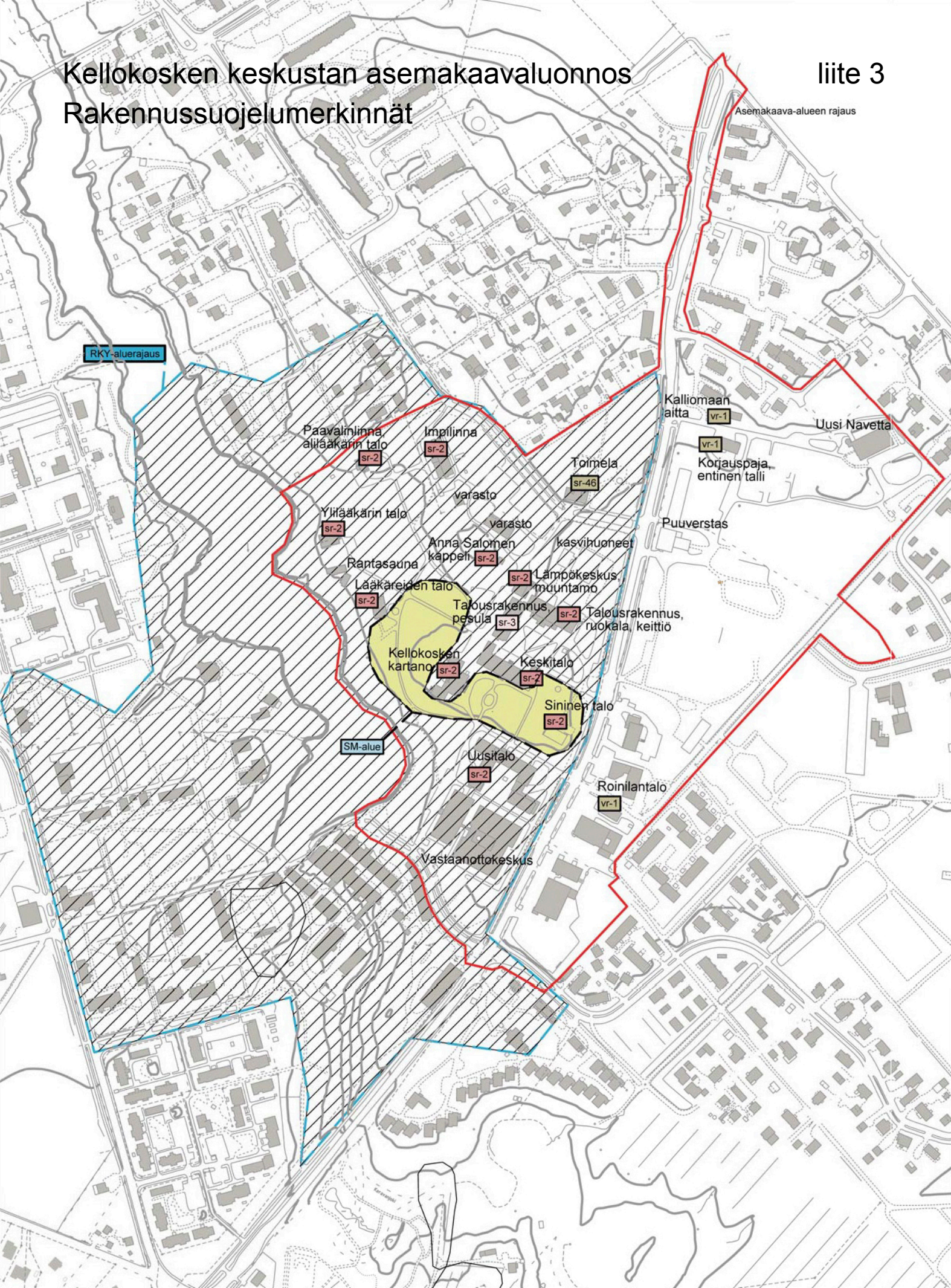


Kellokosken keskustan asemakaava-alue Rakennussuojelumerkinnät

liite 3



Asemakaava-alueen rajaus

RKY-alue

Paavaliinna
aliääkäriin talo
sr-2

Impilinna
sr-2

Toimela
sr-46

Yliääkäriin talo
sr-2

varasto

varasto

Anna Salomen
kappeli
sr-2

kasvihuoneet

Rantasauna
sr-2

Talousrakennus,
pesula
sr-3

Lampokeskus,
muuntamo
sr-2

Talousrakennus,
ruokala, keittiö
sr-2

Kellokosken
kartano
sr-2

Keskitalo
sr-2

Sininen talo
sr-2

SM-alue

Uusitalo
sr-2

Roinilantalo
vr-1

Vastaanottokeskus

Kalliomaan
aitta
vr-1

Uusi Navetta

Korjauspaja,
entinen talli
vr-1

Puuverstas

| 2014 | KELLOKOSKEN KESKUSTAN ASEMAKAAVALUONNOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------|------------------------------|----------|---|------------|--------------|------|----------|-------------------------|----------------------|---------------|-------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------|---|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------|--|---|---|--|--|--|
| 11.6.2014 | RAKENUSSUOJELUMERKINNÄT | | KULTTUURIHISTORIA (Vähätalo) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | RHS arvotus sanallisesti | | | | | | |
| Nro (RHS) | Rakennus kaava-alueella | vuosi | ALUE | Rakennus | | | RKY-alueella | ALUE | Rakennus | Kulttuurihistoriallinen | Rakennustaiteellinen | Maisemallinen | Paikallinen | ensimmäinen versio | museoviraston näkemys | 27.5.2014 | 11.6.2014 | ak-luomoksen merkinnät | Säilyneisyys | arvokkaat sisätilat | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Vastaanottorakennus | 1983 | I LUOKKA | | | | S | 0 | | | | | | | | | | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | |
| 2 | Uusitalo | 1958 | I LUOKKA | 164 | h | I-luokka | on | S | sr | x | x | x | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | ehs | on | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja maisemallinen arvo | | | |
| 3 | Kellokosken kartano | 1889 | I LUOKKA | 164 | a | I-luokka | on | S | sr | x | | x | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | msaa | on | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo | | | |
| 4 | Keskitalo | 1931 | I LUOKKA | 164 | b | I-luokka | on | S | sr | x | x | x | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja maisemallinen arvo | | | | |
| 5 | Sininen talo | 1930 | I LUOKKA | 164 | l | I-luokka | on | S | sr | x | | | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | hs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen arvo | | | | |
| 6a | Talusrakennus, ruokala ja keittiö | 1951 | I LUOKKA | 164 | g | II-luokka | on | S | sr | x | | | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | hs | portaan seinällä | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen arvo | | | | |
| 6b | Lämpökeskus ja muuntamo | 1948 | I LUOKKA | | | | | S | 0 | x | x | | | sr-3 | sr-2 | sr-2 | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo | | | | | |
| 6c | Talusrakennuksen pesulasiipi | 1948 | I LUOKKA | | | | | S | 0 | x | | | | sr-3 | sr-3 | sr-3 | moh | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen arvo | | | | | |
| 7 | Lääkäreiden talo | 1951 | I LUOKKA | 164 | k | I-luokka | on | S | sä | x | x | x | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja maisemallinen arvo | | | | |
| 8 | Rantasauna | 1988 | I LUOKKA | | | | | S | 0 | | | | | | | | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | | |
| 9 | Yliääkärin talo | 1933 | I LUOKKA | 164 | f | I-luokka | on | S | sä | x | x | x | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | mhs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja maisemallinen arvo | | | | |
| 10 | Paavaliinna, alilääk | 1938 | I LUOKKA | 164 | e | I-luokka | on | S | sä | x | x | | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | hs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo | | | | | |
| 11 | Impiinna | 1936 | I LUOKKA | 164 | d | I-luokka | on | S | sr | x | x | x | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | ehs | on | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja maisemallinen arvo | | | | |
| 12 | Anna Salomen kappeli | 1934 | I LUOKKA | 164 | c | I-luokka | on | S | sr | x | x | | | sr-2 | sr-2 | sr-2 | ehs | on | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo | | | | |
| 13 | Toimela | 1860 | | | | II-luokka | | S | 0 | x | | x | | sr-3 | | sr-46 | hk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen ja paikallinen arvo | | | | |
| 14 | Kylmävarasto | | | | | | | S | 0 | | | | | | | | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | | |
| 15 | Korjauspaja, entinen talli | 1930 | | 164 | m | II-luokka | | | 0 | | | | | sr-3 | sr-3 | vr-1 | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | | |
| 16 | Kallioma | 1963 | | 164 | o | | | | 0 | | | | | | | | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | | |
| 17 | Kalliomaan aitta | 1907 | | 164 | n | II-luokka | | | 0 | | | x | | sr-3 | sr-3 | vr-1 | mhs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Paikallishistoriallinen arvo | | | | |
| 18 | Uusi navetta, nykyinen työkeskus ja palloiluhalli | 1961 | | 164 | p | II-luokka | | | 0 | | | | | | | | hs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | | |
| 23 | Entinen navetta, nykyinen puuverstas | 1931 | | | | 1 | | | 0 | | | | puretaan | puretaan | | | om | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | |
| 24 | Varastorakennus | 1901 | | | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | |
| Kaava-alueella, muttei sairaalan toimintaan liittyvä | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Roinilantalo | | II LUOKKA | 167 | | II-luokka | | | | | | | | | vr-1 | vr-1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ei kaava-alueella | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Juhlatalo | 1873 | | | | I-luokka | | S | sr | x | | x | | | | | hs | on | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen ja paikallinen arvo | | | |
| 20a | Lövbo | 1890 | | | | | | S | sä | | | x | | | | | sop hk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Paikallishistoriallinen arvo | | | | |
| 20b | Lövbon aitta | 1874 | | | | | | S | | | | | | | | | mhs hk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | |
| 21 | Björkebo | 1890 | | | | | | S | sä | | | x | | | | | hs hk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Paikallishistoriallinen arvo | | | | |
| 22a | Lindebo | 1878 | | | | | | S | sä | x | | | | | | | ehs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Kulttuurihistoriallinen arvo | | | | |
| 22b | Lindebon aitta | 1874 | | | | | | S | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ei | | | | |
| | Kalliolina | | | 164 | i | III-luokka | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Rivitalo | | | 164 | j | II-luokka | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suojeluluokka (noudattaa Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ohjeistusta) | | | | | | | | | | | | | | | | SÄILYNEISYYSMERKINNÄT (RHS) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sr-1 | sr-1 -merkintää käytetään kohteissa, joihin liittyy huomattava rakennustaiteellinen arvo. Lisäksi ne ovat yleensä historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Perusteena voi myös olla esimerkiksi kohteen harvinaisuus tai säilyneisyys alkuperäisenä. Sr-1 -luokan kohteissa on usein arvokkaita sisätiloja. | | | | | | | | | | | | | | | | | om | oleellisesti muutettu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sr-2 | sr-2 -merkintää käytetään kohteissa, joilla on erityisesti kaupunkikuvallisista merkitystä ja/tai ne ovat arvokkaita kokonaisuuden osana. Usein kohteilla on myös rakennustaiteellista ja/tai historiallista arvoa. Niissä voi joskus olla myös arvokkaita sisätiloja. | | | | | | | | | | | | | | | | | mhs | melko hyvin säilynyt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sr-3 | sr-3 -merkintää käytetään kohteissa, kun pyritään kohteen suojeluun osana laajempaa kokonaisuutta. Merkintää voidaan käyttää myös, kun kohteessa sallitaan tehtävän suuriakin muutoksia, mutta samalla halutaan turvata keskeisten ominaispiirteiden säilyminen. Kaavassa voidaan määritellä mahdollisesti purettavan tilalle tulevan rakennuksen ominaisuuksia. | | | | | | | | | | | | | | | | | hs | hyvin säilynyt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sekä sr-1 että sr-2 -merkintä sisältävät ehdottoman purkamiskiellon. | | | | | | | | | | | | | | | | | ehs | erittäin hyvin säilynyt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | sr-3 -merkintää käytetään kohteissa, kun pyritään kohteen suojeluun osana laajempaa kokonaisuutta. Merkintää voidaan käyttää myös, kun kohteessa sallitaan tehtävän suuriakin muutoksia, mutta samalla halutaan turvata keskeisten ominaispiirteiden säilyminen. Kaavassa voidaan määritellä mahdollisesti purettavan tilalle tulevan rakennuksen ominaisuuksia. | | | | | | | | | | | | | | | | | msaa | muutokset sovitettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | sr-3 -merkintää käytetään kohteissa, kun pyritään kohteen suojeluun osana laajempaa kokonaisuutta. Merkintää voidaan käyttää myös, kun kohteessa sallitaan tehtävän suuriakin muutoksia, mutta samalla halutaan turvata keskeisten ominaispiirteiden säilyminen. Kaavassa voidaan määritellä mahdollisesti purettavan tilalle tulevan rakennuksen ominaisuuksia. | | | | | | | | | | | | | | | | | moh | muutettu, mutta keskeiset ominaispiirteet havaittavissa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | sr-3 -merkintää käytetään kohteissa, kun pyritään kohteen suojeluun osana laajempaa kokonaisuutta. Merkintää voidaan käyttää myös, kun kohteessa sallitaan tehtävän suuriakin muutoksia, mutta samalla halutaan turvata keskeisten ominaispiirteiden säilyminen. Kaavassa voidaan määritellä mahdollisesti purettavan tilalle tulevan rakennuksen ominaisuuksia. | | | | | | | | | | | | | | | | | mhs hk | melko hyvin säilyttänyt ominaispiirteensä, huonossa kunnossa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | sr-3 -merkintää käytetään kohteissa, kun pyritään kohteen suojeluun osana laajempaa kokonaisuutta. Merkintää voidaan käyttää myös, kun kohteessa sallitaan tehtävän suuriakin muutoksia, mutta samalla halutaan turvata keskeisten ominaispiirteiden säilyminen. Kaavassa voidaan määritellä mahdollisesti purettavan tilalle tulevan rakennuksen ominaisuuksia. | | | | | | | | | | | | | | | | | hk | huonokuntoinen, mutta muoto ja hahmo säilyneet hyvin | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | sr-3 -merkintää käytetään kohteissa, kun pyritään kohteen suojeluun osana laajempaa kokonaisuutta. Merkintää voidaan käyttää myös, kun kohteessa sallitaan tehtävän suuriakin muutoksia, mutta samalla halutaan turvata keskeisten ominaispiirteiden säilyminen. Kaavassa voidaan määritellä mahdollisesti purettavan tilalle tulevan rakennuksen ominaisuuksia. | | | | | | | | | | | | | | | | | hs hk | hyvin säilynyt, huono kuntoinen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | OYK (osayleiskaavan merkinnät) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| srs | srs -merkintää käytetään, kun rakennus on suojeltu lailla rakennus-perinnön suojelusta (2010) tai rakennussuojelulain (1985), aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (1985) nojalla. | | | | | | | | | | | | | | | | | S_._._. | Alue, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenteet ja ympäristö säilytetään | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SR | SR-merkintää käytetään, kun alue on suojeltu asemakaavalla tai lailla rakennusperinnön suojelusta, rakennussuojelulla tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella, ja kun ensisijaisena tarkoituksena on suojella koko rakennettu kulttuuriympäristö rakennuksineen, rakenteineen ja pihapiireineen. Kun alue on suojeltu rakennussuojelulain nojalla tai lailla rakennusperinnön suojelusta, voidaan käyttää merkintää SRS. Nämä merkinnät ovat erittäin harvinaisia. Helsingissä Meilahdessa on käytetty S-merkintää ja sen käyttöä harkitaan Suomenlinnassa. | | | | | | | | | | | | | | | | | sr | Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S | S-merkintä on yleisluontoinen merkintä alueille, joilla on useita eri perusteita suojeltavia kohteita. | | | | | | | | | | | | | | | | | sä | Arvokas säilytettävä rakennus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| srk | srk -merkintää käytetään kirkkolain nojalla ja lailla ortodoksisesta kirkosta suojelluista kirkollisista rakennuksista. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SM | Muinaismuistolain mukaisesti suojeltavat kohteet esitetään SM-merkinnällä tai osa-aluearvauksella ja sm-merkinnällä. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sr-46 | Alueen perinteen kannalta edustava rakennus. Rakennuksessa suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon ulkoasuun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| vr-1/2009 | Mikäli rakennukset korvataan uudisrakennuksella, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Rakennusala ennen merkinnän osoittamaa vuosilukua valmistunutta rakennusta varten. Jos olemassa oleva rakennus puretaan, ei uudisrakennusta saa sijoittaa tälle rakennusalueelle. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Rakennukset a, b, c, d, e, f, h, k ja l luokka 1, rakennukset g, j, m, n ja p luokka 2, rakennukset i luokka 3 | Kulttuurihistoriallinen selvitys 2014(Vähätalo) |
|--|---|

167. Roinilan talo

Kellokosken kartanosta lohkotun uudistilan päärakennus 1910-luvulta on säilynyt muodoltaan ja ulkoarhitehtuuriltaan suhteellisen alkuperäisessä asussa ja edustaa vähäistä säilynyttä uudistilojen rakennuskantaa kylän keskusta-alueella. Luokka 2.

Luokituksen kriteerit (Vähätalo)**Yksittäiset kohteet****Luokka I**

Erityisen merkittävät kohteet, joilla on suuri paikallinen arvo ja myös mahdollisesti valtakunnallista merkitystä.

Antikvaarisesti hyvin säilyneet kohteet, joilla on suuri merkitys Tuusulan rakennusperinteen osana.

Näihin kohteisiin sisältyy useita arvonaikokulmia tai erittäin vahva yksi peruste. I luokan kohteiden kuvauksiin on liitetty lyhyt perustelu luokitukselta.

Suojelusuositus: Rakennuksia ei saa purkaa. Kohtuullisen pieniä muutoksia sallitaan, mutta ne tulee tehdä harkiten ja rakennuksen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

Luokka II

Merkittävät kohteet, jotka ovat paikallisesti, mahdollisesti kokonaisuuden osana tärkeitä.

Kohteita, jotka ovat vähintään kohtalaisen hyvin säilyneitä ja edustavat Tuusulan rakennuskulttuurin arvokasta osaa. Ne sisältävät yleensä useita arvonaikokulmia.

Suojelusuositus: Rakennuksia saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, joka täytyy perustella alan asiantuntijoita apuna käyttäen. Mahdollisissa muutoksissa tulee säilyttää rakennusten historiallinen ilme. Kevyet ja pienehköt laajennukset ovat mahdollisia.

Luokka III

Maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaat kohteet.

Kohteita, joissa on tehty muutoksia, mutta joilla on historiallista arvoa tai jotka ovat mahdollisesti osana arvokkaampaa kokonaisuutta.

Suojelusuositus: Rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään. Muutokset tulisi tehdä rakennusta

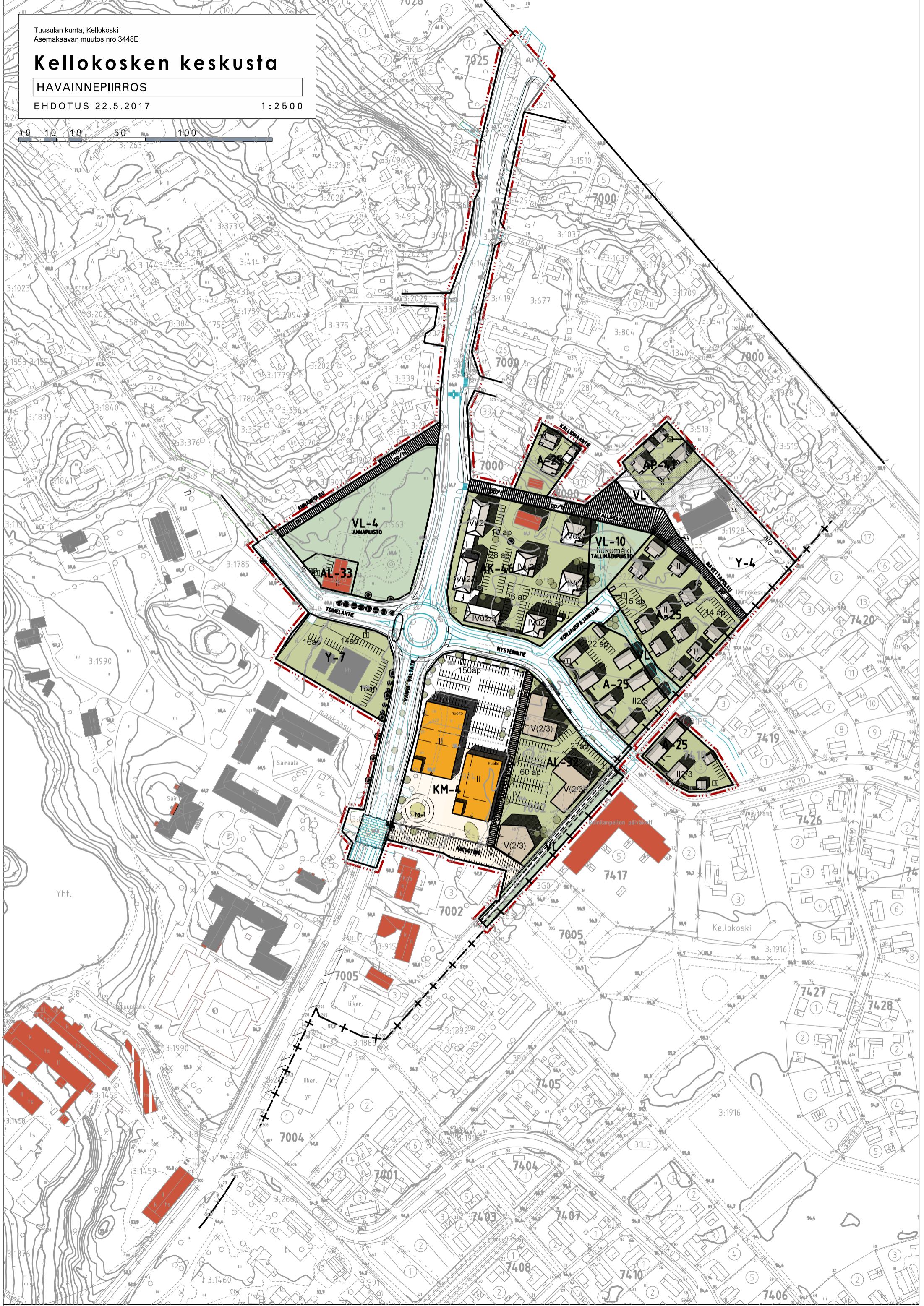
kunnioittaen, vaikka suuremmatkin laajennukset ovat mahdollisia. Laajennukset tulisi toteuttaa kuitenkin rakennuksen muodon ja koon sekä ympäristön ehdoilla.

Kellokosken keskusta

HAVAINNEPIIRROS

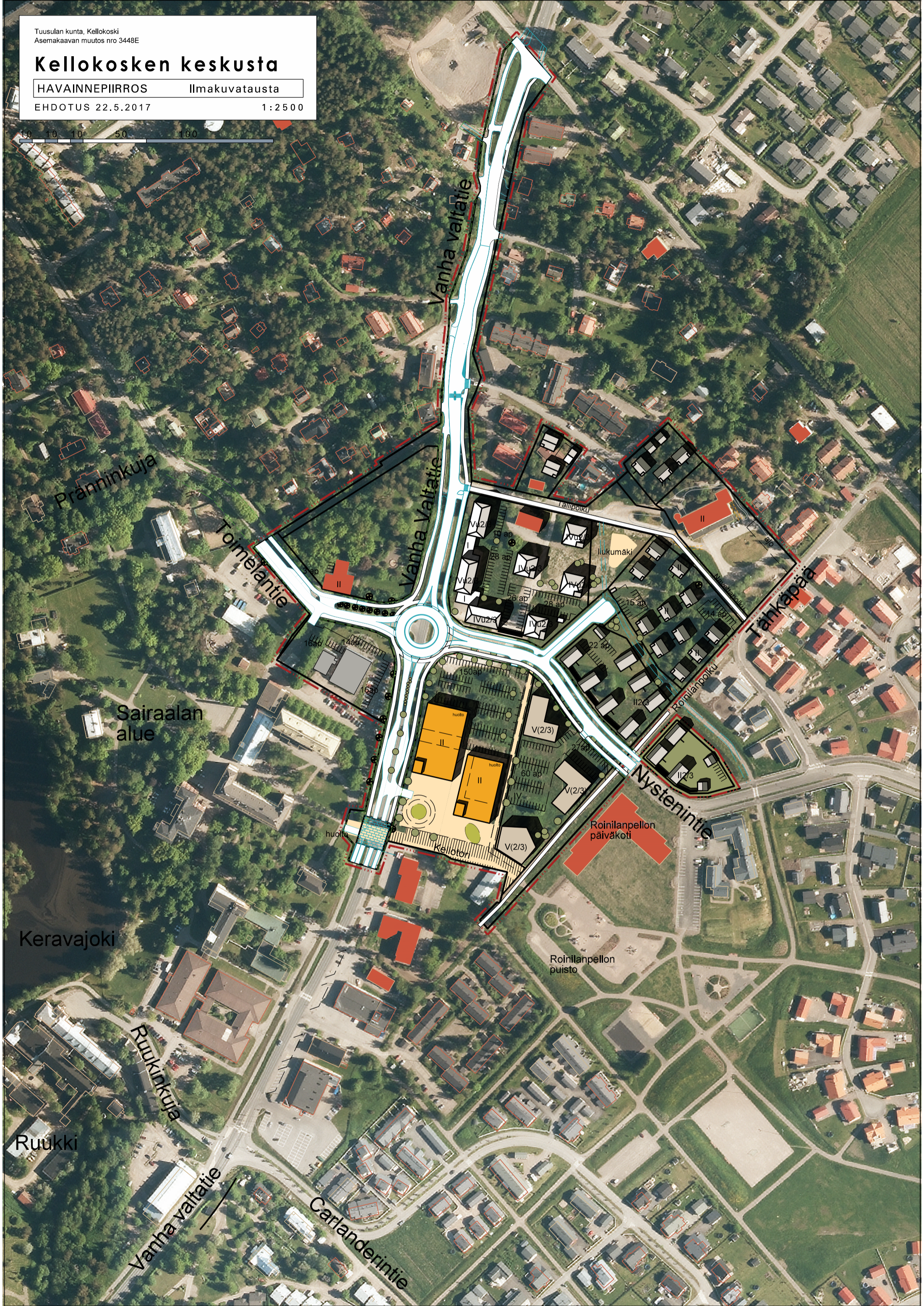
EHDOTUS 22.5.2017

1:2500



Kellokosken keskusta

HAVAINNEPIIRROS Ilmakuvatausta
EHDOTUS 22.5.2017 1:2500



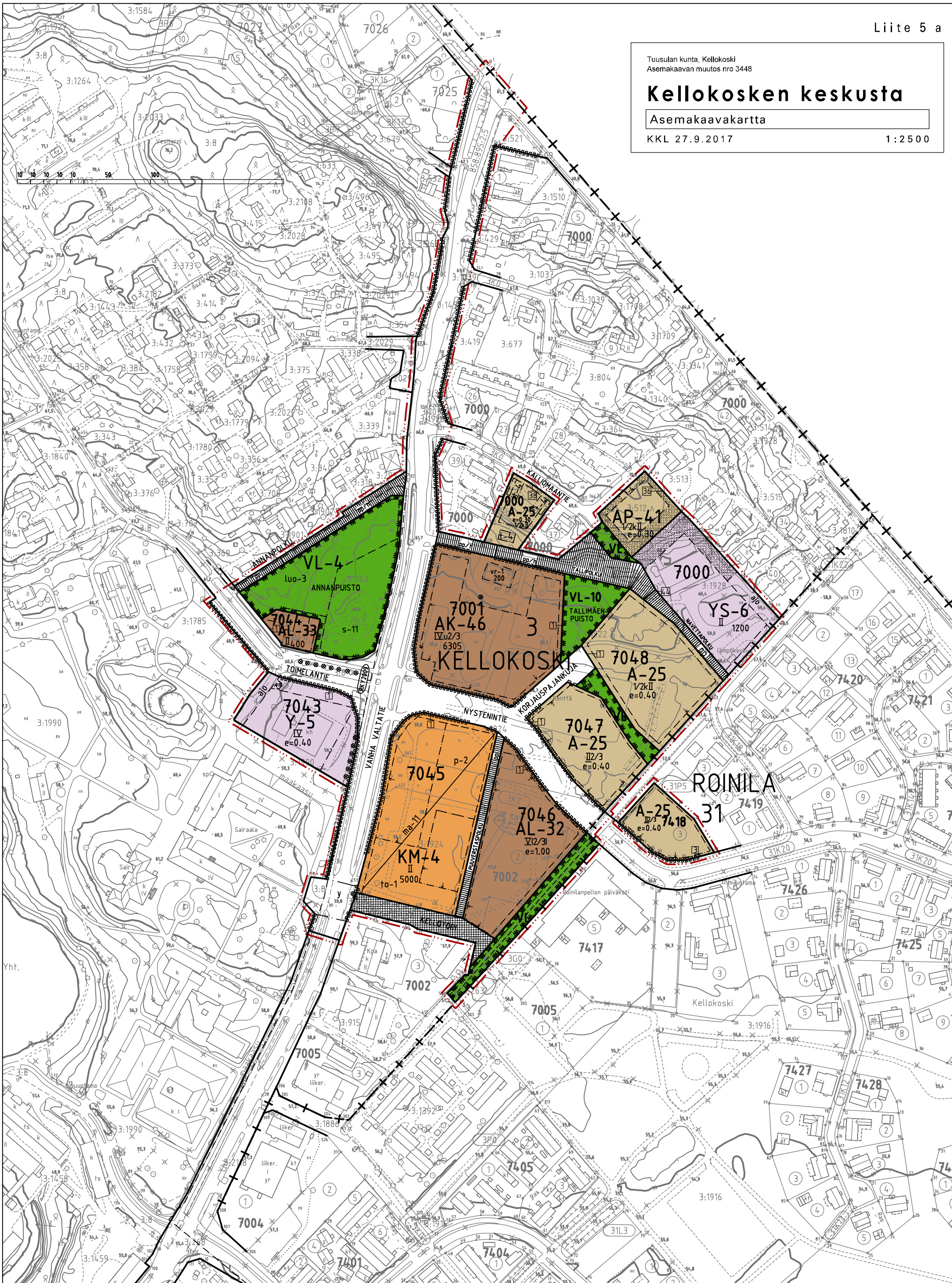
Tuusulan kunta, Kellokoski
Asemakaavan muutos nro 3448

Kellokosken keskusta

Asemakaavakartta

KKL 27.9.2017

1:2500



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kortteli- ja katualueen toteutusta ja käyttöä ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi mm. rakennusten sijoittumista ja tarvittavaa pysäköintipaikkojen määrää, joka on autopaikanormien mukainen.

AK-46

Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennusten maantasokerrokseen saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja, joita tulee rakentaa vähintään 30 % maantasokerroksen kokonaiskerrosalasta. Kadunvarren julkisivujen ikkunakenttien tulee olla liiketiloissa yhtenäisiä ja lähes kerroksen korkuisia.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Vanhan valtatie länsipuolella olevan RKY -alueen (rakennetun kulttuuriympäristön) rakennuskannan ja mittasuhteiden tulee vaikuttaa alueen ilmeeseen. Alueella tulee mukailla klassista arkkitehtuuria. Kadun puolella parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Matalammat rakennuksen osat ovat mahdollisia, niiden on sovittava arkkitehtuuriltaan päärakennuksiin.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Kattomuotona tulee käyttää aumakattoa, johon saa harkittuihin paikkoihin avata ns. kattolyhtyjä ullakkokerroksen ikkuna-aukoiksi. Matalammat rakennukseen liittyvät osat voivat olla kattomuodoltaan rakennukseen soveltuvia pulpettikattoisia tai lasakattoisia osia.

Rakennusten oleskelu- ja leikkipaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Kevyen liikenteen liittyminen sallittu liittämäläntaluelialueelta korttelin sisälle Nystenintien puolelta.

Korttelit tulee liittää kaukolämpöverkkoon MRL:n 57:n mukaisesti. Lisää määräyksiä § 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

AL-32

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Kellotorin viereen rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään 50 % kerrosalasta. Maantasokerroksen ikkuna-aukoitus tulee olla koko kerroksen korkuisia. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla normaalia kerroskorkeutta korkeampi.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Katosten liittyminen julkisivuihin ja muuhun korttelialueeseen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Vanhan valtatie suuntaan olevien parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Oleskelupaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Julkisen puiston sijainti korttelin vieressä pienentää leikkipaikkatarvetta.

Korttelit tulee liittää kaukolämpöverkkoon MRL:n 57:n mukaisesti. Lisää määräyksiä § 1, 2, 3, 4, 5.

AL-33

Asuin- ja liiketalojen korttelialue, Toimela. Alueelle voidaan rakentaa rakennusmuodoltaan, korkeudeltaan ja materiaaleiltaan Toimelan rakennusta jäljittelevän rakennuksen. Rakennuksen maantasokerrokseen pitää rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään 30 % kerrosalasta. Liike- ja toimistotiloja tulee rakentaa Toimelantien puoleiseen rakennusmassaan.

Tontille saa rakentaa/toteuttaa maantasopysäköintiä, ei katoksia, rajatusti vähintään 1 ap / 90 km² asuinhuoneistoissa. Liiketilojen pysäköinti voidaan osoittaa kadunvarren pysäköintinä.

Pääjulkisivun katos tulee toteuttaa alkuperäistä noudattaen. Koko rakennus tulee toteuttaa kyläkuvallisesti laadukkaana alkuperäistä rakennusta kunnioittavana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan. Ikkunajako voi poiketa alkuperäisestä rakennuksesta vähäisesti. Osa ikkuna-aukotuksista voidaan muuttaa pihalle avattavaksi pari-ikkunaksi.

Rakennus tulee toteuttaa useamman asunnon suojatulla yhteispihalla. Kortteli rajautuu julkiseen puistoon, piha-alueen raja on mahdollista toteuttaa kasvillisuudella, tai rakennukseen soveltuvalla puurimoitetulla aidalla, jonka väri tulee olla päärakennuksen värinen. Lisää määräyksiä § 2.

A-25

Asuinrakennusten korttelialue.

Pienkerrostalojen tai rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tai erillispientalojen alue.

Alue voidaan toteuttaa osin kerros- ja osin pientalokortteleina.

Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ-, liike- tai yhteistilaa korkeintaan 5 % rakennuksen kerrosalasta. Tilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työ-, liike- tai yhteistila saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta lasikatteista tilaa tai muita kuin asuinhuoneita sisältäviä piharakennuksia.

Ensimmäisen kerroksen lattian korkeusasema tulee olla 0,8 m viereisen kadun pinnan tasoa korkeammalla. Rakennukset tulee julkisivun- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Lisää määräyksiä § 1, 2, 3 ja 4.

AP-41

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinpientaloja; rivitaloja tai paritaloja.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yhteisiä tai huoneistokohtaisia irtaimistovarastoja ja teknisiä tiloja kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Lisää määräyksiä § 1, 2.

KM-4

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liiketiloiden rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dB. Varastoalueet on sijoitettava rakennuksen sisälle. Liikennealueen puoleisissa julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Rakentamisen laadun tulee korostaa alueen merkitystä RKY-alueen viereen sijoittavana kuntakeskuksena.

Huoltopiha ja lastautilat on erotettava muusta ympäristöstä kaupunkikuvalliseksi korkeatasoisin aidoin ja pääasiassa toteuttaa rakennusmassan sisälle. Maanalaiseen pysäköintiin tuleva luiska tulee olla upotettuna rakennusalan sisälle.

Korttelialueita varten on varattava autopaikkoja seuraavasti:

-liiketilat 1 ap / 35k-m²
 -maalalaisessa (ma) pysäköinnissä autopaikkavaatimus on :
 -liiketilat 1ap / 30k-m²
 -toimistotilat 1ap / 70k-m²

Korttelialueen maanpäällinen pysäköintialue tulee jakaa istutuksiin ja reunakiveyksiin kohtuullisiin osiin jalankulkijoiden pääsyä kaupan oville tulee korostaa rakennusten reunamilla. Pysäköintialueelle sallitaan rakennettavan aluetta elävöittäviä vähäisiä ja korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja palvelevia rakennelmia, jotka lupavaiheessa esitetään asemapiirroksessa ja jotka rakennusvalvonta katsoo hyväksyttäväksi. Toiseen kerrokseen saadaan sijoittaa teknisiä tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. to-1 -merkintään rajautuva käyttöarkeutus on erikoiskaupan tilaa, liiketilaa tai kaupan tilaa, siihen ja Vanhaan valtatiehen liittyvästä julkisivusta 40 % tulee olla näyteikkunamaisilla ikkunoilla aukotettu. Mainoksia saa olla 20 % aukotetusta pinta-alasta ja 20 % umpijulkisivun alasta. Pääsisäänkäynti tulee sijaita to-1 rajauksen alueella.

YS-6

Sosiaalitoiminta ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 100 k-m².

Y-5

Yleisten rakennusten korttelialue. Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

VL

Lähivirkistysalue.

VL-4

Lähivirkistysalue. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti.

VL-10

Lähivirkistysalue. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti. Merkittäviä maastonmuokkauksia voi tehdä alueella.

— + —

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— + —

Kunnan- tai kunnanosan raja.

— — —

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— — —

Osa-alueen raja.

— — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3
KELL
7043

Kunnanosan numero.

Kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

KAUPPATIE

Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

2900

Rakennusoikeus kerrosalanellömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2kII

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

IVu2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

IV-V

Alleiviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

V(2/3)

Alleiviivaamaton roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

[]

Rakennusala.

t-4

Rakennusosalalle saa sijoittaa talousrakennuksen tai katoksen.

vm

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

ma-11




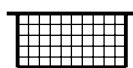


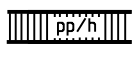
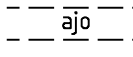
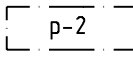
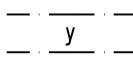
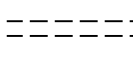
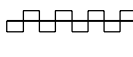
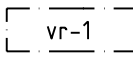
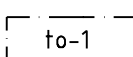

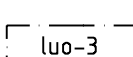
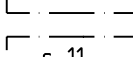
Maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkoja. Tonttien tai kiinteistöjen välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jos maanalaiset pysäköintitilat varustetaan automaattisella sammutuslaitteistoilla.

[]

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.




↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

| | |
|--|--|
|  | Istutettava alueen osa. |
|  | Suojeltava puurivistö tai puu. |
|  | Katu. |
|  | Katuaukio. |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. |
|  | Ohjeellinen ajoyhteys. |
|  | Pysäköimispaikka, johon sisältyy alueen sisäiselle huoltoliikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa. |
|  | Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys. |
|  | Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
|  | Kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusmuodoltaan ja kerrosalaltaan samankaltainen rakennus voidaan toteuttaa rakennusalalle. |
|  | Avoimena torimaisena alueena toteutettava alueen osa. Toritoimintaan liittyvä tilapäinen jättöliikenne sallittu. Alueen suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Alue tulee pinnoittaa laadukkailla materiaaleilla. Tontin hulevedet voidaan osittain viivyttaa alueella laadukkailla hulevesialtailla ennen johtamista kunnallistekniseen verkostoon. 5 % korttelin pysäköinnistä voidaan toteuttaa alueella. |
|  | Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa. |
|  | Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Avoimena hoidettuna alueena säilytettävä alueen osa. |
|  | Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. |

Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin liittyvät pykälät:

- 1 § Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
A -korttelialueet
pienkerrostalot:
-1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto
asuinpientalot/rivitalot:
-1 ap / 90k-m² tai vähintään 1.2 ap /asunto
AL-ja AK -korttelialueet:
-1ap / 90 k-m² tai 1 ap / asunto
-1 ap / 50 k-m² liikekerrosalaa
Y-korttelialueet
-1 ap / 100 k-m²
- 2 § Hulevesien muodostumisen vähentämistä ohjataan vettä läpäisevän pintamateriaalin käyttöön pihilla (sora tai huokoinen asfaltti, betoninen reikäkiveys 30 % peitetystä pinta-alasta).
- 3 § Jokaisen tonttiliittymän yhteyteen on istutettava puu, esim. pihlaja tai mongolianvaahtera, joka ei kasva kohtuuttoman korkeaksi.
- 4 § Katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa.
- 5 § AK ja AL-korttelialueilla autopaikat voi toteuttaa maanalaisina ja ne saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Kortteleissa saa rakentaa kerrosalan lisäksi pysäköintihallin maantasaisen pihan alle. Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja korkeusasemaan soveltuena.
- 6 § Kattolyhdyt, joista ullakkohuoneistoihin saadaan luonnonvaloa, on oltava muodoltaan vertikaaleja ja samanmuotoisia.
- 7 § Kattomuoto tulee olla harja- tai aumakatto tai epäkeskeinen harjakatto on mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suunnataan katualueelle. Matalampien rakennuksen osien kattomuotona pulpettikatto.
- 8 § Pistemäisten talojen kattomuoto tulee olla pääasiassa aumakatto, epäkeskeinen harjakatto mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suunnataan katualueelle. Nurkalla sallitaan nouseva kerrosksen osa arkkitehtuuriin soveltuvana osana.

| Asemakaavavaihtoehtojen kuvaukset Kellokosken keskusta Asemakaavaluonnos 3448L | Vaihtoehto A  | Vaihtoehto B  | Vaihtoehto C  |
|---|---|---|--|
| Lähtökohdat, yleiskuvaus | <ul style="list-style-type: none"> - Suunnittelualue sijoittuu Kellokosken keskustaajamaan, Vanhan valtatieen varteen. - Suunnittelualueen koko on noin 23 ha. - Suunnittelualueeseen kuuluu Kellokosken sairaala (psykiatrian yksikkö) - Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen koillisosaan. Ruukin vanhan tehdasalueen pohjoispuolelle. - Alue sijoittuu pohjois-eteläsuunnassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle. Idässä on viheraluepainotteinen Roinilanpellon alue, lännessä on Keravajoen patoallas vihreine rantoineen. - Alueeseen rajautuu itäpuolella Roinilanpellon puisto ja päiväkodille varattu Y-tontti. Lähimpään alakouluun on matkaa alle puoli kilometriä. Yläkoulu ja lukio sijaitsevat alakoulun vieressä. - Lähipalvelut sijaitsevat kaava-alueen eteläosassa, Vanhan valtatieen varressa. | | |
| Ratkaisu, yleiskuvaus | <ul style="list-style-type: none"> - Alue on suunniteltu kylän keskukseksi. -Kaavaratkaisu ei vaikuta HUS:n toiminnan jatkamiseen. - tehokkaampi rakentaminen sijoittuu Vanhan valtatieen itäpuolelle, pääasiassa kerrostalorakentamista. - Alueen itäosaan, Vanhan valtatieen varteen on osoitettu kaupallisia palveluita. - Alueen itäpuolen Roinilanpellon asemakaavassa on osoitettu paikka päiväkodille (hankesuunnitelma vaiheessa). - Keravajoen vartta varataan virkistyskäyttöön. - Alueen poikki itä-länsisuunnassa on osoitettu kokoojatie, joka liittyy alueen itäpuoleiseen pientaloalueen kautta ja länsipuolella Toimelantien kautta Linjatiehen - Alueen sisäisessä katuverkossa parannetaan keskellä sijaitsevaa Vanhaa valtatieä. | | |
| Mitoitukset | | | |
| AO-tontit | 0-20 | 0 | 0 |
| AP-asunnot | 400 | 200 | 215 |
| ka AP -tontit | 4300 m ² ei tark.määritely | 4300 m ² ei tark.määritely | 4300 m ² ei tark.määritely |
| AP (A) kerrosala yht. | 30.000 k-m ² | 15.000 k-m ² | 16.000 k-m ² |
| AL(AK) kerrosala yht. | 14.000 k-m ² | 18000 k-m ² | 22000 k-m ² |
| AL (asunnot) | 180 | 250 | 420 |
| AL (liikekerrosala) | 2000 k-m ² | 2800 k-m ² | 3000 k-m ² |
| asukkaat | noin 1000 asukasta, 2/5 AP/A ja 3/5 AK | noin 600 asukasta, 2/5 AP ja 3/5 AK | noin 800 asukasta, 1/2 A ja AP ja 1/2 AK |
| työpaikat. | 100 | 100 | 100 |
| asukkaat+työpaikat/ha | 43 | 33 | 39 |
| korttelialueen osuus | 41% | 30% | 49% |
| rakennettavaa viheralueita (ilman VV länsipuolta) | 15 500 m ² | 5200 m ² | 2500 m ² |
| aluetehokkuus (poislukien sairaala-alue) | 0,31 | 0,26 | 0,39 |

| | |
|--|---|
| Asemakaavan kuvaus Kellokosken keskusta Asemakaavaehdotus 3448E | |
| Muuttuneet lähtökohdat, yleiskuvaus | <ul style="list-style-type: none"> - Suunnittelualueen koko on noin 12,2 ha. - Suunnittelualueeseen ei kuulu Kellokosken sairaala alue kokonaisuudessaan - Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteen keskelle. Idässä alue rajautuu viheraluepainotteiseen Roinilanpellon alueeseen, lännessä on RKY-alue Mariefors Ruukki ja Kellokosken sairaala - Alueeseen rajautuu itäpuolelle rakennettuun Roinilanpellon puistoon ja päiväkotiin. -Mäntsälän Hyökännummen yläkoululaiset käyttävät Kellokosken yläkoulua |
| Ratkaisu, yleiskuvaus | <ul style="list-style-type: none"> - Alue on suunniteltu kylän keskukseksi. -Kaavaratkaisua on rajattu pienemmäksi - tehokkaampi rakentaminen sijoittuu Vanhan valtatie itäpuolelle, pääasiassa kerrostalorakentamista. - Alueen itäosaan, Vanhan valtatie varteen on osoitettu kaupallisia palveluita. -Nystenintie liittyy Roinilanpellon Toimelantien risteykseen tulevaan kiertoliittymään - Keravajoen vartta varataan virkistyskäyttöön. - Alueen poikki itä-länsisuunnassa on osoitettu kokoojatie, joka liittyy alueen itäpuoleiseen pientaloalueen kautta ja länsipuolella Toimelantien kautta Linjatiehen - Alueen sisäisessä katuverkossa parannetaan keskellä sijaitsevaa Vanhaa valtatieä. |
| Mitoitukset | |
| AO-tontit | 0-20 |
| AP/A-asunnot | 200 |
| ka AP -tontit | 2000 k-m ² |
| AP j A kerrosala yht. | 15.400 k-m ² |
| AL ja AK kerrosala yht. | 17.000 k-m ² |
| AL (asunnot) | 90 as |
| AL (AK)(liikekerrosala) | 1100 k-m ² |
| KM kaupankerrosala | 5000 k-m ² |
| asukkaat | noin 500 asukasta, 2/5 AP/A ja 3/5 AK |
| työpaikat. | 100 |
| asukkaat+työpaikat/ha | 49 |
| korttelialueen osuus | 38% |
| rakennettavaa viheraluetta (ilman VV länsipuolta) | 15 500 m ² |
| aluetehokkuus (poislukien VV länsipuoli ja Vanha valtatie) | 0,50 |
| aluetehokkuus (poislukien länsipuolen korttelit, katualueet ovat mukana) | 0,35 |



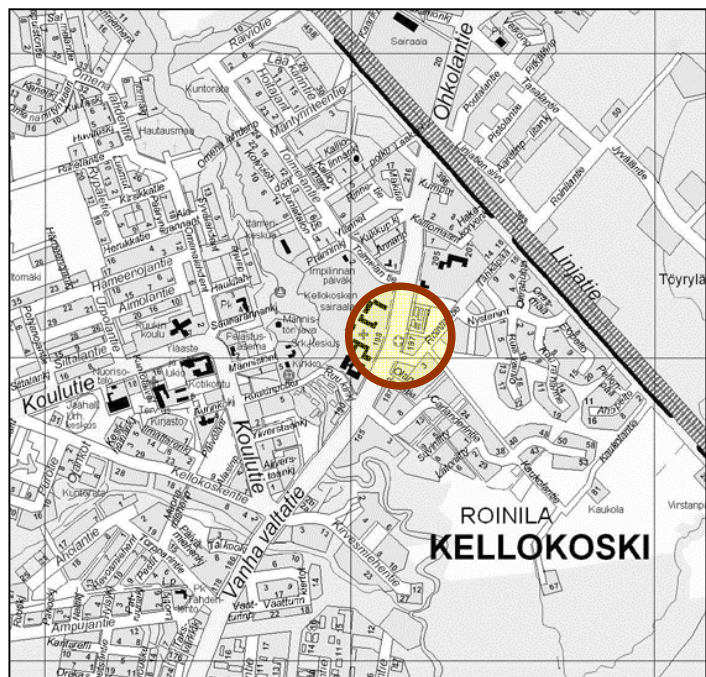
KELLOKOSKEN KESKUSTA, ASEMAKAAVA MUUTOS NRO 3448

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat (MRL 63 §). OAS:ia voidaan täydentää ja muokata tarvittaessa.

1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatievarrella. Etäisyyttä Hyrylään on noin 17 kilometriä, lännessä olevaan Jokelaan 10 kilometriä ja Järvenpään keskusta noin 7,5 kilometriä (joissa molemmissa on ratayhteys). Idässä lähin ratayhteys on Haarajoen lähijuna-asema noin 6 km päässä Kellokosken keskustasta oikoradan varressa ja lännessä Nuppulinna-asema 6,6 km päässä Kellokosken keskustasta pääradan varressa. Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa HUSin Kellokosken toimiva sairaala-alue, jossa on merkittäviä maisema-arvoja; lähellä Ruukin patoallas rantoineen, suojeltavia rakennuksia ja vanhoja puita. Vanhan valtatievarrella itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut sairaalan kasvihuoneita aiemmin, rajautuu Tähkäpääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpellon. Pohjoisessa aluetta rajaa Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä aluetta rajaa Carlanderintie ja Ruukin kuja. Kellokosken sairaala-alue rajautuu etelässä Ruukin vanhaan teollisuusympäristöön ja patoon, joka toimii jalankulku- ja pyöräilyreitteinä Keravajoen eteläpuolelle. Maastonmuodoltaan alue viettää tasaisen loivasti kaakkoon Roinilanpellon kaava-alueen suuntaan. Pohjoisessa alue rajautuu pientaloalueeseen. Suunnittelualueella ei ole tavattu merkittäviä luontoarvoja. Alueella on korkeuseroa noin yhdeksän metriä. Maaston alimmat kohdat etelässä Valtatievarrella ovat noin tasolla +57 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +66 m. Keski-alueelta maasto on suhteellisen tasaista. Alueen rajaus ja pinta-ala saattavat muuttua kaavatyön edetessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 23,0 ha. Tarkemmin alueen maaston muodot sekä kasvillisuus ja rakennettu ympäristö ilmenevät liitteistä 1 (ote pohjakartasta ja alueen rajaus 1:3000) ja 5 (rakennettu- ja luonnonympäristö 1:3000).



Alueen sijainti

2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

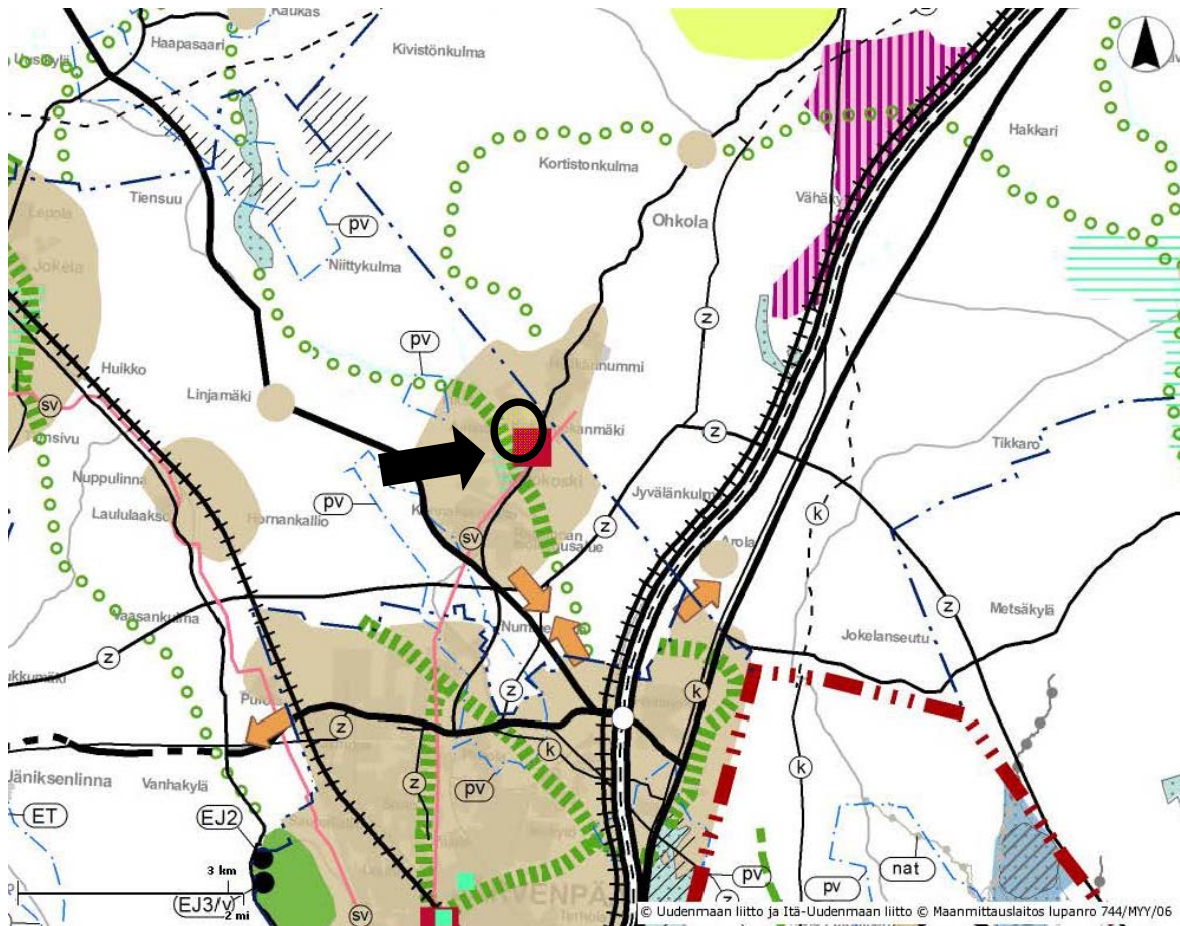
Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoituu taajamatoimintojen alueelle.

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualueita koskevia muutoksia tai tarkennuksia.

Punaisen neliön kohdemerkinnällä on osoitettu keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavaan on osoitettu mustalla nuolella ja soikealla ympyrällä, suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Suunnittelualueen eteläpuolella on osoitettu viheryhteystarve, se kulkee Keravajoen varressa kokonaisuudessaan sen eteläpuolella. Alueen läpi kulkee siirtoviemäri (sv vaaleanpunainen viiva). Suunnittelualueen lounaispuolella on merkitty sinisin vaakaviivoin kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, joka on Ruukin teollisuusalue. Maakuntakaavan uudistamistyö on parhaillaan tekeillä. Uudella maalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja; Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Lisäksi hyväksytty on 2. vaihemaakuntakaava, jossa vahvistamatta jäi Östersundomin alue.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on käynnistynyt syksyllä 2013,

http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_4_vaihemaakuntakaava.



Maakuntakaavaote

Kellokosken osayleiskaava

Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi ja lainvoimainen kaava. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja osayleiskaavan voimaantulosta kuulutettiin 6.4.2011.

Osayleiskaavassa asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) punainen. Punaisella reunustettu (C) on uusi tai olennaisesti muuttuva alue tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa, kirjain osoittaa maankäyttömuodon(sama kuin punaisessa C:ssä). Alueen katuverkko on ohjeellinen. Alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114§ mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, ja huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen sekä alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e=0.4-1.0$ ja kerroskorkeudeksi enintään viisi.

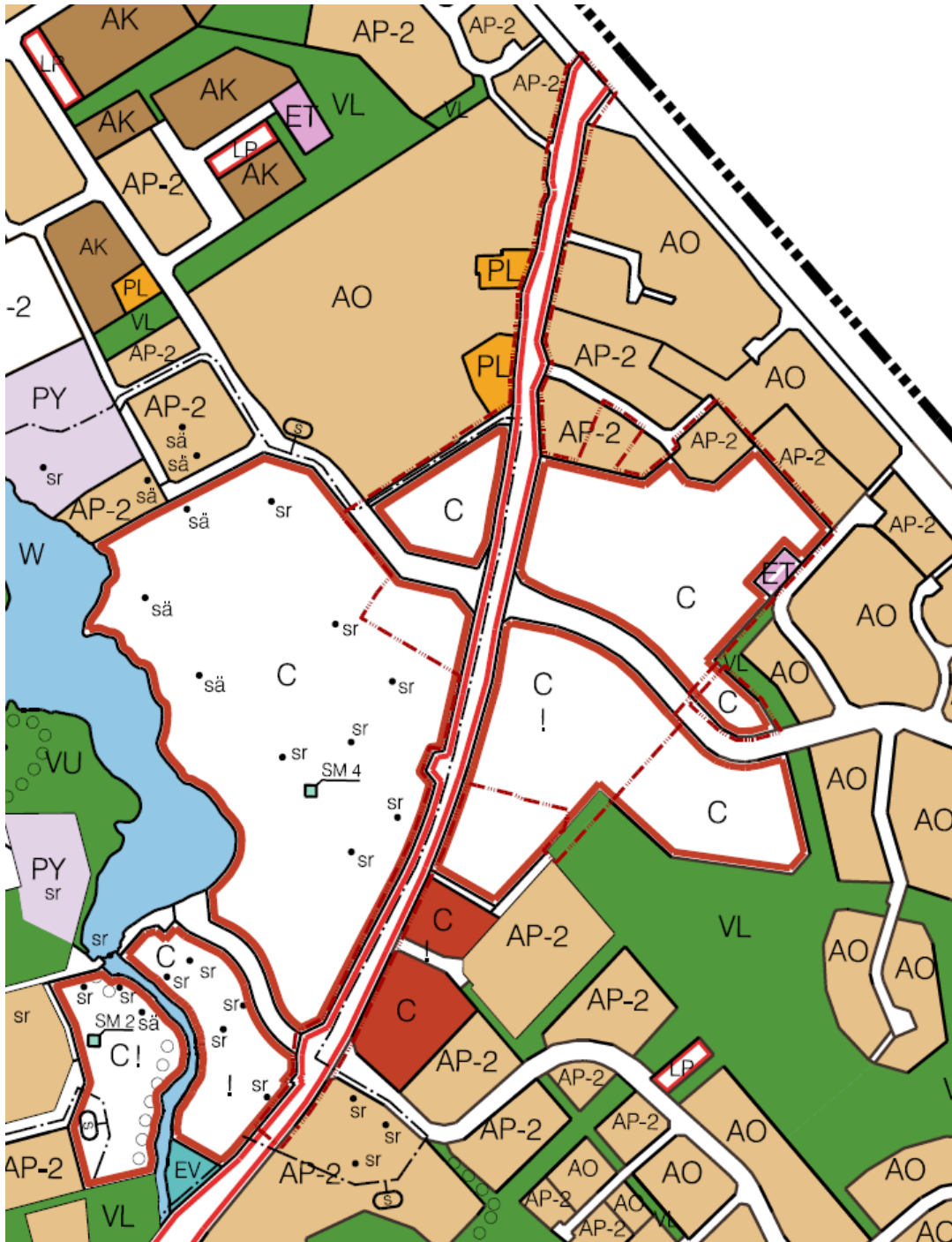
Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia(sr) ja arvokkaita säilytettäviä rakennuksia (sä) ja muinaismuistokohde (SM4) sininen neliö. Vanhan valtatie länsipuoleinen alue on kokonaisuudessaan aluetta(s), jolla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenne ja ympäristö säilytettävä. Huutomerkillä on osoitettu puhdistettava/kunnostettava maa-alue. ET:llä tarkoitetaan yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Asemakaavatyön edetessä kaava-alueen rajaus on pohjoisessa laajentunut Linjatielle saakka, koska Vanha valtatie on tarkoitus ottaa katualueeksi kaavan yhteydessä.

RKY-alue

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY,22.12.2009, Museoviraston sivuilla:

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903





Ote osayleiskaavasta 6.9.2010 , jossa kaavarajaus punaisella pistekatkoviivalla.

Asemakaava

Kellokosken keskustan suunnittelualue on asemakaava-alueella ja rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin kaikilta sivuiltaan.

Suunnittelualueesta pieni osa on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaalan RKY- aluetta Vanhan valtatieen länsipuolelta.

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903

Vanhan valtatieen länsipuolinen HUSin sairaala-alueen korttelin asemakaava on vanhentunut ainakin suojelumääräysten osalta ja tarkastellaan kokonaisuudessaan keskustarakentamisen yhteydessä. Kaavan yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavien rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen lisärakentamistarve korttelissa tarkistetaan vastaamaan koko keskustan kehittymistä. HUSin kortteli 1 on yleisten rakennusten korttelialue (YS), jolla tehokkuus on $e=0.4$ ja kerroskorkeus (IV), sekä yhdellä rakentamisalueella (VI). Toimelan korttelissa 70014 (YS) on Toimelan vanha rakennus, jonka säilyttämistä ja käyttötarkoitusta kaavatyön aikana tarkastellaan ja korttelin kehittämistä ja lisärakentamista huomioidaan kokonaisuutena. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne ja uudisrakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovelluttava rakennuskantaan historiallisiin rakenteisiin ja ympäristöön.

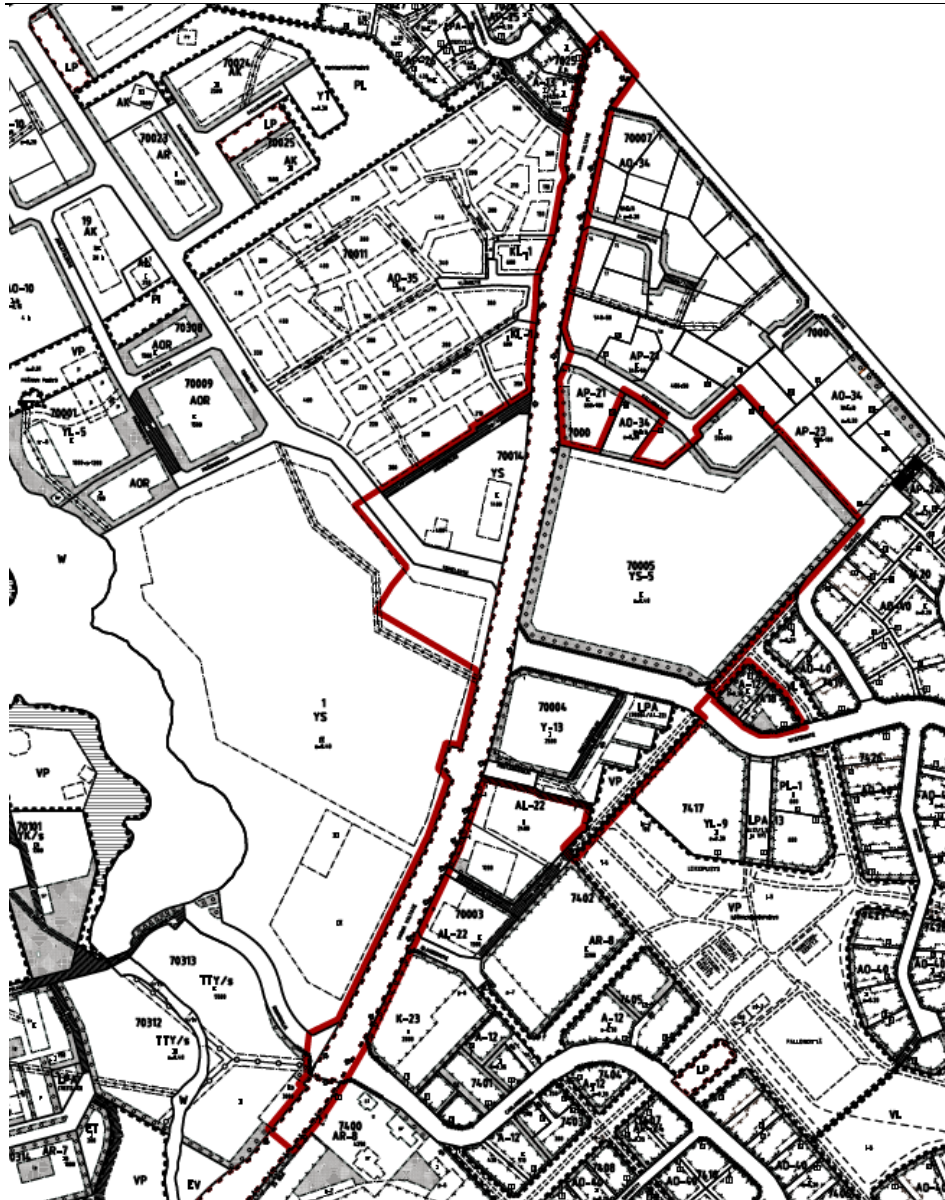
Alueen itäpuolisia alueita koskee 2005 vahvistettu Roinilanpellon alueen asemakaava (kaava nro 3403). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvat kortteli 7417 on (YL) yleisten rakennusten korttelialueeksi varattu, 7401 ja 7402 ovat (A ja AR) korttelialueita joissa on pientalorakentamista ja rivitaloja korttelitehokkuudella $e=0.35$ maksimissaan II kerroksen korkuisena. Nykyisellään korttelissa 7402 on yksikerroksisia rivitaloja ja korttelissa 7401 uudempia kaksikerroksisia pientaloja. Roinilanpellon asemakaava koostuu pääasiassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueista (AO) ja keskeisestä lähiliikuntapuistosta (VL).

Suunnittelualueeseen rajautuu etelässä Kellokosken Ruukin valtakunnallisesti arvokkaaseen teollisuusmiljööseen (korttelit 70313 ja 71312), jonka patoaltaan kautta kulkee merkittävä jalankulku- ja pyörätieyhteys patoaltaan lounaispuolelle. Ruukin asemakaava on vanhentunut, merkintä (TTY/s).

Kaava-alueen pohjoispuolella on asemakaava, jossa kortteli 10011 on Kukkupakan pientaloalue (AO). Sairaala-alueen länsipuolella on pientalovaltainen alue, jonka liikenne tapahtuu Toimelan tien kokoojakadun kautta Vanhalle valtatielle

3. KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN

Kellokosken asemakaava on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on ensimmäisen kerran mainittu vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa. Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmaan 2012-2016 alue on merkitty kärkihankkeeksi. Kellokosken keskustan asemakaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 29.11.-31.12.2012. OASia on päivitetty 30.7.2014 ja aluerajauksen osalta tässä 14.12.2016 OASissa.



Suunnittelualueen rajaus ajantasaisessa asemakaavassa kaavaehdotuksessa.

5. ASEMAKAAVA MUUTOKSEN TAVOITTEET

Kellokosken keskustan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitus osoittaa pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Suunnittelualueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikenneverkossa puoltaa em. tavoitteita. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus määritellään kaavatyon yhteydessä. Merkittävänä tavoitteena on keskustan muotoutuminen toimivaksi kyläksi ja palveluiden sijoittuminen saavutettavaksi liikennemuodosta riippumatta. Toiminnallisen toriauktion mahdollinen sijoittuminen kyläkeskustaan on tutkittava asemakaavatyössä. Asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja parantaa olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiäverkostoja. Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä kyläidentiteetin vahvistamiseen.

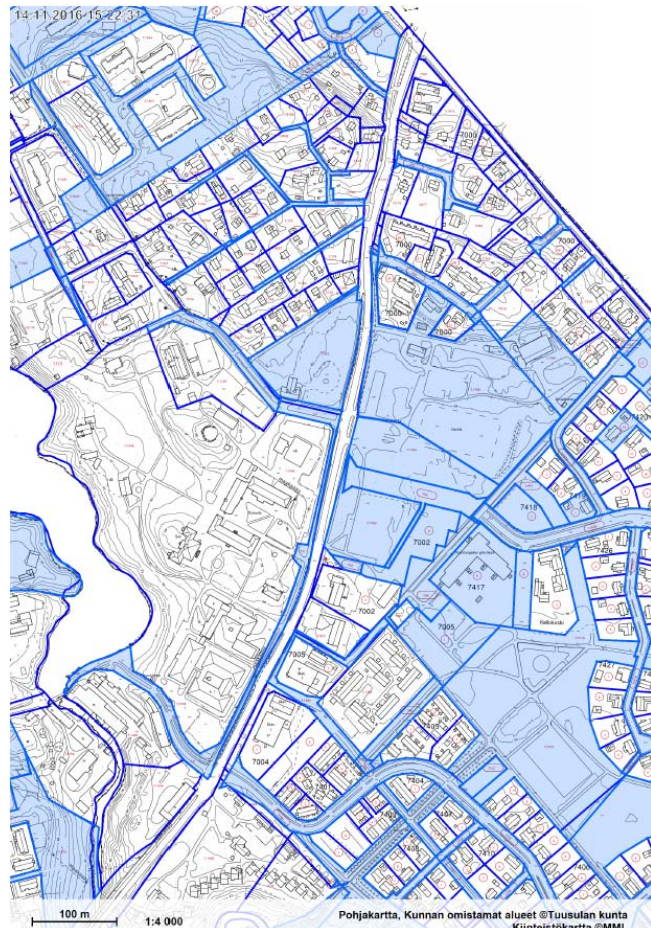
Kaupallisen keskustan vahvistaminen keskusta-alueella Vanhan valtatie varteen ja keskustan liikenneyhteyksien turvaaminen ovat asemakaavan tavoitteita. Vanhan valtatie ja poikittaisliikenteen toimivuutta tutkitaan Toimelantieltä Nystenintielle. Mahdollisen kierto liittymän tilavarauksen ja liittymän sujuvan ajettavuuden takia

Vanhan valtatie länsipuolinen HUSin sairaala-alueen korttelia on tarkasteltu keskustarakentamisen yhteydessä kokonaisuudessaan. Kaavan yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavien rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen lisärakentamistarve tarkistetaan vastaamaan koko keskustan kehittymistä. Kaava-alueella olevat suojeluarvot ja niiden huomioiminen tarkentuvat suunnittelun aikana. HUSin rakennusten suojavien rakennusten osalta määräykset tarkentuvat vaiheittain.

Kaupallisen keskuksen katumiljöön viihtyisyyteen ja keskustamaisuuden luomiseksi suunnitellaan mahdollisesti torimainen alue, jonka sijoittaminen keskeiselle ja kaupunkikuvallisesti toimivalle paikalle on yksi asemakaavan tavoitteista. Pysäköinnin järjestämiseksi keskusta-alueella kaavoitus-työn yhteydessä tutkitaan tasamaan pysäköinnin lisäksi rakenteellista pysäköintiä korttelialueilla. Viheralueiden toimivuutta ja jatkuvuutta keskustan läpi sairaala-alueen ja Ruukin alueiden suuntaan tutkitaan kaavoituksessa. Kellokosken keskustan jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksistä merkittävänä pidetään Ruukin patoaltaan yhteyttä, johon myös keskustan kevyenliikenteen yhteydet tulee yhtyä.

6.MAANOMISTUS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen maanomistajien kanssa voidaan tehdä maankäyttösopimukset kunnanvaltuuston hyväksymän maapolitiikan mukaisesti. Kaava-alueen rajausta on tarkennettu työn kuluessa. Asemakaavaluonnoksesta ehdotukseen kaava-alue on pienentynyt.



Kunnan maanomistus sinisellä.

7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9§:n mukaisesti. Kaavan vaikutukset arvioidaan suhteessa rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön, kulttuuriympäristön arvojen säilyvyyteen ja virkistys-mahdollisuuksiin sekä kaavatalouteen, palveluihin, liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

Vaikutusten arviointi

Arviointituloksista raportoidaan kuten MRA 17§:ssä säädetään. Vaikutusarviointit liitetään kaavaselostukseen ja niitä korjataan asiantuntijoiden, viranomaisten ja osallisten antamien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tarpeen mukaan.

Vaikutusten arviointiin osallistuminen

Osalliset voivat osallistua myös arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista. Osallisten on mahdollista osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolojen aikana.

8. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alla olevaa osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

Kellokosken keskustan asemakaavatyössä keskeisiä osallisia ovat mm.:

- Alueen asukkaat
- Alueen maanomistajat
- Alueella työskentelevät ja alueella toimivat yritykset
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt, kuten

Me Kellokoskelaiset ry, Kellokosken Yrittäjät ry, Kellokosken-Linjamäen pienviljelijäyhdistys ry, Kellokoskiseura ry
Keskisen Uudenmaan Kehittämisyhdistys KEHU ry, Tuusulan ympäristöyhdistys ry, Tuusula Seura ry, Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS).

- Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet

Tuusulan kunnan rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, kasvat-
us- ja koulutuslautakunta, kulttuurilautakunta, nuorisolautakunta, liikuntalautakunta, maankäyttö-
ja karttapalvelut,

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, ikäihmisten neuvosto, lapsi- ja perheasiainneuvosto, vammaisneuvosto,
Uudenmaan elinkeino, -liikenne- ja ympäristökeskus(ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan
maakuntamuseo, Museovirasto, Fortum sähkönsiirto Oy, Fortum Power & Heat, Fingrid OYJ, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Puhelinyhtiöt, Mäntsälän kunta. Järvenpään kaupunki, Hyvinkään kaupunki.

9. SUUNNITTELUN VAIHEET

| Kaavoituksen vaihe | Kuvaus | Tavoite-aikataulu |
|--------------------|--|-------------------|
| Vireille tulo | Kuulutus | loppuvuosi 2012 |
| OAS | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä mielipiteiden esittämistä varten. Tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. | loppuvuosi 2012 |
| Luonnos | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaluonnos <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta | 2014 |
| | Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdesä ja kunnan ilmoitustaululla. Alueen maanomistajille ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta kirjeitse. Osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen nähtävilläolon aikana kirjallisesti tai suullisesti. Pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta. järjestetään yleisötilaisuus | 2014 |
| | Kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi. | |
| Ehdotus | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavaehdotus <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus | 2016 |
| Asemakaava | Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti <ul style="list-style-type: none"> Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustelun kannanoton muistutukseensa. Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta järjestetään yleisötilaisuus | 2017 |
| | Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi. | |
| Asemakaava | Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus kunnanvaltuusto | 2017 |
| | Valitusaika 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä. | |
| Voimaantulo | Kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla. | 2017 |

9. TIEDOTUS JA OSALLISTUMINEN

TUUSULAN KUNTA, Kellokoski kunnanosa 404

Kellokosken keskusta, asemakaavan muutos, nro 3448

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 12.11.2012 |
| päivitetty (luonnos) | 30.7.2014 |
| päivitetty (ehdotus) | 14.12.2016 |

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuu-
lutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen maanomistajalle ja rajanaapureille tiedotetaan
kaavan luonnosvaiheesta kirjeitse. Halutessaan myös mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat
tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Osalliset voivat jättää luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti
suunnittelijalle. Mielipiteiden toivotaan kuitenkin olevan kirjallisia. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloai-
kana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen
kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto te-
kevät päätöksensä esitetystä asemakaavasta.

Asemakaavaluonnoksesta on järjestetty yleisötilaisuus 1.10.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin, aikatauluun ja kaavoitettavan alu-
een rajaukseen voi tulla muutoksia suunnittelun kuluessa.

Lisätietoja kaavasta antaa:

kaavanlaatija: Maria Suutari-Jääskö, kaavasuunnittelija
käyntiosoite: Hyryläntie 16, 3.kerros, C-siipi
postiosoite: PL 60, 04301 TUUSULA
sähköposti: maria.suutari-jaasko@tuusula.fi
puhelin: (09) 8718 3517 tai 040- 314 3517

PÖYTÄKIRJA 29.10.2013

**ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU
KELLOKOSKEN KESKUSTA, ASEMAKAAVAN MUUTOS**

AIKA Keskiviikko 23.10.2013 klo 14-16

PAIKKA Tuusulan kunnantalo, valtuustosali
Hyryläntie 16

| | | |
|----------|-----------------------|---------------------------------|
| KUTSUTUT | Jussi Heinämies | Uudenmaan ELY -keskus |
| | Henrik Wager | Uudenmaan ELY -keskus |
| | Hannu Palmén | Uudenmaan ELY -keskus |
| | Riitta Murto-Laitinen | Uudenmaan liitto |
| | Sanna Jylhä | Uudenmaan liitto |
| | Sari Saresto | Keski-Uudenmaan maakuntamuseo |
| | Helena Taskinen | Museovirasto |
| | Lauri Pouru | Mäntsälän kunta |
| | Risto Mansikkamäki | Keski-Uudenmaan ympäristökeskus |
| | Hannu Haukkasalo | Tuusulan kunta |
| | Kaija Hapuoja | Tuusulan kunta |
| | Jukka Sahlakari | Tuusulan kunta |
| | Maria Suutari-Jääskö | Tuusulan kunta |
| | Anne Toivanen | Tuusulan kunta |
| | Heikki Väänänen | Tuusulan kunta |

ASIAT

1. Kokouksen avaus

Kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo avasi kokouksen. Kokouksen puheenjohtajaksi nimettiin ylitarkastaja Jussi Heinämies Ely:stä ja sihteeriksi kaavasunnittelija Maria Suutari-Jääskö Tuusulan kunnasta.

2. Kellokosken keskusta, asemakaavan muutos

Heinämies totesi viranomaisneuvottelun tarpeellisuuden johtuvan siitä, että kyseessä on tyypillinen viranomaisneuvottelukaava johtuen valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Suunnittelualue on osa Marieforsin Ruukin ja Kellokosken sairaalan RKY-aluekokonaisuutta, rajautuen etelässä Ruukkiin ja Kellokosken sairaala-alue kuuluu suunnittelualueeseen.

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavasuunnittelija Suutari-Jääskö esitteli lähtökohdat ja tavoitteet.

- o kunnan maanomistus Vanhan valtatie itäpuolella
 - o toimiva sairaala-alue RKY alueella
 - o lainvoimainen osayleiskaava
- tavoitteet:
- o tavoitteisiin tulisi lisätä, että uudisrakentamisen tulee soveltua oleviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin

Käyty keskustelu

Osallisten määrän laajuus tuntui riittävältä, Hyvinkään kaupungin tarpeellisuutta voisi harkita, kun HUS Kellokosken sairaala on siirtynyt Hyvinkään sairaanhoitoalueesta osaksi HYKSin sairaanhoitoaluetta joulukuussa 2012. Järvenpään kaupunki todettiin kuitenkin kuuluvan kuultavien osaan kuten Mäntsäläkin mahdollisten kaupallisten vaikutusten osalta. Haukkasalo kertoi että Tuusulassa käytetään yleisesti sosiaalista mediaa suunnitteluun osallistamisessa, jokaisella kaavalla on kunnan sivulla osoite.

Haukkasalo käytti puheenvuoron, jossa kertoi pääosan alueesta kuuluvan kunnan omistukseen. Eteläosan nykyisen kaupallisen keskuksen osalta neuvotellaan parhaillaan kaupallisten lähtökohdista ja niihin liittyvissä sopimusneuvotteluista johtuen ollaan aikataulullisesti hieman myöhässä. Luonnos siirtyy alkuvuodelle 2014. Kaavaluonnoksia on tarkoitus esittää useampi vaihtoehto, viranomaisneuvottelun kokouskutsun liitteenä oli jo alustavia suunnitelmia mukana.

Kellokosken sairaalan lisärakentamistarvetta nykyisen kaavan lisäksi tällä tietoa ei tarvittaisi HUSille, mutta sijainnin tarkistaminen sairaalatoimintojen kehittämisen osalta tulisi mahdollistaa asemakaavassa. HUSin psykiatrian selvitys toimintojen sijoittumisesta tulevaisuudessa valmistuu helmikuussa 2014.

Alue on kokonaisuutena riittävä kaava-alueeksi vaikka Mariefors Ruukki ei ole mukana asemakaava-alueessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- o maakuntakaavassa uusi vaihe, joka tulee täydentää OASiin; siinä todetaan lainvoimainen maakuntakaava Kellokosken osalta
- o tulee korjata että suunnittelualue on osa RKY –aluetta, ei ainoastaan rajaudu siihen
- o osayleiskaavakarttaan voisi rajata myös asemakaava-alueen rajat
- o tarvitaan viranomaisneuvottelu suunnitteluvaiheessa

- o Maanomistus ja maankäyttösopimus-kohtaan HUSin tai kunnan suurelta osin. Sekä joidenkin maanomistajien kanssa kaavoituksen käynnistämissopimukset ovat kesken.
- o Arvioitavat vaikutukset- kohtaan tulisi konkretisoida millä tavalla ja mitä arvioidaan

3. Viranomaisten kommentit

Sarkomaa kysyi että onko Vanhaa valtatieä ajateltu muuttaa jatkossa. Kyllä on. OASia tulee päivittää kaava-alueen laajentamisesta Linjatielle (Mäntsälän rajalle) saakka. Toivanen kertoi, että Vanha valtatie tulee katuna kaavaan ja pyörä- ja jalankulkutie jatkaminen Linjatielle on tarkoitus mahdollistaa molemmin puolin katua. Tavoitteena on muuttaa katu keskustamaiseksi pääkaduksi, jossa myös istutuksia.

Palmén huomautti onko tottunutta neuvottelijaa, joka saisi kaupalliset sabloonat muuttamaan mm. pysäköinnin osalta. Pysäköintiä kauppojen edessä suositellaan mietittävän nykyisestä (laajasta kaupan edessä tapahtuvasta) tavasta poikkeavasti. Liikenneturvallisuuden kannalta sisääntulo ja poismeno tulisi olla eri kohdissa, jotta tarpeetonta edestakaista liikennettä vältettäisiin. Haukkasalo kertoi että alustavasti kauppaliikkeiden kanssa on neuvoteltu alueen kaavoituksesta. Melu tulee selvittää Vanhan valtatieen osalta koko asemakaava-alueella. Yhtenäistä taajamaa Ohkolan kanssa, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet.

Haukkasalo kysyi, että onko mahdollista näyttää eri aluerajauksia kaavaluonnoksessa. Heinämies totesi että alue tulisi olla aluksi mahdollisimman laaja aluerajaukseltaan ja jatkossa sen voi pienentää osiin. Laajemmasta alueesta on mahdollista omistajien arvioida vaikutuksia.

Osayleiskaava menee maakuntakaavan edelle lainvoimaisuudessa.

Museovirasto on lähettänyt ennakkoon muinaisjäännöksen paikkatiedot ja edellyttää aluerajauksen merkitsemistä kaavaan.

Maakuntamuseo on edellyttänyt, että Kellokosken sairaalasta tehdään rakennushistoriallinen selvitys, joka on parhaillaan tekeillä. Selvitys sisältää rakennusten ja ympäristön tarkastelua alueesta. Maakuntamuseo on mukana kaavamääräysten arvottamistyössä, jotta turvataan sekä rakennusten riittävä suojelutavoitteet, että toimivan sairaalaympäristön mahdolliset muutostarpeet. Y-merkinnän sisältöä on pohdittava siten, että saako rakennuksia vuokrata ja näin mahdollistaa esim. myös yksityisten hoivapalveluiden tarve mikäli sairaalatoimintojen tarve pienenee joissain rakennuksissa. Vastaavasti toiminnan turvaamiseksi lisärakennuspaikkojen kartoittamisesta huolehditaan asemakaavalla.

Rantapenkereiden eroosion varalta tulva- ja hulevesiongelmien varautuminen ja niiden selvittäminen on tarpeellista. Keskusteltiin Ruukin pohjapatoaltaasta ja ruoppauksen tarpeesta sen kohdalla, alue ei kuulu kuitenkaan tähän kaava-alueeseen. Virkistysmahdollisuuksien turvaaminen pitkällä aikavälillä Keravajoen altaan ympäristössä nähtiin tarpeellisena. Se on osa melontareitistöä, joka on yksi vetovoimatekijä alueella Kulkureittien ja rantaan pääsyn mahdollistamista kaavassa sairaala-alueen läpi pidettiin hyvänä asiana, HUS on ottanut asiaan myönteisen kannan.

Pilaantuneiden maiden puhdistustilanne otettiin esille. Tulee varautua puhdistamaan laajempia alueita, mikäli muita löytöjä alueella tulee kuin jo puhdistetut entisen HUSin kasvihuoneiden paikat Vanhan valtatie itäpuolella kunnan omistamalla maalla. Alustavissa luonnossuunnitelmissa niiden paikalla sijaitsee torialueita.

Vaikutusten arvioinneissa tarkennuksia ja avauksia tulisi tehdä liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen koskevissa asioissa, joissa ohjattiin tutkimaan Liikennesuunnittelu kaavoituksessa -teosta. Jäsentymättömän tien suunnittelua kaupunkimaisena katuna ilmeen kannalta olisi kylän kehittämisen kannalta tarpeen.

Sairaalan tulevaisuuden vaikutusten arviointia tulisi olla mukana myös OASissa.

Tämän kaavan myötä tulee Kellokoskelle lisää asukkaita noin 600-1000 asukasta nykyisen lisäksi. Tulee tutkia onko kivijalkakaupan mahdollistaminen tällä väkimäärän lisäyksellä mahdollista.

4. Jatkotoimenpiteistä sopiminen

Kaava on sen verran merkittävä RKY-alueen takia, että asemakaavasta tulee järjestää suunnitteluvaiheen viranomaisneuvottelu lausuntomenettelyn lisäksi.

5. Muut mahdolliset asiat

Kokous päättyi 15.00.

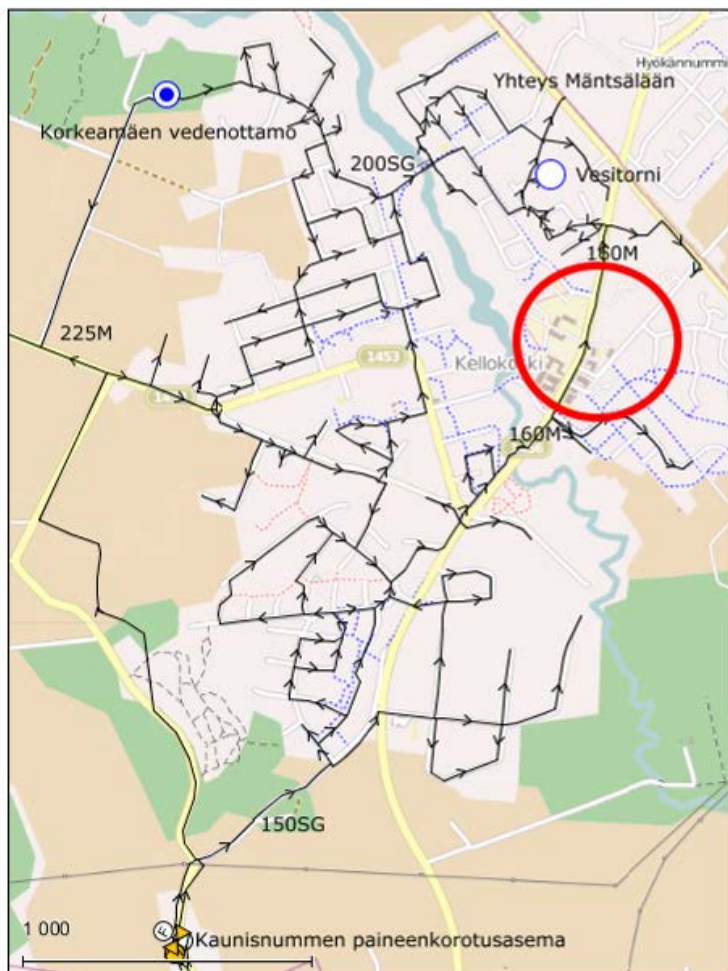
Maria Suutari-Jääskö
kaavasuunnittelija
p. 040-3143517



Kellokosken keskustan asemakaava Vesihuollon nykytila 2014

1 Vesijohtoverkko

Kaava-alueen sijainti verkostossa on esitetty seuraavassa kuvassa.



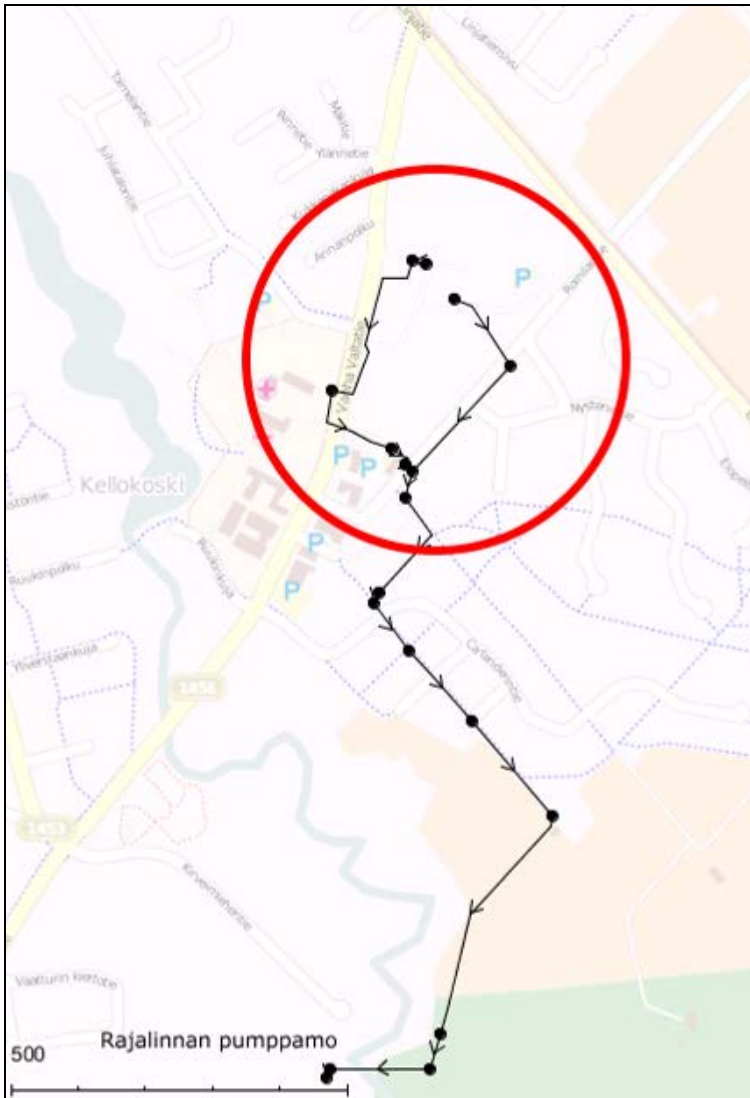
Kaava-alue kuuluu Kellokosken painepiiriin, jossa painetaso on noin 95..100 mmp (N43). Keskimääräinen verkostopaine suunnittelualueella maantasossa on noin 4 bar.

1000 asukkaan ja suunniteltujen perustoimintojen (kaupat, päiväkodit, koulut jne.) ennustettu keskimääräinen vedenkäyttö on noin 2 l/s (mitoitusvirtaama noin 9 l/s). Vesijohdot ovat alueella suhteellisen väljät nykytilanteessa ja kaava-alueelle saadaan vettä kahdesta suunnasta, joten uusille runkolinjoille ei ole tarvetta (160M, kapasiteetti noin 15 l/s).



2 Jätevesiverkko

Alueen viemäriverdet ohjautuvat länsipuolelta sairaalan alueen viemäriverkostoa pitkin (koot, korot ja sijainti epävarmoja) ja itäpuolelta Roinilantien varren 300B-viemäriin kautta kohti Rajalinnan jätevedenpumppaamoa (max n. 120 l/s). Seuraavassa kuvassa on esitetty viemäreiden runkolinjat Rajalinnan pumppaamolle.

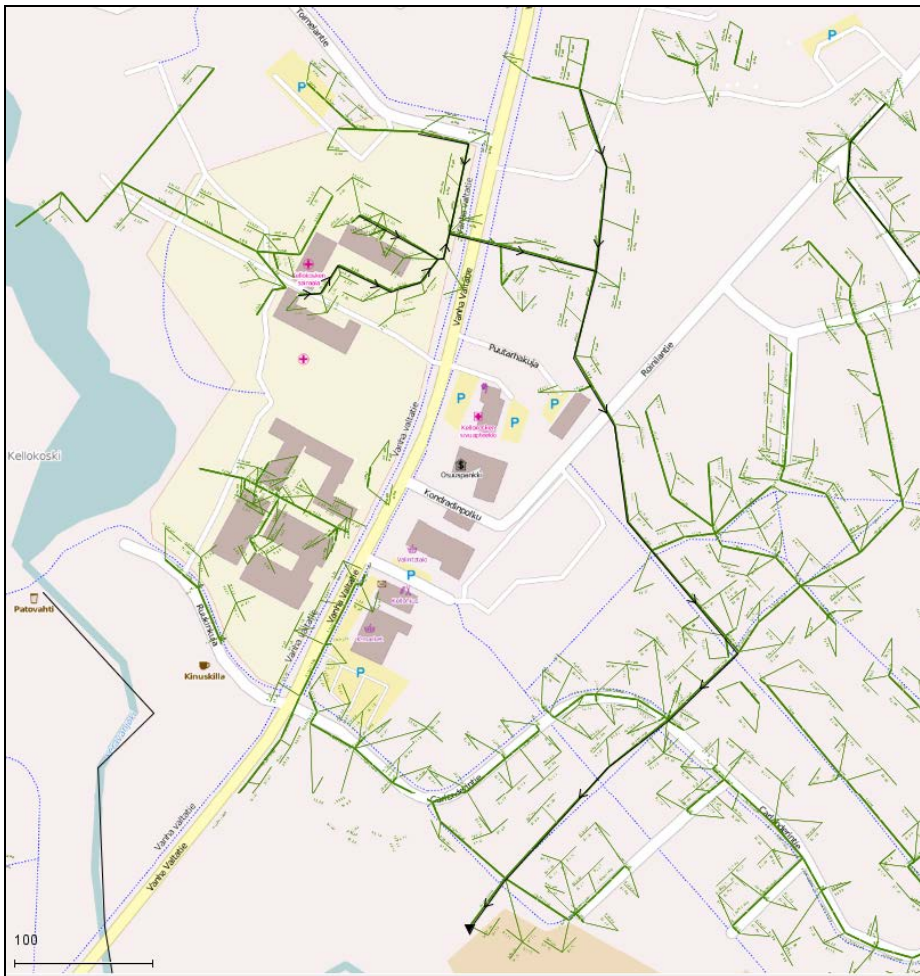


Mitoitusvirtaama Rajalinnan pumppaamolle kaava-alueen suunnasta nykytilanteessa on noin 20 l/s ja ennustetilanteessa noin 23 l/s. Normaalitilanteessa viemäriin kapasiteetti riittää hyvin myös ennustetulla viemäriveresimäärällä. Ongelmia Kellokosken vanhassa viemäriverkostossa aiheuttaa runsaat vuotovedet rankkasateilla ja lumien sulamisen aikaan. Ennen alueen toteutusta on alueelta Rajalinnan pumppaamolle johtava runkolinja tutkittava ja mahdollisesti saneerattava.

3 Hulevesiverkosto

Kaava-alueen hulevedet ohjautuvat hulevesiviemäriä (400VRA/450M/900M) pitkin Keravanjokeen.

Alueen sisäinen hulevesiverkosto on vanhaa. Seuraavassa kuvassa on korostettu hulevesiputket kaava-alueelta purkupaikkaan saakka.



Linjauksia voi siirtää ja mahdollisuuksien mukaan lisätä avuomien osuutta. Roinilantien alitse menevä osuus 400VRA on perusteltua uusia samalla, koska kapasiteetti ei tule riittämään uuden alueen vesille, ja putki on vanha. Hulevesien laatu vaikuttaa suoraan Keravanjoen kuormitukseen, joten maanpäälliset hulevesien viivytyksaltaat ovat suositeltavia.

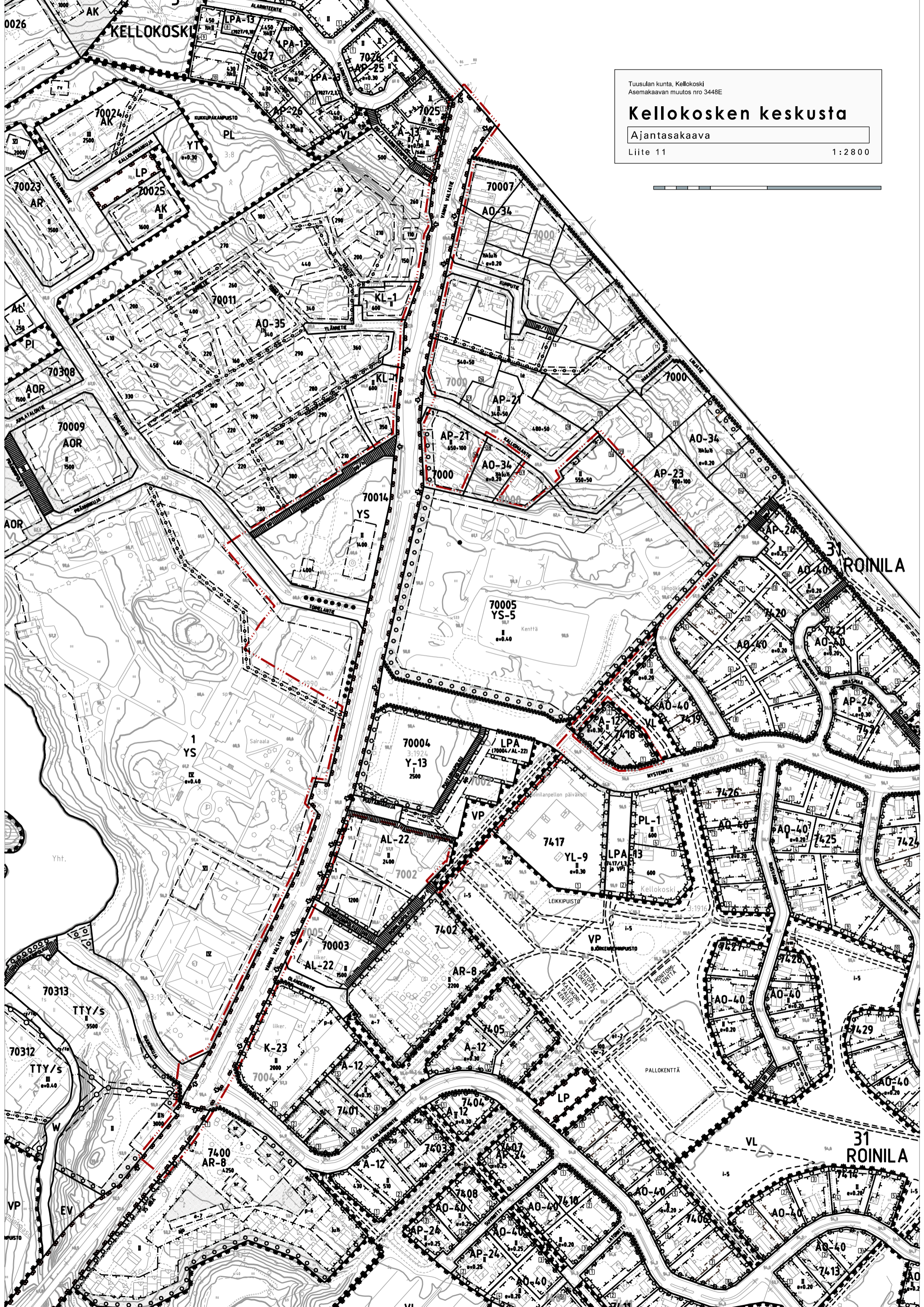
Tuusulan kunta, Kellokoski
Asemakaavan muutos nro 3448E

Kellokosken keskusta

Ajantasakaava

Liite 11

1:2800



Vastaanottaja
Tuusulan kunta

Asiakirjatyyppi
Kaupan palveluverkkoselvitys, loppuraportti

Päivämäärä
5.2.2016

KELLOKOSKI **KAUPAN PALVELUVERK-** **KOSELVITYS**

KELLOKOSKI KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS

Päivämäärä **05/02/2016**
Laatijat **KTM Tiina Kuokkanen, KTM Eero Salminen**
Tarkastaja **FM Kimmo Koski**
Kuvaus **Raportti**

Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

\\rfiespds01\jumbo\urban\projektit\Tuusula\2016\Kellokosken_kaupallinen_selvitys_1510023636\Raportti\Kellokosken_kaupallinen_selvitys_loppuraportti_4.2.2016.docx

SISÄLTÖ

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | LÄHTÖKOHDAT | 1 |
| 1.1 | Lähtökohdat ja tavoitteet | 1 |
| 1.2 | Tarkastelualue | 1 |
| 2. | VÄHITTÄISKAUPPA KELLOKOSKELLA | 1 |
| 2.1 | Vaikutusalue | 1 |
| 2.2 | Kellokosken asema seudullisessa kaupan verkostossa | 2 |
| 2.3 | Kellokosken vähittäiskauppa | 5 |
| 2.4 | Vähittäiskaupan liikevaihto ja ostovoiman siirtymät | 7 |
| 2.5 | Vähittäiskaupan hankkeet | 9 |
| 3. | VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET | 10 |
| 3.1 | Väestö | 10 |
| 3.1.1 | Väestön määrä ja mennyt kehitys | 10 |
| 3.1.2 | Väestöennuste | 11 |
| 3.1.3 | Ikärakenne | 12 |
| 3.2 | Työpaikat | 13 |
| 3.2.1 | Työpaikkojen määrä ja mennyt kehitys | 13 |
| 3.2.2 | Kellokosken sairaalan lakkauttamisen vaikutukset | 14 |
| 3.3 | Vähittäiskaupan ostovoima | 15 |
| 3.3.1 | Ostovoiman arvioinnin lähtökohdat | 15 |
| 3.3.2 | Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu | 16 |
| 4. | VÄHITTÄISKAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISTARPEET JA MAHDOLLISUUDET | 17 |
| 4.1 | Liiketilan lisätarve | 17 |
| 4.2 | Päivittäistavara-kaupan kehittäminen | 19 |
| 4.3 | Erikoistavara-kaupan ja palveluiden kehittäminen | 20 |

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Tuusulan kunta on laatimassa Kellokosken keskusta-alueelle asemakaavaa: asemakaavaehdotus on tulossa nähtäville keväällä 2016. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa taajamarakentamiseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet osoitetaan pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen.¹

Tämän selvityksen tavoitteena on antaa kuva Kellokosken palveluiden kehittämistarpeista. Asemakaavoitusta varten laaditaan arvio Kellokosken tulevasta kaupan ja palveluiden mitoitusarpeista toimialoitain: päivittäis- ja erikoistavarakauppa sekä muut kaupalliset palvelut. Aikaisempi Kellokosken kaupallinen selvitys on vuodelta 2007, joten kaupallinen selvitys vaatii päivitystä.

1.2 Tarkastelualue

Selvityksessä tarkasteltava alue kattaa asemakaava-alueen laajemman alueen, Kellokosken taajaman lähiympäristöineen. Selvityksessä varsinaisten kehittämisehdotusten osalta keskitytään kuitenkin Kellokosken ydinkeskustaan asemakaava-alueelle.

Kellokosken keskustan kaakkoispuolella sijaitsevan Rajalinnan yritysalue ei kuulu asemakaava-alueeseen ja se on rajattu tarkemman tarkastelun ulkopuolelle. Alueen kehittämismahdollisuudet kaupan näkökulmasta yleisellä tasolla tuodaan kuitenkin esille.

Tarkastelualue sijaitsee usean kuntarajan leikkauskohdassa: Kellokosken taajaman pohjoisosa (Höykännummi) kuuluu Mäntsälän kuntaan. Etäisyys Mäntsälän keskustaan on em. alueilta yli 15 kilometriä, joten Kellokoski on ensisijainen asiointialue lähipalveluiden osalta. Myös alueen taajamarakenne jatkuu yhtenäisenä kuntarajan yli ja koko taajamaa kehitetään yhtenäisenä alueena kuntarajasta riippumatta kuntien välisillä keskinäisillä sopimuksilla. Höykännummen puolelle ei esimerkiksi tule omaa yläkoulua vaan Tuusulan puolella sijaitsevaa koulukeskusta laajennetaan koko taajaman oppilaita varten kotikunnasta riippumatta². Kellokosken taajaman toissijaiselle vaikutusalueelle jää niin myös Järvenpäälle kuuluvia alueita. Vaikutusalue on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa 2.1.

2. VÄHITTÄISKAUPPA KELLOKOSKELLA

2.1 Vaikutusalue

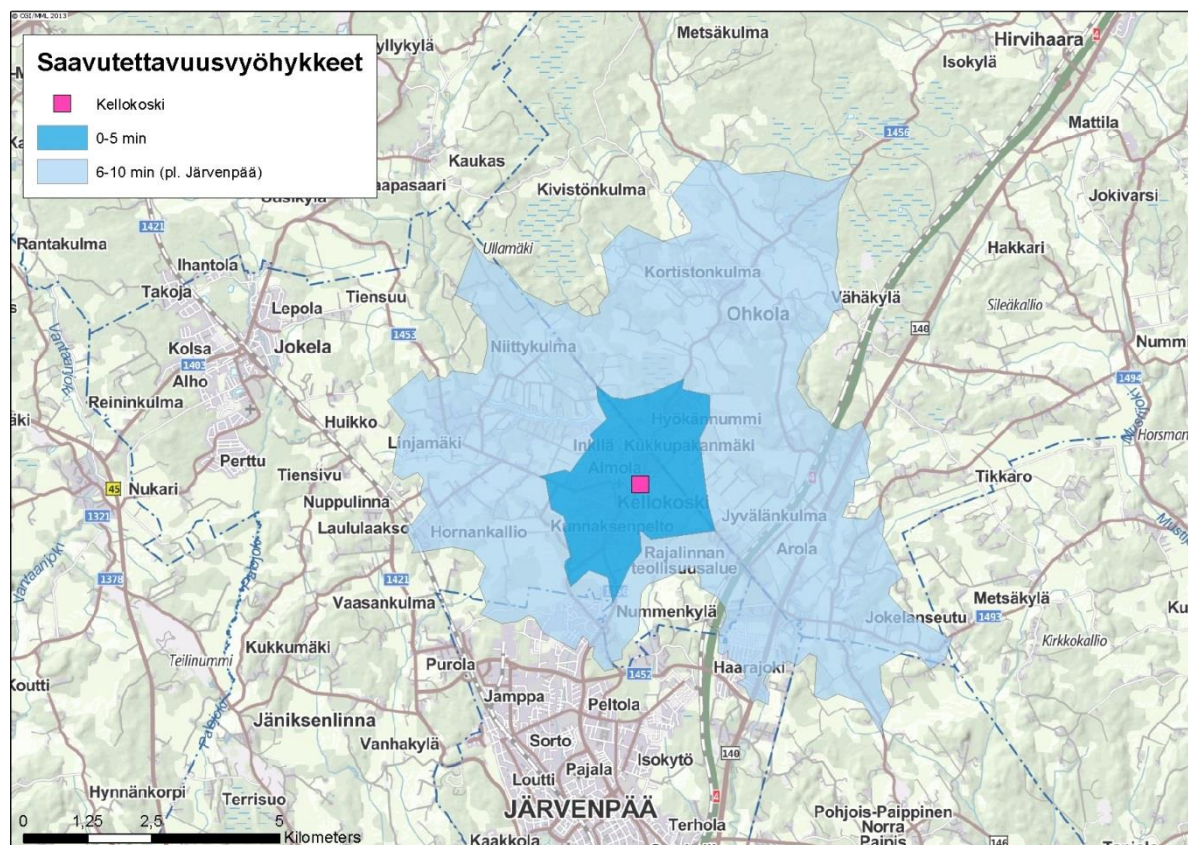
Kellokoski sijaitsee Pohjois-Tuusulassa ja etäisyys Tuusulan keskustaan (Hyrylä) on linnuntietä noin 16 kilometriä. Ajoaika Kellokoskelta Hyrylään on Google Maps -karttapalvelun mukaan 20-25 minuuttia. Kellokoski sijaitseekin lähempänä naapurikunnan, Järvenpään keskustaa: linnuntietä etäisyys noin 6-7 km ja ajoaika reilut 10 minuuttia.

Seuraavalla kartalla (Kuva 1) on esitetty Kellokosken saavutettavuus henkilöautosaavutettavuutena. Kellokoski ei sijaitse raideyhteyden varrella, joten saavutettavuustarkastelua henkilöautolla voidaan pitää riittävänä kaupallisen selvityksen tarkoituksiin. 5 minuutin ajoaikavyöhykkeen sisään mahtuu koko Kellokosken taajama ja sitä pidetäänkin tässä selvityksessä Kellokosken lähi-vaikutusalueena, josta valtaosa Kellokosken asiakkaista tulee.

¹ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kellokosken keskusta, asemakaava muutos nro 3448, Tuusulan kunta, 12.11.2012.

² Lähde: Maria Suutari-Jääskö, kaavasuunnittelija, Tuusulan kunta, 21.1.2016.

Toissijaiseksi vaikutusalueeksi, josta Kellokoskelle voidaan olettaa suuntautuvan myös jonkin verran asiointia, on määritelty 6-10 minuutin ajoaikavyöhyke Kellokoskelle pois lukien Järvenpään keskusta ja sen lähialueet. Saavutettavuusvyöhykkeestä rajattiin pois ne alueet, joista toinen suurempi tai samankokoinen keskus on saavutettavissa nopeammin. Ei ole todennäköistä, että Kellokoskella asioidaan niiltä alueilta, joista tarjonnaltaan monipuolisempi Järvenpään keskusta on saavutettavissa nopeammin tai samassa ajassa. Toissijaisen vaikutusalueen raja on suuntaa-antava ja erityisesti Kellokosken koillispuolelta asiointia voi suuntautua Kellokoskelle laajemmaltakin alueelta.



Kuva 1 Kellokosken saavutettavuus: 5 ja 10 min ajoaikavyöhykkeet

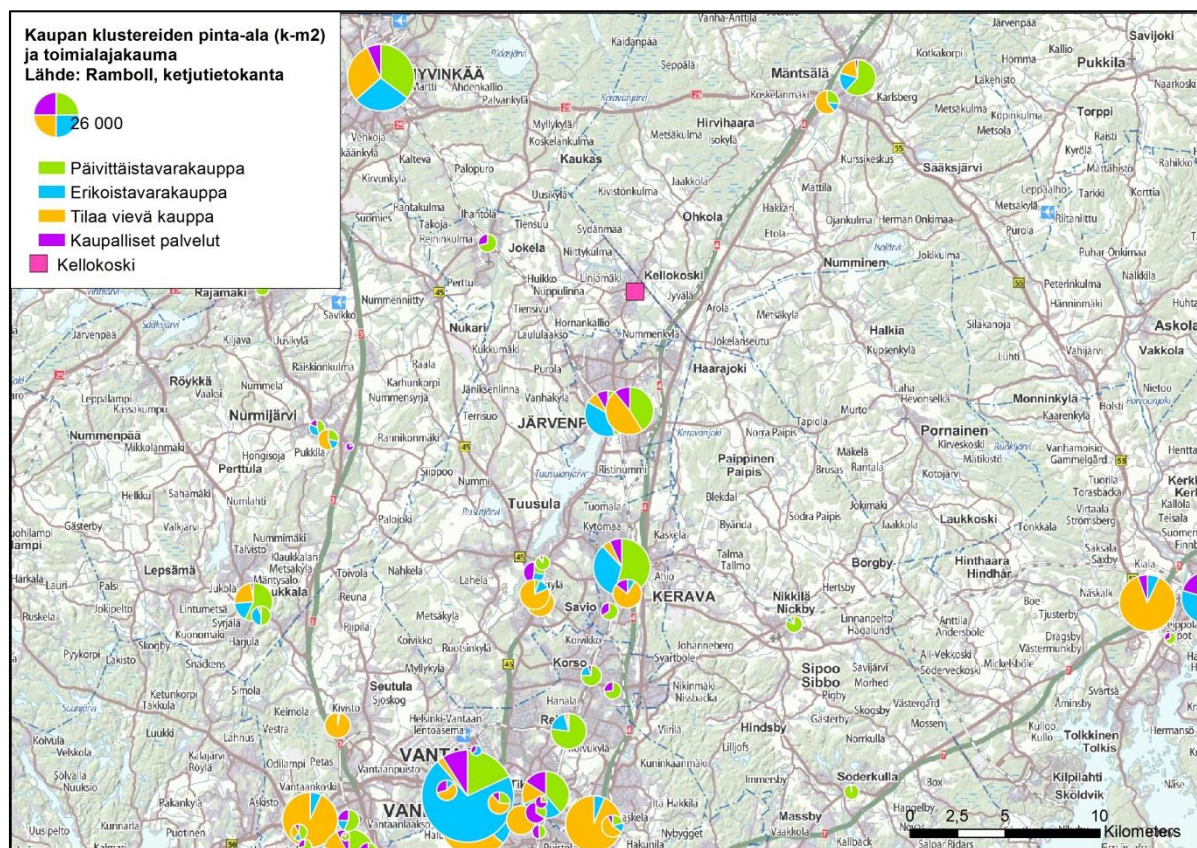
2.2 Kellokosken asema seudullisessa kaupan verkostossa

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Ympäristöministeriön vahvistama 30.10.2014) Kellokoski on luokiteltu kuntakeskukseksi, jonka vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 000 k-m². Kellokosken kanssa saman merkinnän ovat saaneet myös muut vastaavat kuntien alakeskukset, kuten Jokela Kellokosken luoteispuolella, ja pienten kuntien kuntakeskukset.

Seuraavassa kartassa (Kuva 3) on esitetty lähialueen merkittävimmät kaupalliset keskittymät kerrosalan ja toimialajakauman suhteen teemoitettuna. **Kaupallisen keskittymän** muodostavat ne alueet, joissa on vähintään neljä vähittäiskaupan tai palveluiden ketjumyymälää ja myymälöiden välinen etäisyys jää alle 300 metriin. Kellokoski ei tässä tarkastelussa nouse esille kaupallisena keskittymänä. Kartan tiedot perustuvat Ramboll Finland Oy:n ketjutietokannan sijaintitietoihin sekä pinta-ala-arvioihin. Kartalla esitetyistä kaupan eri toimialoista päivittäistavara-kauppa tarkoittaa.. Tilaa vaativa erikoistavara-kauppa tarvitsee nimensä mukaisesti paljon tilaa myytävien tavaroiden luonteen vuoksi (vrt. huonekalut, rakennustarvikkeet jne.) ja se on myös enemmän riippuvainen autolla asioivista asiakkaista verrattuna muuhun erikoiskauppaan. **Tilaa vaativaan erikoistavara-kauppaan** kuuluvat toimialat ovat huonekalukauppa, rautakauppa, rakenteellinen sisustuskauppa, kodintekniikkakauppa, puutarha- ja maatalouskauppa, venekauppa ja moottori-

ajoneuvojen sekä niiden tarvikkeiden kauppa. Myymäläkonseptit ovat kuitenkin kehittyneet niin, että monissa myymälöissä myydään yhä enemmän mutakin kuin paljon tilaa vaativaa erikoistavaraa ja tuotevalikoima lähestyy perinteisen keskustahakuisten erikoiskauppojen tuotevalikoimaa. Kuvassa 3 termillä erikoistavarakauppa viitataan ns. **keskustahakuiseen erikoistavarakauppaan**, jolla tarkoitetaan perinteistä ja monipuolista, tyypillisesti kaupunki- tai kuntakeskukseen tai kauppakeskuksiin sijoitettavaa, erikoistavaran ja niihin liittyvien palveluiden kauppa. Tarkkaa määritelmää keskustahakuisesta erikoistavarakaupasta ei ole, vaan sillä tarkoitetaan yleisesti erikoiskaupan aloja, jotka eivät ole kaupunkikeskustojen ulkopuolelle sijoitettavaa tilaa vaativaa kauppa. Tärkeimpiä tuoteryhmiä ovat mm. muoti-, urheilu-, kirja- ja optisen alan ja vapaa-ajan kauppa.

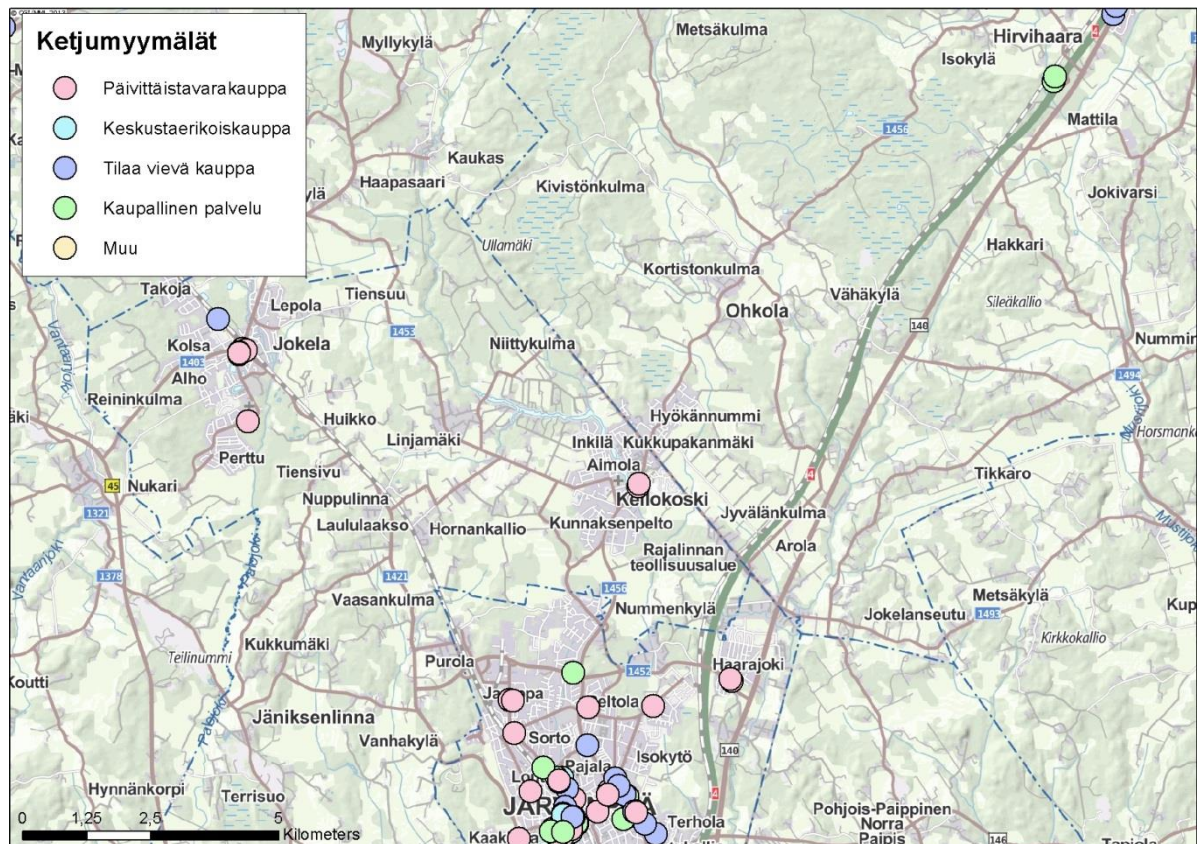
Kartalla (Kuva 3) on esitetty ainoastaan ketjuihin kuuluvat toimijat, mutta alueiden keskinäiset suhteet tulevat kartasta hyvin ilmi; Kellokosken lähimmät kaupallisesti merkittävät keskittymät sijaitsevat pohjoisessa Mäntsälässä ja Hyvinkäällä sekä etelässä Järvenpää, Hyrylä ja Kerava. Tarkastelualueen merkittävin kaupallinen keskittymä sijaitsee Kehä III:n varrella Vantaalla, noin 30 km:n päässä Kellokoskelta. Kellokoski kuuluu pääkaupunkiseudun vaikutuspiiriin ja alueelta asioidaan mm. Kehä III:n erikoiskaupoissa. Pääkaupunkiseudun vahvan kaupan tarjonnan takia luontainen asiointisuunta Kellokoskelta on etelään, vaikka viime vuosina pohjoisessa myös Hyvinkään kaupan tarjonta on kehittynyt: kauppakeskus Willa avautui Hyvinkäällä vuonna 2012. Mäntsälän kaupan tarjonta on selvästi vaatimattomampi verrattuna esimerkiksi Hyvinkäeseen tai Järvenpäähän.



Kuva 2 Kaupan alueiden pinta-alat ja toimialajakaumat

Seuraavalla kartalla (Kuva 3) on vielä esitetty tarkemmin vähittäiskaupan ketjumyymälät Kellokoskella ja sen lähialueella. Ketjuihin kuuluvien myymälöiden lisäksi Kellokoskella ja muissa lähitaajamissa toimii myös ketjuihin kuulumattomia yksityisiä vähittäiskaupan ja palveluiden toimijoita. Kartta kuitenkin havainnollistaa Kellokosken kaupallisen tarjonnan määrän suhteessa muihin ympäröiviin keskuksiin. Kellokosken kaupan tarjonta on huomattavasti niukempi verrattuna

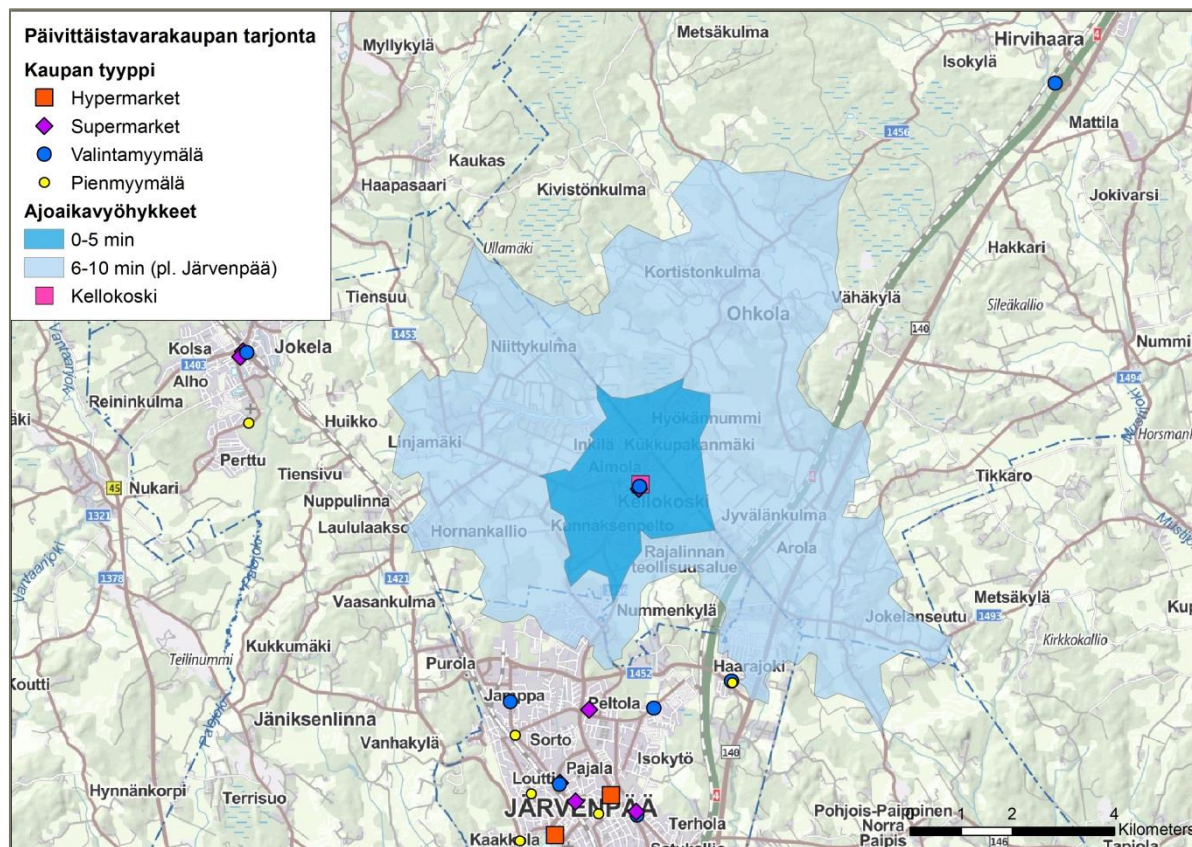
Järvenpäähän, joka on lähin suurempi kaupallinen keskittymä. Kartasta nähdään, että Kellokoskella sijaitsee vähittäiskaupan ketjutoimijoista vain päivittäistavaramyymälöitä.



Kuva 3 Vähittäiskaupan ketjumyymälät (Lähde: Ramboll Finland Oy, ketjutietokanta 10/2015)

Seuraavalla kartalla (Kuva 4) on kuvattu päivittäistavara-kaupan myymäläverkostoa Kellokosken lähialueella. Päivittäistavara-kaupassa korostuu lähipalveluiden merkitys erityisesti asukkaiden arjen sujuvuuden kannalta, sillä päivittäistavara-kaupassa asioidaan keskimäärin 3,2 kertaa viikossa. Tämän vuoksi on keskeistä, että päivittäistavara-kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja mahdollisimman lähellä asutusta. Päivittäistavara-kaupan palveluverkosto on Kellokosken ympärillä suhteellisen harva; lähimmät myymälät Kellokosken taajaman ulkopuolella sijaitsevat vaikutusalueen ulkopuolella Mäntsälässä, Jokelassa, Järvenpäässä ja Haarajoella. Pääosalle laajan vaikutusalueen asukkaista lähimmät päivittäistavara-kaupan palvelut löytyvät täten Kellokosken taajamasta.

Seudullisessa kaupan palveluverkossa Kellokoskea voidaan edellä esitetyn perusteella luonnehtia päivittäistavara-kaupan ostopaikaksi Kellokosken laajan vaikutusalueen asukkaille. Erikoiskaupan tarjonnalla Kellokoski ei kilpaile samassa sarjassa tarkastelualueen muiden kaupan keskittymien kanssa ja Kellokosken vaikutusalueen asukkaiden erikoistavara-kaupan ostokset suuntautuvat todennäköisesti pääosin muualle.



Kuva 4 Päivittäistavarakaupan myymäläverkosto Kellokosken lähialueella

2.3 Kellokosken vähittäiskauppa

Kellokoskella on liiketiloja käytössä yhteensä noin 4 150 k-m². Pinta-alasta noin 1 900 k-m² on päivittäistavarakauppaa, 500 k-m² keskustahakuista erikoistavarakauppaa ja palveluita noin 1 750 k-m²³. Seuraavalla kartalla (Kuva 5) on esitetty Kellokosken vähittäiskaupan myymälöiden ja kaupallisten palveluiden sijainti⁴. Kellokosken nykyiset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Vanhan valtatie varteen. Tiiveimpänä kaupallisena ydinalueena voidaan pitää noin 300 metrin vyöhykettä, joka ulottuu Ruukinkujalta Puutarhakujalle. Kaupallisella ydinalueella toimii kaksi päivittäistavaramyymälää (supermarket ja valintamyymälä), apteekki, kauneushoitola, kampaamo, kukka- ja lahjatavarakauppa, leipomokahvila, pizzeria sekä kangas- ja paperikauppa, jonka yhteydessä toimii myös asiamiesposti. Lisäksi alueella on muutamia tyhjiä liiketiloja, kuten esimerkiksi entinen pankin käytössä ollut liiketalo. Pankin konttori lakkautettiin vuonna 2012⁵. Muita merkittäviä muutoksia Kellokosken kaupan tarjonnassa ei ole viime vuosina tapahtunut: verrattessa palvelutarjontaa Kellokosken aikaisempaan kaupalliseen selvitykseen vuodelta 2007, on palvelutarjonta ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteessa pysynyt hyvin samanlaisena.⁶ Ainoastaan K-market on muuttunut K-supermarketiksi, mutta myymälää ei ole laajennettu vaan on kyse ainoastaan samojen seinien sisällä tapahtuneesta konseptimuutoksesta.

Kaupallisen ydinvyöhykkeen lounaispuolella sijaitsee ns. Ruukin alue, jonne vanhoihin ruukin rakennuksiin on sijoittunut myös muutamia pieniä erikoisliikkeitä, ravintola, kuntosali ja kam-

³ Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi; Uudenmaan liitto, Santasalo Ky ja Strafica Oy, Uudenmaan liiton julkaisuja E 125 – 2013. Ko. selvityksen mukaan liiketiloja Kellokoskella vuonna 2011 noin 4 400 k-m², josta palveluita 2 000 k-m². Kellokoskella toiminut pankki kuitenkin lopettanut vuonna 2012, joten pankin pinta-ala on vähennetty palveluiden pinta-alasta. Pankin pinta-ala on arvio ja perustuu karttapohjalta mitattuun pinta-alaan. Liiketilöiden pinta-ala on joka tapauksessa suuntaa-antava ja pankin lisäksi tiloissa on voinut tapahtua muitakin pieniä muutoksia.

⁴ Myymälät ja palvelut on dokumentoitu paikan päällä tehdyn kenttäkierroksen perusteella 12/2015.

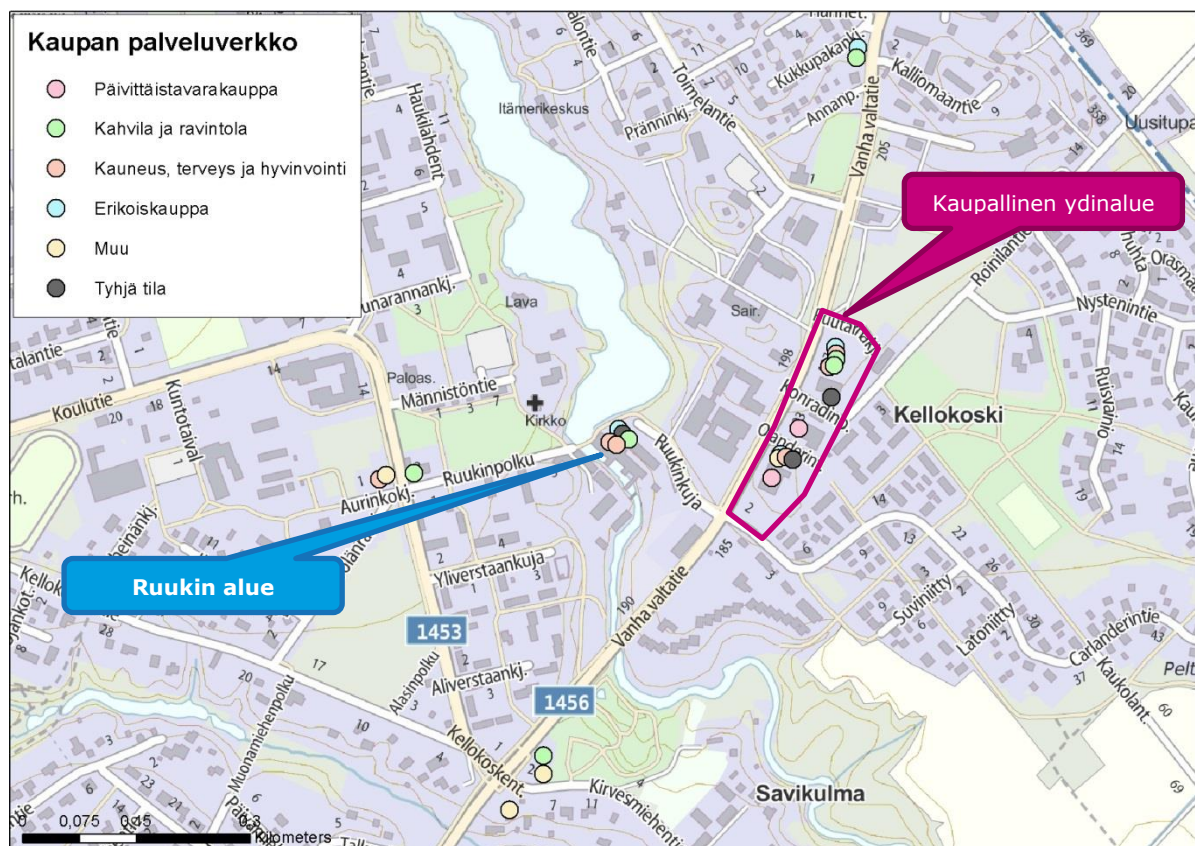
⁵ Asemakaavan selostus nro 3448L, Tuusulan kunta, luonnos 27.8.2014)

⁶ Kellokosken osayleiskaava, kaupallinen selvitys, Tuomas Santasalo Ky, 14.5.2007.

paamo. Ruukin alueella sijaitsee myös muita yrityksiä ja käsityöläisten työtiloja, minkä lisäksi alueella on tyhjiä tiloja vuokrattavana. Vuokrattavana olevat tilat soveltuvat paremmin muuhun kuin vähittäiskaupan käyttöön.

Vanhan valtatie ja Kellokoskentien risteysalueella, kaupalliselta ydinalueelta etelään, sijaitsee grillikioski, taksiasema ja autohuolto. Ydinalueen pohjoispuolella taas toimii vanhassa liikerakennuksessa ravintola ja kulta- ja kelloliike. Koulutiellä Ruukinpolun ja Aurinkokujan risteysalueella toimii niin ikään ravintola sekä muutamia muita kaupallisia palveluita (fysioterapia, sähkötarvikemyymälä ja -palvelu).

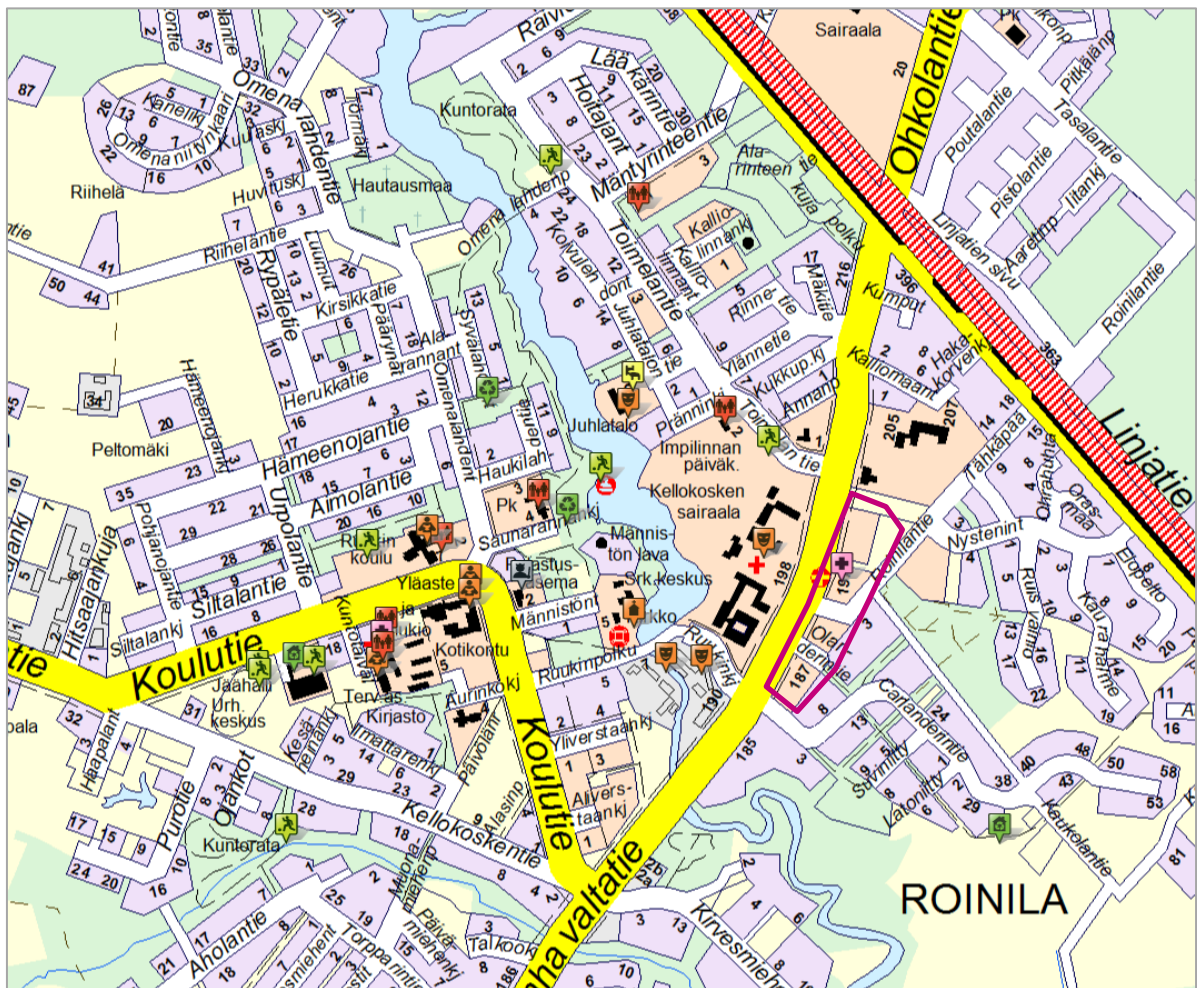
Kartan ulkopuolelle jää keskustan eteläpuolella sijaitseva Rajalinnan teollisuusalue (ks. sijainti edeltä kuvasta 4), jossa toimii myös mm. rengasliike ja lounasravintola. Rajalinnan teollisuusalue on nimensä mukaisesti kuitenkin ensisijaisesti pienteollisuuden käytössä kuin varsinaisesti kaupallinen alue.



Kuva 5 Kellokosken vähittäiskaupat ja kaupalliset palvelut 12/2015

Julkisten palveluiden sijainnilla on merkitystä myös kaupan sijoittumisen kannalta, sillä molemmat saavat synergiaetuja sijainnista toisiaan lähellä. Kellokoskella on asukkaan näkökulmasta kattavat julkiset palvelut, mikä osaltaan turvaa myös kaupan kehittymismahdollisuuksia jatkosakin. Seuraavalla kartalla (Kuva 6) on esitetty Kellokosken julkisten palveluiden sijainti. Kartalle on myös rajattu em. kaupallinen ydinalue. Vähittäiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin verrattuna julkiset palvelut sijaitsevat osittain enemmän hajallaan ja esimerkiksi Kellokosken terveysasema, yläaste, lukio, kirjasto, useita päiväkoteja ja samoin useita liikuntapaikkoja on keskittynyt Koulutien tuntumaan, missä taas kaupallisten toimintojen osuus on vähäinen. Vanhan valtatie varteen kaupallisen ydinalueen tuntumaan on sijoittunut Kellokosken sairaala, joka on ollut psykiatrian erikoissairaanhoidon tarjoava yksikkö. Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin hallitus on kuitenkin päättänyt syksyllä 2015 käynnistää suunnittelu- ja valmistelutyön Kellokosken

sairaalasta luopumiseksi ainakin pääosin.⁷ Tämän päätöksen vaikutuksia työpaikkoihin ja sitä kautta Kellokosken kaupallisiin palveluihin on käsitelty tarkemmin jäljempänä luvussa 3.2.



Kuva 6 Julkiset palvelut 1/2016 (Lähde: Tuusulan karttapalvelu, <http://kartta.tuusula.fi/>)

2.4 Vähittäiskaupan liikevaihto ja ostovoiman siirtymät

Vuonna 2011 Kellokosken postinumeroalueella (04500) vähittäiskaupan liikevaihto oli yhteensä noin 13 miljoonaa euroa, kun se Tuusulassa oli yhteensä lähes 165 miljoonaa euroa. Kellokosken osuus Tuusulan liikevaihdosta oli täten noin 8 prosenttia, vaikka ko. postinumeroalueella asui vastaavana ajankohtana noin 16 prosenttia kunnan asukkaista.

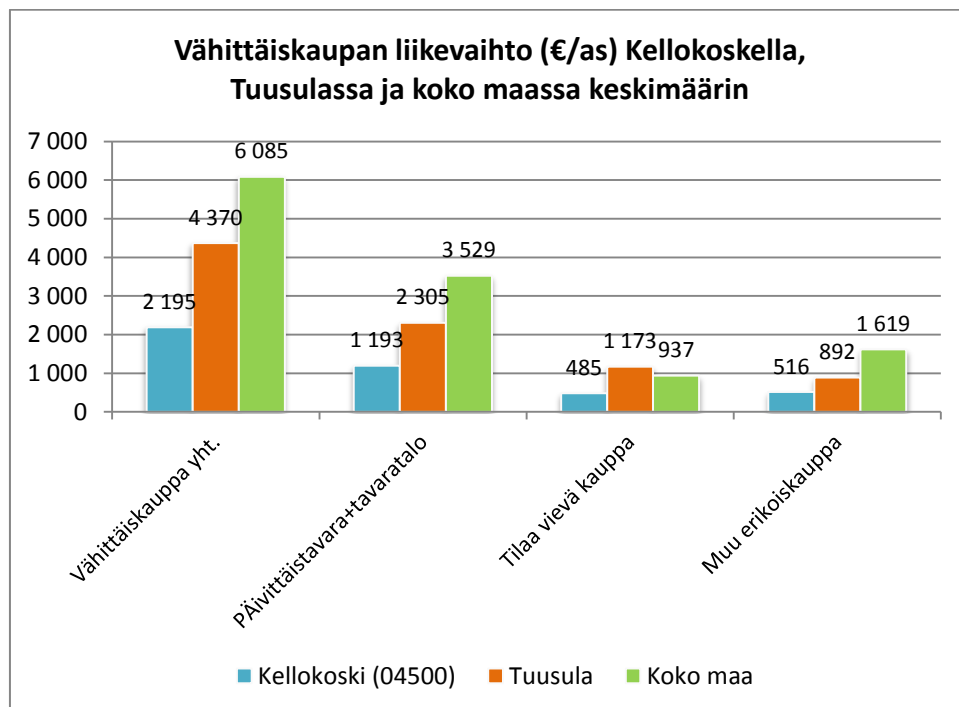
Seuraavassa kaaviossa (Kuva 7) on havainnollistettu Kellokosken postinumeroalueen asukasluokun suhteutettua vähittäiskaupan liikevaihtoa toimialoittain Tuusulan sekä koko maan lukuihin verrattuna. Koko vähittäiskaupan osalta Kellokosken suhteellinen liikevaihto jää noin puoleen Tuusulan liikevaihdosta ja kolmasosaan koko maan tasosta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vähittäiskaupan ostovoimaa virtaa alueelta muihin kaupallisiin keskuksiin. Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioituna yli 60 prosenttia vähittäiskaupan ostovoimasta virtaakin Kellokoskelta ulos. Kellokosken kaupallisessa selvityksessä vuonna 2007 on arvioitu, että kellokoskelaisien ostovoimasta kaikkiaan yli 70 prosenttia virtaa alueelta ulos.⁸ Kellokosken kaupallinen asema ei ole siis juurikaan parantunut ja Kellokosken kaupan tarjonta on riittävän laajaa ja monipuolista väestömäärään nähden.

⁷HUS:in hallitus päätti Kellokosken sairaalasta, päätöstiiedote 2.11.2015, saatavilla <http://www.hus.fi/hus-tietoa/ uutishuone/Sivut/HUSn-hallitus-p%C3%A4%C3%A4tti-Kellokosken-sairaalasta.aspx>, haettu 5.1.2016.

⁸ Kellokosken osayleiskaava, kaupallinen selvitys, Tuomas Santasalo Ky, 14.5.2007.

Toimialoittain tarkasteltuna Kellokoski jää asukaskohtaisella liikevaihdolla mitattuna selkeästi Tuusulan sekä koko maan keskimääräisen tason alapuolelle kaikilla toimialoilla. Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioituna päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus olisi lähes 70 prosenttia (66 %). Vuoden 2007 selvityksessä on arvioitu, että päivittäistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus on hieman muita toimialoja hillitympää: arviolta 40 prosenttia päivittäistavarakaupan ostovoimasta siirtyisi muihin keskuksiin.⁹ Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioitu ostovoiman siirtymä on suuntaa-antava, mutta em. luvut kertovat kuitenkin siitä, että Kellokosken päivittäistavarakaupan tarjonta ei ole kehittynyt riittävästi alueen asukkaiden ostovoimaan nähden. Kellokosken asukasluku on kasvanut (ks. luku 3.1.2.), mutta päivittäistavarakaupan tarjonta ei ole lisääntynyt riittävästi vaan ostovoiman ulosvirtaus on kasvanut. Kellokoskella toiminut päivittäistavaran market-myymäla on muuttunut supermarket-myymäläksi vuosien aikana, mikä periaatteessa tarkoittaa laajempaa tavaravalikoimaa asiakkaille. Myymälää ei ole kuitenkaan laajennettu, joten tavaravalikoiman laajentaminen samojen seinien sisällä on ollut rajoitettua, ja tarjonnan lisäys ei ole ollut riittävä kysyntään nähden.

Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella arvioituna tilaa vievän kaupan ostovoiman ulosvirtaus on 50 prosenttia ja muu erikoiskaupan lähes 70 prosenttia. Lukujen valossa tilaa vievän kaupan ostovoimasta siis lähes puolet jäisi Kellokoskelle, mikä vaikuttaa tarjontaan nähden korkealta. Kellokoskella toimi vain 3 tilaa vievän kaupan myymälää vuonna 2011 ja tarjonta ei ole lisääntynyt. Kellokoskella on toiminut keittiökaluvalmistajan tehtaanmyymälä ydinkeskustan länsipuolella, mikä osaltaan selittää vuoden 2011 tilaa vievän kaupan liikevaihtotasoa. Tehtaanmyymälä on sittemmin siirretty Järvenpäähän¹⁰, mikä tarkoittaa, että tilaa vievän kaupan ostovoiman ulosvirtaus on kasvanut. Erikoistavarakaupan ostovoiman ulosvirtaus on Kellokoskelta joka tapauksessa merkittävää ja tarjonta ei vastaa vaikutusalueen kysyntää.



Kuva 7 Vähittäiskaupan liikevaihto (€/as.) Kellokoskella, Tuusulassa ja koko maassa keskimäärin

⁹ Santasalo (2007) Kellokosken osayleiskaava, kaupallinen selvitys. Tuusulan kunta 14.5.2007.

¹⁰ Tehtaanmyymälä muuttanut Järvenpäähän, tiedote, AKA-Kaluste, http://www.aka-kaluste.com/fi/akakaluste/ajankohtaista_nayta.tpl?id=32, haettu 29.1.2016.

2.5 Vähittäiskaupan hankkeet

Konkreettisia vähittäiskaupan hankkeita ei ole tiedossa, mutta keskustan asemakaavaa on valmisteltu alustavasti kahden, noin supermarket-tasoisien päivittäistavaramyymälän mallilla perustuen keskusteluihin kaupan toimijoiden kanssa. Toisin sanoen Kellokoski kiinnostaa päivittäistavarakaupan toimijoita sijaintipaikkana ja he näkevät tarvetta nykyistä laajemmalle palvelutarjonnalle. Jäljempänä luvussa 4.2. on käsitelty asemakaavavaihtoehtoja ja kaupan sijoittumista tarkemmin, mutta nykyisten asemakaavojen valossa supermarketin tontilla on käyttämätöntä rakentamisoikeutta noin 800 k-m², mikä mahdollistaisi myymälän laajentamisen kaikkiaan noin 2 000 k-m²:n myymäläksi.

Kellokoskella nykyisin toimivat päivittäistavarakaupat kuuluvat K-ryhmälle (Kesko Oyj) ja Suomen Lähikaupalle. Kesko Oyj hankki vuoden 2015 lopussa Suomen Lähikaupan omistukseensa. Kauppa edellyttää edelleen Kilpailuviraston hyväksyntään, mutta mikäli kauppa hyväksytään sellaisenaan, siirtyy Kellokoskella toimiva Valintatalo niin ikään K-ryhmän omistukseen. Tätä kirjoittaessa ei ole tietoa, miten kauppa vaikuttaa Valintatalon toimintaan. Sinällään edellä esitettyjen ostovoiman siirtymien valossa (ks. luku 2.4.) Kellokoskella on asukasluvuun ja ostovoimaan nähden edelleen toimintaedellytykset molemmille myymälöille, mutta päätökset myymäläverkosta riippuvat muistakin tekijöistä.

Järvenpään keskustassa, mikä on Kellokoskea lähimpänä sijaitseva suurempi kaupallinen keskitymä, on valmisteilla ns. Perhelän korttelin kehittämishanke. Järvenpään kaupungin tavoitteena on lisätä kaupallista tarjontaa Järvenpään keskustassa. Kaupunki on saanut kumppanuushaun perusteella neljä erilaista kehittämisehdotusta arvioitavaksi, mutta lopullista toteuttajaa ei ole vielä valittu. Ehdotuksissa liikerakentamisen määrä vaihtelee muutamasta tuhannesta neliöstä jopa 16 000 m²:n.¹¹ Perhelän korttelin kehittämisellä ei ole suoranaisia vaikutuksia Kellokosken kaupalliseen kehittämiseen, koska hankkeen tavoitteena on lisätä erityisesti erikoiskaupan tarjontaa Järvenpäässä ja Kellokosken edellytykset kilpailla erikoiskaupan tarjonnalla Järvenpään ja muiden isojen keskustien kanssa ovat joka tapauksessa rajalliset.

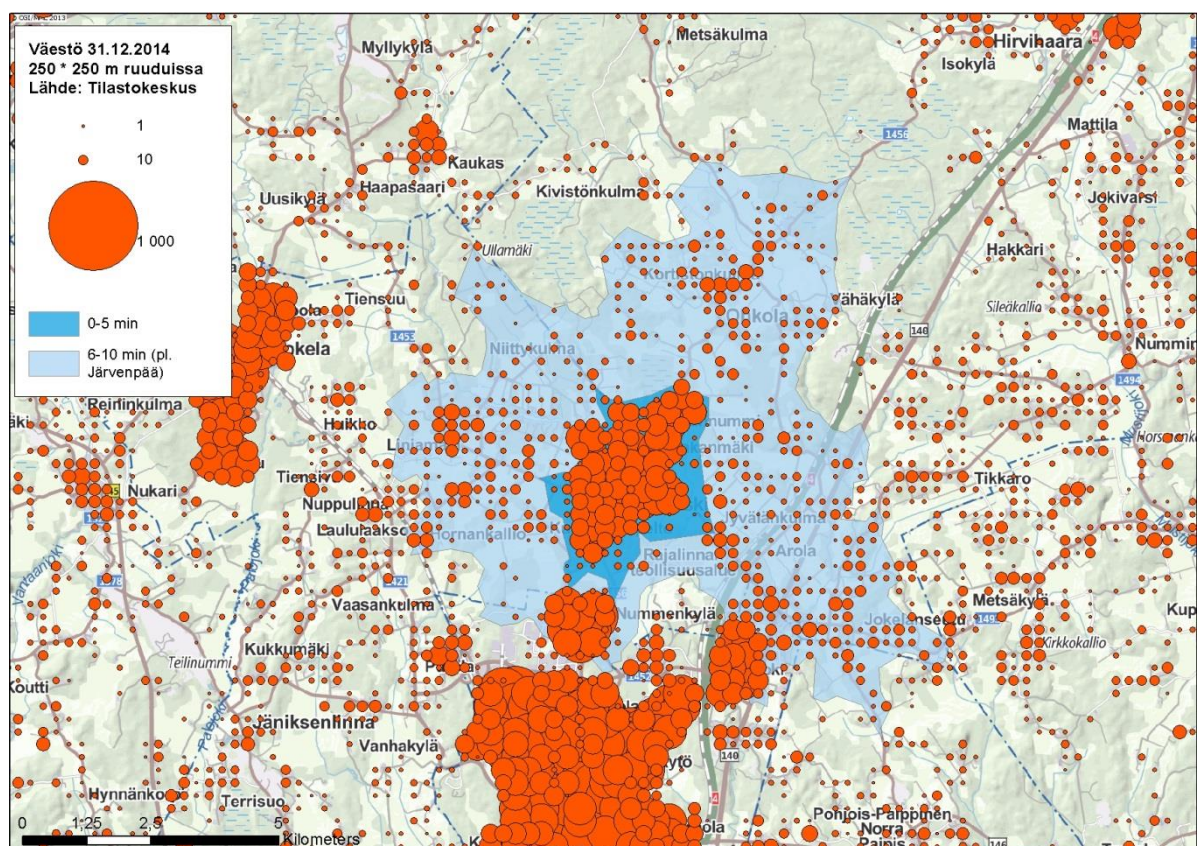
¹¹ Ks. lisätietoja http://www.jarvenpaa.fi/--Kumppanuushaun_tulos--/sivu.tpl?sivu_id=8833, haettu 3.2.016.

3. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA SEN MUUTOKSET

3.1 Väestö

3.1.1 Väestön määrä ja mennyt kehitys

Seuraavalla kartalla (Kuva 8) on havainnollistettu väestön sijoittumista Kellokosken vaikutusalueella. Viiden minuutin ajoajan säteellä Kellokosken keskustasta asuu noin 4 900 asukasta ja 6-10 minuutin säteellä lähes 5 600 asukasta (31.12.2014). Vaikutusalueella on siis yhteensä noin 10 500 asukasta. Lähivaikutusalue on melko tiivisti asutettu. Toissijaisella vaikutusalueella tiiveimmät asutuskeskittymät sijoittuvat etelään Kellokosken ja Järvenpään keskustan välille.

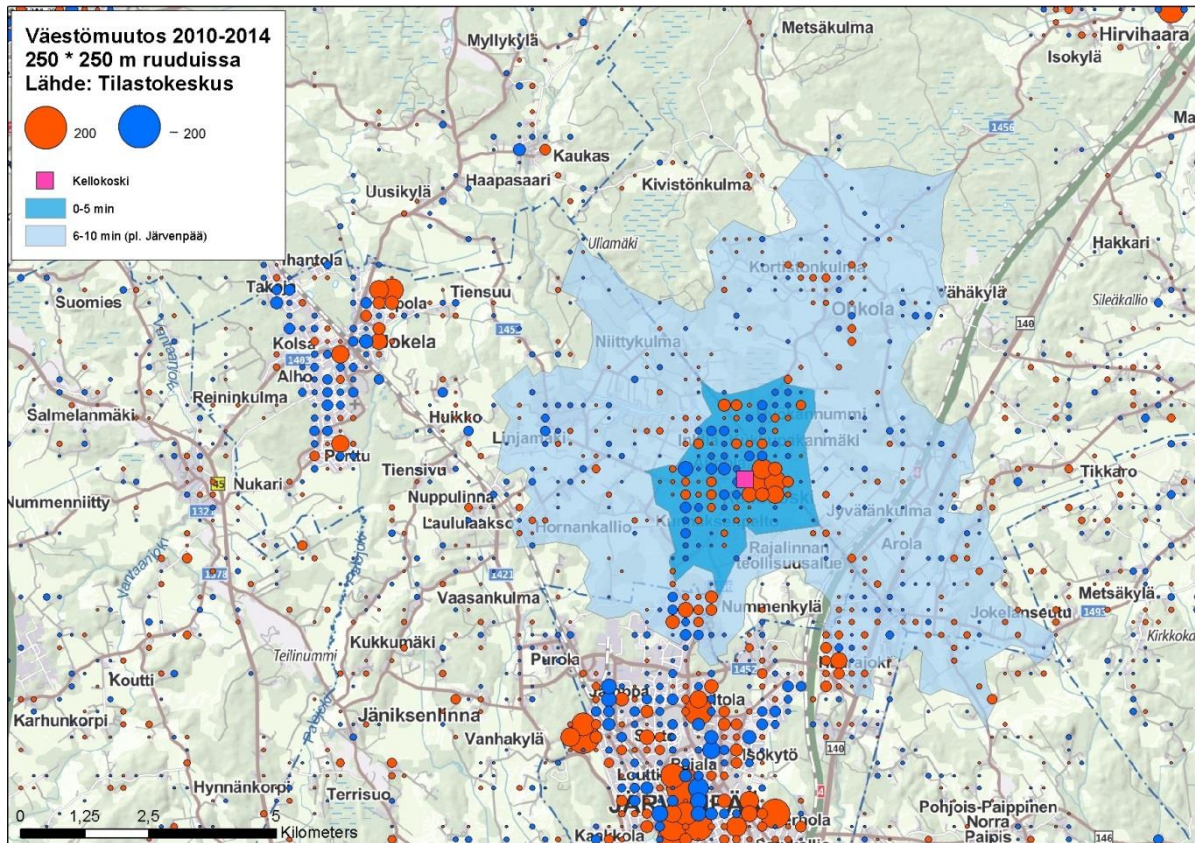


Kuva 8 Väestön määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2014 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

Seuraavalla kartalla (Kuva 9) ja taulukossa (Taulukko 1) on esitetty väestönmuutos vaikutusalueelle vuosien 2010 ja 2014 välillä. Kartassa punaiset pallot kuvaavat väestön kasvua ja siniset vastaavasti väestön pienenemistä 250 x 250 m ruuduissa. Väestö on koko vaikutusalueella kasvanut yhteensä lähes 400 asukkaalla (n. +4 %). Väestönkasvu on ollut hieman nopeampaa 0-5 minuutin ajoajan säteellä (+5 %) kuin ulommalla, 5-10 minuutin kehällä (+3 %).

Taulukko 1 Väestön määrän kehitys 2010-2014 ajoaikavyöhykkeillä

| Väestö | Väestö 2014 | Väestönmuutos 2010-2014 | Muutos-% |
|----------|-------------|-------------------------|----------|
| 0-5 min | 4 915 | 235 | 5 % |
| 5-10 min | 5 560 | 147 | 3 % |
| Yhteensä | 10 475 | 382 | 4 % |



Kuva 9 Väestönmuutos 2010-2014 250 x 250 m tilastoruuduissa (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2011 ja 2015)

3.1.2 Väestöennuste

Kellokosken yleiskaavaehdotuksessa väestötavoitteeksi vuodelle 2034 on esitetty ns. kärkihankkeilla (keskusta ja Linjapuisto) noin 970 uutta asukasta ja koko alueen väestönkasvu Kellokoskentie ja joenranta mukaan lukien olisi noin 1 570 asukasta.¹² Tällöin esitetyn lähivaikutusalueen väestön määrä vuonna 2034 olisi noin 5 900 asukasta ja toissijaisen vaikutusalueen 6 200 asukasta, eli yhteensä vaikutusalueella asuisi lähes 12 100 asukasta. Ennuste mukailee myös Tuusulan vuonna 2010 osayleiskaavan pohjana käyttämää ennustetta, jonka mukaan Kellokosken väkiluku vuonna 2030 on 6 400 asukasta.¹³ Väestönkasvutavoitteet mukailevat myös Kellokosken toteutunutta väestönkasvuvauhtia vuosina 2010-2014.

Taulukko 2 Kellokosken osayleiskaavaehdotuksen väestötavoite 2034 mennessä

| Väestö | 2014 | 2024 | 2034 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Lähivaikutusalue | 4 900 | 5 400 | 5 900 |
| Toissijainen vaikutusalue | 5 600 | 5 900 | 6 200 |
| Yhteensä | 10 500 | 11 300 | 12 100 |

Väestötavoite ei noudata täysin edellä esitettyjen ajoikavyöhykkeiden rajoja, mutta kärkihankkeiden väestönkasvu on kohdistettu lähivaikutusalueelle ja Kellokoskentien ja joenrannan väestönkasvu taas toissijaiselle vaikutusalueelle suuntaa-antavasti. Kärkihankkeiden väestönkasvu kohdistuu itse asiassa lähivaikutusaluetta pienemmälle alueelle. Lisäksi lähivaikutusalueeseen kuuluu myös Mäntsälän kunnan puolella sijaitsevia alueita. Mäntsälän väestönkehitys on ollut

¹² Lähde: Maria Suutari-Jääskö, kavasuunnittelija, Tuusulan kunta, 21.1.2016.

¹³ Asemakaavan selostus nro 3448L, Tuusulan kunta, luonnos 27.8.2014.

positiivista ja koko kunnan väestön ennustetaan kasvavan edelleen: Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuosina 2015-2020 yhteensä noin 700 asukkaalla ja vuosina 2021-2030 noin 1 100 asukkaalla. Väestönkasvun jakautumisesta alueittain Mäntsälän sisällä ei ole tietoa ja osa väestönkasvusta kohdistuu myös Kellokosken lähivaikutusalueelle (Höykännummi) ja osa toissijaiselle vaikutusalueelle (Ohkola), mutta ko. alueiden väestönkasvu on koko kunnan kasvulukujen valossa vähäisempää verrattuna Kellokosken yleiskaavaehdotuksen kasvutavoitteisiin. Höykännummen osayleiskaavassa 2020 on arvioitu, että ko. kaava-alueella olisi 1 530 asukasta vuonna 2020.¹⁴ Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu alueen tämän hetkistä asukas pohjaa, mutta Höykännummen alueella on Tilastokeskuksen ruututietokannan mukaan vuoden 2014 lopussa noin 1400 asukasta. Alue kasvaisi näin ollen noin 100 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä.

Toissijaisen vaikutusalueen väestö kasvaa muullakin, erityisesti Järvenpään keskustan ja Kellokosken välisellä alueella ja Haarajoella. Asiointi toissijaiselta vaikutusalueelta Kellokoskelle on kuitenkin vähäisempää verrattuna lähivaikutusalueeseen, joten ko. alueen väestönkasvua ei ole huomioitu jäljempänä esitetyissä ostovoima- ja tilantarvelaskelmissa. Väestönkasvua on osin haasteellista kohdistaa vaikutusalueina käytettyjen ajoaikavyöhykkeiden rajojen mukaan. Kellokosken kaupallisten kehittämisedellytysten turvaamiseksi riittää, että palvelut mitoitetaan osayleiskaavaehdotuksen väestötavoitteiden mukaisesti. Jäljempänä ostovoima- ja tilantarvelaskelmissa on käytetty taulukon 2 mukaisia Kellokosken osayleiskaavaehdotuksen väestötavoitteita pohjana. Kellokosken kaupallisen kehittämisen kannalta positiivista kuitenkin on, että Kellokoski sijaitsee seudulla, jonka väestö kaikkiaan kasvaa ja maankäyttö tiivistyy.

3.1.3 Ikärakenne

Seuraavassa taulukossa (Taulukko 3) on esitetty lähivaikutusalueen ikärakenne sekä koko Suomen keskimääräinen ikäjakauma. Taulukosta nähdään, että lähivaikutusalueella on keskimääräistä enemmän lapsia ja nuoria. Nuoria aikuisia taas alueella on keskimääräistä vähemmän kuin myös 30-39-vuotiaita aikuisia. 40-64-vuotiaita aikuisia alueella on hieman keskimääräistä enemmän. Eläkeikäisiä ja vanhuksia lähivaikutusalueella on taas keskimääräistä vähemmän. Tämän perusteella Kellokosken lähivaikutusaluetta voidaan luonnehtia lapsiperhevaltaisiksi alueilleksi. Valtaosa (78 %) alueen asuntokannasta onkin pientaloasuntoja (31.12.2014)¹⁵.

Taulukko 3 Lähivaikutusalueen ikärakenne 31.12.2014 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

| Ikäluokat | Lähivaikutus- alue, lkm | Lähivaikutus- alue, osuus % | Suomi, osuus % |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| Alle kouluikäiset, 0-6 v | 506 | 10 % | 8 % |
| Alakouluikäiset, 7-12 v | 491 | 10 % | 7 % |
| Nuoret, 13-17 v | 389 | 8 % | 5 % |
| Nuoret aikuiset, 18-29 v | 468 | 10 % | 15 % |
| Aikuiset, 30-39 v | 728 | 15 % | 13 % |
| Aikuiset, 40-64 v | 1782 | 36 % | 33 % |
| Eläkeikäiset, 64-79 | 462 | 9 % | 16 % |
| Vanhukset, 80- | 89 | 2 % | 5 % |
| Yhteensä | 4 915 | | |

Kellokoski pysyy tulevaisuudessa todennäköisesti pitkälti lapsiperhevaltaisena alueena pientalovaltaisen asuntokannan vuoksi, mutta myös senioreiden osuus Kellokosken ikärakenteessa kasvaa. Tämä johtuu kerrostalovaltaisemmasta rakentamisesta ydinkeskustaan sekä ylipäänsä väestön pidentyvistä eliniästä ja sitä kautta väestön yleisestä vanhenemisestä. Seniorit ovatkin entistä tärkeämpi asiakasryhmä usean liikekeskustan kannalta ja senioreiden rahankäyttö on kasvussa.

¹⁴ Mäntsälän kunta, Ympäristöpalvelut, Höykännummen osayleiskaava 2020, kaavaselostus,

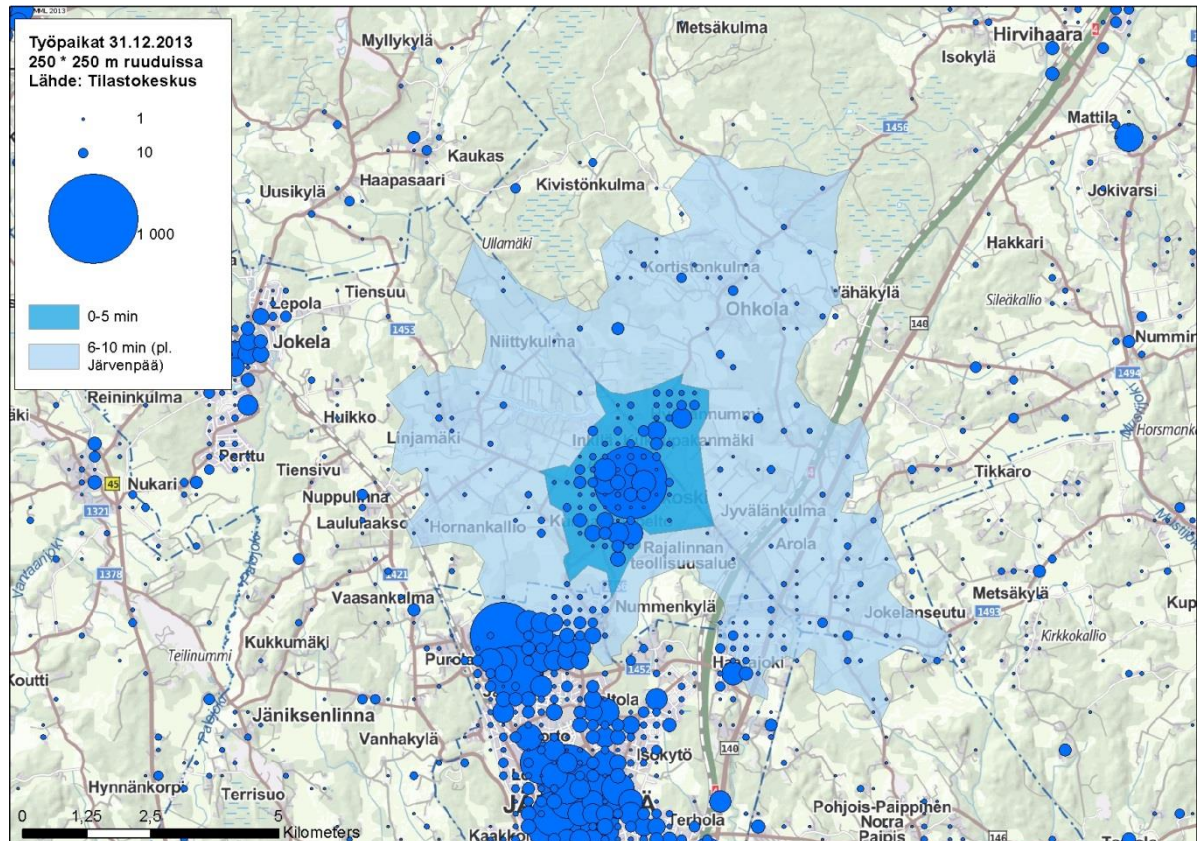
http://www.mantsala.fi/tiedostot/palvelut/kaavoitus-ja-rakennusvalvonta/Hyknnummen_osayleiskaava_2020.pdf, haettu 5.2.2016.

¹⁵ Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015.

3.2 Työpaikat

3.2.1 Työpaikkojen määrä ja mennyt kehitys

Seuraavalla kartalla (Kuva 10) on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista Kellokosken vaikutusalueella. Viiden minuutin ajoajan säteellä Kellokosken keskustasta on noin 1 600 työpaikkaa ja 6-10 minuutin säteellä hieman alle 600 työpaikkaa (31.12.2013). Kellokosken kaupallisen kehittämisen kannalta lähivaikutusalueen työpaikoilla on enemmän merkitystä kuin enää toissijaisella vaikutusalueella sijaitsevilla työpaikoilla. Suurin työpaikkakeskittymä sijaitsee Kellokosken sairaalan ympäristössä.

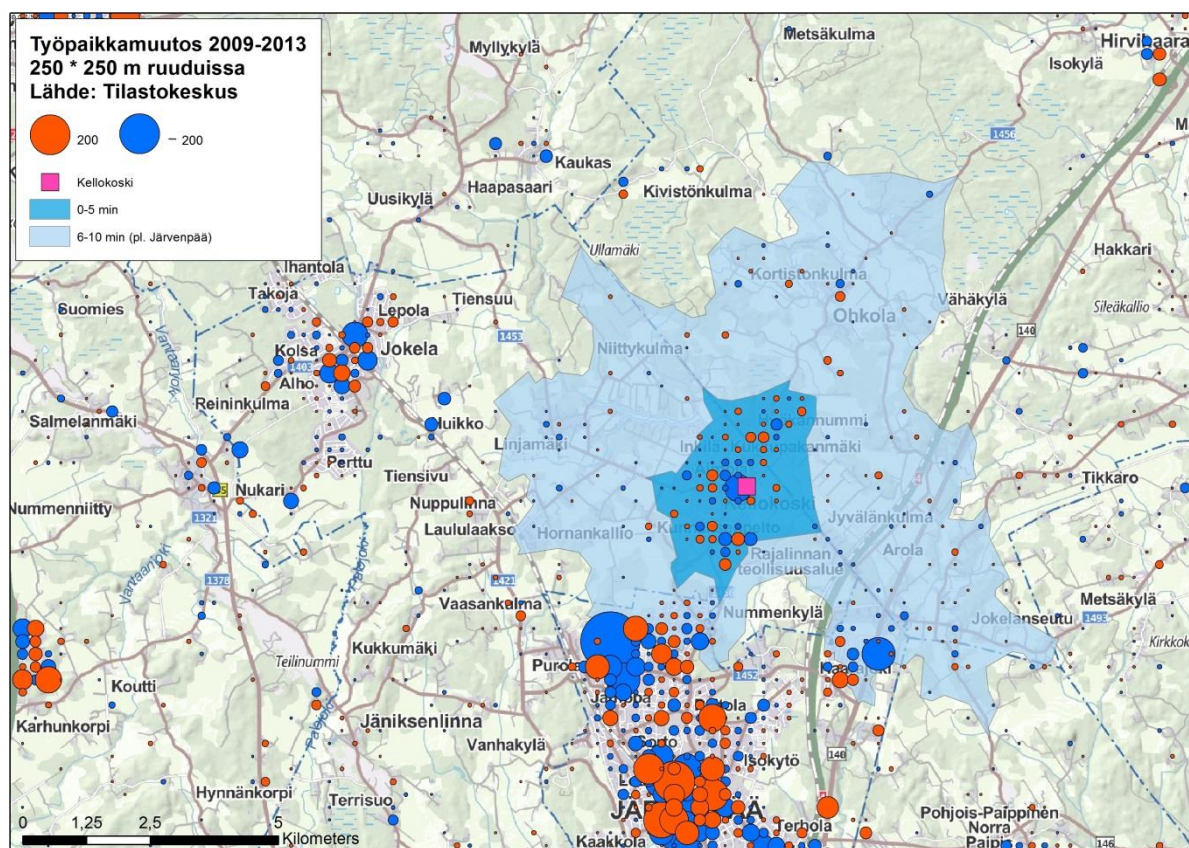


Kuva 10 Työpaikkojen määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2013 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)

Työpaikkojen määrä on vähentynyt vaikutusalueella vuosina 2009-2013 noin 170 kappaleella. Suurin osa työpaikkamäärän pienenemisestä on tapahtunut ulommalla vaikutusalueella, erityisesti Haarajoen alueella. Myös Kellokosken taajamassa työpaikkojen määrä on vähentynyt erityisesti ydinkeskustassa, mutta vastaavasti erityisesti keskustan pohjois- ja eteläpuolella työpaikkamäärä on myös kasvanut. Tarkemmat työpaikkatiedot on esitetty seuraavassa taulukossa ja kartassa (Taulukko 4 ja Kuva 11).

Taulukko 4 Työpaikkamäärän kehitys 2009-2013

| Väestö | Työpaikat 2013 | Työpaikka- muutos 2009- 2013 | Muutos- % |
|----------|----------------|------------------------------------|--------------|
| 0-5 min | 1603 | -6 | 0 % |
| 5-10 min | 578 | -167 | -22 % |
| Yhteensä | 2181 | -173 | -7 % |



Kuva 11 Työpaikkamäärien muutokset 2009–2013

3.2.2 Kellokosken sairaalan lakkauttamisen vaikutukset

HUS:n päätös lakkauttaa Kellokosken sairaalan toiminnot vuoteen 2019 mennessä vaikuttaa tarkastelualueen tulevaan työpaikkakehitykseen. Kellokosken sairaalakampuksella työskenteli marraskuussa 2015 yhteensä noin 430 henkilöä. Työntekijät sairaalaan tulevat varsin laajalta alueelta painottuen Hyvinkään sairaanhoitoalueen kuntiin, mutta myös Keravalta, Vantaalta, Helsingistä ja Espoosta.¹⁶ Joka tapauksessa, sairaalan lakkauttamisen myötä Kellokosken lähivaikutusalueelta poistuu noin 430 työpaikkaa. Työpaikkojen nettomuutos vuoteen 2019 mennessä voi olla pienempi riippuen sairaala-alueen tulevasta käyttötarkoituksesta ja vaikutusalueen muusta työpaikkakehityksestä.

Kellokosken sairaalan lakkauttaminen vaikuttaa osaltaan Kellokosken taajaman kaupallisten lähipalveluiden potentiaaliin asiakasmääriin. Työntekijät käyttävät kaupallisia palveluita esimerkiksi työpäivän aikana (lounaskäyntiä) ja ostosten tekemiseen työmatkan varrella. Työaikana ja työmatkan varrella tehtävät asioinnit ovat selkeästi satunnaisempia. Vuonna 2012 toteutetun Henkilöliikennetutkimuksen mukaan 63 % asioinneista on kotoperäisiä. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupan toimintaedellytysten kannalta keskeistä on erityisesti lähiasutuksen määrä. Seuraavassa kuvassa (Kuva 12) on esitetty Helsingin seudun liikennetutkimuksen perusteella arkivuorokauden matkojen jakautumista eri toimintojen välillä. Asiointimatkoista 837 000 (73 %) on joko kotiperäisiä tai päättyvät kotiin. Työpaikan ja asiointikohteen välisiä matkoja on vain 100 000 kpl (8,7 %).

¹⁶ Lähde: HUS psykiatrian tiekarttatyöskentelyyn liittyvän Kellokoski-työryhmän loppuraportti.

Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat ostovoima- ja pinta-alalaskelmat sisältävät aina epävarmuutta. Ostovoimalaskelmissa tärkeimmät muuttujat ovat väestöennuste ja kulutusluku. Jos jompikumpi kasvaa selvästi laskelmissa oletettua tasoa vähemmän, on kaupan palveluilla huonommat toteutumisedellytykset.

Tässä selvityksessä kulutuksen kasvun on arvioitu olevan noin 0,5–2 % vuodessa toimialasta ja aikajänteestä riippuen. 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä kauppa on kasvanut selvästi nopeammin. Viime vuosina sen sijaan vähittäiskaupan kulutus on jopa supistunut. Jos yleisessä taloustilanteessa tapahtuu suuria muutoksia, heijastuu se toki myös yksityiseen kulutukseen. Kuitenkin pitkällä aikavälillä talouden nousu- ja laskukauden tasoittavat toisiaan ja 1–2 % vuotuinen kasvu on täysin mahdollinen.

Ostovoimalaskelmat antavat suuntaa alueen asukkaiden kauppaan käytettävissä olevista rahoista, mutta kulutustottumukset voivat muuttua nykyisestä. Tavaroiden sijaan kulutus voi suuntautua tulevaisuudessa entistä enemmän palveluihin tai perinteisten myymälöiden sijaan aletaankin tavarat ostaa verkkokaupasta. Myös väestön merkittävä ikääntyminen voi vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen ja liiketilojen kysyntään huomattavasti. Ennusteet ja laskelmat on kuitenkin tehtävä tämänhetkisen tiedon perusteella ja hyväksyttävä tulevaisuuden ennustamiseen liittyvä epävarmuus.

3.3.2 Vähittäiskaupan ostovoima ja sen kasvu

Tässä selvityksessä ostovoimalaskelmien perusteena on käytetty Santasalo Ky:n vuoden 2012 kulutuslukuja, jotka ovat olleet pohjalla myös Uudenmaan maakuntakaavan mitoitusselvityksessä. Kulutusluvut on korjattu vuoden 2014 tasolle vähittäiskaupan toteutuneen liikevaihdon muutoksen mukaisesti, eli kulutusluku on *laskenut* päivittäistavarakaupassa 1,7 prosenttia ja erikoistavarakaupassa 2,15 prosenttia vuodesta 2012 vuoteen 2014. Vuoteen 2030 mennessä on käytetty seuraavia kulutuksen kasvuoletuksia:

- *Päivittäistavarakauppa 0,5 %/vuosi 2024 asti, 1 %/vuosi 2025-2034*
- *Erikoistavarakauppa 1 %/vuosi 2024 asti, 2 %/vuosi 2025-2034*

Vuoteen 2025 asti kasvuoletus on pienempi kuin esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavan selvityksissä ja kuin mitä alalla yleisesti on käytetty. Lähivuosien talouden näkymät ovat kuitenkin niin heikot, että hitaamman kasvun oletus on perusteltu. Vuosien 2024–2034 vuosikasvu on vakiintuneen käytännön mukainen 1–2 %/vuosi toimialasta riippuen. Kulutusluvut muodostuvat näillä oletuksilla hieman matalammaksi kuin esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavan mitoitusselvityksessä. Laskelmissa käytetyt asukaskohtaiset kulutusluvut on esitetty oheisessa taulukossa.

Taulukko 5 Vähittäiskaupan kulutusluvut, €/henkilö

| Kulutusluvut | 2014 | 2024 | 2034 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 3 382 | 3 555 | 3 927 |
| Tilaa vievä kauppa | 1 747 | 1 930 | 2 352 |
| Keskustaerikoiskauppa | 3 348 | 3 698 | 4 508 |

Ostovoiman laskennassa käytettävä väestöennuste perustuu luvussa 3.1.2 esitettyihin lukuihin. Väestön ja kulutuksen kasvun perusteella laskettu vähittäiskaupan ostovoima on lähivaikutusalueella yhteensä noin 42 miljoonaa euroa ja koko vaikutusalueella yhteensä 89 miljoonaa euroa. Vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä lähivaikutusalueella noin 22 miljoonalla eurolla (+52 %) ja koko vaikutusalueella noin 41 miljoonalla eurolla (+46 %). Koko vaikutusalueella päivittäistavarakaupan osalta ostovoiman kasvua arvioidaan noin 12 milj. €, keskustaerikoiskaupan 19 milj. € ja tilaa vievän kaupan noin 10 milj. €. Nykytilanteessa alueen vähittäiskaupan ostovoimasta valtaosa virtaa Kellokosken ulkopuolelle (ks. luku 2.4.).

Taulukko 6 Ostovoima ja sen kasvu vaikutusalueella vuosina 2014-2030

| Lähivaikutusalue | Ostovoima (milj. €) | | | Ostovoiman kasvu, milj. € | | |
|---------------------------------|---------------------|------|------|---------------------------|-----------|------|
| | 2014 | 2024 | 2034 | 2014-2024 | 2024-2034 | Yht |
| Ostovoima, milj. € | | | | | | |
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 16,6 | 19,1 | 23,1 | 2,6 | 3,9 | 6,5 |
| Tilaa vievä kauppa | 8,6 | 10,4 | 13,8 | 1,8 | 3,4 | 5,3 |
| Keskustaerikoiskauppa | 16,4 | 19,9 | 26,5 | 3,5 | 6,6 | 10,1 |

| Toissijainen vaikutusalue | Ostovoima (milj. €) | | | Ostovoiman kasvu, milj. € | | |
|---------------------------------|---------------------|------|------|---------------------------|-----------|-----|
| | 2014 | 2024 | 2034 | 2014-2024 | 2024-2034 | Yht |
| Ostovoima, milj. € | | | | | | |
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 18,9 | 21,0 | 24,3 | 2,0 | 3,4 | 5,4 |
| Tilaa vievä kauppa | 9,8 | 11,4 | 14,6 | 1,6 | 3,2 | 4,8 |
| Keskustaerikoiskauppa | 18,7 | 21,8 | 27,9 | 3,1 | 6,1 | 9,2 |

| Yhteensä | Ostovoima (milj. €) | | | Ostovoiman kasvu, milj. € | | |
|---------------------------------|---------------------|------|------|---------------------------|-----------|------|
| | 2014 | 2024 | 2034 | 2014-2024 | 2024-2034 | Yht |
| Ostovoima, milj. € | | | | | | |
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 35,5 | 40,1 | 47,4 | 4,6 | 7,3 | 11,9 |
| Tilaa vievä kauppa | 18,3 | 21,8 | 28,4 | 3,4 | 6,6 | 10,0 |
| Keskustaerikoiskauppa | 35,2 | 41,7 | 54,4 | 6,6 | 12,7 | 19,3 |

4. VÄHITTÄISKAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISTARPEET JA MAHDOLLISUUDET

4.1 Liiketilän lisätarve

Ostovoiman perusteella on arvioitu Kellokosken vaikutusalueen laskennallista vähittäiskaupan tilantarvetta. Laskennallinen tilantarve saadaan jakamalla ostovoima toimialoittaisella keskimääräisellä myyntiteholla. Tässä selvityksessä on käytetty päivittäistavarakaupan myyntitehona 8 000 €/myynti-m² ja erikoistavarakaupassa (ml. tilaa vievä kauppa) 3 000 €/myynti-m². Myyntineliöt on muutettu kerrosneliömetreiksi kertoimella 1,25. Tilantarvelaskuissa ei ole huomioitu kaavaylimoitusta.

Koko vähittäiskaupan tilantarpeeksi nykytilanteessa on arvioitu lähivaikutusalueella noin 13 000 k-m² ja koko vaikutusalueella noin 27 900 k-m². Koko vaikutusalueen tilantarpeesta noin 5 600 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 7 700 k-m² tilaa vievään kauppaan ja 14 600 k-m² keskustaerikoiskauppaan. Laskennallisen tilantarpeen arvioidaan kasvavan koko vaikutusalueella lähes 14 000 k-m² vuosina 2014-2030. Laskennallisesta kasvusta noin 1 800 k-m² kohdistuu päivittäistavarakauppaan, 4 200 k-m² tilaa vaativaan kauppaan ja 8 000 keskustaerikoistavara-kauppaan. Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve alueittain ja toimialoittain on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 7 Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve 2014-2034

| Lähivaikutusalue | Tilantarve, k-m ² | | | Kasvu 2014-2034 | |
|------------------------------------|------------------------------|-------|--------|------------------|------|
| | 2014 | 2024 | 2034 | k-m ² | % |
| Tilantarve, k-m² | | | | | |
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 2 600 | 3 000 | 3 600 | 1 000 | 38 % |
| Tilaa vievä kauppa | 3 600 | 4 300 | 5 800 | 2 200 | 61 % |
| Keskustaerikoiskauppa | 6 800 | 8 300 | 11 000 | 4 200 | 62 % |

| Toissijainen vaikutusalue | Tilantarve, k-m ² | | | Kasvu 2014-2034 | |
|------------------------------------|------------------------------|-------|--------|------------------|------|
| | 2014 | 2024 | 2034 | k-m ² | % |
| Tilantarve, k-m² | | | | | |
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 3 000 | 3 300 | 3 800 | 800 | 27 % |
| Tilaa vievä kauppa | 4 100 | 4 700 | 6 100 | 2 000 | 49 % |
| Keskustaerikoiskauppa | 7 800 | 9 100 | 11 600 | 3 800 | 49 % |

| Yhteensä | Tilantarve, k-m2 | | | Kasvu 2014-2034 | |
|---------------------------------|-------------------------|-------------|-------------|------------------------|----------|
| Tilantarve, k-m2 | 2014 | 2024 | 2034 | k-m2 | % |
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 5 600 | 6 300 | 7 400 | 1 800 | 32 % |
| Tilaa vievä kauppa | 7 700 | 9 000 | 11 900 | 4 200 | 55 % |
| Keskustaerikoiskauppa | 14 600 | 17 400 | 22 600 | 8 000 | 55 % |

Ostovoiman ulosvirtaus Kellokoskelta on kuitenkin huomattava, mikä näkyy mm. siinä, että nykyinen toteutunut vähittäiskaupan ja palveluiden pinta-ala ei vastaa laskennallista vuoden 2014 tilantarvetta. Asukkaiden ostovoimaan perustuva laskennallinen tilantarve toteutuukin Kellokosken lisäksi esimerkiksi Hyrylässä, Järvenpäässä ja Kehä III:n alueella sekä muissa pääkaupunkiseudun merkittävässä kaupallisissa keskuksissa. Kaupan ohjauksen keinoin voidaan pyrkiä vähentämään ulosvirtausta osoittamalla kaavoituksen yhteydessä kaupalle riittävästi houkuttelevia sijainteja Kellokosken taajamasta. Kaupan ohjausta varten Kellokoskelle on tässä laadittu tavoitteellinen, mutta realistinen, ostovoiman suuntaukseen perustuva tilantarvelaskelma, jossa laskennallisesta tilantarpeen kasvusta on osoitettu Kellokoskelle seuraavat tavoitteelliset suuntausosuudet:

- Päivittäistavarakauppa
 - o 90 % lähivaikutusalueen ja
 - o 60 % toissijaisen vaikutusalueen tilantarpeen kasvusta toteutuu Kellokoskella
- Erikoistavarakauppa:
 - o 30 % lähivaikutusalueen ja
 - o 15 % toissijaisen vaikutusalueen tilantarpeen kasvusta toteutuu Kellokoskella.

Suuntausosuuksien taustalla on näkemys siitä, että Kellokosken taajama kehittyy erityisesti päivittäistavarakaupan lähipalveluiden sekä sitä tukevien erikoistavarakaupan ja palveluiden keskuksena, mutta erikoistavarakauppa suuressa määrin keskittyy entistä enemmän muihin suurempiin keskuksiin. Pääkaupunkiseudun vetovoimainen kaupan tarjonta vaikuttaa osaltaan siihen, että erikoistavarakaupan tarjonta ei todennäköisesti tule kehittymään Kellokosken kokoisessa taajamassa vahvaksi. Laskelmissa on käytetty pohjana laskennallista tilantarpeen kasvua eikä esimerkiksi vertailua laskennallisen kokonaistilantarpeen ja nykyisen vähittäiskaupan pinta-alan välillä. Taustalla on ajatus, että vain tilantarpeen tulevaa kasvua on realistista ohjata.

Edellä kuvattujen ostovoiman suuntauslukujen perusteella laskettu vähittäiskaupan mitoitus on esitetty seuraavassa taulukossa (Taulukko 8). Kellokoskella on tarkasteluhetkellä yhteensä noin 4 150 k-m2 vähittäiskaupan pinta-alaa. Suunnattu tilantarpeen kasvu on ensisijaiselta vaikutusalueelta yhteensä 3 600 k-m2 ja toissijaiselta vaikutusalueelta 1 800 k-m2, jolloin kasvu on yhteensä 5 400 k-m2. Palveluiden mitoituksiksi on arvioitu noin 25 % muun vähittäiskaupan tarpeesta. Lisäksi osa esimerkiksi osa keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksista saattaa toteutua palveluiden muodossa. Laskelman perusteella Kellokosken vähittäiskaupan mitoituksiksi vuonna 2034 arvioidaan yhteensä 9 800 k-m2, joka jakautuu päivittäistavarakauppaan (3 300 k-m2), tilaa vievään kauppaan (1 000 k-m2), keskustaerikoiskauppaan (2 400 k-m2) ja palveluihin (3 100 k-m2).

Taulukko 8 Vähittäiskaupan mitoitus kellokoskella 2014 ja 2034

| | Nykyinen pinta-ala, k-m2 | Kasvu 2034, ensisijainen, k-2m | Kasvu 2034, toissijainen, k-m2 | Kasvu yhteensä 2014-2034, k-m2 | Tarve yhteensä 2034, k-m2 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Päivittäistavara (ml. alkoholi) | 1 900 | 900 | 500 | 1 400 | 3 300 |
| Tilaa vievä kauppa | 0 | 700 | 300 | 1 000 | 1 000 |
| Keskustaerikoiskauppa | 500 | 1 300 | 600 | 1 900 | 2 400 |
| Kaupalliset palvelut | 1 750 | 700 | 400 | 1 100 | 3 100 |
| Yhteensä | 4 150 | 3 600 | 1 800 | 5 400 | 9 800 |

Taulukossa 8 esitetty suunnattu mitoitus on tehty nimenomaan Kellokosken keskusta-alueen näkökulmasta. Kellokosken muiden alueiden kaavoituksessa, esimerkiksi mahdollisesti Rajalinnan alueen kehittämisessä, voidaan varautua tilaa vievän kaupan osalta suurempaan mitoitukseen, mikäli tilaa vievän kaupan toimintoja halutaan mahdollistaa alueella.

Todettakoon vielä, että taulukossa 8 esitetty mitoitus on aika tiukka ja sitä voidaankin pitää Kellokosken keskustan minimimitoituksena. Kuten edellä on todettu, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen suuryksiköiden enimmäismitoitus on selvästi väljempi, 20 000 k-m². Keskustan kaavoituksessa voidaan varautua myös edellisessä taulukossa esitettyä suurempaan tilantarpeen kasvuun, jos halutaan mahdollistaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Tällöin kuitenkin suositeltavaa on, että kauppa on vain yksi mahdollinen käyttötarkoitus eri kortteleissa ja kaavoituksella mahdollistetaan myös muita vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. Taulukossa 8 esitettyä mitoitusta huomattavasti suurempi tilantarpeen kasvu ei ole kuitenkaan todennäköistä ilman suurempaa väestönkasvua.

Tilantarvelaskelmissa on huomioitu vain Kellokosken osayleiskaavaehdotuksen väestönkasvu. Mikäli väestö kasvaa ennakoitua enemmän ja on huomattavaa esimerkiksi Mäntsälän puolella Höykännummella, voidaan suuntaa-antavasti todeta, että nykyisellä kulutustasolla (ilman kulutuksen kasvun huomioimista) esimerkiksi 100 henkeä tarvitsee noin 40 k-m² päivittäistavarakaupan, 60 k-m² tilaa vievän erikoistavarakaupan ja reilut 100 k-m² keskustahakuisen erikoistavarakaupan pinta-alaa. Tästä esimerkiksi em. lähivaikutusalueen suuntausprosentteilla keskustan lisätilantarve olisi päivittäistavarakaupan osalta reilut 35 k-m², tilaa vievän kaupan osalta alle 20 k-m² ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan osalta noin 30 k-m².

4.2 Päivittäistavarakaupan kehittäminen

Päivittäistavarakaupan mitoituksi vuonna 2034 on arvioitu 3 300 k-m² Kellokosken keskusta-alueella. Käytännössä tämä tarkoittaa kahta supemarket-kokoluokan myymälää (1 500–2 000 k-m²/myymälä), mikä on ollut lähtökohtana Kellokosken keskustan asemakaavan valmistelussa. Keskustan päivittäistavarakaupan nykyinen tarjonta ei vastaa vaikutusalueen kysyntää ja mitoituksella on mahdollistettava laajempi ja monipuolisempi päivittäistavarakaupan tarjonta. Kellokosken taajama on laajan vaikutusalueen asukkaille lähin päivittäistavarakaupan palveluita tarjoava keskus. Laajempi päivittäistavarakaupan tarjonta Kellokosken taajamassa pienentää ostovoiman ulosvirtausta alueelta, kun isommatkin ostokset voidaan enenevässä määrin tehdä lähellä sijaitsevasta myymälästä. Tämä parantaa päivittäistavarakaupan saavutettavuutta ja asukkaiden arjen sujuvuutta sekä lyhentää asiointimatkoista aiheutuvaa liikennetuotosta. Päivittäistavarakaupan hyvät lähipalvelut ovat myös keskeisiä, jotta Kellokosken taajaman väestönkasvutavoitteet täyttyvät.

Alustavissa keskustan asemakaavavaihtoehdoissa päivittäistavarakaupan sijoittumiselle on tutkittu useita eri vaihtoehtoja. Karkeasti suunnittelussa pisimmällä eteenpäin viedyt vaihtoehdot ovat olleet joko päivittäistavarakauppojen keskittäminen keskusta-alueelle samaan kortteliin tai hajauttaminen erilleen keskustan keskelle ja etelään. Samalle alueelle sijoittaminen voi tuoda jonkin verran synergiaetuja kaupoille ja lisätä myös keskittymän vetovoimaa. Päivittäistavarakauppojen keskittäminen samaan kortteliin ja uuden palvelukeskittymän luominen parantaa erityisesti muiden palveluiden ja erikoiskauppojen toimintamahdollisuuksia osana isompaa palvelukeskittymää, jonka ankkurimyymälöinä päivittäistavarakaupat toimivat. Päivittäistavarakauppojen itsensä toimintaedellytysten kannalta sillä, sijoitetaanko myymälät samaan kortteliin vai erilleen, ei ole suurta merkitystä, jos vain kaupan mikrosijaintitekijät voidaan huomioida kaikissa vaihtoehdoissa yhtä hyvin eivätkä vaihtoehdot eroa toteuttamiskustannuksiltaan merkittävästi. Päivittäistavarakaupalle tärkeitä mikrosijaintitekijöitä ovat erityisesti saavutettavuuteen ja näkyvyyteen liittyvät tekijät, mikä Kellokosken taajamassa tarkoittaa erityisesti kaupan helppoa saavutettavuutta kaikilla liikennemuodoilla ja näkyvyyttä taajaman läpi kulkevalta pääkadulta käsin kuin myös toimivaa pysäköintialuetta. Näin ollen päivittäistavarakaupan keskittäminen vs. hajauttaminen Kellokosken kaupunkirakenteessa riippuu enemmän muista maankäytön ratkaisuisista ja

tavoitteista esimerkiksi kaupunkikuvan suhteen, kuin varsinaisesti itse päivittäistavarakauppojen toimintaedellytysten turvaamisesta. Samaan kortteliin keskittämisen merkittävimmät hyödyt liittyvät muiden palveluiden kehittämisedellytyksiin. Kahden erillään sijaitsevan päivittäistavara-kaupan yhteyteen ei todennäköisesti muodostu yhtä mittavaa muuta palvelutarjontaa kuin suu-rempaan, keskitettyyn palvelukeskittymään.

Uusien päivittäistavarakauppojen suunnittelussa tulisi huomioida myös ns. tilaa ja nouda – palveluiden kehittyminen. Päivittäistavara-kaupassa hiljalleen yleistyvä toimintamalli on, että kuluttaja tilaa ostokset verkon kautta ja noutaa ne valmiiksi kerättynä noutopisteestä. Kellokosken kokoisessa taajamassa päivittäistavara-kaupoista erillään sijaitseva noutopiste ei ole todennäköinen ainakaan ilman palvelun volyymin erittäin voimakasta kasvua. Noutopalvelusta tilatut tavarat kerätään todennäköisesti myymälästä Kellokoskella, jolloin noutopisteiden sijoittelu tulee huomioida päivittäistavara-kaupan suunnittelussa.

4.3 Erikoistavara-kaupan ja palveluiden kehittäminen

Keskustaerikoiskauppa

Valtaosa keskustaerikoiskaupan ostovoimasta virtaa tulevaisuudessakin alueelta erityisesti Järvenpään, Keravalle sekä Kehä III:n varren ostoskeskittymiin. Lisäksi keskustaerikoistavara-kaupan kehittämisedellytyksiin vaikuttaa keskeisesti verkkokaupan kasvu. Keskustaerikoistavara-kaupan nykyisestä tilantarpeesta Kellokoskella on koko vaikutusalueen osalta toteutunut vain 3 % ja lähivaikutusalueenkin osalta ainoastaan 7 %. Monipuolistuva päivittäistavara-kaupan tarjonta voi kuitenkin tuoda mukanaan myös uusia keskustaerikoistavara-kaupan palveluita esimerkiksi päivittäistavaramyymälöiden etutiloihin/yhteyteen. Osa keskustaerikoistavara-kaupan mitoituksesta saattaa toteutua myös kaupallisina palveluina kuten ravintoloina ja kahviloina tai kauneudenhoito- ja terveystaltein.

Keskustaerikoistavara-kauppaa voi pienessä mittakaavassa kehittyä esimerkiksi Kellokosken sairaala-alueen sekä Ruukin alueen miljööseen, mikäli alueita lähdetään kehittämään monipuolisen yritystoiminnan alueina. Vähittäiskaupan kehitystrendeinä on viime vuosina nostettu toistuvasti esille elämyksellisyyden ja myös aitouden etsiminen, kuluttajat etsivät vaihtoehtoisia ostospaikoja. Ruukin alue vastaa tähän kehitystrendiin ja osa alueen yrityksistä saa jo nykyisin viikonlopun asiakkaita jopa vaikutusalueelta laajemmalla alueella. Ruukin alueen kehittämismahdollisuudet ovat kuitenkin haasteelliset. Alueen maaperän pilaantuneisuudesta johtuen alueen kehittämiskustannukset nousevat helposti korkeiksi¹⁹ ja investoinnista ei muodostu kannattavaa. Ruukin alueen kehittäminen, vaikka pienimuotoisesti ilman merkittäviä investointeja erilaisten pienten toimijoiden sijaintipaikkana, voisi kuitenkin lisätä Kellokosken vetovoimaa viikonlopun viettäjäiden keskuudessa. Lisääntyvät asiakasvirrat parantavat osaltaan myös taajaman muiden myymälöiden ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Ruukin alueella onkin potentiaalia toimia Kellokosken "urbaanina kesantona"²⁰, joka alhaisella vuokratasollaan houkuttelee erilaisia luovien alojen yrittäjiä sijoittumaan alueelle.

Palvelut

Palveluille osoitetaan tyypillisesti mitoitusta noin 1/4 koko vähittäiskaupan tilantarpeesta perustuen toteutuneiden kaupan alueiden ja kauppakeskusten pinta-alajakaumiin. Palvelut tarkoittavat tässä kaupallisia palveluita sisältäen myös ravintola- ja kahvilapalveluita. Palveluille varattuja tiloja voidaan keskustassa sijoittaa päivittäistavara-kaupan etumyymälöiden lisäksi myös mahdollisten asuintalojen kivijalkoihin: palveluiden toimintaedellytykset niissä ovat paremmat kuin erikoistavara-kaupan.

¹⁹ Lähde: Kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, Tuusulan kunta, 20.1.2016.

²⁰ Urbaanit kesannot käsitteen lanseerasi professori Terttu Pakarinen. Ks. lisätietoja esim. Luova Tampere – hankkeen loppuraportista "Täydellinen soppa", http://www.luovatatampere.fi/arkisto/materiaali/LuovaTampere_loppuraportti.pdf, haettu 3.2.2016.

Kuten edellä on todettu, senioreiden osuus saattaa kasvaa Kellokosken ikärakenteessa, mikä osaltaan vaikuttaa palvelutarjonnan kehittymiseen. Väestörakenne ei sinällään vaikuta edelle esitettyihin liiketilatarpeisiin vaan lähinnä siihen, millaisia palveluita niissä on tarjolla. Senioriväestön kasvava määrä lisää erilaisten hyvinvointi- ja terveyspalveluiden kysyntää. Senioreille palveluita suunniteltaessa tulisi myös muistaa ko. palveluiden integroiminen muuhun kaupunkikeskustaan. Esimerkiksi tuetun asumisen yhteyteen mahdollisesti suunniteltavat senioreille suunnatut palvelut voidaan avata myös alueen muun väestön käyttöön, mikä osaltaan parantaa niiden kannattavuusedellytyksiä.

Kattavaa tutkimustietoa siitä, miten verkkokaupan lisääntyminen vaikuttaa vähittäiskaupan ja palveluiden kehittymiseen ja esimerkiksi liiketilatarpeeseen, ei ole, mutta yksittäisistä palveluista erilaisten noutopisteiden merkitys on hiljalleen kasvamassa nettikaupan kasvaessa. Verkkokauppa kasvaa voimakkaasti ja suurinta kasvu on juuri vähittäiskaupan tavaraostojen osalta: vuosina 2010-2013 vähittäiskaupan verkkokauppa kasvoi 25 %. Kokonaisuutena vähittäiskaupan verkkokauppa vastaa kuitenkin alle 8 prosenttia kaikesta vähittäiskaupasta. Toimialoitteiset erot voivat kuitenkin olla suuria: vähittäiskaupan tuotteista suurimmat verkkokaupan tuoteryhmät ovat viihde-elektronikka, pukeutuminen (sis. urheiluvaatteet) ja moottoriajoneuvot ja veneet tarvikkeineen.²¹ Kellokosken keskustassa toimii tällä hetkellä asiamiesposti kangaskaupan yhteydessä, jonka toiminta on loppumassa/muuttumassa omistajan vaihdoksen takia. Uuden asiamiespostin järjestämisestä käydään neuvotteluita, mutta varmuutta postin säilymisestä ei ole tätä kirjoitettaessa. Matkahuolto toimii tällä hetkellä Valintatalon, jonka tulevaisuudesta ei ole varmuutta (ks. luku 2.5.), yhteydessä. Verkkokaupan kasvaessa erilaisista noutopisteistä saattaa tulla entistä tärkeämpi osa kuluttajien tarvitsemia lähipalveluita ja niiden sijainti päivittäistavara-kauppojen yhteydessä on suositeltavaa asiointien keskittämisen kannalta. Todennäköisesti päivittäistavara-kaupan ja kuljetuspalveluiden tarvitsemista huoltojärjestelyistä löytyy myös synergiaetuja. Kellokoskella olisi syytä pyrkiä säilyttämään em. Postin ja Matkahuollon tai muun vastaavan operaattorin toiminnot ja pyrkiä sijoittamaan ne uusien päivittäistavara-kauppojen yhteyteen. Verkkokaupan noutopisteiden puuttuminen lisäisi todennäköisesti asiointitarvetta Kellokosken ulkopuolella.

Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativa kauppa sijoittuu yhä enenevässä määrin harvoihin ja suuriin kaupan keskittymiin. Kellokosken taajaman tai lähialueen kehittyminen jatkossa tilaa vaativan kaupan alueena ei ole todennäköistä. Rajalinnan alueelle on mahdollista sijoittaa joitakin pieniä tilaa vaativan kaupan yksiköitä liittyen esim. huolto- tai tuotantotoiminnan yhteydessä tapahtuvaan varaosamyyntiin. Tällöin tilaa vievän kaupan mitoitus voi ylittää taulukossa 8 esitetyn keskusta-alueen mitoituksen. Tilaa vaativassa kaupassa ostovoiman ulosvirtaus on ollut 2011 noin 50 %, mutta liikkeitä on viime vuosina lopettanut. Mikäli tilaa vievää kauppaa on tavoitteena lisätä Kellokosken alueella, edellyttäisi se Rajalinnan alueen merkittävää kaupallista kehittämistä.

²¹ Lähteet: Verkkokauppatilasto 2013, TNS Gallup, ASML ja Kaupan liitto.

Kellokosken keskustan luonnos

Mielipiteet ja lausunnot
Koonti 1.6.2015

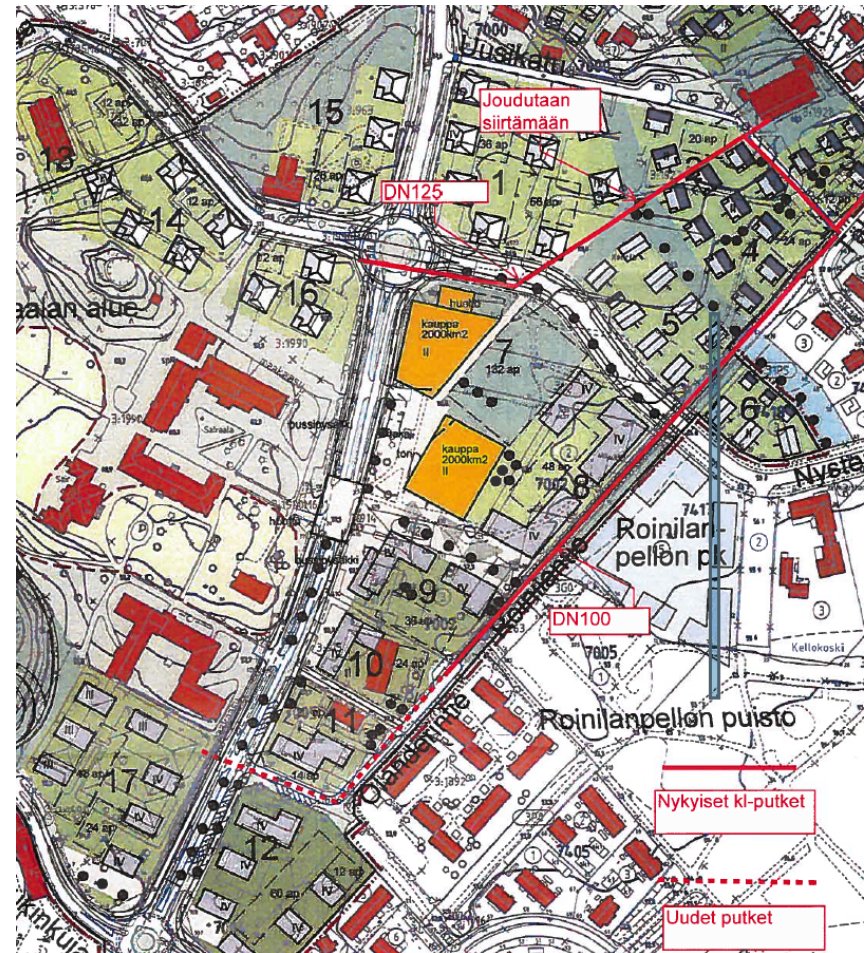
Maria Suutari-Jääskö, kavasuunnittelija

Kulttuuriympäristöön rakentaminen

- Maakuntamuseo
 - Vaihtoehdoissa A ja B lisärakentaminen sijoittuu oikealle paikalle
 - Rakennusten arkkitehtuuri ja massoittelu tulee olla harkittua
 - Myös Vanhan valtatie itäpuolella soveltuvaa rakentamista
 - RKY -rajaus kaavakarttaan
 - Puistohistorialtaan arvokkaimmat alueet tulee merkitä /s merkinnällä
- Museovirasto
 - Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös tulee rajata sen nykyisin tunnettujen rajojen mukaisesti osaluemerkinnällä **sm**
 - **Mikäli kohdistuu tälle alueelle muutosta tarvitaan arkeologinen tutkimus**
 - Koska missään vaihtoehdossa ei ole esitetty muuttuvaa maankäyttöä tälle alueelle, ei ota kantaa vaihtoehtoihin

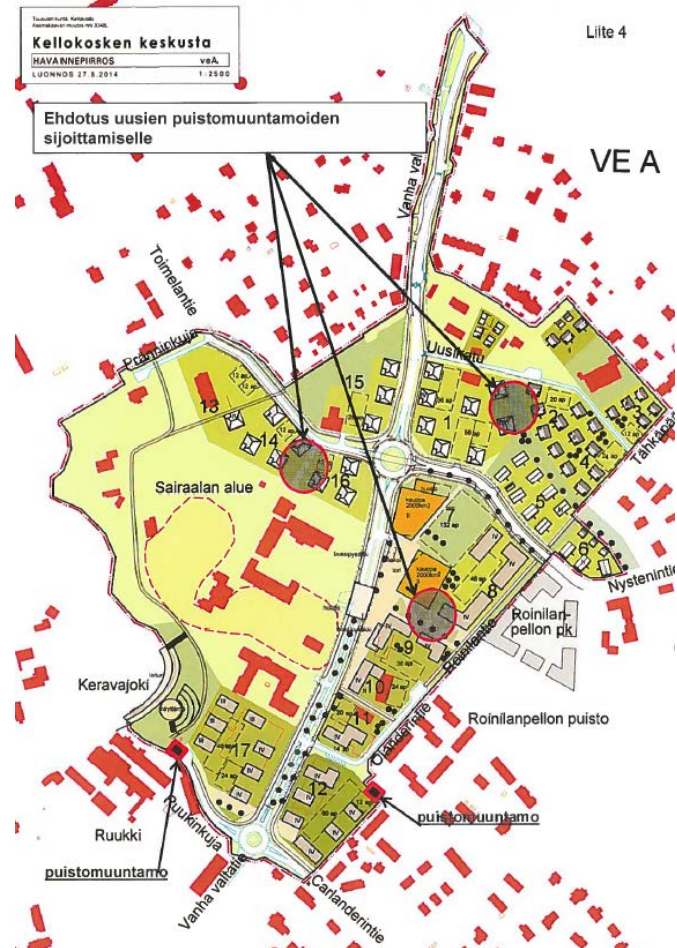
Lämpöhuolto (Fortum Power and Heat oy)

- Koko Kellokosken alue liitetty jo kaukolämpöön
 - DN150 runkolinjalla Järvenpään verkkoon vuonna 2014
 - 80% kaukolämmöstä tuotetaan biopolttoaineella
 - Uudet rakennukset suositellaan liitettäväksi kaukolämpöön



Caruna oy sähköjakeluverkko

- Ehdottaa puistomuuntamoiden paikkoja
 - Vaihtoehto A- esimerkkinä



Kellokosken kehittämistoimikunta

Poimintoja Lausunnosta

- Arkkitehtuuri soveltuvaaksi RKY- alueeseen
- Pistekerrostalot lähiömäisiä
 - Ei saada autopaikkoja piiloon
- Kauppojen rakentaminen kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen
 - Onko mahdotonta? → tulee tutkia
 - Vähintään yksi uusi päivittäistavarakauppa tarvittaisiin
- Toimelan kortteli
 - Jos Toimelaa ei voida suojella huonon kunnon vuoksi
 - Puisto julkisena

Pohdittavaa ja vastineita

- Sopiiko puurakentaminen itäpuolelle ?
- Pistetaloissa useampi sivu käytettävissä oleskeluun;
 - ilmansuuntia ikkunoille enemmän,
 - Myös monipuolisempia paikkoja syntyy rakennusten sivuille,
 - Voidaan liittää matalampia osia, joilla korttelia tehdään umpikorttelimaisemmaksi
 - Autopaikat osoitetaan pienempiin yksiköihin
- Toimela → suojellaan rakennusmuodoltaan ja sijainniltaan
 - vastaavan kokoisen rakennuksen voi sijoittaa (ostaja voi päättää kunnon perusteella, mitkä osat säästää)
 - AL -merkinnällä todennäköisesti
 - Puistosta
-

Rakennuslautakunta

Poimintoja lausunnosta

- Vaihtoehto A saa kiitosta rakenteellisesti
 - Asukkaiden määrä suurin ja rakennetun puiston määrä suurin
- Suojelutarpeiden selvittäminen rakennuskohtaisesti myös sisätiloilta
 - Jotta purkamis –tai muutoslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä ei olisi tarvetta selvittää erikseen
- Virkistyskäytön tulee tukea myös Ruukin aluetta
 - Vaihtoehto A tukee sitä

Huomioita ja vastineita

- Kaava tähtää pitkälle tulevaisuuteen
- Harkitaan tarkemman selvityksen teettämistä;
 - Museovirasto haluaa joka tapauksessa ohjata hankekohtaisesti suojeltuja rakennuksia, selvitykset riippuvat myös siitä, mitä rakennukseen aiotaan tehdä

Tekninenlautakunta

Poimintoja lausunnosta

- Kunnallistekniikan kustannukset noin 4 miljoonaa
 - Huomioitu ;
 - molemmat kiertoliittymät,
 - Vanhan Valtatien muuttaminen kaduksi (Carlanderintie/Ruukinkuja-Linjatie välillä)
 - Nystenintie/Toimelanti-Linjatie kadun saneerauksen sekä kyseisen alueen kevytväylän rakentaminen
 - Ei huomioitu;
 - Torialueiden ja puistojen,
 - Sekä mahdollisten hulevesien tasaamisen rakenteet
- Annanpuiston arvokkaita puistoalueita tulee säilyttää rakentamisen ulkopuolella

Huomioita ja vastineita

- Tarvitaan selvitystä hulevesistä yhdessä puisto- ja torialueen suunnittelun yhteydessä
- Kustannuksissa ei huomioitu myöskään mahdollisesti Annanpuistosta poistuvaa rakennusoikeuden menetystä, mikä ajantasakaavassa on
 - Poistuu mahdollisesti

Kulttuurilautakunta

Poimintoja lausunnosta

Huomioita ja vastineita

- Rakennussuojelumerkinnöissä on muutettu osayleiskaavan merkinnöistä kaikki sr-merkinnöiksi
 - Yleisesti pitää suojelumerkintöjä kylämiljöön kannalta erittäin hyvinä (taulukko)
 - Esittää Kellokosken kartanon kohdalla merkinnän tarkistamista sr-2-→sr-1
- Vaihtoehto A vaikuttaa parhaimmalta
- Rakennusoikeuden lisäämistä RKY-alueelle tulee harkita, koska HUSilla ei ole tarvetta lisärakentamiseen

HUS-tilakeskus

Poimintoja lausunnosta

- Tuleva asemakaavamuutos ei saisi vaikeuttaa sairaalatoimintaa, eikä suojelumääräyksillä vaikeuteta tarkoituksenmukaista käyttöä ja kehitystä
 - Esittää että esitetyt sr 2-merkinnät muutettaisiin sr-3 merkinnöiksi, lukuunottamatta Anna Salomen kappelia
 - sr-2-→sr-3
- Sr-2 merkintä pitää sisällä viittauksen mahdollisesti arvokkaiisiin sitätiloihin
 - HUS pitää alueen rakennusten sisätilojen suojelua asemakaavan keinoin mahdottomana
- SM-alueen rajausta (muinaismuistoalue) pitää kohtuuttoman laajana ja kiinteistönomistajaa rasittavana

Huomioita ja vastineita

- Luokituksen muutos osayleiskaavasta asemakaavaehdotukseen
- Suojelumääräyksiä luokittelusta tulee käydä erillinen neuvottelu HUSin ja museoviraston ja kunnan kesken
- SM-alueerajaus tarvitsee arkeologisen selvityksen, mikäli alueelle osoitetaan muutostöitä (mitä nyt ei ole tehty)
- HUS-psykiatrian tiekarttatyöskenteluun liittyvän Kellokoski-työryhmänraportti valmistunut 28.5.2015
 - On vuoropuhelua kunnan ja HUS-toimijoiden kesken

Me Kellokoskelaiset

Poimintoja lausunnosta

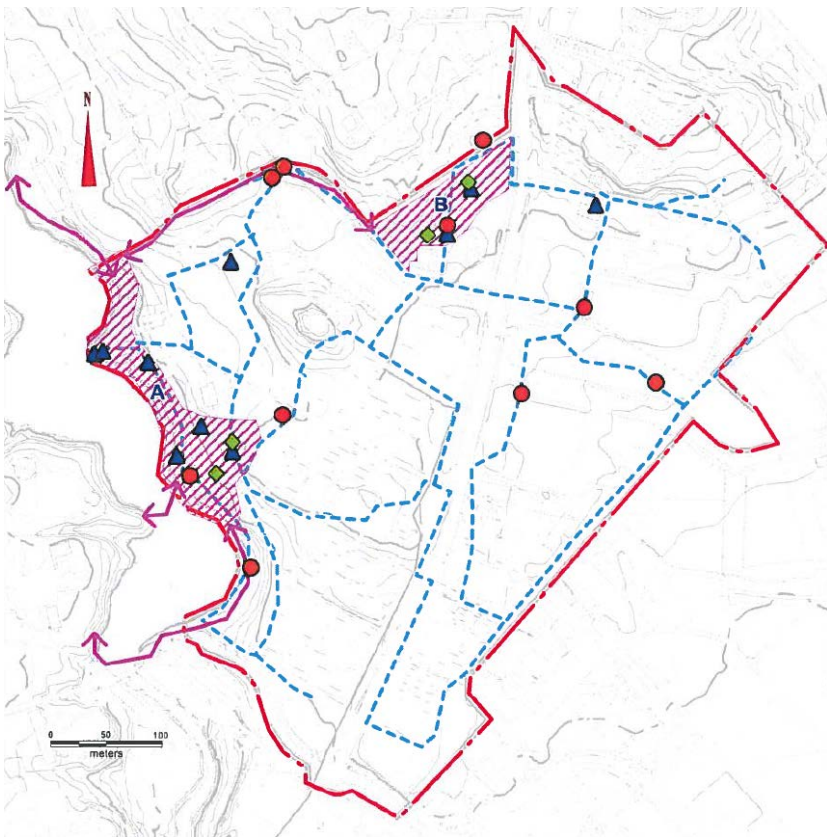
- Kiertoliittymien toteuttaminen siten, että niistä läpiajaminen on mahdollista suurella maa- ja metsätalouskalustolla
- Ruukinkujan pääte tulee suunnitella siten, että huolto- ja paikoitusajo on mahdollista konttorin ja varastosiiven tehdaskiinteistölle tätä kautta
 - Tavarantoimituksille tila liian kapea rakennusten välissä
- Kauppojen sijainti vaihtoehtoisissa A on paras
- Kerroskorkeutta sisääntulossa etelästä päin haluttaisiin madaltaa 2 -3 kerrokseen (korttelit 17 ja 12)

Huomioita ja vastineita

- Kylän sisäisenä reittinä alue on tärkeä ja sen suunnittelu toteutetaan tiiviissä yhteistyössä kunnallistekniikan kanssa

Luontoselvityksen arvokkaimmat alueet

Rantapuistikko ja Toimelanpuiston länsipuoli



Säilytettävää mahdollisesti

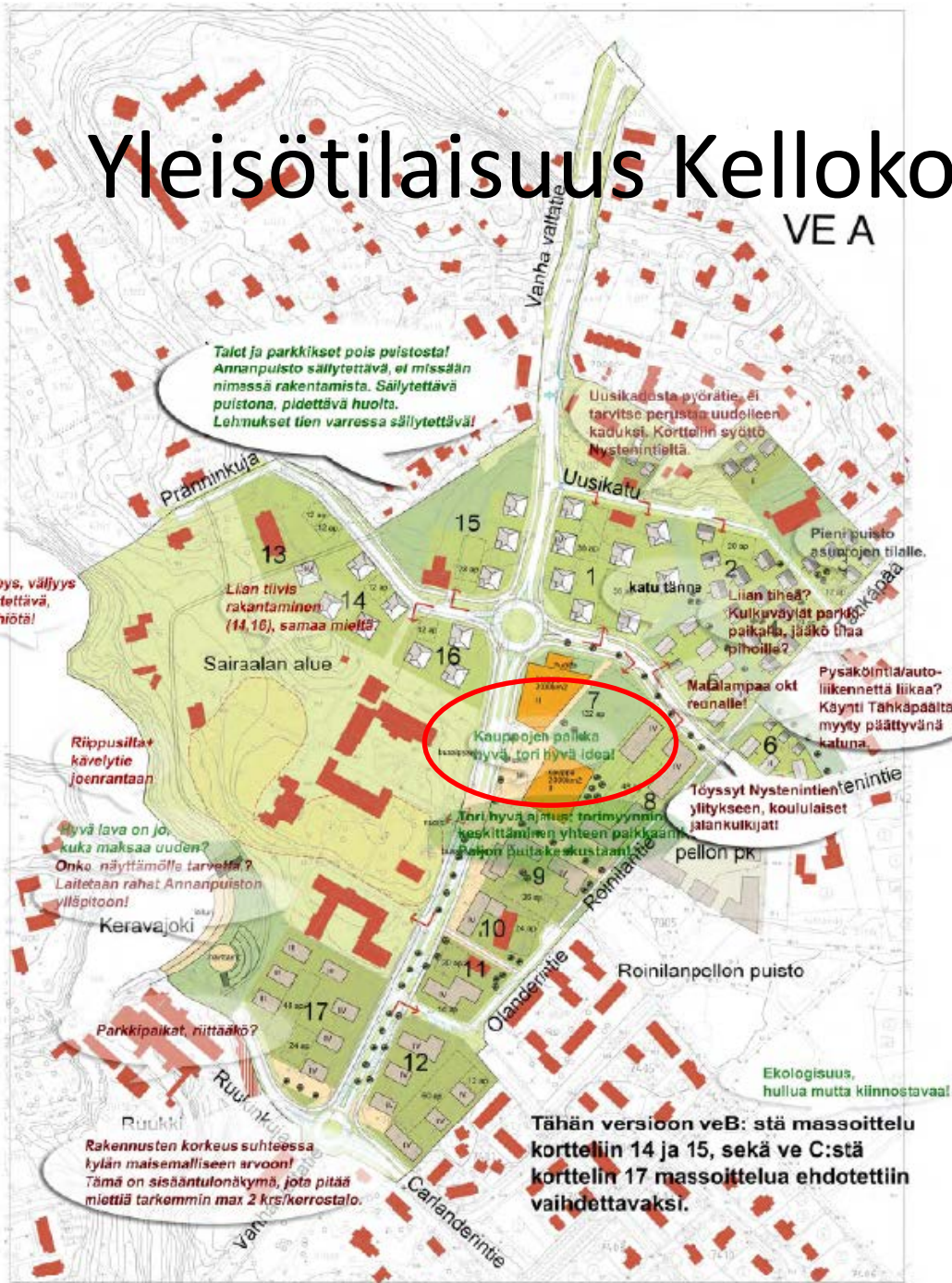
- Anna Packalenin puistossa;
 - ruusu- ja rhodopuisto
 - Arvokkaat puutu ylihoitaja Anna Packalenin ja pikkukarhujen patsaat
- Puurivit katujen varsilla

Yleisötilaisuus Kellokoskella 1.10.2014

VE A

Huomattuja kohtia

- Vihreällä hyvät asiat
- Punaisella huomautuksia
- Ympyröityä torialuetta pidettiin hyvänä, mikäli kaupoista ei tulisi liian laatikkomaisia

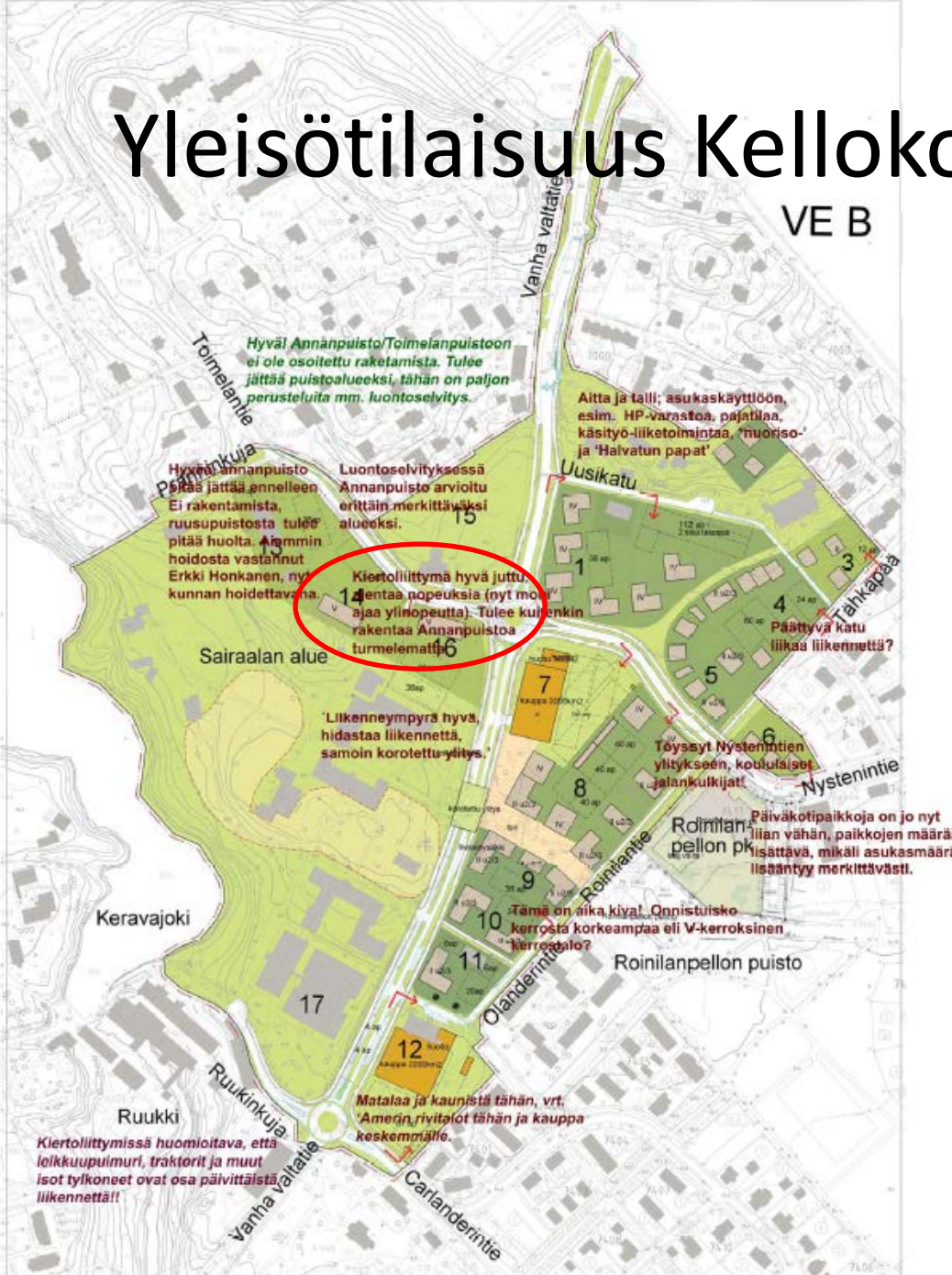


Yleisötilaisuus Kellokoskella 1.10.2014

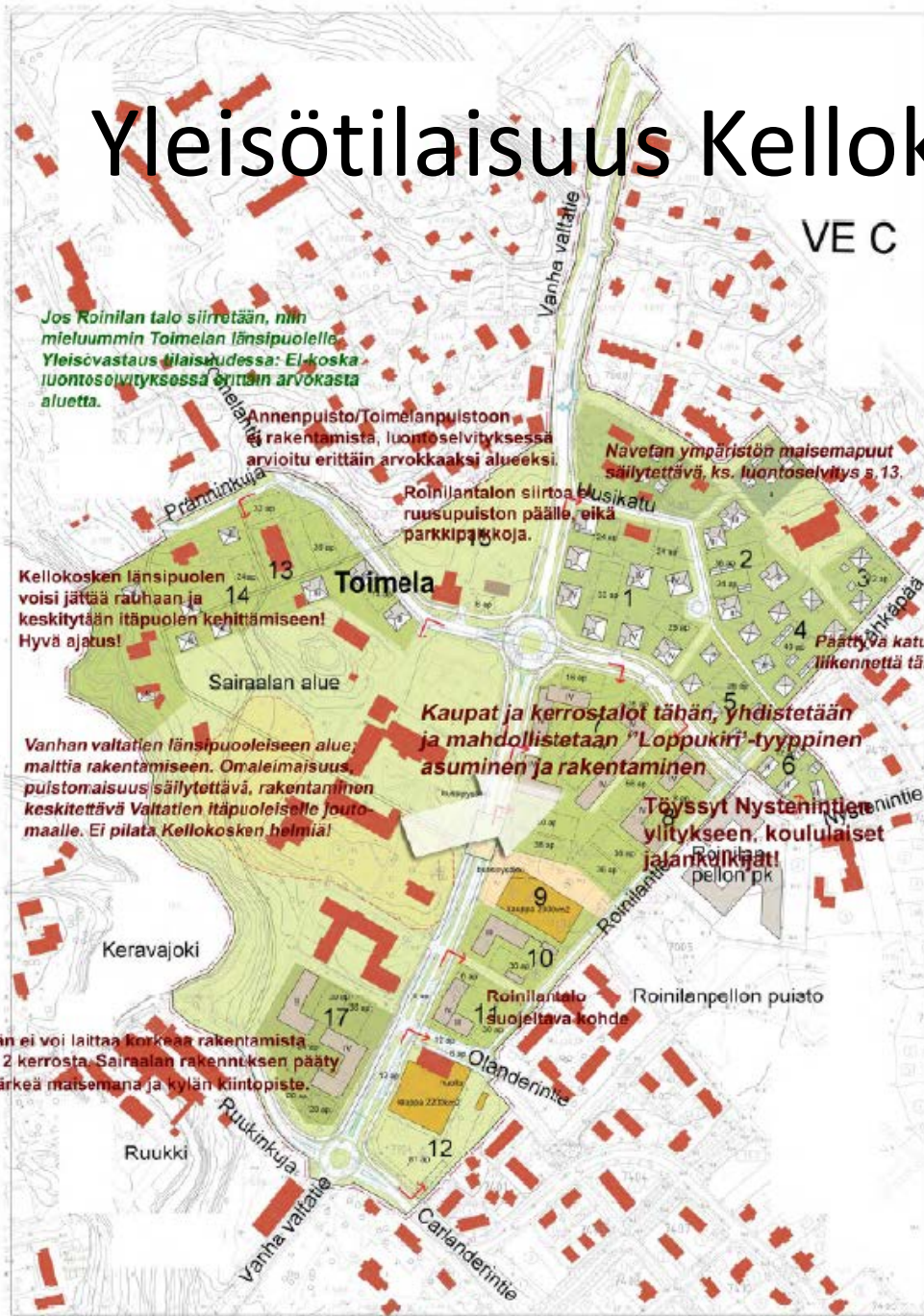
VE B

Huomattuja kohtia

- Rakennusmassoittelua onnistuneesti ja RKY- aluetta kunnioittavasti



Yleisötilaisuus Kellokoskella 1.10.2014



Huomattuja kohtia

VE B

Hyvä! Annanpuisto/Toimelanpuistoon ei ole osoitettu rakentamista. Tulee jättää puistoalueeksi, tähän on paljon perusteluja mm. luontoselvitys.

Hyvä! Annanpuisto pitää jättää ennellen. Ei rakentamista, ruusupuistosta tulee pitää huolta. Lisämmin hoidosta vastannut Erkki Honkanen, nyt kunnan hoidettavana.

Luontoselvityksessä Annanpuisto arvioitu erittäin merkittäväksi alueeksi.

Kiertoliittymä hyvä juttu, alentaa nopeuksia (nyt moni ajaa ylinopeutta). Tulee kuitenkin rakentaa Annanpuistoa turmelematta.

Sairaalan alue

'Liikenneympyrä hyvä, hidastaa liikennettä, samoin korotettu ylitys.'

Aitta ja talli; asukaskäyttöön, esim. HP-varastoa, pajatilaa, käsityö-liiketoimintaa, 'nuoriso'- ja 'Halvatur papat'

Päätyvä katu liikaa liikennettä?

Toyssyt Nystenintien ylitykseen, koululaiset jalankulkijat!

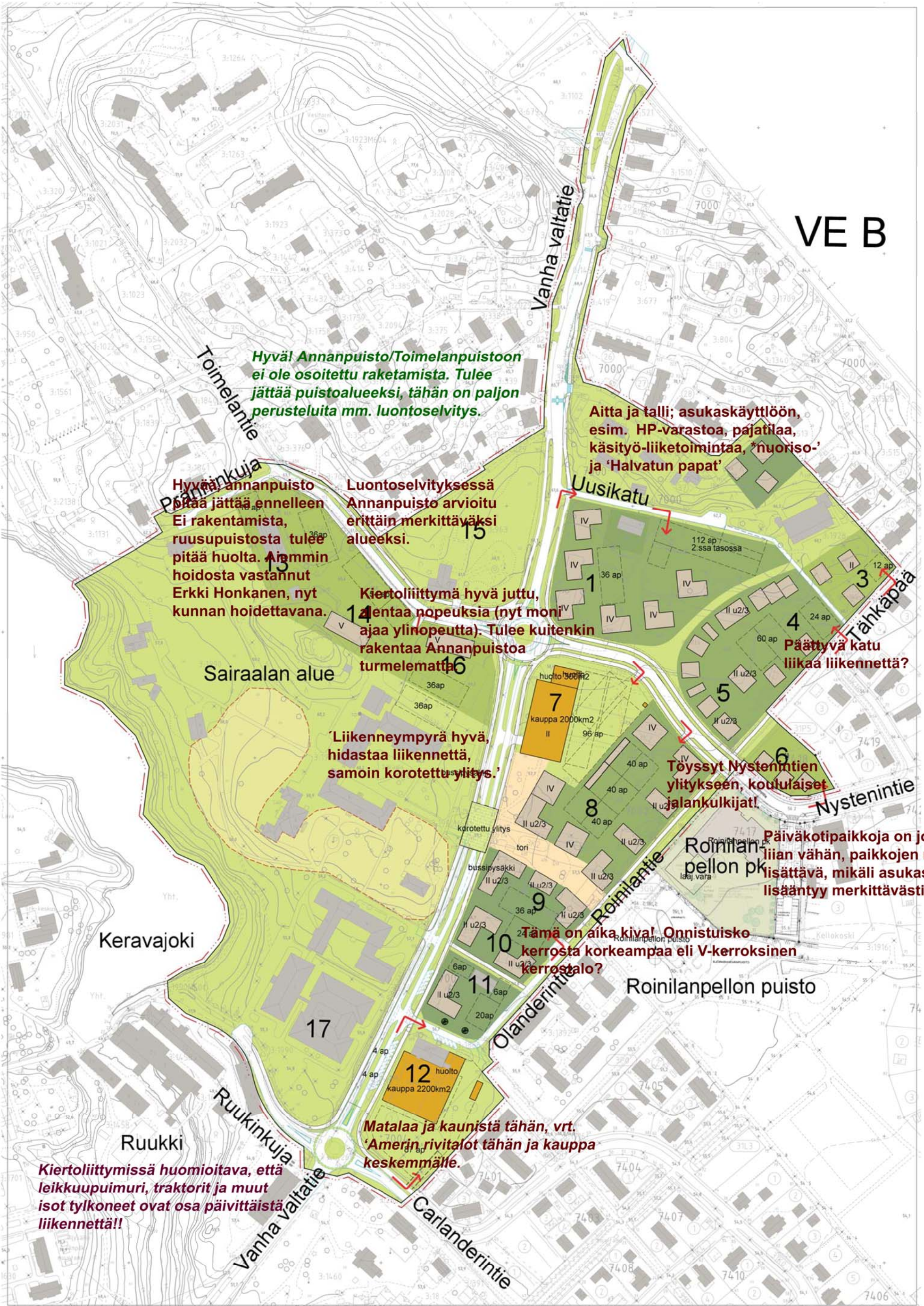
Päiväkotipaikkoja on jo nyt liian vähän, paikkojen määrää lisättävä, mikäli asukasmäärä lisääntyy merkittävästi.

Tämä on aika kiva! Onnistuisko kerrosta korkeampaa eli V-kerroksinen kerrostalo?

Roinilampellon puisto

Matalaa ja kaunistä tähän, vrt. Amerin rivitalot tähän ja kauppa keskeemmälle.

Kiertoliittymissä huomioitava, että leikkuupuimuri, traktorit ja muut isot tykkoneet ovat osa päivittäistä liikennettä!!



VE C

Jos Roinilan talo siirretään, niin mieluummin Toimelan länsipuolelle. Yleisövästaus tilaisuudessa: Ei koska luontoselvityksessä erittäin arvokasta aluetta.

Annenpuisto/Toimelanpuistoon ei rakentamista, luontoselvityksessä arvioitu erittäin arvokkaaksi alueeksi.

Navefan ympäristön maisemapuut säilytettävä, ks. luontoselvitys s.13.

Roinilantalon siirtoa ruusupuiston päälle, eikä parkkipaikoja.

Kellokosken länsipuolen voisi jättää rauhaan ja keskitytään itäpuolen kehittämiseen! Hyvä ajatus!

Sairaan alue

Kaupat ja kerrostalot tähän, yhdistetään ja mahdollistetaan "Loppukiri"-tyyppinen asuminen ja rakentaminen

Vanhan valtatie länsipuoleiseen alue; malttia rakentamiseen. Omaleimaisuus, puistomaisuus säilytettävä, rakentaminen keskitettävä Valtatien itäpuoleiselle joutomaalle. Ei pilata Kellokosken helmiä!

Töyssyt Nystenintien ylitykseen, koululaiset jalankulkijat!

Keravajoki

Tähän ei voi laittaa korkeaa rakentamista. Max 2 kerrosta. Sairaan rakennuksen pääty on tärkeä maisemana ja kylän kiintopiste.

Roinilantalo suojeltava kohde

Roinilantalon puisto

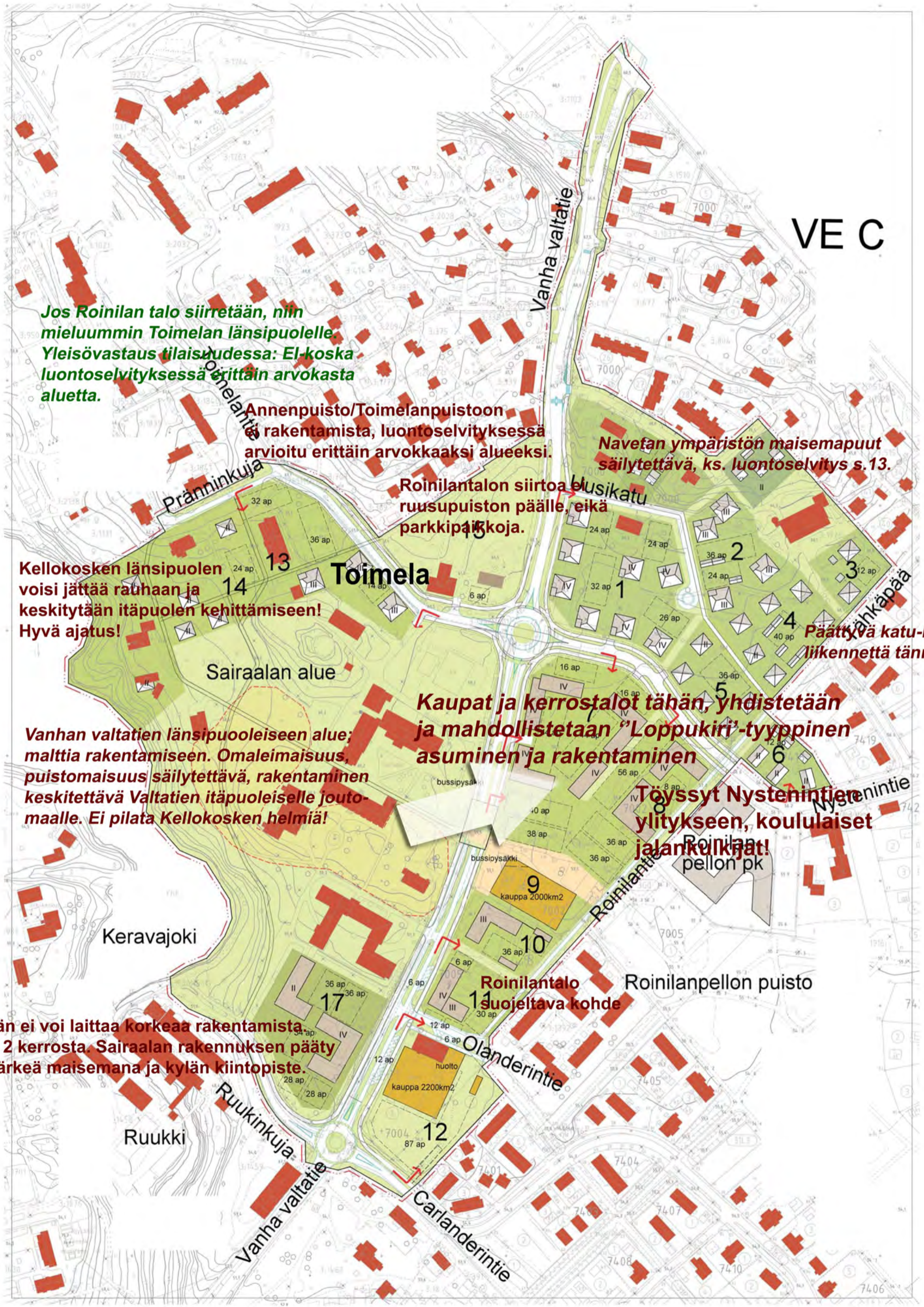
Ruukki

Ruukinkuja

Olanderintie

Vanha valtatie

Carlanderintie



Kellokosken keskusta

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ KAAVOITUKSEN
VASTINEET

2017

Sisällys

| | |
|--|----|
| Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksien lausunnot..... | 3 |
| Keski-Uudenmaan maakuntamuseo | 4 |
| Järvenpään kaupunki..... | 5 |
| Fingrid Oyj..... | 6 |
| Fortum Power and Heat Oy..... | 6 |
| Museovirasto..... | 7 |
| Sosiaali- ja terveyslautakunta..... | 7 |
| Kellokosken kehittämismk | 8 |
| Rakennuslautakunta..... | 12 |
| Tekninen lautakunta..... | 12 |
| Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä | 13 |
| Uudenmaan liitto..... | 13 |
| Kasvatus- ja koulutuslautakunta | 13 |
| Kulttuurilautakunta | 14 |
| Keski-Uudenmaan ympäristökeskus | 15 |
| Me Kellokoskelaiset ry..... | 16 |
| Tuusulan seudun Maataloustuottajainyhdistys ry | 19 |
| Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri | 19 |
| HUS-tilakeskus..... | 19 |
| Lapsi- ja perheasiainneuvosto..... | 20 |
| Caruna Oy | 21 |
| Ikäihmisten neuvosto | 22 |
| Vammaisneuvosto | 22 |
| Tuusula-Seura..... | 22 |
| Liikuntalautakunta..... | 22 |
| Nuorisolautakunta..... | 24 |
| Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | 25 |

| | |
|---|----|
| Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksien mielipiteet | 27 |
| Mielipide 1 | 28 |
| Mielipide 2 | 28 |
| Mielipide 3 | 29 |
| Mielipide 4 | 29 |
| Mielipide 5 | 33 |
| Mielipide 6 | 34 |
| Mielipide 7 | 35 |
| Mielipide 8 | 35 |
| Mielipide 9 | 36 |
| Mielipide 10 | 36 |

Kellokosken keskustan asemakaavan muutos- luonnoksien lausunnot

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Kellokosken keskustan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitettu osittain pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Vanhan valtatie länsipuolista HUS:n sairaala-alueen korttelia tarkastellaan keskustarakentamisen yhteydessä. Sairaalan toiminnan säilyminen Kellokoskella on kaavan tavoitteena. Asemakaavan yhteydessä päivitetään rakennussuojelun asemakaavalliset määräykset ja tutkitaan mahdollisen täydennysrakentamisen sijainti ja mitoitus.

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jonka sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on RKY 2009 –rajaus, Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala-alue, jotka ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Asemakaava perustuu Kellokosken osayleiskaavalle ja toteuttaa sitä. Osayleiskaavassa on asetettu kehittämistavoitteeksi Kellokoskelta 6000 -7000 asukkaan taajamaksi. Nykyinen asukasmäärä on 4700. Osayleiskaavassa on annettu sairaala- ja ruukkialuetta koskevat rakennus- ja aluekohtaiset suojelumääräykset. Vanhan valtatie länsipuoleinen alue on kokonaisuudessaan RKY-alueita, jolla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenne ja ympäristö on säilytettävä.

Suunnittelualueelle sijoittuva Kellokosken sairaala sijaitsee puistomaisessa ympäristössä Keravanjoen itärannalla, Kellokosken tehtaiden koillispuolella. Ruukinkartanon maille perustettu Kellokosken sairaala on maan toiseksi vanhin piirimielisairaala. Asemakaavan muutosta varten on kolme vaihtoehtoa, joissa kaupallisten palveluiden sijoittelua ja asuinrakentamisen tyypittelyä ja tehokkuutta on varioitu. Rakennussuojelun osalta vaihtoehdot eivät poikkea toisistaan. Täydentämisen rakentamisen sijoituksessa on eroja. Vaihtoehto A:ssa ja B:ssä sallitaan täydentävä rakentaminen sairaalan alueella Toimelantien varrella, Impilinnan läheisyydessä ja nykyisen vastaanottokeskuksen paikalla. Maakuntamuseo pitää näitä malleja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta mahdollisina. Vaihtoehto C, joka toisi täydennysrakentamista sairaalan luoteisosan puistomaiselle alueelle, henkilökunnan asuinrakennusten välittömään läheisyyteen, ei maakuntamuseon mielestä ole kulttuuriympäristön suojelun kannalta sopiva paikka täydennysrakentamiselle.

Maakuntamuseon näkemyksen mukaan vaihtoehto A tai B:n mukainen täydennysrakentaminen sairaalan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on mahdollista, jos se tyylikkäällä tavalla sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu ovat luonteva jatkumo sairaalan kerroksiselle ja moni-ilmeiselle rakennuskannalle.

Asemakaavan muutos tuottaa Vanhan valtatie itäpuolelle aivan uudenlaisen rakenteen nykyisten matalien liike- asuinrakennusten väistyessä ja korvautuessa asuinrakennuksilla ja uusilla liikerakennuksilla. Näin suuren paikallisen muutoksen vastapainona on erityisen tärkeää turvata sairaala-alueen säilymisen edellytykset arvokkaana kulttuuriympäristönä.

Kellokosken sairaala-alueesta on teetetty kaavatyön pohjaksi rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys. Se on ollut tärkeä työkalu alueen historian ja eri-ikäisten sairaalarakennusten vaiheiden ymmärtämiseksi. Rakennuskohtaisessa suojelutaulukossa on tuotu esiin suojeluun liittyviä arvotuksia ja kriteeristöä. Niistä johdetut suojelumerkinnät ja -määräykset ovat maakuntamuseon mielestä asianmukaiset ja ne tulee liittää asemakaavan luonnoskarttaan.

Samalla aluerajaus RKY 2009 tulee merkitä kaavakarttaan. Sairaalan puistohistorialtaan arvokkaimmat alueet tulee merkitä /s merkinnällä.

Museovirasto lausuu arkeologisen perinnön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Kellokosken sairaalan toiminta siirtyy pääasiassa toisalle, kaavaehdotus on rajattu koskemaan Vanhan valtatie itäpuolta. RKY-alueelta ovat kaavaehdotuksessa mukana Annanpuiston alue ja sairaala-alueen koillinen osa, jossa on liikenteellisesti kaavaan tarvittavaa aluetta.

Suojelumerkintöjä käytetään sr-3 koskemaan itäpuoleista vanhaa aittaa estäen sen purkamisen ja vr-1 merkinnällä korjauspajaa, joka toteuttaa rakennuksen säilymisen edellytyksiä, joskaan ei siihen pakota.

RKY2009 –aluerajaus on merkitty asemakaavakarttaan.

Järvenpään kaupunki

Järvenpään kaupungin lausunto

Järvenpään kaupunki on antanut Kellokosken osayleiskaavatyötä koskevia lausuutola seuraavasti:

- lausunto osayleiskaavaluonnoksesta Kh 10.3.2008 § 119
- lausunto osayleiskaavaehdotuksesta, Kaupunginarkkitehti 20.11.2009 § 62
- lisälausunto osayleiskaavaehdotuksesta, Kaupunginarkkitehti 26.5.20 10 § 38

Kellokosken osayleiskaavan keskustarakenne muotoutui osayleiskaavatyössä tarkoituksenmukaiseksi, kun keskustan ulkopuolelle ei lopulta osoitettu luonnosvaiheessa esiintynyttä vähittäiskaupan suuryksikön varausta, mitä Järvenpään kaupunki vastusti.

Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnokset ovat kaikki Kellokosken osayleiskaavan mukaisia, koska siinä ydinalueet on aika laajasti merkitty keskustatoimintojen C-vyöhykkeiksi. Tältä pohjalta Järvenpään kaupungilla ei ole mitään huomauttamista muutosluonnoksesta tai sen maankäyttövaihtoehdoista.

Järvenpään kaupungilla ei kuntanaapurisuuden näkökulmasta ole erityistä syytä asettaa laadittuja maankäyttövaihtoehtoja paremmuusjärjestykseen. Kustatarakentamisen yleisestä näkökulmasta katsottuna vaihtoehto A vaikuttaa toimivimmalta ja kaupunkikuvallisesti eheimmältä, kun isot kauppaliikkeet reunustavat suunniteltua toria ja pysäköintialueet jäävät hieman taka-alalle.

Päätän lausuntona Tuusulan kunnalle todeta, ettei Järvenpään kaupungilla ole huomauttamista Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksesta tai sen maankäyttö- vaihtoehdoista.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Fingrid Oyj

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Muiden kuin Fingridin omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Kaavoitusasioita Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä p. 030 395 5230. Yleis- ja osayleiskaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo(at)fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Fortum Power and Heat Oy

LÄMPÖHUOLTO

Kellokosken muutoksenalaisen asemakaava-alueella olevat kiinteistöt on liitetty jo kaukolämpöön. Alueelle on kaavoitettu lisärakennusoikeutta 3 eri vaihtoehdossa (33000 - 44000 k-m²). Tämä vastaa kaukolämpötehoa (1 – 1,3)MW. Kaikki vaihtoehdot on suunniteltu siten, että alueelle rakennettavat uudet kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Suurimman rakennusoikeuden mahdollistava vaihtoehto A on kaukolämmön kannalta paras vaihtoehto, koska silloin verkostokustannukset tuotettua lämpöenergiaa kohden jäävät alhaisimmiksi. Kellokosken alue liitetään tänä vuonna DN150 runkolinjalla Järvenpään kaukolämpöverkkoon, jolloin Kellokoskella käytettävästä kaukolämpöenergiasta on n. 80 % biopolttoaineella tuotettua lämpöä. Kellokoskella tuotetaan vain huippulämpö pakkasilla. Kellokoskella on toimiva lämpökeskus jää huippu – ja varalaitokseksi. Vaurioitaneissa Kellokoskella on aina 100 % varateho käytettävissä. Fortum Power and Heat Oy tulee tarjoamaan uusille rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä jatkossakin lämmitysmuodoksi. Kartta liitteenä

Kaavoituksen vastine:

Kaukolämpöputki sijaitsee kaavaehdotuksen korttelissa 7001, sen sijaintia ei ole huomioitu kaavassa johdoille varattavana alueena. Putki on käyttöikänsä vanha ja sen korvaavan linjan rakentaminen toteutuu korttelin rakentumisen myötä. Liitekartassa se on osoitettu siirrettäväksi.

Museovirasto

Tuusulan kunta on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Kellokosken asemakaavan muutosluonnoksesta. Museovirasto on tutustunut asiaan ja toteaa siitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Kellokosken kylän keskustassa. Se kattaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kellokosken sairaala-alueen ja sen kokonaispinta-ala on noin 23,0 ha. Kaavahankkeen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen, jota varten kaavasta on laadittu kolme vaihtoehtoista luonnosmallia.

Kaava-alueelta tunnetaan yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, joka on ruukinkartanonpaikka **Kellokoski Mariefors** (mj. rek. nro 1000014716). Vanhimmat tiedot ruukista ovat 1700-luvulta. Asemakaavaan muinaisjäänös tulee merkitä pisteviivarajauksella sen nykyisin tunnettujen rajojen mukaisesti osa-aluemerkinnällä **sm**.

Muinaisjäänöksiin liittyvän **sm**-kaavamääräyksen tulee kuulua seuraavasti:

"Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto."

Tiedot muinaisjäänösten sijainnista karttaliitteineen ovat nähtävissä Museoviraston kotisivuilla osoitteessa: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>

Muinaisjäänösrekisterin paikkatietoja voi ladata lisäksi latauspalvelusta

http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen

Koska muinaisjäänöksen kohdalle ei ole missään kolmessa vaihtoehtoisessa mallissa esitetty muuttuvaa maankäyttöä, Museovirasto ei ota kantaa eri vaihtoehtoihin. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Keski- Uudenmaan maakuntamuseo.

Yhteyshenkilö Museovirastossa on Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut -yksikössä intendentti Teija Tiitinen (teija.tiitinen@nba.fi, puh. 040 128 6293).

Kaavoituksen vastine:

Muinaisjäänöstä koskeva lausunto käsitellään tulevassa asemakaavassa.

Luonnoksen jälkeen asemakaavaehdotusta on rajattu koskemaan pienempää noin 12 ha aluetta.

Kellokosken sairaalan toiminta siirtyy pääasiassa toisaalle, kaavaehdotus on rajattu koskemaan Vanhan valtatie itäpuolta. RKY-alueelta ovat kaavaehdotuksessa mukana Annanpuiston alue ja sairaala-alueen koillinen osa, jossa on liikenteellisesti kaavaan tarvittavaa aluetta. RKY2009 –aluerajaus on merkitty asemakaavakarttaan.

Sosiaali- ja terveyslautakunta

Sosiaali- ja terveyslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosluonnoksen ja
- esittää, suunnitelmien edetessä huomioidaan tonttivaraus monimuotoiselle julkiselle ja/tai yksityiselle palvelurakentamiselle
- esittää, että esteettömyys huomioidaan suunnittelualueen kaikissa osissa

Kaavoituksen vastine:

Kellokosken sairaalan toiminta siirtyy pääasiassa toisaalle, kaavaehdotus on rajattu koskemaan Vanhan valtatie itäpuolta. Itäpuoleiselle alueelle ei varata erillistä korttelia julkiselle palvelurakentamiselle, yksityisen palvelurakentaminen on mahdollista kunnan lupamenettelyn kautta, jos sellaiselle hankkeelle on tällä alueella tarvetta. Sairaala-alueen rakennuksista vapautuu tulevaisuudessa tilaa, niiden uudelleenkäyttöä voidaan kaavanmukaisesti toteuttaa julkisena palvelurakentamisena. Tiedossa oleva asemakaavamuutos sairaalan alueella myöhemmin tarkentaa niiden määrää.

Esteettömyyden huomioiminen on rakennusmääräysten mukaisesti normaali käytäntö kunnallistekniikan ja rakentamisen toteuttamisessa.

Kellokosken kehittämismk

Kellokosken keskustan asemakaavanmuutos on erittäin tärkeä hanke Kellokosken kannalta. Toimikunta kiittää luonnosvaiheessa laadittujen vaihtoehtojen monipuolisuudesta ja ennakkoluulottomuudesta. Toimikunta toteaa, että seuraavat seikat tulee ottaa huomioon kaavaehdotusta laadittaessa:

1. Suunnittelun lähtökohta

Kellokoski on syntynyt ruukin ja kartanon ympärille. Tämän tulee olla jatkossakin kylän suunnittelun lähtökohta. Tulee tinkimättömästi pitää kiinni ajatuksesta kehittää kylää korostaen sen hyviä puolia ja erityisiä arvoja. Näitä ovat historialliset rakennukset ja alueet, monipuoliset ja hyvin hoidetut viheralueet sekä yhteisöllisyys. Näitä seikkoja hyödyntämällä voidaan ylläpitää ja jopa vahvistaa Kellokosken identiteettiä omaleimaisena taajamana.

Koko uuden keskusta-alueen arkkitehtuuria määriteltäessä tulee lähtökohdaksi ottaa valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, eli sairaala-alueen arkkitehtuuri. Todennäköisimmin hyvään tulokseen päästään perinteisillä arkkitehtuurin keinoilla: harjakatto, räystäät, hillitty arkkitehtuuri ja vaaleat värit. Kerrostalojen kerrosluvun tulisi olla 4-5. Vähintään Vanhan Valtatie suuntaan rakennusten tulee olla luonnoksessa esitettyä paremmin katualuetta rajaavia, muutoinkin katutilan rajaaminen keskustamaisemmin on toivottavaa. Pistekerrostalot ovat valitettavan lähiömäisiä, eikä niiden avulla saada auto-paikkoja riittävän hyvin katveeseen.

Valtakunnallisestikin merkittävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat HUS:n rakennukset tulee suojella. Myös sairaala-alueen lähiympäristöä tulee säilyttää siinä määrin, että historialliset arvot eivät vaarannu.

Keskustan kehittämisen kannalta on tärkeää, että rakennusoikeutta kaavoitetaan runsaasti. Kerrostalorakentaminen on välttämätöntä pääraitin varrella. Tästä poiketen on ymmärrettävää, joskin valitettavaa, että kauppojen rakentaminen esim. kerrostalon en-

simmäiseen kerrokseen lienee mahdotonta, mikäli uusia kauppoja halutaan taajamaan lähivuosina

Kaavoituksen vastine:

Kellokosken sairaala-alue on erotettu Kellokosken keskustan kaava-alueesta omaksi kokonaisuudekseen, ainoastaan kiertoliittymän tarvitsema alue sairaala-alueen koilliskulmasta ja siihen liittyvä kasvihuoneiden alue on mukana kaavassa.

Kaavamerkinnoilla ohjataan rakennuksen muotoa tähän tapaan:

Vanhan valtatie länsipuolella olevan RKY -alueen (rakennetun kulttuuriympäristön) rakennuskannan ja mittasuhteiden tulee vaikuttaa alueen ilmeeseen.

Alueella tulee mukailla klassista arkkitehtuuria.

Kadun puolella parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Matalammat rakennuksen osat ovat mahdollisia, niiden on sovittava arkkitehtuuriltaan päärakennuksiin. Korttelin reunojen rakennukset on lamellitaloja tyypeiltään ohjeellisen havainnekuvan mukaisesti. Korttelin sisäosat voidaan rakentaa pistemäisillä kerrostaloilla, joiden etuna on näkymien parempi säilyminen ja monipuolisuus saman ympäristön sisällä.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

Kattomuotona tulee käyttää harja- tai aumakattoa, johon saa harkittuihin paikkoihin avata ns. kattolyhtyjä ullakkokerroksen ikkuna-aukoiksi. Matalammat rakennukseen liittyvät osat voivat olla kattomuodoltaan rakennukseen soveltuvia pulpettikattoisia tai tasakattoisia osia. Kellokoskella on muitakin aumakattoisia pistetaloja, kuten Kalliolinnan pistemäinen kuusikerroksien sairaalan henkilökunnalle 1950-luvulla rakennettu asuinkerrostalo Kalliomaantiellä.

2. Kaupalliset palvelut

Kaupallisen kehittämisen kannalta tulee ohjeena olla liiketilojen keskittäminen olevan kaupallisen keskukseen tai sen välittömään läheisyyteen. Toimikunnan näkemyksen mukaan asemakaavanmuutoksen tulisi mahdollistaa vähintään yhden uuden päivittäistavarakaupan rakentaminen keskustaan.

Olevien kauppapaikkojen kehittämistä tulee tukea, ellei uusia kauppojen tontteja voida kaavoittaa. Tässä mielessä vaihtoehto, jossa kaksi päivittäistavarakauppaa sijaitsee vierekkäin, on hyvä ratkaisu. Samalla nykyisen K-kaupan tonttia voitaisiin kehittää asuin-korttelina.

Kaavoituksen vastine:

Kaupallinen keskittymä mahdollistetaan tässä kaava-alueessa siirrettävän pohjoisemmas, kahden päivittäistavarakaupan keskittymäksi, jossa erikoiskaupan tiloja voidaan osoittaa to-1 -merkinnällä olevan aukion laidalle. Kauppojen pysäköinti ja sinne ajoyhteys on ohjattu Nystenintien varteen.

Kauppan rakennuksille on asetettu vaatimuksia sen laadulle asemakaavaehdotuksessa:

Kaava-aluetta on ehdotusvaiheessa pienennetty, osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevilla kaavoissa.

3. Toimelan kortteli

Mikäli Toimelan purkuun päädytään, kohdalle voitaneen rakentaa Toimelan kokoinen ja arkkitehtuuriltaan vastaava uusi rakennus, jonka tulisi olla muuta kuin tavanomaista asumista, eli julkista rakentamista jotta puistoalue säilyisi julkisena alueena. Tontti tälle toiminnolle tulisi olla hyvin pieni, muu jätettäisiin puistoalueeksi. Toiminnan tulisi olla vain vähän pysäköintipaikkoja edellyttävää. Ruusu- ja rhodopuisto, arvokkaat puut ja ylihoitaja Anna Packalénin sekä pikkukarhujen patsaat tulee ehdottomasti säilyttää.

Kaavoituksen vastine:

Toimelan rakennuksen ulkoasu ja muoto, rakennustapa ja rakennusoikeus säilytetään kaavassa siten, että rakennus on mahdollista soveltuvilta osin korjata tai korvata uudisrakentamisella pääasiassa samanlaiseksi kuin nykyisessä muodossaan. Toimelantien varren puoleisessa osassa julkisivumuutokset voivat olla liiketilaosaa palvelevasti suurempia kuin nykyjulkisivussa.

Kaavaluonnoksessa ei ollut kyse uusien rakennuspaikkojen osoittamisesta vaan käyttötarkoituksen muutoksen osoittamisesta kunnan omistaman Y-tontin 1400 rakennusoikeusneliön muuttamisesta asuinrakentamista mahdollistavaksi.

Kaavatyön edetessä on Annanpuiston merkitystä korostettu, erityisesti sen länsiosassa olevan lepakoiden saalistusalueena havainnoidun (luontoselvitys Keiron) mäntymetsikön ja itäosassa olevan ruusupuiston ja arboretumin aluetta. Rakennusoikeutta esitetään kaavaehdotuksessa poistettavaksi ja Annanpuistoa VL-alueeksi, jossa on lepakoiden saalistusaluetta (luo-1) ja hoidettuna ja avoimena (s-1) säilytettävää aluetta, jossa arboretumia ja ruusupuiston matalampaa kasvillisuutta hoidetaan A2-luokan puistona. Tällä hetkellä kunnassa ei ole yhtään A1 –luokiteltua puistoa, mahdollisesti uuttaa puistojen hoitotason suunnitelmaa tehtäessä tätä puistoa tulisi esittää sellaiseksi.

4. Liikenne

Toimiva liikenneverkko tulee varmistaa kaavatyön yhteydessä. Liittymien toimivuus tulee selvittää huomioiden erityisesti Vanhan Valtatien liikennemäärän kasvun. Kiertoliittymän rakentaminen vaikuttaa hyvältä ratkaisulta. Kevyen liikenteen väylästä tulee varata tilaa ja verkon tulee olla yhtenäinen.

Pysäköinnin osalta tulee selvittää luonnoksessa esitettyä tarkemmin sopiva mitoitus ja mahdollisuudet toteuttaa pysäköinti joko maanalaisena tai muutoin katukuvallisesti tyylikkäästi.

Kaavoituksen vastine:

Keskustaan tulisi Vanhalle Valtatielle myös ns. torialueen läheisyyteen korotettu alue varmistamaan turvallisen kevyen liikenteen ylityksen. Linja-autopysäkit on suunniteltu korotetun ylityspaikan läheisyyteen. Torialueen läheisyydessä olevien yksityisten korttelialueiden kadunpuoleiset osat tulee suunnitella liittymään ympäröivään katualueeseen luontevasti.

Nystenintiestä/ Toimelantiestä pohjoiseen Vanha valtatie katu pysyisi lähes nykyisen tien kaltaisena, mutta Kalliomaantien ja Linjatien välille rakennettaisiin kevyen liikenteen väylä myös Vanhan valtatie itäreunaan.

Ratkaisun tarkoituksena on rauhoittaa läpiajavaa liikennettä ja tehdä ympäristöstä turvallisempaa asukkaille. Kevyenliikenteen verkko yhdistää Vanhan val-

tatien molemmat puolet keskeisellä alueella Roinilanpellonpuiston ja sairaala-alueen välillä.

Toteutuessaan täysimääräisesti asemakaavassa osoitettu uusi asuminen lisää henkilöautoliikennettä noin 460 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavan mahdollistama kaupan määrä aikaansaa liikennettä noin 3000 henkilöautoa ja noin 20 paketti- ja kuorma-autoa vuorokaudessa. Liikennetuotoksen arvioinnissa on käytetty Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa – ohjetta (Ympäristöministeriö 2008). Kauppojen toteutuminen asemakaavan osoittamaan kohtaan ja osoitetussa laajuudessa tulee kuitenkin edellyttämään olemassa olevien kauppojen sulkeutumista, jolloin kaupan synnyttämä liikennemäärän lisäys on merkittävästi esitettyä pienempi. Vanhan Valtatien liikennemäärä on nykytilanteessa noin 4700 ajoneuvoa /vrk ja ennusteliikennemäärä vuodelle 2040 on noin 7100 ajoneuvoa /vrk (Tuusulan liikennemalli 2015). Ennustetuilla liikennemäärillä katuverkon välityskyky ei ylitä ja liikenteen sujuvuus ei vaarannu maankäytön lisääntymisestä. Kiertoliittymien rakentaminen parantaa liittymien välityskykyä erityisesti sivusuunnissa eikä joutumista liittymissä tapahdu.

Pysäköinti on mahdollistettu kaupan korttelissa maanalaisena. Pääasiassa muissa kortteleissa rakennusoikeus ja pysäköinti pintapaikkoina on mahdollista, AK-korttelissa on korkeusasemaltaan helposti toteutettavissa oleva maanalainen pysäköinnin mahdollisuus, jota ei ole kaavalla pakotettu toteutettavaksi.

5. Puistot ja istutukset

Kellokosken omaleimainen piirre syntyy jokilaaksoista ja kulttuurihistoriallisen perinnön myötä muodostuneista ja hyvin hoidetuista puistoista. Suunnittelualueella oleva sairaalan viheralue, Toimelan puisto ruusu- ja rhodopuistoineen sekä laajemmin koko alueelle istutetut erityiset puulajit ja "veistospuisto" ovat siinä määrin alueen identiteettiä rakentavia osia, ettei niitä tule poistaa. Vanhan Valtatien itäpuolella on ennemminkin rakentamiseen soveltuvaa aluetta, jolle rakentaminen tulisi ensisijaisesti suunnata. Vanhan Valtatien ja Toimelantien varressa olevat puurivit sekä alueen vanha arvokas puusto tulee säilyttää.

Kaavoituksen vastine:

Kellokosken alueella on runsaasti puistoja, joissa voi olla erilaisia teemoja. Kaavaehdotuksen rajauksen sisällä ovat mm Annanpuisto, Tallipuisto ja kaksi viheraluetta, joiden läpi ohjataan kevyenliikenteen puistopolkuja.

6. Nimistö

Nimistön tulee pohjautua alueen historiaan. Vaikkei varsinaista toria tarvita, Antti Vainion mukaan nimetty aukio on syytä kaavoittaa keskusta-alueelle.

Kaavoituksen vastine:

Alueen nimistö pohjautuu pääasiassa aiempien kaavojen nimistöihin. Uudet alueen nimet perustuvat Rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvityksen (RHS 13.12.2013) mukaisesti rakennetusta ympäristöstä löytyviin rakennuksiin. Uusia nimiä ovat; Korjauspajankuja, Navettapolku, Tallipolku, Puuverstapolku, Kellotori (aukion nimi).

Antti Vainion mukaan nimettyä aukiota ei ole kaavaehdotuksessa.

Rakennuslautakunta

Kaava-alueesta on laadittu kolme erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehdoissa on tutkittu mm. liikekeskuksen sijoittumista ydinkeskustaan. Versioissa on erilaisia rakennemalleja ja AO, AP ja AL tonttien kerrosaloissa on vaihtelua aika lailla. Vaihtoehdon A mukaan asukkaiden määrä on suurin ja myös rakennettava viheralue on suurin.

Kellokosken keskustan kaavan laatimisen kannalta ehkä merkittävin asia, mikä tulee ottaa kaavoituksessa huomioon, on se, että iso osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Alueella on kulttuurihistorialtaan erilaisia rakennuksia, joten toisessa rakennuksessa voi olla tärkeä suojella ulkokuorta ja toisessa myös siätiloja. Nämä suojelutarpeet tulee kaavassa selvittää rakennuskohteisesti, jotta mahdollisten purkamis- tai muutoslupahakemusten käsittelyn yhteydessä ei ole enää tarvetta selvittää rakennusten säilyttämisen tarpeellisuutta ja laajuutta.

Esitetyistä vaihtoehdoista ratkaisussa A liikerakentaminen keskittyy tiiviiksi kokonaisuudeksi. Vaikka tällä hetkellä liikerakentaminen on hiukan toisaalla kuin esitetystä A vaihtoehdossa, on hyvä, että kaava tähtää pitkälle tulevaisuuteen. Asuntorakentaminen on tiivistä, keskustaa tukevaa ja riittävän pienimuotoista. Myös Keravanjoen ranta-alue on esitetty hyödynnettäväksi alueen virkistyskäyttöön tukien myös olevaa Ruukin aluetta. Ruukin alueelle on jo nyt sijoittunut kahvila- ja liikuntapalveluita. Tämä vaihtoehto olisi paras kaavan jatkokäsittelylle.

Vaihtoehdossa A on osoitettu eniten asumista sairaala-alueelle, mikä on kulttuurihistoriallista aluetta. Kaava-aineiston mukaan HUS:lla ei ole tarvetta lisärakentamiseen, joten alueelle voisi osoittaa vähäisesti rakentamista, mutta ei niin paljon kuin tässä A vaihtoehdossa on osoitettu. Museovirasto ottanee tarkemmin kantaa täydennysrakentamisen määrään.

Kadun rakentamisen laatutasolla on olennainen merkitys itä- ja länsiosan nivoutumiselle ja koko kylän ilmeelle. Tämä tulee ottaa huomioon katusuunnittelun yhteydessä.

Kaavoituksen vastine:

Kaava-alueita on ehdotusvaiheessa pienennetty, osa kommentteista käsitelään niitä koskevissa tulevilla kaavoissa.

Kaavaehdotuksen ratkaisun lähtökohdaksi on luonnosvaihtoehdoista valittu A vaihtoehto, sen toteutumisen edellytyksenä on kauppojen siirtyminen osoitetulle paikalle, mikä tässä vaiheessa on epävarmaa.

Katuympäristön monipuoliseen ja turvalliseen järjestämiseen kiinnitetään toteutus suunnittelussa huomiota.

Tekninen lautakunta

Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksia on suunniteltu tiiviissä ja hyvässä yhteistyössä kaavoituksen, kunnallistekniikan ja Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen kanssa. Ratkaisut kunnallistekniikan ja johtosiirtojen osalta tarkentuvat kaavatyön edetessä ja vaihtoehdon valinnan myötä.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Kulttuurilautakunta

Kellokosken keskustan asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Kaava-alue on vanhaa kulttuurimiljöötä sairaalan puistoineen ja viljelysalueineen. Tärkeä maisemallinen elementti on Ruukin padon yläpuolinen patoallas.

Asemakaavan muutosalueella Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaalan alue ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY aluetta. Osayleiskaavassa RKY alueelle annettiin rakennus- ja aluekohtaiset suojelumääräykset: kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset (sr), arvokkaat säilytettävät rakennukset (sä) sekä muinaismuistokohde (SM4).

Kaavamuutoksessa RKY alueen arvokkaiden rakennusten säilyminen turvataan, samoin niiden Vanhan valtatie itäpuolella olevien rakennusten, joiden säilyminen on kylän kannalta merkityksellistä (liite 3 rakennussuojelumerkinnät). RKY alueen kaikki merkinnät on muutettu sr-merkinnöiksi (sr-2, sr-3, sr-46) sekä muinaismuistokohde SM-alueeksi. Vanhan valtatie itäpuolella olevissa kylämiljöön kannalta merkityksellisissä rakennuksissa on **vr-1 merkinnät.**

Kulttuurilautakunta pitää edellä kuvattua muutosta, RKY alueen uusia merkintöjä sekä kylämiljöön kannalta merkityksellisiin rakennuksiin tehtyjä merkintöjä, erittäin hyvänä. Kellokosken kartanon kohdalla lautakunta esittää sr-2 merkinnän muuttamista sr-1 merkinnäksi.

Kaava-alueen kolmesta erilaisesta suunnitelmaluonnoksesta (A-C) kulttuurilautakunta pitää vaihtoehtoa **A parhaimpana vaihtoehtona.** Vaihtoehdossa asuinrakentaminen on tiivistä ja suhteellisen pienimuotoista. **Kaavan jatkokäsittelyssä RKY alueelle osoitettua rakentamista tulee kuitenkin vähentää oleellisesti (huom. HUS:lla ei ole tarvetta lisärakentamiseen).**

Kaavoituksen vastine:

Kaava-aluetta on ehdotusvaiheessa pienennetty, osa kommenteista käsitelään niitä koskevissa tulevilla kaavoissa.

Vanhan valtatie itäpuoleisista rakennuksista Korjauspaja (talli) merkitään vr-1 merkinnällä, joka mahdollistaa joko AK-korttelin kerrostaloyhtiön varastokäytön tai AK-korttelin määräyksen mukaisesti liike- tai toimistotilojen rakentamisen rakennukseen voimassa olevien rakentamismääräysten mukaisin rajoituksin. Tallipolun pohjoispuoleinen hirsinen Aitta-rakennus merkitään sr-3 merkinnällä. Aitta on vuodelta 1901, sen kyläkuvallista arvoa pidetään tärkeänä vahvistaa suojelumerkinnällä (joka estää purkamisen) jo tässä kaavaehdotuksessa. RKY-alue on merkitty rajauksena kaavaan niiltä osin, kun se koskee tätä kaava-aluetta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Kellokosken keskustan asemakaavoituksen suhteen on esitetty kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa. Ympäristökeskus pitää hyvänä vaihtoehtoista lähestymistapaa kaavahankkeissa.

Ympäristökeskus pitää tärkeänä, että kaavan jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Vanhan Valtatien länsipuoliselle alueelle -kulttuurihistoriallisen ja rakennuskannalta väljän ympäristön sekä viheralueiden säilyttämiseen. Rakentaminen tulisi keskittää Vanhan Valtatien itäpuolelle, joka on tällä hetkellä lähinnä joutomaata. Mikäli sairaalan alueelle halutaan osoittaa rakentamista, sen tulisi olla hyvin vähäistä ja nykyrakennuskantaa kunnioittavaa ja mukailevaa. Koko suunnittelualueella tulee pyrkiä vanhan puuston säilyttämiseen.

Kaava-alueelle kesällä 2013 tehdyssä luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy) Toimelan korttelin puistoalue (Annanpuisto/ Toimelanpuisto) on jokirannan tavoin arvoitettu *erittäin arvokkaaksi* ympäristöksi (liitekartta k7). Luontoselvitys pohjautuu alueen kulttuuriperäiseen kasvilajistoon, linnustonselvitykseen ja lepakkokartoitukseen. Kaavaluonnosvaihtoehdoissa A ja C on esitetty Annanpuiston ottamista rakennus- ja paikoituskäyttöön, vaihtoehdossa A C:tä mittavammin. Ympäristökeskus ei puolla näiden vaihtoehtojen työstämistä eteenpäin, vaan esittää puiston jättämistä kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja kuntalaisten virkistyskäyttöön. Näin on tehtykin vaihtoehdossa B.

Toimelan korttelin puisto on Tuusulan kunnan omistamista puistoista ainutlaatuisin ja kasvillisuudeltaan monipuolisin. Puistossa on kaksi selvästi erottuvaa osaa: puiston hoitettu itäosa nurmikkoineen, ruusuineen, Anna Packalenin muistopatsaineen ja suihkulähteineen sekä rehevämpi ja puustoisempi länsiosa alppiruusuineen. Puiston vaihtelevuus tekee puistosta mielenkiintoisen ja omalaatuisen. Puistossa on todettu kasvavan yli neljäkymmentä puu- ja pensaslajia (Noora Nieminen 2009). Näiden lisäksi siellä kasvaa erikoisia vanhan ajan perennoja, kuten varjoliljaa ja vuorikaunokkia. Kohteen länsilaidan pikkutalvioesiintymän on sanottu olevan Suomen suurin lajin yhtenäinen esiintymä.

Kohteen itäosan Annanpuiston ruusutarhaan on aikoinaan istutettu historiallisia ruusulajikkeita, joista hengissä on arviolta reilut 30 lajia. Ruusutarhassa kasvaa arvokas riippuvaoksainen, valkokukkainen koristeomenapuu, joka edustaa maailman vanhinta riippuvaoksaista koristeomenalajiketta, *Malus prunifolia* 'Pendulaa'. Kesällä 2014 kunta panosti erityisen hyvin ruusutarhan hoitoon. Kellokosken asukkaat ovat hoitaneet puiston muita osia talkoovoimin.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että arvokas Toimelan kortteli kaavoitetaan puistoalueeksi ja jokiranta esimerkiksi VL- alueeksi. Jotta lepakoiden tärkeät ruokailualueet Toimelan korttelissa ja jokirannassa (liitekartta k6) tulevat huomioiduksi jatkossa, lepakkoalueet olisi hyvä osoittaa kaavassa erillisillä luorajauksilla.

Kaavaehdotusvaiheessa tulee lisäksi selvittää Vanhan Valtatien lisääntyvä liikennemääräkuormitus ja sen aiheuttamat melupäästöt asutukselle sekä asemakaava-alueelta kertyvien hulevesien käsittely.

LIITTEET: kartat lepakoiden esiintymisestä (k6) ja alueen elinympäristöjen arvoluokitus (k7)

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Kaava-alueetta on pienennetty, joten osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa kaavoissa.

Toimelan kortteli kaavoitetaan AL-kortteliksi ja sen pohjois-, itä- ja länsipuolella oleva Annanpuisto VL-alueeksi, jossa on huomioitu luo-1 -merkinnällä lepakoiden saalistusalueet ja s-1 merkinnällä ruusutarhanalueet luontoselvityksen tavoitteiden mukaisesti.

Ratkaisun tarkoituksena on rauhoittaa läpiajavaa liikennettä ja tehdä ympäristöstä turvallisempaa asukkaille. Kevyenliikenteen verkko yhdistää Vanhan valtatie molemmat puolet keskeisellä alueella Roinilanpellonpuiston ja sairaala-alueen välillä.

Liikenteen osalta;

Kaava-alueen asukasmäärän lisäys yhdessä, Linjapuistossa I ja Linjapuistossa II :n kanssa on noin 500 asukasta.

Toteutuessaan täysimääräisesti asemakaavassa osoitettu uusi asuminen lisää henkilöautoliikennettä noin 460 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavan mahdollistama kaupan määrä aikaansaa liikennettä noin 3000 henkilöautoa ja noin 20 paketti- ja kuorma-autoa vuorokaudessa. Liikennetuotoksen arvioinnissa on käytetty Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa – ohjetta (Ympäristöministeriö 2008). Kauppojen toteutuminen asemakaavan osoittamaan kohtaan ja osoitetussa laajuudessa tulee kuitenkin edellyttämään olemassa olevien kauppojen sulkeutumista, jolloin kaupan synnyttämä liikennemäärän lisäys on merkittävästi esitettyä pienempi. Vanhan Valtatie liikennemäärä on nykytilanteessa noin 4700 ajoneuvoa /vrk ja ennusteliikennemäärä vuodelle 2040 on noin 7100 ajoneuvoa /vrk (Tuusulan liikennemalli 2015). Ennustetuilla liikennemäärillä katuverkon välityskyky ei ylitä ja liikenteen sujuvuus ei vaarannu maankäytön lisääntymisestä. Kiertoliittymien rakentaminen parantaa liittymien välityskykyä erityisesti sivusuunnissa eikä joutumista liittymissä tapahdu.

Asukasmäärän lisääntyminen olemassa olevan joukkoliikennekäytävän välittömässä läheisyydessä parantaa joukkoliikenteen toteuttamisedellytyksiä ja turvaa osaltaan joukkoliikenteen palvelutason säilymistä tai paranemista.

Vanhan valtatie liikenteen nopeudet alennetaan 30-40 km/h, jonka lisäksi kiertoliittymät hiljentävät keskellä kylään liikenteen nopeuksia. Liikenteen melun vaikutusten ei ole arvioitu ylittävän pihamelun osalta sallittuja arvoja, koska piha-alueet saadaan suojattua. Normaalien rakenneratkaisuiden on arvioitu riittävät sisätiloissa melutasojen alitukseen.

Hulevesien käsittely tutkitaan vesihuollon yleissuunnitelman yhteydessä.

Me Kellokoskelaiset ry

Kiertoliittymät yleisesti

Kannatamme lämpimästi kiertoliittymien rakentamista nopeuksia hillitsemään. Alueen maaseutuelinkeinojen takia pyydämme suunnittelemaan ja toteuttamaan kiertoliittymät siten, että niistä läpiajaminen on mahdollista myös suurella maa- ja metsätaloustalustolla (traktorit kylvö- ja muokkaukoneineen, leikkuupuimurit, metsäkoneiden kuljetuslavetit jne).

Tien ylityksissä eli suojateiden sijoittelussa on huomioitava luonnolliset, runsaasti käyetyt ylityspaikat ja samoin bussipysäkkien sijoituksessa tulisi huomioida nykyisiä toimivampi sijoittelu: Kukkupakan mäellä tulee myös olla pysähdyspaikat.

Ruukinkujan pääte tulee ratkaista siten, että huolto- ja paikoitusajo on edelleen mahdollista joen itäpuoleiselle, entisen konttorin ja varastosiiven käsittävälle ("rakennus 2") tehdaskiinteistölle tätä kautta. Rakennusten välissä kulkuväylä erityisesti tavarantoimitusten yhteydessä on aivan liian kapea (jakeluauto, jätehuolto, muuttoautot). Ruukinkuja on historiallinen, kylän sisäinen kulkuväylä joen ylitse, joten sen tulee säilyä tunnistettavana reittinä edelleenkin.

Vaihtoehdot A, B ja C

Tutkittuamme kaikki kolme vaihtoehtoa päädyimme kannattamaan vaihtoehtojen A ja B yhdistelmää; vaihtoehdon C hylkäsimme kokonaan.

Vaihtoehto A:sta toteamme:

kortteli 7: kaupat on tässä vaihtoehdossa sijoitettu parhaalla mahdollisella tavalla luomaan taajamalle selkeän kaupallisen keskustan ja samalla luonnollisen kilpailuasetelman.

Korttelit 8, 9, 10 ja 11: Korkeat rakennukset kivijalkaliiketilöiden (voivat olla jopa laajempia kuin itse torniosat) kanssa luovat toivottua keskustailmettä kunhan rakennukset toteutetaan korkeatasoisesti ja vastapäisen sairaalan arkkitehtuurin henkeä kunnioittavaksi mutta moderniksi. Ehdotamme myös kortteleihin 8 ja 9 Helsingin Arabianrannan "Loppukiri"-senioritalon tyyppistä asumista ja rakennuttamista, johon lähialueiden nuorten perheiden isovanhemmat voisivat halutessaan sijoittua: moni ikääntyvä kokee omakotiasumisen rasitteeksi mutta lastenlasten läheisyyden toivottavaksi.

Korttelit 12 ja 17 koettiin alueen henkeen sopiviksi, mutta erityisesti korttelin 17:n kerroskorkeus saisi olla enintään 2 ja rakentamisen tulisi olla sopusoinnussa sekä ruukinmiljöön että 1950-luvun romanttista modernismia edustavan sairaalarakennuksen kanssa. Korttelissa 12 toivomme enimmäiskerroskorkeuden olevan 3, sillä kyseessä on korttelin 17 kanssa sisääntulo keskusta-alueelle ja samalla toivottiin, että kerroskorkeus nousisi kohti keskustaa: eteläreunalla uudisrakentamisen pitää olla sopusoinnussa ja arkkitehtonisesti alisteisia Patruunanpuiston historiallisille rakennuksille ja Lasipalatsille sekä tulla juttuun myös sairaalan ja muiden tehdasalueen rakennusten kanssa.

Asuinkortteleissa toivottiin pintamateriaaleiksi vaaleata rapattua pintaa sekä alueen olemassaolevan alkuperäisen (ennen 1960-lukua rakennetun) puuarkkitehtuurin väritystä ja henkeä noudattelevia puupintoja. Arkkitehtuurin pitää olla hengeltään modernia ja mieluiten funkiksen henkeen toteutettua eikä missään tapauksessa historisoivaa "huvilaimitaatiota", sillä historismi suotakoon alueella ainoastaan alkuperäiselle ja vanhalle rakennuskannalle.

Kaavoituksen vastine:

Korttelialuetta (luonnoksessa 7,8,9,10) Nystenintien eteläpuolella ja Vanhan valtatie itäpuolella kehitetään palveluiden lähellä oleviksi asuinkortteleiksi, joissa on mahdollista toteuttaa yksityistä palveluliiketoimintaa tarkoitukseen suunnitellussa asuinkerrostalossa. Sijainniltaan korttelit ovat tällaiseen tarkoitukseen sopivia, kunnalla ei ole tarkoitusta toteuttaa Loppukiri –asumisen kaltaista palveluasumista lähtökohtaisesti tällä alueella.

http://www.arabianranta.fi/taloyhtion_sivu/viewgroup/62/

Kaava-alueetta on pienennetty, joten osa kommenteista käsitellään niitä koskevilla tulevilla kaavoilla. Luonnoksessa olleet korttelialueet 12 ja 17 eivät ole pienentyillä kaavaehdotusalueella.

Vaihtoehto B:stä toteamme:

Korttelit 1, 3, 4, 5 ja 6 on mielestämme onnistuneet hyvin ja luovat omaleimaista mutta myös Kukkupakkaa ja kauppakortteleita yhdistävä vaihettumisvyöhyke sekä luonteikasta ilmettä uudelle alueelle. Kortteleiden sisäinen liikennejärjestely vaikuttaa toimivalta. Nystenintien ylittävän Roinilantien kevyenliikenteenväylän kohdalle tarvinee jonkinlaisen katurakenteellisen hidasteen.

Kortteli 15 eli Toimela ja Annanpuisto on tässä vaihtoehdossa säilytetty, kuten kulttuurihistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden tuleekin säilyä. Alueella on myös merkittävät luontoarvot puulajipuiston, alppiruusuistutusten, ainavihannan aluskasvillisuuden ja vanhoille pihuille tyypillisen perennakasvillisuuden sekä linnuston ja lepakoiden muodossa.

Korttelit 13 ja 14 ovat onnistuneet tässä vaihtoehdossa, mutta Pränninkuja viereen tehty 18:a auton paikoitusalue ei ole onnistunut ratkaisu sijoitukseltaan: tälle pitää etsiä uusi paikka. Pränninkuja tulisi muutoinkin jättää kaavan ulkopuolelle. Impilinna ansaitsee parikseen modernin ja yhtä korkean rakennuksen mutta ei pistetaloa vaan lamellitalon tai sivukäytäväatalon.

Kortteli 16 tulee jättää rakentamatta.

Kiitämme kaavoitusta erinomaisista vaihtoehdoista, joita yhdistämällä voidaan luoda Kelloskenkylän omaleimaisuutta ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaavoituksen vastine:

Korttelialuetta (luonnoksessa 1,2,3,4,5,6) Nystenintien ja Vanhan valtatie koillispuolella on asuinrakentamisen osalta vähennetty korttelilla 3, joka on jätetty Y-korttelialueeksi nykyisen käytön turvaamiseksi Navettarakennuksessa.

Toimelan rakennuksen ulkoasu ja muoto, rakennustapa ja rakennusoikeus säilytetään kaavassa siten, että rakennus on mahdollista soveltuvilta osin korjata tai korvata uudisrakentamisella pääasiassa nykyisestä rakennusta vastaavaksi. AL-merkinnällä mahdollistetaan asuminen ja liiketoiminta korttelissa. Toimelantien varren puoleisessa osassa julkisivumuutokset voivat olla liiketilaosaa palvelevasti suurempia kuin nykyjulkisivussa.

Annanpuiston merkitystä korostettu siten, että Nykyisin Y-merkinnällä kaavassa oleva kortteli, jossa on rakennusoikeutta 1400 k-m² yleiseen rakentamiseen, esitetään kaavaehdotuksessa muutettavan VL-alueeksi Annanpuistoksi, jota hoidettaisiin A2-luokan puistona. Alueella on lepakoiden saalistus-alue (luo-1) ja hoidettuna ja avoimena (s-1) säilytettävää aluetta, jossa aboretumia ja ruusupuiston matalampaa kasvillisuutta hoidetaan säilyttävästi. (luontoselvitys Keiron). Tällä hetkellä kunnassa ei ole yhtään A1 –luokiteltua puistoa, mahdollisesti uuttaa puistojen hoitotason suunnitelmaa tehtäessä Annanpuistoa tulisi esittää sellaiseksi.

Kaava-alue on pienennetty, joten osa kommenteista käsitellään niitä koskevilla tulevilla kaavoilla. Pränninkujan alue jää kaavaehdotuksen aluerajauksen ulkopuolelle.

Kaavalla tavoitellaan pitkän aikavälin muutosta, jossa kauppojen sijainti asukasmäärän kasvun myötä sijoittuisi pohjoisemmas Nystenintien ja Vanhan valtatie liittokohtaan. Nystenintien yhteys Vanhalle valtatielle toteutetaan tässä kaavassa ympäristöineen.

Kaavamerkinnältään sairaala-alueen koilliskulma (luonnoksessa kortteli 16) ei muutu alkuperäisestä, siihen on mahdollista rakentaa rakennusoikeuden ja rakennusaluerajan mukaisesti Y-korttelialueelle soveltuvaa rakentamista.

Tuusulan seudun Maataloustuottajainyhdistys ry

Esitämme seuraavat huomiot muutosehdotuksesta:

Kiertoliittymät yleisesti

Kannatamme lämpimästi kiertoliittymien rakentamista nopeuksia hillitsemään mutta samalla muistutamme, että Vanha Valtatie on maaseudulla sijaitseva läpikulkutie, jota käytetään myös suureen ja raskaaseen liikenteeseen - erityisesti maaseutuelinkeinojen kuljetuksiin. Tämän takia pyydämme suunnittelemaan ja toteuttamaan kiertoliittymät siten, että niistä läpiajaminen on mahdollista myös suurella maa- ja metsätaloustalustolla (traktorit kylvö- ja muokkauskoneineen, leikkuupuimurit, metsäkoneiden kuljetuslavetit jne).

Vaihtoehdot A, B ja C

Selkeä kaupallinen keskusta kuten on vaihtoehto A:ssa, on hyvä lähtökohta keskustan kehittämiseen eli molempien ruokakauppojen sijoittaminen toistensa naapuriin muodostaa juuri sellaisen keskittymän, että kylän muut kaupalliset palvelut (asiamiesposti ja pankkiautomaatti) voivat säilyä kylällä ja mahdollisesti myös synnyttää uusia. Kannatamme myös Kellokosken omaleimaisuuden säilyttämistä ja uuden rakennuskannan sopeuttamisesta olemassa olevaan. Muutoin yhdistyksellä ei ole erityisempää sanottavaa.

Kaavoituksen vastine:

Kiertoliittymät suunnitellaan kunnallisteknisessä suunnitelmassa, siinä varaudutaan maaseutuajoneuvojen läpikulkuliikenteen.

Kaavaehdotusta on jatkettu pääasiassa luonnosvaihtoehdon A mukaisesti.

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri

HUS-tilakeskus

Kellokosken keskustan asemakaavan muutosta esitetään kolmena eri luonnosvaihtoehtona. Vanhan valtatie länsipuolista HUS:n sairaala-alueen korttelia tarkastellaan keskusta-

rakentamisen yhteydessä.

HUS-kuntayhtymälle on tärkeää, että tuleva asemakaavamuutos ei vaikeuta sairaalatoimintaa sairaala-alueella eikä suojelumääräyksillä vaikeuteta sairaala-alueen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kehitystä.

Kaavan yhteydessä tullaan tarkistamaan mm. suojeltavat rakennukset sairaala-alueella. HUS-kuntayhtymä esittää, että Kellokosken sairaala-alueen rakennussuolelumerkintöjä kehitetään kohti kohteen (rakennuksen) suojelua osana laajempaa kokonaisuutta, eli että asemakaavaluonnoksen liitteessä 3 esitetyt sr-2 —merkinnät muutetaan sr-3 — merkinnöiksi Anna Salomen kappelia lukuun ottamatta. Tämä on linjassa sen kanssa, mitä HUS-kuntayhtymä on esittänyt sekä Kellokosken keskustan osayleiskaavavaiheessa että mieliteessään Kellokosken keskustan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Sr-3 — merkintä takaa riittävästi alueen säilymisen, ja se antaa riittävästi vapauksia rakennussuunnittelulle peruskorjaus- ja/ tai käyttötarkoituksen muutostilanteissa. Sr-2 — merkintä pitää sisällään viittauksen mahdollisiin arvokkaisiin sisätiloihin. HUS-kuntayhtymä on esittänyt jo aikaisemmin, että se pitää alueen rakennusten sisätilojen suojelua asemakaavan keinoin mahdollisena. HUS-kuntayhtymä pitää myös sairaala-alueelle esitettyä SM-alue — rajausta (muinaismuistoalue) kohtuuttoman laajana ja kiinteistön omistajaa raskaasti rasittavana määräyksenä.

Luonnosvaihtoehdoissa A ja C esitetään mahdollisuutta lisärakentamiseen sairaala-alueella. HUS-kuntayhtymä näkee asuinrakentamisen sairaala-alueen puolella mahdolliseksi, myös nykyisen sairaalan vastaanottokeskuksen kohdalla, kuten vaihtoehdoissa on esitetty. C-vaihtoehdossa mainittua mahdollisuutta sairaalarakennuksen täydennysrakentamiseen ei nähdä tarpeelliseksi. Vaihtoehto B:llä ei ole merkittävää vaikutusta sairaalan alueeseen.

Kaavoituksen vastine:

HUSin sairaala-alueesta on kaavaehdotusvaiheessa mukana vain koillinen kulmaus, joka liittyy kiertoliittymän tilavaraukseen. Kaavamerkinnällä muutetaan vain rakennusalueen rajausta. Suojelumerkinnät huomioidaan sairaala-alueen kaavaehdotuksessa myöhemmin. Osayleiskaavan suojelumerkinnät ovat lainvoimaisia tällä hetkellä.

Lapsi- ja perheasiainneuvosto

Liikennejärjestelyt

Alueen poikki kulkee vilkkaasti liikennöity Vanha Valtatie, jolla on jo pyörätiet molemmin puolin. Tiehen suunnitellut kiertoliittymät ovat erittäin hyviä ratkaisuja ajonopeuksien hillintämiseksi, ja siten liikenneturvallisuuden selkeäksi parantamiseksi.

Roinilan alueen koululaiset ja muutkin alueella liikkuvat pääsevät ylittämään Vanhan valtatieen nykyisin useasta kohtaa, joten tulevat suojatiet tulee suunnitella ja asemoida siten, ettei tule houkutus lähteä ylittämään tietä muualta. Toki liikennekasvatus kotona ja koulussa on tehtävä asianmukaisesti. Korotetut ja/tai keskikorokkeiset suojatiet ovat erinomaisia ratkaisuja Vanhalla Valtatiellä ja risteävällä Nystenintiellä.

Pihakatujen suunnittelussa on syytä huomioida liikenne nimenomaan lasten liikkumisen suhteen, alueelle varmasti muuttaa paljon lapsiperheitäkin.

Vaihtoehdot A, B ja C

Vaihtoehdoista A ja B ovat yhdistettynä käyttökelpoisia ja selkeitä, ratkaisu C jätettiin pois kokonaan. Rakennusratkaisut ja kerroskorkeudet tulee huomioida A:ssa ja B:ssä siten, ettei esim. nykyisen K-marketin paikalle rakenneta liian korkeita kerrostaloja (max. 2-3 kerroksisia). Siten kylän yleisilme sinne saavuttaessa ei ole liian "massiivinen".

Korkeammat rakennukset voivat sijaita kauppojen luona (kortteli 7) kortteleissa 8, 9, 10 ja 11, samoin kortteleissa 13 ja 14 (vaihtoehto B). Tällä ratkaisulla syntyy jo haluttu ja riittävä keskusmaisuuus.

Kauppojen sijainti vaihtoehdossa A on paras niiden sijoittuessa tulevan Nystenintien varteen. Samalla kadulla tulee sijaitsemaan myös uusi Roinilan päiväkot, joka ohjaa perheiden työmatkaliikennettä aamuin illoin tälle osalle keskustaa. Uudet kaavoitetut asuinalueet sijaitsevat kaava-alueen päässä, Linjatien varrella, joten liikenteen määrän on odotettavissa myös lisääntyvän.

Leikkipuistot ja viheralueet

Roinilan alueelle on jo rakennettu laaja ja monipuolinen leikki- ja ulkoilupuisto, joka kattanee päiväkodin että myös tulevan keskustan ja Roinilan asukkaiden vapaa-ajan tarpeet. Suunnittelussa voisi silti jättää tilaa pienille puistikoille, joihin esim. kerrostaloasukkaat voisivat oman pihan puuttuessa piipahtaa.

Annanpuisto tulee ehdottomasti säilyttää alueen ns. ykköspuistona sen historiallisen luonteen ja alueen omintakeisen kasvillisuuden ja eläimistön vuoksi. Annanpuisto toimii myös luontaisena kulkureittinä joenvarren puistoalueelle.

Kaavoituksen vastine:

Kaava-alueita on pienennetty, joten osa kommentteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa kaavoissa.

Kaavalla tavoitellaan pitkän aikavälin muutosta, jossa kauppojen sijainti asukasmäärän kasvun myötä sijoittuisi pohjoisemmas Nystenintien ja Vanhan valtatieen liitoskohtaan.

Liikennejärjestelyihin on vastattu vastineessa Keskiuudenmaan ympäristökeskus.

Vaihtoehtojen pohjalta on luonnoksesta A lähdetty kehittämään kaavaehdotusta tukemaan Roinilanpellonpuiston ja sairaalan välissä kehittyvän keskustan muodostumista.

Caruna Oy

SÄHKÖNJAKELUVERKOSTO

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee sähkönjakeluverkostoa lausuntoliitteen mukaisesti.

Ehdotamme alueelle puistomuuntamoaluevarauksia oheisen liitteen mukaisesti. Liitteessä on esitetty muuntamoaluevaraukset jokaiselle kaavavaihtoehdolle. Muuntamoalueen paikat on esitetty suuntaa antavasti ja niistä voidaan neuvotella erikseen.

Meillä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Liitteet kaavalausuntoliite

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Ikäihmisten neuvosto

Ikäihmisten neuvostolla ei ole huomauttamista Kellokosken asemakaavan muutosluonnokseen.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Vammaisneuvosto

Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa asiaan Kellokosken keskustan muutosluonnokseen.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Tuusula-Seura

Kuten seura on OAS-vaiheessa antamassaan lausunnossa todennut, alueella sijaitsee sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita säilytettäviä rakennuksia että muinaismuistokohde (SM 4). Kaavassa on annettu sairaala- ja ruukkialuetta koskevat rakennus- ja aluekohtaiset suojelumääräykset ja myös Vanhan Valtatien länsi-puolen kulttuurihistoriallisesti arvokas alue on säilytetty.

Edellisten johdosta Tuusula-Seuralla ei ole huomautettavaa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksista.

Kaavoituksen vastine:

Kaavarajausta on pienennetty luonnosvaiheen jälkeen, muinaismuistokohde sijoittuu tämän kaava-alueen ulkopuolelle. Pääosa suojeltavista rakennuksista sijaitsee sairaala-alueella ja niihin palataan toisessa asemakaavassa.

Liikuntalautakunta

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosta esitetään luonnosvaiheessa kolmena erilaisena luonnosvaihtoehtona, joissa jatkosuunnittelussa on tavoitteena koota vaihtoehdoista osaratkaisut, jotka parhaiten soveltuvat Kellokosken keskustan kehittämiseen. Osa-alueiden numerointi (1-17) helpottaa mielipiteiden ja lausuntojen antamista. Vaihtoehtojen kuvaukset on tiivistetty numeroiksi liitteessä

5. Vaihtoehdot A ja C ovat päävaihtoehtoja ja ve B on välivaihtoehto, jossa on tutkittu erilaisia ratkaisuita suhteessa päävaihtoehtoihin.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa taajaman asuntojakauma täydentyy kylämäiseksi. Olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään ja eheytetään mm. muuttamalla Vanhaa valtatie kaduksi. Kevyenliikenteen yhteyttä poikittaisliikenteessä parannetaan sekä itäpuoleinen kl-yhteys pohjoiseen jatkuu Linjatielle Mäntsälään saakka.

Kellokosken sairaalan toiminta kaava-alueella on mahdollista kaikissa luonnoksissa. Vaihtoehtojen lisärakentamista on tutkittu enemmän asuinrakentamisen kannalta kuin sairaalan toimintojen kannalta, koska sairaala on ilmoittanut, ettei lisärakentamisen tarvetta ole. Lisärakentamisen paikat ovat luonnoksissa erilaisia. Kaupan sijainnit on tutkittu siten, että jokaisessa luonnosvaihtoehdossa on kaksi kauppaa, niiden välille syntyy erilaisia mahdollisuuksia erikoisliikkeiden sijoittumisessa. Katuverkko on vaihtoehdoissa lähes samanlainen, jossa yhdistetään Toimelantie ja Nystenintie kiertoliittymällä. Vaihtoehdossa on erilaisia liittymisratkaisuita korttelirakenteen sisälle.

Vaihtoehto A: ssa suunnitelma on keskitetty kauppojen ympärille, jotka sijoittuvat nykyistä kaupallista toimintaa pohjoisemmas uuden kiertoliittymän läheisyyteen. Synergia kauppojen kesken voi saada aikaan myös erikoiskauppaa. Torin sijainti on kaikissa vaihtoehdoissa keskeisesti, vaihtoehdossa A kaupat hyötyvät torin sijainnista, kulku kauppoihin vastakkaisista kulmista. Keravajoen rantoja on hyödynnetty tässä vaihtoehdossa eniten.

Vaihtoehdon B tarkoituksena on osa-alueittain kertoa erilaisesta tontin käyttömahdollisuudesta vaihtoehtoihin A ja C verrattuna. Sairaalan alue on jätetty lähes ennalleen vastaanottokeskusta myöden. Suunnitelmassa kaupat ovat molemmat oman kiertoliittymän lähellä ja molemmista on ajoyhteys sivukadun puolelta; pohjoisessa kaupassa Nystenintieltä ja eteläisessä kaupassa Carlanderintieltä. Ratkaisussa kaupan toiminnot on hajautettu.

Asuntoalueet toteutetaan kaikissa vaihtoehdoissa suhteellisen pienimittakaavaisesti. Vaihtoehdossa B korttelirakenne on suurempi ja vinosti katuun nähden sijaitsevat L-talot elävöittävät katunäkymää, mutta myös samalla osittain sulkevat korttelipihan sisäänsä ja luo korttelin sisälle yhtenäisen piharatkaisun, jonka pohjoisosassa säilyy vanha tallirakennus. Rakennusten korkeus madaltuu kohti itää.

Vaihtoehdossa C kauppojen sijainti on suhteellisen tiiviisti Roinilanpellon puiston ja sairaalan välisen yhteyden eteläpuolella. Kauppojen välisissä kortteleissa on edellytyksiä erikoiskaupalle, samoin vastaanottokeskuksen paikalla toteutuessaan edes osittain muuna kuin sairaalan rakennuksena.

Lisätiedot: liikuntapäällikkö Risto Kanerva, p. 040 314 2220

Ehdotus
lip

Liikuntalautakunta päättää

— todeta, että liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksiin.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Nuorisolautakunta

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosta esitetään luonnosvaiheessa kolmena erilaisena luonnosvaihtoehtona, joissa jatkosuunnittelussa on tavoitteena koota vaihtoehdoista osaratkaisut, jotka parhaiten soveltuvat Kellokosken keskustan kehittämiseen. Osa-alueiden numerointi (1-17) helpottaa mielipiteiden ja lausuntojen antamista. Vaihtoehtojen kuvaukset on tiivistetty numeroiksi liitteessä 5. Vaihtoehdot A ja C ovat päävaihtoehtoja ja ve B on välivaihtoehto, jossa on tutkittu erilaisia ratkaisuita suhteessa päävaihtoehtoihin.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa taajaman asuntokanta täydentyy kylmäiseksi. Olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään ja eheytetään mm. muuttamalla Vanhaa valtatie kaduksi. Kevyenliikenteen yhteyttä poikittaisliikenteessä parannetaan sekä itäpuoleinen kl-yhteys pohjoiseen jatkuu Linjatielle Mäntsälään saakka.

Kellokosken sairaalan toiminta kaava-alueella on mahdollista kaikissa luonnoksissa. Vaihtoehtojen lisärakentamista on tutkittu enemmän asuinrakentamisen kannalta kuin sairaalan toimintojen kannalta, koska sairaala on ilmoittanut, ettei lisärakentamisen tarvetta ole. Lisärakentamisen paikat ovat luonnoksissa erilaisia. Kaupan sijainnit on tutkittu siten, että jokaisessa luonnosvaihtoehdossa on kaksi kauppaa, niiden välille syntyy erilaisia mahdollisuuksia erikoisliikkeiden sijoittumisessa. Katuverkko on vaihtoehdoissa lähes samanlainen, jossa yhdistetään Toimelantie ja Nystenintie kiertoliittymällä. Vaihtoehdossa on erilaisia liittymisratkaisuita korttelirakenteen sisälle.

Vaihtoehto A: ssa suunnitelma on keskitetty kauppojen ympärille, jotka sijoittuvat nykyistä kaupallista toimintaa pohjoisemmas uuden kiertoliittymän läheisyyteen. Synergia kauppojen kesken voi saada aikaan myös erikoiskauppaa. Torin sijainti on kaikissa vaihtoehdoissa keskeisesti, vaihtoehdossa A kaupat hyötyvät torin sijainnista, kulku kauppoihin vastakkaisista kulmista. Keravajoen rantoja on hyödynnetty tässä vaihtoehdossa eniten.

Vaihtoehdon B tarkoituksena on osa-alueittain kertoa erilaisesta tontin käyttömahdollisuudesta vaihtoehtoihin A ja C verrattuna. Sairaalan alue on jätetty lähes ennalleen vastaanottokeskusta myöden. Suunnitelmassa kaupat ovat molemmat oman kiertoliittymän lähellä ja molemmista on ajoyhteys sivukadun puolelta; pohjoisessa kaupassa Nystenintieltä ja eteläisessä kaupassa Carlanderintieltä. Ratkaisussa kaupan toiminnot on hajautettu.

Asuntoalueet toteutetaan kaikissa vaihtoehdoissa suhteellisen pienimittakaavaisesti. Vaihtoehdossa B korttelirakenne on suurempi ja vinosti katuun nähden sijaitsevat L-talot elävöittävät katunäkymää, mutta myös samalla osittain

sulkevat korttelipihan sisäänsä ja luo korttelin sisälle yhtenäisen piharatkaisun, jonka pohjoisosassa säilyy vanha tallirakennus. Rakennusten korkeus madaltuu kohti itää.

Vaihtoehdossa C kauppojen sijainti on suhteellisen tiiviisti Roinilanpellon puiston ja sairaalan välisen yhteyden eteläpuolella. Kauppojen välisissä kortteleissa on edellytyksiä erikoiskaupalle, samoin vastaanottokeskuksen paikalla toteutuessaan edes osittain muuna kuin sairaalan rakennuksena.

Lisätiedot: nuorisotyöpäällikkö Sami Paananen, p. 040 314 2211

Ehdotus

ntp

Nuorisolautakunta päättää

— todeta, että nuorisolautakunnalla ei ole huomautettavaa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksista Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 31.10.2014 mennessä. Uudenmaan ELY-keskus on saanut lausunnonleen lisäaikaa 7.11.2014 asti.

Kellokosken sairaalasta on laadittu varsin kattava rakennus- ja kulttuurihistoriallinen selvitys, josta käyvät ilmi alueen ja rakennusten arvot. Alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot on tiedostettu asemakaavaselostuksessa. Asemakaavan yhdeksi tavoitteeksi on asianmukaisesti kirjattu, että uudisrakentamisen tulee sopeutua valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Havainnekuvien perusteella vaihtoehto B huomioi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön parhaiten. Sairaala-alueelle rakentaminen on keskitetty aluetta rajaaviin kahteen kerrostaloon, muissa vaihtoehdoissa alueelle on esitetty sirpaleisempaa rakentamista. Vanhan valtatie itäpuoli kestää korkeampaa ja tiiviimpää rakentamista. Vanhan valtatie itäpuoli kestää tiivistä ja tehokasta rakentamista. Vaihtoehtojen yhdistelmää on syytä tutkia. Suunnittelualueelle on syytä laatia rakennustapaohje.

Yksittäisten rakennusten suojelutavoitteiden osalta asemakaavaluonnos on puutteellinen. Kulttuurihistoriallista arvoa omaavat Kalliomaan tilan talli ja aitta on jätetty suojelematta (vr-1 merkintä ei ole suojelumääräys). Rakennuksilla on arvoa paitsi ikänsä, myös osana Kalliomaan säilynyttä vanhempaa rakennuskantaa. Kalliomaan tila kytkeytyi sairaalan toimintaan sairaalan lunastaessa sen maat viljelymaaksi. Niille, kuten myös Roinilan talolle tulee antaa asianmukainen suojelumääräys. Toimelalle esitetty sr-46 merkintä ei ole suojelumääräys. Myös sitä tulee tarkistaa. Vanhalle pesulalle esitetty sr-3 merkintä ei ole suojelumääräys. Riittävä suojelumääräys on esim. sr: *"Historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että raken-*

nuksen ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisen kaltaisia rakennusosia ja -materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen korjaus- ja muutostöistä." Vuodelta 1901 olevasta varastosta ei ole inventointikorttia, eikä sitä ole suojeltu. Suojelematta jättäminen tulee perustella.

Kaavoituksen vastine:

Kellokosken keskustan asemakaavaa on pienennetty siten, että sairaala-alue jää pääosin pois. Vastineessa vastataan kaava- aluetta koskeviin lausunnon osiin. Sairaala-alueen koillinen kulma on mukana kaavassa kiertoliittymän tilavarauksen takia. Y-korttelialueeksi merkitty kulma ei merkinnän osalta muuta ajantasakaavaa.

Keskustan rakentamistapaohje on laadittu sairaala-alueen rakennuskantaa huomioivasti, mm. kortteli AK-46 on kattomuodoltaan samankaltainen sairaala-alueen rakennusten kanssa.

Kulttuurihistorialliselta arvoa omaavat Kalliomaantilan talli ja aitta on muutettu merkinnöiltään siten, että aitta on suojeltu **sr-3** merkinnällä (purkukielto). Korjauspajan osalta ratkaisu on rakennuksen muotoa ja samankaltaisuutta vaativa kaavamerkintä **vr-1**, jossa rakennus on mahdollista korvata samamuotoisella rakennuksella. Korttelissa AK-46 on lisäksi määräys 'Rakennusten maantasokerrokseen saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja, joita tulee rakentaa vähintään 30% maantasokerroksen kokonaiskerrosalasta.' Tämä katsotaan riittäväksi ohjauksiksi tekijäksi tallin (korjauspaja) säilymistä edellyttäväksi tekijäksi.

Toimelan rakennuksen tavoitteena on myös muodon säilyminen, mutta korvaamisen mahdollistava määräys 'Kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaan rakennuksen' säilyminen. Toimelan rakennuksen katsotaan olevan kunnoltaan niin heikko, ettei itse rakennuksen kehikon säilymistä voida velvoittaa.

Rakennuksilla on käyttöarvoa, jonka huomioidaan kaavamerkinnöissä riittäväällä tavalla.

Katujärjestelyiden jatkosuunnittelussa tullaan kiinnittämään huomiota laajempaankin alueeseen kuin kaava-alueen katualueeksi muutettavalla osalla. Joukkoliikenteen pysäkkipaikkojen mahdollistaminen tämän kaava-alueen turvallisen ylityspaikan pohjoispuolelle parantaa saavutettavuutta.

Kellokosken keskustan asemakaavan muutos- luonnoksien mielipiteet

Mielipide 1

1. Paras ensivaikutelma Kellokoskelle tullessa on vaihtoehto A.
Näyttävä kerrostaloalue: porrastetut kerrostalot, esim. etelästä pohjoiseen ensin 3-kerroksinen, sitten 4-kerroksinen ja lopuksi 5-kerroksinen.
Rivitalokorttelin naapuriksi 3-kerroksisia.
2. Nykyinen Keskon kauppapaikka on rakennettu peruskallion päälle.
Korttelin 12 maaperä on peruskalliota. (Rakennusvaiheessa louhittu kalliota 1200m³)
3. Toteuttaminen ajankohtainen:
Kellokosken keskustaan tarvitaan kerrostalohuoneistoja.
Kaupalliset palvelut tarvitsevat lisää neliöitä.

Kaavoituksen vastine:

1

Kaavaehdotus on rajattu Nystenintien varrelle. Kerroskorkeus kaava-alueella on 4 2/3 maksimissaan, mikä mahdollistaa viidenteen kerrokseen 2/3 suurimman kerroksen kerrosalasta.

Muu palaute käsitellään seuraavassa kaavavaiheessa. Ensivaikutelmaan vaikuttavat korttelit tulevat sairaala-alueen kanssa tulevaan kaavamuutosalueeseen.

2

Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan kaupallisen keskuksen sijoittuminen pohjoisemmas, kaupan kerrosalaa yhteensä 5000k-m².

3

Kokonaiskerrosalaa kerrostalokortteleihin mahdollistuu kaavassa noin 46 000 k-m², joista liiketilaa rakentuu kaavan mukaan n. 1500 k-m² rakennusten pohjakerrokseen.

Mielipide 2

Ohessa palautteemme. Vahvistattehan ystävällisesti vastaanottaneenne ja kirjanneenne palautteemme.

Ostimme Tuusulalta omakotitalotontin Tähkäpää tieltä vuonna 2012. Isona vaikuttimena tontin ostoon oli lapsiperheelle rauhallinen päätyvä tie, jonka varrella on vain 11 omakotitalo tonttia. Pidämme kohtuuttomana suunnitelmia, jossa liikennettä lisätään moninkertaiseksi uuden alueen autopaikoituksille. Asia olisi pitänyt olla ilmi jo tontteja Tähkäpää tielle myytäessä.

Uusi alue on laajuudeltaan sen kokoinen, että autopaikat ovat suunniteltavissa ilman Tähkäpää tien käyttöä. Muuten uusista suunnitelmista keskustan osalta vaihtoehtona A mukainen ratkaisu, jossa kaupan palvelut ovat nivottu lähekkäin, tuntuu toimivimmalta. Ny-

stenintie tulee olemaan hyvin ruuhkainen, toivottavasti hidastustyössyt otetaan käyttöön ennen korttelirallia.

Yli 2-kerroksisten rakennusten osalta lienee mielekkäämpää sijoittelu, joka ei tule suoraan omakotitalotonttien viereen, salliin näille oman yksityisyyden piha-alueilla (kasvillisuudella mahdoton rajata korkeista rakennuksista näkymää). Tämä kannattaa huomioida suunnittelussa.

Kaavoituksen vastine:

Liikennejärjestelyitä on muutettu siten, että Nystenintieltä pohjoiseen on lisätty korttelin sisäinen katu Korjauspajankuja, josta 7048 A-25 korttelin pääasiallinen ajoneuvoliikenteen liittyminen tapahtuu, osalle korttelia 7048 mahdollistetaan liittyminen Tähkääntieltä. Y-kortteliin sallitaan ajoyhteys Tähkääntieltä korttelin pohjoislaidasta.

Kaksi ja 2/3 – kerroksisten, joka mahdollistaa että rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi, mukaisen rakennusten sijoittuminen korttelissa 7418 ja 7047 on ohjattu pääasiassa katulinjaan. Korttelissa 7048 rakennusten sijoittaminen on mahdollista neljään metriin korttelin rajasta, etäisyyttä olemassa olevaan rakentamiseen on noin 19 metriä. Ilmansuunnaltaan tämän korttelin pihat tulevat todennäköisimmin sijoittumaan länteen, pois päin omakotialueista.

Mielipide 3

Vaihtoehto A seuraavin huomioin:

12 (7004)

Korkeintaan 2- kerroksisia asuintaloja. Rakennusten sokkelin korkeus samassa tasossa kuin Carlanderintie 12 rivitalossa. Ei korkeampi. Kierrätyspiste toiseen paikkaan, pois korttelista 12

Kaavoituksen vastine:

Kaava-alueetta on pienennetty, joten osa kommentteista käsitellään niitä koskevissa tulevilla kaavoissa.

Kaavalla tavoitellaan pitkän aikavälin muutosta, jossa kauppojen sijainti asukasmäärän kasvun myötä sijoittuisi pohjoisemmas Nystenintien ja Vanhan valtatieen liitoskohtaan.

Mielipide 4

Kellokosken keskustan jatkosuunnittelussa johtotähtenä tulisi olla historia ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön korostaminen myös uutta rakennettaessa. Tulisi korostaa alueen hyviä puolia ja korjata alueen heikkouksia. Hyviä puolia ovat ainakin historialliset rakennukset ja alueet, monipuoliset ja hyvin hoidetut viheralueet sekä Kellokosken yhteisöllisyys. Heikkouksina voidaan pitää nykyisen keskustan epämääräisyyttä ja asfaltin määrää.

Koko uuden keskusta-alueen arkkitehtuuria määriteltäessä tulee lähtökohdaksi ottaa valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, eli sairaala-alueen arkkitehtuuri. Todennäköisimmin hyvään tulokseen päästään perinteisillä arkkitehtuurin keinoilla: harjakatto, räystäät, hillitty arkkitehtuuri, vaaleat värit, rappaus tai puu julkisivumateriaalina ja katu- julkisivuissa sisäänvedetyt tai ranskalaiset parvekkeet. On erittäin tärkeää, että katualue rajattaisiin luonnoksissa nähtyä selvemmin. Vähintään Vanhan Valtatien suuntaan rakennusten tulee olla luonnoksessa esitettyä paremmin katualuetta rajaavia, muutoinkin katutilan rajaaminen keskustamaisemmin on toivottavaa. Pistekerrostalot ovat valitettavan lähiömäisiä, eikä niiden avulla saada autopaikkoja riittävän hyvin katveeseen.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat HUS:n rakennukset tulee suojella. Tulisi myös huomioida rakennushistoriallisen selvityksen yhteydessä löytyneet vanhat puistosuunnitelmat ja säilyttää mitä säilytettävissä on.

Kaavoituksen vastine:

Kellokosken sairaala-alue on erotettu Kellokosken keskustan kaava-alueesta omaksi kokonaisuudekseen, ainoastaan kiertoliittymän tarvitsema alue sairaala-alueen koilliskulmasta ja siihen liittyvä kasvihuoneiden alue on mukana kaavassa.

Kaavamerkinnöillä ohjataan rakennuksen muotoa:

Vanhan valtatie länsipuolella olevan RKY -alueen (rakennetun kulttuuriympäristön) rakennuskannan ja mittasuhteiden tulee vaikuttaa alueen ilmeeseen.

Alueella tulee mukailla klassista arkkitehtuuria.

Kadun puolella parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Matalammat rakennuksen osat ovat mahdollisia, niiden on sovittava arkkitehtuuriltaan päärakennuksiin.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.

Kattomuotona tulee käyttää harja- tai aumakattoa, johon saa harkittuihin paikkoihin avata ns. kattolyhtyjä ullakkokerroksen ikkuna-aukoiksi. Matalammat rakennukseen liittyvät osat voivat olla kattomuodoltaan rakennukseen soveltuvia pulpettikattoisia tai tasakattoisia osia.

Toimelan kortteli

Toimela tulisi kunnostaa. Jos kunnostaminen ei ole mahdollista, Toimela tulee purkaa. Purettavan rakennuksen kohdalle voisi jatkaa alueella jo olevaa patsaspuistoa - mikäli Juhlatalolle tulevan Helsingin seurakuntayhtymän rakennushankkeen alle uhkaa jäädä Itämerikeskuksen taideteoksia, Toimelan kohdalla olisi hyvä paikka pitää ne nähtävillä. Toimelaan voisi myös siirtää mahdollisesti seurakuntayhtymän rakennushankkeen alle jäävän arboretumin kasvit, mikäli seurakunnalla ei ole niille käyttöä. Toimelan kortteliin ei tule missään nimessä osoittaa uusia rakennuspaikkoja tai paikoitusalueita, kuten kahdessa kaavaluonnosvaihtoehdossa on tehty. Annanpuisto eli Toimelanpuisto, jossa on myös sairaalan entisen ylihoitajan Anna Packalénin muistopatsas ja pikkukarhujen suihkulähde, on Tuusulan kunnan omistamista puisto-alueista ainutlaatuisin ja lajirikkain. Kesällä 2013 kaava-alueella tehdyssä luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy) Toimelan kortteli arvotettiin erittäin arvokkaaksi alueeksi. Arvotus perustui kohteen monipuoliseen kasvillisuuteen, linnustoon sekä lepakkolajistoon.

Ihmetystä herättää lausuntovastineissa oleva toteamus ruusupuiston ja kasvien huonosta kunnosta sekä puiston epäedullisesta sijainnista. Ruusuja on hoidettu kunnan toimesta vuosittain. Viime kesänä kaikki ruusut leikattiin ja lannoitettiin ja niiden alle levitettiin

katteet. Kesällä ruusut kukkivat upeasti. Tämän lisäksi ruusujen luona kulkeva polkuverkosto avattiin ja päällystettiin. Puiston muita osia on alettu hoitamaan myös talkoovoimin. Sijainti on oivallinen edustuspuistolle - keskeinen ja näkyvällä paikalla. Annanpuisto on myös perinteinen kylätapahtumien pitopaikka. Näistä syistä johtuen Toimelan kortteli tulisi kaavoittaa puistoksi.

Tuusulan kunnan yleiskaavan 2040 viheralustrategian tavoitteeksi on kirjattu mm. seuraavaa: "Tulevaisuudessa jokaisesta keskustassa on varaa ylläpitää A1-hoitotason puistoa". Tavoite on erittäin hieno ja kannatettava. Kellokosken alueelta puistojen helmi on ehdottomasti Toimelan/Annanpuisto.

Kaavoituksen vastine:

Toimelan rakennuksen ulkoasu ja muoto, rakennustapa ja rakennusoikeus säilytetään kaavassa siten, että rakennus on mahdollista soveltuvilta osin korjata tai korvata uudisrakentamisella pääasiassa samanlaiseksi kuin nykyisessä muodossaan. Toimelantien varren puoleisessa osassa julkisivumuutokset voivat olla liiketilaosaa palvelevasti suurempia kuin nykyjulkisivussa.

Kaavaluonnoksessa ei ollut kyse uusien rakennuspaikkojen osoittamisesta vaan käyttötarkoituksen muutoksen osoittamisesta kunnan omistaman Y-tontin 1400 rakennusoikeusneliön muuttamisesta asuinrakentamista mahdollistavaksi.

Kaavatyön edetessä on Annanpuiston merkitystä korostettu, erityisesti sen länsiosassa olevan lepakoiden saalistusalueena havainnoidun (luontoselvitys Keiron) mäntymetsikön ja itäosassa olevan ruusupuiston ja arboretumin aluetta. Rakennusoikeutta esitetään kaavaehdotuksessa poistettavaksi ja Annanpuistoa VL-alueeksi, jossa on lepakoiden saalistusaluetta(luo-1) ja hoidettuna ja avoimena(s-11) säilytettävää aluetta, jossa arboretumia ja ruusupuiston matalampaa kasvillisuutta hoidetaan A2-luokan puistona. Tällä hetkellä kunnassa ei ole yhtään A1 –luokiteltua puistoa, mahdollisesti uuttaa puistojen hoitotason suunnitelmaa tehtäessä tätä puistoa tulisi esittää sellaiseksi.

Puistoon tehtyjä polkualueita rakennuksen lähellä on mahdollista siirtää, mikäli asuinliikerakennuksen korttelin kulkureitit rakennuksen ympäri sitä vaativat. Puiston kuntoa on kaavaluonnoksen lausuman jälkeen kunnostettu ilmeisesti kunnan ja talkoovoimien yhteistyönä. Kellokosken alueella on runsaasti puistoja, joissa voi olla erilaisia teemoja.

Puistot ja puusto

Suunnittelualueella oleva sairaalan viheralue, Toimelan korttelin puisto sekä laajemmin koko alueelle istutetut erityiset puulajit ovat siinä määrin alueen identiteettiä rakentavia osia, että tätä tulisi vaalia. Vanhan Valtatien itäpuolella on ennemminkin rakentamiseen soveltuvaa vähällä käytöllä olevaa aluetta, jolle rakentaminen tulisi suunnata - siinäkin alueessa riittää kasvulle kortteleita 10-20 vuodeksi nykyisellä kerrostalojen rakentamisvauhdilla. Sairaala-alueelle uuden rakennuskannan osoittaminen tulisi alueen ainutlaatuisuuden vuoksi tehdä hyvin hillitysti.

Ranta- ja sairaala-alueen, Vanhan Valtatien ja Toimelantien varressa olevat puurivit sekä koko suunnittelualueen vanha arvokas puusto tulee säilyttää. Sairaalan uudet pysäköinti-paikat on suojattu katunäkymästä vain puurivillä ja tämän suojan poistaminen toisi Vanhan Valtatien varteen lisää asfalttikenttää näkösalille. Rantaan suunniteltu kevyen liikenen-

teen reitti toteutuessaan olisi erinomainen lisä verkkoon. Mikäli alue varataan yksinomaan sairaalan käyttöön, jää suuri osa patoaltaan eteläpäästä pois kyläläisten käytöstä. Patoaltaan eteläpäähän, padon itäpuolelle suunniteltu yleinen puisto vaikuttaa erittäin hyvältä ratkaisulta. Paikka on Kellokosken parhaita ja olisi oivallista saada se yleiseksi puistoalueeksi. Paikka ei kuitenkaan tarvitse näyttämörakenteita, vaan on pelkkänä viheralueenakin hieno.

Kaavoituksen vastine:

Vanhan valtatie ja Toimelantien varren puurivistöt on suojattu asemakaavassa. Muut kommentit eivät koske kaavarajauksen aluetta.

Kaupat

Uusia kauppoja varten on hyvä varata tontit vierekkäin, jotta keskustan keskipiste ei jää epäselväksi. Autopaikat tulee saada Vanhalta Valtatieltä katsottuna kauppojen taakse, jottei nykyisen keskustan kanssa tehdyt virheet toistu. Asfalttikenttä tulisi sijoittaa piiloon ja kauppojen eteen suunnitella pieni aukio, kuten yhdessä luonnoksessa olikin.

Kaavoituksen vastine:

Kaupallinen keskittymä mahdollistetaan tässä kaava-alueessa siirrettävän pohjoisemmas, kahden päivittäistavarakaupan keskittymäksi, jossa erikoiskaupan tiloja voidaan osoittaa to-1 –merkinnällä olevan aukion laidalle. Kauppojen pysäköinti ja sinne ajoyhteys on ohjattu pääasiassa Nystenintien varteen.

Sairaalan alueen asuinrakentaminen

Kannattaisi pohtia myös sitä, ettei sairaalan alueelle tehtäisi sellaisia peruuttamattomia ratkaisuja, jotka todettaisiin virheiksi myöhemmin. Koska tuon tuostakin käydään keskustelua sairaalan siirtämisestä toisaalle, kannattaisi miettiä mitä se tarkoittaa maankäytön kannalta. Jos sairaala siirtyy, todennäköisesti ainakin osa rakennuksista yritettäisiin muuttaa asuinkäyttöön, mikä johtaisi autopaikkatarpeen lisääntymiseen merkittävästi. Jos nyt rakennetaan Y-korttelin pohjoislaidalle, saatetaan estää myöhempi muutos. Kartanon pohjoispuolista viheraluetta eikä osastojen välisiä alueita ei voi muuttaa pysäköinti-alueiksi tuhoamatta valtakunnallisesti merkittävää kohdetta. Tämä huoli kannattaa esittää eteenpäin myös HUS:lle tulevilla neuvotteluilla.

Kaavoituksen vastine:

Kellokosken sairaala-alue on erotettu Kellokosken keskustan kaava-alueesta omaksi kokonaisuudekseen, ainoastaan kiertoliittymän tarvitsema alue sairaala-alueen koilliskulmasta ja siihen liittyvä kasvihuoneiden alue on mukana kaavassa. Sairaala-alueen kaavassa ratkaistaan käyttötarkoitusten muutokset ja lisärakentamisen mahdollisuudet, sekä alueeseen liittyvät pysäköinnin sijainnit.

Liikenne ja melu

Tulee selvittää, miten liikennemäärät muuttuvat ja lisääntyvän liikenteen melu kohdistuu Vanhan Valtatie läheisyydessä olevaan asuntokantaan. On tärkeää, että näitä asioita tarkastellaan seuraavassa kaavavaiheessa.

Kaavoituksen vastine:

Liikenne-ennusteen mukaan asemakaavan mahdollistama uusi maankäyttö ei lisää merkittävästi Vanhan Valtatien liikennemääriä nykyisestä. Vanhan Valtatien nopeusrajoitus tulee olemaan 40 km/h ja katuympäristö suunnitellaan nopeusrajoitusta tukevaksi, mm. ajoradan leveys, kiertoliittymät, kevyen liikenteen ylitykset. Rakennusten sijoittelulla pystytään varmistamaan riittävien, melulta suojattujen piha-alueiden toteuttaminen. Liikennemäärästä ja nopeustasosta johtuen rakennusten sisätilat pystytään suojaamaan liikennemelulta normaalein rakenneratkaisuin.

Mielipide 5

Yleinen mielipide muutoksista:

- Koko idea rauhallisesta kyläyhteisöstä "maalasimaisemineen" menee pilalle, jos suunnitellaan näin paljon asuntoja ja isoja kauppoja.
- Se kuka on päättänyt muuttaa Kellokoskelle tarkoituksella EI haaveile isoista kaupoista isoine parkkiruuhkineen. 7,5 km päässä Järvenpäästä, eli ihan tarpeeksi läheltä löytyy kaupat+muut palvelut.
- Riittääkö edes asukkaiden lisäyksen jälkeen asiakaskuntaa kahdelle noin suurelle kaupalle (nykyiset kaksi kauppa K-Supermarket ja Valintalo ovat yhdessä vain puolet suunnitellusta kauppapinta-alasta).

KAAVIO A

- 1000 asukkaan lisäys aivan liikaa.
- Carlanderintie 4-6 tontin viereen tulee aivan liian lähelle 4 krs. taloja -> eivät sovi muun rakennuskannan kanssa yhteen, jotka ovat 1-2 kr. rivi – tai omakotitaloja.

KAAVIO B

- Jos valittavista suunnitelmista pitäisi joku ottaa niin kaavio B siedettävien vaihtoehtojen.
- **MUTTA: emme hyväksy kaupan parkkipaikan sisäänajoa autokatoksen takaa. Liikennemelu kasvaa suhteettoman paljon ja Carlanderintien päähän lisääntyvä liikenne vaarantaa varsinkin lasten kulkemista!

KAAVIO C

- Sama kuin kaavio B kohta **
- suunnitelmassa edelleen liikaa korkeita kerrostalorakennuksia muuhun rakennuskantaan nähden.
-

PS. He jotka haluavat "lähiö kerrostalo asumista" muuttakoon Järvenpään tai Espoon keskusta.

VE A liian iso asukasmäärän lisäys (1000)
keskitetty kauppa-alue on hyvä
ranta-alueen suunnitelma ok
kerrostalo ahdistavasti katujen reunoissa kiinni, C-suunnitelma ilmavampi

VE B kauppatorin sisäänajo tulee autokatoksen viereen!

VE C

VE B erilliset kauppa-alueet liian kaukana toisistaan

VE C kerrostalo uppoavat paremmin maisemaan kuin A:ssa

Eteläisen liikenneympyrän kevyenliikenteen järjestelyt?

- ehdottomasti alikulut ympyrän alta kuten pohjoisempaan käsittääkseni on piirretty sekä Vanhan valtatie suuntaisesti että Carlanderintieltä Ruukinkujalle.

Kaavoituksen vastine:

Kaava-alue on pienennetty, joten osa kommentteista käsitellään niitä koskevissa tulevilla kaavoissa.

Kaavalla tavoitellaan pitkän aikavälin muutosta, jossa kauppojen sijainti asukasmäärän kasvun myötä sijoittuisi pohjoisemmas Nystenintien ja Vanhan valtatie liitoskohtaan. Kaupanmäärää ja kaupankorttelin kokoa on tutkittu kaupallisessa selvityksessä ja neuvotteluissa kaupalliikkien kanssa, sekä yleiskaavan kasvuennusteisiin suhteuttaen.

Myöhemmässä vaiheessa ratkaistaan Carlanderintien kauppojen paikalle osoitettava maankäyttöä, joka on mahdollisesti kaavaluonnoksessa esitetyn A-vaihtoehdon mukainen.

Asukasmäärän lisäys tämän kaava-alueen toteutuessa on laskennallisesti 500 asukasta, joista asuinliike- ja asuinkeuhkotokortteleissa (AL ja AK) on noin 300 asukasta ja pienkeuhkotok- ja asuinpientalokortteleissa (A ja AP) on arviolta 200 asukasta.

Rakennusten korkeus on AK-korttelissa 4 u2/3 kerrosta, joka tarkoittaa neljää täyttä kerrosta ja ullakkotasossa suurimman keuhkotokalan pinta-alasta saa 2/3 käyttöä asumisen keuhkotokaksi. AL-korttelissa on sallittu 5 kerrosta, jossa (2/3) ilmoittaa ylimmänkerroksessa sallittavan keuhkotokalaan luettavan tilan.

Alustavien tutkimusten mukaan alikulut eivät ole kyseisissä paikoissa savises- sa maaperän vuoksi mahdollisia. Kyseiset risteykset toteutetaan kiertoliittyminä, joihin kaavassa on tilavaraukset. Kiertoliittymässä ajoneuvoliikenteen nopeudet ovat huomattavasti alhaisemmat kuin normaalissa tasoliittymässä ja kevyen liikenteen turvallisuus näin parempaa. Tarkemmassa katusuunnittelussa kevyen liikenteen risteämien turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota.

Mielipide 6

Vähän jälkijunassa asiaan tutustuneena, haluaisin, että keskustan suunnitelmat ulotettaisiin koskemaan myös Vanhan Valtatie, Koulutie ja Kirvesmiehentie risteysaluetta.

Keskusaluetta kehitetään ja ajatuksena näyttää olevan, että kaikki kylän kaupallinen toiminta keskitetään vahvasti joen toiselle puolelle. Joen ylityspaikkoja autolla on vain yksi, joten Järvenpään suunnalta tullessa kaikki liikenne kulkee yllä mainitsemani risteysalueen kautta. Uskoisin liikenneympyrän toimivan hyvin tässäkin risteyksessä, niitähän näyttää keskustaankin olevan suunnitteilla muutamia.

Asiasta on tehty useita aloitteita, joissa on kerrottu risteysalueen vaarallisuudes-

ta. Rajalinnan alueen liikenneturvallisuuden parantuessa ja keskusalueen liikenneympyräsuunnitelmien vuoksi tuntuisi oudolta, jos tämä kiistatta vaarallinen risteys Kellokoskella jätettäisiin tästä väliä huomioimatta.

Kaavoituksen vastine:

Risteysalueen tilanne on kaavoituksen ja kunnallistekniikan tiedossa. Vanha Valtatie on maantiealuetta, joka keskustan kaava-alueen osalta haltuunotetaan katualueeksi. Katualueen ulottaminen Kirvesmiehentien ja Koulutien risteykseen saakka ei ole tämän kaava-alueen asia.

Mielipide 7

Muutamia kommentteja kaavoitussuunnitelmiin:

Vaihtoehto Bssä on suunniteltu kulkua uusille asuinrakennuksille Tähkäpään kautta. Olemme tämän kohtuuttomana liikennemäärän kasvuna kadulla, joka on päättävä tie ja pientalokortteli. Olemme hyvin pettyneitä, jos tällä hetkellä yhdeksän taloa kattava kotikatamme muuttuukin useiden kymmenien uusien asukkaiden kulkureitiksi. Olemme tonttia ostaessamme ajatelleet pienten lasten turvallista kasvuympäristöä yhenä merkittävänä tekijänä. Liikennemäärä näin pienelle kadulle tuntuisi kasvavan aivan valtavasti. Tämä ei tunnu tarkoituksen mukaiselta. Kulku olisi myös uusia asukkaita ajatellen melko sokkeloinen. Naapureiden kanssa keskusteluissa asia on selvästi mietityttänyt muitakin kadun asukkaita.

Valitettavasti emme päässeet osallistumaan yleisötilaisuuteen, jonka myötä suunnitelmat varmasti olisivat auenneet paremmin.

Kaavoituksen vastine:

Tähkäpään katualueen liikennettä on vähennetty kaavaehdotuksessa mm Nystenintieltä suoraan pohjoiseen osoitettavan sisäisen kadun Korjauspajankujan kautta kulkevaksi. Yleisötilaisuuden kommentit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Mielipide 8

Annanpuistoon ei tule tehdä lisärakentamista, ei siis uusia asuintaloja. Se on säilytettävä puistona kokonaisuudessaan kunnioittaen historiaa, arvokkaita vanhoja puita ja kyläläisten aktiivisuutta. Myös Roinilan päärakennus tulee säilyttää omalla nykyisellä paikallaan, sen historia välittyy paremmin yhteydessä paikkaansa kuin siirrettynä.

Sairaala-alueen lisärakentaminen on tarkoin harkittava. Luonnoksissa sairaala-alueelle tiputellut asuintalot eivät vaikuta harkituilta. Mikäli sairaalatoiminnan tarve vähenee, sairaala-aluetta tulisi kehittää kulttuurisena, puistomaisena Kellokosken helmenä kiinteässä yhteydessä Ruukin alueeseen, ei siis uudisasuinalueeksi muuttaen. Vaihtoehdossa A rantaan sijoitetut tapahtumapaikka ja laituri ovat hyvä ajatus.

Kaavoituksen vastine:

Annanpuiston alue jää pääasiassa puistokäyttöön, Toimelan vanhan rakennuksen muoto ja kerrosala suojellaan kaavassa. Mikäli siihen rakennetaan uudisrakennus tai rakennuksen joitakin osia, kuten Toimelantien puoleinen siipi,

kunnostetaan, tulee rakennuksen olla mittasuhteiltaan ja julkisivuratkaisuiltaan Toimelan alkuperäisen rakennuksen kaltainen, asuinhuoneistojen ikkunajako siipiosassa saa poiketa alkuperäisestä. Kadunpuolinen Toimelan osassa on mahdollisuus liikehuoneistoon ja muutoin rakennukseen voidaan sijoittaa 1-2 asuntoa.

Kellokosken sairaala-alue on erotettu Kellokosken keskustan kaava-alueesta omaksi kokonaisuudekseen, ainoastaan kiertoliittymän tarvitsema alue sairaala-alueen koilliskulmasta ja siihen liittyvä kasvihuoneiden alue on mukana kaavassa.

Mielipide 9

Asumme Kellokosken aivan kaavamuutosalueen rajanaapurina. Kun soitin kaavasuunnittelijalle kysyäkseni tarkemmin kaavasta, niin paljastui, että meille ei ole suunniteltu tieyhteyttä pihastamme. Asumme paritalossa, joka on virallisesti kytketty erillistalo. Nyt oli kuulemma ajteltu, että meidän kulku autolla menisi naapurin pihan kautta! Tämän ei kyllä käy päinsä. Eihän yleensä omakotitaloissa kuljeta toisen pihan läpi. Lisäksi meillä molemmilla perheillä on kaksi autoa ja välillä on myös mieheni isompi työauto pihassa. Pihat eivät ole suuret, juuri mahtuu autolla kääntymään. Välillä myös naapurin pieni lapsi leikkii heidän pihallaan. Kaiken lisäksi tämä naapurin piha olisi ainoa pelastustie meille. Jos naapurilla on autot pihassa, niin meille ei pääse edes vieraat, saati sitten paloauto tai ambulanssi! En ehtinyt kysyä naapureiltamme ovatko he laittaneet asiasta teille palautetta ja tietävätkö he edes tästä tieasiasta, joka sattumalta meillekin paljastui, mutta varmasti hekin vastustavat ajatusta, että heidän pihansa läpi ajettaisiin.

Meille helppo ja nyt jo valmis tieyhteys on pihastamme suoraan Roinilantielle eli Tähkäpäälle ja sitä kautta tulevalle Nystenin tielle.

Kaavavaihtoehdoista vastustamme ehdottomasti vaihtoehtoa A, koska siinä on täytetty raja-alueemme taloilla ihan pihamme läheisyyteen.

Vaihtoehdot B ja C näyttävät paljon viihtyisemmiltä. Niissä näyttäisi olevan enemmän viheraluetta ja vähemmän täyteenahdettua asumista, mikä sopii hyvin tällaiseen kuitenkin maalaismaisemaan.

Kaavoituksen vastine:

Ajantasaisessa kaavassa paritalolle on yhteinen kiinteistölle ajo rasitetien kautta. Kiinteistön eteläpuoleisessa kaavassa vahvistetaan virallinen yhteys kiinteistön 7000:40 paritalon eteläpään pihalle kiinteistön 3:1928 kautta ajoyhteysmerkinnällä alueelle jäävän Y-korttelialueen koillisreunasta.

Mielipide 10

Esitetyistä vaihtoehdoista Vaihtoehto A on kehityskelpoisin erityisesti keskeisimpien kortteleiden osalta. Siinä Kellokosken keskustaan muodostuu selkeä kaupallinen keskus, jota tukee muiden ydinkeskustan kortteleiden riittävän tehokas rakentaminen. Muut vaihtoehdot (B ja C) hajauttavat kaupallisia toimintoja liikaa.

Nykyisen asemakaavan mukaiselle tontille 7002:3 olisi sopiva tonttitehokkuus n. $e=0,6$. Keskustakortteleissa tulisi sallia myös viisikerroksiset rakennukset. Kellokosken keskustan alueella ainoa toteutuskelpoinen ratkaisu autopaikoitukselle on maapäälliset autopaikat. Rakennusten massoittelemista, harjansuuntia ja arkkitehtonisia yksityiskohtia ei tule sijoittaa asemakaavassa liian tarkasti, sillä tällöin vaarana on asemakaavan nopeampi vanhentuminen jos hankkeet eivät lähdä heti liikkeelle. Riittävän väljillä asemakaavamääräyksillä turvataan erilaisten vaihtoehtoisten hankkeiden rakentamismahdollisuudet tulevien vuosien aikana. Liike- ja toimistotiloja tulee sallia rakennusten ensimmäisiin kerroksiin, mutta niiden maksimi- tai minimipinta-aloja ei tule määrätä. Kadunvarsipaikoitusta Vanhan Valtatien varrella tulee sallia myös torialueen ja kaupallisen keskittymän välittömässä läheisyydessä. Kerrostalojen maantasokerrosten liiketiloille tulee voida sijoittaa asiakasautopaikkoja niiden eteen kadun varteen/torialueen yhteyteen.

Kaavoituksen vastine:

Keskustan toria ympäröivissä kortteleissa on tavoitteena korkea tehokkuus. Yleiseen Roinilanpellonpuistoon ja toritilaan rajoittuvana korttelin pihatilojen koko voi olla normaalia pienempi. mm leikkipihan voi osalta. Maanpäällinen pysäköinti on kaavan mukaan korttelissa mahdollista. Torimaisen rakentamisen hyöty kyläyhteisön muodostumiselle tulee parhaiten käyttöön, jos torialueen viereisten kortteleiden rakennuksissa on toteutettu maantasossa mahdollisimman paljon yhteisöllistä tai julkista tilaa tai liiketilaa. Liiketilaksi osoitettu määrä on yhteensä tässä kaava-alueessa n. 1100 k-m². Ajantasakaavan kortteli 7002:3 rajautuu pienentyneeseen kaava-alueeseen, sen kaavoittaminen on ajankohtaista myöhemmässä vaiheessa. Olemassa olevat rakennukset mahdollistavat aluksi kyläkeskuksen muodostumisen tavoitteet.

nähtävillä 3.8.-4.9.2017

MUISTUKSET ja vastineet

Muistutus 1

Kiinteistön omistaja haluaisi säilyttää Vanhan valtatiepuoleisen liittymän ja on sitä mieltä, ettei rakennusten sijoittelu tontille onnistuisi sopivalla tavalla, jos liittymää ei sallita.

Vastine:

Kellokosken keskustan kaava-alueella Vanhan valtatiepuolelta on Kukkupakan alueelle liittymiä vähennetty tulevan liikennemääräarvion takia. Kyseiselle kiinteistölle liittyminen on ajantasaisessa asemakaavassa ohjattu katualueen ja alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatun alueen osan kautta, joka on kunnan maaomaisuutta. Sen ei katsota olevan ongelma kiinteistölle liittymisen järjestämisessä. Tulevan rakennuksen sijoittamiseksi ehdotus ylärinteeseen ja piharakennuksen/katoksen sijoittaminen rakennusalueelle lähemmäs Vanhaa valtatiepuolelta on edelleen hyvin mahdollista.

Muistutus 2

Kulku parkkipaikalle korttelissa 7048 tulisi suunnitella toisin. Nyt kulku Tähkäpään kautta aiheuttaa turhaa liikenteen lisääntymistä pienelle päättyvälle kadulle. Parkkipaikka tulisi toteuttaa niin, että Korjauspajankujalta olisi kulku yhteys kaikille parkkipaikoille, eikä tällöin osan korttelin asukkaista tarvitsisi kiertää Tähkäpään kautta.

Nystenintielle olisi tärkeää laittaa korotettuja suojateitä tai muita hidasteita nopeuksien pitämiseksi matalina.

Vastine:

Kellokosken keskustan luonnosvaiheesta on Tähkäpääntien kautta kulkevaa kortteliliikennettä vähennetty merkittävästi asukkaiden toivomuksesta. Olemassa olevan kadun hyödyntäminen osalle korttelialuetta on mahdollista Tähkäpääntien kautta vaikkakin korttelin sisälle on lisätty Korjauspajankuja, jonka kautta pääasiainen liikenne 7048 kortteliin suuntautuu. Kortteli on mahdollista toteuttaa useampana tonttina, jolloin kulkua Tähkäpääntien kautta ei voi kokonaan poistaa.

Roinilampellonpolun Nystenintien ylityspaikka on tarkoitus toteuttaa katusuunnitteluvaiheessa korotettuna suojatienä. Tarkemmassa rakennussuunnittelussa määritellään pysäköintipaikkojen määrä, korttelissa on osoitettu vähimmäismääränä 1 ap/90k-m² tai 1 ap/asunto ja sen määrän katsotaan pysyvän laskennallisesti vähäisenä (havainnekuvassa 14 autopaikkaa). Rakennussuunnitteluvaiheessa liittyminen Tähkäpääntiehen on huomiotava siten, että kevyenliikenteen ylitys riittävillä näkemäalueilla on mahdollinen.

Muistutus 3:

Emme halua Tähkäpää kadulle mitään liikennettä lisää, niin kuin kaavoituksessa oli suunniteltu. Olemme tarkoituksella Tähkäpään asukkaat ostaneet tontit ja rakentaneet talot päättyvän tienpäähen, ettei liikennettä olisi kun pieniä lapsia paljon Tähkäpäällä.

Tien voi tehdä toista kautta, kiitos.

Vastine: ks. Vastine 2

LAUSUNNOT ja vastineet

1. Fortum Power and Heat Oy

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan Valtatien varrella.

Fortumilla on isoja kaukolämmön runkolinjoja suunnittelualueella. Kaukolämpölinjat hal- kaisevat eräiltä osin suunnittelualueen. Pyydämme ottamaan tämän huomioon suunnitel- missanne.

Mikäli mahdollisia muutostarpeita nykyisiin kaukolämpölinjoihin tulee, pyydämme ole- maan hyvissä ajoin yhteydessä Fortumiin.

Tarjoamme kaikkiin alueelle rakennettaviin kiinteistöihin kaukolämpöä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Tekninen toimi

Kuntakehitys ja tekniikka/Petri Juhola -> ei lausuttavaa .

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Fingrid Oy

Kiitämme lausuntopyyntöstanne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyy- dämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Museovirasto

Tuusulan kunta on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Kellokosken keskustan asemakaa- van muutosehdotuksesta. Museovirasto on perehtynyt kaavahankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja toteaa siitä seuraavan.

Museovirasto on lausunut aiemmin kaavasta sen luonnosvaiheessa 13.10.2014. Tuolloin esillä oli kuusi eri luonnosvaihtoehtoa. Niistä todettiin, että alueella sijaitsevan muinais- muistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Kellokoski Mariefors (*mjrek 1000014716*) kohdalle ei yhdessäkään vaihtoehdossa ole esitetty muuttuvaa maankäyttöä. Tämän vuoksi vaihtoehtoihin ei otettu kantaa, mutta muinaisjäännöksen merkitsemisestä kaavaan annettiin ohjeistus.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueen rajausta on tarkennettu siten, että muinaisjäännös jää kaava-alueen ulkopuolelle. Näin ollen Museovirastolla ei ole kommentoitavaa kaavaehdo- tukseen. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Uudenmaan liitto

Tuusulan kunta on pyytänyt lausuntoa Kellokosken keskustan asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kaavasta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatievarrella ja osa asemakaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaalan alue Vanhan valtatievarrella. Asemakaava-alueella on kaksi kaksikerroksista punatiilistä asuin- ja liikerakennusta ja entistä pelto- ja kasvihuonealuetta.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitettu osoittamaan pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen.

Aluetta on pienennetty luonnosvaiheesta koskemaan pääasiassa Vanhan valtatievarren itäpuolta ja länsipuolelta Annanpuiston, Toimelan ja koillisen nurkan Kellokosken sairaala-alueesta. Keskeinen kiertoliittymän alue Nystenintien jatke Vanhalle valtatielle ja Toimelantien risteykseen toteutuu tällä kaava-alueella. Keskusta-alueelle syntyy isommat kaupunkikorttelit ja kerrostalo, sekä pientaloasutusta ja keskeiselle paikalle Kellotorin alue. Sairaala-alue kaavoitetaan toisessa vaiheessa.

RKY-alueelta ovat kaavaehdotuksessa mukana Toimelan rakennuksen ja Annanpuiston alue sairaala-alueen koillisessa osassa, jossa on liikenteellisesti kaavaan tarvittavaa aluetta. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon Kellokosken sairaala-alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on merkitty rajauksella (RKY 2009) asemakaava-karttaan. Kaavaehdotuksessa erittäin huonokuntoinen Toimelan rakennus on AL-33 korttelialueella, joka mahdollistaa, että paikalle voidaan rakentaa mitatusuhteiltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan Toimelan rakennuksen mukainen uudisrakennus. RKY-alueen ulkopuolella Vanhan valtatievarren itäpuolella sijaitseva vanha aitta on suojeltu sr-3 merkinnällä, joka estää rakennuksen purkamisen. Valitettavasti maakuntamuseon tietoon on tullut, että rakennus on palanut käyttökelvottomaksi kesän 2017 aikana. Korjauspaja on merkitty vr-1 –merkinnällä, kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Rakennusmuodoltaan ja kerrosalaltaan samankaltainen rakennus voidaan toteuttaa rakennusalueella. Maakuntamuseo pitää kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta erittäin valitettavana, jos rakennus ei säily. Rakennus on käyttökelpoinen ja siinä voisi edelleenkin jatkaa esimerkiksi verstaas-, työpaja- ym. omaehtoinen toiminta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Asemakaavamerkinnoilla on pyritty huomioimaan alueen yleisilmeen säilyminen ympäristön muutoksista huolimatta siten, että mm. Kalliomaanpolulla olevien asuntojen näkymien muutos ei Tallin (Korjauspajan) kohdalla muuttuisi. Joustava vr-1 merkintä antaa suhteellisen vapaan mahdollisuuden rakentajille hyödyntää olevaa rakennusta ja siirtää siihen korttelin yhteisiä tiloja, joita kaavassa on kortteliin osoitettu. Tämä on mahdollinen säilymisen edellytys, koska silloin uudisrakennuksista velvoitteena oleva yhteisten tilojen rakentaminen voidaan siirtää olevaan rakennukseen.

Toinen mahdollisuus rakennukselle on säilyttää se siten, että tallin käyttötarkoitus olisi korttelimerkinän mukaisesti hyödynnettävissä erikseen myytävänä säilyvänä osana kortteliä ja tontinluovutusehdoin määritellä sen säilyminen mikäli rakennuksesta joku yksityinen toimija olisi kiinnostunut.

Vastapäätä olevan aitan suojelumerkintä sr-3 ei suojannut aittaa vaan se paloi kesällä 2017. Aitan kohdalle sallitaan tulevassa asemakaavassa talousrakennuksen sijainti.

Toimelan rakennuksen suojelua ei ole edelletty maakuntamuseon edellisessä lausunnossa.

7. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaluonnosten johdosta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

8. Teliä

Teliällä on alueella verkkoa oheisen kuvan mukaisesti. Jos näihin kohdistuu siirtopaineita, pyydämme teitä olemaan hyvissä ajoin ennen siirtoa yhteydessä tähän production-deskin sähköpostiosoitteeseen!

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

9. Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 3448) 15.9.2017 mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää. ELY-keskus totesi asemakaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että Kalliomaan tilan tallin ja aitan kaavamääräys vr-1 ei ole suojelumääräys, kuten eivät myöskään Toimelaa koskeva kaavamääräys. Määräyksiä ei ole aittaa lukuun ottamatta muutettu kaavaehdotukseen. Toimelaa ei ole suojeltu lainkaan sen huonon kuntoon viitaten. Aitta on suojeltu asianmukaisesti.

Asemakaava-alueen läpi kulkee Vanha valtatie (yhdystie 1456), joka on osoitettu asema-kaavassa katuna. Katuna osoittaminen vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen käsitystä väylän luonteesta. Vanhalle valtatielle on laadittu alustavia suunnitelmia liikenneturvallisuutta parantavista toimenpiteistä. Asemakaavaa laadittaessa tulee varmistaa, että katualueen laajuus mahdollistaa riittävän suuren kiertotilan omaavan kiertoliittymän toteuttamisen Vanha valtatie – Toimelantie –Nystenintie -liittymään. Mikäli Tuusulan kunta ei ole tehnyt kadunpitoapäätöstä Vanhasta valtatiestä ennen parantamistoimenpiteiden toteuttamista, tulee toteuttamisesta solmia toteuttamissopimus Tuusulan kunnan ja tienpitoviranomaisena toimivan Uudenmaan ELY-keskuksen kesken.

Kaavaehdotuksessa asuminen ja palvelut on suunniteltu yhtä aikaa ja eri vaihtoehtoja tutkien. Maakuntakaavassa esitetyn Kellokosken keskustatoimintojen alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 000 k-m². Kaupan selvitys osoittaa, ettei maakuntakaavan mitoitusta ylitetä. Tämä on syytä tuoda myös asemakaavaselostuksessa esiin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että aiemmin viranomaisneuvottelussa 23.10.2013 jatkotoimenpiteiksi sovitulle viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta.

Vastine:

Asemakaavamerkinnöillä on pyritty huomioimaan alueen yleisilmeen säilyminen ympäristön muutoksista huolimatta siten, että mm. Kalliomaanpolulla olevien asuntojen näkymien muutos ei Tallin (Korjauspajan) kohdalla muuttuisi. Joustava vr-1 merkintä antaa suhteellisen vapaan mahdollisuuden rakentajille hyödyntää olevaa rakennusta ja siirtää siihen korttelin yhteisiä tiloja, joita kaavassa on kortteliin osoitettu. Tämä on mahdollisuus säilymiselle, koska korttelissa veloitteena oleva yhteisten tilojen rakentaminen voidaan siirtää uudisrakennuksista olevaan rakennukseen.

Toinen mahdollisuus rakennukselle on säilyttää se siten, että tallin käyttötarkoitus olisi korttelimerkinnän mukaisesti hyödynnettävissä erikseen myytävänä säilyvänä osana korttelia ja tontinluovutusehdoin määritellä sen säilyminen mikäli rakennuksesta joku yksityinen toimija olisi kiinnostunut. Korttelin tehokkuusluku on muutettu numeroluviiksi myös muulta osin kuin korjauspajan osalta, jotta korjauspajan erottaminen olisi tarvittaessa mahdollista ilman kerrosalan muutosta. Tällä epävirallisella vr-1 suojelumerkinnällä katsotaan olevan paremmat edellytykset korjauspajan säilymiselle ja sen käyttöarvon huomaamiselle kuin varsinaisella suojelumerkinnällä.

Vastapäätä olevan aitan suojelumerkintä sr-3 ei suojannut aittaa vaan se paloi kesällä 2017. Aitan kohdalle sallitaan tulevassa asemakaavassa talousrakennuksen tai katoksen sijainti.

10. Kasvatus- ja sivistyslautakunta

Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Kellokosken keskustan asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Ehdotus

Esittelijä: Jari Wäre, vt. kasvatus- ja sivistystoimenjohtaja
Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosehdotukseen yllä olevan lausunnon.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti todeta lausuntonaan lisäksi, että lautakunta pitää tärkeänä Roinilan päiväkodin saavutettavuuden lisäämiseksi kiirehtiä Nystenintien rakentamista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

11. Caruna Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vaikutus sähkönjakeluun ja muuntamovaraukset

Uuden kaavan mukainen uusi rakennuskanta lisää sähkönkulutusta alueella ja vaatii uusia kaapelointeja ja muuntamoita. Kaavassa on huomioitu riittävästi kaksi sijoituspaikkaa muuntamoille.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedoksi, kun kaava saa lainvoiman.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

12. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Vapaa-aikal palveluiden kannalta Kellokosken keskustan asemakaava-alue mahdollistaa sujuvammat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Vanhan valtatie ympäristössä.

Asemakaava-alueelle on osoitettu myös viheralueita ulkoilun ja virkistykseen kehittämiseen. Saavutettavuuden kannalta kaava-alue parantaa Kellokosken koulun alueen, Roi-nilanpuiston ja Ruukin välisiä yhteyksiä eri kulkumuodoin, mitä voi pitää myönteisenä kehityksenä.

Kulttuuripalveluiden kannalta huomioitavia asioita ovat:

- kaavamuutosehdotuksessa ja siihen liittyvissä rakentamistapaohjeissa on huomioitu varsin hyvin kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja RKY-alueen välitön läheisyys ja toisaalta keskustan kehittämistarpeet liikenteen, kaupan ja asumisen osalta.
- Kaava-alueella sijaitseva Toimela on historialtaan merkittävä ja kyläkuvassa tärkeä rakennus, joka periytyy 1860-luvulta ja on muisto Kellokosken kartanon suuruuden ajalta ennen sairaalatoimintaa. Nykytilassa näitä arvoja on kuitenkin hyvin vaikea nähdä. Toimelasta tehtyjen selvitysten mukaan rakennuksen takana oleva siipi on korjauskelvoton, etuosa olisi mahdollisesti korjattavissa, kivijalka on hyväkuntoinen (kaavamateriaalin liite 16, Toimelan kuntoarvio, Hiipakka 25.5.2010). Kaavassa esitetään, että Toimelan rakennuksen ulkoasu ja muoto, rakennustapa ja rakennusoikeus säilytetään siten, että rakennus on mahdollista soveltuvilta osin korjata tai korvata uudisrakentamisella pääasiassa samanlaisiksi kuin nykyisessä muodossaan. Näin mahdollistetaan rakennuksen hahmon säilyminen miljöössä ja osittain korjattuna ja/tai uudelleen rakennettuna se hahmollaan kertoo 150 vuoden historiaa. Ennen Toimelan rakennuksen tai rakennuksen osien purkua tulee tehdä rakennuksen vaiheet dokumentoiva rakennushistoriallinen selvitys, erityisesti nykyisten rakenteiden alla mahdollisesti piilossa olevat meijeritoimintaan liittyvät rakenteet tulee dokumentoida.

- Annanpuiston kulttuuri- ja luonnonhistoriallisen ja maisemallisen arvon tunnistaminen on hyvä asia. Se olisi syytä mainita myös asemakaavamerkinnoissä ja määräyksissä esimerkiksi muodossa *VL-4 Lähivirkistysalue: Kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan sekä maisemallisesti merkittävä alue. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito ja käyttösuunnitelman mukaisesti.*

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Rakennushistoriaselvityksen tarve voidaan määritellä tontinluovutusehdoissa tehtäväksi joko sen jälkeen tai teettää se ennen tontinluovutusta. Maakuntamuseo ei edellytä Toimelalle ehdotonta suojelumerkintää, joten kaavassa on päädytty suojelemaan muotoa ja lähellä alkuperäistä olevia rakentamiskuvia. Alueen rakennushistoriallisessa selvityksessä on rakennuksen historiasta pieni selvitys.

Asemakaavamerkintä VL-4 on muotoa: Lähivirkistysalue. Aluetta tulee käyttää ja kunnostaa erikseen laadittavan hoito ja käyttösuunnitelman mukaisesti. Alueeseen liittyvillä sr-11 ja luo-3 merkinnöillä varmistetaan alueen luontoarvojen säilyvyys, joten VL-4 merkintää ei ole tarpeen muuttaa.

13. Ikäihmistenneuvosto

Ei anna lausuntoa.

14. Vammaisneuvosto

Ei anna lausuntoa.

15. Lapsi- ja perheasiainneuvosto

Ei anna lausuntoa.

16. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Asemakaavaehdotuksen aineistossa ei ole hulevesien hallinnan suunnitelmaa eikä velvoitavia määräyksiä hulevesien pidätyksestä. Ympäristökeskus katsoo, että hulevesien hallintasuunnitelma tulisi tehdä asemakaavoituksen alkuvaiheessa, jolloin siinä voidaan vaikuttaa kaavan periaatteisiin. Tällöin on mahdollista arvioida mahdollisuuksia ehkäistä hulevesien muodostumista ja suunnitella järjestelmä joka perustuu hulevesien paikalliseen hallintaan ja viivyttämiseen. Suunnitelma antaa lähtökohdat kaavamääräyksille, rakentamistapaohjeille ja alustavalle hulevesien hallintajärjestelmän mitoitukselle tilavarausten arviointia varten. Suunnitelman avulla voidaan arvioida kaavan vaikutuksia vesistöön ja ehkäistä hulevesien haittavaikutuksia. Olevilla asemakaava-alueilla etupainotteinen suunnittelu on erityisen tärkeää, jotta voidaan arvioida ja ehkäistä mahdollisia kosteushaittoja ja tulvariskejä.

Vaikka Kellokosken keskustan asemakaava-alue on kooltaan rajoitettu, tulee alueen tiivistyminen ja katetun pinta-alan lisääntyminen lisäämään hulevesien määrää ja muuttamaan niiden laatua. Ympäristökeskus katsoo, että hulevesien hallinnasta tulisi tehdä suunnitelma jatkosuunnittelun yhteydessä. Itse kaavaan tulisi lisätä määräys, jolla aluetta

suunniteltaessa ja rakennettaessa veloitetaan hulevesien hallintaan. Hulevesien hallintaa alueella tulisi suunnitella valuma-aluelähtöisesti tuleva ja nykyinen rakentaminen huomioiden.

Vastine:

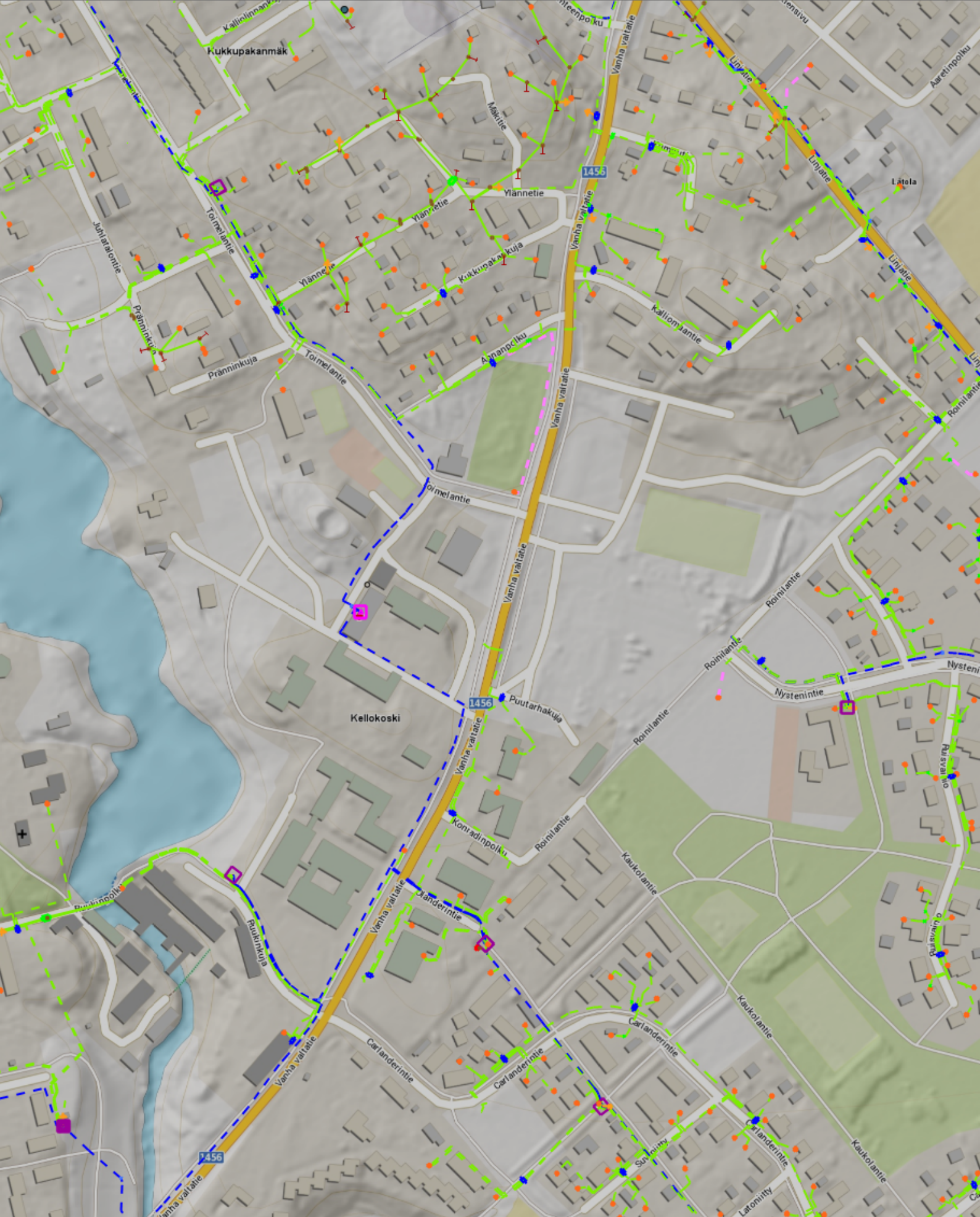
Alustavissa yhteistyöpalavereissa kunnallistekniikan kanssa on hulevesien imeyttäminen katsottu huonoksi vaihtoehdoksi maaperän savisuuden takia, viivyttämistä on ohjattu kaavamerkinnöissä. Kunnallistekniikan kanssa sovittu, että hulevesien ohjaaminen tarkastellaan kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa tai toteutussuunnittelussa. Hulevesien hallintaan on varauduttu kaava-alueella mm. asuin- ja kaupankorttelialueella riittäväillä tilavarauksilla.

*Kellokosken keskustan kaava-alueella on osoitettu hulevesimääräys KM-4 korttelialueen **to-1** alueelle (kauppojen torialueella), jossa määrätään: 'Tontin hulevedet voidaan osittain viivyttää alueella laadukkailla hulevesialtailla ennen johtamista kunnallistekniseen verkostoon.'*

Muiden korttelialueiden pykälissä on hulevesiä koskeva määräys:

2§ *Hulevesien muodostumisen vähentämistä ohjataan vettä läpäisevän pintamateriaalin käyttöön piholla (sorapinta, huokoinen asfaltti, betoninen reikäkiveys 30% peitetystä pinta-alasta)*

Normaalisti hulevesien määräyksiä ei osoiteta katu- ja torialueille, koska kunta voi itse toteuttaa tarvittavat hulevesien hallintamuodot alueillaan. Kunnan torialue antaa mahdollisuuden imeyttää mm puiden tai muun kasvillisuuden juuristoalueilla torialueen rakentamisen yhteydessä. Torialueen suunnittelu toteutetaan kunnallistekniikan yleissuunnitelman tai toteutussuunnittelun yhteydessä, jolloin voidaan tutkia onko hulevesien hallintaan tarvittavaa pinta-ala riittävä. Lisäksi kaava-alueen itäpuolella oleva laajalla Roinilänpellon puistoalueella on tilaa hulevesien viivyttämiselle, mikäli lähialueella ilmenee ongelmia.



Valtakirja

Valtuutamme Rejlers Oy:n (Y-tunnus 0765069-8) työntekijän Salla Kokon (Syntymäaika 19.12.1986) hoitamaan ja allekirjoittamaan yksin Caruna Oy:n puolesta sähkönjakeluverkkoa koskevat

- Kuntien pyytämisen asemakaavalausuntojen laatiminen ja allekirjoittaminen

Caruna Oy:n jakeluverkkoalueella.

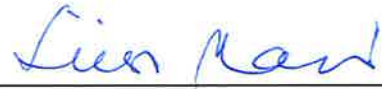
Tämä valtuutus on voimassa valtuutetun ollessa yllä yksilöidyn yhtiön työntekijä ja enintään 11.5.2018 asti.

Espoo, 26. toukokuuta 2016

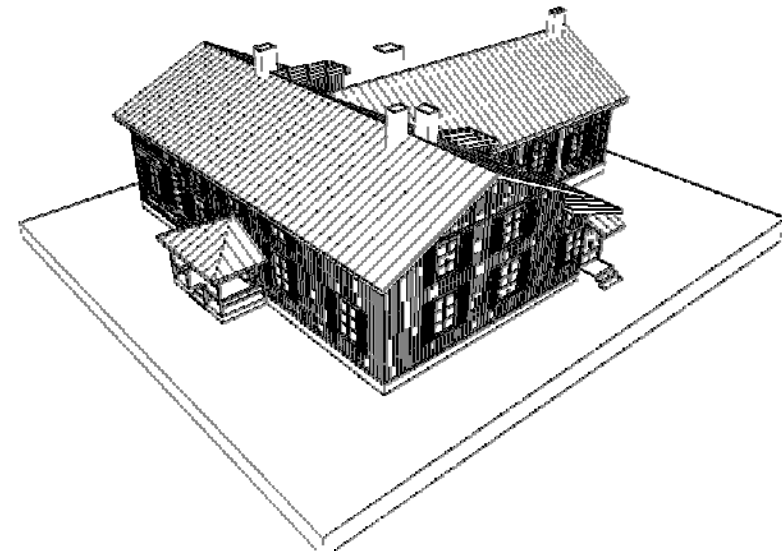
Caruna Oy



pp. Katriina Kalavainen



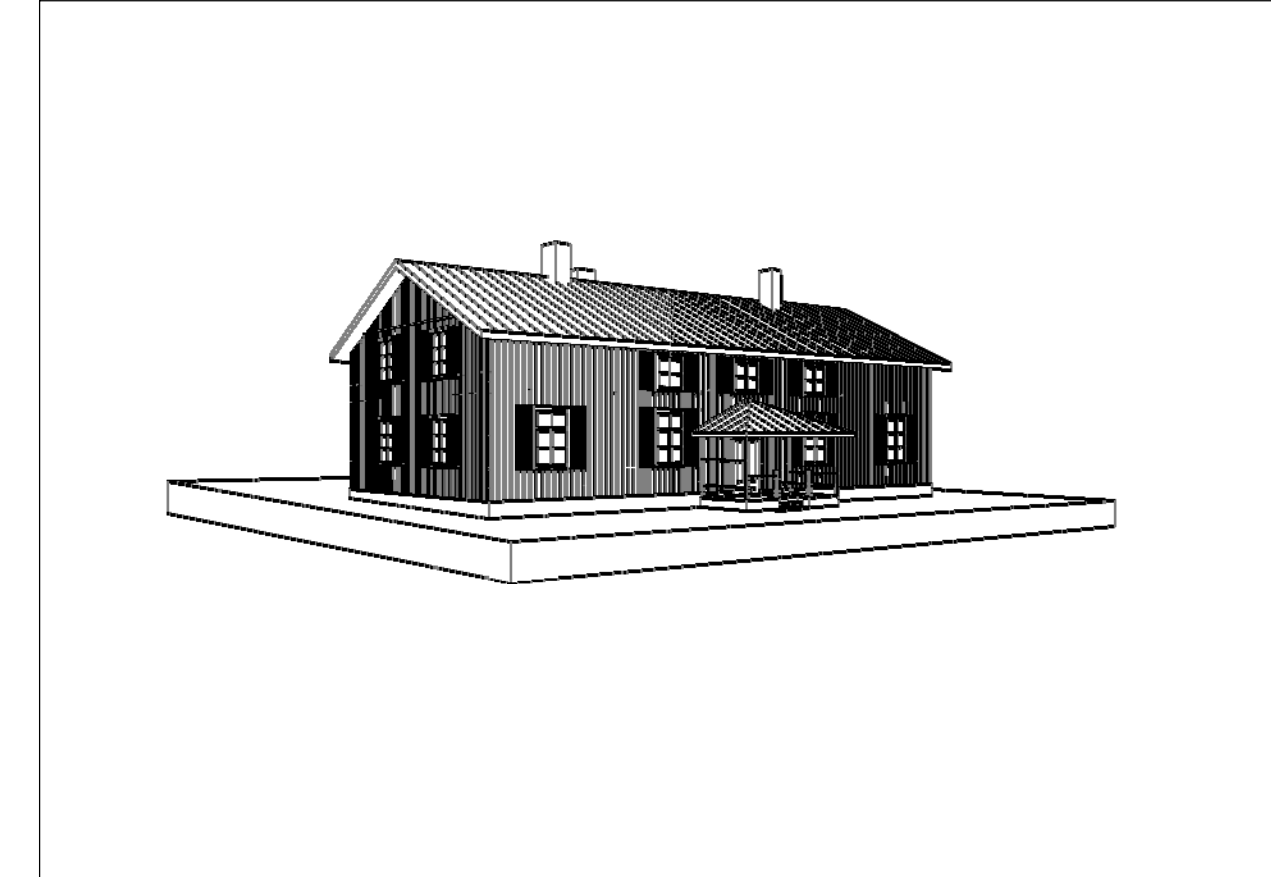
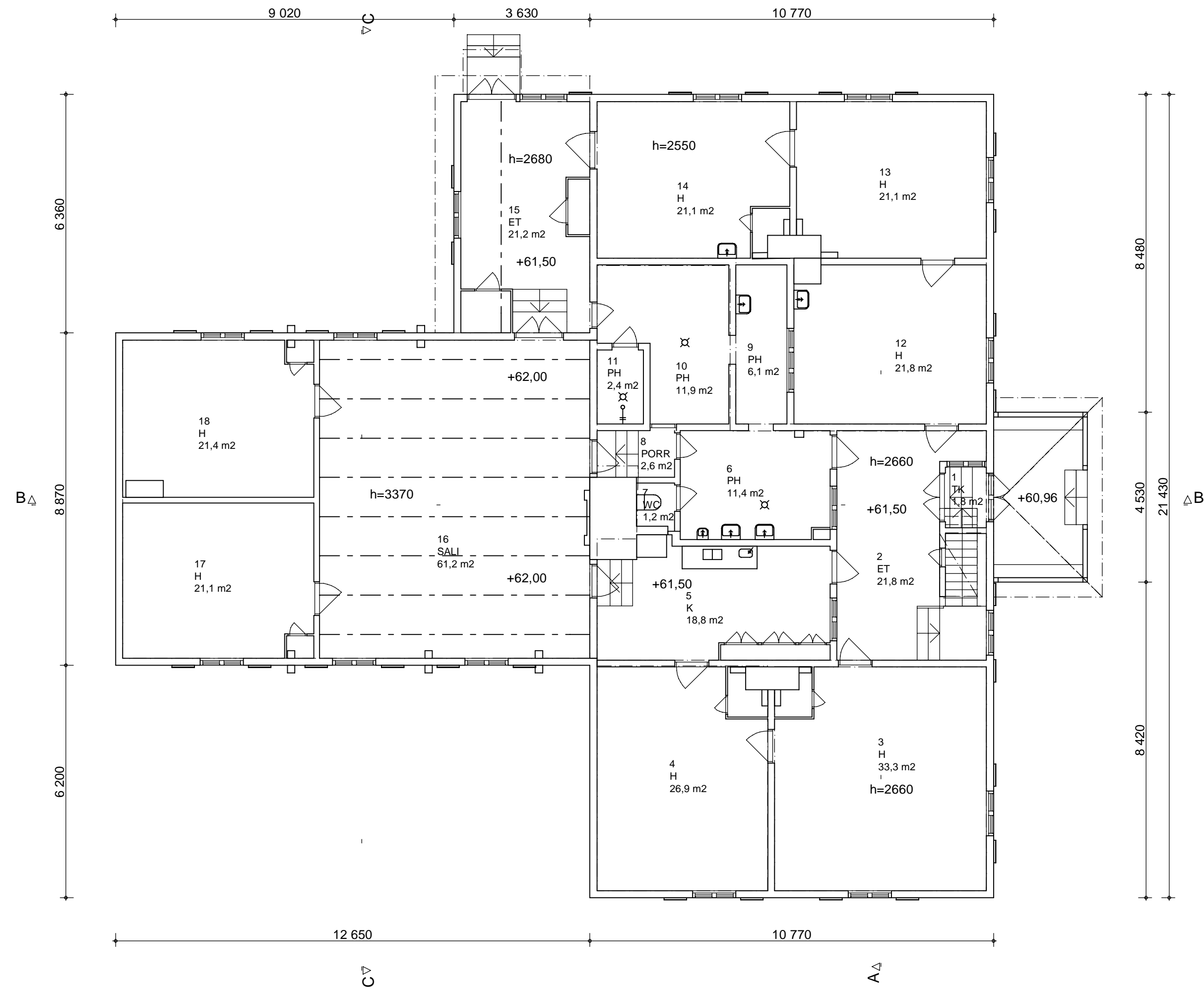
pp. Liisa Manninen



TOIMELA

P 1

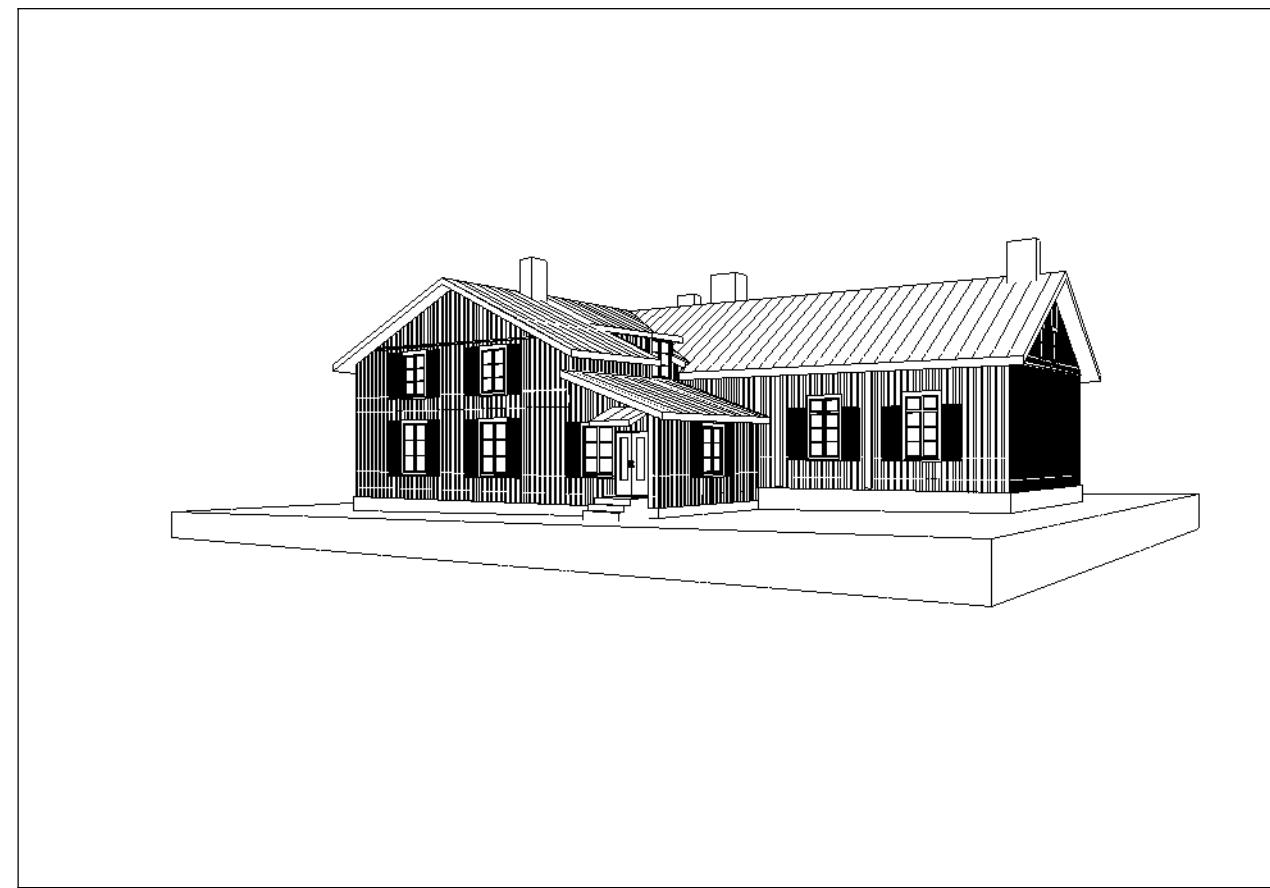
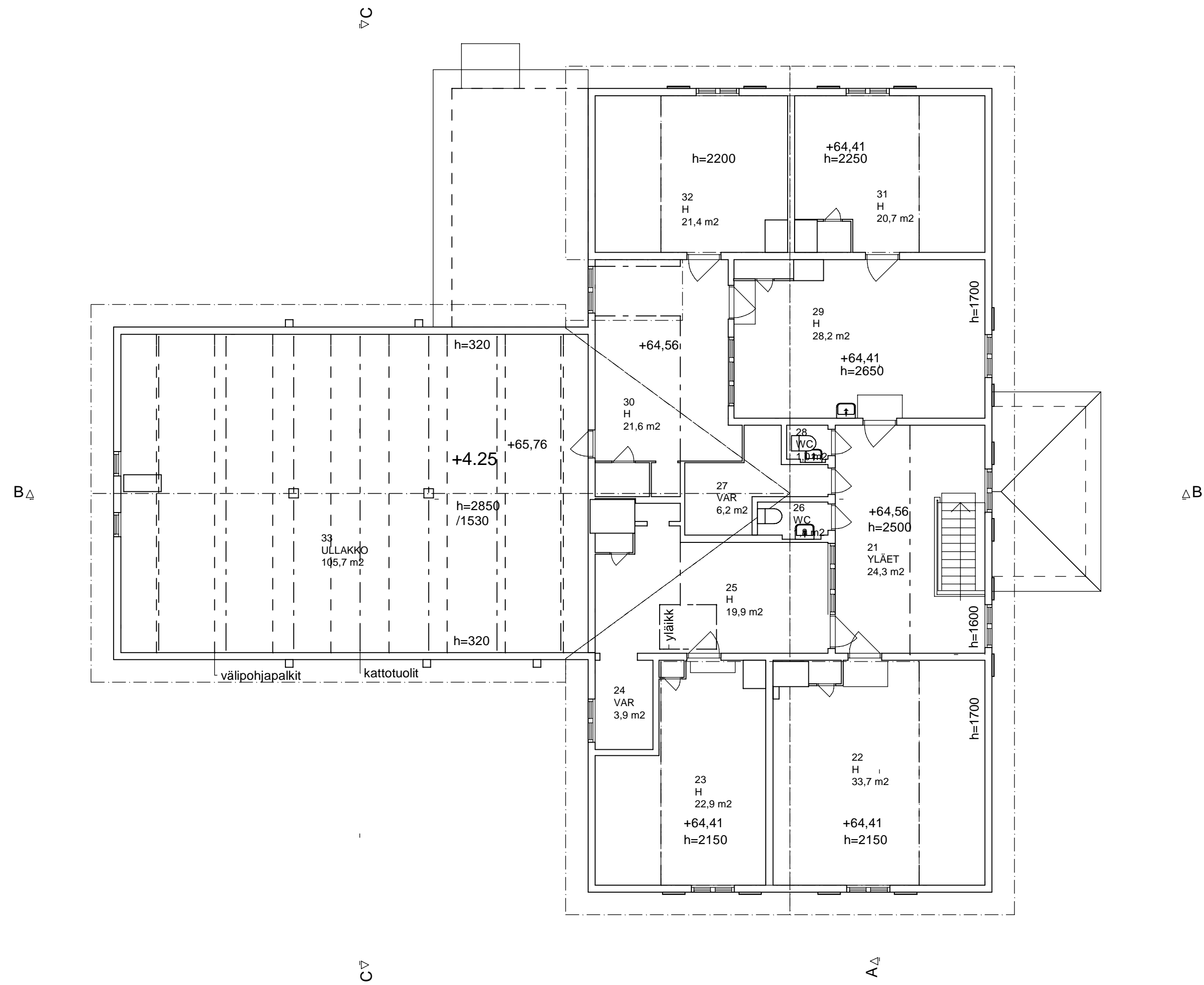
| | | | |
|---|--|----------------------|---|
| K.osa/Kylä Kellokoski | Kortteli/Tila 3:963 | Tontti/Rn:o 3:963 | Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten |
| Rakennustoimenpide MITTAUSPIIRUSTUS | Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS | | Juokseva n:o |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI | Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS 1 : 1000 | | Mittakaavat 1:100 |
| Suunnittelijan nimi, päädäys ja allekirjoitus Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-2790307 4.4.2005 | | | Muutos ARK - |



TOIMELA

P 2

| | | | |
|---|--|------------------------------|--|
| K.osa/Kylä Kellokoski | Kortteli/Tila | Tontti/Rin:o 3:963 | Viranomaisen arkkistointimerkintöjä varten |
| Rakennusvaihe MITTAUSPIIRUSTUS | Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS | | Juokseva n:o |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI | Piirustuksen sisältö 1. KERROS POHJAPIIRUSTUS | Mittakaavat 1:100 | |
| Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus Arkkititehtomisto Olli Kumpulainen Torpanie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-27903070 <i>Olli Kumpulainen</i> | Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero ARK | Muutos | |



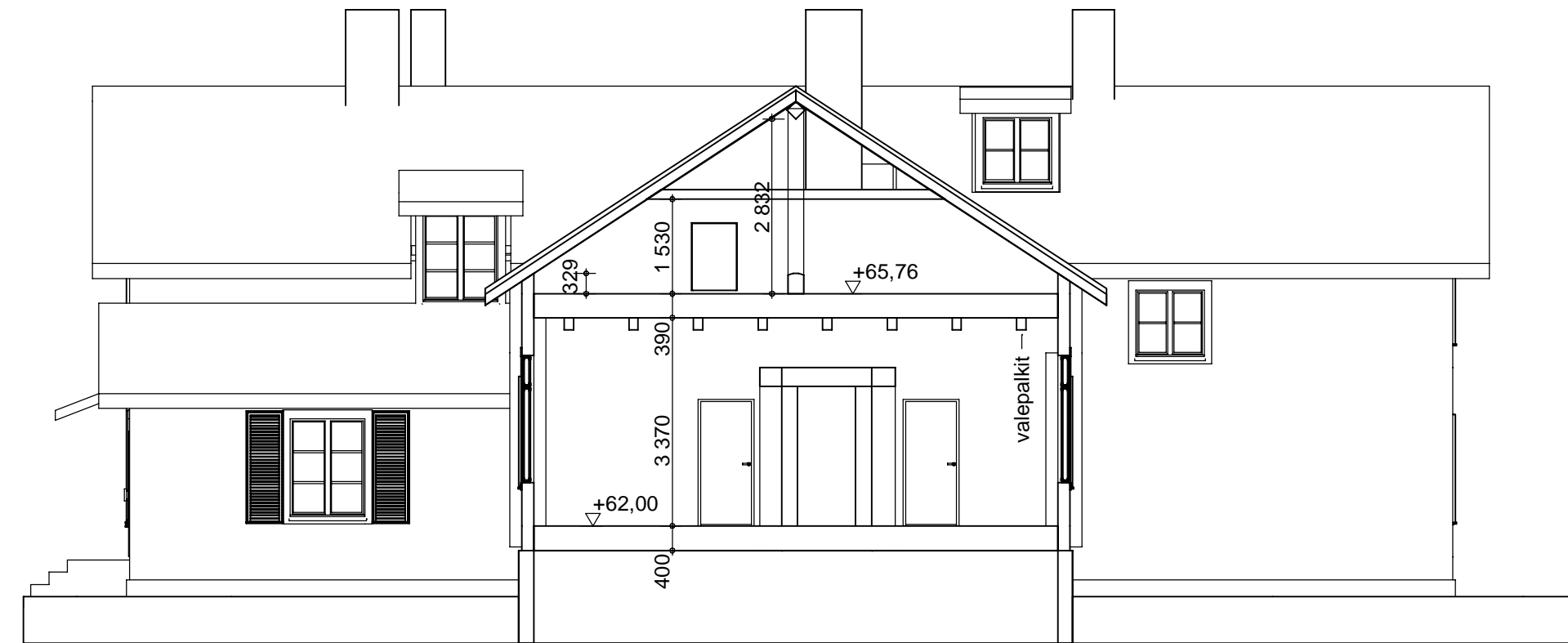
TOIMELA

P 3

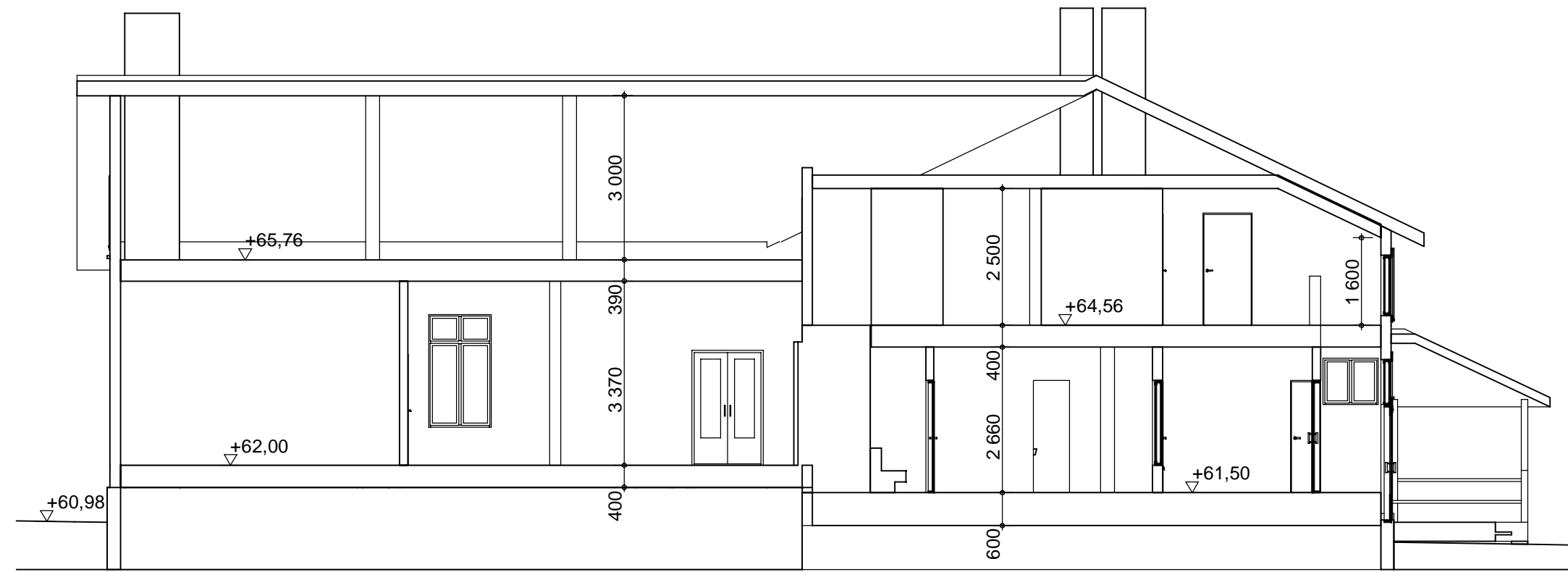
| | | | |
|--|--|------------------------------|--|
| K.osa/Kylä Kellokoski | Kortteli/Tila | Tontti/Rin:o 3:963 | Viranomaisen arkkitehtimerkintöjä varten |
| Rakennusvaihe MITTAUSPIIRUSTUS | Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS | | Juokseva n:o |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI | Piirustuksen sisältö 2. KERROS POHJAPIIRUSTUS | Mittakaavat 1:100 | |
| Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-27903070 4.4.2005 | Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero ARK | Muutos | |



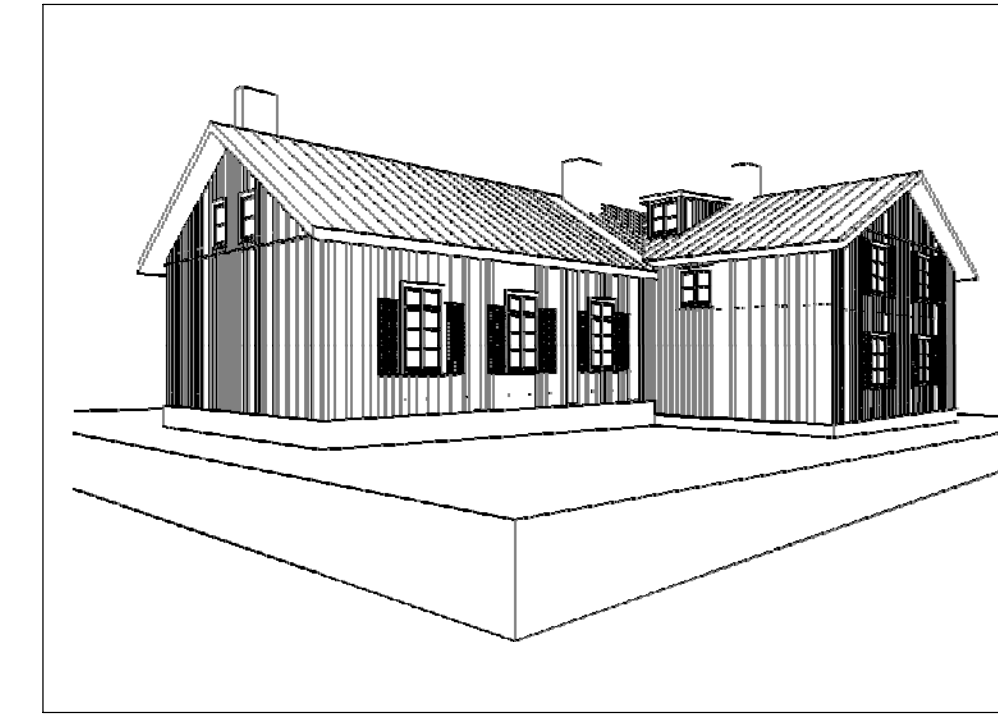
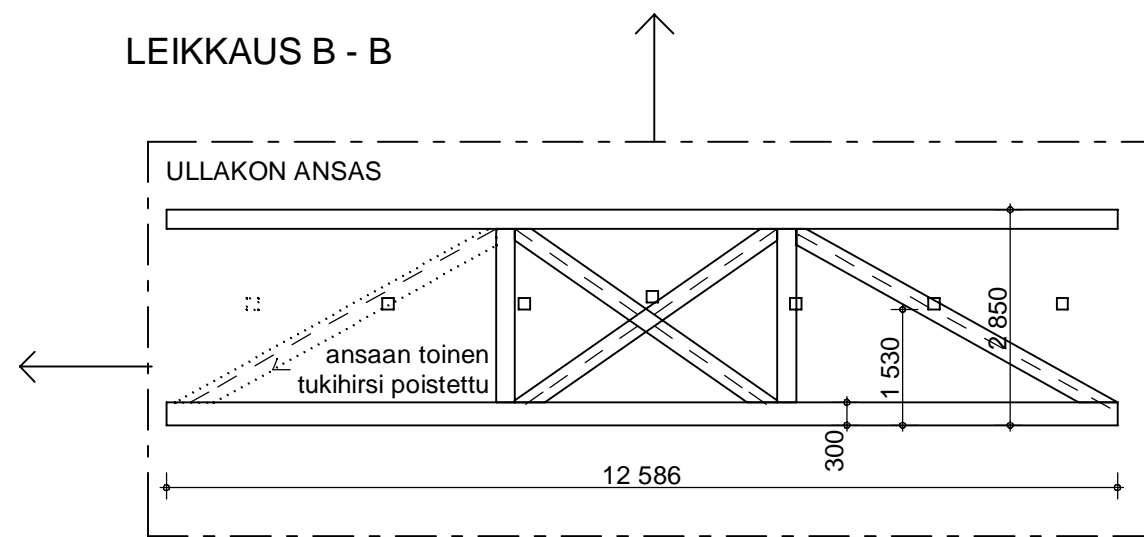
LEIKKAUS A - A



LEIKKAUS C - C

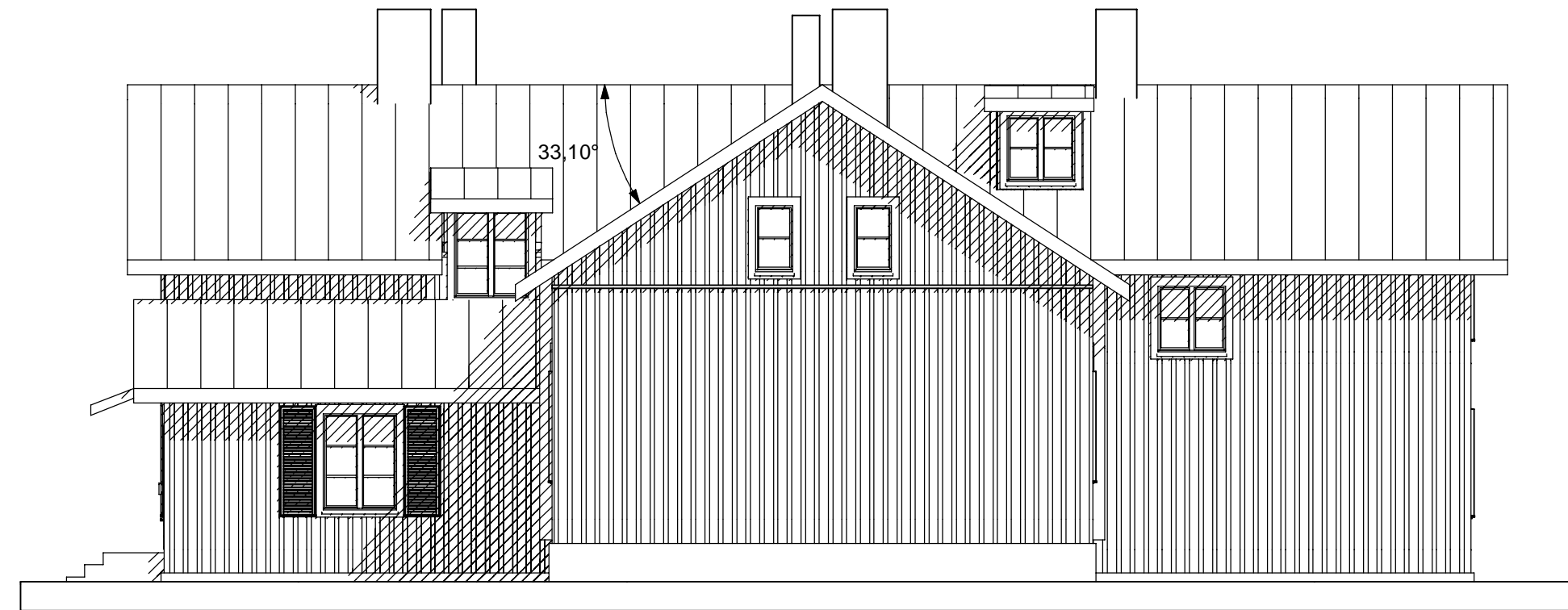


LEIKKAUS B - B



TOIMELA

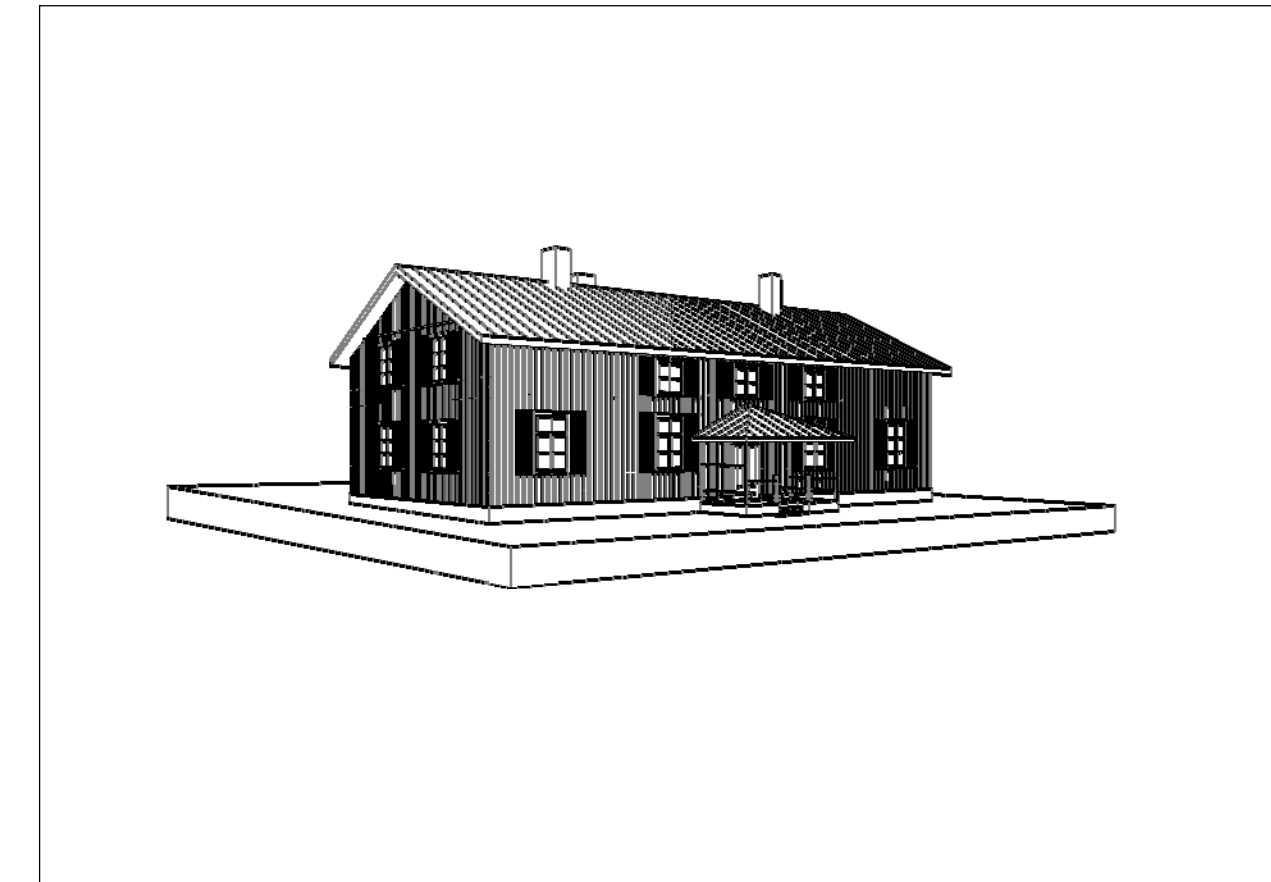
| | | | |
|---|--|------------------------------|--|
| K.osa/Kylä Kellokoski | Kortteli/Tila | Tontti/Rh.no 3:963 | Viranomaisen arkkitehtimerkintöjä varten |
| Rakennustoimenpide MITTAUSPIIRUSTUS | Piirustustyyppi PÄÄPIIRUSTUS | | Juokseva n:o |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI | Piirustuksen sisältö LEIKKAUKSET A-A , B-B JA C-C | Mittakaavat 1:100 | |
| Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus Arkkititehtimistö Olli Kumpulainen Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-27903070 4.4.2005 | Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero ARK | | Muutos |



POHJOISEEN



ITÄÄN

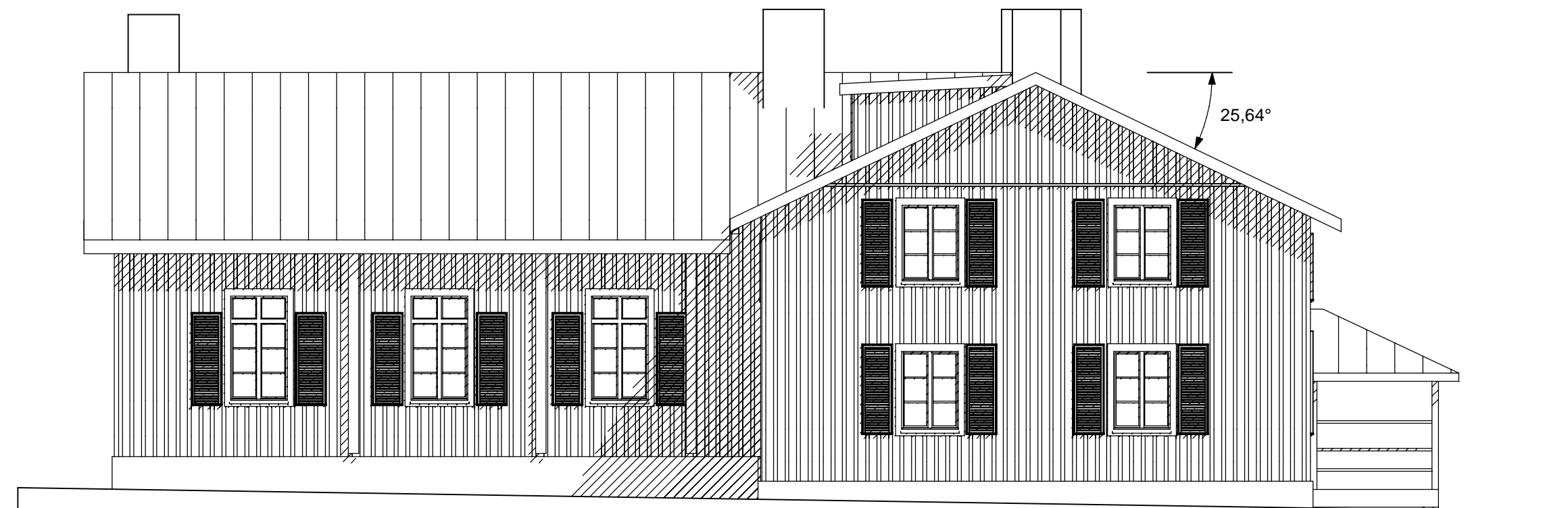


JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRISÄVYT:

1. KATTOHUOPA, MUSTA
2. SEINIEN LOMALAUDOITUS, PUNARUSKEA
3. BETONISOKKELIT MAALATTU RUSKEA
4. OVI- JA IKKUNAKARMIT JA PUITTEET, VALKOINEN
5. IKKUNALUUKUT, KELTARUSKEA



ETELÄÄN



LÄNTEEN

TOIMELA

| | | | | |
|---|---|-----------------------|---|-----|
| K.osa/Kylä Kellokoski | Kortteli/Tila | Tontti/Rin:o 3:963 | Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten | P 5 |
| Rakennustoimenpide MITTAUSPIIRUSTUS | Pääpiirustus | | Juokseva n:o | |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI | Pääpiirustus sisältö JULKISIVUT | | Mittakaavat 1:100 | |
| Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-27903070 4.4.2005 | Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero ARK | | Muutos | |

Kuntoarvio 25.5.2010
Toimelan talo
Toimelantie 1 Kellokoski

Toimelan talon kuntoa ja korjauskelpoisuutta arvioitiin silmämääräisesti rakenteita purkamatta tai lisää avaamatta.

Nimeän tässä kadun suuntaisen osan rakennuksesta päätaloksi ja takapuolen risteävän osan siipiosaksi.

Aikaisemmin avattujen kohtien ja nyt nähdyn perusteella esitän näkemykseni seuraavaa. Talon takana oleva risteävä siipiosa on hirsiseinien ja myös lattian osalta tuhoutunut korjauskelvottomaan kuntoon. Tuhon suurin syy on sisäpuolisen käytön tuottama pitkäaikainen kosteus, ja myöhemmin myös liitosalueen vesikattovuodot molempien jiirien kohdilla.

Ainoa vaihtoehto on siipiosan purkaminen ja uudelleen rakentaminen tai jättää rakentamatta. Kuitenkin tuhoutumatta on jäänyt iso osa siipiosan yläpohjan ja vesikaton rakenteita ja puutavaraa. Purkutyö tulee tehdä mahdollisimman paljon "käsityönä" ja ottaa terveet puutavarat talteen korjaustarpeiksi.

Päätalon ja siipiosan välinen liittymäseinä, noin 40 m², on tuhoutunut vesikaton vuodoista johtuen.

Päätalon rakenteista on noin 75 % säilynyt hyväkuntoisena. Alahirsien vaihtoa, eli kengitystä, tarvittaneen pari kierrosta sekä em liittymäseinän uusiminen.

Talo on rakennettu porakiviperustukselle, mutta kiven ja hirsiseinän saumaaminen rappauslaastilla on ollut alahirttä tuhoava toimenpide.

Kivijalka ja talo ovat pysyneet täysin ryhdissään joko hyvän maaperän, tai hyvin tehdyn perustamistyön ansiosta.

Myös jiirien alapuoliset lattia, väli- ja yläpohja on rakennettava uudelleen.

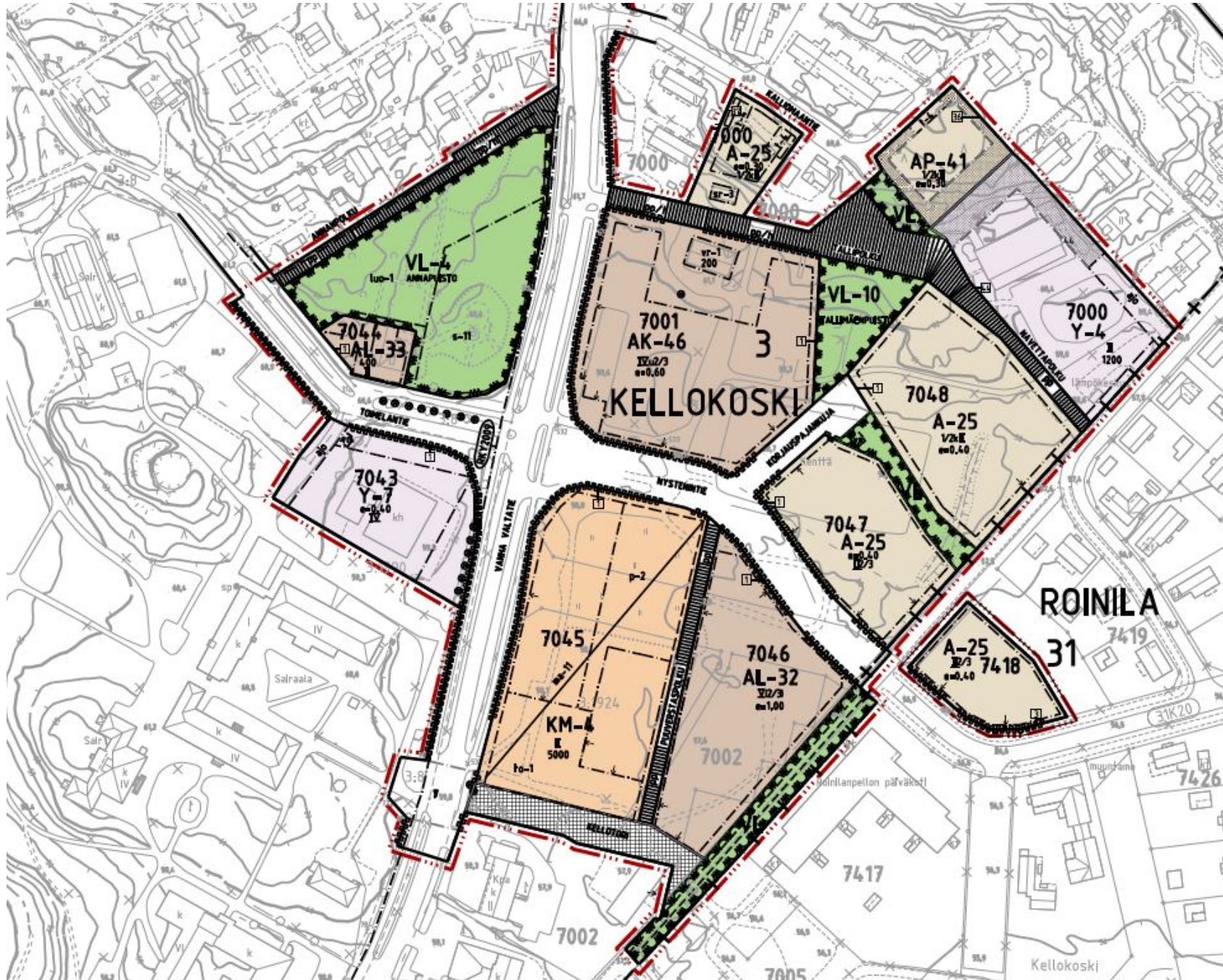
Sieni ja hyönteisvaurioita ei ollut huomattavissa muualla kuin muutenkin purettavilla alueilla.

Hirsipintojen sisäpuoliseen tasoittamiseen on käytetty savirappausta, jonka väri saattaa näyttää homeen aiheuttamalta. Sitä se ei ole, vaan savitasoitus päinvastoin torjuu homeita yms vaurioita.

Katselmuksen perusteella on helppo todeta rakennus päätalon osalta hallittavissa olevin kustannuksin korjauskelpoiseksi.

Korjaustapojen suunnittelussa olisi hyvä käyttää restaurointialaan perehtyneitä asiantuntijoita.

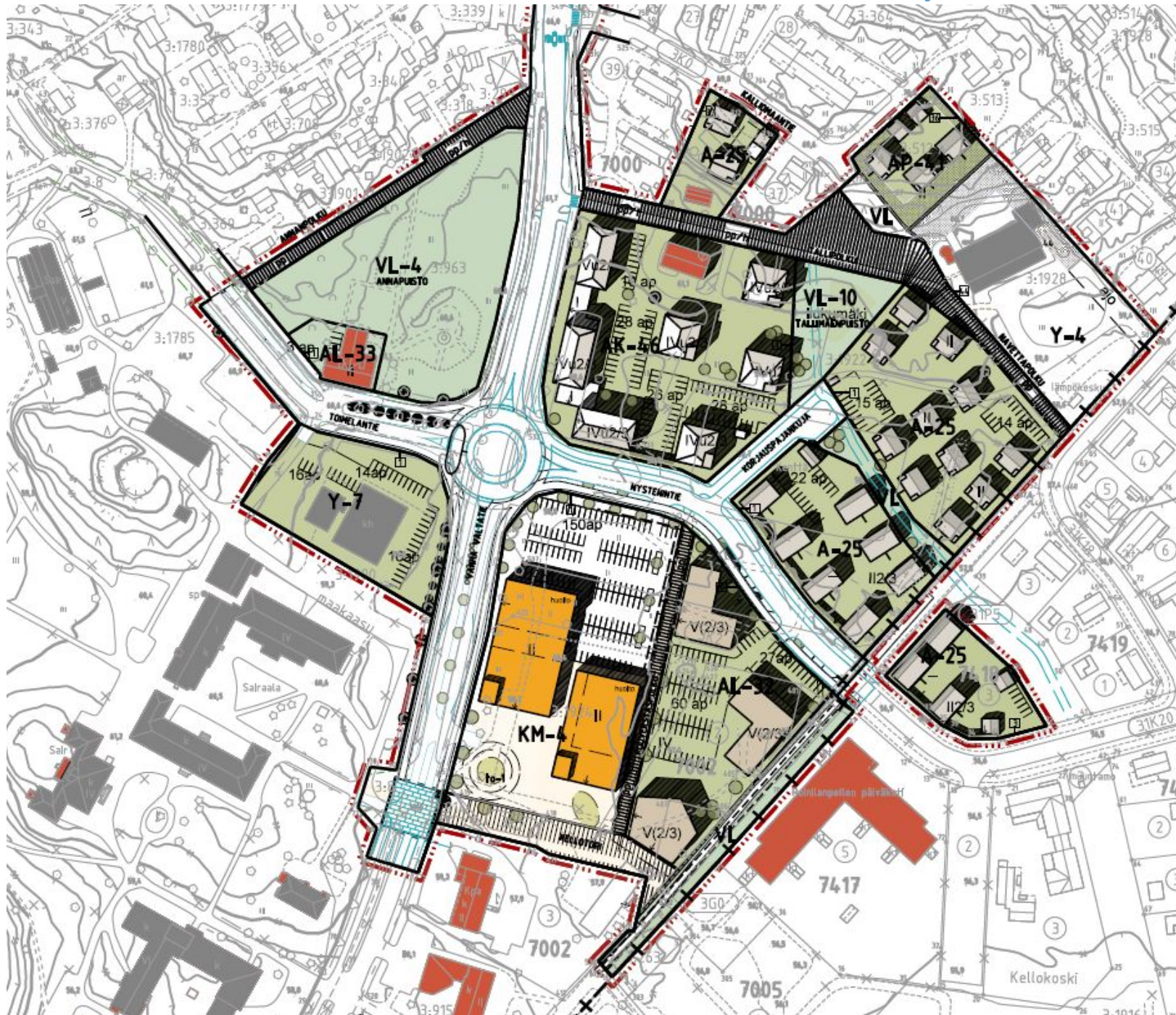
Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418



Kellokosken keskusta
Asemakaavaehdotus ote

22.5.2017

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418



Kellokosken keskusta
Havainnekuva
asemakaavaehdotuksesta

22.5.2017

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishojjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418



Kellokosken keskustan aluekuva kaavaehdotuksen ja nykytilan yhdistelmä.

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishojeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

KM-4

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liiketilojen rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45dB. Varastoalueet on sijoitettava rakennuksen sisälle. Liikennealueen puoleisissa julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Rakentamisen laadun tulee korostaa alueen merkitystä RKY alueen viereen sijoittuvan kuntakeskuksena.

Huoltopiha ja lastaustilat on erotettava muusta ympäristöstä kaupunkikuvalliseksi korkeatasoisin aidoin ja pääasiassa toteuttaa rakennusmassan sisälle. Maanalaiseen pysäköintiin tuleva luiska tulee olla upotettuna rakennusalan sisälle.

Korttelialueita varten on varattava autopaikkoja seuraavasti:
 -liiketilat 1 ap/ 35k-m²
 -maalaisessa (ma) pysäköinnissä autopaikkavaatimus on :
 -liiketilat 1ap/ 30k-m²
 -toimistotilat 1ap/ 70k-m²

Korttelialueen maanpäällinen pysäköintialue tulee jakaa istutuksiin ja reunakiveyksiin kohtuullisiin osiin jalankulkijoiden pääsyä kaupan oville tulee korostaa rakennusten reunamilla. Pysäköintialueelle sallitaan rakennettavan aluetta elävöittäviä vähäisiä ja korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja palvelevia rakennelmia, jotka lupavaiheessa esitetään asemapiirroksessa ja jotka rakennusvalvonta katsoo hyväksyttäväksi. Toiseen kerrokseen saadaan sijoittaa teknisiä tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. To-1 -merkintään rajautuva käyttötarkoitus on erikoiskaupan tilaa, liiketilaa tai kaupan tilaa, siihen ja Vanhaan valtatiehen liittyvästä julkisivusta 40% tulee olla näyteikkunamaisilla ikkunoilla aukotettu. Mainoksia saa olla 20 % aukotetusta pinta-alasta ja 20% umpijulkisivun alasta. Pääsisäänkäynti tulee sijaita to-1 rajauksen alueella.

Kaupan kortteli on Kellokosken keskustan keskeinen kortteli, jonka toteuttaminen vaatii yhteistyötä rakennusvalvonnan ja rakennuttajan/rakentajan kanssa. Pääpiirteissään toteuttamisen tavoitteet on kerrottu tässä rakentamistapaohjeessa.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY-alueen, Kellokosken sairaalan) rakennuksilla tulee olla merkittävä vaikutus rakennusten väriyteen ja julkisivuihin. Massoitukseltaan rakennukset voivat olla normaaleja kaupan rakennuksia, hillittyjä ja linjakkaita. Mainontaan käytettävää pinta-alaa on rajoitettu, koska julkisivun ulko- ja sisäpuolen välillä tulee olla visuaalinen yhteys.

Erikoiskauppaa on mahdollistettu kortteliin ja sen tulee sijaita to-1-alueeseen liittyvän alueen julkisivussa. Torimaisen (to-1) alueen pintamateriaalien ja suunnittelun tulee olla laadukasta ja liittyä poikittaiseen Kellotoriin saumattomasti, hulevesien hallinta viivytysaltaita sallitaan alueella. Vesihuollon yleissuunnitelman yhteydessä tarkennetaan pinta-alatarpeita ja maaperän rajoitteita.

| KM-4 -kortteli | | |
|------------------------------|---|---|
| Ulkoalueet | | |
| Aidat | Katualuetta rajaavat aidat | Kadun varteen saa rakentaa rakennukseen sopivan aidan peittämään huoltoajoa. Kulmaan tulee toteuttaa puuistutuksia aidan syvennykseen. Katualueita rajaavan aidan enimmäiskorko on 2,8m. |
| | KM-kortteli ja kevyen liikenteen väylä | Tonttien välille saa rakentaa kaupan korttelia ja AL-korttelia erottavan puurakenteisen tai rakennuksiin soveltuvan aidan max1400 mm korkeana vain toiselle puolelle kevyenliikenteen väylää. Tonttien välisen aidan korvaamista istutuksilla osittain tai kokonaan suositellaan. |
| | Varastointi | Pääasiallinen varastointi tulee sijoittaa rakennuksen sisälle, huoltopihalla ei saa varastoida pysyvästi. Vanhan valtatiehen puolelle ei saa näkyä huoltopihaa. |
| Puuistutukset | Pysäköintialueelle tulee sijoittaa puita pysäköintikampojen päätyihin ja kevyen liikenteen reitin varteen. 1 puu jokaista alkavaa pysäköintikampaa kohden. Nystenintien reunaan tulee istuttaa 200 m ² kohden. Vähintään yhden puun tulee olla havupuu. Istutettaessa lehtipuutaimien tulee olla vähintään 2 m mittaisia - havupuutaimien tulee olla vähintään 1,5 m. Suositeltavampia lajeja ovat pienikokoiset puut ja puumaiset pensaat, kuten mm. tuomet, pihlajat, mongolianvaahtera, koristekirsikat, omena-puut, syreenit ja tuomipihlajat. Havupuiden käyttöä suositellaan elävöittämään myös talvista maisemaa esim havu. | |
| Maastonmuotojen muokkaaminen | Maaston muokkauksista tulee esittää leikkauskuvat jossa näkyvät naapurirakennusten lattiakorot (tai rakentamattomien tonttien keskikorot), jotta kohtuuttomilta maanmuokkauksilta vältytään. Maiseman tulee säilyä laskevan peltomaiseman kaltaisena. | |
| Autopaikat, liittymä | Liittymä korttelin huoltoliikenteelle ja pysäköinnille tulee järjestää Nystenintien kautta. | |
| to-1 | Toritoimintaan liittyvää pysäköintiä saa osoittaa 5% korttelin kokonaispysäköinnin alasta tälle alueelle. Alueen pintamateriaalien tulee olla laadukkaita Pääsisäänkäynnit tulee toteuttaa to-1 alueeseen sivuavasta julkisivusta. Hulevesien viivyttämistä paikallisesti suositellaan toteutettavan laadukkailla materiaaleilla tällä alueella. Esim kivi- ja kasvillisuusryhmien toteuttamisella painanteisiin alueen toimintaan liittyen. | |

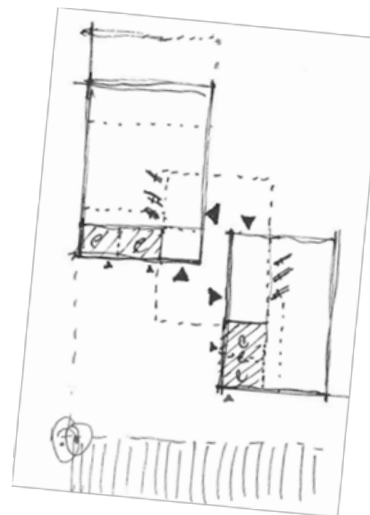
Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishojeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

| Rakennuksen ominaisuudet KM-4 kortteli | |
|---|--|
| Julkisivut | Julkisivun mainontaa saa olla näyteikkunoista 20% ja umpijulkisivusta 20%. Näyteikkunamaista pinta-alaa tulee olla 40% julkisivusta. |
| Tekniset tilat | Teknisiä tiloja saa liittää rakennuksen nurkassa olevan mainostornin yhteyteen, ylimmän kerroksen yläpuolelle. |
| Kattomuoto ja mainostorni | Rakennukset voivat olla tasakattoisia. Kuutiomainen mainostorni on sallittu rakennuksen kulmassa. |
| Sokkeli | Sokkelin näkyvän osan korkeuden tulee olla 300-800. |
| Alueleikkaus ja harjakorkeus | Rakennussuunnitelmasta tulee tehdä alueleikkauspiirros, jossa näkyy RYK-rakennusten ja Nystentien pohjoispuolen rakennusten lattiakorko (tai arvioitu korko taso) ja harjakorkeus. Vierekkäisten rakennusten korkeus tulee KM-korttelissa olla sama ja pysyä kohtuullisina RYK-alueen rakennuksiin nähden, rakennusvalvonta ohjaa korkeusasemia. |
| Mainospylväät | Kortteliin ei sallita mainospylväitä. |
| Mainosvaloseinä | Torinpuoleiselle seinälle, voi toteuttaa julkista toimintaa palvelevan mainosseinän, johon toteuttaa julkista yhteisöllistä toimintaa palvelevan screenin (näyttämöseinän). |



Kuvassa on Vanhan valtatie katunäkymä korotetun ylityspaikalta; näkymä kohti kaupan korttelia (koilliseen). Mahdollisen mainosvaloseinän paikka on osoitettu sinisellä nuolella.

Kaupan sisääntulon sijoittuminen suhteessa erikoiskauppaan (vier. luonnoskuva). Hyvin toteutettuna on saatavissa kaupallisen sisä- ja ulkotilan luontevaa lomittumista toisiinsa.



AK -46 kortteli (yllä)

Kerrostalokortteli Vanhan valtatie itäpuolella, jossa katulinjaan kiinni rakentaminen on kyläkuullisesti tavoiteltavaa sekä Vanhan valtatie, että Nystenintien kohdalla. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa kasvillisuudella jaksoteltuna pienemmissä kokonaisuuksissa (12-28 paikkaa). Maanalainen pysäköinti pykälän §5 mukaisesti mahdollista. Vanhan valtatie pohjoisempi osa on korttelin kohdalla korkeammalla kuin korttelin 7001 korttelin maanpinnantaso.

Matalammilla yhteis- tai liiketiloilla tulee jaksottaa korkea rakennusmassaa katujen varsilla, pihan suojauksen kannalta toteutettava. Pistemäiset kerrostalot ovat tavoiteltavia korttelin sisäosassa ja Korjauspajankujan ja Nystenintien kulmassa. Korttelissa oleva Korjauspajan rakennus (vr-1 merkintä) Osoittaa, että vanha rakennus on kyläkuullisesti arvokas ja sillä on käyttöarvoa, sitä voi käyttää esim. varastona tai toiminnallisena pajana. Mutta sen voi muodoltaan samankaltaisena toteuttaa uudisrakennuksena.

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

AK-46

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Rakennusten maantasokerrokseen saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja, joita tulee rakentaa vähintään 30% maantasokerroksen kokonaiskerrosalasta. Kadunvarren julkisivujen ikkunakenttien tulee olla liiketiloissa yhtenäisiä ja lähes kerroksen korkuisia.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylitävä osa, hissiku asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Vanhan valtatieen länsipuolella olevan RKY -alueen (rakennetun kulttuuriympäristön) rakennuskannan ja mittasuhteiden tulee vaikuttaa alueen ilmeeseen. Alueella tulee mukailla klassista arkkitehtuuria. Kadun puolella parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja lasitettuja tai ranskalaisia parvekkeita. Matalammat rakennuksen osat ovat mahdollisia, niiden on sovittava arkkitehtuuriltaan päärakennuksiin.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Kattomuotona tulee käyttää aumakattoa, johon saa harkittuihin paikkoihin avata ns. kattolyhtyjä ullakkokerroksen ikkuna-aukoiksi. Matalammat rakennukseen liittyvät osat voivat olla kattomuodoltaan rakennukseen soveltuvia pulpettikattoisia tai tasakattoisia osia.

Rakennusten oleskelu- ja leikkipaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Kevyen liikenteen liittyminen sallittu liittymäkieltoalueelta korttelin sisälle Nystenintien puolelta.

Korttelit tulee liittää kaukolämpöverkkoon MRL:n 57:n mukaisesti. Lisää määräyksiä § 1,2,3,4,5,6,7,8.



Korttelin AK-46 rakennukset muodostavat parin Kellokosken sairaalan aumakattoiselle rakennusryhmälle.



Uusitalon juhlasalin (yllä) arkkitehtuuri on Kellokosken sairaalan RKY-alueella.

Keskitalon julkisivua ja aumakaton muotoa. (oik)

Kuvat Ark-byroo, RHS 2013



| AK-46 –kortteli Rakennuksen ominaisuudet | |
|--|--|
| Räystäät | Rakennuksissa tulee olla riittävät räystäät. Piitotetut rännit mahdollisia lyhyträystäiden toteutuessa. |
| Tekniset tilat | Tulee sijoittaa rakennuksen kattorakenteiden sisälle. |
| Kattomuoto | Kattomuoto tulee olla aumakatto, matalissa liittyvissä osissa pulpettikatto tai tasakatto. Kattolyhydyt sallittuja sisäpihan ja Nystenintien puolella. |
| Kattomateriaali ja väri | Tummanharmaa tai musta tai kupari saumapeltikatto on sallittu. Kattoon saa integroida pinnan suuntaisia aurinkopaneeleita/-keräimiä. |
| Julkisivumateriaali ja väri | Rapattu vaalea muuraus (väri RKY alueelta) tai liittyvät osat, sekä ensimmäisen kerroksen osia punatiilimuuraus. Puutalojen julkisivut tulee olla tasaisen kaltaisia (esim. rimalaudoitus). |
| Ikkuna-aukotus | Klassista yksinkertaistettua aukotusta tulee suosia. Vaihtelevaa ikkunakoko sallittu suurimmissa tiloissa, aukotus tulee olla rauhallista. Tuuletusikkunat pystysuuntaisia ja niiden tulee liittyä aukotukseen. Liike- tai yhteistilojen ikkunoiden tulee avautua kadulle päin ja olla yhtenäisiä ikkunakentältään, kuten juhlasalissa (Uusitalo, kuva). |
| Parvekkeet | Vanhan valtatieen puolella ei sallita ulokkeellisia parvekkeita. Sisäpihan puolella on myös yhtenäiset ulokkeelliset parvekkeet ilman lasitusta sallittuja. Pinnakaiteita tulee suosia toteutuksessa. Parvekkeet tulee toteuttaa lasitettuna kadunpuolella. |
| Sokkeli | Sokkelin näkyvän osan korkeuden tulee olla 500-800. Rakennusvalvonnan ohjauksessa maastomuodoiltaan jyrkimmissä kohdissa voi sokkelikorkeus olla max.1200 mm. |
| Lattian korko | Asuinrakennuksen 1. kerroksen lattiapinta vähintään 80 cm (keskimäärin) viereistä kadun pintaa ylempänä kadun puoleisten kulmapisteiden keskiväliltä kohtisuoraan kadun keskilinjaan mitattuna. Estettämyys tulee toteutua sisääntuloissa. |
| Alueleikkaus ja harjakorkeus | Rakennussuunnitelmasta tulee tehdä alueleikkauspiirros, jossa näkyy RYK-rakennusten ja Nystentintien pohjoispuolen rakennusten lattiakorko (tai arvioitu korko taso) ja harjakorkeus. Harjakorkeus tulee olla sama ja pysyä kohtuullisina RYK-alueen rakennuksiin nähden, rakennusvalvonta ohjaa korkeusasemia. |
| Nurkkatorni pistetaloissa | Nurkkatorni pistemäisissä taloissa on mahdollinen, kun se toteutetaan isoilla ikkuna-aukoilla alueen ilmettä korottavalla yhtenäisellä tavalla. |
| Jätehuoneet/-rakennus | Rakenteelliset jätesuojat suositeltavia, mikäli rakennetaan pihalle jäterakennus, siihen tulee liittää muitakin toimintoja esim. pyörän säilytystä. |

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishojeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

AL-32

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa asuin kerrostaloja. Kellotorin viereen rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee 1. kerrokseen rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään 50% kerrosalasta. Maantasokerroksen ikkuna-aukoitus tulee olla koko kerroksen korkeista. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla korkeampi normaali kerroskorkeutta.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävä osa, hisskullut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtalmistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.

Katosten liittyminen julkisivuihin ja muuhun korttelialueeseen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan.

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Vanhan valtatie suuntaan olevien parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja sisäänvedettyjä tai ranskalaiset parvekkeita.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Oleskelupaikat tulee sijoittaa sisäpihan puolelle. Julkisen puiston sijainti korttelin vieressä pienentää leikkipaikkatarvetta.

Korttelit tulee liittää kaukolämpöverkkoon MRL:n 57:n mukaisesti. Lisää määräyksiä § 1,2,3,4,5.

KORTTELEIHIN LIITTYVÄT PYKÄLÄT:

Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin liittyvät pykälät:

- 1 § Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
 A - korttelialueet
 pienkerrostalot:
 -1 ap / 90 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto
 asuinpienkerrostalot/rivitalot:
 -1 ap / 90k-m² tai vähintään 1.2 ap /asunto
 AL- ja AK - korttelialueet:
 -1ap/90 k-m² tai 1 ap / asunto
 -1 ap /50 k-m² liikekerrosalaa
 Y-korttelialueet
 -1 ap/100 k-m²
- 2 § Hulevesien muodostumisen vähentämistä ohjataan vettä läpäisevän pintamateriaalin käyttöön pihilla (sorapinnhuokoinen asfaltti, betoninen reikäkiveys 30 % peitetystä pinta-alasta).
- 3 § Jokaisen tonttiliittymän yhteyteen on istutettava puu, esim. pihlaja tai mongolianvaahtera, joka ei kasva kohtuuttoman korkeaksi.
- 4 § Katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa.
- 5 § AK ja AL-korttelialueilla autopaikat voi toteuttaa maanalaisina ja ne saadaan sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Kortteleissa saa rakentaa kerrosalan lisäksi pysäköintihallin maantasoisien pihan alle. Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja korkeusasemaan soveltuena.
- 6 § Kattolyhdyt, joista ullakkohuoneistoihin saadaan luonnonvaloa, on oltava muodoltaan vertikaaleja ja samanmuotoisia.
- 7 § Kattomuoto tulee olla harja- tai aumakatto tai epäkeskeinen harjakatto on mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suunnataan katualueelle. Matalampien rakennuksen osien kattomuotona puipettikatto.
- 8 § Pistemäisten talojen kattomuoto tulee olla pääasiassa aumakatto, epäkeskeinen harjakatto mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suunnataan katualueelle. Nurkalla sallitaan nouseva kerroksen osa arkkitehtuurin soveltuvana osana.

| AL-32 –kortteli Rakennuksen ominaisuudet | |
|--|--|
| Räystäät | Rakennuksissa tulee olla riittävät räystäät, jotka ulottuvat seinälinjan yli, mikäli ei ole kyse tasakattoisesta rakennuksesta tai piiloränneistä. |
| Tekniset tilat | Tulee sijoittaa rakennuksen kattorakenteiden sisälle. |
| Kattomuoto | Kattomuoto tulee olla aumakatto, harjakatto tai epäkeskeinen harjakatto. |
| Kattomateriaali ja väri | Tummanharmaa tai musta tai kupari saumapeltikatto on sallittu. Kattoon saa integroida pinnan suuntaisia aurinkopaneeleita. |
| Julkisivumateriaali ja väri | Rapattu vaalea muuraus (väri RKY alueelta) tai liittyvät osat, sekä ensimmäisen kerroksen osia punatiilimuuraus. Puutalojen julkisivut tulee olla tasaisen kaltaisia (esim. rimalaudoitus). |
| Ikkuna-aukotus | Klassista yksinkertaistettua aukotusta tulee suosia. Vaihtelevaa ikkunakoko sallittu suurimmissa tiloissa, aukotus tulee olla rauhallista. Tuuletusikkunat pystysuuntaisia ja niiden tulee liittyä aukotukseen. Liike- tai yhteistilojen ikkunoiden tulee avautua kadulle päin ja olla yhtenäisiä ikkunakentältään, kuten juhlasalissa (Uusitalo). |
| Parvekkeet | Sisäänvedetty ja lasitettu parveke on sallittu. Sisäpihan puolella myös yhtenäiset ulokkeelliset parvekkeet ilman lasitusta sallittuja. Pinnakaiteet mahdollisia. |
| Sokkeli | Sokkelin näkyvän osan korkeuden tulee olla 500-800. Rakennusvalvonnan ohjauksessa maastomuodoiltaan jyrkimmissä kohdissa voi sokkelikorkeus olla max.1200 mm. |
| Lattian korko | Asuinrakennuksen 1. kerroksen lattiapinta vähintään 80 cm (keskimäärin) viereistä kadun pintaa ylempänä kadun puoleisten kulmapisteiden keskiväliltä kohtisuoraan kadun keskilinjaan mitattuna. |
| Alueleikkaus ja harjakorkeus | Rakennussuunnitelmasta tulee tehdä alueleikkauspiirros, jossa näkyy RYK-rakennusten ja Nystentintien pohjoispuolen rakennusten lattiakorko (tai arvioitu korko taso) ja harjakorkeus. Harjakorkeus tulee olla sama ja pysyä kohtuullisina RYK-alueen rakennuksiin nähden, rakennusvalvonta ohjaa korkeusasemia. |

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

| AL-32 kortteli | | |
|------------------------------|---|--|
| Oleskelupihat | | |
| Aidat | Katualuetta rajaavat aidat | Kadun varteen voi rakentaa puurakenteinen aita ainakin niille tontin rajoille, joiden vierellä ei ole rakennusta. Katualueita rajaavan aidan enimmäiskorkeus on 220 cm. Katualueen kevyen liikenteen reittiin saa liittyä tonttiliittymän lisäksi kahdesta kohtaa. Katualuetta rajaamaan tulee tehdä viheraita tai rakennustapaan sopiva aita. |
| | KM-kortteli ja kevyen liikenteen väylä | Korttelin reunoille saa rakentaa aidan kaupan korttelin puolelle, kevyenliikenteen reittiin saa liittyä kahdesta-kolmesta kohdasta korttelia., kaupan korttelia ja AL-korttelia erottavan puurakenteisen tai rakennustapaan sopivan aidan max1400 mm korkeana. |
| | Tonttien väliset aidat | Tonttien välisen aidan korvaamista istutuksilla osittain tai kokonaan suositellaan tonttien välille, tonttien välisen aidan maksimikorkeus 1200 cm. Avoimat näkymät toivottavia Roinilanpellonpuistoa kohti, istutukset ryhmittäisiä. |
| Puuistutukset | Vähintään 1 puu jokaista alkavaa tontin 400 m2 kohden. Vähintään yhden puun tulee olla havupuu. Istutettaessa lehtipuutaimien tulee olla vähintään 2 m mittaisia - havupuutaimien tulee olla vähintään 1,5 m. Pihalle tulee toteuttaa puista ja pensaista koostuvan viherryhmän. Tontin rajalle ei tule istuttaa suurikokoisiksi kasvavia puita. Suosittelavampia lajeja ovat pienikokoiset puut ja puumaiset pensaat, kuten mm. tuomet, pihlajat, mongolianvaahtera, koristekirsikat, omena-puut, syreenit ja tuomipihlajat. Havupuiden käyttöä suositellaan elävöittämään myös talvista maisemaa. Havupuidenkin kohdalla on kiinnitettävä huomiota kasvin lopulliseen kokoon. | |
| Maastonmuotojen muokkaaminen | Maaston muokkauksista tulee esittää leikkauskuvat jossa näkyvät naapurirakennusten lattiakorot (tai rakentamattomien tonttien keskikorot), jotta kohtuuttomilta maanmuokkauksilta vältytään. Maiseman tulee säilyä pääosin avoimena. | |
| Liittymät ja pysäköinti | Asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin liittyvissä pykälissä. | |
| | Tonttiliittymän leveys on oltava riittävä liikennöintiin (yli 5m). Tonttiliittymiä suunniteltaessa tulee huomioida riittävät näkemäalueet. Tonttiliittymien sijaintien tulee noudattaa kunnallistekniikan suunnitelmaa, perustelluista syistä vähäisiä poikkeuksia voidaan hyväksyä. Tontilta voidaan liittyä hallituissa paikoissa kevyenliikenteen reitille kävely-yhteydellä. | |
| Jätehuoneet/-rakennus | Rakenteelliset jätesuojat suositeltavia, mikäli rakennetaan pihalle jäterakennus, siten tulee liittää muitakin toimintoja esim pyörän säilytystä. Tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuuriin. | |



Kortteleiden koordinaatiston muutos tapahtuu korttelin AL-32 eteläisimmän rakennuksen kohdalla. Rakennukseen tulee toteuttaa liike ja yhteistilaa ensimmäiseen kerrokseen.

Näkymä lounaasta sairaalan puolelta keskustan kaava-alueelle.

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishojheet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

AL-33

Asuin- ja liiketilojen korttelialue, Toimela.
 Alueelle voidaan rakentaa rakennusmuodoltaan, korkeudeltaan materiaaleiltaan Toimelan rakennusta jäljittelevän rakennuksen. Rakennuksen maantasokerrokseen pitää rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään 30% kerrosalasta. Liike- ja toimistotiloja tulee rakentaa Toimelantien puoleiseen rakennusmassaan.

Tontille saa rakentaa toteuttaa maantasopysäköintiä, ei katoksia, rajatusti vähintään 1ap/ 90km2 asuinhuoneistoissa. Liiketilojen pysäköinti voidaan osoittaa kadunvaren pysäköintinä.

Pääjulkisivun katos tulee toteuttaa alkuperäistä noudattaen. Koko rakennus tulee toteuttaa kyläkuvallisesti laadukkaana alkuperäistä rakennusta kunnioittavana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan. Ikkunajako voi poiketa alkuperäisestä rakennuksesta vähäisesti. Osa ikkuna-aukotuksista voidaan muuttaa pihalle avattavaksi pari-ikkunaksi.

Rakennukseen tulee toteuttaa useamman asunnon suojatulla yhteispihalla. Kortteli rajautuu julkiseen puistoon, piha-alueen rajaus on mahdollista toteuttaa kasvillisuudella, tai rakennukseen soveltuvalla puurimoitetulla aidalla, jonka väri tulee olla päärakennuksen värinen.
 Lisää määräyksiä § 2.



Toimelan mittapiirustukset; Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen, 2004

Ranskalaisten parvekkeiden mahdollinen sijainti sinisellä nuolella.

Toimelan rakennus 1950-luvulla

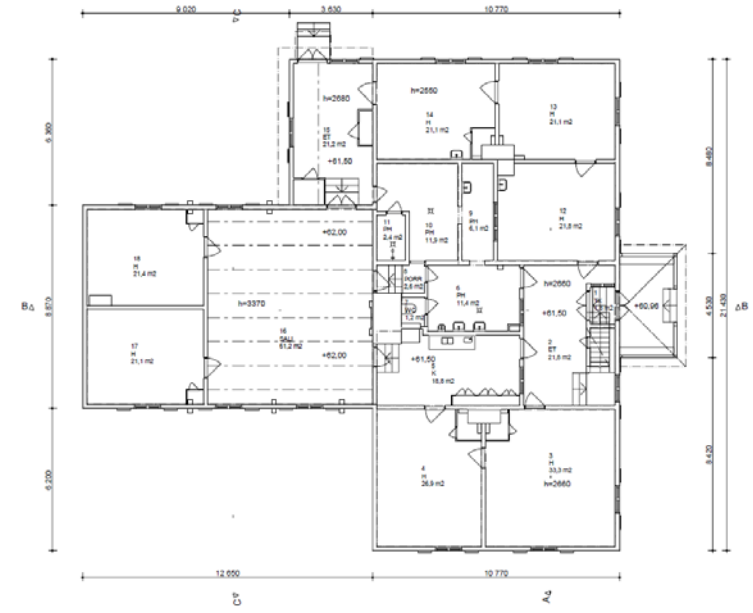
Toimelan rakennus on kyläkuvallisesti tärkeä, se säilytetään kaavassa muotona ja toiminnallisesti siihen sallitaan toteutettavan asuntoja ja liiketiloja kadunvarteen. Rakennuksen siipiosa on kunnoltaan heikompi, kuin kadunpuoleinen osa. Rakennus on hirsirakenteinen.

Väritys on mahdollista toteuttaa alkuperäisenä vaaleahkona ruskeine ikkunaluukkuine nykyisen pinkin värityksen sijaan. Ikkunaluukkujen toteuttaminen ei ole välttämätöntä.

Porakiviperustukset tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, kivijalka on hyvässä kunnossa.

Rakennuksen länsipuolelle voi osoittaa yhteistä pihaa asunnoille, parvekkeita ei saa toteuttaa. Ranskalaisia parvekkeita rakennuksen siiven länsipuolelle on aukotukseen mahdollista toteuttaa. Liiketilojen pysäköinti voidaan osoittaa kadunvarteen.

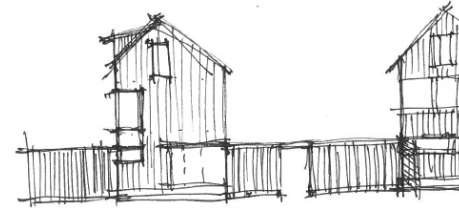
Maakuntamuseolle osoitetaan lausunto-oikeus rakennuslupavaiheessa.



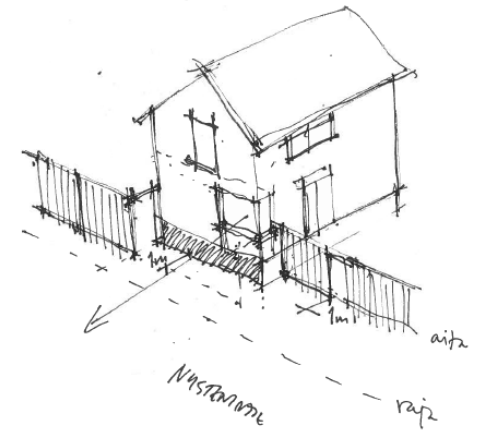
Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

A-25

Asuinrakennusten korttelialue.
 Pienkerrostalojen tai rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tai erillispientalojen alue.
 Alue voidaan toteuttaa osin kerros- ja osin pientalokortteleina.
 Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ-, liike- tai yhteistilaa korkeintaan 5 % rakennuksen kerrosalasta. Tilaan tulee olla oma sisäänkäynti kadulta ja sen on liityttävä asuntoon sisäisellä yhteydellä. Työ-, liike- tai yhteistilaa saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.
 Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta lasikatteista tilaa tai muita kuin asuinhuoneita sisältäviä piharakennuksia.
 Ensimmäisen kerroksen lattian korkeusasema tulee olla 0,8 m viereisen kadun pinnan tasoa korkeammalla. Rakennukset tulee julkisivun- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
 Lisää määräyksiä § 1, 2, 3 ja 4.



Aidan suhde rakennuksiin on esitetty luonnoksissa.



Maantasokuva Kellokosken keskustan maastomallista Nystenintietä pitkin kiertoliittymälle (länteen) päin. Rakennusten päädyt ovat kohti katua, aitarakenteilla katunäkymä tiivistyy.

| | | | |
|--|---------------|---|--|
| Korttelit 7418,7047,7048,7000 | | A-25, Asuinrakennusten korttelialue. Lisäksi pykälät § 1,2, 3, 4 | |
| Kattomuoto Kattokulma ja Harjansuunta | | Sallittuja kattomuotoja ovat harjakatto, pulpettikatto, epäkeskeinen harjakatto. Kattomuotona suositellaan käytettävän ensisijaisesti harjakattoa. Räystäiden on suositeltavaa ulottua vähintään 500 mm seinälinjan yli. | |
| Rakennusten sijoittelu | | Harjan tulee olla kohtisuoraan Nystenintien suuntaa vasten. | |
| Muoto ja Ulokkeet | | Rakennukset ovat pääasiassa suorakaiteen muotoisia. Aumakattoisia ikkunallisia ulokkeita voi käyttää sisäpihan puolella. Kadunpuoleiset ulokkeet voivat olla 1m syvyisiä maksimissaan ja ne saa rakentaa rakennusalanrajan kadun puolelle. Päämassan tulee olla kiinni rakennusalueen rajassa. | |
| Julkisivu | pääväri | Julkisivuissa tulee käyttää yhtä päävärisävyä. Värytys tulee soveltua Kellokosken sairaalan RKY-alueen rakennusten värytykseen, ei kuitenkaan Kartanon tai Toimelan väri. Rakennusten sävyt tarkistetaan rakennuslupavaiheessa soveltuviksi toisiinsa. | |
| | päämateriaali | Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää lautaverhousta tai rappautsa. Laudoituksen tulee olla yhdensuuntainen sokkelista räystäääseen. | |
| | Aukotus | Korttelissa 7418 ja 7047 tulee olla vähintään yksi jokaisen rakennuksen pääikkunasta kadun suuntaan. Nurkkaikkunoita suositetaan käytettäväksi kadun puolella elävöittämässä katujulkisivua. 7048 korttelissa tulee olla vähintään yksi pääikkunoista Roinilantien tai lounaispuoleisen puiston suuntaan. | |

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| Vesikate | väri | Katon tulee olla musta tai tummanharmaa. Vesikatteen värin tulee olla yhtenäinen tonttikohtaisesti. |
| | materiaali | Pelti- tai huopakate. Yhtenäisiä aurinkopaneeli/keräinpintoja voidaan sallia kattopinnoille. Aurinkopaneeleita/-keräimiä käytettäessä on kattomuotoon kiinnitettävä huomiota, paneelit/keräimet eivät saa nousta harjakorkeuden yli. |
| Aidat ja aitaukset  | Tontin rajaaminen katualueesta | Tontti tulee rajata Nystenintien katualueesta pensas- ja puuistutuksin tai 220 cm korkealla puurakenteisella aidalla tai näiden yhdistelmällä. Aidan tulee soveltua värykseltään rakennuksen värykseen, aita voi olla maksimissaan 1m rakennusalan rajasta tontin puolella tai kadun puolella. Aita tulee liittyä saumattomasti rakennukseen ja soveltua värykseltään päärakennukseen (Puukäpylä) |
| | Tonttien välinen aita | Tonttien rajaamiseksi toisistaan suositellaan pensas- ja puuistutusryhmiä. Puurakenteisen aidan rakentaminen on sallittua. Aita tulee sijoittaa joko tonttien rajalle tontinomistajien niin sopiessa tai kokonaan tontin puolella kuitenkin siten, ettei samalle rajalle sijoiteta kahta erillistä aita vierekkäin. Puurakenteinen aita tonttien välillä saa olla korkeintaan 140 cm korkea. |
| | Aita | Aidan väri tulee soveltua rakennuksen väriin, rimalaudoitettu pystypuuaita. |
| Autosuoja ja muut talusrakennukset | | Autosuojan ja muiden talusrakennusten tulee olla ilmeeltään, materiaaleiltaan ja väreiltään yhdenmukaisia asuinrakennuksen kanssa tai perinteisen punamultaisen piharakennuksen kaltaisia. Autokatosten sallittuja kattomuotoja ovat harjakatto sekä pulpettikatto. Harjan suunta on kaavassa määrätty. |
| Jättesuoja | | Jättesuoja sijoittaa ensisijaisesti huomaamattomasti, mutta tonttiliittymän läheisyyteen. Jäteastia ei saa aiheuttaa näkemäestettä tonttiliittymässä. Jäteastioille tulee varata kierrätykseen vaadittavat tilat. Jättesuojan on noudatettava muiden rakennusten värejä tai rakenteelliseen aitaan yhdistettynä aidan väriä. Jättesuojan kadun puoleisen sivun tulee olla aidattu. Yksisuuntaisen pulpettikaton lappeen on laskettava tontille. |
| Pysäköinnin järjestäminen | | Autopaikat toteutetaan kaavamääräyksen mukaisesti. Auto pitää voida kääntää tontilla, kadulle peruuttaminen ei ole sallittu. Ajoyhteys tontille tulee toteuttaa siten, että se vie tonttialaa mahdollisimman vähän. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 5 metriä. Tonttiliittymän suunnittelussa on huomioitava riittävät näkemäalueet. |
| Maastonmuodot, Hulevedet; | Täytöt Hulevedet | Rakennukset tulee sovittaa tontille siten, että vältetään turhaa täyttämistä. Tukimuureja tulee välttää. Lähivirkistysalueeseen rajautuvilla tonteilla rajalle suositellaan rajajojaa, jonka mahdollinen vesi viivytetään tontilla kulmassa ennen lähivirkistys alueelle pääsyä. Viivyttäminen tapahtuu painanteessa, jonka läheisyydessä on soveltuvaa kasvillisuutta. Maastonmuokkauksissa on huolehdittava tontin pintavesien ohjaamisesta tontin kadun puolella mahd. sadevesiviemäriin. Pysäköintipaikoilla tulee tutkia läpäisevien pintojen mahdollisuutta hulevesien hallinnassa, asfalttipintojen määrä tulee minimoida. Alueelle tehtävä vesihuollon yleissuunnitelma sisältää myös mahdollista hulevesien käsittelyä. |
| | Korkeuserot | Rakennussuunnitelmasta tulee tehdä alueleikkauspiirros, jossa näkyy viereisten rakennusten lattiakorkeus (tai arvioitu korko taso) ja harjakorkeus. Vierekkäisten rakennuksen korkeuserot tulee pysyä kohtuullisina, rakennusvalvonta ohjaa korkeusasemia. |
| Kasvillisuus | | Tontille on istutettava vähintään marjapensas jokaista 200 m ² kohden. Tonttiliittymän yhteyteen on istutettava matalahko puu pihlaja tai mongolianvaahtera. Puutarhakaupunkimaisessa ympäristössä hedelmäpuut on suositeltavia. Suurikokoisten puiden sijoittamisessa lähelle tontin rajaa on huomioitava juuriston ja latvuksen koko. Istutettaessa lehtipuutaimen korkeuden on oltava vähintään 2 metriä ja havupuutaimen vähintään 1 metriä. |

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamishjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418



Kellokosken keskustan aluekuva kaavaehdotuksen ja nykytilan yhdistelmä.

15.5.2017 Laatijat: Maria Suutari-Jääskö, Päivi Hämäläinen

**KELLOKOSKEN KESKUSTAN KAAVATALOUSLASKELMA
MAANKÄYTTÖTULOJEN ARVIOINTI**

Arvioidut myyntihinnat ARA x 1,5 + keskustalisä (vapaarahoitteinen tuotanto)

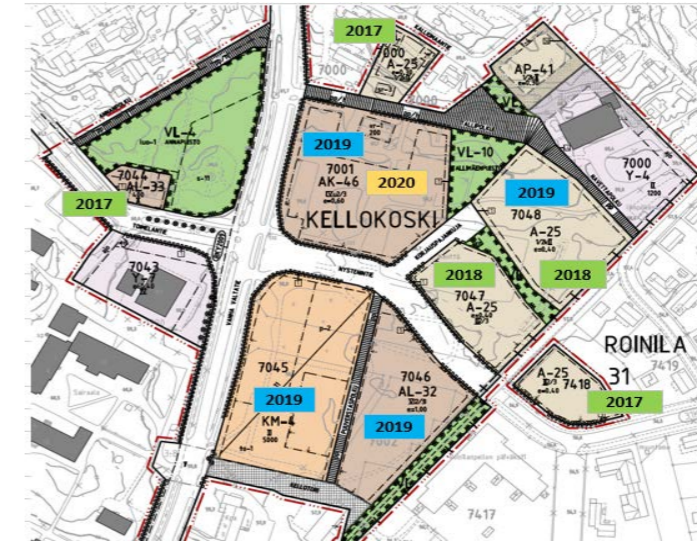
ARA-kerrostalo hinta (75) * 1,5 + 15% = 129 €/k-m²

ARA-pientalo hinta (100) * 1,5 + 15 % = 173 €/k-m²

huom! Aravakohteissa ARA-hinta * keskustalisä = minimi hinta

Taulukossa on arvioitu alottamisvuosia kaava-alueella oleville tonteille.

Aikataulu on viittellinen; markkinatilanne määrittelee toteuttajien kiinnostuksen kyseisiin tontteihin.



| TULOT | A | Kunnan omistamien tonttien arvioidut myyntihinnat | | | | | | | | | | vuosijaottelu /arvioitu aikataulu | | | | | | |
|-----------------------|--|--|--------|------------|-------|------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|---------------|--|
| | | kortteli | tontti | kaavamerk. | pa n. | ro | €/k-m ² min | €/k-m ² (ka) | €/k-m ² max | min | ka | myyntihinta min | myyntihinta max | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| | | 7001 | 1 | AK-46 | 10500 | 6300 | 86 | 107,5 | 129 | 541800 | 677 250 € | 812 700 € | | | x(1/2) | x(1/2) | | |
| | | 7048 | 1 | A-25 | 6680 | 2672 | 115 | 129 | 173 | 307280 | 344 688 € | 462 256 € | | x (2/3) | x(1/3) | | | |
| | | 7047 | 1 | A-25 | 4470 | 1788 | 115 | 129 | 173 | 205620 | 230 652 € | 309 324 € | | x | | | | |
| | | 7418 | 3 | A-25 | 2240 | 896 | 115 | 129 | 173 | 103040 | 115 584 € | 155 008 € | x | | | | | |
| | | 7044 | 1 | AL-33 | 900 | 400 | 86 | 107,5 | 129 | 34400 | 43 000 € | 51 600 € | x | | | | | |
| | | 7046 | 1 | AL-32 | 6650 | 6650 | 86 | 107,5 | 129 | 571900 | 714 875 € | 857 850 € | | | x | | | |
| | | 7045 | 1 | KM-4 | 10650 | 5000 | 173 | 211,5 | 250 | 865000 | 1 057 500 € | 1 250 000 € | | x | | | | |
| | | 7000 | 37 | A-25 | 1550 | 465 | 115 | 144 | 173 | 53475 | 66 960 € | 80 445 € | x | | | | | |
| | | | | | | | | | | (ka) | 3 250 509 € | | 225 544 € | 1 517 944 € | 1 168 396 € | 338 625 € | | |
| | | | | | | | | | | (max) | | 3 979 183 € | 287 053 € | 1 867 495 € | 1 418 285 € | 406 350 € | | |
| | | | | | | | | | min | 2682515 | | | | | | | | |
| | B | ARA-valtionavustus kunnallistekniikan rakentamiselle | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | vuosi | 2017 | | | | | | | | | | | 0,00 € | | | | |
| | | vuosi | 2018 | | | | | | | | | | | | 900 000,00 € | | | |
| | | vuosi | 2019 | | | | | | | | | | | | | 0,00 € | | |
| | | Yhteensä tulot | | | | | | | | | | | (ka) | 4 150 509,00 € | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | (max) | | 4 879 183,00 € | | | |
| MENOT | JAOTELTU KUNNALLISTEKNIIKAN KULUJEN ARVIO | | | | | | | | | | | vuosijaottelu /arvioitu aikataulu | | | | | | |
| | | Kunnallistekniikan kustannukset(taulukko) | | | | | | | | | | Vaihe 1 | 233 117 € | 1 104 997 € | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Vaihe 1 muut kulut | | 118 866 € | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Vaihe 2 | | | 0 € | | | |
| | | | | | | | | | | | | Vaihe 3 | | | | 595 426 € | | |
| | | Yhteensä menot | | | | | | | | | | | 2 052 405 € | | | | | |
| Voitot/Tappiot | | Vuosikohtainen (laskenttu keskiarvolla (ka)) | | | | | | | | | | | | -7 572,80 € | 1 194 081,53 € | 1 168 396,00 | -256 801,00 € | |
| | | Yhteensä | | | | | | | | | | | (ka-hinnat) | 2 098 104 € | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | (max-hinnat) | | 2 826 778 € | | | |

15.5.2017

Laatijat: Maria Suutari-Jääskö, Suvi Niemi

**KELLOKOSKEN KESKUSTAN KAAVATALOUSLASKELMA
KUNNALLISTEKNIKAN MENOJEN ARVIOINTITAUUKKO**

| Alue | Kohteen nimi | Kadun pituus (m) | pa | Vaihe | Aluesumma |
|-------------|------------------|------------------|------|---------|-----------|
| plv 0-340 | Vanha valtatie | 340 | | vaihe 2 | 0 |
| | Ruukinkuja | 60 | | | |
| | Carlanderintie | 60 | | | |
| plv 340-640 | Vanha valtatie | 300 | | vaihe 1 | 1 456 980 |
| | Toimelantie | 135 | | | |
| | Nystenintie | 190 | | | |
| | Korjauspajankuja | 70 | | | |
| | Tallipolku | 60 | | | |
| | Navettapolku | 84 | | | |
| | Kellotori | 107 | | | |
| | Puuverstaanpolku | 142 | | | |
| | Tallimäen puisto | | 1070 | | |
| | Yhdyspuisto | | 845 | | |
| | Annanpuisto | | 3100 | | |
| plv 640-946 | Vanha valtatie | 360 | | vaihe 3 | 595 426 |

2 052 406

| | | |
|-------------------|-----|------------------|
| uusi katu | 70 | €/m ² |
| torialue | 100 | €/m ² |
| katusaneeraus | 190 | €/m ² |
| vesijohto+viemäri | 200 | €/m |
| hulevesi | 150 | €/m |

Hinta

Vaihe 1 (2017) Vanha valtatie (plv 340-640), (Nystenintie, Korjauspajankuja) **233 117**
Vaihe 1 (2018) Vanha valtatie (plv 340-640), Toimelantie, Tallipolku, Navettapolku, Kellotori, Puuverstaanpolku **1 104 997**
Vaihe 2 Vanha valtatie (plv 0-340), Ruukinkuja, Carlanderintie 0 jää pois 775152

Vaihe 3 Vanha valtatie (640-946) **595 426**
Ei parannuksia Annanpolku, Roinilantie pp

Puistot (sis.vaihe1) Tallimäenpuisto, Yhdyspuisto, Annanpuisto **118 866**
Muut kulut (Vaihe 1) Kaukolämmön siirtoa (sis. arvioon) **89 100**

Laskelma perustuu alustavaan kaava-alueen kunnallistekniseen laskelmaan.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 858 Tuusula | Täyttämispvm | 19.12.2017 |
| Kaavan nimi | KELLOKOSKEN KESKUSTA | | |
| Hyväksymispvm | 13.11.2017 | Ehdotuspvm | 18.01.2017 |
| Hyväksyjä | V-kunnanvaltuusto | Vireilletulosta ilm. pvm | 12.11.2012 |
| Hyväksymispykälä | 200 | Kunnan kaavatunnus | 3448 |
| Generoitu kaavatunnus | 858V131117A200 | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 10,1511 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 10,1511 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 10,1511 | 100,0 | 27638 | 0,27 | 0,0000 | 3828 |
| A yhteensä | 3,5090 | 34,6 | 19822 | 0,56 | 3,0657 | 18904 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 1,0674 | 10,5 | 2816 | 0,26 | -5,1462 | -20076 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 1,0660 | 10,5 | 5000 | 0,47 | 1,0660 | 5000 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,2458 | 12,3 | | | 0,9617 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 3,2629 | 32,1 | | | 0,0528 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 10,1511 | 100,0 | 27638 | 0,27 | 0,0000 | 3828 |
| A yhteensä | 3,5090 | 34,6 | 19822 | 0,56 | 3,0657 | 18904 |
| A | 1,4976 | 42,7 | 5831 | 0,39 | 1,4976 | 5831 |
| AK | 1,0509 | 29,9 | 6305 | 0,60 | 1,0509 | 6305 |
| AP | 0,2031 | 5,8 | 609 | 0,30 | -0,0812 | 9 |
| AO | | | | | -0,1590 | -318 |
| AL | 0,7574 | 21,6 | 7077 | 0,93 | 0,7574 | 7077 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 1,0674 | 10,5 | 2816 | 0,26 | -5,1462 | -20076 |
| Y | | | | | -0,6878 | -2500 |
| YL | 1,0674 | 100,0 | 2816 | 0,26 | 1,0674 | 2816 |
| YS | | | | | -5,5258 | -20392 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 1,0660 | 10,5 | 5000 | 0,47 | 1,0660 | 5000 |
| KM | 1,0660 | 100,0 | 5000 | 0,47 | 1,0660 | 5000 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 1,2458 | 12,3 | | | 0,9617 | |
| VP | | | | | -0,2841 | |
| VL | 1,2458 | 100,0 | | | 1,2458 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 3,2629 | 32,1 | | | 0,0528 | |
| Kadut | 2,6002 | 79,7 | | | 1,8430 | |
| Katuauk./torit | 0,1603 | 4,9 | | | 0,1603 | |
| Kev.liik.kadut | 0,5024 | 15,4 | | | 0,4585 | |
| LT | | | | | -2,0088 | |
| LPA | | | | | -0,4002 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |