaji tulee olemaan myös mahdollisimman vähän pohjavettä

Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus
Vastineet

käyttävää/haihduttavaa havupuuta. Puurivi voitaisiin myös osittain korvata pensasaidalla. Näin turvataan myös pohjaveden taso ja riittävä savimaan kosteus.

Vastine nuorisolautakunnan lausuntoon

Nuorisolautakunta korostaa lasten ja nuorten viihtyvyyden huomioimista virkistysalueiden suunnittelussa. Pientaloalueella panostetaan lapsiperheiden viihtyvyyteen niin virkistysmahdollisuuksien, liikenneturvallisuuden kuin palveluidenkin osalta.

Vastine ikäihmisten neuvoston lausuntoon

Merkitään huomioiduksi ikäihmisten neuvoston toivomus esteettömien asuntojen rakentamisesta. Liikennesuunnittelussa tullaan tekemään turvallisia ja selkeitä ratkaisuja. Pysäköinti on todettu riittäväksi kaavan toteutuessa, jossa tonttikohtaisten parkkipaikkojen lisäksi voidaan tukeutua ympäröivien alueiden pysäköintimahdollisuuksiin.

Vastine nimistötoimikunnan lausuntoon

Nimistötoimikunta ehdottaa Terapeutintien nimen vaihtamista Reseptitieksi. Tien nimi on muutettu nimistötoimikunnan ehdotuksen mukaiseksi.