Peruskorjaus
ERKKI HIIPAKKA
Oy

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 näkemyksenäni 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.

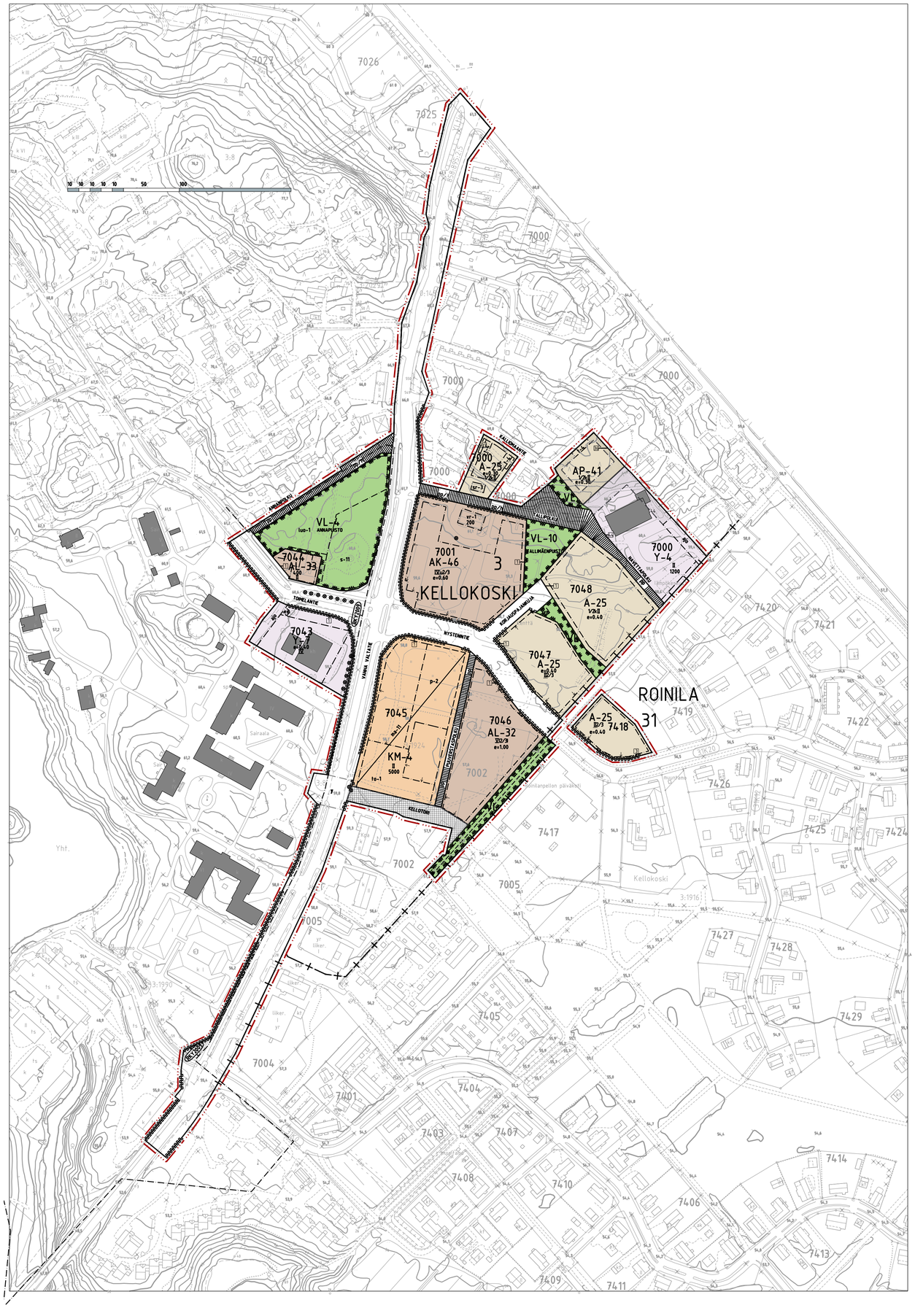
Päätalon ja siipiosan välinen liittymäseinä, noin 40 m2, on tuhoutunut vesikaton vuodoista johtuen.

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.

Ilmajoella 2.6.2010

Erkki Hiipakka
Restaurointimestari


10 10 10 10 10 50 100
AL-46
Ilo-1
AHJANJÄNTÖ
VL-4
s-11
7044
AL-33
I
I/3
e=0.40
7001
AK-46
IIΩ2/3
e=0.60
3
KELLOKOSKI
VL-10
KALLIMÄENPUISTO
AP-41
I/3
e=0.40
7000
A-25
I/3
e=0.40
yr-1
200
sr-3
KALLIOLANTIE
7000
Y-4
II
1200
7048
A-25
I/3
e=0.40
7047
A-25
e=0.40
IIΩ2/3
7043
I-4
e=0.40
p-2
7045
yr-1
7046
AL-32
IIΩ2/3
e=1.00
KM-4
II
5000
Ilo-1
7002
7003
A-25
IIΩ2/3
e=0.40
7418
ROINILA
31
7419
7420
7421
7422
7425
7424
7426
7427
7428
7429
7417
7005
7004
7401
7403
7404
7407
7408
7410
7406
7414
7413
7409
7411
7005
Kellokoski
3:1916
3:1990
Yht.
Sairaala
Kirkko
Hautausmaa
Kellotorni
Kirkonkylänpellon päiväkoti
Kellokoskentie
Kirkkotie
Hyvärilänkatu
Ahjantie
Tonkelantie
Kirkkotie
Hyvärilänkatu
Kellokoskentie
Kirkkotie
Kirkkotie
Kirkkot

Tuusulan kunta, Kellokoski
Asemakaavan muutos nro 3448E

Kellokosken keskusta

HAVAINNEPIIRROS

EHDOTUS 18.1.2017 1:2500

10 10 10 50 100

Tuusulan kunta, Kellokoski
Asemakaavan muutos nro 3448E

Kellokosken keskusta

HAVAINNEPIIRROS Ilmakuvataustaa

EHDOTUS 18.1.2017 1:2500

Vanha valtatie
Pränninkuja
Toimelantie
Vanha Valtatie
Tallipolku
Liukumäki
Nävertäntie
Tähkäpää
Roinilanpolku
Nystenintie
Sairaalan alue
Kasvihuoneet yht 55
Kellotorni
Roinilanpellon päiväkoti
Roinilanpellon puisto
Keravajoki
Ruukki
Ruukinkuja
Vanha valtatie
Carlanderintie

Tuusulan kunta, Kellokoski
Asemakaavan muutos nro 3448E

Kellokosken keskusta

ASEMAKAAVAEHDOTUS

EHDOTUS 18.1.2017 1:2500

10 10 10 10 10 50 100

KELLOKOSKI 3

ROINILA 31

VL-4 ANNAPUISTO

VL-10 ALLIMÄENPUISTO

7001 AK-46 IV,u2/3 e=0.60

7043 Y-7 e=0.40 IV

7044 AL-33 e=0.00 II

7045 KM-4 II 5000

7046 AL-32 V,t2/3 e=1.00

7047 A-25 e=0.40 II/3

7048 A-25 V2k II e=0.40

7000 Y-4 II 1200

7000 A-25 e=0.30 V2k II

AP-41 V2k II e=0.30

7418 A-25 II/3 e=0.40

ANNANPOLKU

KALLIOMÄENTIE

TOMMELANTIE

VANHA VALTATIE

NYSTEMINTIE

KORJAUSPAJANKUJA

MAVETTAPOLKU

PUUVERSTASPOLKU

KELLOTORI

Roinilanpellon päiväkoti

Kellokoski

Sairaala

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 autopaikkanormien 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 ylitävä osa, hissikuilut, asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Vanhan valtatien 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 käyttä 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 Nysteintien puolelta.

Kortteli 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 1. kerrokseen rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään 50% kerrosalasta. Maantasokerroksen ikkuna-aukoitus tulee olla koko kerroksen korkuista. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla korkeampi normaaliakerroskorkeutta.

Tontille saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kunkin porrashuoneen 15 m2 ylitävä 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 valtatien 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.

Kortteli 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 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 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.

Rakennukseen tulee toteuttaa useamman asunnon suojatulla yhteispihalla. Kortteli rajautuu julkiseen puistoon, piha-alueen rajaus on mahdollista toteuttaa kasvillisuudella, tai rakennuksseen 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 pientalokorttelteina.
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 irtamistovarastoja ja teknisiä tiloja kuitenkin yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta.
Lisämääräyksiä §1,2.

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

Korttelialueen maanpäällinen pysäköintialue tulee jakaa istutuksin ja reunakiveyksin 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.

Y-4

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

Y-7

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 käyttösunnitelman mukaisesti.

VL-10

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

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kunnanosan numero.

KELL

Kunnanosan nimi.

7043

Korttelin numero.

KAUPPATIE

Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

2900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

V2:II

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

IV,u2/3

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

IV-V

Alleviivattu roomalainen luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
Alleviivaamaton roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.

V2/3

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

Rakennusala.

1-4

Rakennusalalle 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.

Katu.

pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/a

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.

y

Kadun ylittävä kevyenliikenteen yhteys.

Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

p-2

Pysäköimispaikka, johon sisältyy alueen sisäiselle huoltoliikenteelle ja jalankululle varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

yr-1

Kyläkuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus.
Uudisrakennusta ei saa sijoittaa tälle rakennusalalle.

sr-3

Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja jonka korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä ominaispiirteet säilyttäen.

to-1

Avoimena torimaisena alueena toteutettava alueenosa.
Toritoimintaan liittyvä tilapäinen jättöliikenne sallittu. Alueen suunnitelma tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä, tulee pinnoitettava laadukkailla materiaaleilla. Tontin hulevedet voidaan osittain viivyttää alueella laadukkailla hulevesialtailla ennen johtamista kunnallistekniseen verkostoon. 5% korttelin pysäköinnistä voidaan toteuttaa alueella.

luo-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsänä säilytettävä alueen osa.

s-11

Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.
Avoimena hoidettuna alueena säilytettävä alueen osa.

RKY2009

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 pihoilla (sorapinnhuokoinen aslafaltti, 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. Korttelessa saa rakentaa kerrosalan lisäksi pysäköintihallin maantasoisen pihan alle. Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja korkeusasemaan soveltuen.

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 suuunnataan katualueelle. Matalampien rakennuksen osien kattomuotona pulpettikatto.

8 § Pistemäisten talojen kattomuoto tulee olla pääasiassa aumakatto, epäkeskeinen harjakatto mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suuunnataan katualueelle. Nurkalla sallitaan nouseva kerrosksen osa arkkitehtuuriin soveltuvana osana.

Tuusulan kunta
Kirkonkylän kylä

KELLOKOSKEN KESKUSTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. kunnanosa, Kellokoski ja 31. kunnanosa, Roinila

1 : 2000

Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 1 ja 7000, kortteleita 70004, 70005, 70014 ja 7418 sekä lähivirkistys-, pysäköinti-, liikenne- ja katualueita.

Asamakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 7000,7001, korttelit 7043-7048 ja 7418 sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erillinen tonttijako yhteydessä.

Tuusulan kunta
Kaavoitus 18.1. 2017

Maria Suutari-Jääskö, kaavasuunnittelija

Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset.
Koordinaatisto/korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25/N2000.

Tuusulassa

Jarmo Kyllönen, kartastoinsinööri

Asemakaava on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 11.12.2012 §63	KV
MRA 30 § 11.9.2014-13.10.2014	L.V
KKL 18.1.2017	
KH	
MRA 27 §	
KKL	
KH	Voimaantulo **3348**

Tuusula

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

Kellokoskeken keskusta
Asemakaavaehdotus ote

18.1.2017

Tuusula

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

Kellokoskeken keskusta
Havainnekuva
asemakaavaehdotuksesta

18.1.2017

Tuusula

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

Kellokosken keskustan aluekuva kaavaehdotuksen ja nykytilan yhdistelmä.

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamisohjeet 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 sijoittuvanan 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
-maanalaisessa (ma) pysäköinnissä autopaikkavaatimus on :
-liiketilat 1ap/ 30k-m2
-toimistotilat 1ap/ 70k-m2

Korttelialueen maanpäällinen pysäköintialue tulee jakaa istutuksin ja reunakiveyksin 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 väritykseen 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 korttelin 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 valtatien 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 m2 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.

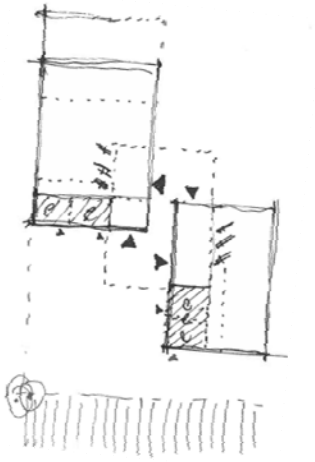
Tuusula

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamisohjeet 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 Nystentintien 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 valtatien 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 valtatien itäpuolella, jossa katulinjaan kiinni rakentaminen on kyläkuvallisesti tavoiteltavaa sekä Vanhan valtatien, että Nystenin tien kohdalla. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa kasvillisuudella jaksoteltuna pienemmissä kokonaisuuksissa (12-28 paikkaa). Maanalainen pysäköinti pykälän §5 mukaisesti mahdollista. Vanhan valtatien pohjoisempi osa on korttelin kohdalla korkeammalla kuin korttelin 7001 korttelin maanpinnantaso.

Matalammilla yhteis- tai liiketiloilla tulee jaksottaa korkeaa 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) ei salli uudiskerrosalaa, eikä pysäköintiä rakennuksen paikalla. Rakennusta voi käyttää esim varastona tai toiminnallisena pajana rakennusmääräysten toteutuessa.

Tuusula

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamisohjeet 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 valtatien länsipuolella olevan RKY -alueen (rakennetun kulttuuriympäristön) rakennuskannan j 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 päärakennuksii

Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke.
Kattomuotona tulee käyttä aumakattoa, johon saa harkittuihin paikkoihin avata ns. kattolyhtyjä ullakkokerroksen ikkuna-aukoiksi. Matalammat rakennukseen liittyvät osat voivat olla kattomuodoltaar 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.

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

Keskitalon julkisivua ja aumakaton muotoa. (oik)

Kuvat Ark-byroo, RHS 2013

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

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. Kattolyhdyt 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 valtatien puolella ei sallita ulokkeellisia parvekkeita. Sisäpihan puolella on myös yhtenäiset ulokkeelliset parvekkeet ilman lasitusta sallittuja. Pinnakaiteita tulee suosia toteutuksessa. Parvekkeet tulee toteuttaa lasitettuina 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. Estettömyys 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.

Tuusula

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

AL-32

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. 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 korkuista. Ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla korkeampi normaalikerroskorkeutta.

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 valtatien 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.

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.

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
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 pihoilla (sorapinnhuokoinen aslafalti, betoninen reikäkiveys 30 % peitetystä pinta-alasta).

3 § Jokaisen tonttiliittymän yhteyteen on istutettava puu, esim. pihlaja tai mongoliantaahtera, 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 maantasoisen pihan alle. Rakenteellinen pysäköinti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja korkeusasemaan soveltuen.

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 suuunnataan katualueelle. Matalampien rakennuksen osien kattomuotona pulpettikatto.

8 § Pistemäisten talojen kattomuoto tulee olla pääasiassa aumakatto, epäkeskeinen harjakatto mahdollinen, jos kattolyhdyt ja jyrkempi sivu suuunnataan katualueelle. Nurkalla sallitaan nouseva kerroksen osa arkkitehtuuriin soveltuvana osana.

Tuusula

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamisohjeet 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 enimmäiskorko 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. 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. 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, siiten 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.

Tuusula

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

AL-33

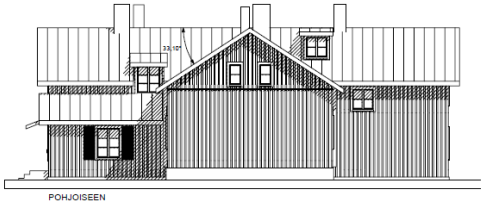
Asuin- ja liiketalojen korttelialue, Toimela.
Alueelle voidaan rakentaa rakennusmuodoltaan, korkeudeltaan materiaaleiltaan Toimelan rakennusta jäljittelevän rakennuksen. Rakennuksen maantasokerrokseen pitää rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja vähintään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

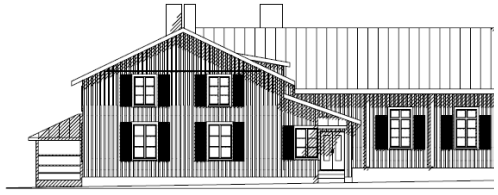
Tontille saa rakentaa toteuttaa maantasopysäköintiä, ei katoksia, rajatusti vähintään 1ap/ 90km2 asuinhuoneistoissa. Liiketilojen pysäköinti voidaan osoittaa kadunvarren pysäköintinä.

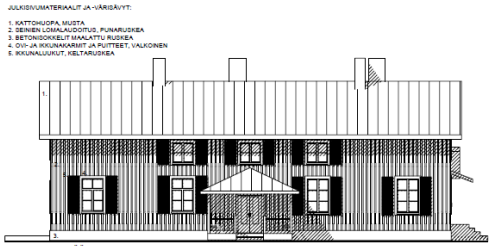
Pääjulkisivun katos tulee toteuttaa alkuperäistä noudattaen. Koko rakennus tulee toteuttaa kyläkuvallisesti laadukkaana alkuperäistä rakennusta kunnioittavana ratkaisuna materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan. Ikkunajako voi poiketa alkuperäisestä rakennuksesta vähäisesti. Osa ikkuna-aukotuksista voidaan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

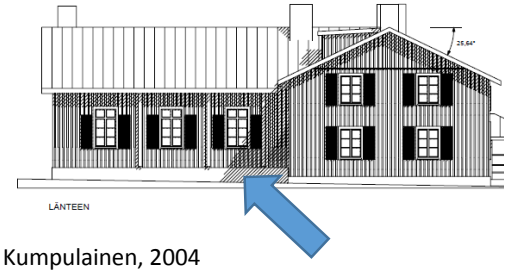
Rakennukseen tulee toteuttaa useamman asunnon suojatulla yhteispihalla. Kortteli rajautuu julkiseen puistoon, piha-alueen rajaus on mahdollista toteuttaa kasvillisuudella, tai rakennuskseen soveltuvalla puurimoitetulla aidalla, jonka väri tulee olla päärakennuksen värinen.
Lisää määräyksiä § 2

Toimelan rakennus 1950-luvulla



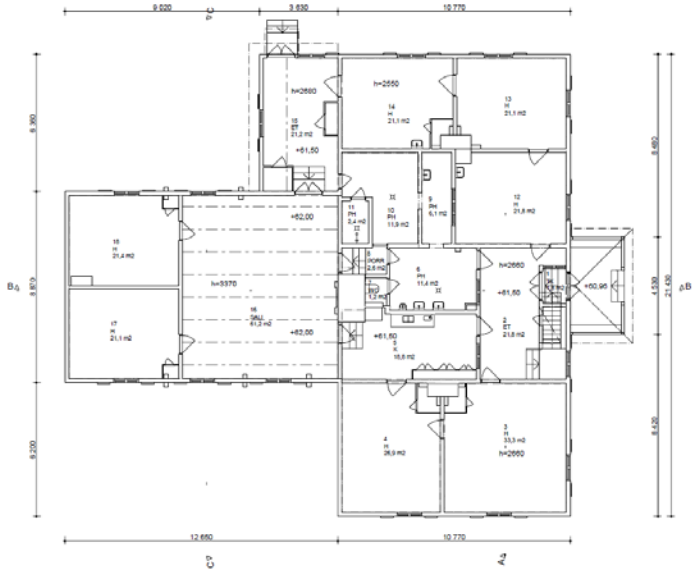






Toimelan mittapiirustukset; Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen, 2004

Ranskalaisten parvekkeiden mahdollinen sijainti sinisellä nuolella.



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.

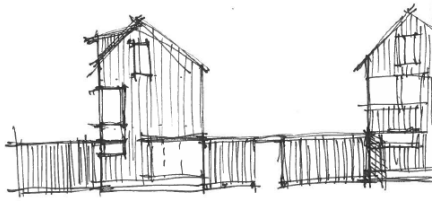
Rakennuksen länsipuolelle voi osoittaa yhteistä pihaa asunnoille, parvekkeita ei saa toteuttaa. Ranskalaisia parvekkeita rakennuksen siiven länsipuolelle on aukotukseen mahdollista toteuttaa. Liiketilojen pysäköinti voidaan osoittaa kadunvarteen.

Maakuntamuseolle osoitetaan lausunto-oikeus rakennuslupavaiheessa.

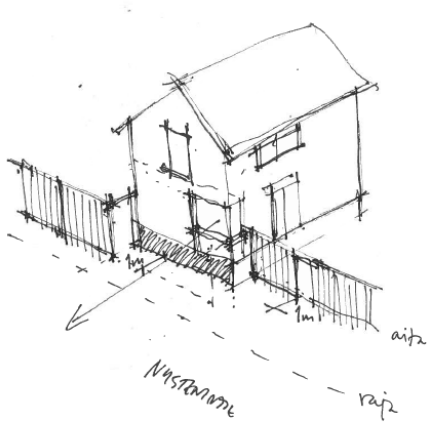
Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamisohjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

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 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.



Aidan suhhde 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	päväri	Julkisivuissa tulee käyttää yhtä päävärisävyä. Väritys tulee soveltua Kellokosken sairaalan RKY-alueen rakennusten väritykseen, ei kuitenkaan Kartanon tai Toimelan väri. Rakennusten sävyt tarkistetaan rakennuslupavaiheessa soveltuviksi toisiinsa.
	päämateriaali	Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää lautaverhousta tai rappausta. Laudoituksen tulee olla yhdensuuntainen sokkelista räystääseen.
	Aukotus	Korttelissa 7418 ja 7047 tulee olla vähintään yksi jokaisen rakennuksen pääikkunasta kadun suuntaan. Nurkkaikkunoita suositaan käytettäväksi kadun puolella elävöittämässä katujulkisivua. 7048 korttelissa tulee olla vähintään yksi pääikkunoista Roinilantien tai lounaispuoleisen puiston suuntaan.

Asemakaava 3448; Kellokosken keskustan rakentamisohjeet 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 väritykseltään rakennuksen väritykseen, aita voi olla maksimissaan 1m rakennusalan rajasta tontin puolella tai kadun puolella. Aita tulee liittyä saumattomasti rakennukseen ja soveltua väritykseltään 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 aitaa vierekkäin. Puurakenteinen aita tonttien välillä saa olla korkeintaan 140 cm korkea.
	Aita	Aidan väri tulee soveltua rakennuksen väriin, rimalaudoitettu pystypuuaita.
Autosuojat ja muut talousrakennukset		Autosuojan ja muiden talousrakennusten 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.
Jätesuoja		Jätesuoja sijoittaa ensisijaisesti huomaamattomasti, mutta tonttiliittymän läheisyyteen. Jäteastia ei saa aiheuttaa näkemäestettä tonttiliittymässä. Jäteastioille tulee varata kierrätykseen vaadittavat tilat. Jätesuojan on noudatettava muiden rakennusten värejä tai rakenteelliseen aitaan yhdistettynä aidan väriä. Jätesuojan 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 rajaojaa, 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 lattiakorko (tai arvioitu korko taso) ja harjakorkeus. Vierekkäisten rakennuksen korkeuserot tulee pysyä kohtuullisina, rakennusvalvonta ohjaa korkeusasemia.
Kasvillisuus		Tontille on istutettava vähintään marjapensas jokaista 200 m2 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 rakentamisohjeet korttelit 7000,7001, 7043-7048, 7418

Kellokosken keskustan aluekuva kaavaehdotuksen ja nykytilan yhdistelmä.

Kaavasuunnittelija Maria Suutari-Jääskö p.040-314 3517, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Malli: Mikko Kantonen, Maria Suutari-Jääskö

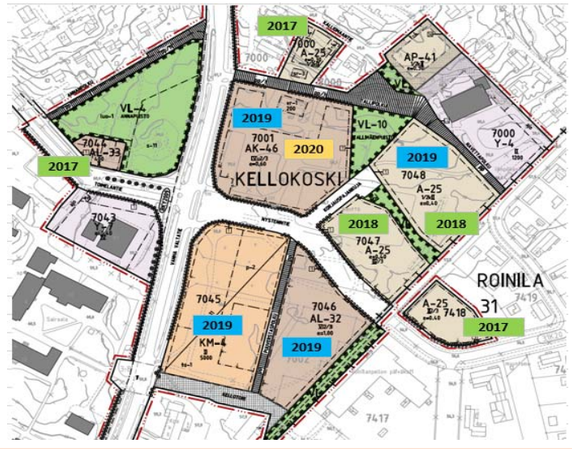
14.3.2017 Laatijat: Maria Suutari-Jääskö, Päivi Hämäläinen

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-m² min**	**€/k-m² (ka)**	**€/k-m² max**	**myyntihinta ka**	**myyntihinta max**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
		7001	1	AK-46	10500	6300	86	107,5	129	677 250 €	812 700 €			x(1/2)	x(1/2)
		7048	1	A-25	6680	2672	115	129	173	344 688 €	462 256 €		x (2/3)	x(1/3)	
		7047	1	A-25	4470	1788	115	129	173	230 652 €	309 324 €		x		
		7418	3	A-25	2240	896	115	129	173	115 584 €	155 008 €	x			
		7044	1	AL-33	900	400	86	107,5	129	43 000 €	51 600 €	x			
		7046	1	AL-32	6650	6650	86	107,5	129	714 875 €	857 850 €			x	
		7045	1	KM-4	10650	5000	173	211,5	250	1 057 500 €	1 250 000 €		x		
		7000	37	A-25	1550	465	115	144	173	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 €
	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		**260 260 €**	**1 233 660 €**		
										Vaihe 1 muut kulut			**132 706 €**		
										Vaihe 2				**605 506 €**	
										Vaihe 3					**595 426 €**
		Yhteensä menot								**2 827 558 €**					
Voitot/Tappiot		Vuosikohtainen (laskenttu keskiarvolla (ka))										-34 716,32 €	1 051 578,13 €	562 890,00	-256 801,00 €
		Yhteensä							(ka-hinna	**1 322 951 €**					
									(max-hinnat)		**2 051 625 €**				

14.3.2017 Laatijat: Maria Suutari-Jääskö, Suvi Niemi

KELLOKOSKEN KESKUSTAN KAAVATALOUSLASKELMA

KUNNALLISTEKNIIKAN MENOJEN ARVIOINTITAULUKKO

Laskelma perustuu alustavaan kaava-alueen kunnallistekniseen laskelmaan.

Alue	Kohteen nimi	Kadun pituus (m)	pa	Vaihe	Aluesumma
plv 0-260	Vanha valtatie	280			
	Ruukinkuja	60		vaihe 2	605 506
	Carlanderintie	60			
plv 260-640	Vanha valtatie	360			
	Toimelantie	135			
	Nystenintie	190			
	Korjauspajankuja	70		vaihe 1	1 626 627
	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
					2 827 559

	uusi katu	70	€/m2
	torialue	100	€/m2
	katusaneeraus	190	€/m2
	vesijohto+viemäri	200	€/m
	hulevesi	150	€/m

		Hinta
Vaihe 1 (2017)	Vanha valtatie (plv 280-640), (Nystenintie, Korjauspajankuja)	**260 260**
Vaihe 1 (2018)	Vanha valtatie (plv 280-640), Toimelantie, Tallipolku, Navettapolku, Kellotori, Puuverstaanpolku	**1 233 660**
Vaihe 2	Vanha valtatie (plv 0-280), Ruukinkuja, Carladerintie	**605 506**
Vaihe 3	Vanha valtatie (640-946)	**595 426**
Ei parannuksia	Annanpolku, Roinilantie pp	
Puistot (sis.vaihe1)	Tallimäenpuisto, Yhdyspuisto,Annanpuisto	**132 706**
Muut kulut (Vaihe 1)	Kaukolämmön siirtoa (sis. arvioon)	**89 100**

Alustava kaavalaskelma

Alueen nimi	Kellokosken keskusta, koko alue
Laskija/pvm	Sni 14.3.2017
Alueen kokonaispinta-ala	

Yhteensä **2 827 558**

Kadut/LP-alueet	**Hinta €/m²**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Laatutaso**	HINTA Ala	HINTA %
Katuhinta	70	23 815	0,00	1,2	1	2 000 460	0,0
Torialueet	100	1 070	0,00	1,2	1	128 400	0,0
Erilliset JK/PP	50	0	0	1,2	1,2	0	0,0
	Hinta €/kpl	**kpl**					
Liikennevalo Liittymät KPL	100000	0				0	
	Hinta €/m²						
Vesihuolto kadun yhteydessä	20 % katuhinnasta	-				400 092	0
Puisto-ja viheralueet	**Hinta €/m2**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Hoitoluokitus**		
EV-alue	5	0,0	0,00	0	0	0	0
P-alue "parempi VL"	20	4 170	0,00	1,1	1,4	128 436	0
VL-alue	5	854	0,00	1	1	4 270	0
Hulevesiallas	30	0,0	0,00	1	1	0	0
Koirapuisto	10	0,0	0,00	0	0	0	0
Viljelypalstat	5	0,0	0,00	0	0	0	0
Vesihuolto	**Hinta €/m**	**Metrit**		**Maaperä**			
Pelkkä vesihuolto	200	320	-	1,2	-	76 800	
Muuta	**Hinta €/m**						
Kaukolämmön siirto	450	198				89 100	
	Hinta €/kpl						
VJ siirto Ilman kevaria	30000						
Kevari vesihuollon yhteydessä	30000						

VIHREÄLLÄ YKSITTÄIN LASKETTUJEN PINTA_ALOJEN MUKAISET TIEDOT PUNAISELLA VALITUT TAULUKKOTIEDOT JA MUUT TÄYTETYT TIEDOT

SINISELLÄ KAAVA_ALUEEN PROSENNTIOSUUKSIIN PERUSTUVAT TIEDOT HARMAALLA VAKIOTIEDOT

Laskelman epävarmuustekijät

Pohjatutkimuksia ei ole tehty, joten katujen perusrakenteet on oletettu olevan normaalit
Kunnallistekniikan hintaa saattaa nostaa esim: oletettua paksummat rakennekerrokset, mahdolliset pohjanvahvistukset, kaivannon tuenta tai pohjaveden alennus.
Katusuunnitelmaa ei ole laadittu, laskenta laadittu arvioitujen pinta-alojen perusteella.
Katusuunnitelman myötä yksityiskohdat ja tilavaraukset tarkentuvat ja ne vaikuttavat lopulliseen kustannusarvioon.
Katusuunnitelmissa on tarkemmin esitettynä valaistus, vesihuollon sijainti ja metrimäärät, puistojen rakenne ja laatutaso
Hulevesien hallinnan kustannuksia ei ole huomioitu.
Kaukolämmön siirtokustannuksien jaosta kunnan ja Fortumin kesken ei ole sovittu

Alustavassa kaavalaskelmassa käytetyt kertoimet

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Laatutaso, kadut

Huippu	1,4	graniittikiveys, …
Hyvä	1,2	betonikiveys
Vaatimaton	1	ei kiveystä

Maaperäkertoimien käyttö, puistot- ja viheralueet

Erinomainen	1	
Hyvä	1,1	
Keskinkertainen	1,2	
Huono	1,3	
Tosi huono	1,4	

Laatutaso, puistot- ja viheralueet

A	1,4	
B	1,2	
C	1	

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Esimerkkejä prosenttiosuuksista koko kaava-alueelle

		Pientaloalue	Kerrostaloalue	Teollisuusalue
Katualue		10	6	4
EV-alue		5	10	15
P-alue		10	15	5
VL-alue		10	10	10
Hulevesiallas		2	2	2
Koirapuisto		1	2	0
Viljelypalstat		0	1	0

Alustava kaavalaskelma

Alueen nimi	Kellokosken keskusta, vaihe 1
Laskija/pvm	Sni 14.3.2017
Alueen kokonaispinta-ala	

Yhteensä **1 626 627**

Kadut/LP-alueet	**Hinta €/m²**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Laatutaso**	**HINTA Ala**	**HINTA %**
Katuhinta	70	11 901	0,00	1,2	1	999 684	0,0
Torialueet	100	1 070	0,00	1,2	1	128 400	0,0
Erilliset JK/PP	50	0	0	1,2	1,2	0	0,0
	Hinta €/kpl	**kpl**					
Liikennevalo Liittymät KPL	100000	0				0	
	Hinta €/m²						
Vesihuolto kadun yhteydessä	20 % katuhinnasta	-				199 937	0
Puisto-ja viheralueet	**Hinta €/m2**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Hoitoluokitus**		
EV-alue	5	0,0	0,00	0	0	0	0
P-alue	20	4 170,0	0,00	1,1	1,4	128 436	0
VL-alue	5	854,0	0,00	1	1	4 270	0
Hulevesiallas	30	0,0	0,00	1	1	0	0
Koirapuisto	10	0,0	0,00	0	0	0	0
Viljelypalstat	5	0,0	0,00	0	0	0	0
Vesihuolto	**Hinta €/m**	**Metrit**		**Maaperä**			
Pelkkä vesihuolto	200	320	-	1,2	-	76 800	
Muuta	**Hinta €/m**	**Metrit**					
Kaukolämmön siirto	450	198				89 100	
	Hinta €/kpl	**Kpl**					
VJ siirto Ilman kevaria	30000	0				0	
Kevari vesihuollon yhteydessä	30000	0				0	

VIHREÄLLÄ YKSITTÄIN LASKETTUJEN PINTA_ALOJEN MUKAISET TIEDOT PUNAISELLA VALITUT TAULUKKOTIEDOT JA MUUT TÄYTETYT TIEDOT
SINISELLÄ KAAVA_ALUEEN PROSENNTIOSUUKSIIN PERUSTUVAT TIEDOT HARMAALLA VAKIOTIEDOT

VE1: Arvioi kaavan pinta-alat neliöinä. (Katu, P-alue, VL-Alue, jne)
VE2: Arvioi prosentteina kuinka paljon kaavasta on katua, P-aluetta, VL-aluetta, jne)

Täytä tiedot joko pystysarakkeeseen D (Pinta-ala) tai Pystysarakkeeseen E (%-osuus)
Valitse kertoimet pystysarakkeista L ja P

Täytä punaisella, vihreällä ja sinisellä kirjoitetut pystysarakkeista sarakkeista C … G
Harmaat on ohjeita ja vakiohintoja ei muuteta
Vaaleanpunainen on välituloksia, joita ei muuteta
Vihreät ovat hintoja yksittäisesti laskettujen pinta-alojen mukaan
Siniset ovat hintoja kaavan kokonaisalasta annettujen prosenttiosuuksien mukaan

Pinta-alat prosenttien mukaan (Välitulokset)

Katualue		0
EV-alue		0
P-alue		0
VL-alue		0
Hulevesiallas		0
Koirapuisto		0
Viljelypalstat		0

Alustavassa kaavalaskelmassa käytetyt kertoimet

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Laatutaso, kadut

Huippu	1,4	graniittikiveys, …
Hyvä	1,2	betonikiveys
Vaatimaton	1	ei kiveystä

Maaperäkertoimien käyttö, puistot- ja viheralueet

Erinomainen	1	
Hyvä	1,1	
Keskinkertainen	1,2	
Huono	1,3	
Tosi huono	1,4	

Laatutaso, puistot- ja viheralueet

A	1,4	
B	1,2	
C	1	

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Esimerkkejä prosenttiosuuksista koko kaava-alueelle

		Pientaloalue	Kerrostaloalue	Teollisuusalue
Katualue		10	6	4
EV-alue		5	10	15
P-alue		10	15	5
VL-alue		10	10	10
Hulevesiallas		2	2	2
Koirapuisto		1	2	0
Viljelypalstat		0	1	0

Alustava kaavalaskelma

Yhteensä **605 506**

Alueen nimi	Kellokosken keskusta, vaihe 2
Laskija/pvm	Sni 14.3.2017
Alueen kokonaispinta-ala	

Kadut/LP-alueet	**Hinta €/m²**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Laatutaso**	**HINTA Ala**	**HINTA %**
Katuhinta	70	6 007	0,00	1,2	1	**504 588**	**0,0**
Torialueet	100	0	0,00	1,2	1	**0**	**0,0**
Erilliset JK/PP	50	0	0	1,2	1,2	**0**	**0,0**
	Hinta €/kpl	**kpl**					
Liikennevalo Liittymät KPL	100000					**0**	
	Hinta €/m²						
Vesihuolto kadun yhteydessä	20 % katuhinnasta					**100 918**	**0**
Puisto-ja viheralueet	**Hinta €/m2**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Hoitoluokitus**		
EV-alue	5	0,0	0,00	0	0	**0**	**0**
P-alue	20	0,0	0,00	1,1	1,4	**0**	**0**
VL-alue	5	0,0	0,00	1	1	**0**	**0**
Hulevesiallas	30	0,0	0,00	1	1	**0**	**0**
Koirapuisto	10	0,0	0,00	0	0	**0**	**0**
Viljelypalstat	5	0,0	0,00	0	0	**0**	**0**
Vesihuolto	**Hinta €/m**	**Metrit**		**Maaperä**			
Pelkkä vesihuolto	200	0	-	1,2	-	**0**	
Muuta	**Hinta €/m**	**Metrit**					
Kaukolämmön siirto	450	0				**0**	
	Hinta €/kpl	**kpl**					
VJ siirto Ilman kevaria	30000	0				**0**	
Kevari vesihuollon yhteydessä	30000	0				**0**	

VIHREÄLLÄ YKSITTÄIN LASKETTUJEN PINTA_ALOJEN MUKAISET TIEDOT
SINISELLÄ KAAVA_ALUEEN PROSENNTIOSUUKSIIN PERUSTUVAT TIEDOT
PUNAISELLA VALITUT TAULUKKOTIEDOT JA MUUT TÄYTETYT TIEDOT
HARMAALLA VAKIOTIEDOT

VE1: Arvioi kaavan pinta-alat neliöinä. (Katu, P-alue, VL-Alue, jne)
VE2: Arvioi prosentteina kuinka paljon kaavasta on katua, P-aluetta, VL-aluetta, jne)

Täytä tiedot joko pystysarakkeeseen D (Pinta-ala) tai Pystysarakkeeseen E (%-osuus)
Valitse kertoimet pystysarakkeista L ja P

Täytä punaisella, vihreällä ja sinisellä kirjoitetut pystysarakkeista sarakkeista C … G
Harmaat on ohjeita ja vakiohintoja ei muuteta
Vaaleanpunainen on välituloksia, joita ei muuteta
Vihreät ovat hintoja yksittäisesti laskettujen pinta-alojen mukaan
Siniset ovat hintoja kaavan kokonaisalasta annettujen prosenttiosuuksien mukaan

Pinta-alat prosenttien mukaan (Välitulokset)

Katualue		0
EV-alue		0
P-alue		0
VL-alue		0
Hulevesiallas		0
Koirapuisto		0
Viljelypalstat		0

Alustavassa kaavalaskelmassa käytetyt kertoimet

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Laatutaso, kadut

Huippu	1,4	graniittikiveys, …
Hyvä	1,2	betonikiveys
Vaatimaton	1	ei kiveystä

Maaperäkertoimien käyttö, puistot- ja viheralueet

Erinomainen	1	
Hyvä	1,1	
Keskinkertainen	1,2	
Huono	1,3	
Tosi huono	1,4	

Laatutaso, puistot- ja viheralueet

A	1,4	
B	1,2	
C	1	

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Esimerkkejä prosenttiosuuksista koko kaava-alueelle

		Pientaloalue	Kerrostaloalue	Teollisuusalue
Katualue		10	6	4
EV-alue		5	10	15
P-alue		10	15	5
VL-alue		10	10	10
Hulevesiallas		2	2	2
Koirapuisto		1	2	0
Viljelypalstat		0	1	0

Alustava kaavalaskelma

Alueen nimi	Kellokosken keskusta, vaihe 3
Laskija/pvm	Sni 14.3.2017
Alueen kokonaispinta-ala	

Yhteensä **595 426**

Kadut/LP-alueet	**Hinta €/m²**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Laatutaso**	**HINTA Ala**	**HINTA %**
Katuhinta	70	5 907	0,00	1,2	1	**496 188**	**0,0**
Torialueet	100	0	0,00	1,2	1	**0**	**0,0**
Erilliset JK/PP	50	0	0	1,2	1,2	**0**	**0,0**
	Hinta €/kpl	**kpl**					
Liikennevalo Liittymät KPL	100000	0				**0**	
	Hinta €/m²						
Vesihuolto kadun yhteydessä	20 % katuhinnasta	-	-	-	-	**99 238**	**0**
Puisto-ja viheralueet	**Hinta €/m2**	**Pinta-ala**	**%-osuus**	**Maaperä**	**Hoitoluokitus**		
EV-alue	5	0,0	0,00	0	0	**0**	**0**
P-alue	20	0,0	0,00	1,1	1,4	**0**	**0**
VL-alue	5	0,0	0,00	1	1	**0**	**0**
Hulevesiallas	30	0,0	0,00	1	1	**0**	**0**
Koirapuisto	10	0,0	0,00	0	0	**0**	**0**
Viljelypalstat	5	0,0	0,00	0	0	**0**	**0**
Vesihuolto	**Hinta €/m**	**Metrit**		**Maaperä**			
Pelkkä vesihuolto	200	0	-	1,2	-	**0**	
Muuta	**Hinta €/m**	**Metrit**					
Kaukolämmön siirto	450	0				**0**	
	Hinta €/kpl	**kpl**					
VJ siirto Ilman kevaria	30000	0				**0**	
Kevari vesihuollon yhteydessä	30000	0				**0**	

VIHREÄLLÄ YKSITTÄIN LASKETTUJEN PINTA_ALOJEN MUKAISET TIEDOT
SINISELLÄ KAAVA_ALUEEN PROSENNTIOSUUKSIIN PERUSTUVAT TIEDOT
PUNAISELLA VALITUT TAULUKKOTIEDOT JA MUUT TÄYTETYT TIEDOT
HARMAALLA VAKIOTIEDOT

VE1: Arvioi kaavan pinta-alat neliöinä. (Katu, P-alue, VL-Alue, jne)
VE2: Arvioi prosentteina kuinka paljon kaavasta on katua, P-aluetta, VL-aluetta, jne)

Täytä tiedot joko pystysarakkeeseen D (Pinta-ala) tai Pystysarakkeeseen E (%-osuus)
Valitse kertoimet pystysarakkeista L ja P

Täytä punaisella, vihreällä ja sinisellä kirjoitetut pystysarakkeista sarakkeista C ... G
Harmaat on ohjeita ja vakiohintoja ei muuteta
Vaaleanpunainen on välituloksia, joita ei muuteta
Vihreät ovat hintoja yksittäisesti laskettujen pinta-alojen mukaan
Siniset ovat hintoja kaavan kokonaisalasta annettujen prosenttiosuuksien mukaan

Pinta-alat prosenttien mukaan (Välitulokset)

Katualue		0
EV-alue		0
P-alue		0
VL-alue		0
Hulevesiallas		0
Koirapuisto		0
Viljelypalstat		0

Alustavassa kaavalaskelmassa käytetyt kertoimet

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Laatutaso, kadut

Huippu	1,4	graniittikiveys, ...
Hyvä	1,2	betonikiveys
Vaatimaton	1	ei kiveystä

Maaperäkertoimien käyttö, puistot- ja viheralueet

Erinomainen	1	
Hyvä	1,1	
Keskinkertainen	1,2	
Huono	1,3	
Tosi huono	1,4	

Laatutaso, puistot- ja viheralueet

A	1,4	
B	1,2	
C	1	

Maaperäkertoimien käyttö, kadut ja vesihuolto

Erinomainen	1	Moreeni, hiekka, sora
Hyvä	1,2	
Keskinkertainen	1,5	Kuivakuorisavi
Huono	1,7	Löysä savi/kallio
Tosi huono	2	Paineellinen pohjavesi

Esimerkkejä prosenttiosuuksista koko kaava-alueelle

		Pientaloalue	Kerrostaloalue	Teollisuusalue
Katualue		10	6	4
EV-alue		5	10	15
P-alue		10	15	5
VL-alue		10	10	10
Hulevesiallas		2	2	2
Koirapuisto		1	2	0
Viljelypalstat		0	1	0

TUUSULAN KUNTA, Kellokoski kunnanosa 404

Asemakaavan muutos koskee Kellokosken taajaman keskustaa

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustan kortteleita (ei vielä numeroitu), sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

KELLOKOSKEN KESKUSTA
asemakaavan muutos, kaava nro 3448E

Laatija: kaavasuunnittelija Maria Suutari-Jääskö
puh. 040 314 3517
maria.suutari-jaasko@tuusula.fi

kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen
puh 040 314 3501
marko.harkonen@tuusula.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT 4

1.1 TUNNISTETIEDOT 4
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 4

2 TIIVISTELMÄ 6

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET 6
2.2. ASEMAKAAVA 6
2.3. ASEMAKAAVAN TARKOITUS 6

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
Alueen yleiskuvaus 6
Yhdyskuntarakenne ja väestö 7
Liikenne 7
Luonnonympäristö 8
Kunnallistekniset verkostot 9
Pohja- ja pintavedet 9
Kulttuurihistorialliset kohteet 9
Palvelut 10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 13
Alueen kaavatilanne 13
Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 17

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 18

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA ASEMAKAAVA-ALUEEN KOKO 18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 18
4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 18
4.3.3 Viranomaisyhteistyö 18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet 19
4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 22
4.5 LUONNOSVAIHTOEHTOJEN KUVAUS 23
Kaupan sijoittumiskaaviot 23
Luonnoksena nähtävillä olevat vaihtoehdot A B C 24
Vaihtoehto A (keskitetty kauppojen ympärille) n. 1000 asukasta 25
Vaihtoehto B (kaupat etelässä ja keskellä) n. 600 asukasta 25
Vaihtoehto C (kaupat keskellä ja nykypaikallaan) n. 800 asukasta 26
Palaute luonnoksista 27
4.6 ASEMAKAAVAN KEHITTÄMINEN LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI 27
Kaupan korttelin tutkiminen 28

5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS 29

5.1 KAAVAN RAKENNE 29
5.1.1 Kaavan yleiskuvaus 29
5.1.2 Alueen tavoitteiden toteutuminen 30

Suhde kulttuurimaisemaan ... *31*
5.1.3 Kaava-alueen toiminnot ... *31*
Kaupunkikuva ... *31*
Asuminen ... *31*
Palvelut ... *31*
5.1.4 Luontoarvot ja virkistysalueet ... *31*
Tori ... *31*
Annanpuisto ... *31*
VL-alueet ... *31*
5.2 ALUEVARAUKSET JA TEKNINEN HUOLTO ... 32
5.2.1 Korttelialueet ja mitoitus ... *32*
Korttelialueiden mitoitus ... *32*
Asuinrakennusten korttelialueet ... *32*
Muut korttelialueet ... *32*
Yleiset alueet ... *32*
5.2.2 Tekninen huolto ... *33*
Vesijohto- ja jätevesiverkosto ... *33*
Hulevesijärjestelmä ... *33*
Maaperän rakennettavuus ... *33*
Kaukolämpö ... *33*
5.2.3 Tonttijako ... *33*
5.2.4 Nimistö ... *33*
5.3 KAAVAN SUHDE MUIHIN MAAKÄYTTÖSUUNNITELMIIN ... 34
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ... *34*
Maakuntakaava ... *34*
Yleiskaava ... *34*
Osayleiskaava ... *34*
Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelma ... *34*
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET ... 34
Katualueet ja liikenne ... *34*
Yhdyskuntarakenne ... *36*
Rakennettu ympäristö ... *36*
Luonto ja maisema ... *36*
Kaupan kortteliympäristö ... *37*
Talous ... *37*
Vaihtoehtojen vaikutukset ... *37*

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 38

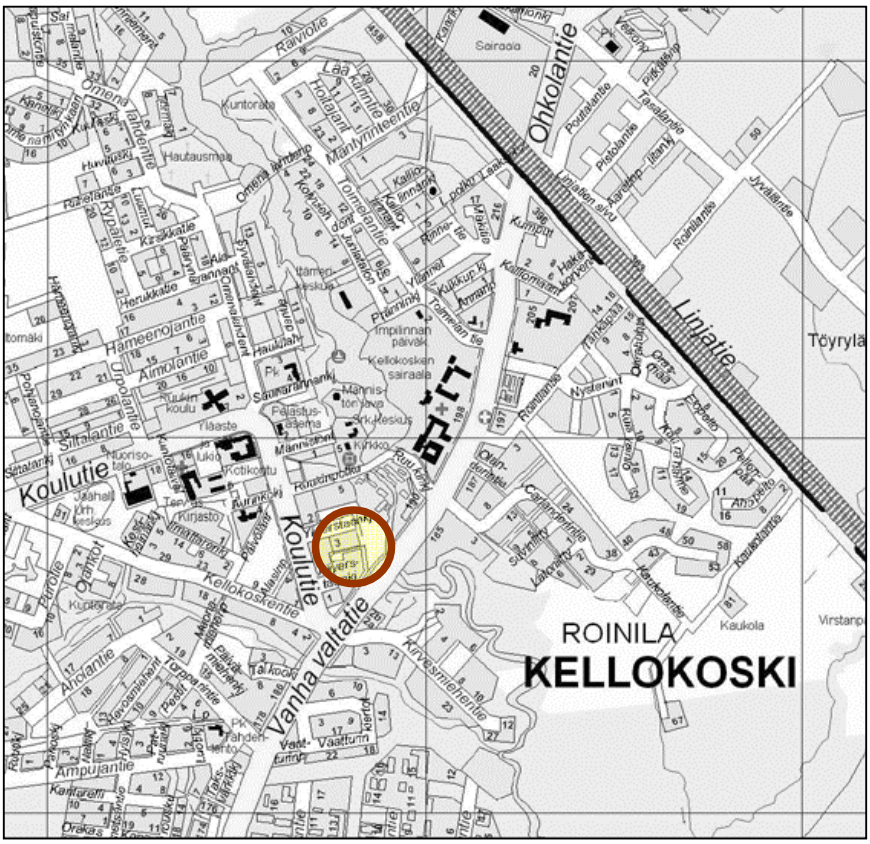
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT ... 38
6.2 VAIHEISTUS ... 38
Liitteet: ... *38*
Lähteet: ... *39*

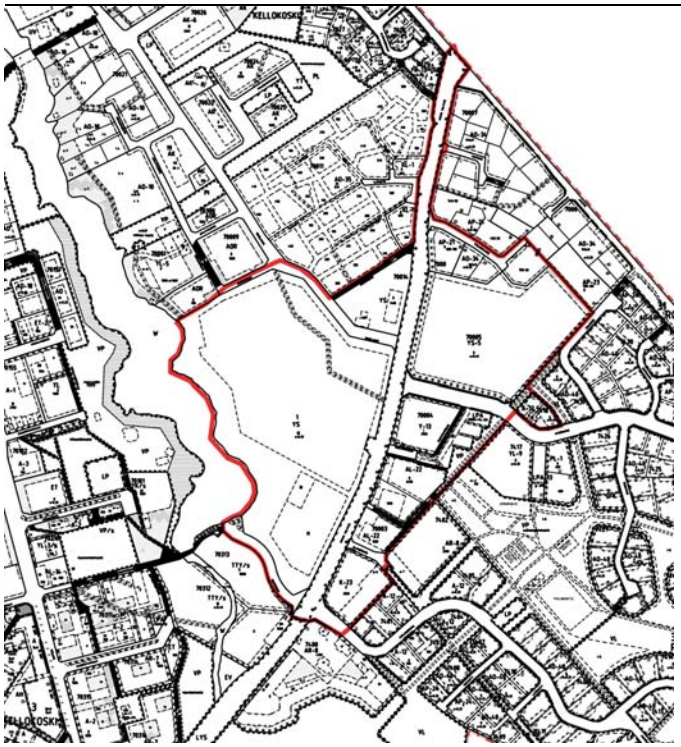
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

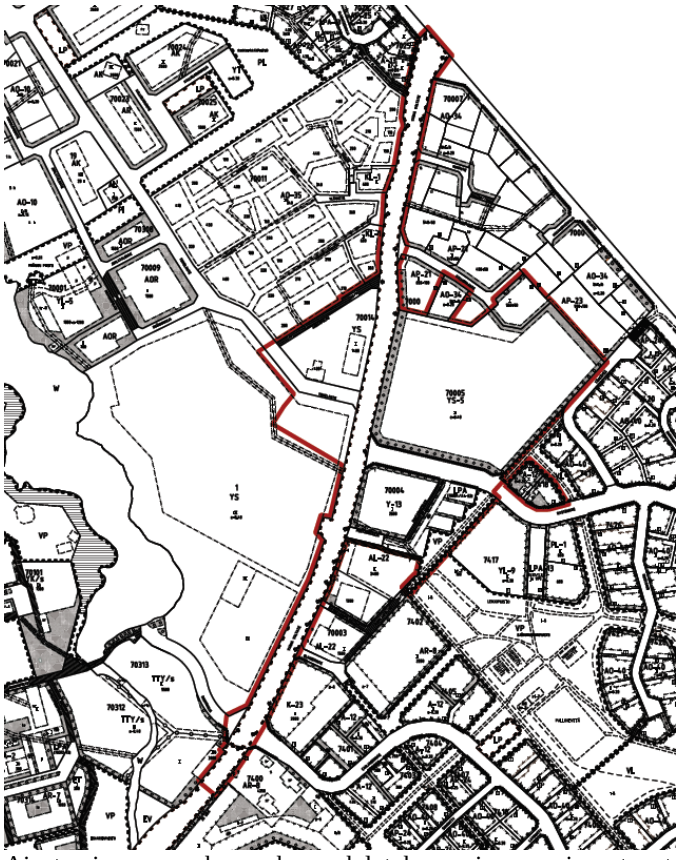
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatien varrella. Etäisyyttä Tuusulan keskustaan on noin 16 kilometriä, lännessä olevaan Jokelan taajamaan 7 kilometriä ja Järvenpään keskustaan 7 kilometriä. Idässä lähin ratayhteys on Haarajoen lähijuna-asema noin 7 km päässä Kellokosken keskustasta.





Ajantasainen asemakaava; sen alla kaava-alueen rajaus luonnosvaiheessa.



Ajantasainen asemakaava; kaavaehdotuksen rajaus on pienentynyt edellisestä kaavaluonnosvaiheesta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kellokosken asemakaavatyö 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 12.11.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 29.11.-31.12.2012 välisenä aikana, jolloin OASista on annettu palautetta 21 kappaletta. Viranomaisneuvottelu pidettiin 23.10.2014, pöytäkirja on liitteenä 8.
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRA 30§ mukaisesti 11.9.-13.10.2014. Luonnoksesta on annettu palautetta 15 mielipidettä ja 25 lausuntoa. Lisäksi luonnoksesta järjestettiin Kellokosken Ruukin kahvila Kinuskillassa avoin yleisötilaisuus 1.10.2014, jonka tiivistelmä on kaavaehdotuksen liitteenä.

2.2. Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, jossa on Vanhan valtatien länsipuolella YS merkintä sairaalan korttelialueella ja Toimelan korttelissa. YS on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Sairaalan korttelissa(1) on tehokkuus e=0.40, joka mahdollistaa korttelikoon perusteella 38 946 k-m2 rakennusoikeutta. Nykyistä rakennusoikeutta on käyttämättä noin 5000 k-m2. Rakennuskorkeus on pääosin IV kerrosta ja VI kerrosta nykyisen Uusitalon Keravajoen puoleisessa siivessä. Toimelan korttelissa YS-korttelissa (70014) on 1400 kerrosneliötä rakennusoikeutta kahdessa (II) kerroksessa lisärakentamisoikeutta nykyiseen rakennuskantaan nähden. Vanhan valtatien itäpuolella on YS-5 –korttelissa on sijainnut mm nuoriso-osasto (purettu). Y-13 korttelille ei myöskään ole merkinnän osoittamaa käyttöä. Asemakaava on näiltä osin vanhentunut.

2.3. Asemakaavan tarkoitus

Kellokosken asemakaavan tarkoitus on kehittää keskustan aluetta asumisella ja palveluilla sekä kaavoittaa keskustan läpi turvallisia kevyenliikenteen reittejä, jotta saavutettavuus kylän eri puolilta olisi hyvä. Kaava toteuttaa Kellokosken osayleiskaavaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa Vanhan valtatien itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut aiemmin sairaalan kasvihuoneita. Alue rajautuu Tähkäpääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. Pohjoisessa aluetta rajaavat Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä Konradinpolku. Kaava-alue ulottuu Vanha valtatien osalta etelässä Carlanderintien ja Ruukin kujan risteykseen, koska tiealue muutetaan kaavatyön yhteydessä katualueeksi.

Maastonmuodoltaan alue viettää tasaisen loivasti kaakkoon Roinilanpellon kaava-alueen suuntaan. Alueella on elinympäristöjen arvotuksen perusteella erittäin arvokkaita luontoalueita Vanhan valtatien länsipuolella Annanpuiston aluella. Alueella on korkeuseroa noin yhdeksän metriä. Maaston alimmat kohdat etelässä Valtatien varressa ovat noin tasolla +57 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +66 m. Keskialueelta maasto on suhteellisen tasaista.
Alueen rajaus on muuttunut muuttua kaavatyön edetessä.

Kaava-alueen pinta-ala on kaavaehdotuksessa 11,7 ha (luonnoksessa oli 23,0 ha).

Asemakaavan muutosalueella kiinteistöt ovat sekä tiloja, että tontteja. Nykyisessä asemakaavassa on voimassa sitova tonttijako, jota muutetaan asemakaavaehdotuksen jälkeen.

Yhdyskuntarakenne ja väestö

Kellokosken keskustan asukasluvun kehitys perustuu tilastoarvioon, jonka mukaan Kellokosken kasvu vuoden 2011 väestömäärästä (4781) vuoteen 2021 mennessä kasvaisi 1.45% kasvuvauhdilla 5529 asukkaaseen (Tuusulan kunta). Arvioitu rakentamisvuosi on kaavan voimaantulon jälkeen, jolloin ensimmäiset asunnot rakentuisivat vuosina 2018-2022, tällä aikavälillä sijoittuu keskustan alueella uuteen asuntoon 131 asuntoa ja vuosina 2023-2027 140 asuntoa, kun asunnon keskimääräinen laskennallinen asukasmäärä on 2,4.

Osayleiskaavan 2010 asukasmäärä oli 4337 silloin käytettävissä olevissa väestöennusteissa kasvuprosenttina pidettiin 2%, joka tarkoittaisi Kellokoskelle 6400 asukasta vuoteen 2030 mennessä, lisäystä asukasmäärään on arvioitu noin 2037 asukasta. Osayleiskaavassa keskusta-alueelle (C) arvioitu asumiseen varattu kerrosalan lisäys on 28 000 k-m2. (OYK s.23), joka tarkoittaisi noin 370 asuntoa vuoteen 2030 mennessä kun asunnon keskikoko on laskennallisesti 75m2 ja yhteensä 620 asukasta (45m2/asukas).

Toimitilarakentamista on arvioitu osayleiskaavassa samoille vuosille 2000 km2 (vuosina 2018–2022) ja 1000 km2 (vuosina 2023-2027).

Osayleiskaavan kaupallisessa selvityksessä toimintojen sijoittumisessa arvioidaan asukaspohjan lisääntyvän keskusta-alueella noin 800 asukkaan verran. Kaupallista kerrosalaa olisi asukasmäärän lisäyksen myötä mahdollista syntyä noin 4000-5000 km2 lisää osittain korvaten nykyistä koko Kellokosken kaupallisten palveluiden pinta-alaan, joka on 4700km2. Asemakaavamuutoksilla kaupallisia palveluita on mahdollista sijoittaa noin 4500 5000 km2 keskustaan. Koulutien asemakaavassa keskustaan sijoittuvan kaupan lisäksi on päivittäistavarakauppaan mahdollistava kaavamääräys enintään 400 m2 myyntitilaan koulukeskuksen itäpuolella.

Asemakaava muutoksilla keskustassa on mahdollista sijoittaa kaupallisia palveluita noin 4500 5000 k-m2 osittain korvaten nykyistä koko Kellokosken kaupallisten palveluiden pinta-alaa.

Liikenne

Kellokoski on liikenteellisesti hieman irrallaan päätieverkosta ja liikenteen pääkysyntäsuunnassa Järvenpään "takana". Taajaman keskeisiä alueita kuormittaa tällä hetkellä pohjois-eteläsuuntainen läpiajoliikenne Mäntsälän puolelta maantietä 1456 (Vanha valtatie) ja lännestä tien 1453 (Kellokoskentie - Koulutie) liikenne. Liikennemäärät eivät ole vielä kovin suuria. Vanhalla valtatiellä on Tiehallinnon

KVL 2005 kartan mukaan liikennettä 4305 ajoneuvoa keskustan kohdalla ja Koulutien eteläpuolella, eli tien 1453 liittymisen jälkeen 7637 ajoneuvoa. Tiellä 1453 (Kellokoskentie) on taajaman länsipuolella 1954 ajoneuvoa. Tien 1453 läpiajoliikenne on jopa vähentynyt ilmeisesti raskaan soraliikenteen vähentyessä, sillä Tiehallinnon vanhoissa laskentakartoissa 1980- ja 1990-luvulla esiintyy laskentatuloksina eri vuosina noin 1900 - 3000 ajoneuvoa.

Molemmissa kuormitussuunnissa on kuitenkin selvä uhka liikennemäärän kasvuun. Tie 1453 on osa yhtenäistä Järvenpää - Hyvinkää (- Hämeenlinna) tielinjaa, jossa Hyvinkään itäisen ohikulun valmistuminen tulee lisäämään merkittävästi liikennettä tiellä 1453. Kaavassa on tähän varauduttu osoittamalla tielle 1453 ohikulkutien aluevaraus välille (Haarajoki) - Pohjoisväylä - Kellokoskentie, jolloin taajaman sisällä oleva Koulutie jää paikalliseksi kokoojakaduksi. Pääliittymä taajamaan on Pohjoisväylällä Alatalontien eteläpuolella. Toinen liittymä on Kellokoskentien ja Korkeamäentien risteyksen tienoilla.

Tien 1456 läpikulkeva liikennemäärä kasvaa Mäntsälän maankäytön kasvaessa ja se tulee olemaan tulevaisuudessa vakava haitta ilman liikenteellisiä järjestelyjä, jotka johtavat läpikulkevaa liikennettä Linjatien (tie 11671) kautta Vanhalle Lahdentielle (tie 140). Kun tie 1456 (Vanha valtatie) tulee Tiehallinnon näkemyksen mukaan muuttumaan kaavoituksen myötä kaduksi, on läpikulkua rauhoittaville kunnan toimille hyvät mahdollisuudet.

Kaava-alueen muilla teillä liikennemäärät jäävät vähäisiksi. Uudet asuinalueet liittyvät nykyisen, joiltakin osin parannettavan katuverkon kautta taajaman keskustaan. Riiheläntie jatkeineen on osoitettu kokoojakatutyyppiseksi yhteydeksi Korkeamäentielle ja edelleen Kellokosken ohikulkutielle.

Osayleiskaava-alueelta on laadittu liikenneselvitys, jossa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin pääliikenneväylien nykytilanteen keskimääräistä arkivuorokausiliikennettä (KAVL), ennustevuoden 2030 liikennemääriä sekä melua ja liittymien toimivuutta. Selvityksessä tarkastellaan tilanteet Kellokosken ohikulkutien toteutuessa ja toisaalta vaihtoehto, jossa tietä ei rakenneta. Selvitystä on täydennetty osayleiskaavan hyväksymisvaiheessa (liite 18 OYK.).

Kellokoskelta on alueella keskeisesti sijaitsevan Vanhan valtatien kautta hyvät bussiyhteydet Järvenpään asemalle ja pääasiassa Tuusulan keskustan kautta YTV-alueelle. Samoin bussiyhteydet Mäntsälän suuntaan ovat kohtuulliset. Muihin suuntiin on vain muutama linjaliikenteen vuoro. Busseihin on tarjolla edulliset kuukausiliput ja bussi-juna liityntälippu. Alueen kutsujoukkoliikenne (SAMPO-kyyti) palvelee niihin suuntiin ja sitä kysyntää, mitä ei voida linjaliikenteellä hoitaa.

Kevyen liikenteen väyliä on keskustassa pääteiden varsilla ja asuntoalueilla kokoojakatujen varsilla. Keravanjoki voidaan ylittää kahdella väylällä, jotka on varattu yksinomaan kevyelle liikenteelle. Kevytliikenneverkko on hyvin tyydyttävä. Kevyen liikenteen verkko on esitetty OYK liitteessä 16.1. Lisäksi liitteessä OYK 16.2 esitetään Sirpa Mäkilän Keravanjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma - diplomityöhön sisältynyt rantareittisuunnitelma.

Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu kaavatyön aikana luontoselvitys (Liite 2). Kaava-alue on vanhaa kulttuurimiljöötä sairaalaympäristön puistoineen ja viljelysalueineen. Ruukin padon yläpuolinen järvi on tärkeä maisemallinen elementti, johon liittyy myös luontoarvoja. Toimelan vieressä sijaitsevaan Annanpuistoon on perustettu melko ainutlaatuinen rosaario eli ruusutarha sekä alppiruusutarha. Vanhan Valtatien itäpuolinen rakentumaton alue on toistaiseksi melko avointa, entistä viljelysmaisemaa, joka on kasvamassa umpeen. Luonnonsuojelulain (LsL 49 §) suojelemia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaittu lepakoiden osalta. Muita direktiivin IV – liitteen lajeja ei kartoitettu. Arviomme perusteella alueella tuskin

esiintyy viitasammakkoa tai suojeltuja sudenkorentoja. Luonnonsuojelulain 29 § luontotyyppejä tai metsälain 10 § erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei alueella ole.

Kunnallistekniset verkostot

Alueella on olemassa kunnallistekniset verkostot. Verkostoja tarkastellaan yhdessä teknisen toimen kanssa suunnittelun edetessä.

Pohja- ja pintavedet

Alue rajautuu Keravanjokeen. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

Kulttuurihistorialliset kohteet

RKY-alue

Suunnittelualueeseen rajautuva Marieforsin ruukki on yksi maamme yhtenäisistä rautateollisuusalueista. Marieforsissa rakennusten toiminnallinen ryhmitys sekä laajuus on säilynyt pääpiirteissään samana kuin jo 1800-luvun alussa. Marieforsin vanhan ruukinkartanon päärakennuksessa ja kartanoalueella toimii Kellokosken sairaala, maan toinen piirimielisairaala, joka liittyy paitsi historiallisesti myös maisemallisesti ruukkiin.

Marieforsin teollisuusrakennukset - pääasiassa 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkupuolelta - ovat syvässä ja kapeassa jokilaaksossa. Kosken poikki johtava pato on korkea ja sen yläpuolella on suurehko patoallas. Padon yhteyteen on 1932-33 rakennettu voimalaitos.

Kosken itärannalla on pääosa ruukin tehdasrakennuksista, joiden rungon muodostavat kaksi joensuuntaista 1898-99 rakennettua punatiilistä pitkää rakennusta. Kosken länsirannalla, hieman kauempana rantapenkereen päällä, vanhempien tehdasrakennusten kaakkoispuolella, on komea funktionalistinen, betonirakenteinen, kolmikerroksinen meijeriastiatehdas ns. Lasipalatsi vuodelta 1938. "Lasipalatsin" ja muiden teollisuusrakennusten välillä on ruukkimaiseman kannalta tärkeä matalahko, pääasiassa tiilinen rakennusrivi, jossa on mm. varastoja ja tinaamo. Ruukin vanhoissa rakennuksissa toimii pienteollisuusyrityksiä.

Teollisuusrakennusten kaakkoispuolella rantapenkereen päällä sijaitsevat Marieforsin uudempi ruukinkartano ja konttorirakennus. Marieforsin muun rakennuskannan keskipisteenä on hirsinen, taitekattoinen ruukinkirkko. Kirkon länsipuolella väljän kentän ympärillä ovat ruukin työväenasunnot. Kaikki säilyneet rakennukset ovat useammalle ruokakunnalle tarkoitettuja kasarmeja. Kellokosken nykyisen sairaalan alueella ei enää ole ruukin rakennuksia.

Suunnittelualueella on ainoastaan koillisosa (Vanhanvaltatien ja Toimelantien kulma) Kellokosken sairaala-alueesta. Kellokosken sairaala sijaitsee Keravanjoen itärannalla, Kellokosken tehtaiden koillispuolella. Ruukinkartanon maille perustettu Kellokosken sairaala on maan toiseksi vanhin piirimielisairaala. Puistomaisessa ympäristössä on sairaala- ja asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä, vanhin on Sebastian Gripenbergin suunnittelema, 1884 rakennettu kartanon kaksikerroksinen päärakennus, jota on 1915 laajennettu kaksikerroksisilla siivillä ja korotettu 1930-luvulla. Sairaalamiljööseen kuulu myös erilaisia maatilatalouteen liittyviä rakennuksia, joista kaava-alueella ovat Korjauspaja, entinen talli ja Uusi navetta, jota käytetään työkeskuksena ja palloiluhallina.

Muut arvokkaat kohteet suunnittelualueella (Rakennetun kulttuuriympäristöinventointi 2014)

Koko Tuusulasta ja Kellokoskesta on nähtävillä Tuusulan yleiskaava 2040 – työn yhteydessä laadittu Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, luonnos, joka löytyy Tuusulan kunnan nettisivulta; http://www.tuusula.fi/tuusula/sivu.tmpl?sivu_id=2801 .Luonnos ollut nähtävillä 11.8.-30.9.2014 välisenä aikana.

Kellokosken sairaala

Kellokosken psykiatrian sairaalayksikkö toimii osittain kulttuurihistoriallisesti merkittävissä rakennuksissa Kellokosken alueella ja osittain Mäntsälä puolella Ohkolan sairaala-alueella. Sairaalatoimintojen siirtyminen HUSin (Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin) päätöksen mukaisesti pääasiassa uusiin rakennuksiin Hyvinkäällä ja Helsingissä. Rakennuksista on teetetty tässä prosessissa maakuntamuseon ja HUSin sekä kunnan yhteistyönä RHS-selvitys (Rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvitys 13.12.2013) ja HUS on tehnyt arviota koko psykiatrian tila- ja väistösuunnitelmat loppuraportin, jossa arvioidaan sairaalan paruskorjausksen hinnaksi Kellokosken rakennuksissa 95Me. Tämä tarkoittaa sairaalan korjaamista nykyaikaista sairaalaa vastaavaan kuntoon. Rakennusten korjaushintaa toiseen käyttötarkoitukseen tarkastellaan HUSin ja kunnan yhteistyönä mutta ei tähän kaava-alueeseen liittyen. Ohkolan (1960 tehtyihin) sairaalarakennuksiin on viime vuosina tehty mittavia saneerauksia.

Kellokosken sairaalan psykiatrian yksikkö kuuluu osana laajempaa HUS-alueen psykiatrian kokonaisuunnitelmaa 2014-2018 ja muuttuvaa toimintaympäristöä, jota tulee seurata Helsingin ja Uudenmaan sairaalanhoitopiirin hallituksen pöytäkirjoista mm.9.6.2014 §96, josta löytyy HUS psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti30.4.2014.
http://hus01.tjhosting.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_frames
Tuusulan kunnan ja HUSin yhteistyönä on tehty HUS psykiatria tiekarttatyöskentelyyn liittyvän Kellokoski-työryhmän loppuraportti 28.5.2015, joka kertoo sairaalatoiminnan muutoksista Kellokoskella.

Palvelut

Kaupalliset palvelut

Keskusta-alueella on kaksi päivittäistavaraliikettä, posti, pankki, Kellokosken sairaala sekä muutama yritys. Alueelle sijoittunut pankin konttori lakkautettiin v.2012. Kirkko ja seurakuntakeskus sijaitsevat Keravanjoen länsirannalla, noin sadan metrin päässä Ruukista, jossa toimii useita pienyrityksiä. Ruukin alue on vireä.

Varhaiskasvatus / Päivähoito

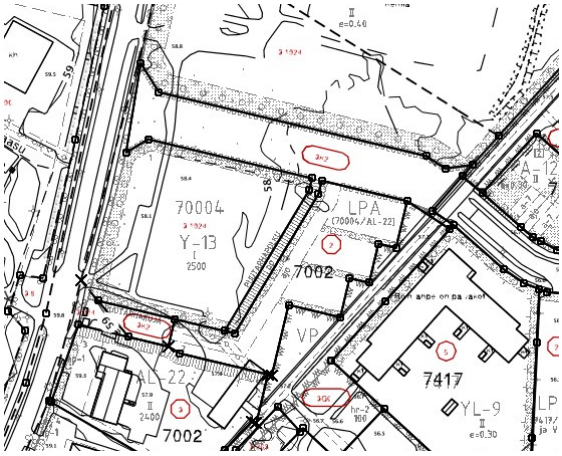
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
KELLOKOSKEN ALUE	478	477	471	475	464	475	466	481	502	520	536
muutos ed. vuosi		-1	-6	+4	-11	+11	-9	+15	+21	+18	+16
muutos lähtövuoteen (2011) verrattuna		-1	-7	-3	-14	-3	-12	+3	+24	+42	+58

Vuoden 2012 väestöennusteen mukaan alle kouluikäisten määrä ei juuri kasva Kellokoskella ennen vuosia 2019-2020. Väestön kasvun hitaudesta johtuen tavoitteena on saada alueen päivähoitotilat tarkoituksenmukaisiksi ja hyväkuntoisiksi ennen väestönkasvun kiihtymistä.

Olemassa olevista tiloista Impilinnan päiväkoti sijaitsee HUS:n kiinteistössä epätarkoituksenmukaisissa tiloissa, joista maksetaan tiloihin suhteutettuna korkeaa vuokraa. Lisäksi Kellokosken päiväkoti on elinkaarensa lopussa, eikä sitä ole tilakeskuksen arvion mukaan kannattavaa peruskorjata vaan korvata uudella päiväkodilla. Edellä mainituissa päiväkodeissa on huhtikuussa 2013 yhteensä 96 lasta, joista 10 on alle 3- vuotiaita. Käytännössä päiväkodeissa on yhteensä lapsia 5 ryhmän verran.

Kellokosken kasvaessa Roinilanpellon Y- tontin lisäksi tulisi alueelle varata toinen Y- tontti Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen suunnalta. Alustavan arvion mukaan koulutien kaava-alueelle ei luontevasti mahdu päiväkotia, jolloin Y- tontti on varattava seuraavaksi rakentuvalta uudelta kaava-alueelta.

Kunnallisia päiväkoteja Kellokoskella on tällä hetkellä kolme. Keskustasta katsottuna lähin on Impilinnan päiväkoti, joka on sairaalan alueen pohjoislaidalla. Suoraan vastarannalla sijaitsee Kellokosken päiväkoti. Torpparin päiväkoti on taajaman etelälaidalla. Lisäksi päiväkotitoimintaa on perhepäivähoitona, yksityisenä päivähoitona sekä ostopalvelupäiväkodeissa.



Keskustan asemakaava-alueen itäpuolella oleva Roinilanpellon alue rajautuu kiinni keskustaan YL- korttelin itälaidalta. Yleisten rakennusten kortteli ja palvelurakennusten korttelialue on laajan keskuspuiston pohjoislaidalla, keskeiselle paikalle lähelle keskustaa. Kortteliin 7417. YL-merkinnällä osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten alue. PL-tontille on rakentunut yksityinen hoivapalvelukoti ja YL-kortteliin on toteutunut 7 päivähoitoryhmäinen Roinilanpellon päiväkoti, joka sijoittuu Nystenintien varteen rajaamaan katutilaa.

Ote ajantasakaavasta ja pohjakartasta.

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
7-12- vuotiaat	451	451	435	453	458	454	461	463	470	459
13-15- vuotiaat	224	208	202	222	215	222	218	225	204	225
16-18- vuotiaat	227	225	233	212	197	190	208	203	210	207
Yhteensä	901	884	871	887	870	866	888	891	884	891

Perusopetusta antavat koulut sijaitsevat Koulutien varressa, noin 400 metrin päässä.kaava-alueelta lounaaseen.
Koulutien kaavahankkeessa ja hankesuunnitelmassa tavoitteena on yhdistää Ruukin koulu ja Kellokosken koulukeskus ja muuttaa koulu yhtenäiskouluksi. Yhdistetyn koulurakennuksen tavoitteena on palvella kaikkia alueen koululaisia (ala- ja yläkoulu sekä lukio).

Mikäli osoittautuu, että ennusteista poiketen muiden koulutilojen rakentamiselle on tarvetta, ratkaistaan asia rakentamalla alkuopetusluokkia (1-2lk) päiväkotien yhteyteen.

Terveyskeskus ja Hoivapalvelut

Vanhusten palvelutalo Kustaa Aadolf sijaitsee n. 800 metrin päässä kaupoilta Koulutien tuntumassa. Palvelutalo käsittää kuusi vuokra-asuntoa ja lyhytaikaishoitoa antavan intervalliyksikön. Terveyskeskus sijaitsee koulujen ja jäähallin läheisyydessä. Roinilanpellon asemakaava-alueen PL-korttelialueelle on rakentunut yksityinen hoivapalvelukoti.
Impilinnan rakennus on myyty yksityiselle säätiölle, siinä on tuettua asumispalvelutoimintaa.

Kirjasto

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

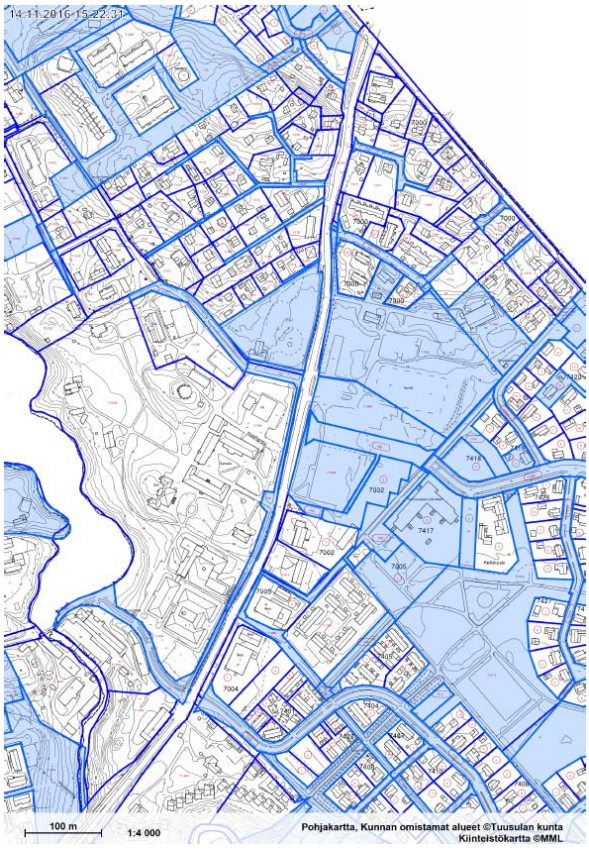
Muut palvelut

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

Maanomistus *ja sopimustilanne*

Kunnan maanomistus on osoitettu sinisellä. Suunnittelualueen itäpuolen muut maanomistajat ovat Kiinteistö Oy Vanha Valtatie 197, Kesko Oyj ja Kiinteistö Oy Kellokosken Vanha valtatie 189, Kotilehto Oy, EPI Temple Portfolio 3 Oy. Niiden kaikkien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset.
HUS on sairaala-alueen maanomistaja.
HUS:n kanssa ei ole tehty kaavoituksen käynnistämissopimusta. Tämä johtuu siitä, että kaavoitustyön alkaessa käydyissä neuvotteluissa todettiin, että selvitysten perusteella sairaala-alueella on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka toteuttaminen on jo nykyisellään haastavaa. Lisäksi tulevaisuudessa alueen lisärakentamista rajoittaa muun muassa alueeseen kohdistuvat rakennusten suojelutarpeet HUS on kuitenkin keskeinen neuvottelukumppani johtuen muun muassa kunnan kanssa tehdyistä aiemmista kaupoista, niihin liittyvistä velvoitteista ja sairaalan toiminnan muutostyöryhmäyhteistyöstä.

Kaavatyön yhteydessä on käyty neuvotteluita HUSin kanssa Kellokosken sairaalan alueen tilanteesta. Kaavaehdotuksessa se on jätetty pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelle.



Kunnan maanomistus sinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueen kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

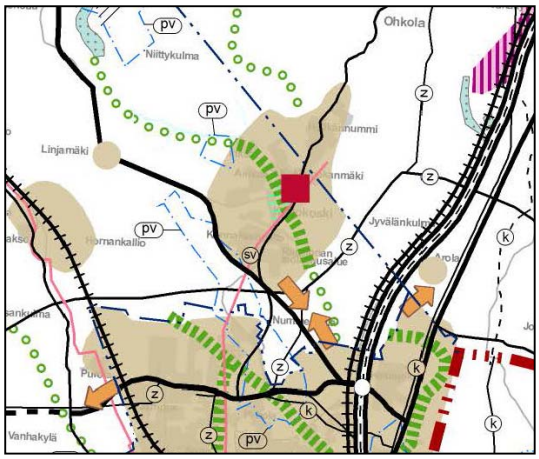
Valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903

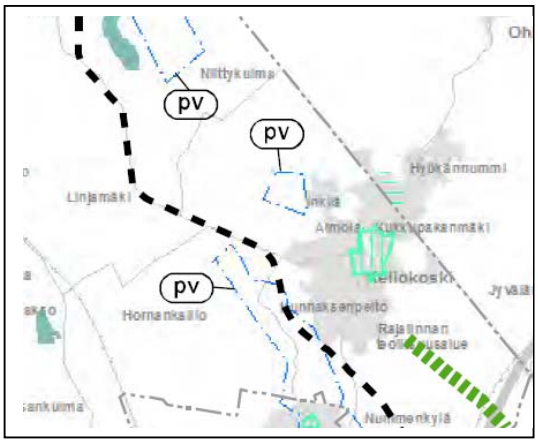
Aluerajaus on viereisellä kartalla.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Uudenmaan maakuntakaavassa (2006) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa on myös alueen kulttuuriympäristörajaus. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on RKY 2009 –rajaus, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala.
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualuetta 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. 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.



Parhaillaan on valmisteilla 4. vaihemaakuntakaava ehdotusvaiheessa ja on nähtävillä 9.11.-9.12 2016. Kellokosken osalta vaihemaakuntakaava ei tuo muutoksia taajamatoimintojen alueisiin. Kulttuuriympäristön osalta 4. vaihemaakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (RKY, vaaleanvihreä pystyraidoitus), joka kaava-alueen vieressä on Mariefors ruukki ja Kellokosken sairaala -alue.



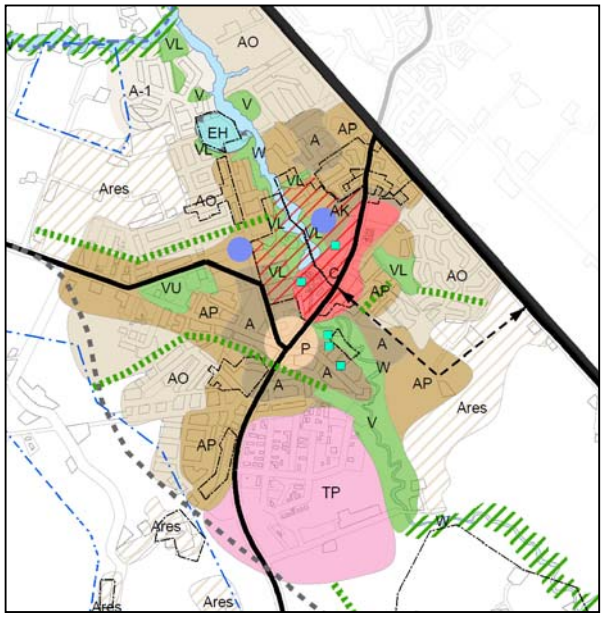
Yleiskaava

Tuusulaan ollaan laatimassa koko kunnan yleiskaavaa 2040 tavoitevuodelle. Yleiskaava on ollut nähtävillä luonnoksena 11.8.-30.9.2014 välisenä aikana.

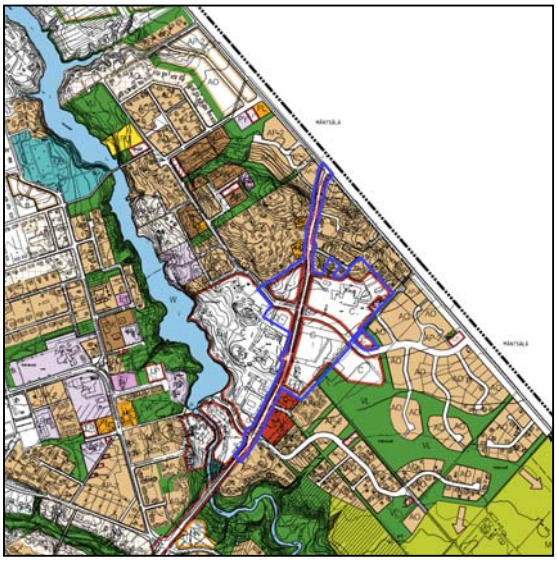
Parhaillaan valmistellaan yleiskaavaehdotusta. Yleiskaavan tavoitteiden mukaista olisi tiivis Kellokosken keskusta.

C-merkintä on keskustatoimintojen aluetta, Kellokosken keskustan asemakaava-alueella.
AK, kerrostalovaltainen alue. Aluetehokkuus e=0.20. AP, pientalovaltainen alue. Aluetehokkuus e=0.15.
VL, yleinen virkistystoiminta ja lähiulkoilu, sekä luonnon kokeminen
Siniset pallot ovat nykyisiä palvelupaikkoja.

Katkoviivainen nuoli on tieliikenneyhteystarve, mikäli kylä laajenee asumisen reservialueelle (Ares).



Ote yleiskaavaluonnoksesta Kellokosken alueelta.



Osayleiskaavat

Kellokosken osayleiskaava

Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi, lainvoimainen kaava. Valtuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja voimaantulo kuulutettiin 6.4.2011.

Osayleiskaavassa asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Punaisella reunustettu (C) on uusi tai olennaisesti muuttuva alue tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Alueen katuverkko on ohjeellinen. Alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114§ mukaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä.

Kellokosken osayleiskaavaote, jossa asemakaavaehdotuksen rajaus (sin).

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.

Osayleiskaavassa on annettu niin ikään sairaala- ja ruukkialuetta koskevat rakennus- ja aluekohtaiset suojelumääräykset. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia (sr) ja arvokkaita säilytettäviä rakennuksia (sä) sekä muinaismuistokohde (SM4). Vanhan valtatien länsipuoleinen alue on

kokonaisuudessaan aluetta, jolla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenne ja ympäristö on säilytettävä. Huutomerkillä on osoitettu puhdistettava/kunnostettava maa-alue. ET:llä tarkoitetaan yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

Hyökännummen osayleiskaava

Mäntsälän puolelle on laadittu oikeusvaikutteinen osayleiskaava Hyökännummen alueelle. Vuonna 1985 alueella oli noin 400 asukasta ja vuonna 2002 noin 1100 asukasta. Mäntsälän tavoitteena on pitää kasvu hillittynä, 15-20 asukasta / vuosi. Osayleiskaavan ennusteen mukaan vuonna 2020 Hyökännummen alueella olisi noin 1500 asukasta. Alueelle on tarkoitus kaavoittaa pääasiassa pientaloja. Yksi Hyökännummen osayleiskaavan tärkeimmistä tavoitteista on tarvittavien virkistysalueiden järjestäminen.

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

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

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

Hyökännummen väestön arvioidaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä 1500 asukkaan kyläksi. Vuonna 2000 asukkaita on ollut n. 970 ja vuonna 2003 1 130 asukasta. Mitoituslaskelmien mukaan Hyökännummelle on tarve rakentaa vuoteen 2020 mennessä 224 uutta asuntoa, tasaisesti jaettuna se tarkoittaa 13 asuntoa vuosittain. Uusien asuntoalueiden raakamaan tarve on noin 25 ha.

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

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

Taajaman lievealueet on merkitty osayleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousalueiksi.

Asemakaavat
Alueen itäpuolisia alueita koskee 2005 vahvistettu Roinilanpellon alueen asemakaava (kaava nro 3403). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuva kortteli 7417 on yleisten rakennusten korttelialue (YL) ja korttelit 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).

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kellokosken sairaala-alueeseen Vanhan valtatien länsipuolella ja Konradinpolkuun itäpuolella. Katualueen rajaus ulottuu Kellokosken Ruukin valtakunnallisesti arvokkaaseen teollisuusmiljöön Ruukinkujaan ja Carlanderintiehen. Ruukkin (korttelit 70313 ja 71312) 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 pientaloaluetta (AO). Sairaala-alueen länsipuolella on pientalovaltainen alue, jonka liikenne tapahtuu Toimelantien kokoojakadun kautta Vanhalle valtatielle. Korttelinumerointi muuttuu kaavaehdotuksessa.

Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan laatimispäätös
Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Hanke on mainittu vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa, ja samana vuonna se on otettu mukaan kaavoituksen työohjelmaan. Kunnan valtuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2012–2016 kaavoitustyö on merkitty yhdeksi kunnan kärkihankkeista. Kärkihankkeet ovat kaavoja, joiden valmistumiseen panostetaan ensisijaisesti.

Yhteistyösopimus Mäntsälän kunnan kanssa
Tuusulan ja Mäntsälän kunnan yhteistyöllä on kouluverkkoa tarkasteltu siten, että Hyökännummen yläkoululaisille on opiskelupaikkoja Kellokosken laajennettavassa koulukeskuksessa. Mäntsälän kunnan puolella on parhaillaan nähtävillä asemakaavan muutosehdotus Roinilantien jatkeen länsipuolella ja Linjatien pohjoispuolella. Vesihuoltoa tälle alueelle on suunnitteilla yhteistyössä Tuusulan veden kanssa. Mänstälän Hyökännnummi tukeutuu palveluissaan osin Kellokoskeen.

Rakennusjärjestys
Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.11.2013.

Tonttijako ja –rekisteri
Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä sekä tiloina, että tontteina.

Aiemmat selvitykset

- Kellokosken osayleiskaava (2011).
- Sirpa Mäkilän Keravanjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma -diplomityöhön sisältynyt rantareittisuunnitelma.
- Eila Lahdenperän diplomityö; Keskustasuunnitelma Kellokosken kylään 2007

- Kellokosken liikuntapaikkasuunnitelma
- Sirkka Liisa Tuovisen kirjoittama Kellokosken sairaala 1915-1990. Gummerus 1990 ISBN 951-96018-5-6.
- http://www.rakennustaiteenseura.fi/taiteentutkija/2000-1/6_mannila/
- Rakennettu ympäristö inventointi; Anne Vähätalo (yleiskaavaluonnos 2014)
- Luontoselvitys 2013
- Kellokosken sairaalan rakennushistoriallinen selvitys 2013; ArkByroo oy
- HUS psykiatrian tiekarttatyöskentelyyn liittyvän Kellokoski-työryhmän loppuraportti 28.5.2015 http://docplayer.fi/5574842-Hus-psykiatrian-tiekarttatyoskentelyyn-liittyvan-kellokoski-tyoryhman-loppuraportti.html
- Kellokoski, Kaupan palveluverkkoselvitys 5.2.2016;Ramboll

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö käynnistettiin, koska Kellokosken keskustaa halutaan kehittää ja täydentää.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja asemakaava-alueen koko

Osayleiskaava on vahvistunut 2011. Asemakaavatyö on käynnistetty kunnan toimesta kaavoitussuunnitelman 2012 mukaisesti. Kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2014-2018 kaava-alue on osoitettu kärkihankkeena.

Alue on kooltaan 11,7 ha, josta Vanhan valtatien länsipuolella sairaalan ja Toimelan kortteleissa on 0,6 hehtaaria ja itäpuoleisissa kortteleissa 6,5 ha ja katualueilla noin 3,5 ha katualueilla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.11. - 31.12.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute vastineineen on selostuksen liitteenä.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan edistymisestä tiedotetaan kuulutuksilla sekä kirjeitse maanomistajille ja lähinaapureille. Suunnittelusta kerrotaan yleisötilaisuuksin ja kaavanäyttelyissä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksista ja ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 23.10.2013. Liite 8.
Suunnitteluvaiheessa ei ole pidetty toista viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat 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 kaavatyön yhteydessä. Merkittävänä tavoitteena on keskustan muotoutuminen toimivaksi kyläksi ja palveluiden sijoittuminen saavutettavaksi liikennemuodosta riippumatta. Toiminnallisen toriaukion mahdollinen sijoittuminen kyläkeskustaan on tutkittava asemakaavatyössä. Asemakaava toteutuessaan tiivistää nykyistä taajamarakennetta ja parantaa olemassaolevia tie- ja kunnallisteknisiäverkostoja.

Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön ja kestävään energiatehokkaaseen rakentamiseen, sekä kyläidentiteetin vahvistamiseen. Kaupallisen keskustan vahvistaminen keskusta-alueella Vanhan valtatien varteen ja keskustan liikenneyhteyksien turvaaminen ovat asemakaavan tavoitteita. Vanhan valtatien ja poikittaisliikenteen toimivuutta tutkitaan Toimelantieltä Nystenintielle. Mahdollisen kiertoliittymän tilavarauksen ja liittymän sujuvan ajettavuuden takia

Vanhan valtatien länsipuolinen HUSin sairaala-alueen kortteli kokonaisuudessaan tarkasteluun keskustarakentamisen yhteydessä. Sairaalan toiminnan säilyminen Kellokoskella on kaavan tavoitteena. Kaavan yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavat rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen lisärakentamistarve tarkistetaan vastaamaan koko keskustan kehittymistä. HUS ei ole ilmoittanut tarpeestaan lisärakentamiseen, mutta mahdollisten lisärakentamispaikkojen sijaintien kartoittaminen on ollut yhteistyössä tavoitteena. Kaava-alueella olevat suojeluarvot ja niiden huomioiminen tarkentuvat suunnittelun aikana. Keravajoen ympäristön käyttömahdollisuudet tulevaisuudessakin on tavoitteena siten, että nykyisen sairaala-alueen läpikulku olisi julkisesti mahdollista. Sopimuksilla tulee varmistaa reittien toteuttaja sekä hoitaminen tulevasuudessa.

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 kaavoitustyön 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.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet

Perusteluina kaavarajauksen muutokselle on jalankulku- ja pyörätieyhteyden saavutettavuus bussipysäkeille molemmin puolin katua. Turvallisten ylityspaikkojen suunnittelu jalankulkijoille tehdään samassa yhteydessä Carlanderintieltä Linjatielle saakka. Mäntsälän puolella kevyenliikenteen reitti jatkuu Vanhan valtatien jatkeella molemmilla puolilla Ohkolantietä. Vanha valtatie muutetaan katualueeksi, jolloin sen toiminnan parantaminen ja lähiympäristön joustavampi järjestäminen viihtyisäksi on mahdollista.

Kyläympäristön laatuun pyritään vaikuttamaan toiminnallisten mahdollisuuksien lisäämisellä kävely- ja pyöräily-ympäristöön, jossa on riittävästi kohtaamispaikkoja. Roinilanpellon puiston ja sairaala-alueen yhdistäminen onnistuneesti on suunnittelun yksi tavoitteista.

Viranomaisneuvottelussa tarkennettiin tavoitteita rakennetun ympäristön laadusta siten, että uudisrakentamisen tulee soveltua oleviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Kellokosken hintataso vaikuttaa siihen, että pysäköinti on osoitettava pääasiassa maantasoon. Keskustamainen pysäköintiratkaisu on määritelty Tuusulassa uuden pysäköintinormiston mukaisesti Kellokosken keskustan alueella 1 ap/ 90 k-m2 kohti asunnoissa ja 1/30 k-m2 palveluissa. Kaava-alueella kahdessa paikassa olisi mahdollista rakentaa luontevasti paikoitusta rakenteisiin tai kahteen tasoon. Kaksikerroksinen pysäköinti vapauttaisi rakennusmaata ja sillä saadaan nostettua rakennetun ympäristön laatua. Kaupan korttelissa ja sen pohjoispuoleisessa korttelissa on mahdollista kaavan myötä rakentaa maanalaista pysäköintiä.

Kellokosken sairaala-alueen kehittäminen on kaavaprosessin aikana todettu olevan oma kaava-alueensa sen rakennushistoriallisen kokonaisuuden ja sairaalan muutoksen takia. Sairaala-alueen pysäköintiä tarkastellaan myöhemmässä kaavassa.

Roinilanpellon liikenteellinen yhdistäminen päiväkodin valmistumisen myötä Nystenintien jatkon kautta Vanhalle valtatielle tehtävään kiertoliittymään on pienentänyt kaava-aluetta koskemaan pääasiassa Nystenintiehen liittyviä kortteleita.

Osallisten mielipiteet kaavaluonnoksesta
Kaavaluonnoksesta jätettiin 25 lausuntoa ja 15 mielipidessä, joissa osalliset ovat esittäneet tavoitteitaan asemakaavan muutoksen suhteen. Merkittävimmäksi tavoitteeksi nousee Vanhan valtatien liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen, sekä rakennetun ympäristön huomioiminen uuden keskustan suunnittelussa.
Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Vastineet hyväksytään asemakaavaluonnoksen hyväksymisen yhteydessä.

Kellokosken sairaala psykiatrian yksikkönä

Kellokosken sairaalan psykiatrian hoito on osa HUS psykiatrian toimintaa, joka on muutoksessa parhaillaan.

Kellokosken sairaalan psykiatrian yksikkö kuuluu osana laajempaa HUS -alueen psykiatrian kokonaissuunnitelmaa 2014-2018 ja muuttuvaa toimintaympäristöä, jota tulee seurata Helsingin ja Uudenmaan sairaalanhoitopiirin hallituksen pöytäkirjoista mm.9.6.2014 §96, josta löytyy HUS psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti 30.4.2014.
http://hus01.tjhosting.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_frames

Hyks psykiatrian osaamiskeskus käynnistyy 1.1.2015 ja se sisältää viisi linjaa. Nämä linjat sijoittuvat neljään keskukseen, josta Kellokoskella on yksi. Kellokoskelle sijoitetaan oikeuspsykiatria, psykoosi/tertiäärikuntoutus, osa nuorisopsykiatriaa, osa neuropsykiatriaa. Keskitetyn psykiatrisen sairaala tulevaa suunnitelmaa valmistellaan HUS Hallituslinjausten mukaan suureten rakennushankkeiden ryhmässä (vastuuhlöt Raija Malmstöm ja Anne Priha). Sen suunnittelun käynnistäminen riippuu HUSin hallituksen tiekarttatyöryhmän ehdotusten perusteella tekemistä päätöksistä. HUSin ja Helsingin kaupungin aiekokous yhteissairaalasuunnitelmaan liittyen on pidetty helmikuussa 2014, jossa molemmilla osapuolilla on yhteinen tahtotila suunnitella yhteissairaalaa Laakso-Auroora-alueelle palvelemaan Uuttamaata. (HUS Psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti s.15)
HUSissa on tällä hetkellä viisi psykiatrian tulosyksikköä ja seitsemän erillistä psykiatrian sairaalaa. Useissa sairaaloissa on tilojen vakavista puutteista johtuen suuria peruskorjaus- ja uudisrakentamispaineita. Kellokosken sairaala vaatisi arviolta 95M€ investoinnit tulevina vuosina. s. 14. Kun taas uudisrakennuksen hinta Hyvinkään sairaalan yhteyteen olisi investointikustannuksiltaan 23M€.s.17

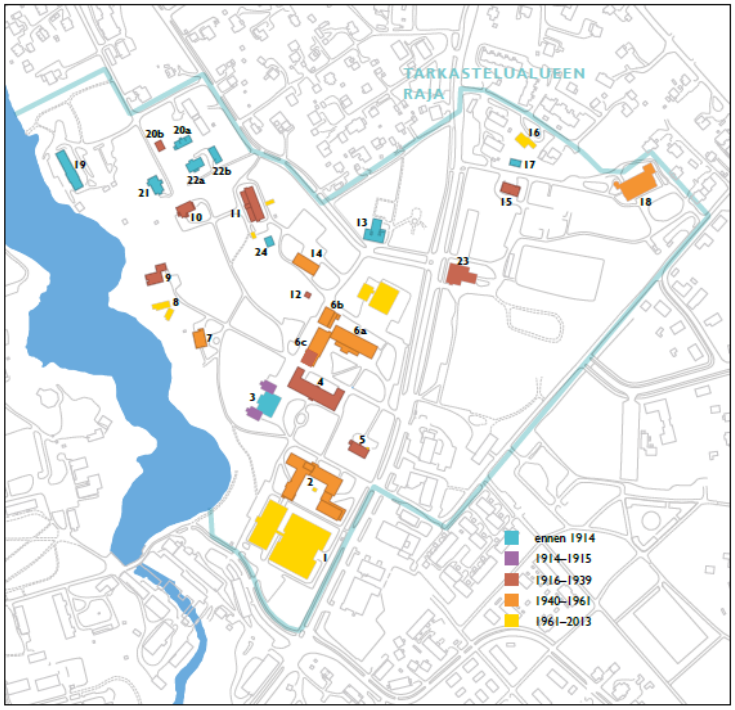
Hyvinkäään kaupungin ja HUSin yhteisrakentamishankesuunnitelma on jo olemassa, jonne siirtyy myös Hyks osaamiskeskuksen osastoja Kellokoskelta (s.16). Se tuleeko Hyvinkään sairaalaan tahdonvastaista/suljettua hoitoa Kellokosken sairaalasta, ratkaistaan HYKSin ja alueen vuonna 2015 käynnistyvän uuden työnjaon toimintamallien kokemusten pohjalta vuoteen 2018 mennessä. Tällöin se tarkoittaisi sitä että HUS luopuu Kellokosken sairaalasta. Akuuttien potilaiden osalta Kellokosken sairaalan psykiatrian osasto on useissa suunnitelmissa mukana. (HUS Psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti)

Kellokosken sairaala rakennuksina

Kaavoittaminen mahdollistetaan Kellokosken sairaalan toimintojen jatkumista nykyisellä paikallaan.

Kellokosken psykiatrian sairaalayksikkö toimii osittain kulttuurihistoriallisesti merkittävissä rakennuksissa Kellokosken alueella ja osittain Mäntsälä puolella Ohkolan sairaala-alueella noin puolikilometriä pohjoiseen. Ohkolan rakennuskanta on 1960 –luvulta ja sen saneeraus on valmistunut 2010-luvulla. Kellokosken puoleinen rakennuskanta on vanhempaa.
Sairaalatoimintojen kannalta rakennusten muuttaminen nykyaikaisia sairaalatoimintoja vastaavaan käyttöön on haastavaa, mikäli rakennussuojelu estää esim. ilmanvaihdon järjestämisen toimivaksi (ulkoisten ilmanvaihtolaitteiden – ja konehuoneiden yms) uusien laitteiden avulla. Toteuttaminen on näin ollen aina kompromissi käyttäjän ja museoviraston kanssa. Tässä prosessissa maakuntamuseo on ollut aktiivisesti mukana ohjaamassa Kellokosken sairaalan rakennushistoriallista selvitystä (RHS 13.12.2013).

Kellokosken sairaala-alueella oleva Impilinnan rakennus on kunnan ja HUSin yhteisen kiinteistöyhtiön omistuksessa ja huonokuntoinen. Rakennus on myynnissä. Impilinnan alakerrassa toimiva päiväkoti on jatkossa siirtymässä suunnitteilla olevaan Roinilanpellon päiväkotiin. Rakennuksen korjaaminen parempaan asuinrakennuskuntoon voisi olla mahdollista, sen vuoksi lisärakentamispaikkoja myös uuden rakentamisen tuottamista varten on kartoitettu sairaala-alueen puolella. RKY-alueelle rakentaminen täyttyy sijoittua erityisen hyvin alueen ilmeen säilymisen varmistamiseksi ja mahdollisen uudisrakentamisen sopia nykyiseen rakennuskantaan.



Kuva Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallisesta selvityksestä rakennusten ikäkausijakaumasta.

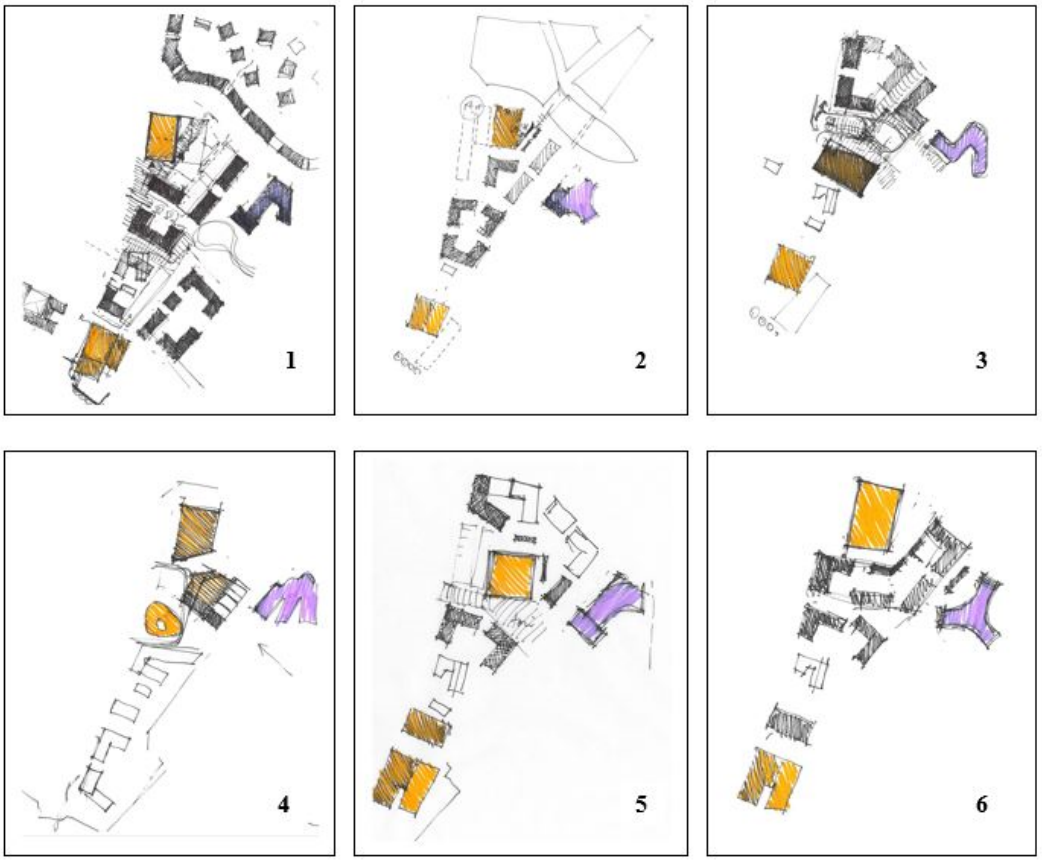
Kaavaehdotuksen alueella ovat kartan rakennukset:

13 Toimela
15 Korjauspaja, entinen talli
16 Kalliomaa,
17 Aitta,
18 Uusi Navetta,
23 Puuverstas (purettu)

Kaupan kilpailutilanne

Kauppojen kilpailu valtakunnallisella tasolla on vaikuttanut Kellokoskella siten, että K-ketju osti Valintatalon toiminnat. Kilpailuvirasto ei hyväksynyt kilpailuasetelman muutosta Kellokosken osalta.

4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

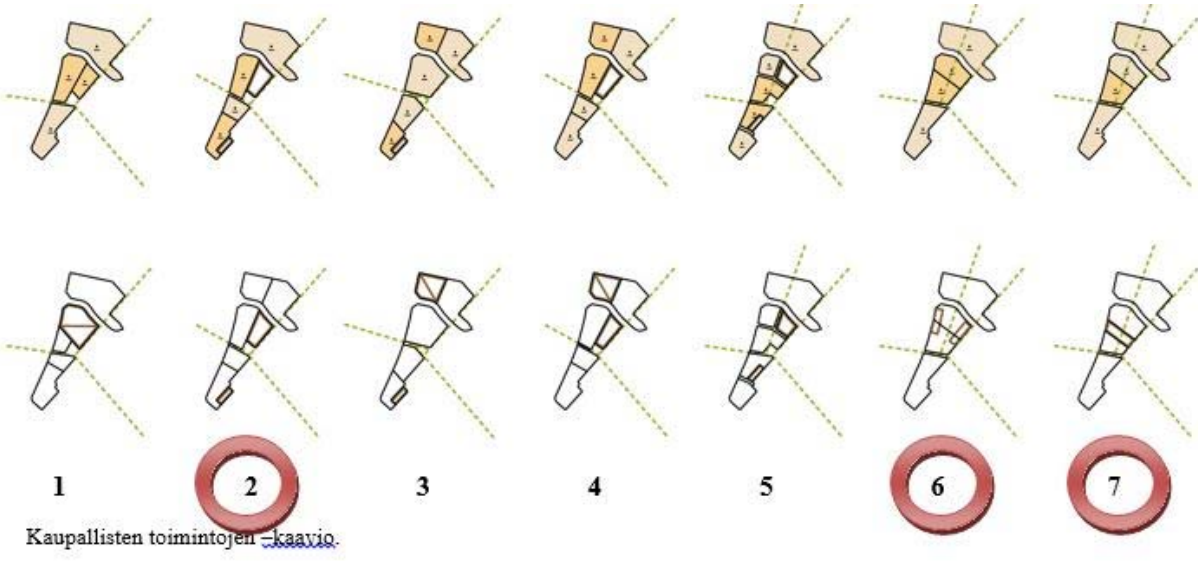


Alustavissa luonnosvaihtoehdoissa tutkittiin kaupan sijaintia kylärakenteeseen nähden(oranssit laatikot) ja suhteessa keskustan asumisen kehittymiseen. Roinilanpellon päiväkodin, joka sijaitsee heti kaava-alueen itäpuolella, luonnosvaihtoehtojen muodot ovat pohdinnoissa mukana. Nykypaikallaan kauppa on näkyvällä paikalla, mutta ongelmana on rajallinen kehittämismahdollisuus tontilla. Rakennuksen etäisyys kadusta tuottaa jäsentymätöntä ja heikkoa katukuvaa ja nykyiselle paikalle jääminen tarkoittaa useissa vaihtoehdoissa sitä, että keskusta hajautuu. Synergiasta oletetaan olevan hyötyä kauppojen sijoittumisessa kuten luonnoksessa neljä (4), autopaikkojen sijoittelu vaatii laajojen kenttien myötä tarkempaa suunnittelua.

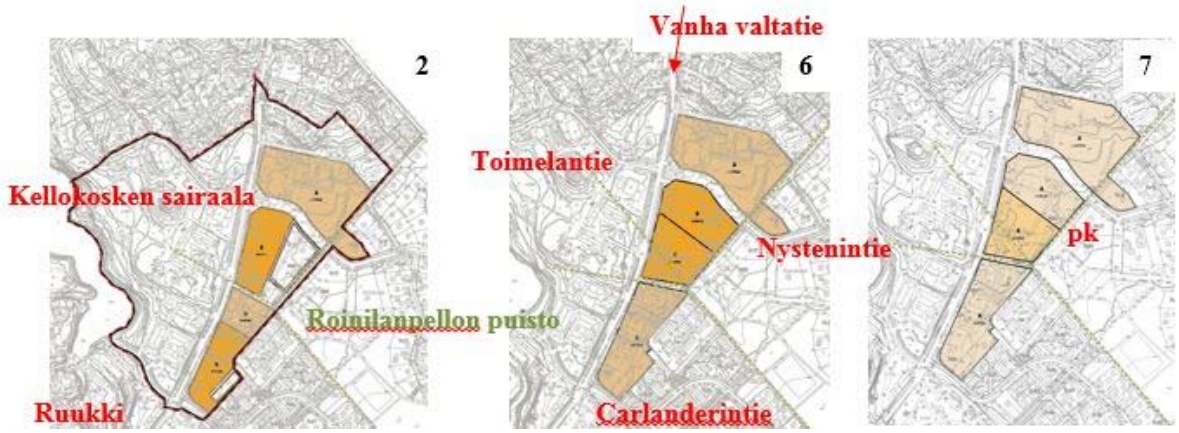
4.5 Luonnosvaihtoehtojen kuvaus

Kaupan sijoittumiskaaviot

Kaupallisten toimintojen sijoittumista Vanhan valtatien itäpuolelle pääasiallisen täydennysrakentamisen alueelle on tutkittu luonnosvaiheessa kaaviomaisilla aluetutkielmilla, jossa useista eri vaihtoehdoista on valittu luonnosvaihtoehtojen kaupallisten toimintojen sijoitusvaihtoehdoiksi 2, 6, ja 7. Vaihtoehdoissa tummalla oranssilla on kaupan sijoittumisen paikat ja vaalealla asuntorakentamisen sijoittuminen. Alemmassa kuvasarjassa kehystetyt (valko-punainen) alueet ovat pysäköinnin mahdollisia sijoittumispaikkoja, poikittaisviivalla osoitetut kehystetyt alueet olisi mahdollista osoittaa rakenteellista pysäköintiä joko toimintojen sijoittumisen tai maaston muotojen suhteen, kuten kolmannessa vaihtoehdossa, jossa korkeuserot ovat suotuisat. Kauppojen sijainti vaikuttaa merkittävästi keskustan nykyrakenteeseen.



Kaupallisten toimintojen -kaavio.



Kaaviovaihtoehdoista on valittu jatkokehittelyyn kolme kaupallisten toimintojen sijoittumistapaa, joista ensimmäinen on luonnos 2, jossa kaupat säilyisivät osittain nykyisellä paikallaan ja laajentuisi kylän

keskiosaan Roinilanpellolta tulevan Nystenintien jatkeen eteläpuolelle. Pysäköintipaikat sijoittuisivat pois päätien (Vanha valtatie) varrelta. Luonnos B on toteutettu tältä pohjalta.

Vaihtoehdon 6 pohjalta on koottu luonnos A, kaikki päivittäistavarakauppa sijoittuisi pohjoisemmas, eteläiseen asuinkortteliin mahdollistettaisiin kivijalka kauppaa pienkerrostalojen alakertaan. Pohjoisempi kortteli olisi tarkoitettu pelkästään asumiseen.

Vaihtoehto 7 täydentää Nystenintien varren asuinkorttelilla ja keskittää kaupallisen päivittäistavarakaupan Roinilanpellon puiston päätteeksi lännestä päin tultaessa. Tässä tapauksessa toinen päivittäistavarakauppa sijoittuisi etelämmäs, mikäli yleiskaavan mukaisesti kyläalue laajenisi koulutien risteykseen, jolloin päivittäiskauppa hajautuu ja kyläalue laajenee. Vaihtoehto C noudattaa kaupallista ratkaisua 7, mutta kaupan osalta on haluttu näyttää kaikissa vaihtoehdoissa kaksi kauppa, jotta niiden välisen tilan ja etäisyyden vaikutuksia olisi helpompi arvioida.

Kaupan sijoittumiselle on valittu kaavaluonnoksen A mukainen sijainti ja tutkittu tarkemmin kaavaehtotuksen ratkaisua. Maanalainen pysäköinti mahdollistetaan kaupan tontilla, vaikka laskennallisesti sinne olisi toteutattavissa 150 pysäköintipaikkaa.

Luonnoksena nähtävillä olevat vaihtoehdot A B C

Vaihtoehdot A ja C ovat päävaihtoehtoja ja veB on välivaihtoehto, jossa on tutkittu erilaisia ratkaisuita suhteessa päävaihtoehtoihin. Luonnosten jatkosuunnittelussa on tavoitteena poimia vaihtoehdoista niitä osaratkaisuita, jotka parhaiten soveltuvat Kellokosken keskustan kehittämiseen. Osa-alueiden numerointi 1-17 helpottaa mielipiteiden ja lausuntojen antamista. Vaihtoehtojen kuvaukset on tiivistetty numeroiksi liitteessä 11.

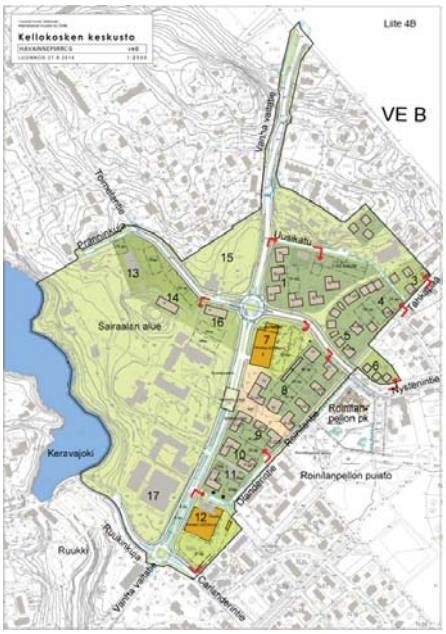
Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa taajaman asuntojakauma täydentyy ja mahdollistaa myös paikallisten asukkaiden muuttotarvetta uudisrakentamismuodossa. Olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään ja eheytetään mm. Vanhaa valtatie muutetaan kaduksi ja kevyenliikenteen yhteys poikittaisliikenteessä paranee ja itäpuoleinen yhteys pohjoiseen jatkuu Linjatielle Mäntsälään saakka.

Kellokosken sairaalan toiminta kaava-alueella on ollut mahdollista kaikissa luonnoksissa. Vaihtoehtojen lisärakentamista on tutkittu enemmän asuinrakentamisen, kuin sairaalan toimintojen kannalta, koska sairaala on toistuvasti 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. Eroja ovat mm Olanderintien kohdassa, jossa veA ja B:ssä katua jatketaan pohjoiseen ja korttelit täyttäminen tapahtuu takakautta mahdollistaen jatkokehittämisen myös itäpuoleisissa kortteleissa. Vaihtoehdossa C liitytään Vanhalta valtatieltä suoraan kortteleihin (10,11), pohjoisessa kortteleihin 1,2,4 ja 5 liitytään sisäkadulta, joka jatketaan Navatalle yhtyvän kadun kautta. Kaikissa vaihtoehdoissa Navetalle johtava yksityistie muutetaan kaduksi.

Vaihtoehto A (keskitetty kauppojen ympärille) n. 1000 asukasta



Suunnitelma on keskitetty kauppojen ympärille, jotka sijoittuvat nykyistä kaupallista toimintaa pohjoisemmas uuden kiertoliittymän läheisyyteen. Synergia kauppojen kesken voi saada aikaan myös erikoiskauppaa.

Asuntoalueet toteutetaan pienimittakaavaisesti ja keskustaan pyritään löytämään omaperäinen pistetaloratkaisu, joka mahdollistaisi etelään ja länteen avautuvat näkymät sairaala-alueelle ja valoisan piharatkaisun. Pohjoisessa korttelin sisällä on selkeä puistomainen vihervyöhyke, joka jatkuu kohti itäpuolella olevaa Roinilanpellon pientaloaluetta, samalla mittakaava pienenee itään päin.

Kylän eteläosassa on nykyisen sairaalan vastaanottokeskuksen ja nykyisen kaupan paikalla asuinkorttelit, jotka näkyvät jo kauempaa kylälle saavuttaessa etelästä, myös maisemat niistä avautuvat Keravajoelle.

Mahdollinen lisärakentaminen Vanhan valtatien länsipuolella sairaalan alueella sijoittuu Toimelantien varteen ja Toimelan korttelissa Vanhan valtatien varteen, ratkaisultaan lisärakentaminen on pistemäisiä aumakattoisia pienkerrostaloja.

Torin sijainti keskeisesti kuten vaihtoehdossa B, molemmat kaupat hyötyvät torin sijainnista, kulku kauppoihin vastakkaisista kulmista. Keravajoen rannalle Ruukin pohjoispuolelle sijoittuu luontevasti kylän laituri ja nouseva katsomo näyttämön ympärillä. Katualueen kaventaminen eteläosassa tuo keskustan kylärakenteelle selkeän alun, Keravajoen maisemaan avautuva rakennusryhmä molemmin puolin Vanhaa valtatietä on sovitettavissa vanhaan rakennuskantaan.

Vaihtoehto B (kaupat etelässä ja keskellä) n. 600 asukasta

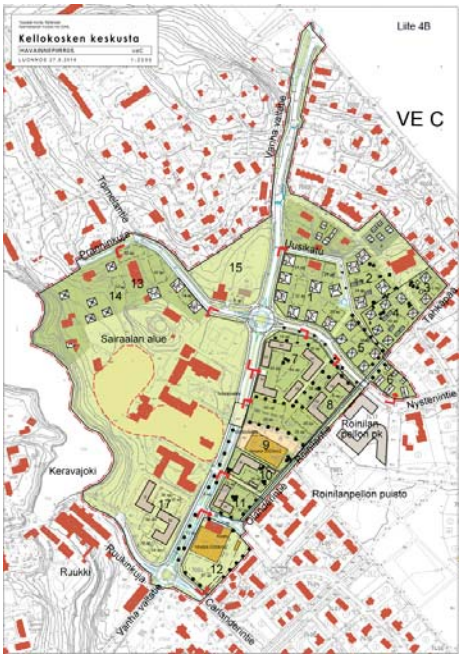
Vaihtoehdon B tarkoituksena on osa-alueittain kertoa erilaisesta tontin käyttömahdollisuudesta vaihtoehtoihin A ja C verrattuna. Sairaalan alue on jätetty lähes ennalleen vastaanottokeskusta myöden. Suunnitelmassa kaupat ovat molemmat oman kiertoliittymän lähellä ja molemmista on ajoyhteys sivukadun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

Asuntoalueet toteutetaan pienimittakaavaisesti mutta suuremmilla korttelirakenteilla, kuin ve A:ssa. Vinosti katuun nähden sijaitsevat L-talot (1) 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.

Mahdollinen lisärakentaminen Vanhan valtatien länsipuolella on massaltaan Impilinnan kaltanen lamellikerrostalo (5 kerroksinen). Toimelan korttelissa on säilytetty Annanpuisto (15), joka vaatii kunnostusta. Näkymä Impilinnaan Vanhalta valtatieltä säilyy.

Tori sijaitsee tiiviisti rakenteen keskellä suoraan, tukeutuu pääasiassa yhteen kauppaan. Roinilanpellon puiston jatkeena länteen, se kääntyy osittain Vanhan valtatien varteen kaupan eteen. Keskeinen kadunylityspaikka tukee kevyenliikenteen liikkumista kadun yli, bussipysäkit sijaitsevat molemmilla puolilla korotettua ylityspaikkaa (huom kaikissa ehdotuksissa ylityspaikka samassa kohdassa).
Katutila jää avoimeksi kuten nykyisinkin eteläosassa. Ei muodostu kyläkuvaa.

Vaihtoehto C (kaupat keskellä ja nykypaikallaan) n. 800 asukasta



Kauppojen sijainti on suhteellisen tiiviisti Roinilanpellon puiston ja sairaalan välisen yhteyden eteläpuolella. Kortteissa 10 ja 11 olisi edellytyksiä erikoiskaupalle, samoin korttelissa 17, mikäli toteutuu muuna kuin sairaalan rakennuksena.

Asuinkorttelit toteutetaan pohjoisosassa lähes samoin kuin veA:ssa, mutta ajoyhteys korttelin sisälle mahdollistaa sisältä päin täyttyvän korttelirakenteen. Nystenintien eteläpuoleinen korttelit (7,8) ovat yhtenäisiä ja rakenteeltaan isompia ja pitemmistä massoista koostuvia, kuten vastapuolella olevat sairaalarakennuksetkin. Kaupan (9) ja korttelin (8) väliin jäävä vuorottaispysäköintipaikka sijaitsee keskeisesti ja hallitsee keskiosaa, mutta toimii myös puiston pysäköintipaikkana.

Lisärakentaminen sairaalan puolella on mittakaavaltaan viereisten huviloiden kaltaista rakentamista Impilinnan (13) kiinteistön lounaispuolella. Lisärakentaminen sijoittuu myös aukealle sairaalan puistoalueelle, kun vaihtoehdoissa A ja B rakentaminen sijoittuu Toimelantien varteen. Vastaanottokeskuksen paikalle kortteliin (17) sijoittuu sairaalarakennuksen täydennysrakentamista tai asuinrakentamista. Korttelista tarjoutuu myös hyvät näkymät Keravajoelle.

Torin sijainti (keltainen) on kaikissa vaihtoehdoissa lähes samalla paikalla Roinilanpellon puiston ja sairaala-alueen välisellä akselilla. Tässä ehdotuksessa tori on varjoisammassa ilmansuunnassa ja siihen liittyy vuorottaispysäköintipaikka, jota voidaan pinnoittaa siten, että käyttö on osittain muihin toimintoihin soveltuvaa esim. katukoriskenttänä.

Katutila jää avoimeksi kuten nykyisinkin eteläosassa. Vanhan valtatien kaarre korostuu, kun rakennukset irtoavat katulinjasta ennen kaarretta. Torin muodostuminen on epävarmempaa kuin muissa vaihtoehdoissa. Roinilanpellon puiston päätteenä kauppa tulisi huolella suunnitella, jotta saavutettaisiin hyvää ympäristöä. Puiston ja kaupan synergia voi olla hyväkin asia toimintojen käytön kannalta.

Palaute luonnoksista

Kellokosken keskustan asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 11.9.-13.10.2014. Asemakaavasta saatiin 25 lausuntoa ja 15 mielipidettä. Asemakaava-aluetta on pienennetty asemakaavaluonnosten jälkeen. Asemakaavaluonnoksia koskevaan palautteeseen on laadittu vastineet pienennetyn asemakaavan osalta.

Kellokosken keskustaa koskevan palautteen pääkohdat olivat:

-Toimelan viereisen Annanpuiston säilyttäminen arboretumina ja ruusupuistona
-kauppojen sijaintivaihtoehtona Nystenintien eteläpuoleinen alue ja siihen liittyvä torialue antavat hyvät lähtökohdat keskustan muodostumiselle Roinilanpellonpuiston ja sairaala-alueen väliselle akselille
-kulttuuriympäristön huomioiminen rakentamisen ohjaamisessa
-kerroslukujen soveltuminen alueelle
-kevyenliikenteen huomioiminen
-sairaalalla ei tarvetta lisärakennusoikeudelle

4.6 Asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi

Kellokosken keskustan aluetta kehitettiin kolmesta luonnosvaihtoehdosta saadun palautteen perusteella. Rakenteelliseksi vaihtoehdoksi Vanhan valtatien itäpuolella valittiin vaihtoehto A, jossa Roinilanpellon ja sairaala-alueen itälänsisuuntaisella akselilla olisi torimainen alue kaupan ja asuinkerrostalojen liiketilojen muodostama kaupallinen keskittymä.
Kaavaehdotuksen korttelialueiden periaatteita ovat:

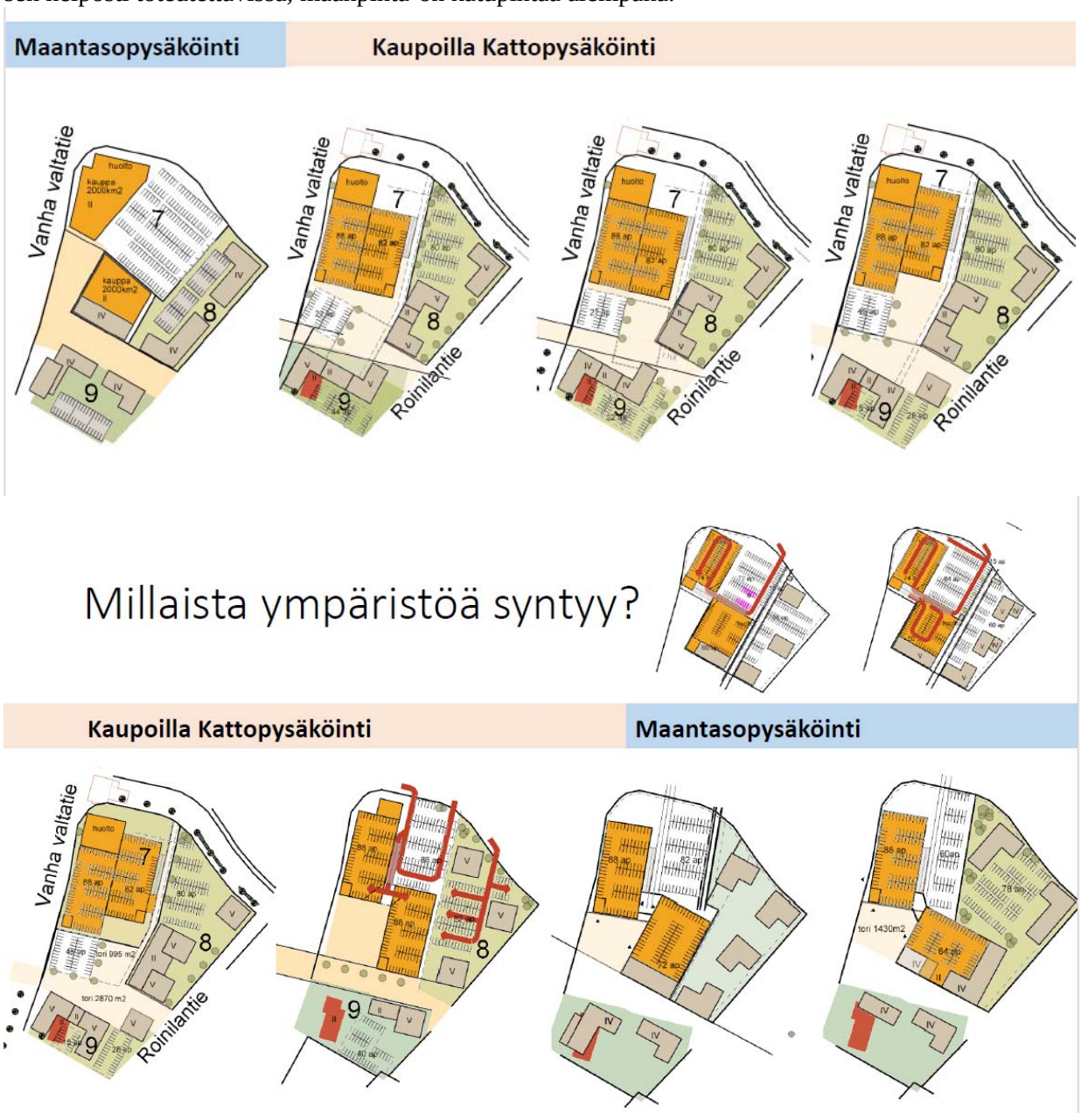
-Kyläkeskustan korttelit
-Torimainen alue, joka yhdistää Vanhan valtatien puolet
-Nystenintien yhteyden rakentuminen Toimelantiehen liittyen
-Nystenintien pohjoispuolella korttelin rakenne ja arkkitehtuuri ovat kattomuodoiltaan ja ilmeeltään sairaalarakentamisen kaltaisia klassisia piirteitä omaavia
-Nystenintien katulinjaan rakentaminen kiinni, luo kylämäisyyttä
-Pääkadun liikenteellinen hidastaminen kiertoliittymien avulla ja katumaisen ympäristön parantaminen Vanhalla valtatiellä
-Roinilanpellon asuinaluetta kohti matalampaa keskustamaista pientalorakentamista
-Palveluiden saavutettavuus
-Pysäköinnin sijainti sekä osittain katualueella, että kauppojen itäpuolella Nystenintieltä liityttäessä
-Toimelan rakennuksen muodon säilyttäminen ja Annanpuiston säilyminen puistona

Sairaala-alueen jättäminen kaavaluonnoksen jälkeen seuraavaan kaava-alueeseen liittyvät muutokset HUSin päätökseen 2.11.2015 käynnistää valmistelut sata vuotta täyttäneen Kellokosken sairaalan tiloista luopumiseksi. HUS:lla on tavoitteena, että Kellokosken sairaalakampuksesta luovutaan ainakin pääosin siinä vaiheessa kun on vapautunut tarkoituksenmukaista tilaa muualta. Muutoksen myötä vastaanottokeskuksen rakennusta (matala yksikerroksinen rakennus Ruukin pohjoispuolella) on purettu syksyllä 2016.

Kellokosken sairaalasta luopumisen taustalla on psykiatrian palveluiden avohoitoistuminen, Kellokosken sairaalan remontointitarve sekä päivystysasetus, joka velvoittaa, että päivystävissä psykiatrisissa yksiköissä on potilaan terveydentilan arviointia varten käytettävissä riittävän laajasti somaattisten erikoisalojen asiantuntemusta.

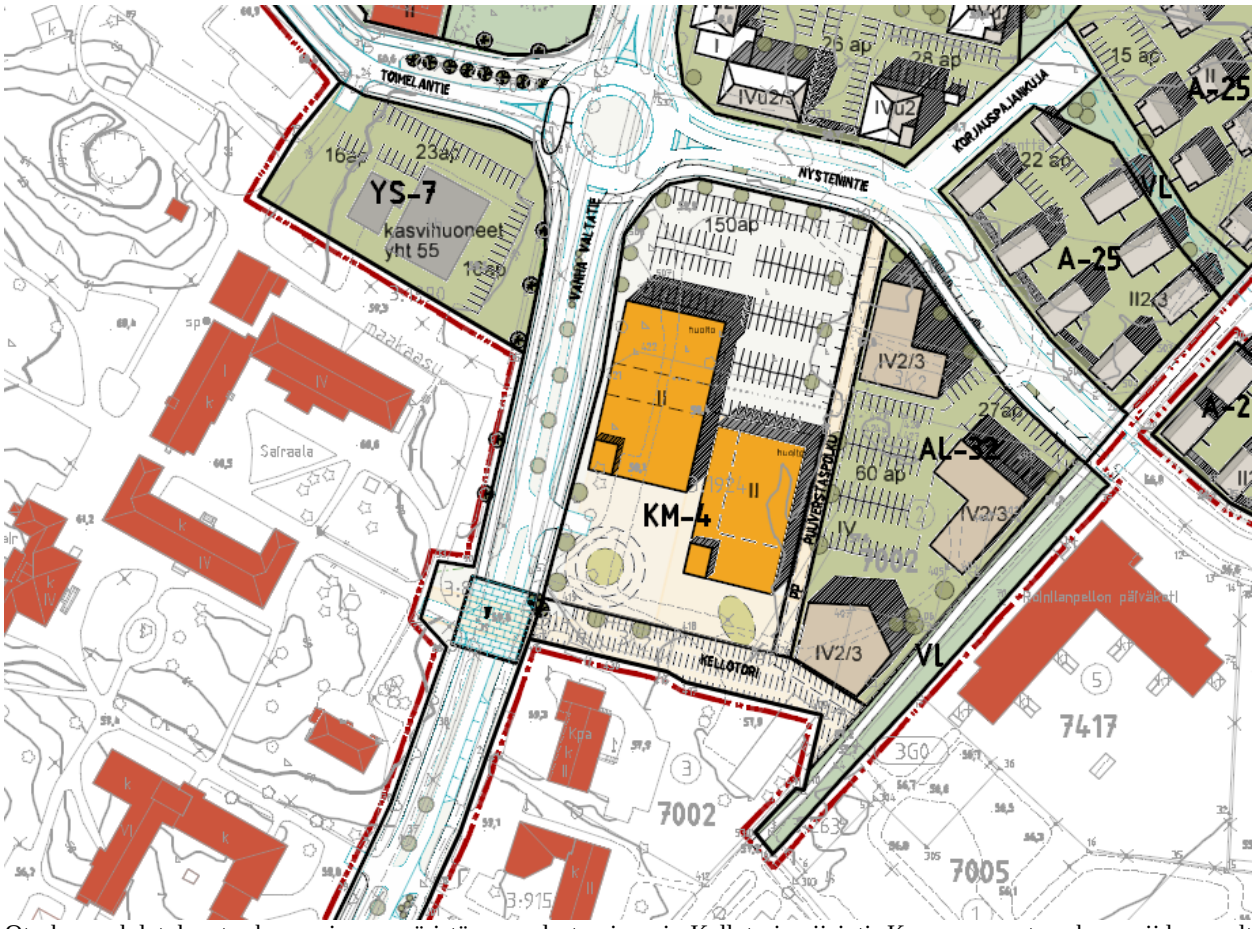
Kaupan korttelin tutkiminen

Kaupan vaihtoehtoja tutkittiin kattopysäköinnillä ja pintapysäköinnillä. Kaavassa mahdollistetaan maanalaisen pysäköinti kaupan korttelissa. Luonnollisen maanmuodonkin mukaisesti se olisi suhteellisen helposti toteutettavissa, maanpinta-on katupintaa alempana.



Myös asuntojen toteuttamista kaupalliseen kortteliin on tutkittu niin että kellotorin puolelle taaempaan kortteliin mahdollistettaisiin asuinkerrostalorakentamista; alimman kerroksen liiketilat yhdistyisivät kaupan hallirakennukseen. Pysäköinnin lisäys vaatisi maanalaista tai kattopysäköintiä samaan kortteliin asunnoille, sekä toisenlaista maapolitiikkaa tonttien myynnissä, kuten kustannusten seurantaa toteutuneen maankäytön perusteella.

Torimaisen aukion muodostumista on tutkittu useassa vaihtoehdossa ja päädytty Vanhan valtaitien varrella olevaan aukiomaisen tilan osoittamiseen kaupan tontille ja pitkittäisen itä-länsisuuntaisen torin muodostamiseen Roinilanpellonpuiston ja sairaalan akselin välille. Torin sijainnin tulee olla näkyvä ja torilta katsoen arvokas sairaalaympäristö näkyy hyvin, sijainti mahdollistaa myös näkymiä osittain Roinilanpellonpuistoon. Kauppojen lounaispuolelle muodostuu torimaisena aukiona jäsenneltävä aukiotila, joka liittyy saumattomasti Kellotoriin.



Ote kaavaehdotuksesta; kauppojen ympäristön muodostuminen ja Kellotorin sijainti. Kaavassa ovat mukana niiden osalta kunnan omistuksessa olevat maat.

5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

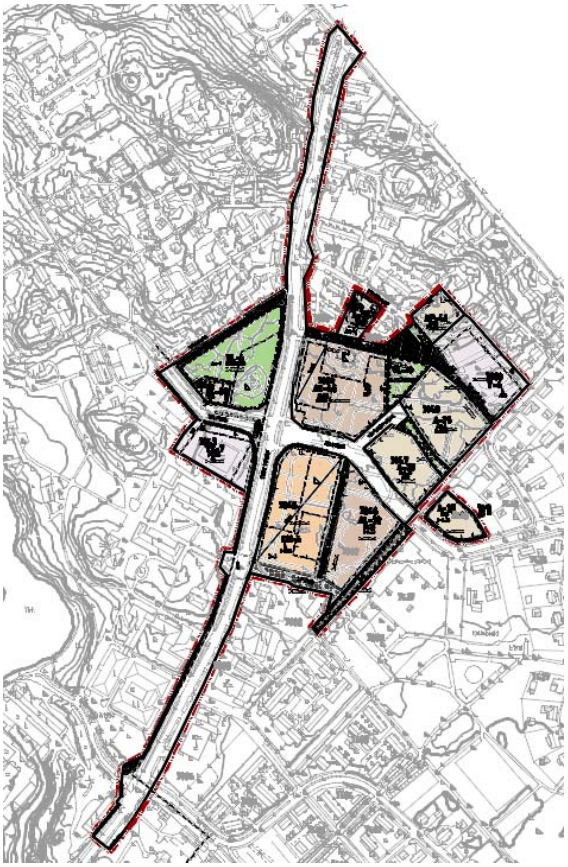
5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaavan yleiskuvaus

Kaavaehdotuksessa on keskitetty kaupallista toimintaa pohjoisemmas uuden kiertoliittymän läheisyyteen. Synergia kauppojen kesken voi saada aikaan myös erikoiskauppaa.

Asuntoalueet toteutetaan pienimittakaavaisesti Vanhan valtatien varteen ja Nystenintien varteen kiinni korttelirakenteeltaan kylänraitteja tiivistetään ja torimaisen toiminnan keskittäminen sairaalan ja Roinilanpellonpuiston välille kauppojen eteläpuolelle tukee kevytliikennepainotteista keskustaa.

Korttelirakenteen sisällä on massaltaan pistemäistä pienkerrostaloaluetta, joka mahdollistaa valoisan piharatkaisun. Pohjoisessa korttelin sisällä on selkeä puistomainen vihervyöhyke, joka jatkuu kohti itää olevaa Roinilanpellon pientaloaluetta, samalla mittakaava pienenee itään päin.



Kaava-alueen pohjoisosassa Tallipolku kevyenliikenteen reittinä, jossa huoltoajo ja länsiosan kerrostaloalueille liittyminen sallitaan.

Eteläisin korttelialue on Konradinpolun pohjoispuoleiset korttelit, joissa rakenteen muuttuminen kohti Vanhaa valtatietä sallitaan kaventamaan nyt suhteettoman leveää katualuetta. Kevyen liikenteen reitin mahdollistaminen koko kaava-alueen itäpuolella on pitkä katualueen tavoite, sekä katualueen kehittämisen tarve.

Mahdollinen lisärakentaminen Vanhan valtatien länsipuolella sairaalan alueella sijoittuu Toimelantien varteen ja Toimelan korttelissa Annanpuiston muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta (YL) puistona (VL)hoidettavaksi alueeksi mahdollistaa jylhän puuston ja arboretumin ja ruusupuiston säilymisen Kellokosken sairaalan hoitohistoriaan liittyvänä puutarhamaisena alueena.

Torin sijainti keskeisesti molemmat kaupat hyötyvät torin sijainnista, kulku kauppoihin ajoneuvoliikenteellä Nystenintien puolelta laajalle puuston avulla jaksotellulle pysäköintialueelle siten, että kauppojen sisäänkäynnit ovat saavutettavissa myös torin puolella.

Vanhan valtatien muuttaminen katualueeksi mahdollistaa sen kaventamisen eteläosasta visuaalisesti mm. tuomalla puita katualueella ja siirtämällä itäpuolen kevytliikenteen lähemmäs rakennuksia, sekä mahdollistaa kadunvarsipysäköintiä keskustan alueelle. Bussipysäkkien keskittäminen torin lähelle kevyenliikenteen korotettuun ylityspaikan pohjoispuolelle, sekä kiertoliittymien toteuttamine hiljentää läpiajavan liikenteen nopeuksia.

5.1.2 Alueen tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla yhdistetään Roinilanpellon alue myötä Toimelantien risteykseen ja Vanhalle valtatielle. Rakenteena Kellokosken taajaman keskustamaisuus vahvistuu ja Nystenintien liittyminen Linjatielle mahdollistaa Mäntsälän puolelle rengasmaisen yhteyden Hyökännummen itäpuolelta pohjoiseen. Kaava-alueen pienentyminen on toisaalta johtunut tämän yhteystarpeen kiireellisyydestä, mutta myös sairaala-alueella tapahtuvien suurten toiminnallisten muutosten pitkän aikavälin kehittämisen tarpeesta.

Katumaisuus lisääntyy ja nopeudet Vanhalla valtatiellä pienenevät. Alueen identiteettiä korostavat torin sijoittuminen keskeisesti viherakselien välille. Monipuoliset yhteydet myös pohjois-eteläsuuntaan tukevat mittakaavaltaan ihmisläheistä aluetta. Kauppojen pysäköintien laajuus on suurten kaupan yksiköiden

ongelma, mutta ne on kyläkuvan eduksi sijoitettu rakennusmassan taakse korttelirakenteen keskelle hyvin saavutettavaksi, muttei liian hallitsevalle paikalle.

Suhde kulttuurimaisemaan

RKY-alueen läheisyys ohjaa kauppojen massoittelua julkisivujen toteutusta rakennusvalvonnan ja maakuntamuseon ohjauksessa. Kaavamääräyksissä on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja aukioiden muodostumisella ja suunnittelutavoitteiden asettamisella.

5.1.3 Kaava-alueen toiminnot

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen on kauppojen osalta hallimaista mutta aukotukseltaan hallittua. Vanhan valtatien Annanpuiston itäpuoleinen kortteli on parina RKY-alueen sairaala-rakennuksille aumakattoisine rakennuksineen. Kerrostalorakentaminen täydentää ja tiivistää keskustaa päiväkodin ja kauppojen välissä luoden toisen päätepisteen kaukomaisemasta kohti sairaalaa Roinlanpellon puistoalueilta.

Asuminen

Asuminen sijoittuu Nystenintien pohjoispuolen tontteihin, kaupan itäpuolen tonttiin ja Kellotorin eteläpuoleisiin tontteihin.

Palvelut

Palvelut on mahdollista keskittää torialueen reunoille. Kaupan palvelut voivat siirtyä Kellokosken eteläosasta tämän kaavan myötä ja myöhemmin nykyisille kaupan paikoille tehtävän asemakaavan myötä kaava-alueeseen varattaville kaupan ja palveluiden kortteliin.

5.1.4 Luontoarvot ja virkistysalueet

Tori

Torialue muodostuu kahdesta osasta, julkisesta rakennettavasta leveästä kevyenliikenteenyhteydestä ja kauppojen eteen rakennettavasta torimaisesta aukiosta, joiden sulautuminen materiaaleiltaan tulee toteutusvaiheessa huomioida.

Annanpuisto

Annanpuiston aluetta (VL-4) ehdotetaan A2-luokan hoidettavaksi puistoksi, jonka etelälaidan korttelialue Toimela (AL-33)säilytetään muodoltaan ja massaltaan, mahdollistetaan uudisrakentaminen.

VL-alueet

Alueen pohjoisosassa VL-10 alue keskeisesti asuinkortteleihin, se toteutetaan avoimeksi liukumäkialueeksi Tallipolun eteläpuolelle. Paikalta on purettu aiemmin huonokuntoinen nuorisokeskuksen yksikerroksinen kellarillinen rakennus. Muut VL-alueet mahdollistavat puistoreitit keskeiselle Roinilanpellonpuiston alueelle kaava-alueen itäpuolella.

5.2 Aluevaraukset ja tekninen huolto

5.2.1 Korttelialueet ja mitoitus

Korttelialueiden mitoitus

Asukasmäärän mitoitusperuste on 1 asukas 50 kerrosneliömetriä kohden. Asuntojen keskipinta-ala on 75 k-m2.

Asuinrakennusten korttelialueet

Yhteensä asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa 28600 k-m2. Länsipuolella AL-33 korttelissa Toimelassa on 400 k-m2 asuinliikekorttelin rakennusoikeus.
Korttelialueiden tehokkuus on e=0,6 AK ja A-korttelialuilla e=0,4 Nystenintien pohjoispuolella yhteensä kerrosalaa näissä kortteleissa 12.700 k-m2 ja sen eteläpuolella AL-korttelialueilla tehokkuus on 1, jossa korttelin kerrosala on 6677 k-m2. AL kortteleliin saa sijoittaa myös liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen. A, AK ja AL-kortteleihin toteutuu noin 19.400 k-m2 rakennusoikeutta. Asuinkorttelialueiden yhteenlaskettu ala on 3,8ha.

Asukkaita asemakaavalla mahdollistetaan 377 ja autopaikkoja n. 280. Maanalaista pysäköintiä on sallittu AK-korttelissa Nystenintien pohjoispuolella ja KM-korttelissa Nystenintien eteläpuolella Vanhan valtatien varressa.

AK46 -korttelin kerroskorkeus on IVu2/3, joka mahdollistaa neljä täyttä kerrosta ja ullakkokerroksessa 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta on kerrosalaan luettavaa tilaa. Rakennusten kattomuotoa on ohjattu toteuttamaan aumakattoiseksi. Ikkunalliset kattolyhdyt mahdollistavat ullakkokerroksen valon saannin. Myös pistetaloissa kattomuoto ohjataan aumakattoiseksi. Ainoastaan liittyvät matalammat osat voivat olla pulpetti tai tasakattoisia.
AL32-korttelissa kerroskorkeus mahdollistaa viiden kerroksen korkuisen rakennusmassa, jossa 2/3 suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kattomuotoa ei ole ohjattu, tasakattoinenkin kerrostalorakentaminen tässä korttelissa on mahdollista.

Muut korttelialueet

Kaupan (KM)korttelialue on kooltaan 10660 m2, siihen on osoitettu rakentamista yhteensä 5000 k-m2 päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan alaa. Kaupat on sijoitettu siten, että korttelin lounaisalueen kulmaan tulee toteuttaa avoimena torimaisena alueena, jossa on laadukkaat pintamateriaalit. Pinta pysäköinnit on osoitettu koilliskulmaan liityttäväksi Nystenintieltä. Kortteliin saa sijoittaa kierrätyspisteen. Toritoimintaan liittyvää pysäköintiä saa sijoittaa tilapäiseen pysäköintiin to-1 alueelle 5% kokonaispysäköinnin määrästä. Erikoiskauppaa on mahdollistettu KM-kortteliin ja sen tulee sijaita to-1-alueeseen liittyvän alueen julkisivussa, kuten kaupan pääsisäänkäyntien. Torimaisen (to-1) alueen pintamateriaalien ja suunnittelun tulee olla laadukasta ja liittyä poikittaiseen Kellotoriin saumattomasti, hulevesien hallinta viivytysaltaita sallitaan alueella.

Y-korttelialueet on pääasiassa osoitettu kaavassa säilyvinä korttelialueina.

Yleiset alueet

Liikennealueet

Vanha valtatie muutetaan kaavassa maantiestä kaduksi Lasipalatsilta Linjatielle. Nystentintien liittyminen Toimelantien kohdalla kiertoliittymällä Vanha valtatiehen. Kevyenliikenteen ylityspaikkoja Nystenintiellä kaksi, kiertoliittymässä neljä, torin kohdalla korotet-

tu ylitys ja eteläisessä kiertoliittymässä on mahdollistettu neljän kadunylityspaikan syntyminen.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on kaksi Y-korttelialuetta (7000 Y-4 ja 7043 YS-7), joissa ei ole odotettavissa muutoksia rakennuskantaan, mikäli hankkeita on alueelle osoitettavissa, tulee niille toteuttaa kaavamuutokset. Y-4 kortteliin on osoitettu ajoyhteys pohjoisenpuolen tonteille.

5.2.2 Tekninen huolto

Vesijohto- ja jätevesiverkosto

Vesihuollonyleissuunnitelma teetetään kaavaehdotuksen jälkeen.

Hulevesijärjestelmä

Hulevesiä voi viivyttää torialueella ja avoinna säilytettävällä torimaisella aukiolla (to-1) siten, että niistä muodostuu altaita. Hulevesien poisjohtaminen toteutetaan pääasiassa liittymällä kunnallistekniseen verkostoon, tontilla tapahtuvaan hulevesien viivyttämiseen ohjeistusta kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa myöhemmin.

Maaperän rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on pääasiassa savea.

Kaukolämpö

Kellokosken alue on liitetty Fortumin mukaan vuonna 2014 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. Vauriotilanteissa Kellokoskella on aina 100 % varateho käytettävissä. Lausunnossaan Fortum Power and Heat Oy ilmoittaa tarjovansa uusille rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä lämmitysmuodoksi. Kaavassa ei ole ohjattu liittymistä.

5.2.3 Tonttijako

5.2.4 Nimistö

Alueen nimistö pohjautuu pääasiassa aiempien kaavojen nimistöihin. Uudet alueen nimet perustuvat Rakennushistoria ja kulttuuriympäristöselvityksen (RHS 13.12.2013) mukaisiin rakennetusta ympäristöstä löytyviin rakennuksiin. Uusia nimiä ovat;

Korjauspajankuja
Navettapolku
Tallipolku
Tallimäenpuisto
Puuverstaspolku
Kellotori (aukion nimi)

5.3 Kaavan suhde muihin maakäyttösuunnitelmiin

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Toimiva aluerakenne
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
Helsingin seudun erityiskysymykset
Luonto ja kulttuuriympäristönä erityiset aluekokonaisuudet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Asemakaava noudattaa 2. vaihemaakuntakaavaa ja toteuttaa sen tavoitteita keskustan muodostamisesta Kellokoskelle. 4. vaiheen maakuntakaavan RKY-alue sijoittuu osittain kaava-alueelle.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on Tuusulan kunnan nettisivuilla. Parhaillaan laaditaan yleiskaavaehdotusta.
Asemakaavaluonnokset ovat yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.
C-merkintä on keskustatoimintojen aluetta, Kellokosken keskustan asemakaava-alueen kohdalla..

Osayleiskaava

Asemakaava perustuu Kellokosken osayleiskaavalle ja toteuttaa sitä. Osayleiskaavassa on asetettu kehittämistavoitteeksi Kellokoskesta 6000 -7000 asukkaan taajamaksi. Se tarkoittaa nykyiseen 4700 asukkaaseen 1300 -2300 hlön kasvua vuoteen 2030 mennessä. Keskustan asemakaavaluonnoksissa oli mahdollisuudet veA 1000, veB 600 ja veC 800 asukkaan keskustakokonaisuuteen. Kaavaehdotusvaiheessa aluetta on pienennetty niin, että asukasmäärän lisäys tällä kaavalla on noin 380 asukasta (50m2/asukas).

Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelma

Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelmat asemakaava-alueen lounaispuolella merkittävän kevyenliikenteen reitin (patosilta) lähellä mahdollistaisivat suuremmankin rantarakentamisen sairaalan länsirinteellä Keravajoen varressa. Kaava-alue 3448E Kellokosken keskusta ei ulotu ehdotusvaiheessa patoaltaalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Katualueet ja liikenne

Alustavaa katusuunnitelmaa on tehty yhteistyössä teknisen toimen kunnallistekniikan suunnittelijoiden kanssa, jotta katualueelle saadaan monimuotoisuutta ja riittävät tilavaraukset ja että katu on toteuttavissa toimivuudeltaan ja ilmeeltään tavoitteiden mukaisena. Kellokosken keskustan kaavan myötä Vanha valtatie muuttuu kaduksi välillä Carlanderintie/Ruukinkuja – Linjatie. Vanha valtatien katualue tulee sijaitsemaan pääosin nykyisen tiealueen rajojen mukaisesti. Tieosuuden muuttuminen kunnan kaduksi mahdollistaa kadun kehittämisen paikallisen liikenteen ja toimintojen tarpeista lähtien.

Kaava-alueen eteläosassa Vanha valtatie- Carlanderintie-Ruukinkuja liittymään varataan tilaa kiertoliittymän rakentamisen mahdollistamiseksi, samoin kuin Vanhan valtatien- Nystenintien ja Toimelantien liittymään. Kiertoliittymät alentavat kadun ajonopeuksia ja rauhoittavat liikennettä Vanhalla Valtatiellä keskustan kohdalla parantaen liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä. Keskustan alueella katualue suunnitellaan siten, että katualueelle mahtuu viherkaista, johon näkemäalueet huomioiden istutetaan puita ja pensaita vaihtelevasti keskelle tai reunalle. Tarkempi katualueen suunnittelu tehdään kaavaehdotuksen jälkeen tehtävässä katusuunnitelmassa.

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 valtatien itäreunaan.

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

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

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. Liikenneselvityksen (Kellokosken osayleiskaavan liikenneselvitys sekä Tuusulan liikennemallityö (2015)) mukaan Vanhan Valtatien liikennemäärä Kellokosken keskustan kohdalla voi kasvaa noin 8400 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä mykyisestä 4700 ajoneuvosta/vrk. Ennustetuilla liikennemäärillä katuverkon välityskyky ei ylity ja liikenteen sujuvuus ei vaarannu maankäytön lisääntymisestä. Kiertoliittymien rakentaminen parantaa liittymien välityskykyä erityisesti sivusuunnissa eikä jonoutumista liittymissä tapahdu ja hiljentää kylän keskellä liikenteen nopeuksia.

Vuorokausiliikenteestä 90% arvioidaan sijoittuvan päiväaikaan klo 7-22 ja 10% yöaikaan klo 22-7 ja raskaan liikenteen osuuden arvioidaan olevan noin 3% kokonaisliikennemäärästä. Vanhan Valtatien nopeusrajoitus suunnittelualueella on nykyisellään 40 km/h. Näillä lähtötiedoilla Vanhan Valtatien liikenteen aiheuttama lähtömelutaso on päiväaikaan noin 59 dB ja yöaikaan noin 51,5 dB. Kaavatyön yhteydessä Vanhan Valtatien nopeustasoa on kaavailtu alennettavaksi 40 km/h:sta 30 km/h:hon, mikä alentaa melutasoja noin 1,2 dB. Lähimpien rakennusten julkisivuille kohdistuisi siis päiväaikaankin enimmilläänkin alle 60 dB äänenpainetaso, mikä ei vielä edellytä julkisivuille asetettavaa kaavamääräystä. Kaavamääräys kuvaa sisä- ja ulkotilan tavoiteltavaa äänitasoeroa, joka tässä tapauksessa olisi alle 25 dB. Rakennusten sijoittelulla pystytään varmistamaan, että piha-alueet toteutuva meluohjearvo-

jen, 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä, mukaisina (valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista N:o 993 29.10.1992).

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tiivistää keskustarakentamista ja tuo asuntoja keskustaan, sekä kaupallisten palveluiden johdonmukainen hyödyntäminen yhteisten reitinvarsien kehittämisessä. Kävely- ja pyöräilyliikenteen solmukohtaan torimaisen aukion muodostaminen monipuolistaa tilarakennetta keskustassa. Alueen sijainti nykyisen asuin- ja työpaikkarakenteen tiiveimmässä kohdassa tukee kehittymistä paikkaansa.

Alueen sijainti seuturakenteessa on maaseutumaisessa vanhassa kyläkeskuksessa noin 3 km Lahti-Helsinki moottoritieltä länteen. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi 2. vaihemaakuntakaavassa, Kellokosken taajaman laajenemissuunta on etelään Järvenpäähän päin. Keskustan sijainti sairaalan ja kohdalla tukee kehittymistä Ruukin aluettakin tukevaksi kyläksi.

Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella on muutama kaksi kerroksinen punatiilinen asuin-ja liikerakennus ja aluetta vastapäätä on puistomaisella alueella Kellokosken sairaala-alue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö aluetta (RKY)
http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903

Uudisrakentamisen tulee kunnioittaa Kellokosken sairaala-alueen rakennuksia. Kaava-alueella ei ole suojeltavia rakennuksia, mutta uudisrakennusten laadulla on merkitystä ympäristöönsä. Laatua ja merkitystä tarkennetaan osapuolien kanssa, jotta alueen toimiminen kylämäisenä keskuksena sairaalaympäristön vieressä luontevasti olisi mahdollista.

Kellokosken sairaalan toiminta siirtyy pääasiassa toisaalle, kaavaehdotus on rajattu koskemaan Vanhan valtatien itäpuolta. RKY-alueelta ovat kaavaehdotuksessa mukana Toimelan rakennuksen ja Annanpuiston alue ja sairaala-alueen koillinen osa, jossa on liikenteellisesti kaavaan tarvittavaa aluetta. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on merkitty rajauksella (RKY 2009) asemakaavakarttaan.

Kaavaehdotuksen alueella on rakennuksia, joiden säilyminen kylän kannalta on merkityksellistä, osassa tosin kunto ratkaisee suojelutason. Kaavaluonnoksessa (liite 3) tutkittiin laajemmalla alueella maakuntamuseon kanssa suojelumerkintöjä, jonka pohjalta on päädytty seuraaviin merkintöihin kaavaehdotusvaiheessa; Toimelassa rakennuksen muodon, julkisivujen ja arkkitehtuurin suojelevaan sekä säästävä merkintä, joka mahdollistaa uudisrakentamisen, rakennusalalle saa siis rakentaa 400 k-m2 kokoisen uudisrakennuksen (asuin- ja liikerakennuksen), mikäli mitään rakennuksen osista ei ole säästettävissä. Suojelumerkintää **sr-3** käytetään koskemaan itäpuoleista vanhaa aittaa estäen sen purkamisen ja **vr-1** -merkinnällä ohjataan korjauspajan rakennuksen säilymisen edellytyksiä, joskaan ei siihen pakota.

Uusi rakennettu ympäristö soveltuu ympäristöön ja tiivistää maankäyttöä Vanhan valtaitien itäpuolella.

Luonto ja maisema

Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja Vanhan valtatien itäpuolella, muutama isompi tienvarressa oleva mänty esitetään säilytettäväksi Kellotorin alueella. Kellokosken historiallinen miljöö rakennuksineen ja puistoineen muodostaa arvokkaan kokonaisuuden, jotkut vanhat reittilinjaukset ja etupihan

muotopuiston ideat ovat edelleen muuttuneina havaittavissa. Yksittäisiä arvokkaampia puita ei kuitenkaan voi osoittaa, kuitenkin katualueella olevia merkittäviä puita halutaan säilyttää kaavalla.

Puustokokonaisuudet muodostavat paikoin pesimälinnustolle ja lepakoille otollisia aluekokonaisuuden mm Annanpuistossa, jonka tulevaisuutta ehdotetaan puistoalueeksi luontoselvityksessä. Arvokkaat luontoalueet on huomioitu jatkossa luo -merkinnöillä, jotka rajoittavat muutoksia. Puunkaadolle voidaan määrätä maisemaluvan tarve, jolloin hoitoa voidaan pohtia yksityiskohtaisessa lupamenettelyssä. Toimelan puistoaluetta (Annanpuisto) ehdotetaan A1 –luokan hoidettavaksi puistoalueeksi ja sen eteläpuoleista lehmusrivistöä Toimelantien varressa säilytettäväksi. Alueelle olisi tarvetta toteuttaa koottu hoitosuunnitelma siinä vaiheessa, kun sairaala-alueen laajat puistoalueetkin kaavoitetaan.

Vanhan valtatien itäpuolella Tallimäenpuistossa voi muokata maata siten, että puistosta muodostuu liukumäelle soveltuva alue.

Kaupan kortteliympäristö

Kauppojen sijainnin mahdollistaminen väljemmälle alueelle, kuin nykytilanteessa mahdollistaa laajemmat palvelut ja asukkaiden lisäyksen keskusta-alueelle.

Talous

Alueelle suunnitellaan yhdyskuntarakennetta tiivistävää keskustarakentamista, joka hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa ja parantaa sen käyttöastetta. Suunnittelualueeseen sisältyy runsaasti jo toteutettua katualuetta, jonka saneeraaminen ja muutostöiden suunnittelun ja toteutuksen helpottamiseksi kunnan hoidettavaksi ottaminen on tarpeen.

Kaavatalous tulkinnan mukaisesti tuottoja kunnalle tulee myyntituloina 2.700.000 euroa. Kunnallistekniikan parantamisen ja infrarakentamisen kustannuksia muodostuu uusien kortteleiden toteuttamista varten 2.700.000 euroa (Vanha valtatie plv 260-640), Toimelantie, Nystenintie, Korjauspajankuja, Tallikuja, Konradinpolku, Roinilanpolku pp, Kellotori, Puuverstaanpolku). Kaava on tältä osin kokonaistaloudellisesti lähellä nollaa. Tämän lisäksi on suunniteltu Vanhan Valtatien parantamista. Tämän kustannusarvio on noin 2,3 miljoonaa euroa.
Jatkosuunnittelussa on kaava-alueen kustannustehokkuutta pyritty parantamaan. Liitteenä 18 olevaan kaavatalouslaskelmaan on arvioitu kahdenlaisia myyntituloja, joissa toteutuminen joko pientaloina tai asuinkerrostaloina A-kaavamerkinnän korttelialueilla vaikuttaa myyntihintaan. Kunnallistekniikan kustannusarvio on tehty alustavan yleissuunnitelman perusteella. Rakennettavuuden ja toteutussuunnitelmien perusteella kustannusarvio tarkentuu jatkossa. Suurin ero aiempaan arvioon on se, että laskelmassa ei ole käytetty saneeraushintoja kuten aiemmassa arviossa, vaan pääasiassa uuden kadun hintoja. Kaavatalouslaskelmassa on esitetty epävarmuustekijöitä, joiden vuoksi lopullista arviohintaa on vaikea alustavista suunnitelmista laskea. Kaikki kustannukset eivät suoranaisesti johdu tämän kaava-alueen vaatimista uudistuksista, vaan ovat liikenneverkon perusparantamisesta johtuvia kuluja. Tarkennettujen laskelmien pohjalta kaavatalous arvioidaan kunnalle positiiviseksi, mikäli tonttikauppa toteutuu arviodulla tavalla.

Vaihtoehtojen vaikutukset

Kaavaluonnosvaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu luonnosvaiheessa selostuksen liitteessä 5, jossa on myös vertailtu vaihtoehtoja toisiinsa. Kaavaehdotusvaiheessa on päädytty yhteen asemakaavaehdotukseen. Kaupan korttelin ja sen muodostamaa julkista ympäristöä on tutkittu asemakaavaehdotuksessa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotus on laadittu luonnosten ja siitä saadun palautteen pohjalta. Yleisten alueiden suunnittelua ohjaamaan laaditaan erilliset suunnitelmat, jotka ohjaavat toteutussuunnittelua ja rakentamisohjeet, jotka ohjaavat korttelialueiden suunnittelua. Yksityiskohtaisempaa ohjaamista voidaan tehdä asemakaavan lisäksi mm. tontinluovutusehdoilla, joita tarkastellaan alueeseen sopiviksi arkkitehtuurisilta ratkaisuiltaan.

6.2 Vaiheistus

Vanhan valtatien itäpuoli toteutetaan yhdessä Nystenintien ja kiertoliittymän kanssa ensimmäisessä vaiheessa. Tekniset verkostot voidaan arvion mukaan toteuttaa suurimmilta osin maankäytön toteutumisen kanssa yhtä aikaa. Kauppojen kortteleiden oletetaan toteutuvan kauppojen itäpuolisen kerrostalotontin samaan aikaan.

Nystenintien pohjoispuolen tonteista voi järjestää tontinluovutuskilpailun.

Liitteet:

1. Ote Kellokosken sairaalan rakennushistoriallisen selvitys, rakennukset kaavaehdotusalue (RHS 13.12.2013); ArkByroo oy
2. Luontoselvitys ja ls kartat2013; Luontotieto Keiron Oy (17.12.2013)
3. Rakennussuojelumerkinnät; perusteet ja suunnitelma
4. Havainnepiirros_pohjakartalla1:2500

4B. Havainnepiirros_ilmakuvassa_1:2500

5. Kaavaehdotus_A3_1:2500

5B Kaavamääräykset_A3_1:2800

6. Asemakaavavaihtoehtojen kuvaukset (luonnokset ABC ja ehdotus)
7. OAS päivitetty 14.12.2016
8. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun pöytäkirja 23.10.2013
9. Kellokoski vesihuollon nykytila 2014; Tuusulan vesi
10. Tuusulan kunnan maanomistus_2014
11. Ajantasakaava rajauksella 1_4000
12. Kellokoski, Kaupan palveluverkkoselvitys 5.2.2016
13. Kellokosken keskustan luonnos_mielipiteet ja lausunnot koonti
14. Kellokosken keskustan luonnos_Lausunnot, mielipiteet ja vastineet
15. Toimelan pääpiirustukset 2005
16. Toimelan kuntoarvio 25_5_2010_Hiipakka
17. Rakentamisohjeet
18. Kaavatalouslaskelma_kh_20032017

Lähteet:

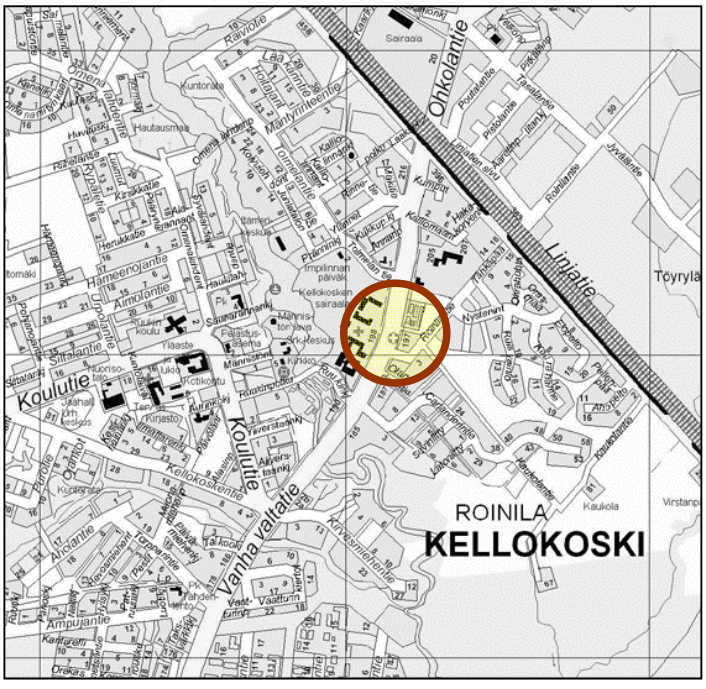
HUS Psykiatrian tiekarttatyöryhmän loppuraportti (30.4.2014)
Diplomityö; TKK; Arkkitehtiosasto, Keskustasuunnitelma Kellokosken kylään; Eila Lahdenperä 3.12.2007
Liikennesolmuja vai kaupunkikeskuksia; YKS 2013:1, Panu Söderström
Kellokosken osayleiskaava, liikenneselvitys (Ramboll Oy, 2009).

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 valtatien varrella. Etäisyyttä Hyrylään on noin 17 kilometriä, lännessä olevaan Jokelaan 10 kilometriä ja Järvenpään keskustaan 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 Nuppulinnan 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 valtatien itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut sairaalan kasvihuoneita aiemmin, rajautuu Tähkäpääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. 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 pyöräilyreittinä 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 Valtatien varressa ovat noin tasolla +57 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +66 m. Keskialueelta 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).

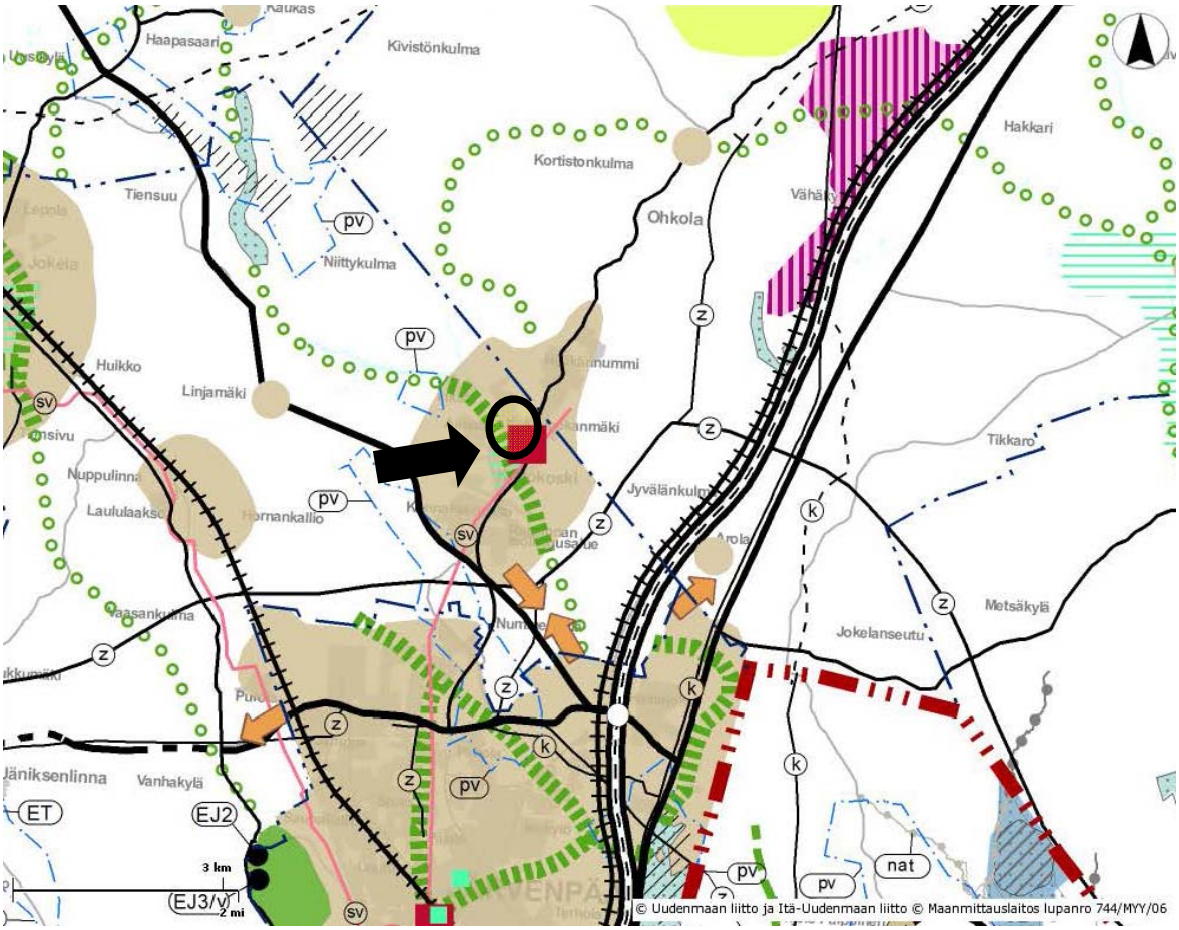


Alueen sijainti

2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualuetta 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

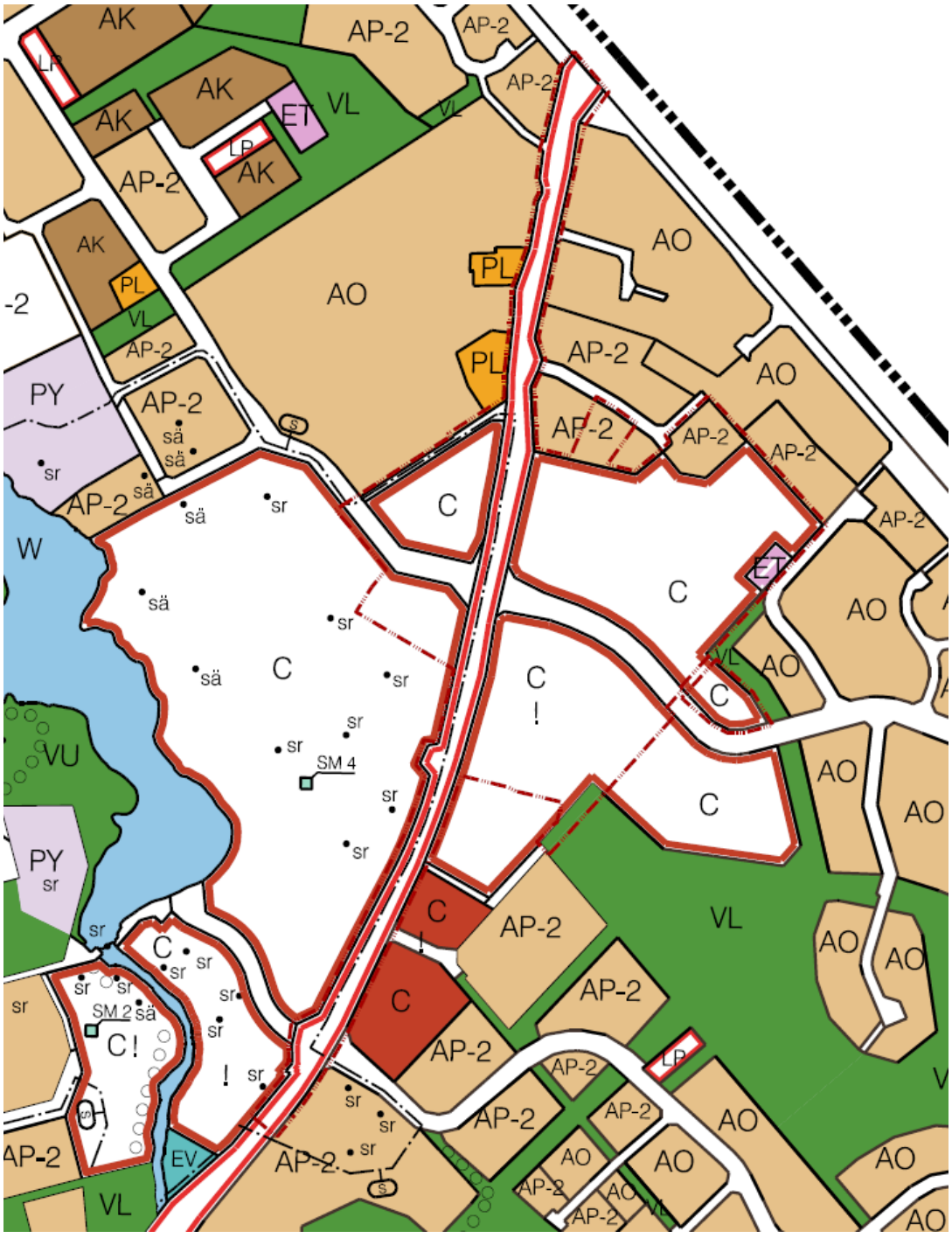
Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi ja lainvoimainen kaava. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja osayleiskaavan voimaantulosta kuulutettiin 6.4.2011.

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 suuryksikköjä. 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 valtatien 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 valtatien länsipuolelta. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903
Vanhan valtatien 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.

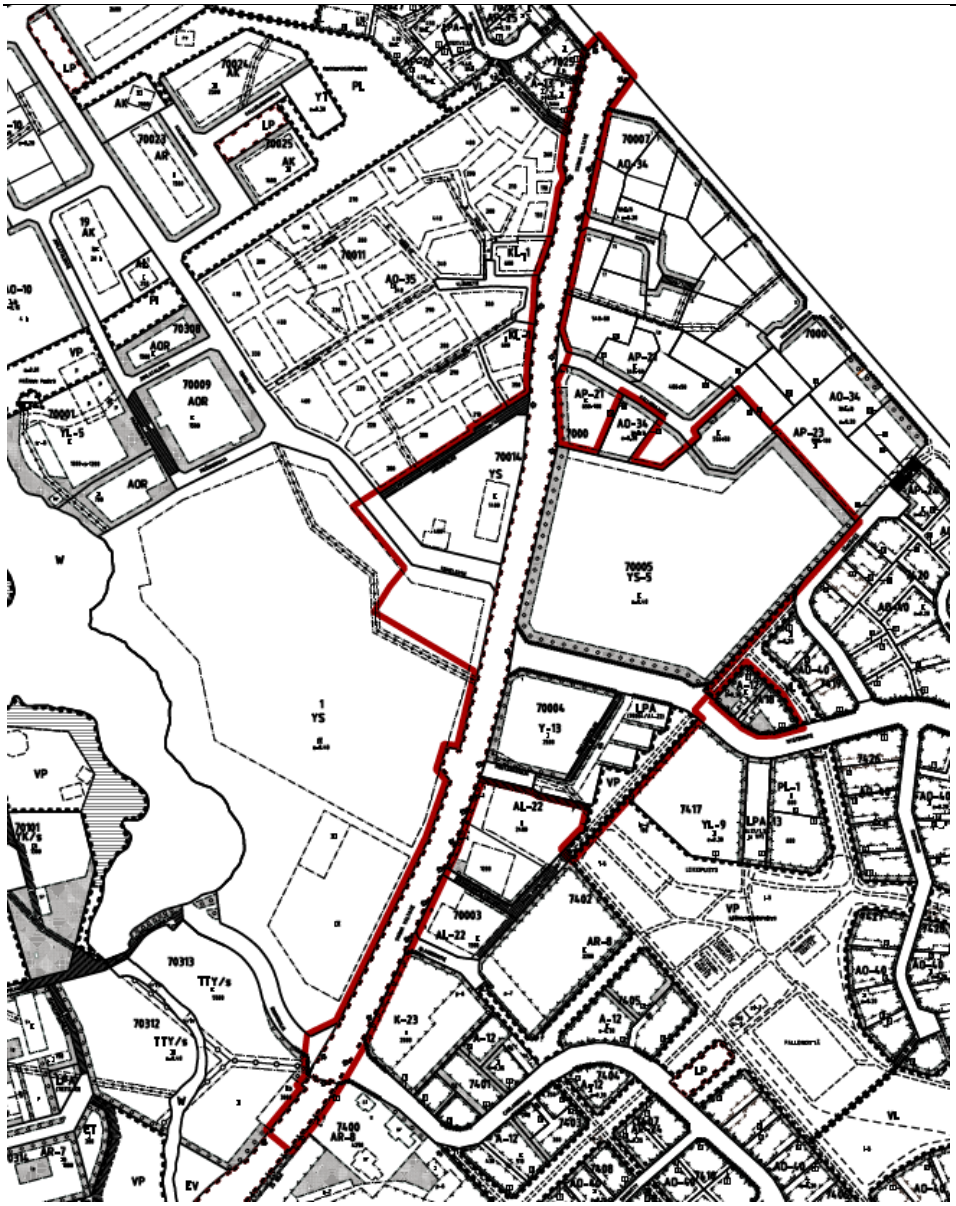
Alueen itäpuolisia alueita koskee 2005 vahvistettu Roinilanpellon alueen asemakaava (kaava nro 3403). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvat kortteli 7417 on (YL) yleisten rakennusten korttelialueeksi varattu,7401 ja 7402 ovat (A ja AR) korttelialueita joissa on pientalorakentamista ja rivitaloja 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 pientaloaluetta(AO). Sairaala-alueen länsipuolella on pientalovaltainen alue, jonka liikenne tapahtuu Toimelantien 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 kaavatyön yhteydessä. Merkittävänä tavoitteena on keskustan muotoutuminen toimivaksi kyläksi ja palveluiden sijoittuminen saavutettavaksi liikennemuodosta riippumatta. Toiminnallisen toriaukion 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.

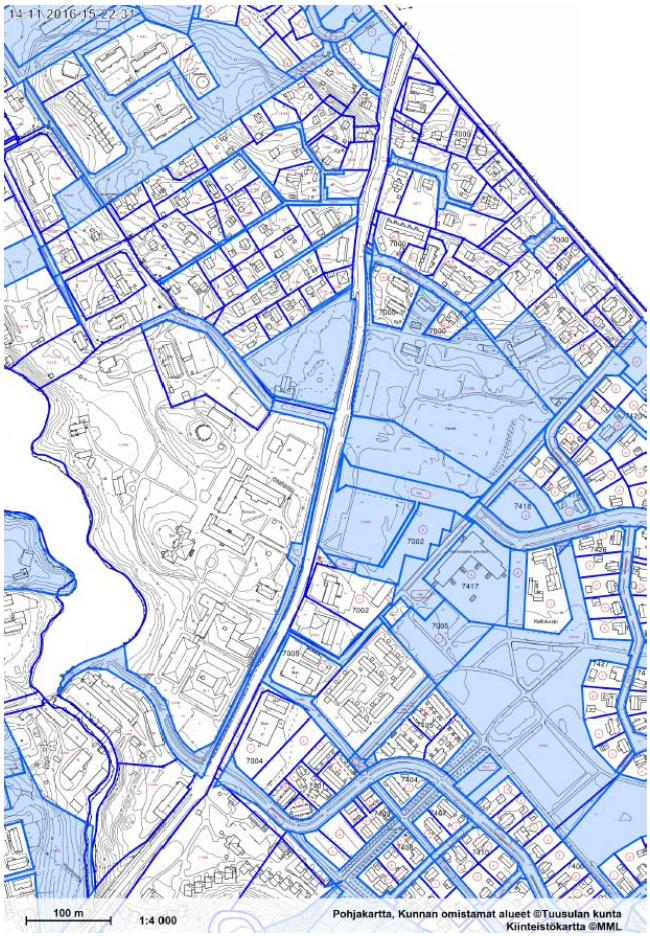
Kaupallisen keskustan vahvistaminen keskusta-alueella Vanhan valtatien varteen ja keskustan liikenneyhteyksien turvaaminen ovat asemakaavan tavoitteita. Vanhan valtatien ja poikittaisliikenteen toimivuutta tutkitaan Toimelantieltä Nystenintielle. Mahdollisen kiertoliittymän tilavarauksen ja liittymän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

Vanhan valtatien 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 kaavoitustyön 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. Vaikutusarvioinnit 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, työntekoon 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, kasvatus- 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 • kuntakehityslautakunta	2014
	Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti • Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdessä 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 • kuntakehityslautakunta • kunnanhallitus	2016
	Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti • Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. • Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. • Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa. • Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta • järjestetään yleisötilaisuus	2017
	Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	
Asemakaava	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos • 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

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset 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 nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavasta.
Asemakaavaluonnoksesta on järjestetty yleisötilaisuus 1.10.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin, aikatauluun ja kaavoitettavan alueen 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

Rak. no 13

Toimela

OSOITE
Toimelantie 1

KIINTEISTÖNUMERO
858-404-0003-0963 004

TILAN NIMI
Toimela

ARKKITEHTI

RAKENNUTTAJA
Robert Björkenheim

OMISTUS TAI HALLINNOINTI
Tuusulan kunta

SUUNNITTELUAJANKOHTA

VALMISTUMISAJANKOHTA
1860

BRUTTOALA (m²), HUS
-

KERROSALA (m²), TUUS/RAHU
630

SUOJELUTILANNE
Sijaitsee RKY-alueella.
Kellokosken osayleiskaava 2010: ei suojeltu

KAAVATILANNE
Kellokosken osayleiskaava 2010: C keskustatoimintojen alue

SÄILYNEISYYS
Rakennus on tyhjä ja huonokuntoinen, mutta sen muoto ja hahmo ovat säilyneet hyvin.

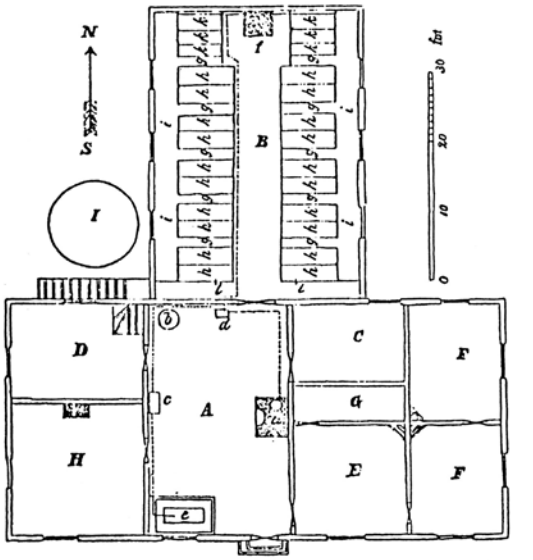
ARVOTUS
Kulttuurihistoriallinen ja paikallishistoriallinen arvo.

SISÄTILAT
Ei inventoitu.

TÄRKEIMMÄT MUUTOSVAIHEET
Kunnostettiin potilasvoimin avo-osastoksi 1944. Tätä edelsivät Toivo Jäntin toteutumattomat suunnitelmat Karjalaispaviljonkia tai jopa kahta varten vuodelta 1941.

KÄYTTÖHISTORIA
Hirsirakenteinen holsteinilaismeijeri, jonka yhteydessä toimi myös meijerikoulu muutaman vuoden 1870-luvun lopulla. Sittemmin kylätalo, kauppa, 1930-luvulla kahvila ja vuodesta 1942 sairaalan omistukseen. Sairaalan siirtokarjalaisten potilaiden avo-osasto 1973 saakka. Sairaalamuseo ja kylätalo 2000-luvulle asti. Nykyisin tyhjillään.

AIKAISEMMAT SELVITYKSET JA LÄHTEET
Honkanen 2002.
Tuovinen 1990.



Honkanen, 2002.

INVENTOINTI

HAHMO

Toimelan pohjaratkaisu on T-kirjaimen muotoinen. Kadunsuuntainen siipi on kaksikerroksinen ja harjakattoinen. Pihasiiven harja on samassa korossa kuin pääharja. Pihan puolella toisessa sisäkulmassa on yksikerroksinen laajennus ja uusi sisäänkäynti. Kadun puolelta on purettu kuisti.

KATTO

Harjakatto on katettu huovalla ja piiput on pellitetty. Pellitykset ovat ruosteessa. Rakennuksessa on riippuräystäät ja pintaan asennetut syöksytorvet. Räystäs on avoräystäs. Pääsiiven takapuolen lappeeseen on myöhemmin lisätty kattoikkuna. Tien puoleisen lappeen huopakate on äskettäin uusittu, muualla katto on huonossa kunnossa.

SOKKELI

Katusiiven luonnonkivisokkeli on saumattu muuri. Siinä on IV-ritilöitä varhaisempien luukkujen paikalla.

OVET JA SISÄÄNKÄYNNIT

Pääovi on pariovi, joka on levytetty umpeen. Laajennusosassa on toinen sisäänkäynti, jonka päällä on puurakenteinen katos ja edessä betonitasanne. Umpinainen ovi on pystysuuntaista helmipaneelia.

JULKISIVU

Julkisivussa on pystylauta (limilaudoitus). Päädyssä ullakon ja 2. kerroksen välissä on vaakalista. Pihasiivessä on följareita.

IKKUNAT

Ikkunat on levytetty umpeen. 1. kerroksen ikkunat ovat korkeampia kuin 2. kerroksen. Ikkunoissa on koristeluukut. Päädyn ikkunat ovat tasakokoisia.

MUITA HUOMIOITA

Rakennukseen liittyy osana hoitotyötä toteutettu puutarha. Rakennusta kiertää betonikivillä reunustettu käytävä. Piha liittyy Annanpuistoon ja Rodopuistoon. Molemmat rakennussiivet ovat hirsirakenteisia. Rakennuksessa on paljon kosteusvaurioita. Kokonaisuus on erinomaisen hieno rappeutuneesta tilastaan huolimatta. Talo oli autiona tarkasteluhetkellä lokakuussa 2013.

Rak. no 15

Korjauspaja, entinen talli

OSOITE
Vanha valtatie 203

KIINTEISTÖNUMERO
858-404-0003-1922

TILAN NIMI
Kalliomaa

ARKKITEHTI
E. A. Talpo

RAKENNUTTAJA

OMISTUS TAI HALLINNOINTI
Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

SUUNNITTELUAJANKOHTA
1927

VALMISTUMISAJANKOHTA
1930

BRUTTOALA (m²), HUS
-

KERROSALA (m²), TUUS/RAHU
500

SUOJELUTILANNE
Sijaitsee RKY-alueella. Kellokosken osayleiskaava 2010: ei suojeltu

KAAVATILANNE
Kellokosken osayleiskaava 2010: C keskustatoimintojen alue

SÄILYNEISYYS
Erittäin hyvin säilynyt.

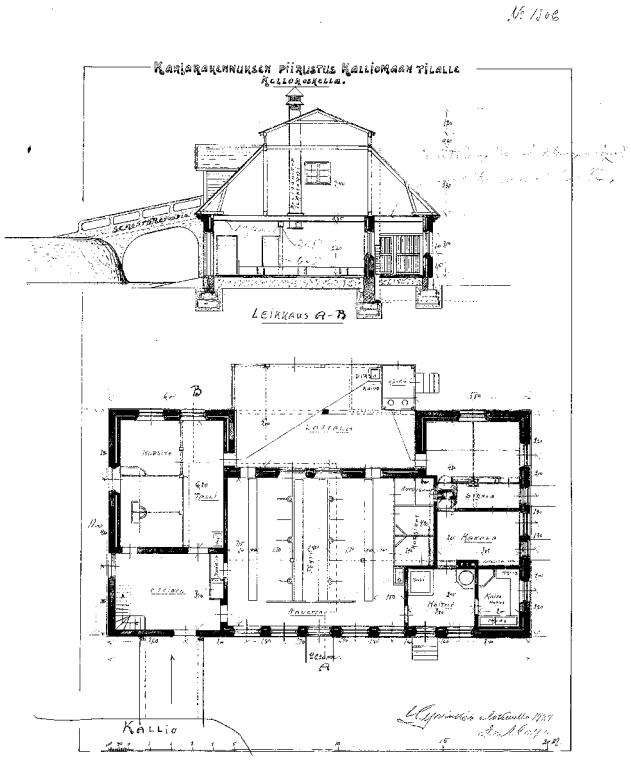
ARVOTUS

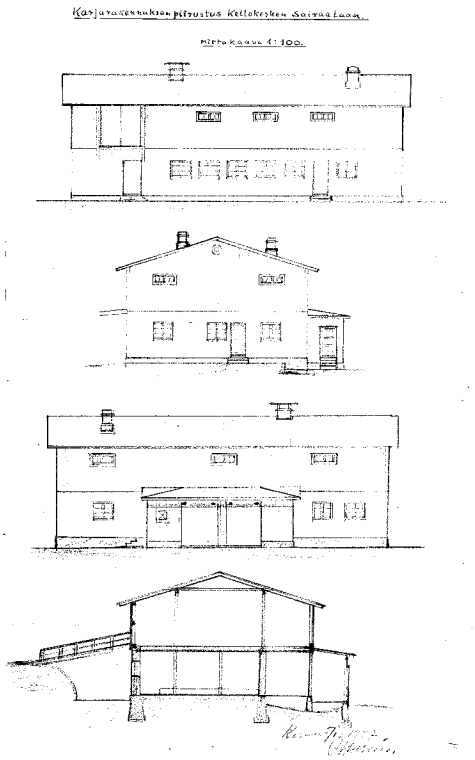
SISÄTILAT

TÄRKEIMMÄT MUUTOSVAIHEET
1936 Entisten sikala- ja kanalahuoneiden muutos karjakon ja navettapalvelijan asuinhuoneiksi.
1937 (piirustukset) Katon muutos.

KÄYTTÖHISTORIA
Kalliomaan karjarakennus (Navetta, talli, sikala ja kanala sekä maitohuone). Sairaalan hankittua Kalliomaan tilan vuonna 1935 siitä tehtiin sairaalan navetta ja siihen sijoitettiin myös asuinhuoneita. Uuden navetan valmistuttua vuonna 1961 Kalliomaan navetta korjattiin hevos- ja autotalliksi. Viimeistään 1970-luvun lopulta korjauspaja.

AIKAISEMMAT SELVITYKSET JA LÄHTEET
Rakennuspiirustukset KSA/Kiint.
Kertomus Kellokosken sairaalan toiminnasta 1936. KSA.





Piirustustukset KSA/KIINT.

INVENTOINTI

HAHMO

Punavalkoinen kaksikerroksinen rakennus on tyypillinen maatilarakennus. Sen arkkitehtuurissa on tavoiteltu monumentaalisuutta, mistä viestii mm. vaakalista kerrosten välissä. Pohjoispuolella on karjasilta, joka on katkaistu. Sen alle on rakennettu tiloja.

KATTO

Harjakatto on katettu savitiilillä (alkuperäinen). Piirru on pellitetty ja maalattu punaiseksi.

SOKKELI

OVET JA SISÄÄNKÄYNNIT

Autotallin leveät pystypaneeliovet ovat uusia. Pohjoispuolella vanhemmat ovet ovat vaakapaneloituja, samoin kuin karjasillan pariovi.

JULKISIVU

Alaosa on rapattu ja maalattu valkoiseksi. Toinen kerros on punamullattu ja pystyrimalaudoitettu. Kerrosten välillä on kiviaineinen lista. Pohjoispuolella karjasillan ovien kohdalla on poikkipääty.

IKKUNAT

Puuikkunat ovat kaksilasisia ja alkuperäisiä. Ikkunoiden sisäpuolelle on asennettu kalterit.

MUITA HUOMIOITA

Rak. no 16

Kalliomaa

OSOITE
Kalliomaantie 3

KIINTEISTÖNUMERO
858-404-0003-1922

TILAN NIMI
Kalliomaa

ARKKITEHTI

RAKENNUTTAJA
Kellokosken sairaala

OMISTUS TAI HALLINNOINTI
Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

SUUNNITTELUAJANKOHTA

VALMISTUMISAJANKOHTA
1963

BRUTTOALA (m²), HUS
-

KERROSALA (m²), TUUS/RAHU
178

SUOJELUTILANNE
Sijaitsee RKY-alueella.

KAAVATILANNE
Kellokosken osayleiskaava 2010: AP-2 pientalovaltainen

SÄILYNEISYYS
Erittäin hyvin säilynyt.

ARVOTUS

SISÄTILAT

TÄRKEIMMÄT MUUTOSVAIHEET

KÄYTTÖHISTORIA
Sairaalan tilanhoitajan asuinrakennus, nykyisin osastona.

AIKAISEMMAT SELVITYKSET JA LÄHTEET
Tuovinen 1990.

Rak. no 16

Kalliomaa

OSOITE
Kalliomaantie 3

KIINTEISTÖNUMERO
858-404-0003-1922

TILAN NIMI
Kalliomaa

ARKKITEHTI

RAKENNUTTAJA
Kellokosken sairaala

OMISTUS TAI HALLINNOINTI
Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

SUUNNITTELUAJANKOHTA

VALMISTUMISAJANKOHTA
1963

BRUTTOALA (m²), HUS
-

KERROSALA (m²), TUUS/RAHU
178

SUOJELUTILANNE
Sijaitsee RKY-alueella.

KAAVATILANNE
Kellokosken osayleiskaava 2010: AP-2 pientalovaltainen

SÄILYNEISYYS
Erittäin hyvin säilynyt.

ARVOTUS

SISÄTILAT

TÄRKEIMMÄT MUUTOSVAIHEET

KÄYTTÖHISTORIA
Sairaalan tilanhoitajan asuinrakennus, nykyisin osastona.

AIKAISEMMAT SELVITYKSET JA LÄHTEET
Tuovinen 1990.

INVENTOINTI

HAHMO

Omakotitalon yleivaikutelma on vaakasuuntainen ja matala. Eteläsivulla on suorakulmainen suurehko terassi, jota kannattaa kaksi pilaria ja kaksi pilasteria. Rakennus edustaa ajalleen tyypillistä omakotirakennusta.

KATTO

Katto on erittäin loiva harjakatto, joka on katettu punaisella huovalla (2010-l). Räystäällä on riippukouru ja syöksytorvet on asennettu pintaan. Räystäs on umpinainen.

SOKKELI

Maalattu betoni. Osassa sokkelia on pystyurat. Sokkelikerroksessa on ikkunoita ja kellarin ovi päädyssä.

OVET JA SISÄÄNKÄYNNIT

Ikkunallinen kellarin ovi on pystypaneloitu ja se on alkuperäinen. Pääovi on mallia "kartano" eli uutta nk. rautakauppatavaraa.

JULKISIVU

Julkisivu on roiskerapattu ja maalattu tiilen väriseksi. Ikkunoiden yläpuolinen vyöhyke on verhottu vaaleilla sementtilevyillä.

IKKUNAT

Ikkunat ovat kaksilasisia ja ne ovat alkuperäiset.

MUITA HUOMIOITA

Rak. no 17

Aitta

OSOITE

KIINTEISTÖNUMERO **TILAN NIMI**

ARKKITEHTI

RAKENNUTTAJA

OMISTUS TAI HALLINNOINTI

SUUNNITTELUAJANKOHTA **VALMISTUMISAJANKOHTA**
1900

BRUTTOALA (m²), HUS **KERROSALA (m²), TUUS/RAHU**
0 0

SUOJELUTILANNE
Sijaitsee RKY-alueella. Kellokosken osayleiskaava 2010: ei suojeltu

KAAVATILANNE
Kellokosken osayleiskaava 2010: AP-2 pientalovaltainen

SÄILYNEISYYS
Runko on melko hyvin säilynyt.

ARVOTUS
Paikallishistoriallinen arvo.

SISÄTILAT

TÄRKEIMMÄT MUUTOSVAIHEET

KÄYTTÖHISTORIA
Sairaalan tilanhoitajan hirsirakenteinen sauna- ja aittarakennus. Rakennettu mahdollisesti ennen vuotta 1907.

AIKAISEMMAT SELVITYKSET JA LÄHTEET

INVENTOINTI

HAHMO

KATTO

Mansardikatto on katettu senettitiilillä ja siinä on avoräystäät. Piippu on pellitetty. Katto on huonossa kunnossa ja sammaloitunut. Yhdellä lappeella on levy suojana.

SOKKELI

Luonnonkivi ja betoni.

OVET JA SISÄÄNKÄYNNIT

Ovet ovat lautaovia. Päädyssä on paneeliovet, joita kehystävät koristeleikatut vuorilaudat. Päädyssä kahden oven ovilehdet on sovitettu karmin sisäpuolelle ja yhden ovilehdet julkisivun pintaan.

JULKISIVU

Punamullattu lautaverhottu julkisivu ja hirsi. Rakennuksessa on sekä vaaka- että pystylaudoitettuja osia.

IKKUNAT

Puuikkunat, osa on yksi- ja osa kaksilasisia.

MUITA HUOMIOITA

Rakennus on tulisijallinen koska siinä on piippu. Päädyn edessä on sortunut luonnonkiviladelma, jonkinlainen tasanne. Tasanteen varassa on ilmeisesti ollut laatta.

Rak. no 18

Uusi navetta, nykyinen työkeskus ja palloiluhalli

OSOITE
Vanha valtatie 207

KIINTEISTÖNUMERO
858-404-0003-1928

TILAN NIMI
Mäenpää

ARKKITEHTI
Rkm Heikki Siikonen yhdessä tilanhoitaja Aimo Korhosen kanssa

RAKENNUTTAJA
Kellokosken sairaala

OMISTUS TAI HALLINNOINTI
Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

SUUNNITTELUAJANKOHTA
1959

VALMISTUMISAJANKOHTA
1961

BRUTTOALA (m²), HUS
-

KERROSALA (m²), TUUS/RAHU
1200

SUOJELUTILANNE
Sijaitsee RKY-alueella.
Kellokosken osayleiskaava 2010: ei suojeltu
Sijaitsee RKY-alueella.

KAAVATILANNE
Kellokosken osayleiskaava 2010: C keskustatoimintojen alue

SÄILYNEISYYS
Hyvin säilynyt.

ARVOTUS

SISÄTILAT

TÄRKEIMMÄT MUUTOSVAIHEET
1972-73 Muutos terapiatiloiksi. Raimo VIllinki
1978 Yläkerran muutos palloiluhalliksi.

KÄYTTÖHISTORIA
Sairaalan uudempi navetta. Muutettu työkeskukseksi 1973. Yläkerta muutettu liikuntahalliksi 1978. Toimii nykyisin työkeskuksena ja palloiluhallina.

AIKAISEMMAT SELVITYKSET JA LÄHTEET
Piirustukset KSA/Kiint.
Rakennustoimikunnan selostus, KSA.

INVENTOINTI

HAHMO

Suurikokoisessa suorakaiteen muotoisessa rakennuksessa on harjakatto. Rakennus sijaitsee rinteessä. Eteläpäässä on rehutorni. Toiseen kerrokseen johtaa karjasilta. Itäjulkisivun lastauslaituri on muutettu sisätilaksi.

KATTO

Harjakatto on pellitetty.

SOKKELI

Maalattu betoni.

OVET JA SISÄÄNKÄYNNIT

Rakennuksessa on tummaksi petsatut puulasiovet, joissa on kropuliainen potkupelti. Ikkunassa on ristikkojako. Alkuperäiset ovet ovat pystypaneliovia. Osa navetan ovista on muutettu ikkunoiksi. Kaikki ovet ovat tummanruskeita.

JULKISIVU

Alempi kerros on punatiiliverhottu. Yläosassa on keltaiseksi maalattu pystylaudoitus. Syöksytorvet on asennettu julkisivun pintaan.

IKKUNAT

Rakennukset ikkunat on uusittu. Osa nykyisistä ikkunoista (puuikkunat) on ilmeisesti 1970-luvulta. Osa on uudempia, kuten eteläpäädyn peililasitetut ikkunat, jotka ovat puualumiini-ikkunoita. Kaikki ikkunanpuitteet ovat ulkopuolelta tummanruskeita.

MUITA HUOMIOITA

Rak. no 23

Puuverstas

OSOITE
Vanha valtatie 201

KIINTEISTÖNUMERO

TILAN NIMI
Suomela

ARKKITEHTI
Rakennusinsinööri E. Ikäheimo

RAKENNUTTAJA
Kellokosken sairaala

OMISTUS TAI HALLINNOINTI

SUUNNITTELUAJANKOHTA

VALMISTUMISAJANKOHTA
1931

BRUTTOALA (m²), HUS

KERROSALA (m²), TUUS/RAHU

SUOJELUTILANNE
Sijaitsee RKY-alueella.

KAAVATILANNE
Kellokosken osayleiskaava 2010: C keskustatoimintojen alue

SÄILYNEISYYS
Oleellisesti muutettu.

ARVOTUS

SISÄTILAT

TÄRKEIMMÄT MUUTOSVAIHEET
1935 muutos autotalliksi
1950-l muutos työpajaksi.

KÄYTTÖHISTORIA
Suomelan tilalle rakennettu karjarakennus,
autotalli 1935 alkaen, muutettu työpajaksi 1950-luvulla. Autotallit / Puusepänverstas + ulkotyöryhmän varastotila 1989.

AIKAISEMMAT SELVITYKSET JA LÄHTEET

INVENTOINTI

HAHMO

Vanha yksikerroksinen navetta rakennettiin oletettavasti 1930-luvulla. Sitä on laajennettu kaksikerroksisella osalla 1950-luvulla. Vanhan osan itäpäässä on ylisille johtava alkuperäinen karjasilta, jonka alle on rakennettu huone ja jota on muutettu (1950-l). 1950-luvulla kun navetta muutettiin työkeskukseksi, koko rakennuksen ulkoasua yhdenmukaistettiin 1950-luvun materiaaleilla.

KATTO

Vanhassa osassa on jyrkkä harjakatto. Uudemmassa tien suuntaisessa siivessä on loivempi harjakatto. Räystäs on avoräystäs rakennuksen uudessa osassa. Katto on pellitetty. Pihasiivessä (1930-l) on punertava ja sinertävä puinen karniisilista, joka on alkuperäinen.

SOKKELI

Kuhmurainen betoni.

OVET JA SISÄÄNKÄYNNIT

Ovet ovat pystypaneloituja. Eteläsivulla on autotallin ovia.

JULKISIVU

Julkisivu on maalaamatonta roiskerappausta (1950-l). Ikkunoiden ympärillä on sileä reunustava vyöhyke. Seinässä on ilmanvaihtosäleikköjä. Syöksytorvet on asennettu rakennuksen julkisivun pintaan. Vanhan osan päädyssä karniisilista kääntyy päätyseinälle ajankohdan arkkitehtuurille luonteenomaiseen tapaan. Julkisivu on ylisten kohdalla punamullattua rimalaudoitusta.

IKKUNAT

Rakennuksessa on kaksilasiset puuikkunat. Osassa ikkunoita on kaltereita.

MUITA HUOMIOITA

1950-luvun rakennuksessa on punatiilirunko. Karjasillan alla on luonnonkivimuuri ja sitä kannattavat betonipalkit. Nykyisin karjasillan alla on rinnan uusia ja vanhoja palkkeja.

Tuusulan kunta

Kellokoski

Keskustan asemakaavoitus

Luontoselvitys 2013

Luontotieto Keiron Oy

17.12.2013

Sisällysluettelo

1 Johdanto ... 2
2 Selvitysalueen sijainti ja suunnittelun lähtökohdat ... 2
3 Taustatiedot ... 3
4 Kartoitusmenetelmät ... 3
4.1 Esityöt ... 3
4.2 Elinympäristöjen, puiston ja kasvillisuuden kartoitus ... 3
4.3 Linnuston kartoitus ... 4
4.4 Lepakoiden kartoitus ... 4
4.5 Kohteiden arvottamisen perusteet ... 6
5 Elinympäristöt ja kasvillisuus ... 8
5.1 Nykytilan kuvaus ... 8
5.2 Historiallinen miljöö ... 14
6 Linnusto ja lepakot ... 16
6.1 Linnuston yleispiirteitä Kellokosken kaava-alueelta ... 16
6.2 Lepakot ... 17
6.3 Lepakot ja rakennukset ... 18
8 Tulokset ... 20
8.1 Lajimäärät ... 20
8.2 Uhanalaiset ja EU:n luontodirektiivin IV lajit ... 20
8.3 Lintudirektiivin lajit ... 20
8.4 Lain suojelemat kohteet ... 21
9 Johtopäätökset ja suositukset ... 22
10 Lähteet ... 25

Liitteet
Liite 1 Lajilista putkilokasveista
Liite 2 Havaitut pesimälintulajit vuonna 2013.
Kartta 1 Elinympäristöjen rajaus, luokittelu ja numerointi
Kartta 2 Pesimälinnusto 2013. Rakennuksissa pesivät linnut
Kartta 3 Pesimälinnusto 2013. Pöntöissä ja luonnonkoloissa pesivät linnut sekä elinympäristöluokittelu.
Kartta 4 Pesimälinnusto 2013. Metsäympäristössä pesivät ja rantavyöhykkeen linnut ja elinympäristöluokittelu
Kartta 5 Pesimälinnusto 2013. Avomaita ja kulttuuriympäristöjä suosivat linnut.
Kartta 6 Havaitut lepakot kartoituksessa 2013. Arvio lepakoille tärkeistä saalistusalueista ja siirtymäreiteistä.
Kartta 7 Elinympäristöjen arvoluokittelu kulttuuriperäisen lajiston ja luontohavaintojen perusteella.

Kansikuva Näkymä Kellokosken patoaltaalta pohjoiseen, kaava-alueen ranta oikealla. SP

1 Johdanto

Tuusulan kunta suunnittelee Kellokosken keskustaan asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on mahdollistaa ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja keskustaa kehittävä täydennysrakentaminen. Keskeiset korttelialueet on tarkoitus osoittaa pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Selvitysalueen laajuus on noin 23 hehtaaria ja se on Tuusulan kunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Tässä selvityksessä kartoitettiin Kellokosken keskustan asemakaavamuutosalueen luontoarvoja ja lajistoa kaavoituksen tarpeisiin. Luontoselvitys on laadittu Tuusulan kunnan toimeksiannosta. Työn ohjausryhmään ovat kuuluneet kaavoituspäällikkö Asko Honkanen ja kaavasuunnittelija Maria Suutari-Jääskö Tuusulan kunnasta sekä ympäristösuunnittelija Mia Vaittinen Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksesta.

Luontoselvityksen maastotyön ja raportin ovat laatineet biologit, FM Susanna Pimenoff (kasvit ja elinympäristöt), FM Anu Luoto (lepakot), sekä lintuasiantuntija Tuomas Seimola ja LuK Janne Koskinen (linnut). Istutettua kasvillisuutta on kartoittanut dendrologi ja puutarhuri Antti Autio. Työtä ovat ohjanneet biologi, FM Susanna Pimenoff Luontotieto Keiron Oy:stä sekä lepakoiden osalta biologi FM Eeva-Maria Kyheröinen. Raportin kuvat ovat Anu Luodon ja Susanna Pimenoffin.

Aineistosta ja havainnoista on luotu paikkatiedot MapInfo 12.0 – ohjelmalla. Tietoja säilytetään toimeksiantajan tietojärjestelmässä ja konsultin varmuuskopiolla.

2 Selvitysalueen sijainti ja suunnittelun lähtökohdat

Kellokosken selvitysalue sijaitsee Pohjois-Tuusulassa, Kellokosken kylän keskustassa Vanhan valtatien varrella. Alueeseen kuuluu HUSin Kellokosken toiminnassa oleva sairaala-alue, jossa on merkittäviä maisema-arvoja; lähellä sijaitseva Ruukin patoallas rantoineen, suojeltavia rakennuksia ja vanhoja puita. Vanhan valtatien itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut aiemmin sairaalan kasvihuoneita, rajautuu Tähkäpääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella rakenteilla olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. Pohjoisessa aluetta rajaa Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä Carlanderintie ja Ruukin kuja. Kellokosken sairaala-alue rajautuu etelässä Ruukin vanhaan teollisuusympäristöön ja lännessä pato-altaaseen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoiminnoille. Alueen eteläpuolella on viheryhteystarvemerkintä ja alueen läpi kulkee siirtoviemärilinjaus.

Kellokosken alueen osayleiskaava on hyväksytty 6.9.2010. Alue varataan keskusta-asumiselle, hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille sekä keskustaan sopiville työtiloille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 114§ mukaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä. 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. (Tuusulan kunta 2012, OAS)

Kellokosken keskustan selvitysalue on asemakaava-alueella ja rajautuu asemakaavoitettuihin alueisiin kaikilta sivuiltaan. Vanhan valtatien länsipuolinen HUSin sairaala-alueen

korttelin kaava on vanhentunut ainakin suojelumääräysten osalta ja sitä tarkastellaan kokonaisuudessaan keskustan kaavoituksen yhteydessä. Kaavoituksen yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavat rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen lisärakentamistarve korttelissa päivitetään vastaamaan koko keskustan kehittymistä. HUSin korttteli 1 on yleisten rakennusten korttelialue.

Toimelan korttelissa on Toimelan vanha rakennus, jonka säilyttämistä ja käyttötarkoitusta kaavatyön aikana tarkastellaan. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne ja uudisrakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sovelluttava rakennuskannan historiallisiin rakenteisiin ja ympäristöön.

Alueen itäpuolisia alueita koskee 2005 vahvistettu Roinilanpellon alueen asemakaava. (Tuusulan kunta 2012, OAS)

3 Taustatiedot

Maa- ja kallioperä

Selvitysalueen maaperä on pääosin hienojakoista savea sekä kalliota. Kallioperä on pohjoisosassa kvartsimaasälpäliusketta ja eteläosassa mikroliinigraniittia. Koska alue on kauttaaltaan ihmistoiminnan vaikutuksessa on pintamaa muuttunutta (Helsingin Seudun GEO Tieto 2013a ja b)

Luontokohteet

Selvitysalueelta ei ole tiedossa huomion arvoisten luontokohteiden rajauksia, kuten luonnonsuojelulain luontotyyppejä tai metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Uhanalaiset lajit

Uhanalaisista lajeista ei ollut aiempia tietoja.

4 Kartoitusmenetelmät

4.1 Esityöt

Ennen maastotöitä tutustuttiin selvitysalueeseen ilmakuvan avulla. Alueen historiaan tutustuttiin internetistä löytyneiden Kellokoskea esittelevien sivustojen avulla.

4.2 Elinympäristöjen, puiston ja kasvillisuuden kartoitus

Maastokartoitukseen 11.7.2013 käytettiin yksi maastopäivä. Lisäksi kevätkukkijoita havainnoitiin lepakkokartoituksen suunnittelukäynnin yhteydessä toukokuussa. Selvitysalue kuljettiin läpi jalan Pimenoffin ja Aution toimesta. Elinympäristöt luokiteltiin luontotyyppeihin ja kulttuuriperäisiin tyyppeihin kasvillisuuden rakenteen perusteella. Elinympäristöjä arvotettiin mm. puuston iän, rakenteen ja luonnontilaisuuden perusteella, tässä kohteessa lisäksi puutarhahistorian ja puistolajiston perusteella. Kasvillisuuden yleispiirteet kartoitettiin elinympäristöjä määritettäessä. Yleiset ja havaitut huomionarvoiset kasvilajit kirjattiin, mutta selvityksen tavoitteena ei ollut laatia kattavaa putkilokasvilistaa.

Maastokarttana käytettiin Tuusulan kunnan laatimaa vektoripohjaista kantakarttaa mittakaavassa 1:500 ja 1:6000. Kuvioiden rajaamisessa käytettiin apuna GPS-paikanninta, jolta siirrettiin lokitiedot paikkatieto-ohjelmaan.

4.3 Linnuston kartoitus

Selvitysalueen linnusto laskettiin Koskimiehen ja Väisäsen (1988) kuvaaman kartoitusmenetelmän mukaisesti. Kellokosken selvitysalueen linnuston selvittämiseen käytettiin kolme laskentakierrosta. Selvitettävä alue kartoitettiin yhden laskenta-aamun aikana. Laskentapäivät olivat 9.5., 28.5. ja 16.6.. Laskijoina toimivat lintuasiantuntijat Tuomas Seimola (toukokuun laskennat) ja Janne Koskinen (kesäkuu). Kartoituskäyntien ajoituksella pyrittiin varmistamaan kaikkien aluetta mahdollisesti asuttavien lajien löytyminen. Edellä kuvatulla tavalla voidaan kattavasti ja luotettavasti kartoittaa selvitysalueen linnusto, aikaisin pesintänsä aloittavat sekä myöhään saapuvat lajit mukaan lukien. Kartoitustyö suoritettiin kulkemalla selvitysalueella mahdollisimman kattavasti, jottei yksikään selvitysalueen maastonkohta jäisi 30 metriä kauemmaksi laskijasta.

Kartoituksissa havainnoitiin kaikkia aluetta asuttavia lajeja. Erityisesti huomiota kiinnitettiin arvokkaisiin lajeihin ja kolopesijöihin, joiden pesäpaikat pyrittiin kartoittamaan tarkasti. Maastohavainnot yhdistettiin lajikartoille kaikkien pesimälajien osalta. Näistä lajeista tehtiin kullekin lajille reviiritulkinnat, jotka siirrettiin paikkatietomuotoon. Reviiriksi tulkittiin useassa eri laskennassa samalla paikalla havaittu koiras tai pari, tai yhdeltä laskentakäynniltä selkeä reviiriin tai pesintään viittaava havainto.

Arvokkaiksi lajeiksi luokiteltiin EU:n lintudirektiivin I liitteessä (EU-D1) ja uhanalaisuusluokituksessa (UHEX) mainitut lintulajit. Alueelta pyrittiin löytämään kaikki siellä esiintyvät EU-D1 ja UHEX lintulajit ja niiden elinpaikat sekä selvittämään reviirien määrä.

4.4 Lepakoiden kartoitus

Lepakoita on Suomessa tutkittu toistaiseksi melko vähän, ja kartoitusmenetelmät ovat vielä vakiintumattomat. Lepakkokartoitukset ovat kuitenkin viime vuosina yleistyneet (esimerkiksi Hagner-Wahlsten 2008, Kyheröinen & Pimenoff 2008, Vihervaara 2007). Kartoituksissa on käytetty mm. linjalaskentaan pohjautuvaa reittimenetelmää, ruutukartoitusta sekä erilaisten menetelmien yhdistelmiä. Perustietoa lepakkokartoituksen menetelmistä antavat esimerkiksi de Jong & Ahlén (1996), Mitchell-Jones & McLeish (2004) ja Sierla ym. (2004). Suomen lepakkotieteellinen yhdistys on laatinut oman ohjeistuksensa lepakkoselvityksen tekemistä varten (SLTY 2012).

Tässä selvityksessä lepakoita havainnoitiin öisin ns. aktiividetektorin, eli ultraääni-ilmaisimen, avulla. Selvitysalueella käveltiin rauhallista vauhtia päiväsaikaan suunniteltua, mahdollisimman kattavaa reittiä seuraten. Liikkumisessa hyödynnettiin mahdollisuuksien mukaan polkuja sekä teitä, koska niiden ulkopuolella kuljettaessa aiheutuu runsaasti havainnointia vaikeuttavaa häiriööääntä. Kuljetut reitit ja havaintopisteet tallennettiin GPS-paikantimella (Garmin GPS 60CSx). Kellokosken kartoitusreitin pituus oli noin 4,5 kilometriä, ja sen kiertämiseen kului noin 2,5 tuntia havaintomääristä riippuen.

Aktiivihavainnoinnissa käytettiin Pettersson Elektronikin valmistamaa D240X -detektoria eli ultraääni-ilmaisinta, jolla lepakoiden korkeat kaikuluotausäänet muunnetaan korvin kuultaviksi. Etäisyys, jolta kaikuluotausäänet voidaan kuulla, vaihtelee maastosta ja lepakkolajista riippuen. Hiljaiset lajit, kuten korvayökkö, voidaan kuulla muutamien metrien päästä ja voimakasääniset lajit, kuten pohjanlepakko, noin 50 metrin päästä. Detektorin avulla voidaan kuunnella lepakoita reaaliaikaisesti (heterodyne-

menetelmä) tai tarkastella aikalaajennettuja ääninäytteitä (time expansion -toiminto). Useimmiten havaitut lepakoiden kaikuluotausäänet nauhoitettiin digitaalisella Roland R-09HR tallentimella.

Aktiivisen havainnoinnin lisäksi alueelle sijoitettiin kolmella käyntikierroksella passiividetektori (AnaBat- SD2 CF Bat Detector), joka reagoi automaattisesti havaitsemiinsa ääniin. Laite tallentaa äänet muistikortille, josta ne voidaan siirtää tietokoneelle. Passiividetektori sijoitettiin jokaisella kerralla hieman eri paikkaan kartoitusreitin varrelle. Laitetta pidettiin maastossa vain kartoituksen ajan eli sitä ei jätetty maastoon useaksi yöksi.

Rauhallisella vauhdilla tehdyllä laskennalla yhdistettynä hyviltä vaikuttavien saalistusalueiden tarkempaan havainnointiin sekä passiividetektorein kertyvään tietoon saadaan varsin kattava kuva lepakkolajistosta.

Lepakoita havainnoitiin lämpiminä (yli + 10 C), poutaisina ja vähätuulisina öinä. Kartoitusta ei tehty sateella tai voimakkaassa tuulessa, koska lepakoiden saalistusaktiivisuus on silloin huomattavan vähäistä. Havainnointi aloitettiin noin 45 minuutin kuluttua auringonlaskusta valo-olosuhteista riippuen.

Kartoituskierroksia oli neljä: 29.5., 26.6., 4.8. ja 29.8.2013 ja ne tehtiin Anu Luodon toimesta.

Lajit tunnistettiin joko maastossa tai jälkikäteen analysoimalla nauhoitettuja ääniä tietokoneella BatSound® ja Analook - ohjelmistolla. Aktiivihavainnoinnissa nopeasti ohilentävästä lepakosta ei aina saada kunnollista ääninäytettä. Tällaisissa tapauksissa havainto on määritetty lepakkolajiksi. Myotis-lajien (Suomessa lähinnä vesisiippa, viiksisiipat ja ripsisiippa) kaikuluotausäänet muistuttavat hyvin paljon toisiaan eikä lajeja voida aina erottaa luotettavasti ilman pyydystämistä. Tähän kartoitukseen ei sisältynyt pyydystyksiä. Anabat-detektorilla saadut havainnot siipoista on yhdistetty tasolle siippalaji (Myotis sp). Aktiivihavainnoinnissa lepakot pyrittiin myös näkemään, mutta etenkin loppukesän pimeinä öinä tämä oli varsin vaikeaa.

Kartoitusalueella kiinnitettiin huomiota myös mahdollisiin päiväpiilopaikkoihin (kolopuut, piilopaikoiksi soveltuvat rakennukset) sekä talvehtimispiiloiksi sopiviin paikkoihin (lähinnä kellarit tai muut maanalaiset rakenteet) mahdollisia myöhempiä tutkimuksia varten. Alueella on joitakin vanhoja rakennuksia, jotka ovat purku-uhan alla. Näissä käytiin toukokuisen suunnittelukäynnin yhteydessä ja arvioitiin niiden soveltuvuutta lepakoiden lisääntymis- ja päiväpiilopaikaksi.

Lepakkoalueiden arvottaminen

Suomen Lepakkotieteellinen yhdistys on antanut lepakkoalueille seuraavat luokat (SLTY 2012):

Luokka I: Lisääntymis- tai levähdyspaikka

Ehdottomasti säilytettävä, hävittäminen tai heikentäminen luonnonsuojelulaissa kielletty

- Hävittämiselle tai heikentämiselle on haettava lupa ELY-keskukselta.
- Jos poikkeuslupa myönnetään, tulee lepakoille aiheutuvaa haittaa pienentää esimerkiksi asentamalla korvaavia päiväpiilopaikkoja, kuten pönttöjä. Korvaavista toimista antaa tietoa esimerkiksi Mitchell-Jones (2004).

- Suunnittelussa kannattaa ottaa huomioon suojeltuun kohteeseen liittyvät lepakoiden käyttämät kulkureitit ja ruokailualueet.

Luokka II: Tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti

Alueen arvo lepakoille huomioitava maankäytössä (EUROBATS). Vahva suositus, jolla ei kuitenkaan ole suoraan luonnonsuojelulain suojaa.

- Tärkeä saalistusalue voi olla sellainen, jolla saalistaa monta lajia ja/tai alueella saalistaa merkittävä määrä yksilöitä.
- Aluetta käyttävä laji on harvinainen tai harvalukuinen.
- Alue on todettu tai todennäköinen siirtymäreitti päiväpiilon ja saalistusalueen välillä.
- Jos siirtymäreitti katkaistaan, tulisi toteuttaa korvaava reitti.
- Huomioidaan alueen lähellä sijaitsevat lisääntymis- ja levähdyspaikat

Luokka III: Muu lepakoiden käyttämä alue

Maankäytössä on mahdollisuuksien mukaan huomioitava alueen arvo lepakoille.

- Alue on lepakoiden käyttämä, mutta laji ja/tai yksilömäärä on pienehkö.
- Ei mainittu luonnonsuojelulaissa
- Ei suosituksia EUROBATS – sopimuksessa

Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit ovat EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja. Luontodirektiivin lajien suojelu toteutetaan luonnonsuojelulain 49 §:n määräyksellä, jonka mukaan näiden lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat tiukasti suojeltuja. Tunnetuin esimerkki IV-liitteen lajista on liito-orava. Lepakkolajeista uhanalaisiksi on arvioitu ripsisiippa (EN, erittäin uhanalainen) ja pikkulepakko (VU, vaarantunut) (Rassi ym. 2010).

Havaintojen tulkinta

Kartalla esitetään rajattujen, lepakoille tärkeiden alueiden lisäksi myös eri lajien havaintopisteet. On huomattava, että kyseessä on yksittäinen havainto lentävästä lepakosta ja havaintopiste kuvastaa kartoittajan sijaintia havaintohetkellä. Havainnot eivät ole yksilömääriä, eikä havaintomäärän perustella voi tehdä päätelmiä kartoitusalueella esiintyvien lepakoiden yksilömääristä. Saalistusalueiden ja muiden lepakoille tärkeiden alueiden rajauksissa on huomioitu tehtyjen havaintojen lisäksi lepakoille soveltuvan elinympäristön laajuus. Lentävinä nisäkkäinä lepakot liikkuvat varsin laajasti, eivätkä pistemäiset havaintopaikat anna täydellistä kuvaa lepakoiden liikkumisalueesta, eikä niistä voida lintukartoitusten tapaan tulkita reviirejä.

4.5 Kohteiden arvottamisen perusteet

Tässä työssä emme voineet käyttää tavanomaisia luonnonalueiden arvottamisperusteita, koska koko selvitysalue on vahvasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Arvotus perustuu kulttuurihistorialliseen arvoon, joka ulottuu ainakin yhden puusukupolven verran taaksepäin. Työssä arvioidaan luontaisen kasvillisuuden lisäksi istutetun lajiston monimuotoisuutta, edustavuutta ja erikoisuutta sekä suhdetta rakennettuun kokonaisuuteen.

Kuva 1 Alueen ehkä vanhimman puusommitelman muodostaa ympyrään istutetut metsäkuuset sairaalan huoltorakennusten sisäpihalla. SP

5 Elinympäristöt ja kasvillisuus

5.1 Nykytilan kuvaus

Kaava-alue on vanhaa kulttuurimiljöötä sairaalaympäristön puistoineen ja viljelysalueineen. Ruukin padon yläpuolinen järvi on tärkeä maisemallinen elementti, johon liittyy myös luontoarvoja. Toimelan vieressä sijaitsevaan Annanpuistoon on perustettu melko ainutlaatuinen rosaario eli ruusutarha sekä alppiruusutarha. Vanhan Maantien itäpuolinen rakentumaton alue on toistaiseksi melko avointa, entistä viljelysmaisemaa, joka on kasvamassa umpeen.

Selvitysalue on jaettu 38 pieneen kuvioon sekä kasvillisuuden että teiden perusteella. Alla kuvaillaan elinympäristöluokat pääpiirteittäin, katso luokitukset, kuvioiden rajaus ja numerointi elinympäristökartalta 1 ja paikkatietoaineistosta.

Hoidettu puisto, avonaiset alueet kuviot 1 - 10, 20, 24

Tähän luokkaan on sisällytetty hoidetut ja puistomaiset alueet sairaala-alueella. Puistomaiseksi on luokiteltu sellaiset alueet, joiden puiden ja pensaiden alla kasvaa enimmäkseen nurmikkoa. Kukkaistutuksia ja perennoja on yllättävän vähän.

Selvitysalueen eteläreunalla sijaitsevan vastaanottorakennuksen pihaa reunustaa orapihlaja-aita (kuvio 1). Pihalla kasvaa muutamia poppeleita ja pensasryhmiä. Rannassa kasvaa kookkaita hopeasalavia kauniissa rivissä (kuvio 10). Ylärinteessä on toinen puurivi, jossa kasvaa vuorimäntyä ja kanadantuija-lajiketta.

Korkean sairaalarakennuksen reunustat on istutettu moninaisilla pensailla ja perennoilla. Läntisen oven edustalla kasvaa hevoskastanjaa, vuorimäntyä ja rikkaruohojen valtaama perennaistutus, jossa näkyvimpänä lajina sinipiikkiputki (kuvio 4). Muita lajeja ovat kanadanpiisku, kesäleimu, tyräkki, akileija, vuorenkilpi, mahdollisesti keijuangervo ja tiikerililja ja jokin suurehko kellokasvi. Rikkaruohona levinneet ohdakkeet seurustelevat melko luontevasti istutusten kanssa, suuria ja komeita olivat ainakin keskikesällä. Pohjoisseinän vieressä (kuvio 3) kasvaa suuria lehmuksia, muutamia alppiruusuja ja pioneita sekä kukkapenkeissä ruttojuurta, kuunliljaa, tarha-alpia ja jotakin kelloa. Tässäkin istutuksessa rikkaruohoksi mielletty vuohenputki näytti penkissä luontevalta komeasti kukkiessaan.

Kartanon päärakennuksen etupihalla (kuvio 6) kasvaa kookkaita lehtikuusia ja lehmuksia. Leikattu orapihlaja-aita suojaa pientä puistikkoa, jossa on muistolaatta ja arboretumien tärkeä laji lännenpihta. Puistikko löytyy myös vanhoista puutarhapiirustuksista, joista voi havaita, että polkujen muodot ovat muuttuneet ja avoala pienentynyt, kun taas puuistutukset ovat nykyisin pääroolissa.

Sairaalamuseo (kuvio 5) toimii pienessä puurakennuksessa ilmavasti istutetun pihan ympäröimänä. Museon ympärillä kasvaa suuria syreeneitä ja istutusperäistä terttuseljaa, sisääntuloa reunustaa lehmusrivi ja rusopäiväliljat. Eteläkulmassa kasvaa hevoskastanja ja muutama nuorehko ränsistynyt sembranmänty. Sisääntulotien varrella oleviin tolppiin on ripustettu kesäkukka-amppeleita. Ilme on kovasti muuttunut verrattuna 1950-luvun ilmakuvassa olevaan metsäpuistoon.

Kuva 2 Kartanon etupihan (kuvio 6) muotopuistoon on istutettu lännenpihta, jota ympäröi orapihla-ja-aita. SP

Suurten rakennusten sisäpihalla on saareke (karttakuvio 7, kuva 1), jossa kuuset on istutettu ympyrän muotoon hirsisen huvimajan viereen. Nämä metsäkuuset ovat ränsistyneitä ja osa ympyrän kuusista on jo kaadettu. Sama kuusisommitelma näkyy puutarhapiirroksesta vuodelta 1936, jolloin pihan pohjoisreunan rakennusta ei vielä ollut rakennettu. Ilmakuvassa 1950-luvulla kuuset näyttävät täyden pituutensa saavuttaneilta. Mitä ilmeisimmin kuusisommitelma on yksi puiston vanhimmista istutetuista puuryhmistä. Kontrasti pihan keskellä sijaitsevaan hyvin monilajiseen kukkasommitelmaan on suuri. Ovaalin muotoiseen kesäkukkapenkin värimaailma on räikeä, tummanpinkeistä daalioista oranssiin köynnöstävään papuun ja sinisestä härmesalviasta valkoisiin ja punaisiin ruusubegonioihin.

Kuviolla 8 on törmälle perustettu kukkapenkki, joka on näkyvissä jo 1950-luvun ilmakuvassa. Siihen aikaan se oli täysin avoin, nykyisin siinä kasvaa muutama puu, pensaita ja hoidettuja perennoja. Huomattavan erikoinen, lyhyt ja nuorehko metsätammi kasvaa talon kulmalla, sillä on kaunis, pyöreä muoto ja erittäin runsaasti oksia. Sen päähaara on saattanut vaurioitua ja ehkä siitä syystä se on alkanut tuottaa runsaasti sivuhaaroja. Tammen ympärillä perennapenkissä kasvaa kuunliljaa, hortensiaa ja akileijaa ja liuskalehtinen sulkahernepensas, jonka alla on matalahkoa angervoa.

Kuvio 9 on 1950-luvulla ollut jalkapallokenttä, jonka länsi- ja pohjoislaidalla kasvoi pieniä ja keskikokoisia istutettuja lehtipuita. Nykyisin samalla paikalla on kasvihuone, jonka länsipuolella kasvaa keskikokoinen lehmuskujanne. Puut ovat ilmeisesti samoja kuin 1950-luvun ilmakuvasta näkyy.

Kuva 3 Rosaarion ruusut vaativat säilyäkseen jatkuvaa huolenpitoa, muuten ne ränsistyvät. SP

Annanpuistossa (kuvio 24) lajien monimuotoisuus on suurta ainutlaatuisen rosaarion ansiosta. Puiston historia juontuu jo ylihoitaja Anna Packaléniin, joka edesauttoi sairaalan hoitokäytäntöjen uudistamista mm. toiminnallisella työterapialla. Siihen kuului käytännön töitä mm. navetassa, talleilla tai puutarhassa. Hän kehitti määrätietoisesti sairaalaympäristön viihtyisyyttä ja puistoympäristö oli siinä tärkeä tekijä. Annanpuistossa kasvaa nykyisin suuria metsämäntyjä, lehmuksia ja metsätammia, jotka mahdollisesti pilkottavat 1950-luvun viistoilmakuvassa keskikokoisina puina. Ylihoitajan muistoksi pystytettyyn Annanpatsaan ympäristöön on viime vuosikymmenenä istutettu mm. tuijia sekä pienikokoinen, riippuvaoksainen rautatieomenapuu. Puiston istutuksiin on uhrattu paljon sekä vaivaa että rahaa, mutta sen ylläpitävä hoito on ilmeisesti jäänyt vähälle huomiolle viime vuosina. Ruusujen nimikyltit eivät kaikki ole kunnolla paikallaan, mikä ennen pitkää johtaa rosaarion arvon romahtamiseen, ellei lajikkeita ja kasvupaikkoja ole dokumentoitu erittäin tarkasti. Rikkaruohot rehottavat puiston keskeisessä istutuksessa ja yleisilme on hylätyn oloinen. Toistaiseksi puisto on helposti hoidettavissa upean näköiseksi, koska istutukset voivat vielä hyvin.

Hoidettu puisto, puustoiset alueet kuviot 11 - 13, 22 - 23, 25 - 26

Kartanon päärakennuksen länsirinteen (kuvio 12) kasvillisuus edustaa vanhaa kartanokulttuuria ja hiukan melankolista rappioromantiikkaa. Puut ovat todennäköisesti suurimmaksi osaksi istutettuja, ehkä männyt ovat luonnontaimia ajalta ennen päärakennusta. Hoidon vähyyden seurauksena esimerkiksi kuuset ja kartanorakennuksen rantaan vievät portaat ovat vähän ränsistyneet. Portaita reunustaa lumimarja-pensaikko. Keväällä rinteessä kuvioilla 11-13 kasvoi runsaasti kevätleinikkiä ja kevättaskuruohoa ennen nurmikon leikkuuta. Kartanon pation viereen on istutettu noin 30-vuotiaaksi selvinnyt euroopanpyökki. Pyökin suojuspuiksi on istutettu ruotsinpihlajia. Pyökki menestyy Suomen talvissa yleensä huonosti ja siksi yksilön hyväkuntoisuus on erityisen hieno saavutus. Pyökin säilyttäminen on haasteellista, koska suojaavat pihlajat ovat kasvaneet liian suuriksi. Kasvutila ei riitä sekä pyökille että pihlajille, mutta pyökki saattaa heikentyä suojapuuston poistosta. Kartanon pohjoispuolella kasvaa lehmusryhmä, jota olisi syytä harventaa.

Kuva 4 Nurmikot ja suuret jalopuut ovat luonteenomaisia sairaalan puistolle (kuvio 12). SP

Vanhat metsämännyt kuviolla 13 ovat elinvoimaisia ja vanhenevat tyylikkäästi. Mäntyjen arvo tulisi paremmin esille, jos vanhoja metsäkuusia harvennettaisiin. Rannan läheisyydessä on vanhan saunarakennuksen perustukset ja tämän vieressä pitkään hoitamattomina olleita tarhaomenapuita. Kartanopuistoihin tiivisti kuuluva ruttojuuri peittää muutaman aarin verran maata rannan läheisyydestä. Nykyisin ruttojuuri luokitellaan haitalliseksi vieraslajiksi, joka pitäisi hävittää. Kartanopuistossa sen paikka on kuitenkin kulttuurihistorialla ansaittu, kunhan leviämistä estetään riittävällä lähiympäristön hoidolla.

Kartanon eteläpuolella (kuvio 11) kasvaa melko tiheä ja monilajinen puusto, joka lienee istutettu noin 20 - 30 vuotta sitten. Kulkuväylän vieressä kasvaa engelmanninkuusi. Taaempana kasvaa pienikokoisia metsävaahteroita ja lehmuksia.

Impilinnan ympäristössä (kuviot 22 - 23) kasvaa nuoria ja keskikokoisia jalopuita. Keskikokoinen tammiryhmä löytyy Impilinnan luoteispuolella.

Annanpuiston länsilaitaan on perustettu alppiruusupuisto (kuvio 25). Suuret metsämännyt ja jalopuut varjostavat erikoisia alppiruusuja ja töyhtöangervoja. Tummalehtinen purppuratuomi ja suurilehtinen jalopähkinäpuu erottuvat tiheästä pensaikosta. Toimelan pohjoispuolella kasvaa näyttävää sormivaleangervoa ja puiston erikoisuutta, pienilehtistä dahurianalppiruusua. Lehtipuuvaltainen kasvillisuus jatkuu kuviolla 26, mutta istutettujen lajien osuus on pienempi. Kuvion 26 puuston varjostava vaikutus on tärkeää alppiruusutarhan menestykselle.

Kuva 5 Lähinnä lehtipuiden varjostamien alppiruusujen seassa kasvaa varjoliljaa (kuvio25). SP

Piha-alueet, piha-istutukset kuviot 18, 27 - 29

Rantavyöhykkeellä (kuvio 18) sijaitsee kolme sairaalan henkilökunnan asuinrakennusta. Näiden pihapiirejä kartoitettiin vain etäältä. Pohjoisinta rakennusta varjostavat jalopuut kuten suuri metsätammi ja keskikokoinen metsäsaarni, pieni kuusiaita sekä useat pienet havupensaat kuten tuijat ja vuorimännyt. Pohjoisimman rakennuksen puutarhaistutukset näyttävät vanhoilta ja jokseenkin hoidetuilta. Muiden rakennusten yhteydessä kasvaa nuorempia puita, jotka lienevät peräisin 1970- ja 1990-luvuilta. Rakennusten itäpuolelle on istutettu metsäsaarnia. Pihoilla kasvaa nurmikkoa, mutta vain vähän perennaistutuksia. Rannan puoleisilla piha-alueilla ei käyty.

Kuviot 27-29 ovat takapihan kaltaisia, vähällä hoidolla olevia puoliavoimia ympäristöjä. Vähittäiskaupan takana (kuvio 27) kasvaa korkeaa ja rehevyyttä ilmentävää heinäniittyä ja muutamia keski-ikäisiä ja nuoria lehtipuita. Lajin muodostavat apilat, hiirenvirna, koiranputki ja ohdakkeet sekä puutarhakarkulaiset suopayrtti ja terttuselja. Asuinrakennusten yhteydessä kasvaa pitkäksi venynyt kuusiaita (kuvio 28), jossa yksi omenapuu ja metsävaahtera. Kuvion 29 kasvillisuus on villiintynyttä, penkereellä kasvaa mm. ruttojuurta, palsamipihtaa ja rehevyyttä ilmentävää korkeaa joutomaalajistoa esim. nokkosta ja takiaisia.

Avoalueet, niityt ja joutomaat kuviot 30 - 36, 38

Laajat avoimet tai puoliavoimet alueet Vanhan valtatien itäpuolella lienevät olleet sairaalan viljelyskäytössä. Vanha meijeri ja työpaja sijaitsevat alueella. Sairaalalla on ollut kasvihuone avoalueella, mutta se on purettu.

Kasvillisuudessa korostuu hoitamattomuus, kujapaju on levittäytynyt avoalueen reunoille ja vanhoja riviin istutettuja omenapuita ei ole leikattu pitkään aikaan (kuvio 30). Kuvion itäreunalla kasvaa muutamia kärsivän näköisiä serbiankuusia ja douglaskuusia. Niityn heinälajistossa kasvaa lähinnä nurmipuntarpäätä, mutta myös koiranheinää ja juolaveh-

nää. Ilmeisesti kasvihuoneen entisellä paikalla on matalia niittykasveja, lähinnä pioneerivaiheen joutomaakasvillisuutta kuten peltosaunio, pihatatar, peltotaskuruoho ja hietakastikka. Maininnan arvoisia lajeja avoalueella ovat rohtovirmajuuri ja haitallinen vieraslaji komealupiini. Istutettuja puuvartisia ovat alueen reunoilla kasvava siperianhernepensas ja toinen haitallinen vieraslaji kurtturuusu. Vanhan navettarakennuksen ympäristössä kuviolla 32 kasvavat sembranmänty, mongolianvaahtera, hurmehappomarja, kaunis omenapuu sekä erikoinen pyöreänmuotoinen ja tuuheaoksainen metsätammi, joka on harvinaisen muotonsa ansiosta säilyttämisen arvoinen maisemapuu.

Kuviolla 31 on hiekkapohjainen pallokenttä, joka ilmeisesti liittyy kesällä 2013 puretun koulurakennukseen (kuvio 33). Kuviolla 34 kasvaa vuorimäntyä ja muuta hoitamatonta istutusperäistä kasvillisuutta. Kuviolla 35 on pitkänomainen maavalli, jolla kasvaa rehevyyttä ilmentäviä joutomaakasveja, kurtturuusua, terttuseljaa ja kujasalavaa. Pohjoisosassa kasvaa kuusia. Kuviolla 36 on jyrkkä törmä, jolla kasvaa tuoreen niityn kasvillisuutta, mm. keltamataran risteymää paimenmataraa. Kuvio 38 on samankaltainen kuin 30.

Kaupunkimetsät 17, 19, 21, 37

Rantatörmällä kuviolla 17 kasvaa tavanomaisia metsäpuita, suuria kuusia, nuorehkoja koivuja ja kookkaita mäntyjä. Puusto lienee pääosin luontaisesti kylväytynyttä. Yliläkärin asunnon pihalle puutarha-arkkitehti Paul Olsson on vuonna 1934 piirtänyt puutarhasuunnitelman, mutta sen toteutuksesta ei ole tarkempaa tietoa. Pihaa ei kesällä kartoitettu tarkemmin, kun taustasta ei silloin ollut tietoa. Pensaita on rantatörmällä melko vähän, lähinnä vadelmaa, harmaaleppää ja pihlajaa. Aluskasvillisuudesta löytyy sekä kulttuurilajistoa kuten puna-apilaa ja pujoa, että luontaisempaa lajistoa kuten leskenlehteä ja hietakastikkaa. Kasvillisuus on ihmisvaikutteinen. Rannan pohjoisosassa (19) löytyy pieni haapaa kasvava kuvio, jonka aluskasvillisuudessa on suursaniaisia.

Sairaalapuiston laidalla sijaitsee metsäinen kumpare, jossa on vesisäiliö ja kappeli (kuvio 21). Puusto koostuu nuorista männyistä, joiden seassa kasvaa vähän koivua. Aluskasvillisuus on kastikan vallitsemaa, kangasmetsän ja niityn lajiston sekoitusta. Luonnonkoloja tarvitsevaa linnustoa pesi kumpareella. Jokseenkin hoitamaton kumpare muodostaa kontrastin vieressä sijaitsevalle hoidetulle puistolle.

Aivan selvitysalueen koilliskulmassa sijaitsee tyypillinen kaupunkimetsä (37), jonka aluskasvillisuus on lähiulkoilusta kulunut. Puusto koostuu suurista männyistä, joiden suojissa viihtyy tiheä tuomipihlaja- ja kotipihlajavesakko. Aluskasvillisuus on kielon vallitsemaa, mustikavarvikko on kulunutta. Tuomipihlaja on herkästi lintujen avulla leviävä vieraslaji, joka on hankala hävittää. Tuomipihlajat kuuluivat kartanoiden arboretumeihin ja saattaa olla peräisin 1900 –luvun alkupuoliskolta, joskin sitä istutetaan vielä nykyisinkin.

Rannat kuvio 16

Varsinainen rantakasvillisuus muodostaa hyvin kapean kaistaleen törmän ja veden välissä, sen leveys vaihtelee puolesta metristä metriin. Vedenrajassa puustossa on harvakseltaan nuoria koivuja ja leppiä. Kasvilajistoon kuuluvat ainakin kaksi suurikokoista saraa, josta toinen ilmeisesti viiltosara, sarojen seassa ranta-alpi, myrkkykeiso ja vedessä leveäosmankäämi.

5.2 Historiallinen miljöö

Kellokosken piirisairaalan puutarhasta on olemassa puutarhuri Toivo Vakkurin kartta vuodelta 1936, jota voi verrata puutarha-arkkitehti Paul Olssonin pihasuunnitelmaan vuodelta 1934. Istutusten säilyneisyyttä on mahdollista todentaa Veljekset Karhumäen ilmakuvista 1950-luvulta. Nämä historialliset asiakirjat ovat merkittäviä puuston iän arvioinnissa ja puiston arvottamisen työkaluna.

Kartanon päärakennuksen itäpuolella eli etupihalla kasvoi 1950-luvulla suuri määrä puita, josta Vanhan valtatien puoleinen osa oli pitkälti koivikkoa, lännempänä kasvoi havupuita. Ilmeisesti lajikirjo on ollut suurin juuri päärakennuksen ympäristössä, kuten kartanopuistossa kuuluikin olla. Sairaalamuseon ja päärakennuksen välissä on pieni, keskiosastaan puuton muotopuisto. Puistikko (kuvio 6) on säilynyt nykypäivään, mutta sen muoto on muuttunut ja puita on ilmeisesti istutettu aiemmin avoimeen keskiosaan. Päärakennuksen länsipuolella rantaan päin (kuvio 12-13) on kasvanut enimmäkseen havupuita. Kuuset ja männyt kasvavat paikalla edelleen ja ne arvioidaan sekä koon että näiden lähteiden perusteella selvitysalueen vanhimmaksi säilyneeksi puustoksi. Ilmakuvista on pääteltävissä, että rantakuvion 10 salavia ei ollut vielä 1950-luvulla istutettu, vaan tässä kohtaa ranta on ollut lähes avoin.

Merkittävää huomioitava on lähes avoimena säilynyt näkymä päärakennuksesta alilääkäreiden talolle (kuvio 20). Tämä näkymäakseli on suositeltavaa säilyttää avoimena edelleen. Jos halutaan palauttaa aiempi ja nykyistä avoimempi näkymä, nuoret puut voisi korvata pensailla. Avomaan viereinen kumpare kuviolla 21 on kokenut muodonmuutoksen, koska 1950-luvulla se on kasvanut keskikokoista väljää koivikkoa, nykytilassa siinä kasvaa nuorehkoa mäntyä.

Kuva 6 Pitkään lähes avoimena säilynyt näkymä sairaalalta lääkäreiden asunnoille (kuvio 20). SP

Nykyisen kasvihuoneen paikalla oli 1950-luvulla jalkapallokenttä. Tienvarteen Toimelan edustalle ja sisääntulotielle on istutettu lehtipuita 1950-luvulla, eli lehmukset ovat todennäköisesti noin 60-vuotiaita. Sen sijaan ympyrään istutetut metsäkuuset kuviolla 7 ovat 1950-luvulla jo kookkaita ja sama istutus löytyy vuoden 1936 kartasta, josta voi päätellä, että kuuset ovat hyvinkin yli 80-vuotiaita.

Sairaala-alueen vierasperäiset puut ovat verraten nuoria, useimmat lienee istutettu 1980-luvulla, osa ehkä 1970-luvulla. Ylilääkärinä toiminut psykiatri Ilkka Taipale on innokas dendrologi, joka on käynyt Elimäen Mustilan arboretumissa hakemassa puuntaimia, ehkä juuri Kellokoskelle (Antti Autio, suull. tiedonanto lokakuu 2013). Jotkin yksittäiset puut ovat ehkä 1930-luvulla istutettuja sairaalarakentamisen yhteydessä. Muutama jalava kartanon läheisyydessä ja mahdollisesti lehtikuuset saattavat olla vanhempia, kartanon ajalta 1900-luvun alkupuolelta. Kellokoskella esiintyvistä lajeista kartanoille tyypillisiä ovat jalopuut ja lehtikuuset, ruttojuuri, pionit ja töyhtöangervo.

Alilääkäreiden talon pihapuista ainakin yksi metsätammi on kookas, se näkyy ilmakuvissa 1950-luvulta, mutta silloin pituutta ei vielä ole ollut kovin paljon. Useissa paikoissa kasvavat vuorimännyt on todennäköisesti istutettu 1970 tai -80 -luvulla, jolloin lajia istutettiin Suomessa laajalti. Alueen puulajisto on tavanomaiseen puistoon verrattuna monimuotoinen. Syinä ovat todennäköisesti vanhojen suomalaisten mielisairaaloiden arboretumperinne ja Ilkka Taipaleen myötävaikutus. Lajisto on kuitenkin vähäinen verrattuna varsinaiseen puulajipuistoon eli arboretumiin.

6 Linnusto ja lepakot

6.1 Linnuston yleispiirteitä Kellokosken kaava-alueelta

Kellokosken selvitysalueen pesimälinnusto osoittautui lajistoltaan kartoitusten perusteella suhteellisen tavanomaiseksi. Laskennoissa kaava-alueella havaittiin pesimälajeja kaikkiaan 34, mikä on kohtuullisen runsaasti näin pienelle alueelle. Lajimäärä kuvastaa hyvin Kellokosken kaava-alueen elinympäristöjen runsautta. Yhteensä kartoitettujen lajien reviireitä havaittiin 165, joiden mukaan Kellokosken kaava-alueen yleiseksi lintutiheydeksi muodostuu 698 paria/km². Lintutiheys kaava-alueella on kohtuullisen tavanomainen tämän tyyppisille puistomaisille kulttuuriympäristöille. Vertailuna voidaan esittää esimerkiksi Helsingin puistojen pesimälintujen tiheyksiä, jotka ovat laskennoissa olleet noin 800 paria neliökilometrillä (Halonen ym. 1998).

Kellokosken kaava-alueen pesimälinnusto koostuu tyypillisestä eteläsuomalaisesta metsä- ja kulttuuriympäristön lajistosta. Erilaisten elinympäristöjen runsaus selvitysalueella tarjoaa pesimäpaikkoja kuitenkin sangen monipuoliselle lajistolle. Yleisten Etelä-Suomessa esiintyvien kulttuuri- ja metsäympäristöjen lajien lisäksi alueelta tavattiin muutamia harvalukuisempia peltojen ja metsien lajeja.

Kellokosken kaava-alueen metsäympäristöt olivat hyvin pieniä tyypillisiä saarekemaisia hoidettuja kaupunkimetsiköitä asutuksen ja puistoalueen reunoilla. Alueen aivan luoteiskulmassa (kuvio 19) joen varressa esiintyi vanhempaa lehtipuuvaltaista metsää kapeana reunusmetsänä. Metsälajistossa kaava-alueella maapesijät, jotka vaativat runsasta aluskasvillisuutta tai pensaskerrosta, olivat erittäin vähälukuisia. Kellokosken selvitysalueella esiintyivät runsaina tavallisista metsälajeista sepelkyyhky, punarinta, mustarastas, pajulintu, harmaasieppo sekä peippo. Muita Kellokosken selvitysalueella tavattuja Etelä-Suomessa yleisiä metsälajeja olivat mm. hernekerttu, sekä lehtimetsiä suosivat lehtokerttu ja mustapääkerttu.

Kolopesijät olivat erittäin runsaasti edustettuina Kellokosken kaava-alueella. Havaitusta pesimälajistosta kolmasosa oli kolopesijöitä ja niiden parimäärä muodosti koko alueen pesimälinnustosta noin puolet. Selvitysalueella on kolopesijöille runsaasti vaihtoehtoja tarjolla. Sairaala-alueen ja selvitysalueen itäosan hylätyissä rakennuksissa on paljon pesäpaikkoja useille lajeille; pönttöjä on runsaasti tarjolla sekä puiston alueella ja joen varrella on vanhemmissa puissa myös luonnonkoloja. Kolopesijöistä runsaimmat lajit Kellokosken selvitysalueella ovat lähinnä sairaala-alueen rakennuksissa pesivä naakka (14 paria) sekä sini- (11 paria) ja talitiainen (12 paria), jotka pesivät suurimmaksi osaksi pöntöissä, mutta myös rakennuksissa ja luonnonkoloissa. Varpunen (11 paria) kuuluu myös tyypillisiin alueen lajeihin. Varpuset asuttivat kaikki rakennusten koloja. Muista lähinnä rakennuksia asuttaneista lajeista tervapääsky (7 paria) ja västäräkki (5 paria) olivat runsaita. Kirjosieppo (6 paria) oli kaava-alueella kohtuullisen runsas, ja laji asutti sekä pönttöjä että luonnonkoloja.

Luonnonkoloja ei kaava-alueelta löytynyt kovinkaan runsaasti. Puiston puusto on suurimmaksi osaksi kohtuullisen nuorta ja hyväkuntoista. Joen rannasta löydettiin 5-6 kolopuuta (mänty, jokin salava, haapoja), joissa kaikki kolot olivat asuttuja. Puiston alueella vain muutamassa vanhimmassa puussa oli luonnonkoloja. Kottaraisten (7 paria) pesäpaikat kertovat hyvin luonnonkolojen sijainnit. Kottaraiset olivat löytäneet kaikki löydet-

tävissä olevat, lajille sopivat luonnonkolot. Muista kolopesijöistä tavattiin käpytikka (1 pari), leppälintu (2 paria), pikkuvarpunen (2 paria) ja vanhaa metsää suosivia puukiipijä (1 pari).

Kulttuuri- ja avointen ympäristöjen suosijoista selvitysalueella esiintyivät runsaina räkättirastas, viherpeippo ja hemppo. Muista ryhmän lajeista aluetta asuttivat fasaani, harakka, pensaskerttu, kiuru, vaarantunut kivitasku, tikli ja harvalukuinen nokkavarpunen, jonka reviiri sijaitsi osin sairaala-alueen puistossa.

Vesi- ja rantalinnuista kaava-alueelta tavattiin telkkä, jonka pesäpaikka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella samoin kuin silmälläpidettävän rantasipin. Kalalokki pesi sairaalarakennusten katoilla vähintään 5 parin voimin. Korkeat katot muodostavat turvallisia ”saaria” asutuksen keskelle, jotka houkuttelevat usein lokkeja pesimään.

Kellokosken kaava-alueella tavatut pesimälajit on esitetty neljällä eri kartalla. Uhanalainen kivitasku on esitetty kartalla 5. Kolopesijät on esitetty kahdella kartalla. Lähinnä rakennuksissa pesivät kolopesijät on esitetty kartalla 2 ja luonnonkoloissa ja pöntöissä pääsääntöisesti pesivät lajit kartalla 3. Avointen alueiden, kulttuuriympäristön ja metsän reunojen suosijat sekä kalalokki on esitetty kartalla 5. Metsäympäristön lajit on esitetty kartalla 4.

Laskennoissa havaitut arvokkaat lajit (EU-D1 JA UHEX) esitetään tarkemmin omissa luvuissa.

6.2 Lepakot

Selvitysalueelta ei ollut tiedossa aiempia lepakkohavaintoja. Alueelta tehtiin kaikilla neljällä kuuntelukierroksilla joitakin havaintoja. Havaintomäärät esitetään taulukossa 1.

Maastokauden neljällä kuuntelukierroksella kertyi kaikkiaan 24 lepakkohavaintoa. Havainnoista kymmenen tehtiin pohjanlepakosta. Pohjanlepakko on Suomen yleisin lepakkolaji. Sille soveltuvat monentyyppiset saalistuspaikat ja se ylittää helposti myös laajempia avoimia alueita, joita monet muut lepakot karttavat. Selvitysalueelta havaittiin lisäksi 10 tarkemmin määrittämättä jäänyttä lepakkoa sekä tehtiin neljä havaintoa siipoista. Tunnistamattomiksi jääneistä lepakoista saadut äänitykset olivat niin lyhyitä, ettei niiden perustella määritystä voinut varmentaa edes lajiryhmätasolle tai sitten äänityksiä ei saatu lainkaan tallennettua. Harvinaisista tai harvalukuisista lajeista (esimerkiksi isolepakko, pikkulepakko, kimolepakko ja etelänlepakko) ei kertynyt yhtään havaintoa.

Taulukko 1 Lepakkohavainnot Kellokosken selvitysalueella kesällä 2013

	29./30.5.	25/26.6.	4/5.7	29.8.	
Laji	1. kierros	2. kierros	3. kierros	4. kierros	Yhteensä
lepakkolaji	2	0	7	1	10
siippalaji	0	1	2	1	4
pohjanlepakko	4	3	2	1	10
Yhteensä	6	4	11	3	24

Kellokosken selvitysalue on lepakoiden kannalta varsin kaksijakoinen: itäosassa on laajalti avointa joutomaata sekä rakennettua ympäristöä, länsipuolella taas Kellokosken sairaalan hoidettua puistoa ja patoaltaan rantaa. Varsinaisia luonnontilaiseksi luokiteltavia alu-

eita on hyvin niukasti. Alueen luonne näkyy myös tehdyissä lepakkohavainnoissa, jotka selkeästi keskittyvät alueen länsiosaan. Itäosan avoimelta alueelta on vain muutamia hajahavaintoja.

Selvitysalueelta on rajattu kaksi lepakoille tärkeää saalistus- ja ruokailualuetta, jotka kuuluvat arvoluokkaan II (kartta 6, alueet A ja B). Rajaukset on muodostettu tehtyjen havaintojen sekä lepakoille sopivan elinympäristön perustella. Saalistusalue A on rajattu patoaltaan ranta-alueelle. Tältä alueelta tehtiin eniten lepakkohavaintoja. Patoallas soveltuisi mm. vesisiipan saalistusalueeksi, mutta lajista ei kuitenkaan tehty näkö- tai detektorihavaintoja. Veden yllä saalistava vesisiippa on usein helppo havaita. Saalistusalue A sisältää myös Kellokosken sairaalan puistoaluetta, jossa on vanhoja jaloja lehtipuita. Lepakot käyttävät puiden koloja päiväpiiloinaan ja lisääntymispaikkoina. Tässä selvityksessä ei tehty suoria havaintoja lepakoiden päiväpiiloina käyttämistä koloista, vaikka luonnonkoloja oli muutamia. Toinen saalistusalue sijoittuu Annanpuistoon. Tämä alue on melko pieni, mutta silti siinä on sekä tiheää että harvempaa puustoa, joka soveltuu pieniä aukioita suosiville lepakoille mainiosti. Etenkin ensimmäisellä kierroksella tällä alueella havaittiin aktiivisesti saalistava pohjanlepakko. Annanpuisto sijoittuu huonokuntoisen rakennuksen Toimelan viereen. Kartoitusten aikana ei saatu viitteitä siitä, että lepakot käyttäisivät Toimelan rakennusta päiväpiilona - lepakoiden ei esimerkiksi nähty lähtevän rakennuksesta. Annanpuiston vanhoissa tammissa ja muissa jaloissa lehtipuissa on myös lepakoille soveltuvia puun koloja.

Lepakoiden mahdollisia siirtymäreittejä on arvioitu tehtyjen havaintojen sekä lepakoiden vaatimien ympäristön ominaispiireiden perustella. Pääosan lepakoista välttelee laajoja avoimia alueita ja käyttää siirtymiseen mieluusti puuston tai pensaston suojaamia reunalinjoja. Tämän selvityksen aikana tehdyt havainnot sijoittuvat pääosin patoaltaan rannan tuntumaan. Näin ollen rantaviiva puustoineen toimii myös lepakoiden siirtymäreittinä. Rajatulta saalistusalueelta A lepakot voivat jatkaa rantaviivaa seuraillen sekä pohjoiseen että etelään, joskin eteläinen suunta on vähänpuustoisempi. Patoallas on kapeimmalta kohdaltaan 40 metriä leveä, joten todennäköisesti ainakin pohjanlepakko voi sen helposti ylittää. Vastarannalla on rakentamatonta puustoista aluetta, jota ei myöskään ole valaistu. Tämän kaltainen ympäristö soveltuu hyvin lepakoille. Saalistusalueen A ja B välinen reitti on piirretty selvitysalueen reunoja pitkin. Reitti on pääosin puustoinen ja siinä on puuston ja avoimen alueen muodostamia reunoja, joita lepakot mielellään seurailevat. Siirtyminen saalistusalueiden A ja B välillä voi tapahtua myös suoraviivaisemmin, jolloin lepakot käyttäisivät sairaala-alueen puistoa siirtymiseen.

6.3 Lepakot ja rakennukset

Toukokuisella suunnittelukäynnillä käytiin myös kolmessa rakennuksessa (kuva 7). Käyntien tarkoituksena oli arvioida rakennusten soveltuvuutta lepakoiden päiväpiiloiksi ja lisääntymispaikoiksi. Tarkastetut rakennukset olivat vanha saunarakennus selvitysalueen pohjoisreunalla ja sitä vastapäätä oleva navettarakennus (kuvio 32), josta tutkittiin lähinnä vinttiä/entistä heinälatoa sekä työpaja (kuvio 30), jossa vintillä oli suuri avoin tila. Kahdessa ensiksi mainitussa rakennuksessa on tiilikatot ja – piiput, jotka voivat nekin tarjota lepakoille soveltuvia piilopaikkoja. Kolmannen talon katto oli peltiä. Kaikki tarkastetut rakennukset soveltuvat periaatteessa lepakoiden päiväpiiloiksi tai lisääntymispaikoiksi kesäaikaan. Rakennusten läheisyydestä tehtiin vain yksittäisiä havaintoja lentävistä

lepakoista. Toimelan huonokuntoisessa autiossa rakennuksessa (kuvio 24) ei käyty tämän selvityksen puitteissa sisällä. Tuusulan kunnan kiinteistöhuollosta saadun tiedon mukaan rakennus on kärsinyt pahoista kosteusvaurioista ja siellä käynti on terveysriski. Kaavoituspäällikkö Asko Honkasen tiedon mukaan Toimelan katto on uusittu, joten ullakko saattaisi olla kuiva. Lepakot suosivat kesäisinä päiväpiiloinaan ja lisääntymispaikkoinaan kuivia ja lämpimiä paikkoja. Nisäkkäinä ne tuskin pystyvät elämään kovin homeisessa ympäristössä, vaan voidaan olettaa että ne reagoivat homeeseen kuten ihmiset. Toimelan rakennusta tarkkailtiin ulkopuolelta kaikilla kuuntelukierroksilla, eikä sieltä havaittu lähtevän lepakoita. Rakennuksen läheltä tehtiin joitakin havaintoja.

Lepakoiden päiväpiiloista tai lisääntymispaikoista ei tehty kartoitusten aikana havaintoja. Sairaala-alueen vanhoissa puissa on kuitenkin useita koloja, joissa lepakot saattavat viettää päivänsä. Lepakoista tehtiin havaintoja etenkin mahdollisten kolopuiden läheltä, minkä perustella puiden kolot ovatkin todennäköisempiä piilopaikkoja kuin rakennukset, vaikka tarkastetuissa rakennuksissa oli sopivia ominaisuuksia lepakoiden kannalta. Selvitysalueen pohjoispuolella on vanhempaa omakotitaloasutusta, joka voi myös tarjota lepakoille soveltuvia piilopaikkoja. Itse sairaala-alueen kivitaloissa ja uudemmissa rakennuksissa tuskin on lepakoille soveltuvia paikkoja. Talvehtimiseen soveltuvia rakenteita, kuten maakellareita, ei alueella ollut.

Kuva 7 Lepakoita etsittiin navetasta (kuvio 32), työpajasta (kuvio 30 N) ja entisestä saunasta (kuvio 32 N), ja samalla rakennusten soveltuvuutta lepakoille arvioitiin. AL

7 Tulokset

7.1 Lajimäärät

Putkilokasvilajeja havaittiin ja kirjattiin kaikkiaan 171 kappaletta. Lajilistaan on kirjattu suuremmalla tarkkuudella istutusperäisiä kasveja kuin luontaisia lajeja eikä se kuvasta alueen koko kasvilajistoa. Lista kasvilajeista löytyy liitteestä 1.

Lintulajeja, joiden tulkittiin esiintyvän selvitysalueella pesivinä tai alueen kuuluvan olennaisesti niiden reviirin, havaittiin yhteensä 34. Uhanalaisluokituksen (UHEX) alaisia lajeja havaittiin alueella kaksi.

Lepakoista havaittiin pohjanlepakko, siippalaji sekä lepakkolaji (taulukko 1/luku 6.2). Kaikkiaan alueelta tehtiin 24 lepakkohavaintoa.

7.2 Uhanalaiset ja EU:n luontodirektiivin IV lajit

Uhanalaisia kasvilajeja ei havaittu.

Uhanalaisista pesimälintulajeista alueella tavattiin pesivänä kivitasku (kartta 5). Silmälläpidettävistä (NT) lajeista havaittiin rantasipi (kartta 4).

Kivitasku (VU)

Kivitasku on monenlaisten avomaiden tyyppilajeja. Laji esiintyy tunturilapin kivikoilla, saariston avoimilla luodoilla ja saarilla, maatalousympäristössä ja monentyyppisillä rakennetuilla ympäristöillä ja joutomailla. Kivitasku on taantunut erityisesti Pohjois- ja Sisä-Suomessa voimakkaasti. Erityisesti laji on taantunut maatalousympäristöissä, missä pienipiirteisyyden (kivikasat, ladot ym.) väheneminen on kaventanut lajin pesimäpaikkoja. Laji on edelleen Etelä-Suomessa kohtuullisen runsaslukuinen pesimälaji.

Yksi kivitaskupari asutti itäosan rakennustyömaan joutomaa-aluetta.

Rantasipi (NT)

Rantasipi esiintyi selvitysalueella Keravanjoen rannalla. Lajin pesimäpaikka sijaitsi joen toisella rannalla ja kaava-alue kuului vain osaksi lajin elinpiiriä. Laji nostettiin 2010 uhanalaisuustarkastelussa silmälläpidettäväksi viime vuosina tapahtuneen vähentymisen johdosta. Rantasipi on edelleen kohtuullisen runsaslukuinen pesimälintu Suomessa, jossa esiintyy yli 15 % koko lajin Euroopan kannasta. Rantasipiä on esitetty kartalla 4.

Uhanalaisia **lepakkolajeja** ei havaittu. Kaikki alueella havaitut lepakkolajit (pohjanlepakko, siippalaji ja lepakkolaji) ovat Eu:n luontodirektiivin IV liitteen lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat tiukasti suojeltuja LsL 49 § perusteella eikä niitä saa heikentää tai hävittää. Lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaittu tässä selvityksessä.

7.3 Lintudirektiivin lajit

Lintudirektiivillä (´Bird directive` 79/409/ETY) suojellaan kaikkia EU:n alueella luontaisesti esiintyviä lintuja sekä niiden munia, pesiä ja elinympäristöjä. Sen mukaan jäsenvaltioiden on suojeltava, säilytettävä ja kunnostettava riittävästi elinympäristöjä kaikille direktiivin lintulajeille.

Lintudirektiivin liitteen I alaisia lajeja ei havaittu kaava-alueelta.

7.4 Lain suojelemat kohteet

Luonnonsuojelulain (LsL 49 §) suojelemia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaittu lepakoiden osalta. Muita direktiivin IV – liitteen lajeja ei kartoitettu. Arviomme perusteella alueella tuskin esiintyy viitasammakkoa tai suojeltuja sudenkorentoja.

Liito-orava saattaa esiintyä rantapuustossa ja haavikossa (kuvio 19). Varovaisuusperiaatetta soveltamalla haavikko suositellaan säilytettäväksi, mutta erillistä liito-oravaselvitystä ei tarvitsisi tehdä, ellei rantapuustoon kohdistu muutospaineita.

Luonnonsuojelulain 29 § luontotyyppejä tai metsälain 10 § erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei alueella ole.

Kuva 8 Vanha Valtatie etelään, vasemmalla kuvio 32 ja oikealla Annanpuisto kuvio 24. Sairaala-aluetta reunustavat vehreät jalopuut taaempana. AL

8 Johtopäätökset ja suositukset

Kellokosken historiallinen miljöö rakennuksineen ja puistoineen muodostaa arvokkaan kokonaisuuden. Rakennushistoriallisesti alue on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Kasvillisuus tukee rakennetun miljöön kokonaisuutta, ilman puita ja puistoa kokonaisuus näyttäisi hyvinkin askeettiselta. Yksittäisiä arvokkaampia puita alueelta ei kuitenkaan voi osoittaa, vaan arvo perustuu kokonaisuuteen. Uraa uurtava puutarha-arkkitehti Paul Olsson on vuonna 1934 tehnyt pihasuunnitelmat kartanon päärakennukselle ja ylilääkärin talolle, ja näitä on ainakin jossain määrin toteutettu (Olsson 1934, Vakkuri 1936). Jotkut maisemapuiston reittilinjaukset ja etupihan muotopuiston ideat ovat edelleen muuntuneina havaittavissa. Puistoistutuksista vain pieni osa edustaa kartanoaikaa noin vuonna 1900, ja muutamat puuryhmät sairaalan laajennusvaiheen aikaa 1930-1950-luvuilla. Suurin osa puustosta on 60 vuotta nuorempaa. Puiston ja istutusperäisen kasvillisuuden arvo on tavanomaista kaupunkipuistoa huomattavasti suurempi, mutta ei kuitenkaan valtakunnallisesti arvokas.

Kuva 9 Kartanoa suojaa alueen vanhin puusto, jossa kasvaa mm. pihtaa ja lehmusta. Viehättävä rappioromantiikka näkyy puiston yleisilmeessä ja mm. näissä portaissa, jotka on aikoinaan piirretty Paul Olssonin puutarhasuunnitelmaan vuodelta 1934. SP

Annanpuisto on kasvilajiston osalta alueen arvokkain kohde, jossa kasvaa hieno kokoelma alppiruusuja ja ruusuja. Ylihoitaja Anna Packalénin hoitoideologiaan kuulunut toiminnallinen työterapia, johon Annanpuiston puutarhanhoito kuului, on esitelty puiston opastaulussa. Uudehko rosaario tarvitsee jatkuvaa ylläpitoa säilyäkseen, kun taas alppiruusupuisto on helppohoitoisempi. Vastaavan kokoelman perustaminen nykyisessä taloustilanteessa olisi todennäköisesti mahdottomuus ainakin julkiselle taholle, mikä lisää Annanpuiston ainutlaatuisuutta ja arvoa. Suuren työn vaatinut perustaminen on ylläpidon arvoista, ettei tehty investointi valu hukkaan. Ylläpito pitäisi saada nykyistä toimin-

tavarmemmaksi, esimerkiksi yhteistyö Suomen Ruususeura ry:n kanssa voisi olla toimiva ratkaisu.

Kellokosken selvitysalueen **pesimälinnusto** osoittautui lajistoltaan kesän 2013 kartoituslaskentojen perusteella suhteellisen tavanomaiseksi. Alueella on erityyppisiä pesimäympäristöjä, jotka mahdollistavat kohtuullisen monipuolisen lajiston esiintymisen alueella. Kaava-alueen peruslinnusto on runsaslukuinen, mikä on hyvin tyypillistä kaupunkiympäristön viheralueille, joissa reunavaikutus lisää lintujen tiheyttä. Hoidettujen viheralueiden tapaan lajistossa on runsaasti kolopesijöitä sekä metsien yleislajeja, ja sangen vähän runsasta pensaskerrosta ja hallittua hoitamattomuutta suosivia lajeja. Kellokosken sairaala-alueen puustossa on jonkin verran vanhempia puita, joiden luonnonkoloissa pesii mm. kottaraisia. Eritoten Keravanjoen rantavyöhykkeellä olevat kolopuut tulisi säästää harvennuksilta. Muutamissa kaava-alueen vanhoissa purku-uhan alla olevissa rakennuksissa pesii tervapääskyjä. Mahdollinen purku suositellaan tehtäväksi pesimäkauden (touko-elokuun alku) ulkopuolella.

Selvitysalueelta tehtiin **lepakkohavaintoja** varsin normaali määrä vastaavan rakennettuun ympäristöön verrattuna. Selvitysalueen pinta-ala on 23 hehtaaria, mutta noin puolet siitä on lepakoille huonosti soveltuvaa avointa tai rakennettua aluetta. Alueelta rajattiin kaksi saalistusaluetta tehtyjen havaintojen perustella sekä määriteltiin todennäköiset siirtymäreitit (kartta 6). Lepakoita havaittiin eniten selvitysalueen länsiosasta, patoaltaan rannasta sekä Annanpuistosta, jotka tulkittiin saalistusalueeksi. Vanhoissa jalopuissa on todennäköisesti lepakoiden päiväpiiloiksi soveltuvia koloja. On suositeltavaa huomioida rajatut saalistusalueet, mikäli näille alueille suunnitellaan muutoksia. Saalistusalueet tulee pyrkiä pitämään ainakin osittain valaisemattomina ja valaistus tulee suunnata kohti maata. Vanhojen jalopuiden kaataminen voi vähentää lepakoille soveltuvien kolojen määrää. Kolojen mahdollista vähenemistä voi kompensoida kiinnittämällä puistoalueille lepakoille suunnattuja pönttöjä.

Itäosa ei tehtyjen lepakkohavaintojen ja avoimen ympäristönsä perusteella ole sovelias lepakoille. Itäosan rakentumiselle ei näin ollen ole lepakoiden osalta esteitä. Itäosassa sijaitsee myös kolme rakennusta ja lisäksi Toimela länsipuolella, jotka mahdollisesti tullaan purkamaan. Kaikissa rakennuksissa oli vinttitiloja ja muita rakenteita, jotka soveltuvat lepakoiden päiväpiiloiksi tai lisääntymispaikoiksi. Rakennusten luota ei kuitenkaan tehty kuin yksittäisiä havaintoja lepakoista vaikka rakennuksia tarkkailtiin kaikilla kuuntelukierroksilla mahdollisten rakennuksista lähtevien lepakoiden havaitsemiseksi. Vähäisten lepakkohavaintojen vuoksi katsottiin, ettei rakennuksissa ainakaan tänä kesänä ole ollut lepakoiden lisääntymisyhdyskuntia. Mikäli rakennukset puretaan tulevaisuudessa, tulee purku suorittaa mieluiten talviaikaan, jolloin niissä mahdollisesti olevat lepakot ovat joko muuttaneet tai siirtyneet horrostamaan sopiviin talvehtimispaikkoihin. Kyseiset rakennukset eivät sovellu lepakoiden talvehtimispaikoiksi.

Kun alueesta tehdyt luontohavainnot ja istutetun puiston arvot yhdistetään yleiseksi **luontoarvoksi**, nousevat lepakoille ja puiston kannalta tärkeät alueet korkeimmalle arvolle. Tärkeitä säilyttämisen arvoisia kohteita ovat koko rantavyöhyke ja Annanpuisto (arvokartta 7). Nämä arvokkaat alueet suositellaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle, niin että lajiston säilymiselle jää edellytyksiä. Sairaalan puistoalueet ovat kulttuurihistoriallisena miljöönä säilyttämisen ja huolenpidon arvoisia kokonaisuuksia, johon muutok-

set tulisi sovittaa taitavasti. Viehättävää miljöötä ja rikasta kulttuurihistoriaa voidaan käyttää vahvuuksina, jotka ovat puoleensa vetäviä tekijöitä muuttajien keskuudessa.

Kaavoituksessa arvokkaat luontoalueet voidaan huomioida esim. erillisillä luo - merkinnöillä, jotka toimivat informatiivisina lisinä ja rajoittavat merkittäviä muutoksia. Puunkaadolle voidaan määrätä maisemaluvan tarve, jolloin hoitoa voidaan pohtia yksityiskohtaisemmin lupamenettelyssä. Annanpuiston tulevaisuus turvataan aiempaa paremmin, kun se merkitään puistoalueeksi. Rantapuuston voi huomioida jollakin omalla merkinnällä, se voi olla esimerkiksi virkistysaluetta.

9 Lähteet

De Jong, J, & Ahlén, I. (1996): Artantal och populationstäthet hos fladdermöss.URL: http://www.naturvardsverket.se/upload/02_tillstandet_i_miljon/Miljoovervakning/undersokn typ/skog/fladdermus.pdf. Viitattu 12.8.2011

Hagner-Wahlsten, N. 2008: Pyhtään Siltakylän osayleiskaava-alueen lepakkoselvitys 2008. – Kartoitusraportti. BatHouse. 29 s.

Halonen, T., Pakkala. T., Tiainen, J., Holopainen, J. & Huhtalo, H. 1998: Helsingin muuttuva puistolinnusto. – Tringa 25: 194–212

Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. & Uotila, Pertti 1998 (toim.): Retkeilykasvio. 4. täysin uudistettu painos. – Luonnontieteellinen keskusmuseo, kasvimuseo. 656 s. ISBN 951-45-8167-9.

Koskimies, P. & Väisänen, R. A. 1988: Linnustoseurannan havainnointiohjeet. 2., uusittu painos. – Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki.

Kyheröinen, E-M. & Pimenoff, S. 2008: Espoonjoen lepakkoselvitys 2008. – Espoon ympäristölautakunnan julkaisu 3/2008. 18 s., 11 liitettä.

Mitchell-Jones, A. & McLeish, A.P. (toim.) 2004: Bat worker's manual. 3rd edition. – Joint Nature Conservation Committee

Olsson, P. 1934. Piirimielisairaala Kellokoskella, piirustus nro 771 karttaote ja ylilääkärin asunto Kellokoskella piirustus nro 337.

Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. & Mannerkoski, I. (toim.) 2010: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2010. – Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 685 s.

Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. – Suomen Ympäristö 742. Ympäristöministeriö. 113 s.

SLTY Suomen Lepakkotieteellinen yhdistys ry 2012: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. pdf-tiedosto. URL: http//www.lepakko.fi/docs/SLTY_lepakkokartoitusohjeet.pdf

Vihervaara, P. 2007: Kaarinan läntisen ohikulkutien lepakkokartoitus 2007. – Kartoitusraportti. Biologitoimisto Vihervaara. 9 s., 1 liite.

Liite 1 Lajilista putkilokasveista

Havaitut ja kirjatut putkilokasvit, 171 taksonia. Luettelossa lajit ovat tieteellisen nimen mukaan aakkosjärjestyksessä. Tieteelliset nimet Retkeilykasvion (4. painos) mukaan. Uudemmat istutusperäiset ja selkeästi tarkoituksella istutetut on lihavoitu ja ne sisältävät myös villiintyneet lajit. Vanhat kulttuuriperäiset tulokkaat on jätetty lihavoinnin ulkopuolelle.

Tieteellinen nimi	Suomalainen nimi
Abies balsamea	**palsamipihta**
Abies lasiocarpa	**lännenpihta**
Abies sibirica	**siperianpihta**
Acer platanoides	**metsävaahtera**
Acer pseudoplatanoides?	**vuorivaahtera**
Acer tataricum subsp. ginnala	**mongolianvaahtera**
Achillea millefolium	siankärsämö
Aesculus hippocastanum	**balkaninhevoskastanja**
Alnus incana	harmaaleppä
Alopecurus pratensis	nurmipuntarpää
Amelanchier spicata	**isotuomipihlaja**
Anthriscus sylvestris	koiranputki
Antirrhinum majus	**leijonankita**
Aquilegia vulgaris	**lehtoakileija**
Arctium tomentosum	seittitakiainen
Artemisia vulgaris	pujo
Aruncus dioicus	**töyhtöangervo**
Asparagus officinalis	**ruokaparsa**
Athyrium filix-femina	hiirenporras
Berberis sp	**happomarja**
Berberis x ottawensis 'Superba'	**hurmehappomarja**
Bergenia sp.	**vuorenkilpilaji**
Betula pendula	rauduskoivu
Calamagrostis arundinacea	metsäkastikka
Calamagrostis epigejos	hietakastikka
Calla palustris	vehka
Callistephus chinensis	**kesäasteri**
Caltha palustris	rentukka
Campanula patula	harakankello
Campanula rapunculoides	vuohenkello
Capsella bursa-pastoris	lutukka
Caragana arborescens	**siperianhernepensas**
Caragana arborescens 'Lorbergi'	**sulkahernepensas**
Carex acuta	viiltosara
Carex nigra	jokapaikansara
Carex pallescens	kalvassara
Carex vesicaria	luhtasara
Centaurea montana	**vuorikaunokki**
Chelidonium majus	keltamo
Cicuta virosa	myrkkykeiso

Cirsium arvense	pelto-ohdake
Cirsium helenioides	huopaohdake
Cirsium vulgare	piikkiohdake
Convallaria majalis	kielo
Cornus alba 'Argenteomarginata'	**laikkukirjokanukka**
Cosmos bibinnatus	**kosmoskukka**
Cotoneaster lucidus	**kiiltotuhkapensas**
Crataegus grayana	**aitaorapihlaja**
Dactylis glomerata	koiranheinä
Elymus repens	juolavehnä
Epilobium angustifolium	maitohorsma
Equisetum arvense	peltokorte
Eryngium planum	**sinipiikkiputki**
Euphorbia sp	**tyräkki**
Fagus sylvatica	**euroopanpyökki**
Festuca pratensis	nurminata
Filipendula ulmaria	mesiangervo
Fragaria vesca	ahomansikka
Fraxinus excelsior	**lehtosaarni**
Galeopsis speciosa	kirjopillike
Galium album	paimenmatara
Gagea minima/pratensis	**pikku/puistokäenrieska**
Geranium sanguineum	**verikurjenpolvi**
Geranium sylvaticum	metsäkurjenpolvi
Geum rivale	ojakellukka
Glechoma hederacea	**maahumala**
Hemerocallis fulva	**rusopäivänlilja**
Hesperis matronalis	**illakko**
Hosta sp.	**kuunliljalaji tai lajike**
Hydrangea anomala subsp. petiolaris	**köynnöshortensia**
Hydrangea arborescens/paniculata	**pallo/kuutamohortensia**
Hypericum maculatum	särmäkuisma
Iris pseudacorus	kurjenmiekka
Juglans mandschurica	**mantsurianjalopähkinä**
Juglans sp.	**jalopähkinälaji**
Juncus effusus	röyhyvihvilä
Lamium album	valkopeippi
Larix sp.	**lehtikuusilaji**
Lathyrus pratensis	niittynätkelmä
Leucanthemum vulgare	päivänkakkara
Liatris spicata	**punatähkä**
Lilium lancifolium	**tiikerililja**
Lilium martagon	**varjolilja**
Linaria vulgaris	kannusruoho
Lonicera tatarica/lajike	**kuusamalaji**
Lupinus polyphyllus	komealupiini
Lysimachia nummularia	**suikeroalpi**

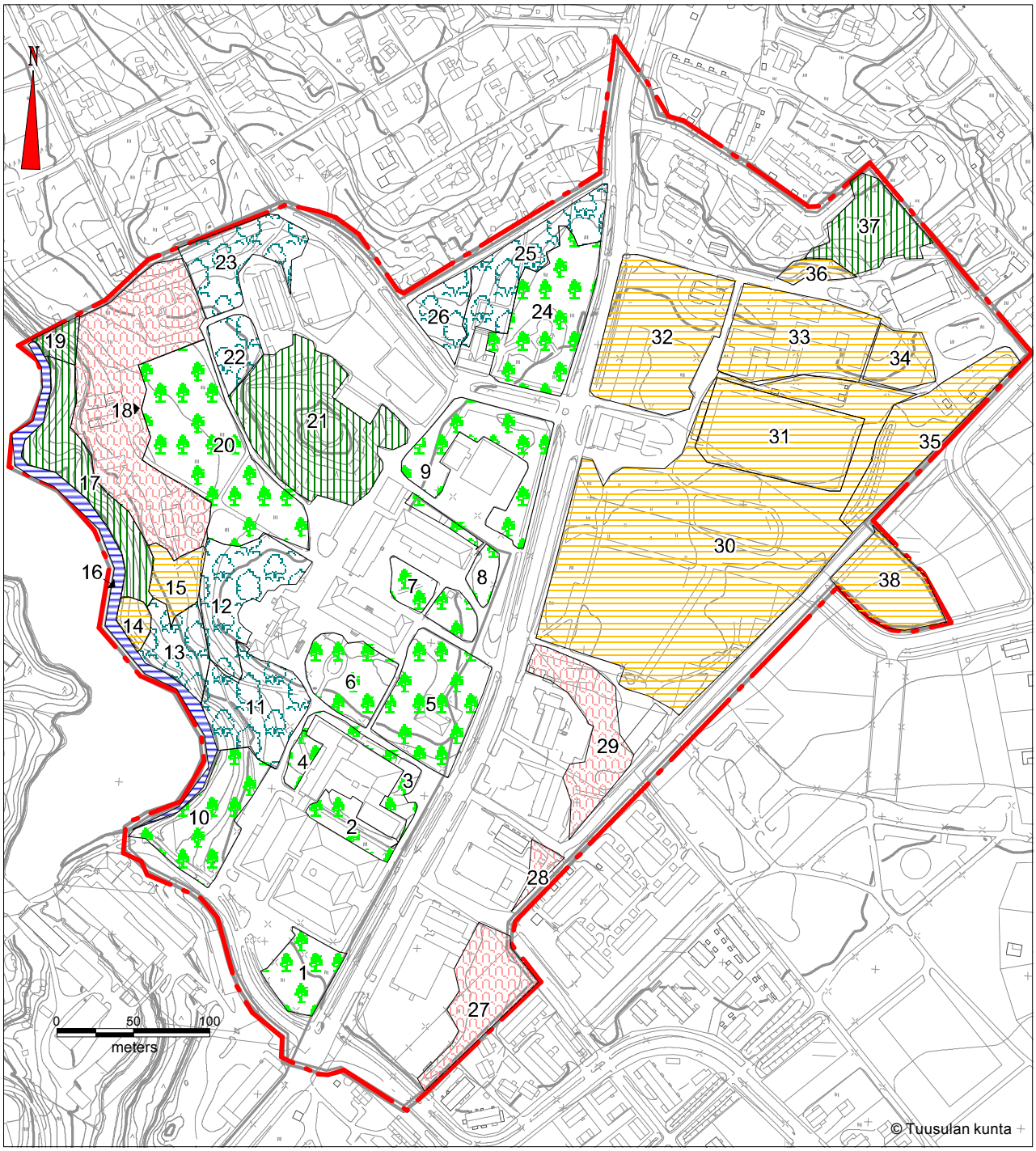
Lysimachia punctata	**tarha-alpi**
Lysimachia vulgaris	ranta-alpi
Lythrum salicaria	rantakukka
Maianthemum bifolium	oravanmarja
Malus 'Hyvingiensis'	**rautatienomenapuu**
Malus –lajike	**tumma koristeomenapuu**
Malus domestica	**tarhaomenapuu**
Matricaria matricarioides	pihasaunio
Paeonia sp.	**pioni**
Parthenocissus sp.	**villiviini**
Petasites hybridus	**etelänruttojuuri**
Philadelphus sp	**jasmikelaji**
Phleum pratense ssp. pratense	timotei, nurmitähkiö
Phlox –lajike	**kesäleimu**
Picea abies	kuusi
Picea engelmannii	**engelmanninkuusi**
Picea omorika	**serbiankuusi**
Picea pungens 'Glauca'	**sinikuusi**
Pinus cembra	**sembranmänty**
Pinus mugo	**vuorimänty**
Pinus sylvestris	mänty
Plantago major	piharatamo
Poa pratensis	niittynurmikka
Polygonum aviculare	pihatatar
Polygonum sp	tatar
Populus sp.	**poppeli**
Populus tremula	haapa
Prunus padus	tuomi
Prunus padus 'Colorata'	**purppuratuomi**
Pseudotsuga menziesii	**douglaskuusi**
Pteridium aquilinum	sananjalka
Quercus robur	metsätammi
Ranunculus acris	niittyleinikki
Ranunculus auricomus –ryhmä	kevätleinikit
Rhododendron dauricum	**dahurianalppiruusu**
Rhododendron sp	**alppiruusulaji**
Ribes alpinum	**taikinamarja**
Ribes nigrum	**mustaherukka**
Rodgersia aesculifolia	**sormivaleangervo**
Rosa dumalis	**orjanruusu**
Rosa rugosa	**kurtturuusu**
Rubus idaeus	vadelma
Rubus odoratus	tuoksuvatukka
Rumex sp.	hierakka
Salix aurita	virpapaju
Salix caprea	raita
Salix phylicifolia	kiiltopaju

Salix purpurea	**punapaju**
Salix x rubens	**kujasalava**
Salvia farinacea	**härmesalvia**
Sambucus racemosa	**terttuselja**
Saponaria officinalis	**suopayrtti**
Scilla siberica	**idänsinililja**
Senecio vulgaris	peltovillakko
Solanum dulcamara	punakoiso
Solidago canadensis	**kanadanpiisku**
Solidago virgaurea	kultapiisku
Sorbaria sorbifolia	**pihlaja-angervo**
Sorbus aucuparia	pihlaja
Sorbus intermedia	**ruotsinpihlaja**
Spiraea japonica 'Little Princess'	**keijuangervo**
Stellaria media	pihatähtimö
Symphoricarpus albus (?)	**lumimarja**
Syringa vulgaris	**pihasyreeni**
Tanacetum vulgare	pietaryrtti
Taraxacum sp.	voikukka
Taxus cuspidata	**japaninmarjakuusi**
Thalictrum flavum	keltaängelmä
Thlaspi caerulescens	kevättaskuruoho
Thuja occidentalis	**useita tuija –lajikkeita**
Tilia x europaea	**puistolehmus**
Tilia sp.	**lehmuslaji**
Trientalis europaea	metsätähti
Trifolium pratense	puna-apila
Trifolium repens	valkoapila
Tripleurospermum inodorum	peltosaunio
Tussilago farfara	leskenlehti
Typha latifolia	leveäosmankäämi
Ulmus glabra	**vuorijalava**
Urtica dioica	nokkonen
Vaccinium myrtillus	mustikka
Waldsteinia ternata	**rönsyansikka**
Valeriana officinalis	rohtovirmajuuri
Veronica chamaedrys	nurmitädyke
Veronica officinalis	rohtotädyke
Vinca minor	**pikkutalvio**

Liite 2 Havaitut pesimälintulajit vuonna 2013.

Reviirien lukumäärä sekä esiintymistiheys/km^2 esitetään lajeittain. Luettelo systemaattisen järjestyksen perusteella. Lihavoidut lajit ovat merkittäviä.

Laji	***Tieteellinen nimi***	**reviirit**	**Tiheys/ km^2**
Telkkä	*Bucephala clangula*	1	4,2
Fasaani	*Phasianus colchicus*	2	8,5
Rantasipi	***Actitis hypoleucos***	**1**	**4,2**
Kalalokki	*Larus canus*	4	16,9
Sepelkyyhky	*Columba palumbus*	5	21,2
Tervapääsky	*Apus apus*	7	29,6
Käpytikka	*Dendrocopos major*	1	4,2
Kiuru	*Alauda arvensis*	1	4,2
Västäräkki	*Motacilla alba*	5	21,2
Punarinta	*Erithacus rubecula*	1	4,2
Leppälintu	*Phoenicurus phoenicurus*	2	8,5
Kivitasku	***Oenanthe oenanthe***	**1**	**4,2**
Mustarastas	*Turdus merula*	4	16,9
Räkättirastas	*Turdus pilaris*	25	105,8
Hernekerttu	*Sylvia curruca*	1	4,2
Pensaskerttu	*Sylvia communis*	2	8,5
Lehtokerttu	*Sylvia borin*	1	4,2
Mustapääkerttu	*Sylvia atricapilla*	2	8,5
Pajulintu	*Phylloscopus trochilus*	4	16,9
Harmaasieppo	*Muscicapa striata*	3	12,7
Kirjosieppo	*Ficedula hypoleuca*	6	25,4
Sinitiainen	*Parus caeruleus*	11	46,6
Talitiainen	*Parus major*	12	50,8
Puukiipijä	*Certhia familiaris*	1	4,2
Harakka	*Pica pica*	1	4,2
Naakka	*Corvus monedula*	14	59,2
Kottarainen	***Sturnus vulgaris***	**7**	**29,6**
Varpunen	*Passer domesticus*	11	46,6
Pikkuvarpunen	*Passer montanus*	2	8,5
Peippo	*Fringilla coelebs*	14	59,2
Viherpeippo	*Carduelis chloris*	5	21,2
Tikli	*Carduelis carduelis*	2	8,5
Hemppo	*Carduelis cannabina*	5	21,2
Nokkavarpunen	*Coccothraustes coccothraustes*	1	4,2
Reviireitä yhteensä		165	698,3
Lajeja		34	



Elinympäristöt

- Piha-alue, piha-istutukset
- Avoalueet, niityt, joutomaat
- Hoidettu puisto, avoalaa
- Puisto, puusto sulkeutunut
- Kaupunkimetsä, puistomainen metsä
- Rantakasvillisuus

2 Kuvion numero

Selvitysalueen rajaus

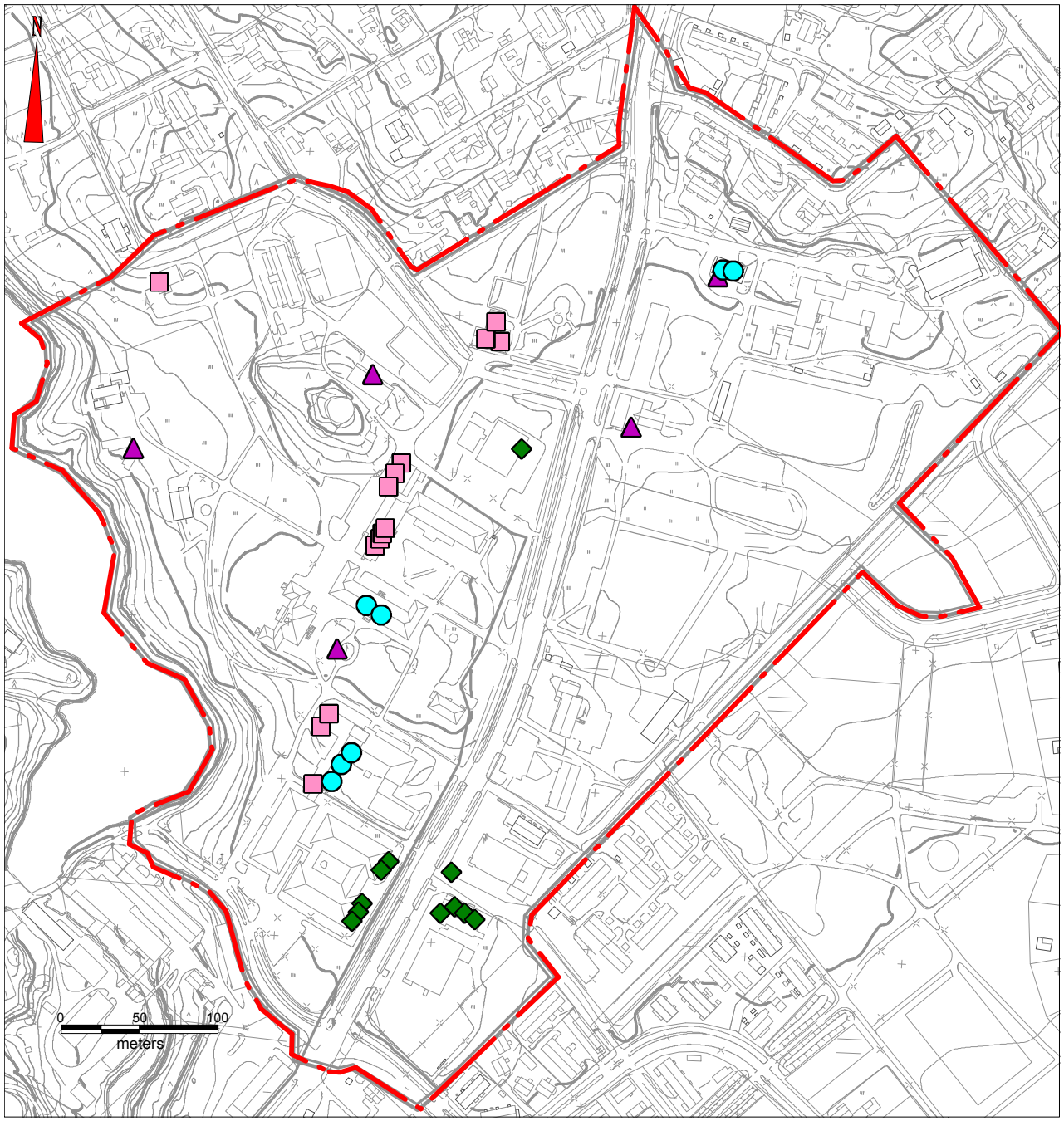
Tuusulan kunta

Kellokosken keskusta asemakaavoitus

Luontoselvitys 2013

Kartta 1 Elinympäristöjen rajaus, luokittelu ja numerointi.

Mittakaava 1:4000
Kartan laatinut Luontotieto Keiron Oy/SPi
28.11.2013



Kolopesijät rakennuksissa 2013
(reviirien lukumäärä)

- Naakka (14)
- Tervapääsky (7)
- Varpunen (11)
- Västäräkki (5)

selvitysalueen rajaus

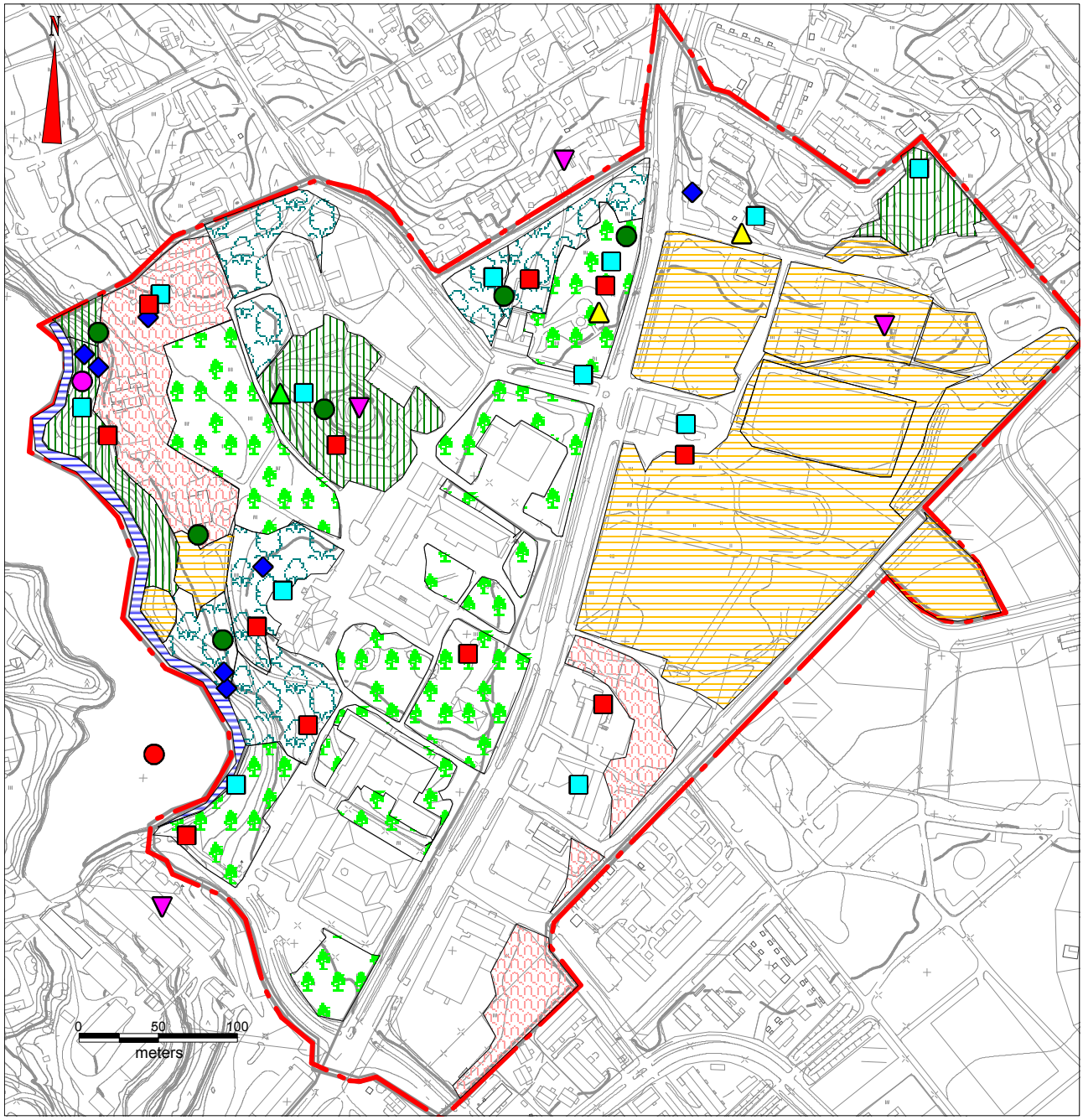
Tuusulan kunta

Kellokosken keskusta asemakaavoitus

Luontoselvitys 2013

Kartta 2 Pesimälinnusto 2013. Rakennuksissa pesivät linnut.

Mittakaava 1:4000
Kartan laatinut Luontotieto Keiron Oy/TSe, SPi
28.11.2013



Kolopesijät, pöntöt ja luonnonkolot
(reviirien lukumäärä)

Telkkä	(1)
Käpytikka	(1)
Kottarainen	(7)
Leppälintu	(4)
Kirjosieppo	(6)
Puukiipijä	(1)
Sinitiainen	(11)
Talitiainen	(12)
Pikkuvarpunen	(2)

Selvitysalueen rajaus

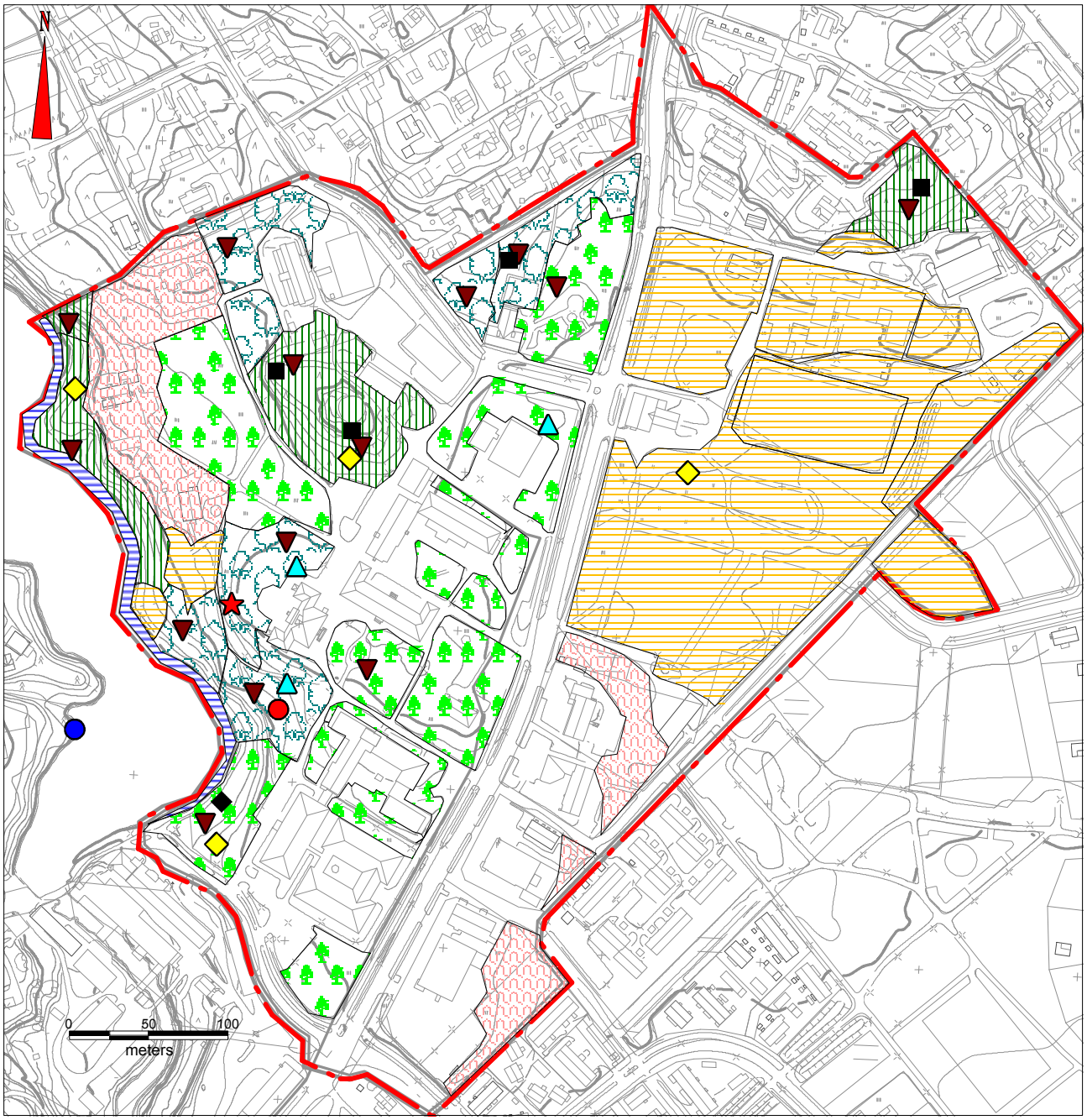
Tuusulan kunta

Kellokosken keskusta asemakaavoitus

Luontoselvitys 2013

Kartta 3 Pesimälinnusto 2013. Pöntöissä ja luonnonkoloissa pesivät linnut sekä elinympäristöluokittelu.

Mittakaava 1:4000
Kartan laatinut Luontotieto Keiron Oy/TSe, SPi
28.11.2013



Metsän ja rantavyöhykkeen lajit
(reviirien lukumäärä)

Rantasipi	(1)
Punarinta	(1)
Mustarastas	(4)
Lehtokerttu	(1)
Pajulintu	(4)
Harmaasieppo	(3)
Peippo	(14)
Nokkavarpunen	(1)

Selvitysalueen rajaus

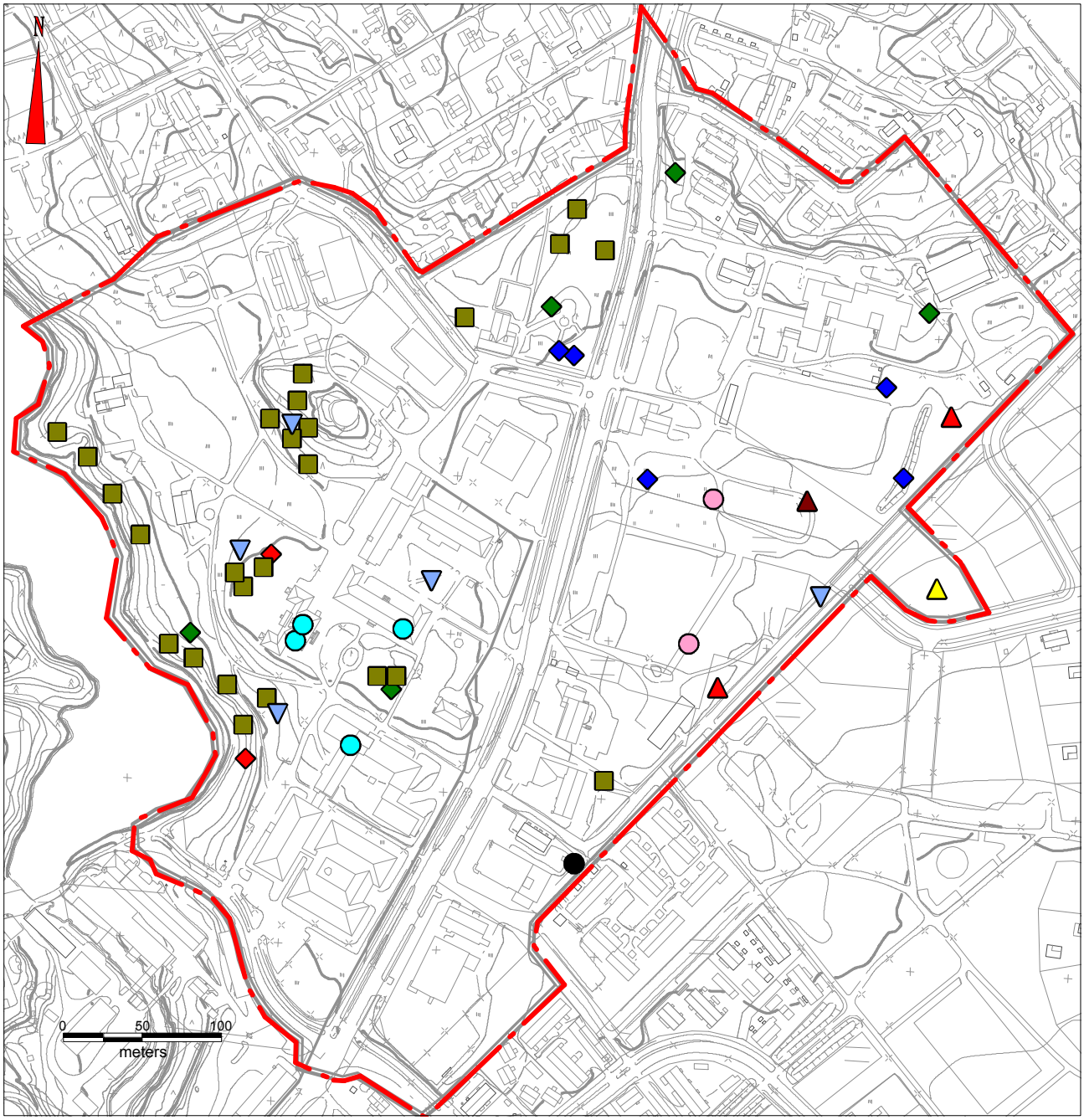
Tuusulan kunta

Kellokosken keskusta asemakaavoitus

Luontoselvitys 2013

Kartta 4 Pesimälinnusto 2013. Metsäympäristössä pesivät linnut, rantavyöhykkeen lajit ja elinympäristöluokittelu.

Mittakaava 1:4000
Kartan laatinut Luontotieto Keiron Oy/TSe, SPi
28.11.2013



Avomaan ja kulttuuriympäristön lajit
(reviirien lukumäärä)

Fasaani	(2)
Kalalokki	(4)
Sepelkyyhky	(5)
Räkättirastas	(25)
Kivitasku VU	(1)
Kiuru	(1)
Pensaskerttu	(2)
Harakka	(1)
Viherpeippo	(5)
Tikli	(2)
Hemppo	(5)

Selvitysalueen rajaus

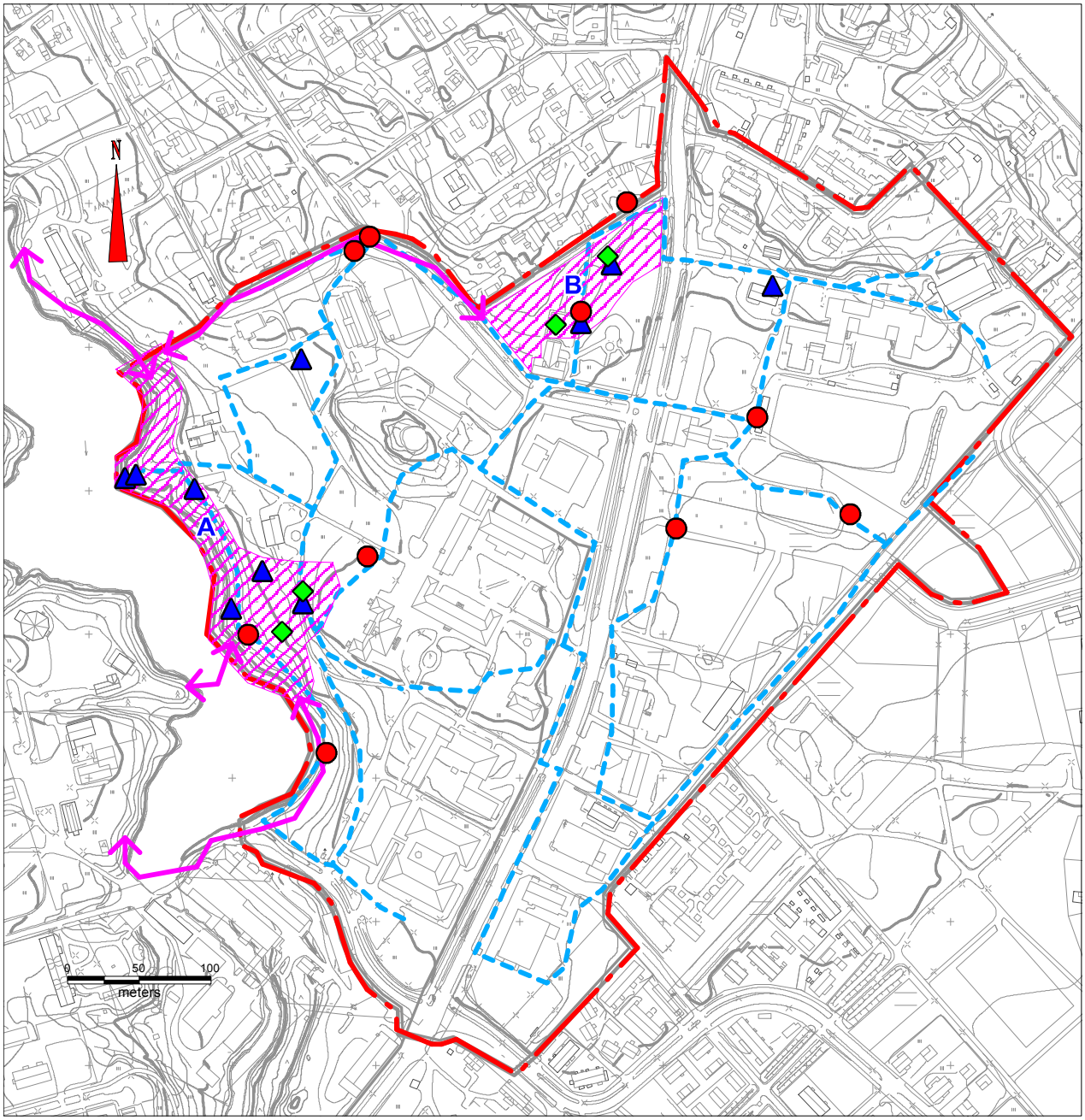
Tuusulan kunta

Kellokosken keskusta asemakaavoitus

Luontoselvitys 2013

Kartta 5 Pesimälinnusto 2013. Avomaita ja kulttuuri-ympäristöjä suosivat linnut.

Mittakaava 1:4000
Kartan laatinut Luontotieto Keiron Oy/Tse, SPi
28.11.2013



Lepakkohavainnot 2013
suluissa havaintojen lukumäärä

- Lepakkolaji (10)
- Siippalaji (4)
- Pohjanlepakko (10)

Saalistusalueet ja mahdolliset siirtymäreitit

- Saalistusalue
- Siirtymäreitti
- Kartoitusreitti
- Selvitysalueen raja

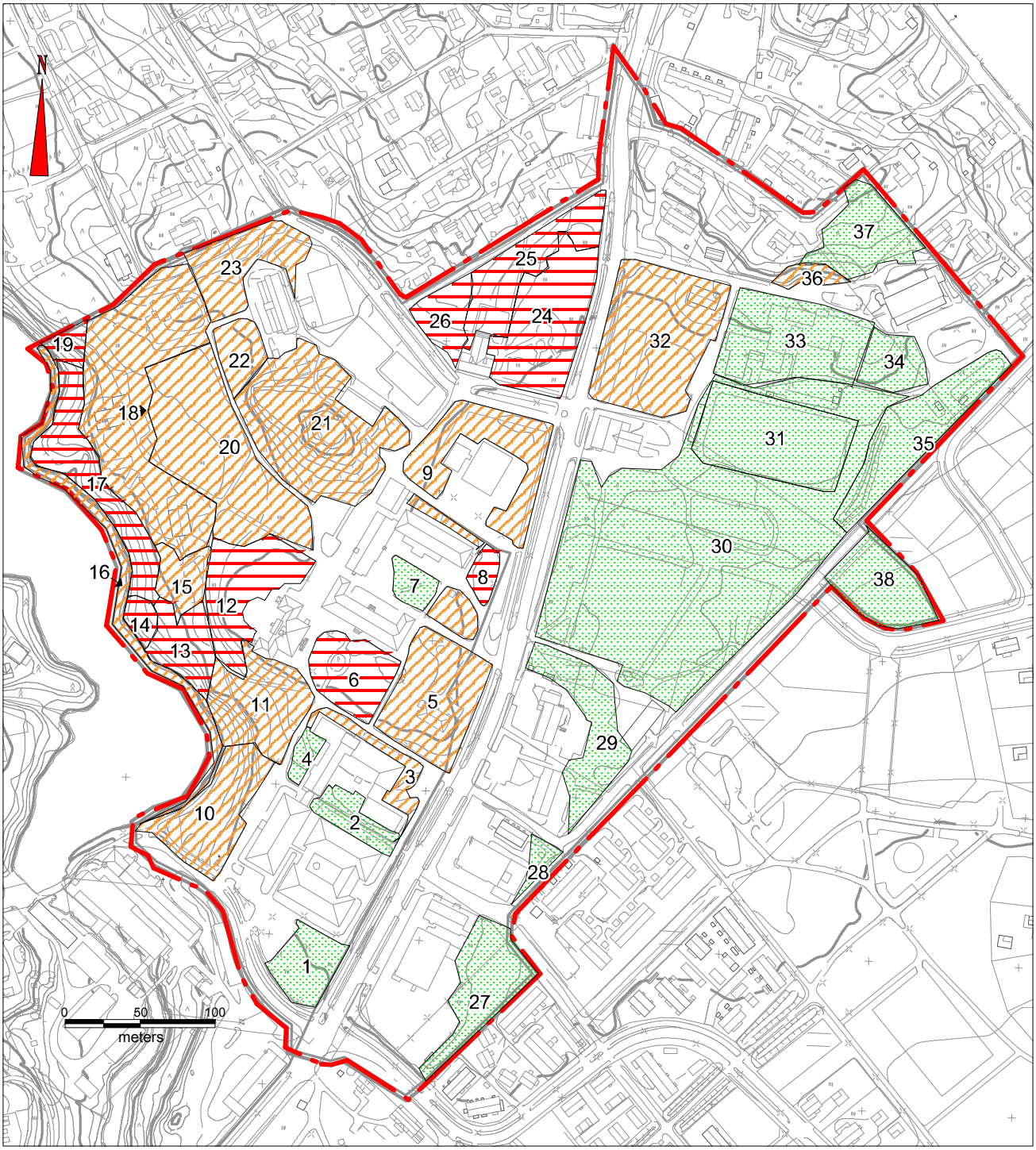
Tuusulan kunta

Kellokosken keskusta asemakaavoitus

Luontoselvitys 2013

Kartta 6 Havaitut lepakot kartoituksessa 2013. Arvio lepakoille tärkeistä saalistusalueista ja siirtymäreitistä.

Mittakaava 1:4500
Kartan laatinut Luontotieto Keiron Oy/ALu, SPi
28.11.2013



Elinympäristöjen arvotus
luontohavaintojen ja kulttuurilajiston perusteella

- erittäin arvokas
- jokseenkin arvokas
- tavanomainen

2 Kuvion numero

Selvitysalueen rajaus

Tuusulan kunta

Kellokosken keskusta asemakaavoitus

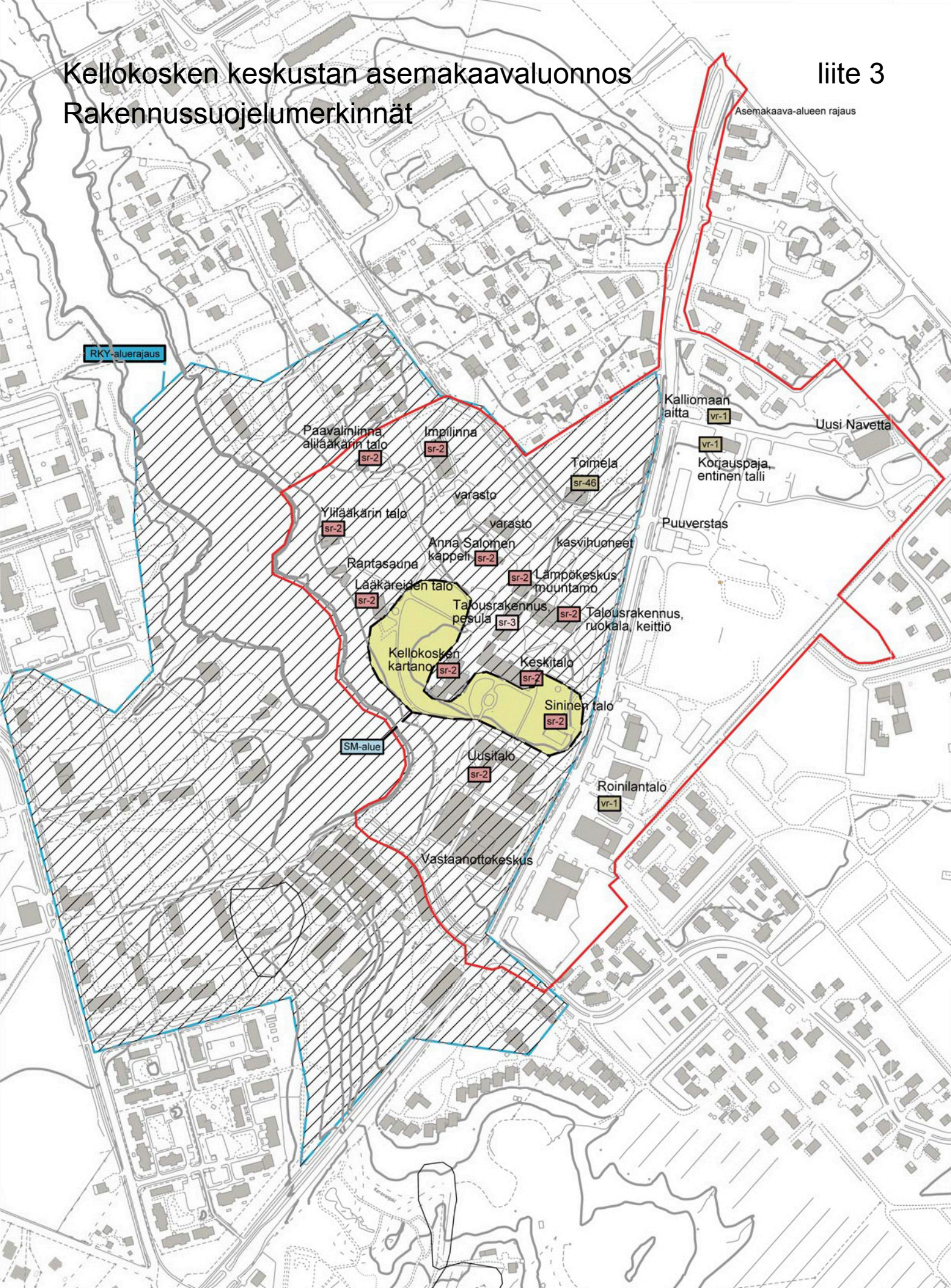
Luontoselvitys 2013

Kartta 7 Elinympäristöjen arvoluokittelu kulttuuriperäisen lajiston ja luontohavaintojen perusteella.

Mittakaava 1:4000
Kartan laatinut Luontotieto Keiron Oy/SPi
28.11.2013

Kellokosken keskustan asemakaavaluonnos
Rakennussuojelumerkinnät

liite 3



2014		KELLOKOSKEN KESKUSTAN ASEMAKAAVALUONNOS																							
11.6.2014		RAKENNUSSUOJELUMERKINNÄT																							
					KULTTUURIHISTORIA (Vähätalo)					OYK		RHS arvotus					27.5.2014	11.6.2014						RHS arvotus sanallisesti
Nro (RHS)		Rakennus kaava-alueella	vuosi		ALUE	Rakennus			RKY-alueella	ALUE	Rakennus	Kulttuurihistoriallinen	Rakennustaiteellinen	Maisemallinen	Paikallinen	ensimmäinen versio	museoviraston näkemys	ak-luonnoksen 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		Talousrakennus, 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		Talousrakennuksen 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		Ylilääkärin 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		Paavalinlinna, 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		Impilinna	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		Kalliomaa	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
		Kalliolinna				164	i	III-luokka																	
		Rivitalo				164	j	II-luokka																	

Suojeluluokka (noudattaa Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ohjeistusta)

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.

sr-2 **sr-2** -merkintää käytetään kohteissa, joilla on erityisesti kaupunkikuvallista merkitystä ja/tai ne ovat arvokkaita kokonaisuuden osana.
Usein kohteilla on myös rakennustaiteellista ja/tai historiallista arvoa. Niissä voi joskus olla myös arvokkaita sisätiloja.

Sekä sr-1 että sr-2 -merkintä sisältävät ehdottoman purkamiskiellon.

sr-3 **sr-3** -merkintää käytetään, 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.

srs -merkintää käytetään, kun rakennus on suojeltu lailla rakennus-perinnön suojelemisesta (2010) tai rakennussuojelulain (1985),
aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (1985) nojalla.

SR-merkintää käytetään, kun alue on suojeltu asemakaavalla tai lailla rakennusperinnön suojelemisesta, rakennussuojelulailla 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 suojelemisesta, voidaan käyttää merkintää **SRS**. Nämä merkinnät ovat erittäin harvinaisia.
Helsingissä Meilahdessa on käytetty **S**-merkintää ja sen käyttöä harkintaan Suomenlinnassa.
S-merkintä on yleisluontoinen merkintä alueille, joilla on useita eri perustein suojeltavia kohteita.
srk -merkintää käytetään kirkkolain nojalla ja lailla ortodoksisesta kirkosta suojelluista kirkollisista rakennuksista.

SM Muinaismuistolain mukaisesti suojeltavat kohteet esitetään SM-merkinnällä tai osa-aluerajauksella ja sm-merkinnällä.

sr-46 Alueen perinteen kannalta edustava rakennus. Rakennuksessa suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon ulkoasun ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset.
Mikäli rakennukset korvataan uudisrakennuksella , tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöönsä.

vr-1/2009 Rakennusala ennen merkinnän osoittamaa vuosilukua valmistunutta rakennusta varten. Jos olemassa oleva rakennus puretaan, ei uudisrakennusta saa sijoittaa tälle rakennusalalle.

SÄILYNEISYYSMERKINNÄT (RHS)

om	oleellisesti muutettu
mhs	melko hyvin säilynyt
hs	hyvin säilynyt
ehs	erittäin hyvin säilynyt
msaa	muutokset sovitettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin
moh	muutettu, mutta keskeiset ominaispiirteet havaittavissa
mhs hk	melko hyvin säilyttänyt ominaispiirteensä, huonossa kunnossa
hk	huonokuntoinen, mutta muoto ja hahmo säilyneet hyvin
hs hk	hyvin säilynyt, huono kuntoinen

OYK (osayleiskaavan merkinnät)

S_._._.	Alue, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenteet ja ympäristö säilytetään
sr	Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus
sä	Arvokas säilytettävä rakennus

Kulttuurihistoriallinen selvitys 2014 (Vähätalo)
Rakennukset a, b, c, d, e, f, h, k ja l luokka 1, rakennukset g, j, m, n ja p luokka 2, rakennukset i luKulttuurihistoriallinen selivitys 2014(Vähätalo)
167. Roinilan talo
Kellokosken kartanosta lohkotun uudistilan päärakennus 1910-luvulta on säilynyt muodoltaan ja ulkoverhoilultaan 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 arvonäkökulmia tai erittäin vahva yksi peruste. I luokan kohteiden kuvauksiin on liitetty lyhyt perustelu luokituksesta.
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 rakennuskulttuurinarvokasta osaa. Ne sisältävät yleensä useita arvonäkökulmia.
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.

Asemakaavavaihtoehtojen kuvaukset Kellokosken keskusta Asemakaavaluonnos 3448L	Vaihtoehto A 	Vaihtoehto B 	Vaihtoehto C
Lähtökohdat, yleiskuvaus	- Suunnittelualue sijoittuu Kellokosken keskustaajamaan, Vanhan valtatien 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 valtatien varressa.		
Ratkaisu, yleiskuvaus	- Alue on suunniteltu kylän keskukseksi. -Kaavaratkaisu ei vaikuta HUS:n toiminnan jatkamiseen. - tehokkaampi rakentaminen sijoittuu Vanhan valtatien itäpuolelle, pääasiassa kerrostalorakentamista. - Alueen itäosaan, Vanhan valtatien 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 valtatietä.		
Mitoitukset			
AO-tontit	0-20	0	0
AP-asunnot	400	200	215
ka AP -tontit	4300 m2 ei tark.määritelty	4300 m2 ei tark.määritelty	4300 m2 ei tark.määritelty
AP (A) kerrosala yht.	30.000 k-m2	15.000 k-m2	16.000 k-m2
AL(AK) kerrosala yht.	14.000 k-m2	18000 k-m2	22000 k-m2
AL (asunnot)	180	250	420
AL (liikekerrosala)	2000 k-m2	2800 k-m2	3000 k-m2
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 viheralueitta (ilman VV länsipuolta)	15 500 m2	5200 m2	2500 m2
aluetehokkuus (poislukien sairala-alue)	0,31	0,26	0,39

Asemakaavan kuvaus Kellokosken keskusta Asemakaavaehdotus 3448E	
Muuttuneet lähtökohdat, yleiskuvaus	- 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	- Alue on suunniteltu kylän keskukseksi. -Kaavaratkaisua on rajattu pienemmäksi - tehokkaampi rakentaminen sijoittuu Vanhan valtatien itäpuolelle, pääasiassa kerrostalorakentamista. - Alueen itäosaan, Vanhan valtatien varteen on osoitettu kaupallisia palveluita. -Nystenintie liittää 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 valtatietä.

Mitoitukset

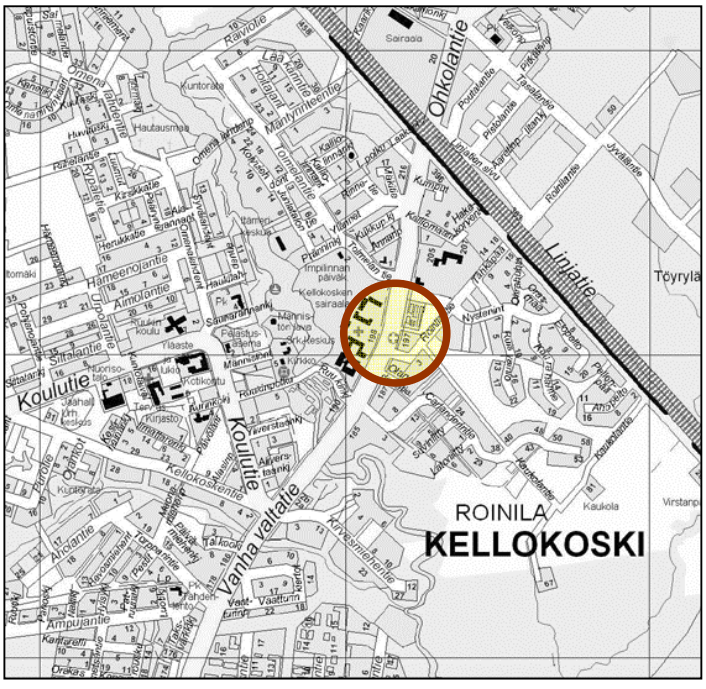
AO-tontit	0-20
AP/A-asunnot	200
ka AP -tontit	2000 k-m2
AP j A kerrosala yht.	15.400 k-m2
AL ja AK kerrosala yht.	17.000 k-m2
AL (asunnot)	90 as
AL (AK)(liikekerrosala)	1100 k-m2
KM kaupankerrosala	5000 k-m2
asukkaat	noin 500 asukasta, 2/5 AP/A ja 3/5 AK
työpaikat.	100
asukkaat+työpaikat/ha	49
korttelialueen osuus	38%
rakennettavaa viheralueitta (ilman VV länsipuolta)	15 500 m2
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 valtatien varrella. Etäisyyttä Hyrylään on noin 17 kilometriä, lännessä olevaan Jokelaan 10 kilometriä ja Järvenpään keskustaan 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 Nuppulinnan 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 valtatien itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut sairaalan kasvihuoneita aiemmin, rajautuu Tähkäpääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. 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 pyöräilyreittinä 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 Valtatien varressa ovat noin tasolla +57 m ja korkeimmat kohdat alueen pohjoisosassa tasolla +66 m. Keskialueelta 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).

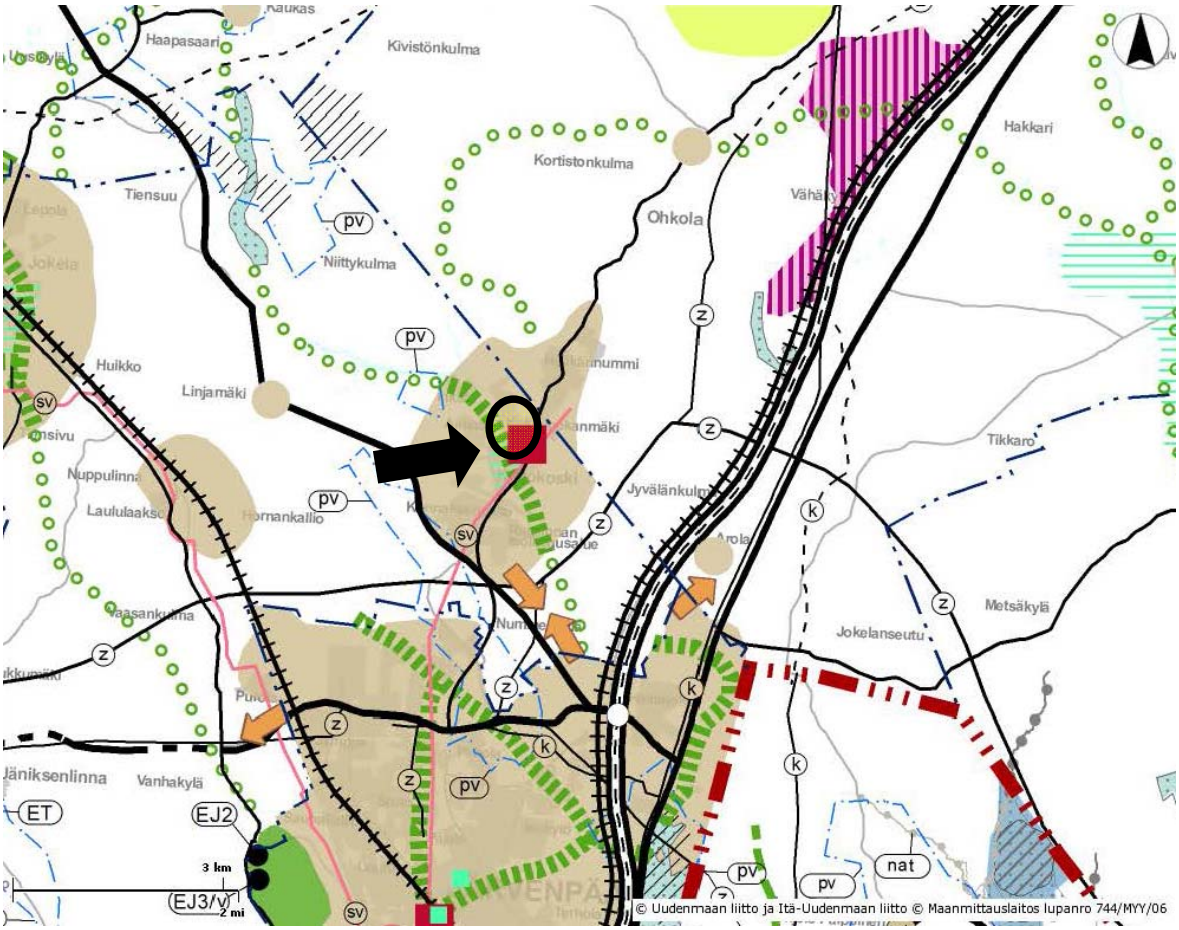


Alueen sijainti

2. KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maankuntakaavan. Siinä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole tehty suunnittelualuetta 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

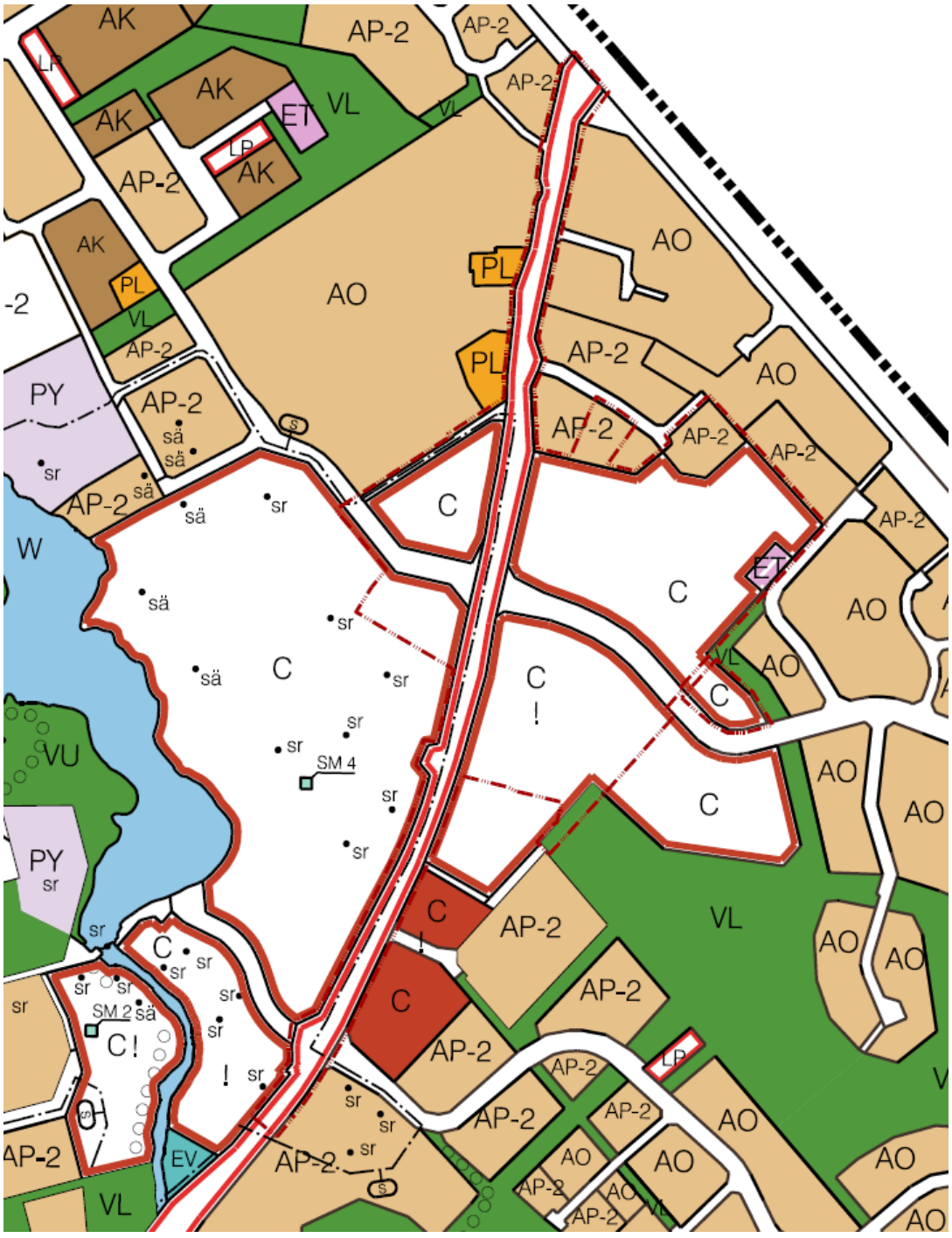
Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi ja lainvoimainen kaava. Kunnanvaltuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja osayleiskaavan voimaantulosta kuulutettiin 6.4.2011.

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 suuryksikköjä. 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 valtatien 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 valtatien länsipuolelta. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=903
Vanhan valtatien 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.

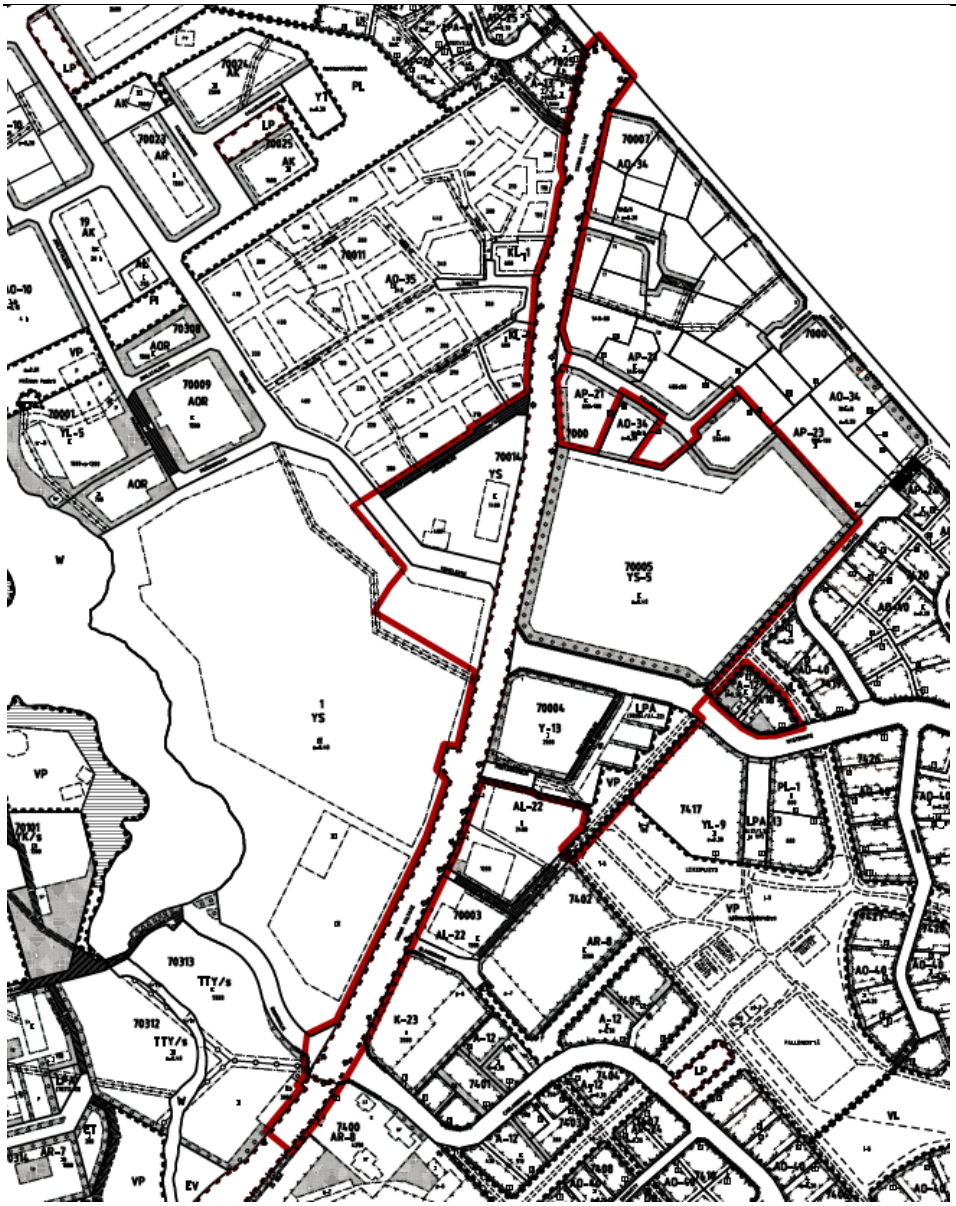
Alueen itäpuolisia alueita koskee 2005 vahvistettu Roinilanpellon alueen asemakaava (kaava nro 3403). Asemakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvat kortteli 7417 on (YL) yleisten rakennusten korttelialueeksi varattu,7401 ja 7402 ovat (A ja AR) korttelialueita joissa on pientalorakentamista ja rivitaloja 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 pientaloaluetta(AO). Sairaala-alueen länsipuolella on pientalovaltainen alue, jonka liikenne tapahtuu Toimelantien 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 kaavatyön yhteydessä. Merkittävänä tavoitteena on keskustan muotoutuminen toimivaksi kyläksi ja palveluiden sijoittuminen saavutettavaksi liikennemuodosta riippumatta. Toiminnallisen toriaukion 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.

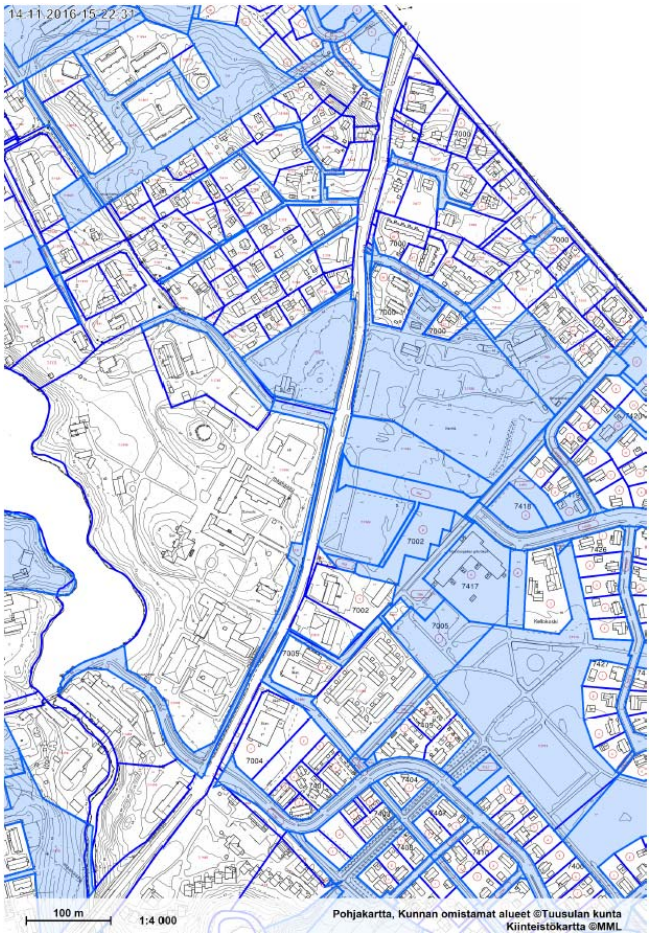
Kaupallisen keskustan vahvistaminen keskusta-alueella Vanhan valtatien varteen ja keskustan liikenneyhteyksien turvaaminen ovat asemakaavan tavoitteita. Vanhan valtatien ja poikittaisliikenteen toimivuutta tutkitaan Toimelantieltä Nystenintielle. Mahdollisen kiertoliittymän tilavarauksen ja liittymän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

Vanhan valtatien 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 kaavoitustyön 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. Vaikutusarvioinnit 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, työntekoon 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, kasvatus- 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 • kuntakehityslautakunta	2014
	Asemakaavan luonnos nähtävillä vähintään 30 päivää MRA 30 § mukaisesti • Luonnoksesta tiedotetaan kuuluttamalla lehdessä 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 • kuntakehityslautakunta • kunnanhallitus	2016
	Asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä kunnan ilmoitustaululla vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti • Ehdotuksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla. • Mielipiteen jättäneille osallisille ilmoitetaan kirjeitse. • Muistutukset on jätettävä kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa. • Pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta • järjestetään yleisötilaisuus	2017
	Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	
Asemakaava	Esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos • 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

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset 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 nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kaavoituslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavasta.
Asemakaavaluonnoksesta on järjestetty yleisötilaisuus 1.10.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin, aikatauluun ja kaavoitettavan alueen 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

Tuusula

Liite 8

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 kaavasuunnittelija 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.

Tuusula

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavasuunnittelija Suutari-Jääskö esitteli lähtökohdat ja tavoitteet.

- kunnan maanomistus Vanhan valtatien itäpuolella
- toimiva sairaala-alue RKY alueella
- lainvoimainen osayleiskaava
  tavoitteet:
- 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)

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

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

3. Viranomaisten kommentit

Sarkomaa kysyi että onko Vanhaa valtatietä 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 muuttumaan 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 valtatien 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 hulevesiongelmiin 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 valtatien 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.

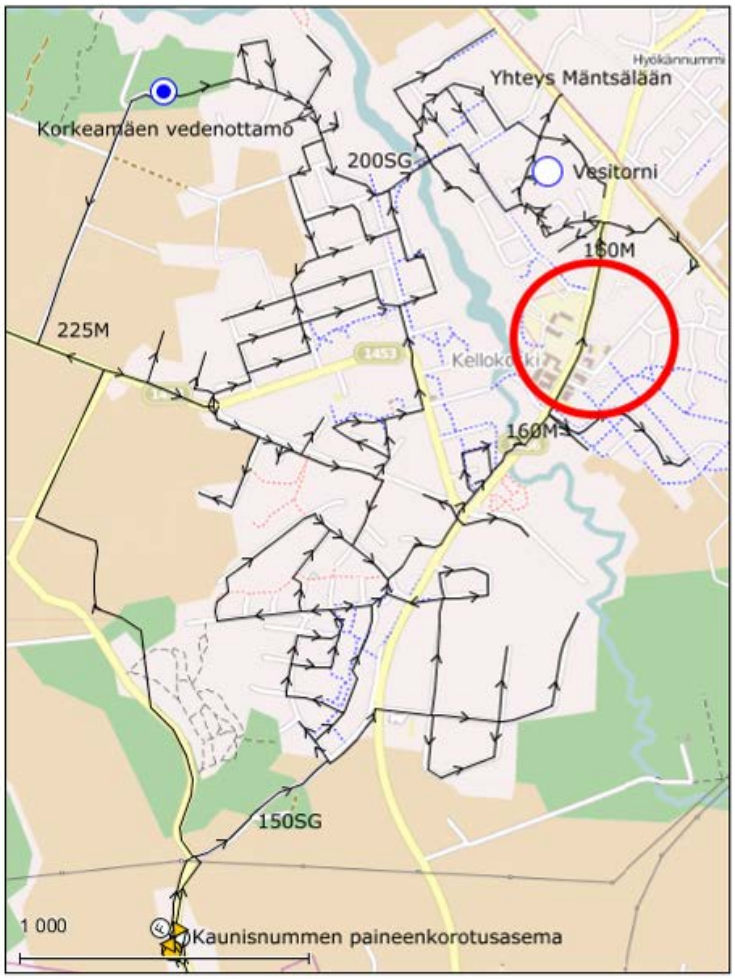
Maria Suutari-Jääskö
kaavasuunnittelija
p. 040-3143517

Tuusulan vesi

Kellokosken keskustan asemakaava
Vesihuollon nykytila 2014

1 Vesijohtoverkko

Kaava-alueen sijainti verkostossa on esitetty seuraavassa kuvassa.

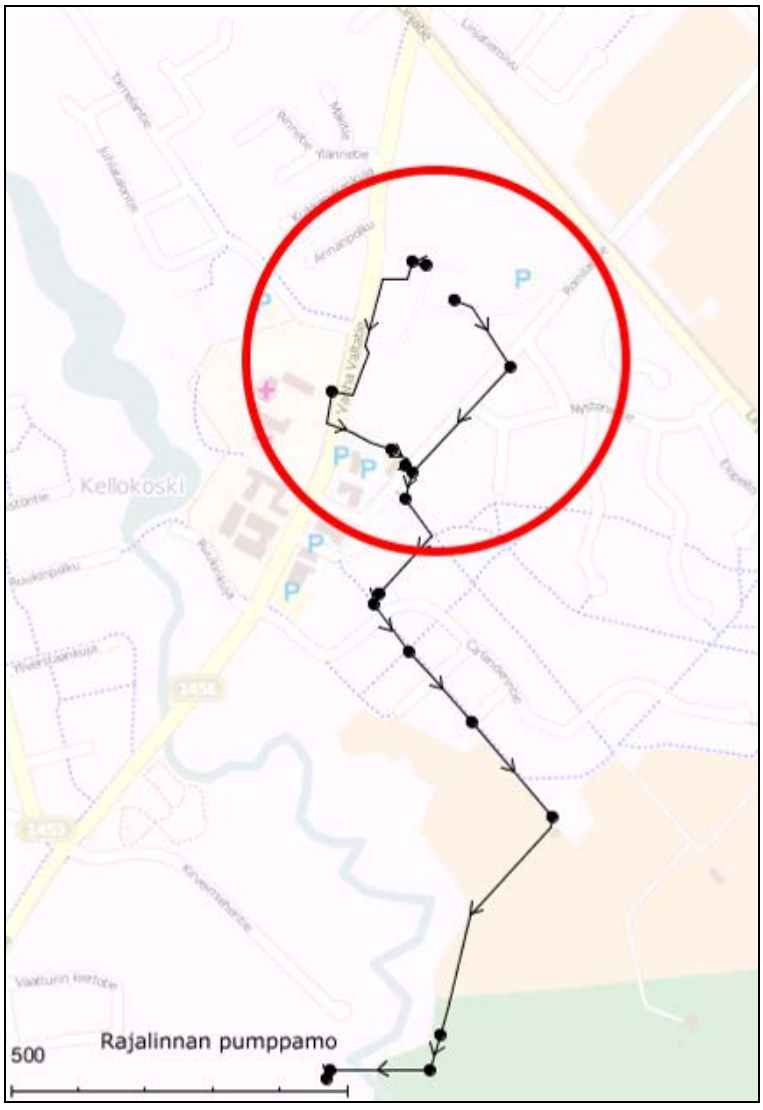


Kaava-alue kuuluu Kellokosken painepiiriin, jossa painetaso on noin 95..100 mmp (N43). Keskimääräinen verkostopaine suunnittelualueella maantasossa on noin 4 bar.

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

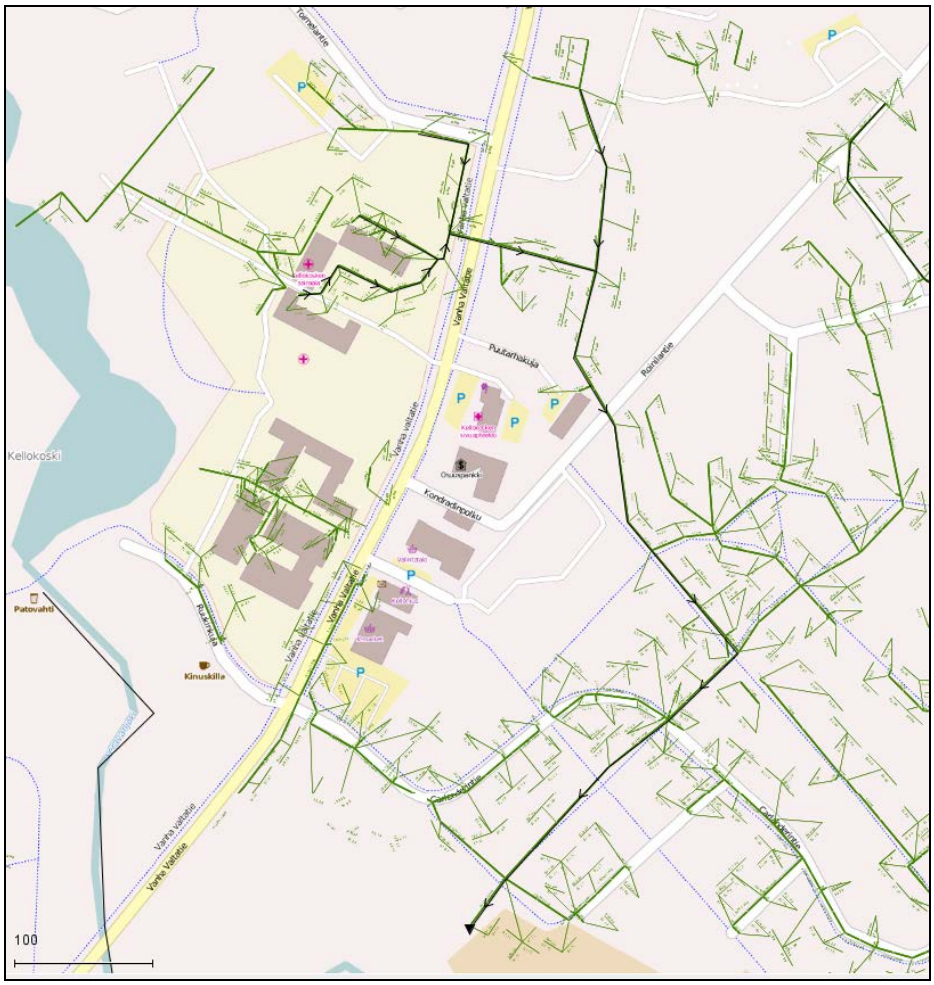


Mitoitusvirtaama Rajalinnan pumppaamolle kaava-alueen suunnasta nykytilanteessa on noin 20 l/s ja ennustetilanteessa noin 23 l/s. Normaalitilanteessa viemärin kapasiteetti riittää hyvin myös ennustetulla viemärivesimäärällä. Ongelmia Kellokosken vanhassa viemäriverkostossa aiheuttaa runsaat vuotovedet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

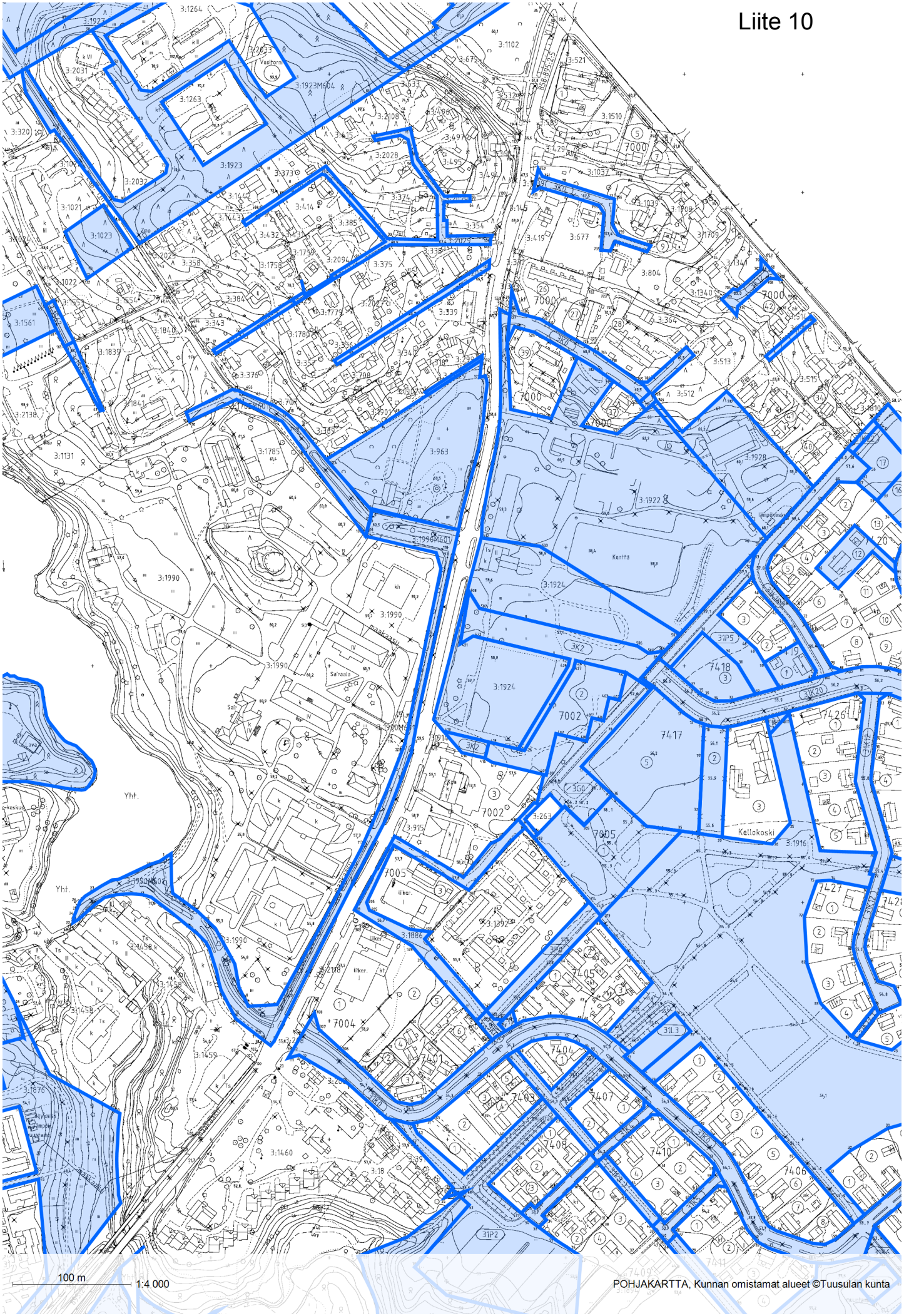
3 Hulevesiverkosto

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

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


Kellokoski
Patovahti
Kinuskilla
Varikontie
Varikontie
Varikontie

Liite 10



POHJAKARTTA, Kunnan omistamat alueet ©Tuusulan kunta

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

RAMBØLL

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	Päivittäistavarakaupan kehittäminen	19
4.3	Erikoistavarakaupan 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 taajamarakenteeseen 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 mitoitustarpeesta toimialoittain: 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-aluetta 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 kehittymismahdollisuudet 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 riippumatta[2]. Kellokosken taajaman toissijaiselle vaikutusalueelle jää niin myös Järvenpäälle kuuluvia alueita. Vaikutusalue on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa 2.1.

2. VÄHITTÄISKAUPPA KELLOKOSKELLA

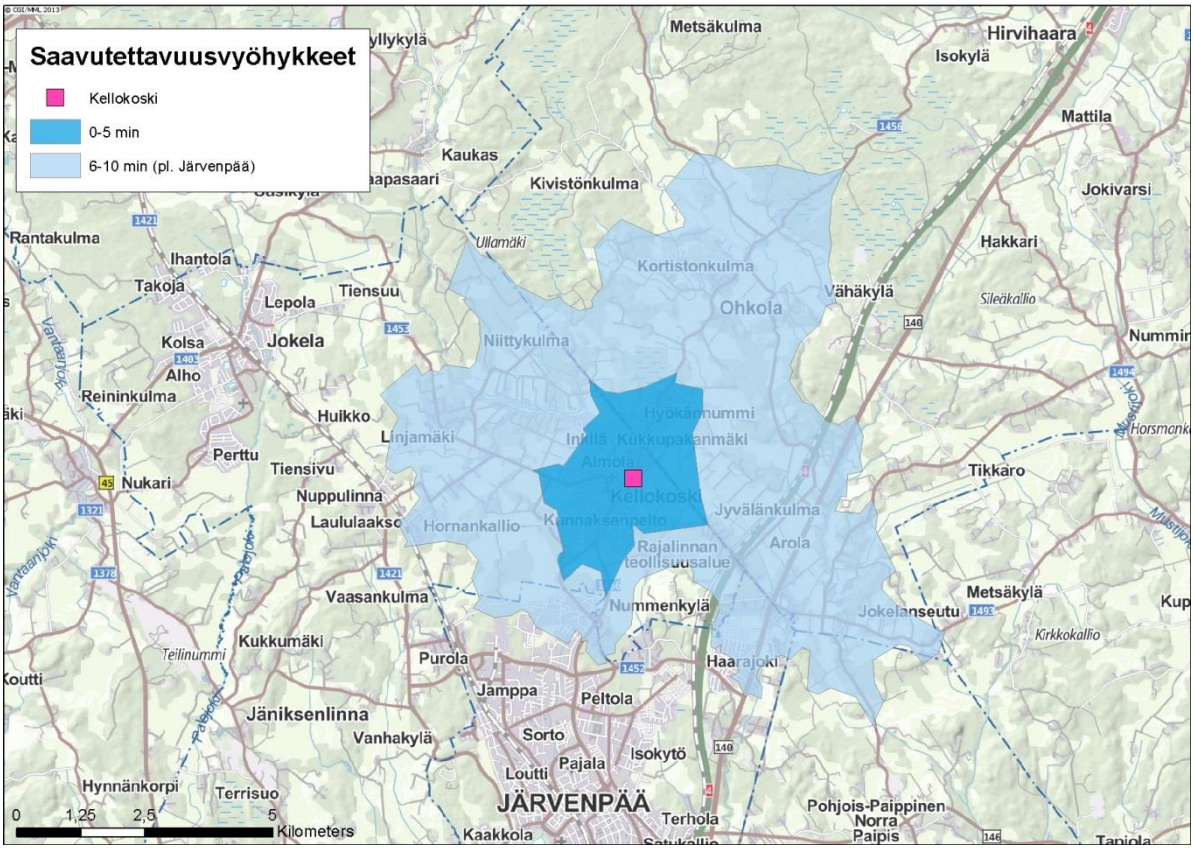
2.1 Vaikutusalue

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 lähivaikutusalueena, 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 rajaus on suuntaa-antava ja erityisesti Kellokosken koillispuolelta asiointia voi suuntautua Kellokoskelle laajemmaltakin alueelta.



Kuva 1 **Kellokosken saavutettavuus: 5 ja 10 min ajoaikavyöhykkeet**

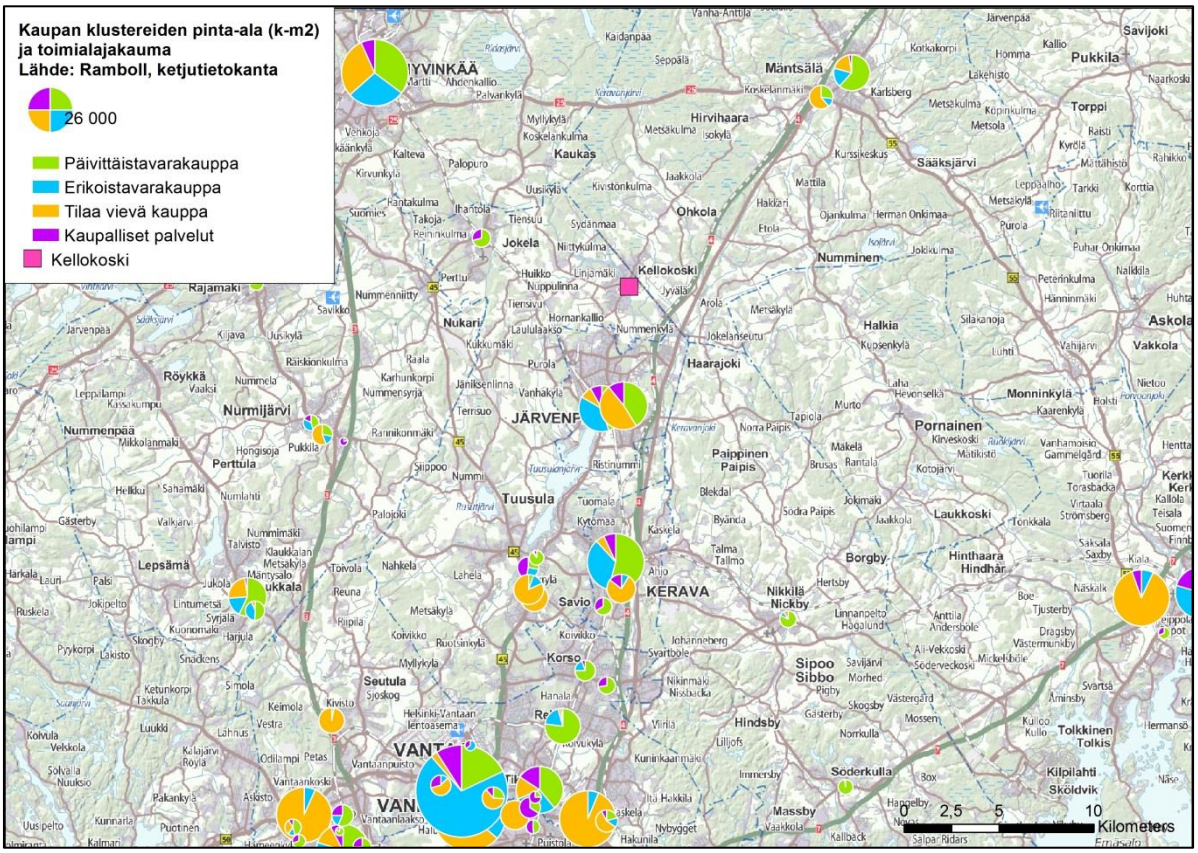
2.2 Kellokosken asema seudullisessa kaupan verkostossa

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 päivittäistavarakauppa tarkoittaa.. Tilaa vaativa erikoistavarakauppa 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 erikoistavarakauppaan** 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 muutakin 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 kuntakeskuksiin tai kauppakeskuksiin sijoittuvaa, erikoistavaran ja niihin liittyvien palveluiden kauppaa. Tarkkaa määritelmää keskustahakuisesta erikoistavarakaupasta ei ole, vaan sillä tarkoitetaan yleisesti erikoiskaupan aloja, jotka eivät ole kaupunkikeskustojen ulkopuolelle sijoittuvaa tilaa vaativaa kauppaa. Tärkeimpiä tuoteryhmiä ovat mm. muoti-, urheilu-, kirja- ja optisen alan ja vapaa-ajan kauppa.

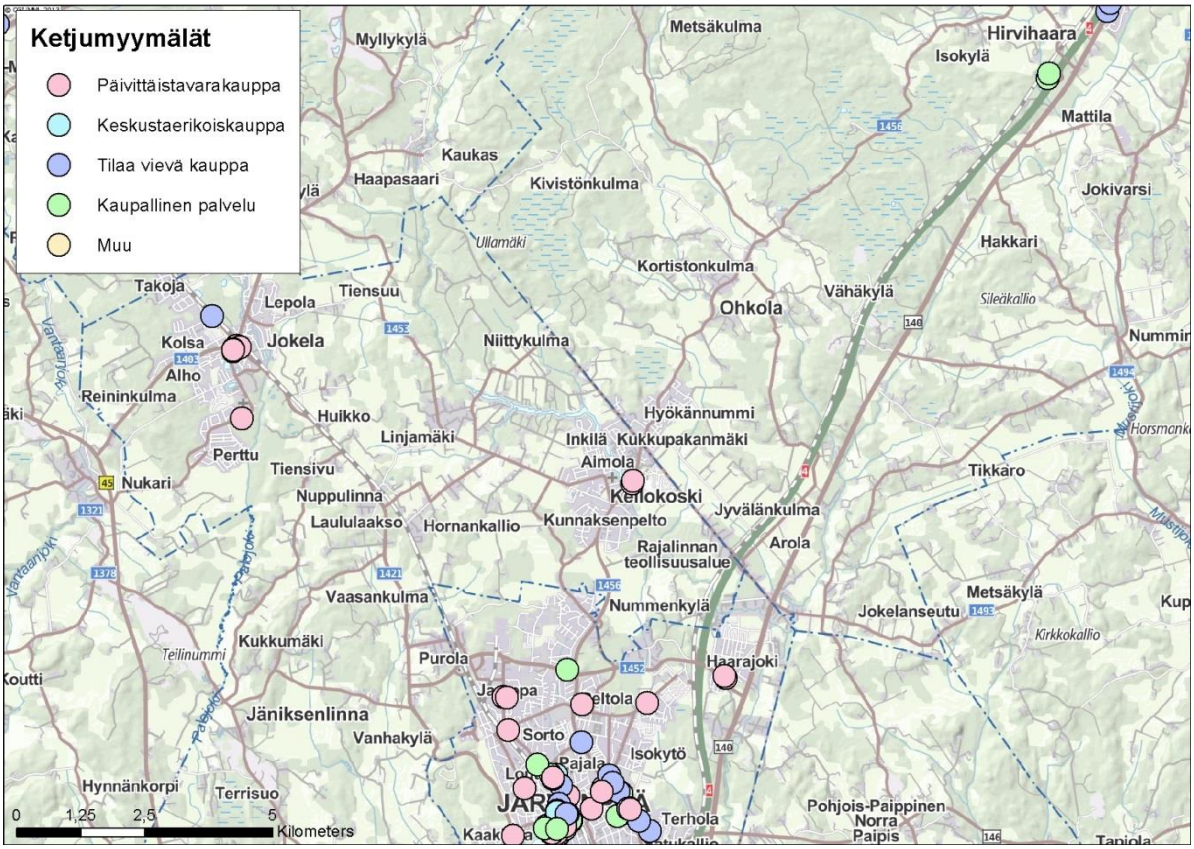
Kartalla (Kuva 3) on esitetty ainoastaan ketjuihin kuuluvat toimijat, mutta alueiden keskinäiset suhteet tulevat kartasta hyvin ilmi; Kellokosken lähimmät kaupallisesti merkittävät keskittymät sijaitsevat pohjoisessa Mäntsälässä ja Hyvinkäällä sekä etelässä Järvenpää, Hyrylä ja Kerava. Tarkastelualueen merkittävin kaupallinen keskittymä sijaitsee Kehä III:n varrella Vantaalla, noin 30 km:n päässä Kellokoskesta. Kellokoski kuuluu pääkaupunkiseudun vaikutuspiiriin ja alueelta asioidaankin 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 Hyvinkääseen 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

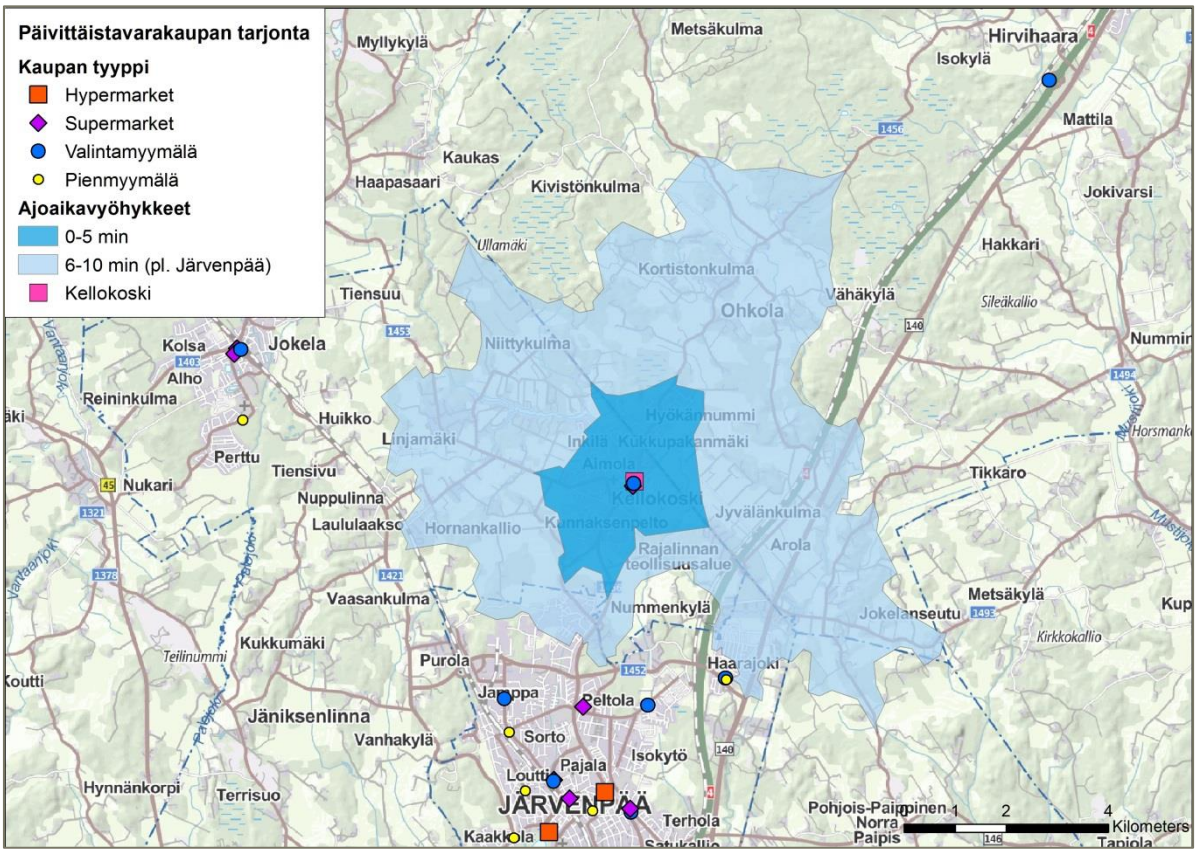
Järvenpäähän, joka on lähin suurempi kaupallinen keskittymä. Kartasta nähdään, että Kellokoskella sijaitsee vähittäiskaupan ketjutoimijoista vain päivittäistavaramyymälöitä.



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

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

Seudullisessa kaupan palveluverkossa Kellokoskea voidaan edellä esitetyn perusteella luonnehtia päivittäistavarakaupan ostopaikaksi Kellokosken laajan vaikutusalueen asukkaille. Erikoiskaupan tarjonnalla Kellokoski ei kilpaile samassa sarjassa tarkastelualueen muiden kaupan keskittymien kanssa ja Kellokosken vaikutusalueen asukkaiden erikoistavarakaupan 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-2m on päivittäistavarakauppaa, 500 k-m2 keskustahakuista erikoistavarakauppaa ja palveluita noin 1 750 k-m2[3]. Seuraavalla kartalla (Kuva 5) on esitetty Kellokosken vähittäiskaupan myymälöiden ja kaupallisten palveluiden sijainti[4]. Kellokosken nykyiset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Vanhan valtatien 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 2012[5]. Muita merkittäviä muutoksia Kellokosken kaupan tarjonnassa ei ole viime vuosina tapahtunut: verrattaessa 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. Liiketilojen 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.

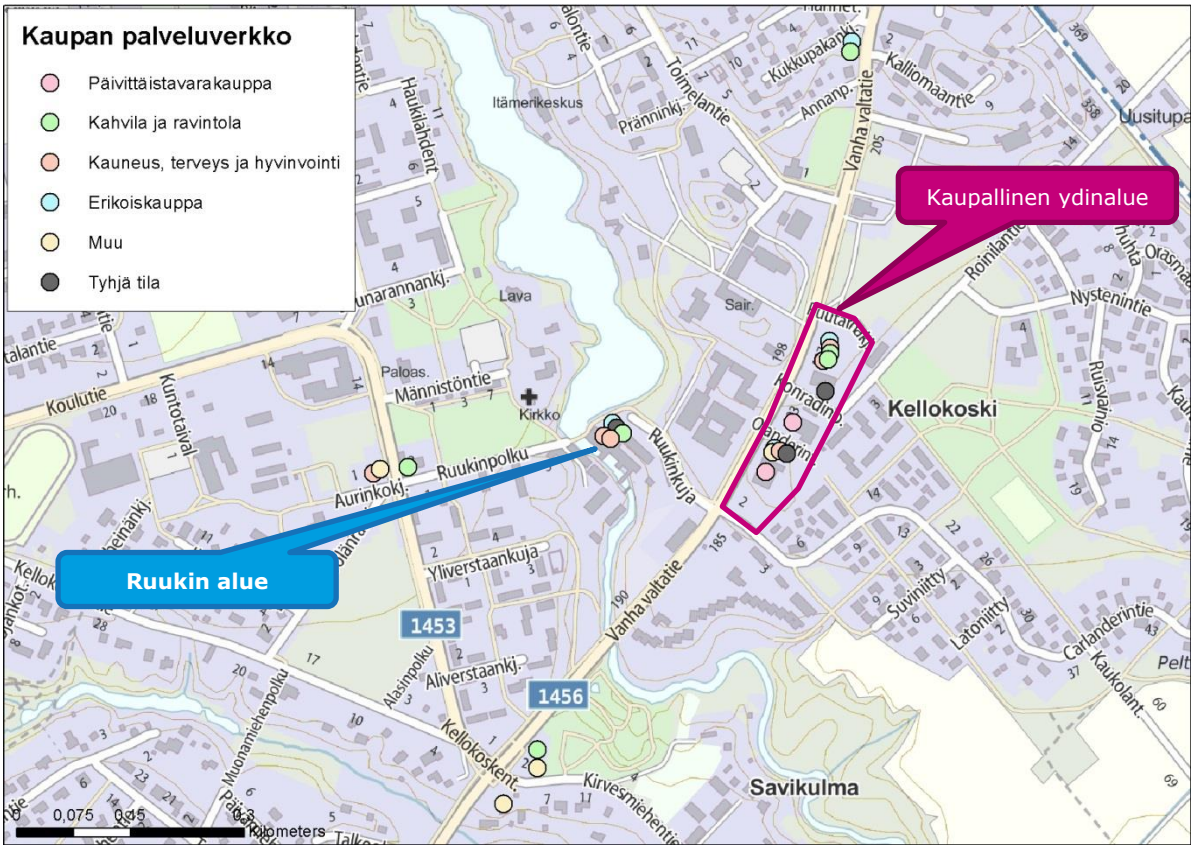
[5] Asemakaavan selostus nro 3448L, Tuusulan kunta, luonnos 27.8.2014)

[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 valtatien 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).

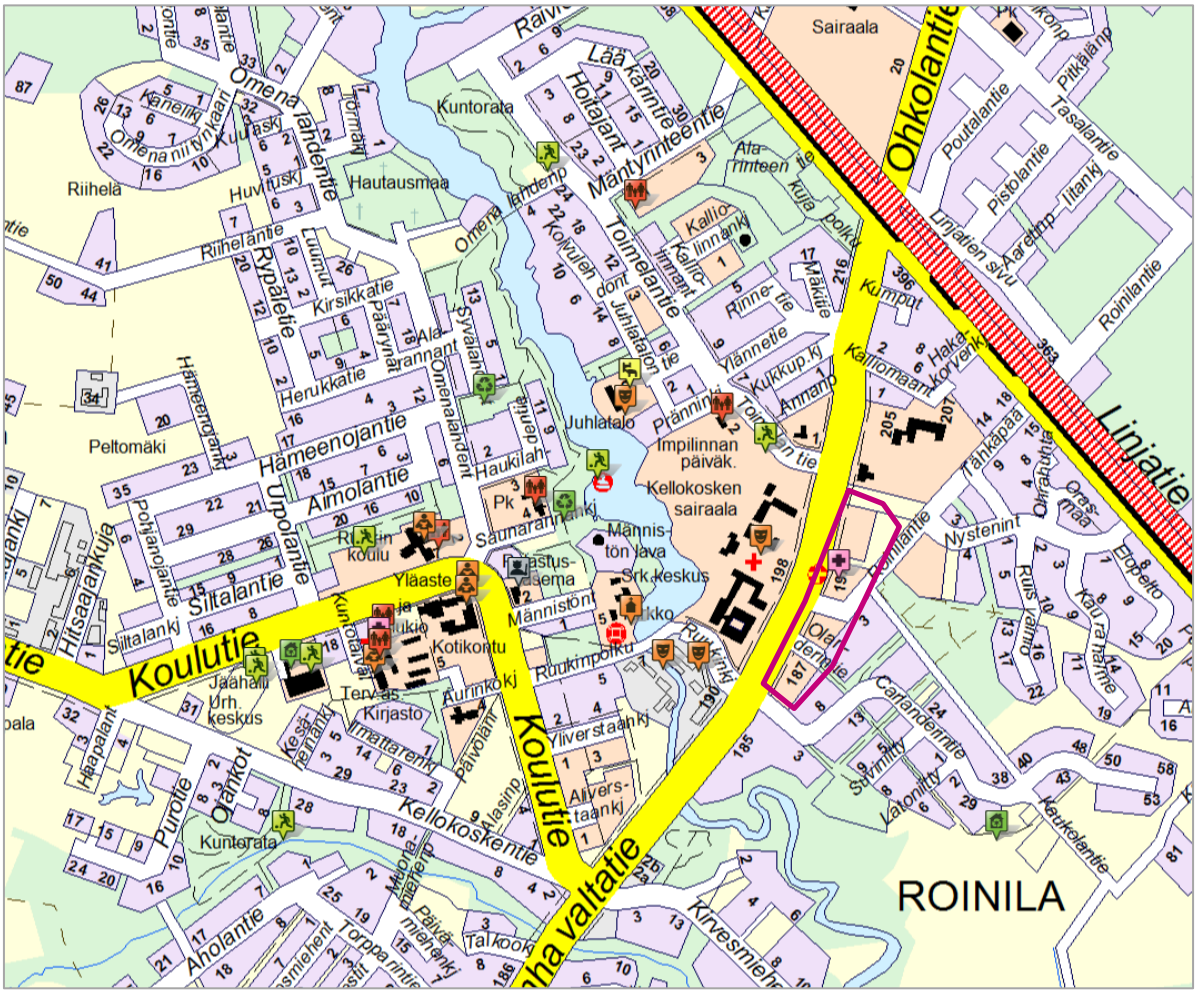
Kartan ulkopuolelle jää keskustan eteläpuolella sijaitseva Rajalinnan teollisuusalue (ks. sijainti edeltä kuvasta 4), jossa toimii myös mm. rengasliike ja lounasravintola. Rajalinnan teollisuusalue on nimensä mukaisesti kuitenkin ensisijaisesti pienteollisuuden käytössä kuin varsinaisesti kaupallinen 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 jatkossakin. 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 valtatien varteen kaupallisen ydinalueen tuntumaan on sijoittunut Kellokosken sairaala, joka on ollut psykiatrian erikoissairaanhoitoa 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.

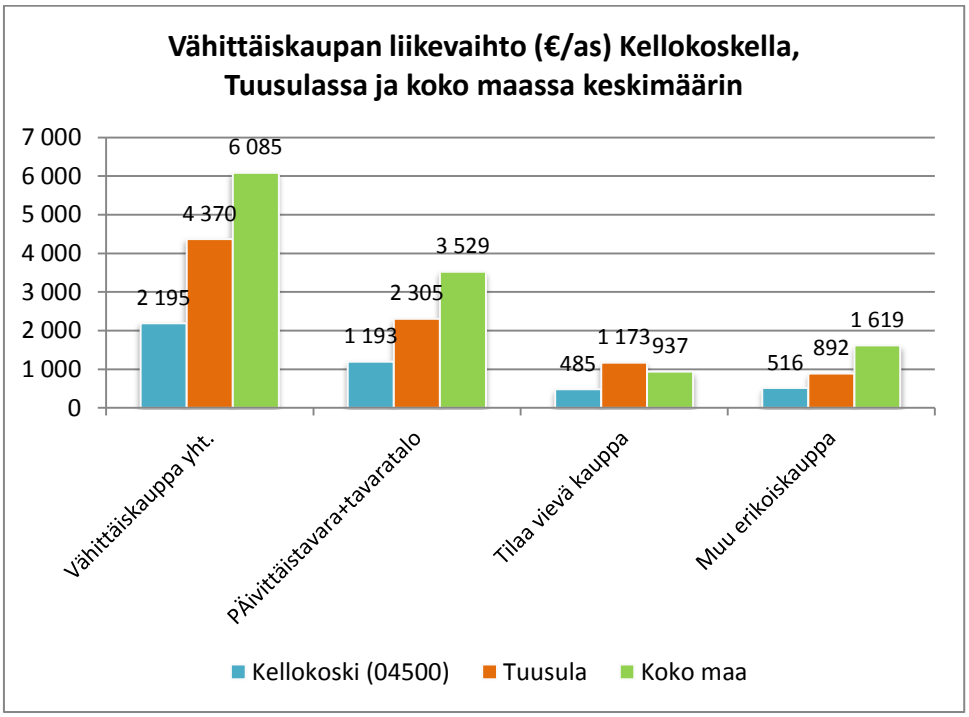
Seuraavassa kaaviossa (Kuva 7) on havainnollistettu Kellokosken postinumeroalueen asukaslukuun suhteutettua vähittäiskaupan liikevaihtoa toimialoittain Tuusulan sekä koko maan lukuihin verrattuna. Koko vähittäiskaupan osalta Kellokosken suhteellinen liikevaihto jää noin puoleen Tuusulan liikevaihdosta 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 kellokoskelaisten ostovoimasta kaikkiaan yli 70 prosenttia virtaa alueelta ulos.[8] Kellokosken kaupallinen asema ei ole siis juurikaan parantunut ja Kellokosken kaupan tarjonta ole riittävän laajaa ja monipuolista väestömäärään nähden.

[7] HUS:in hallitus päätti Kellokosken sairaalasta, päätöstiedote 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-myymälä 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 keittiökalustevalmistajan tehtaanmyymälä ydinkeskustan länsipuolella, mikä osaltaan selittänee vuoden 2011 tilaa vievän kaupan liikevaihtotasoa. Tehtaanmyymälä on sittemmin siirretty Järvenpäähän[10], 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] Tehtaanmyyymälä muuttanut Järvenpäähän, tiedote, AKA-Kaluste, http://www.aka-kaluste.com/fi/akakaluste/ajankohtaista_nayta.tmpl?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-tasoisen 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 asukaslukuun ja ostovoimaan nähden edelleen toimintaedellytykset molemmille myymälöille, mutta päätökset myymäläverkostosta riippuvat muistakin tekijöistä.

Järvenpään keskustassa, mikä on Kellokoskea lähimpänä sijaitseva suurempi kaupallinen keskittymä, 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 keskusten kanssa ovat joka tapauksessa rajalliset.

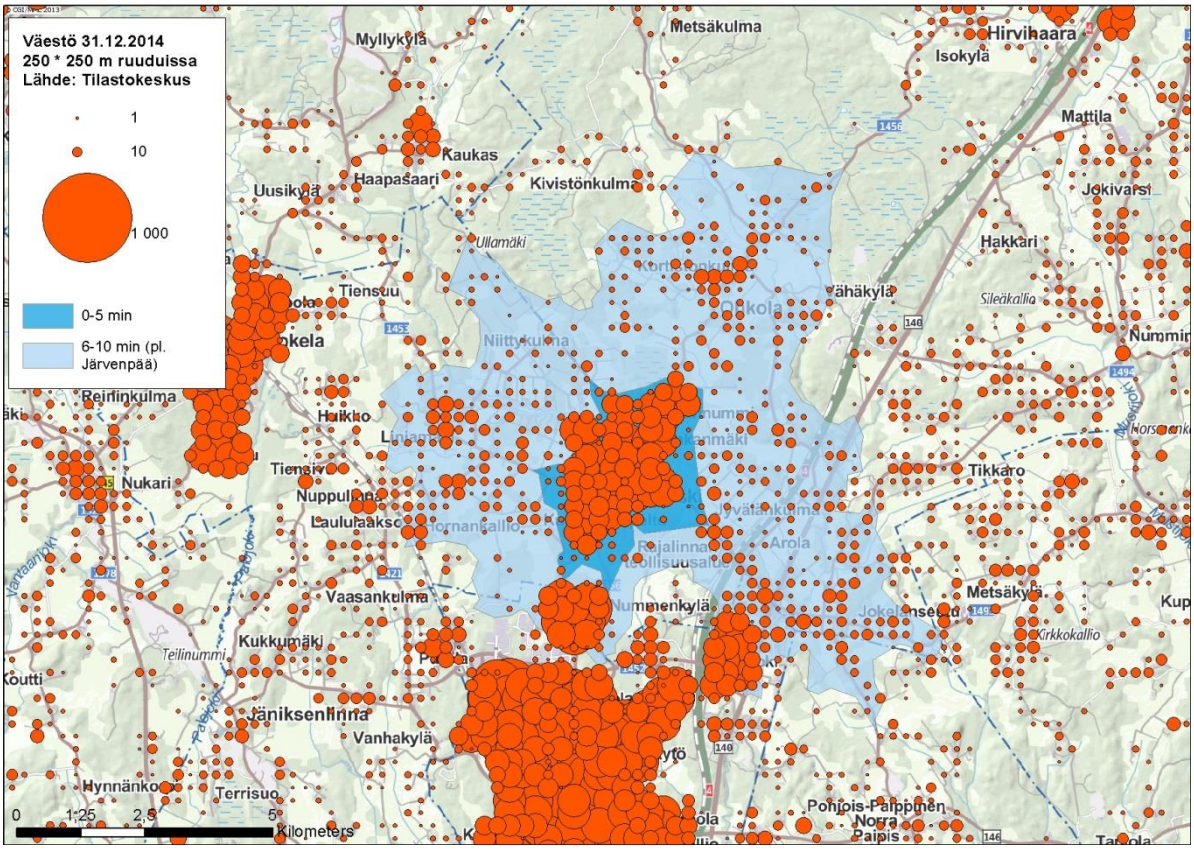
[11] Ks. lisätietoja http://www.jarvenpaa.fi/--Kumppanuushaun_tulos--/sivu.tmpl?sivu_id=8833, haettu 3.2.016.

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.

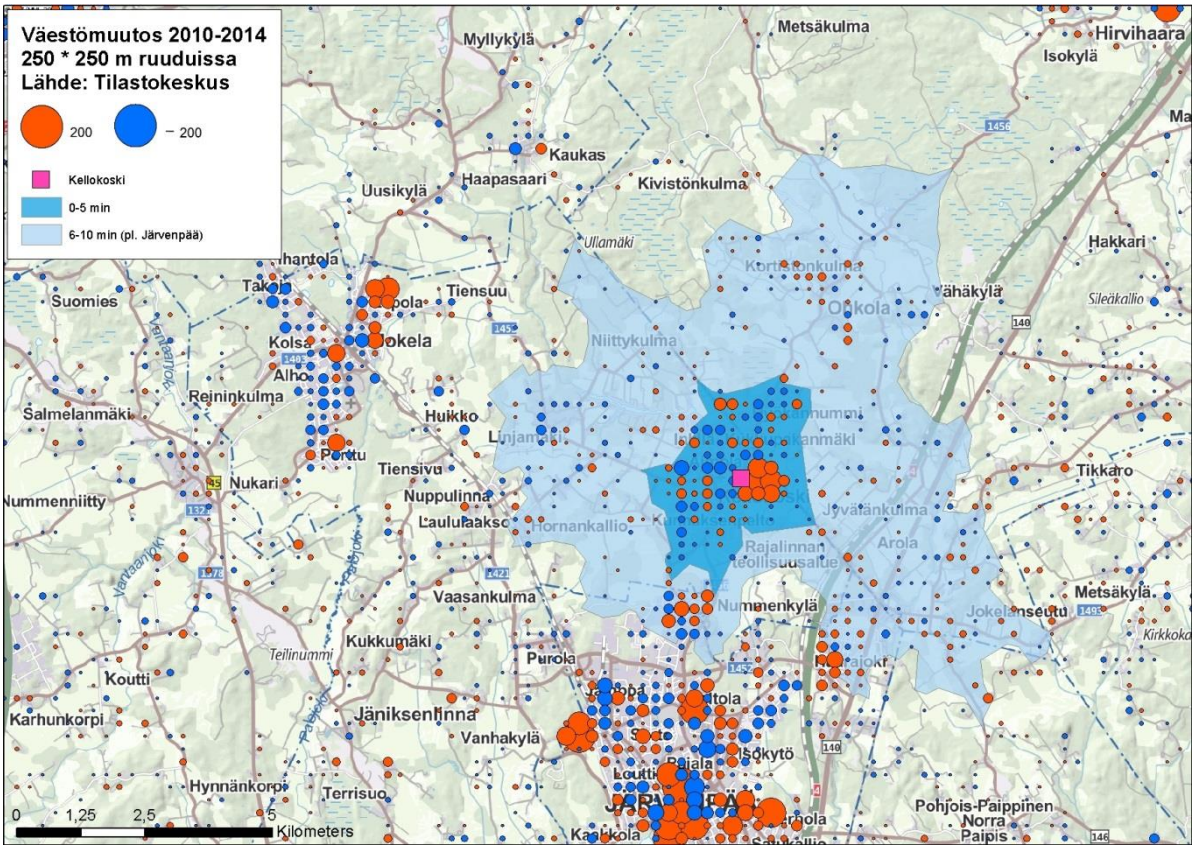


Kuva 8 **Väestön määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2014 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)**

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 vaikutus-alue	5 600	5 900	6 200
Yhteensä	10 500	11 300	12 100

Väestötavoite ei noudata täysin edellä esitettyjen ajoaikavyöhykkeiden 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, kaavasuunnittelija, 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 (Höykänummi) ja osa toissijaiselle vaikutusalueelle (Ohkola), mutta ko. alueiden väestönkasvu on koko kunnan kasvulukujen valossa vähäisempää verrattuna Kellokosken yleiskaavaehdotuksen kasvutavoitteisiin. Höykännumen osayleiskaavassa 2020 on arvioitu, että ko. kaava-alueella olisi 1 530 asukasta vuonna 2020.[14] Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu alueen tämän hetkistä asukaspohjaa, 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 kehittymisedellytysten 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 lapsiperhevaltaiseksi alueeksi. Valtaosa (78 %) alueen asuntokannasta onkin pientaloasuntoja (31.12.2014)[15].

Taulukko 3 Lähivaikutusalueen ikärakenne31.12.2014 (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		

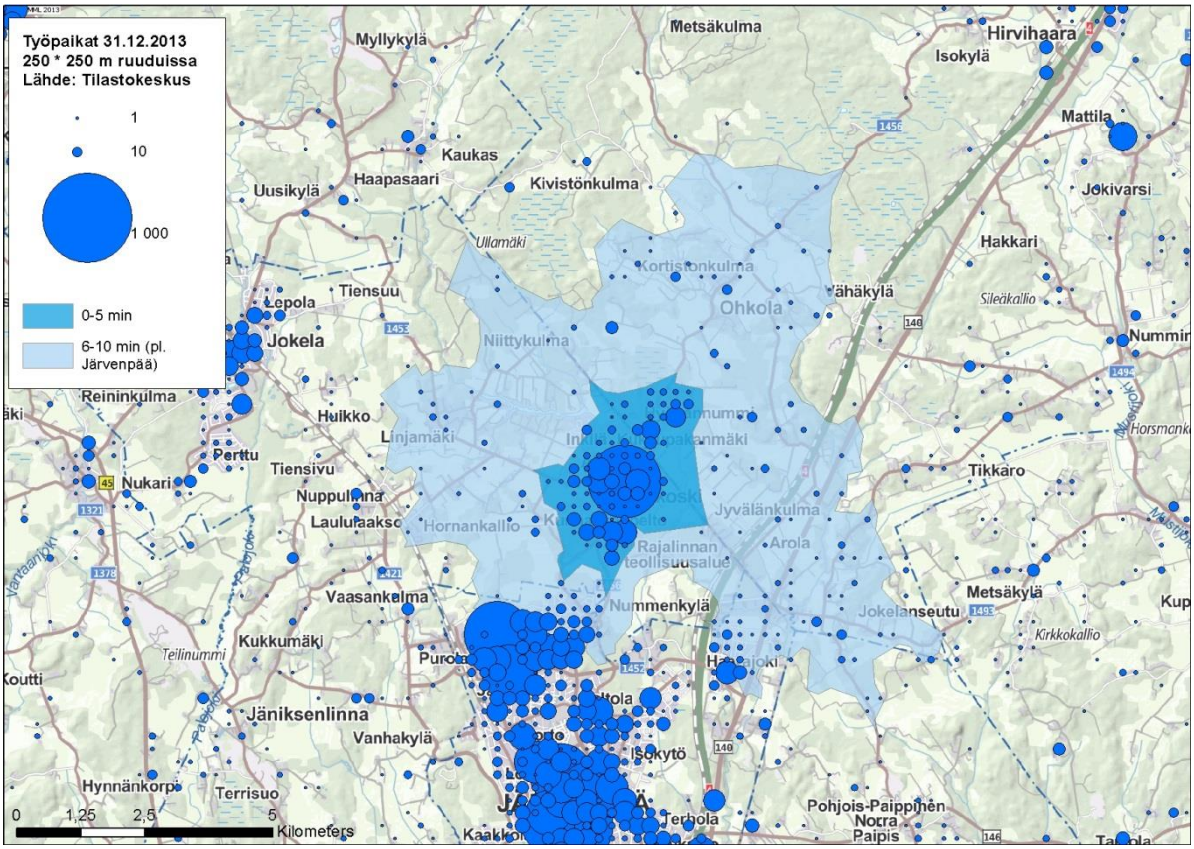
Kellokoski pysyy tulevaisuudessakin todennäköisesti pitkälti lapsiperhevaltaisena alueena pientalovaltaisen asuntokannan vuoksi, mutta myös senioreiden osuus Kellokosken ikärakenteessa kasvanee. Tämä johtuu kerrostalovaltaisemmasta rakentamisesta ydinkeskustaan sekä ylipäänsä väestön pidentyvästä eliniästä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

[14] Mäntsälän kunta, Ympäristöpalvelut, Höykännumen 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.

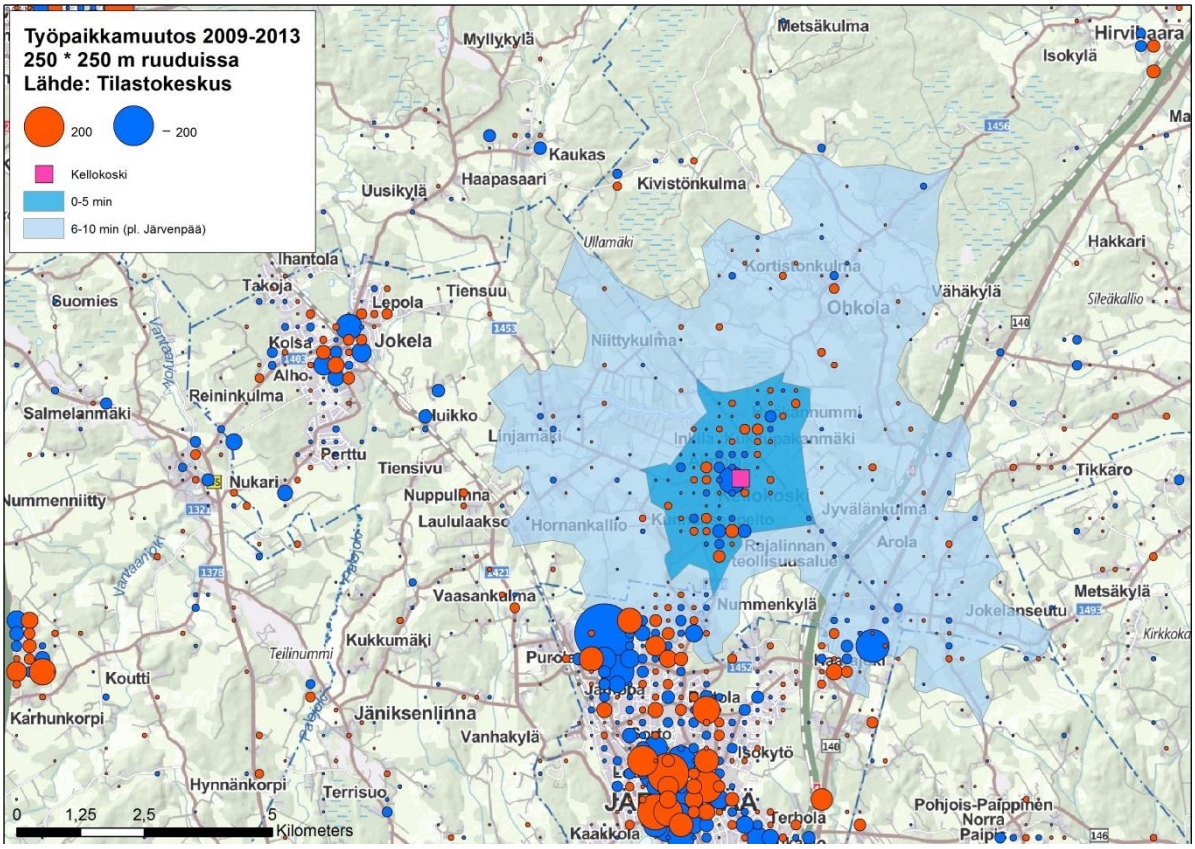


Kuva 10 **Työpaikkojen määrä 250 x 250 m tilastoruuduissa 31.12.2013 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2015)**

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 %



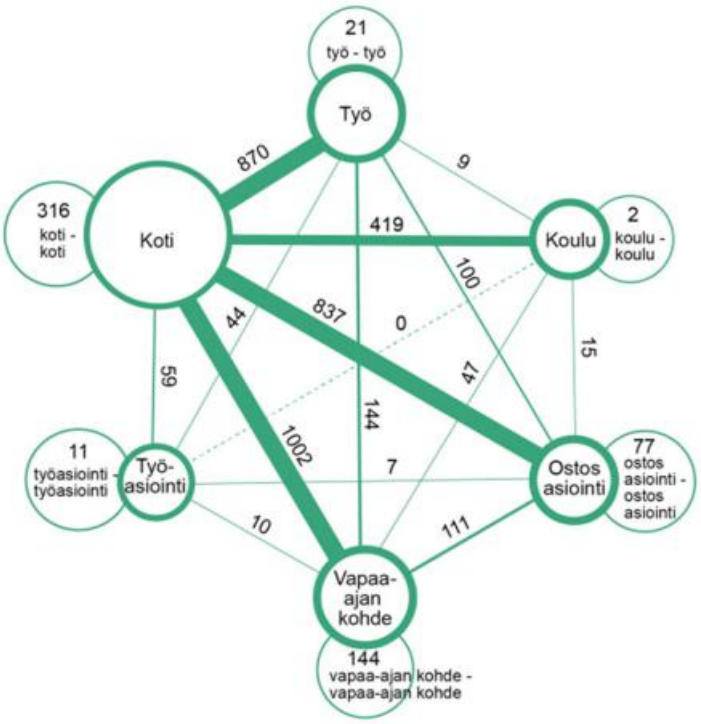
Kuva 11 Työpaikkamäärien muutokset 2009–2013

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 potentiaalisiin asiakasmääriin. Työntekijät käyttävät kaupallisia palveluita esimerkiksi työpäivän aikana (lounaskysyntä) 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.



Kuva 12 **Helsingin seudun asukkaiden matkat eri toimintojen välillä (1 000 matkaa / arkivuorokausi[17])**

Yleisesti suomalaistaloudet tekevät keskimäärin 3,2 päivittäistavarakaupan ostoskäyntiä per viikko ja ostoskäynnin keskiostos on noin 21,8 euroa[18]. Näin ollenn viikon päivittäistavarakaupan kokonaisostokset ovat 69,80 euroa. Jos ostoksista tehdään em. Henkilöliikennetutkimuksen mukaisesti 8,7 prosenttia työperäisesti, tehdään työmatkalla tai töistä käsin esim. lounastunnilla päivittäistavarakaupan ostoksia viikossa 6,1 eurolla per henkilö. Vuodessa tämä tarkoittaisi noin 315 euroa. Kerrottuna Kellokosken sairaalan työpaikkamäärällä tarkoittaisi tämä, että Kellokosken sairaalassa työskentelevät käyttävät vuodessa työperäisesti noin 136 000 euroa päivittäistavarakaupan ostoksiin. Tämä tarkoittaa käytännössä korkeintaan yhden kioskimyymälän (pinta-ala muutamia kymmeniä neliömetrejä) vuosittaista liikevaihtoa. Tässä kohtaa on myös muistettava, että kaikki Kellokosken sairaalan työntekijöiden työperäinen asiointi ei kohdistu Kellokoskelle vaan osa voi kohdistua myös myymälöihin lähempänä kotoa huomioiden työntekijöiden saapumisen laajalta alueelta. Näin ollen, Kellokosken sairaalan lakkauttamisen vaikutukset Kellokosken päivittäistavarakauppojen toimintaedellytyksiin jäävät pieniksi. Vähittäiskaupan tilantarpeen laskennan kannalta keskeistä on nimenomaan asukasmäärä ja sen muutokset vaikutusalueella.

3.3 Vähittäiskaupan ostovoima

3.3.1 Ostovoiman arvioinnin lähtökohdat

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan keskimääräisen asukaskohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa rahamäärää. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta. Ostovoimaa kasvattavat alueen väestönkasvu ja yleinen tulojen ja kulutuksen kasvu. Ostovoiman avulla voidaan arvioida vähittäiskaupan pinta-alan tarvetta jakamalla ostovoima myyntiteholla.

[17] HSL (2013) Liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2012:
https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/liikkumistottumukset_helsingin_seudulla_2012_hlj2015_raportti_0.pdf
[18] Päivittäistavarakauppa Ry: http://www.pty.fi/fileadmin/user_upload/tiedostot/Tilastot/Tilastot_2014_2015/Pt_ostomenot_2014.pdf

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. €		
Ostovoima, milj. €	2014	2024	2034	2014-2024	2024-2034	Yht
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. €		
Ostovoima, milj. €	2014	2024	2034	2014-2024	2024-2034	Yht
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. €		
Ostovoima, milj. €	2014	2024	2034	2014-2024	2024-2034	Yht
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 Liiketilan 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 kaavaylimitoitusta.

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 keskustaerikoistavarakauppaan. Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve alueittain ja toimialoittain on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 7 Vähittäiskaupan laskennallinen tilantarve 2014-2034

Lähivaikutusalue	Tilantarve, k-m2			Kasvu 2014-2034	
Tilantarve, k-m2	2014	2024	2034	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-m2			Kasvu 2014-2034	
Tilantarve, k-m2	2014	2024	2034	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 merkittävissä 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
  - 90 % lähivaikutusalueen ja
  - 60 % toissijaisen vaikutusalueen tilantarpeen kasvusta toteutuu Kellokoskella
- Erikoistavarakauppa:
  - 30 % lähivaikutusalueen ja
  - 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 mitoitukseksi on arvioitu noin 25 % muun vähittäiskaupan tarpeesta. Lisäksi osa esimerkiksi osa keskustahakuisen erikoiskaupan mitoituksesta saattaa toteutua palveluiden muodossa. Laskelman perusteella Kellokosken vähittäiskaupan mitoitukseksi 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 suurempaankin 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 Höykännnummella, 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 suuntausprosenteilla 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 mitoitukseksi 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 enenevissä 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 ratkaisuista ja

tavoitteista esimerkiksi kaupunkikuvan suhteen, kuin varsinaisesti itse päivittäistavarakauppojen toimintaedellytysten turvaamisesta. Samaan kortteliin keskittämisen merkittävimmät hyödyt liittyvät muiden palveluiden kehittymisedellytyksiin. Kahden erillään sijaitsevan päivittäistavarakaupan yhteyteen ei todennäköisesti muodostu yhtä mittavaa muuta palvelutarjontaa kuin suurempaan, keskitettyyn palvelukeskittymään.

Uusien päivittäistavarakauppojen suunnittelussa tulisi huomioida myös ns. tilaa ja nouda –palveluiden kehittyminen. Päivittäistavarakaupassa hiljalleen yleistyvä toimintamalli on, että kuluttaja tilaa ostokset verkon kautta ja noutaa ne valmiiksi kerättynä noutopisteestä. Kellokosken kokoisessa taajamassa päivittäistavarakaupoista 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 päivittäistavarakaupan suunnittelussa.

4.3 Erikoistavarakaupan ja palveluiden kehittäminen

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

Keskustaerikoistavarakauppaa 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 ostospaikkoja. Ruukin alue vastaa tähän kehitystrendiin ja osa alueen yrityksistä saa jo nykyisin viikonloppuisin asiakkaita jopa vaikutusaluetta laajemmalta alueelta. Ruukin alueen kehittämismahdollisuudet ovat kuitenkin haasteelliset. Alueen maaperän pilaantuneisuudesta johtuen alueen kehittämiskustannukset nousevat helposti korkeiksi[19] ja investoinnista ei muodostu kannattavaa. Ruukin alueen kehittäminen, vaikka pienimuotoisestikin ilman merkittäviä investointeja erilaisten pienten toimijoiden sijaintipaikkana, voisi kuitenkin lisätä Kellokosken vetovoimaa viikonlopun viettäjien 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 päivittäistavarakaupan etumyymälöiden lisäksi myös mahdollisten asuintalojen kivijalkoihin: palveluiden toimintaedellytykset niissä ovat paremmat kuin erikoistavarakaupan.

[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.luovatampere.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. Seniorivä-estön 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. Toimialoittaiset erot voivat kuitenkin olla suuria: vähittäiskaupan tuotteista suurimmat verkkokaupan tuoteryhmät ovat viihde-elektroniikka, 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 päivittäistavarakauppojen yhteydessä on suositeltavaa asiointien keskittämisen kannalta. Todennäköisesti päivittäistavarakaupan 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 päivittäistavarakauppojen yhteyteen. Verkkokaupan noutopisteen puuttuminen lisäisi todennäköisesti asiointitarvetta Kellokosken ulkopuolella.

Tilaa vaativa kauppa

Tilaa vaativa kauppa sijoittuu yhä enenevissä määrin harvoihin ja suuriin kaupan keskittymiin. Kellokosken taajaman tai lähialueen kehittyminen jatkossa tilaa vaativan kaupan alueena ei ole todennäköistä. Rajalinnan alueelle on mahdollista sijoittua 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

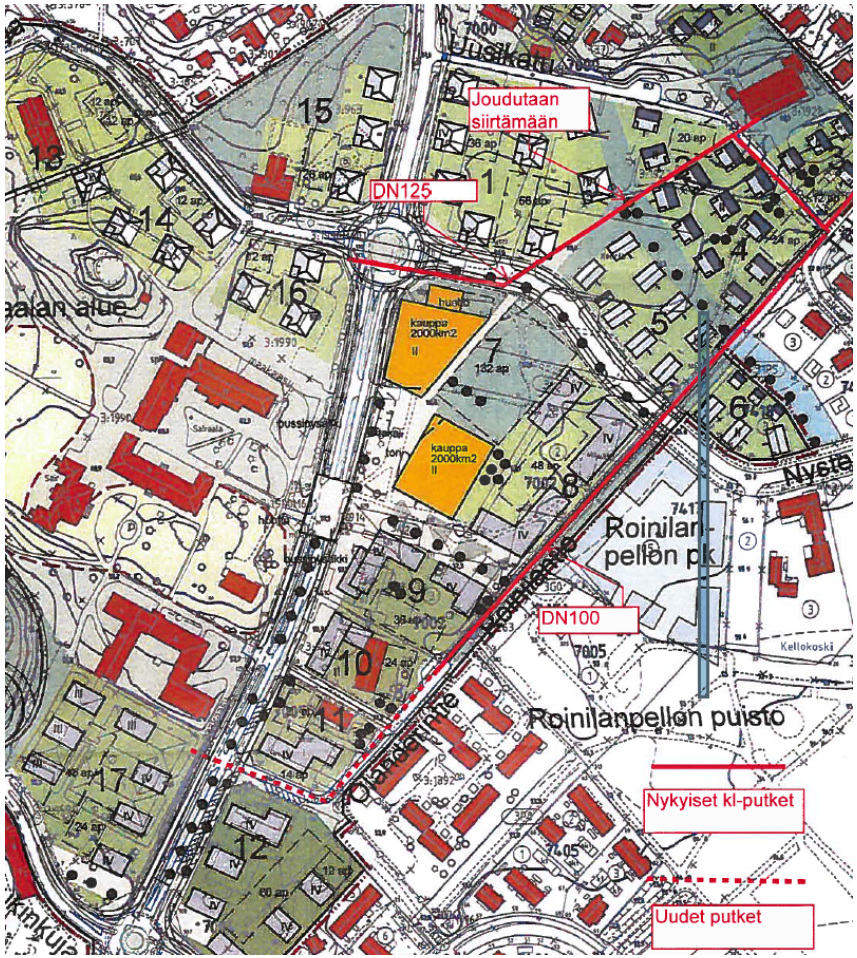
Maria Suutari-Jääskö, kaavasuunnittelija

Kulttuuriympäristöön rakentaminen

- Maakuntamuseo
  - Vaihtoehdoissa A ja B lisärakentaminen sijoittuu oikealle paikalle
  - Rakennusten arkkitehtuuri ja massoittelu tulee olla harkittua
  - Myös Vanhan valtatien 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 osa-aluemerkinnällä **sm**
    - **Mikäli kohdistuu tälle alueelle muutosta tarvitaan arkeologinen tutkimus**
    - Koska missään vaihtoehdossa ei ole esitetty muuttuvaa maankäyttöä tälle alueelle, ei ota kantaa vaihtoehtoihin

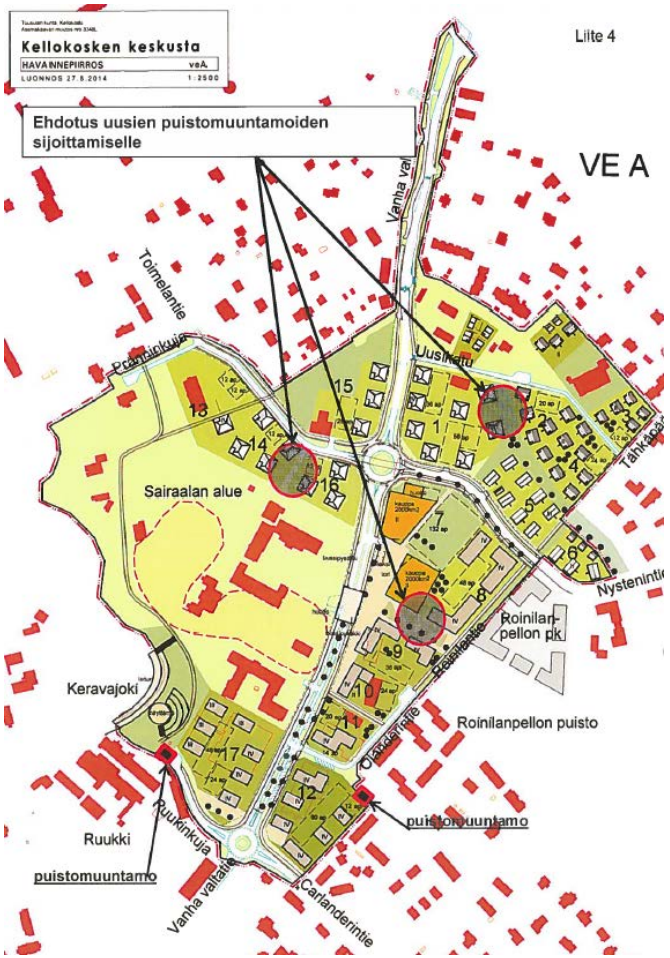
Lämpöhuolto (Fortum Power and Heat oy)

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



Caruna oy sähkönjakeluverkko

- Ehdottaa puistomuuntamoiden paikkoja
  - Vaihtoehto A-esimerkkinä



Kellokosken kehittämistoimikunta

Poimintoja Lausunnosta

- Arkkitehtuuri soveltuvaksi 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

- 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

Huomioita ja vastineita

HUS-tilakeskus

Poimintoja lausunnosta

- Tuleva asemakaavamuutos ei saisi vaikeuttaa sairaalatoimintaa, eikä suojelumääräyksillä vaikeuteta tarkoituksenmukaista käyttöä ja kehitysä
  - 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 arvokkaisiin 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
- Suojelumääräyksien luokittelusta tulee käydä erillinen neuvottelu HUSin ja museoviraston ja kunnan kesken
- SM-aluerajaus tarvitseen arkeologisen selvityksen, mikäli alueelle osoitetaan muutostoimia (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

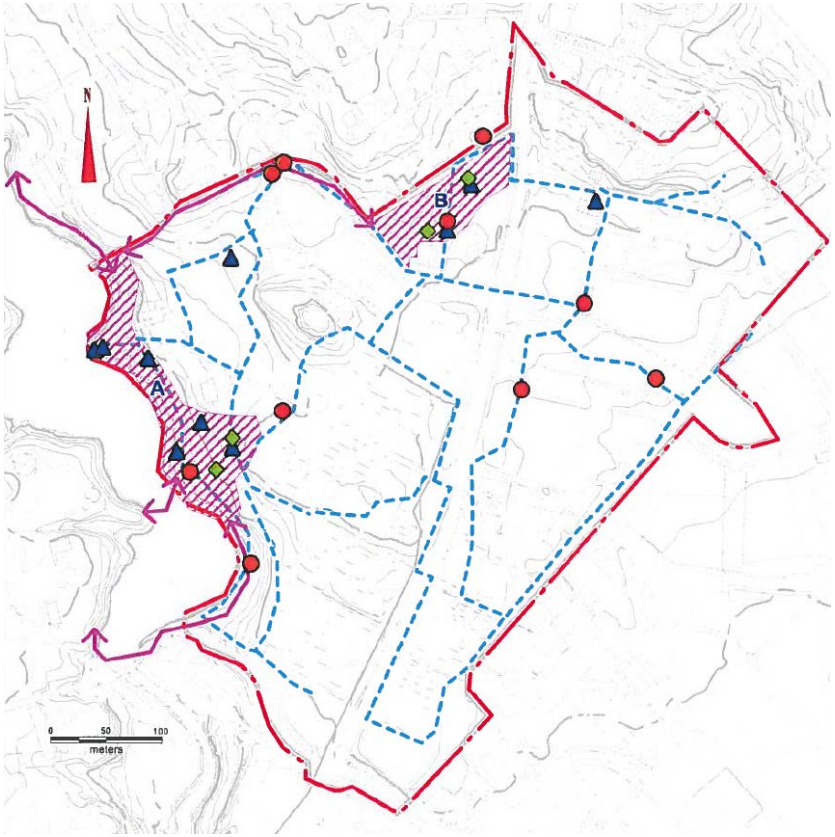
- Kiertoliittymien toteuttaminen siten, että niistä läpiajaminen on mahdollista suurella maa- ja metsätalouskalustolla
- Ruukinkujan pääte tulee suunnitella siten, että huolto- ja paikoitusajo on mahdollista konttorin ja varastosiiven tehdaskiinteistölle tätä kautta
  - Tavarantoimituksille tila liian kapea rakennusten välissä
- Kauppojen sijainti vaihtoehdoissa 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

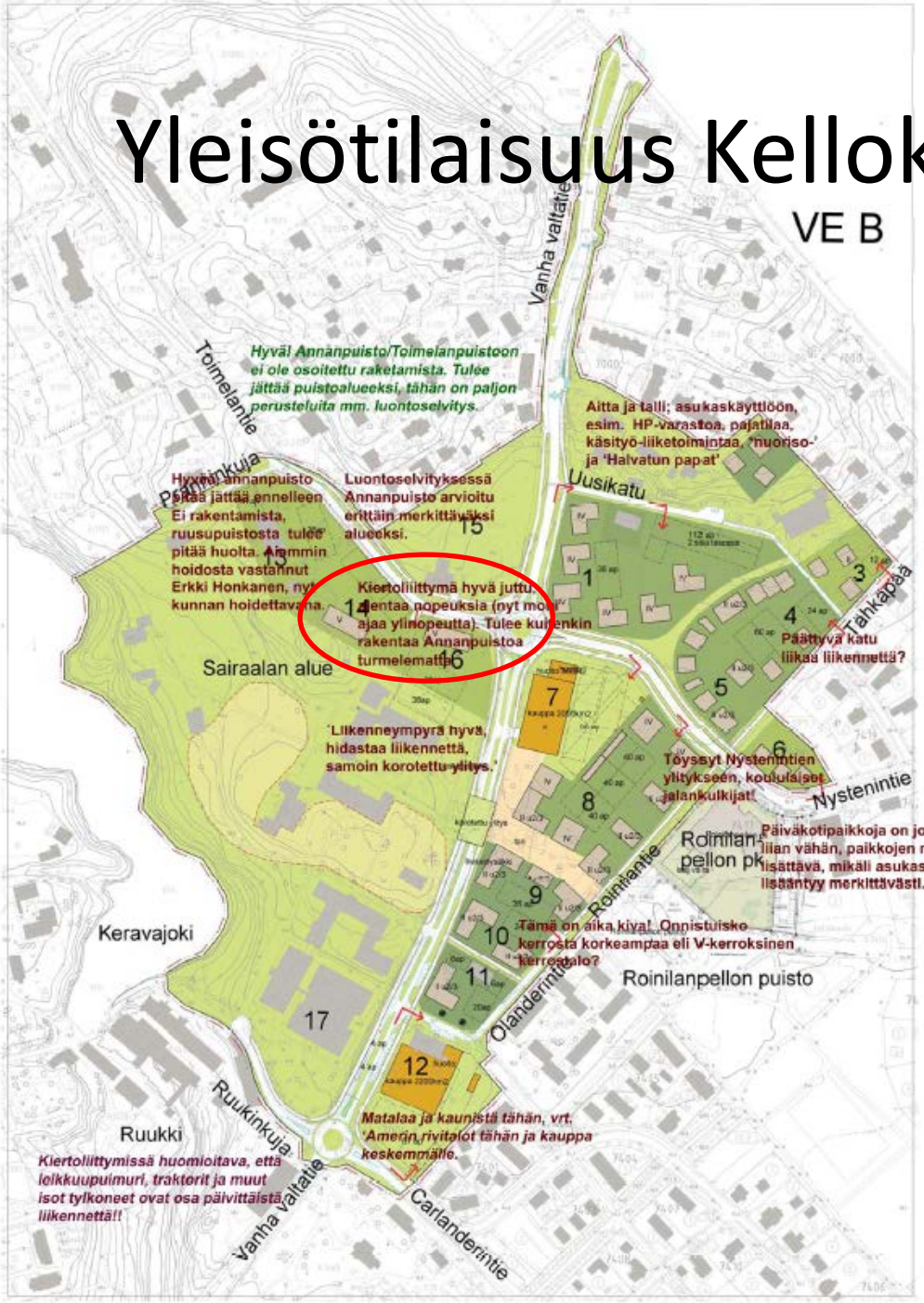
- Anna Packalenin puistossa;
  - ruusu- ja rhodopuisto
  - Arvokkaat puutu ylihoitaja Anna Packalenin ja pikkukarhujen patsaat
- Puurivit katujen varsilla

Yleisötilaisuus Kellokoskella 1.10.2014

Huomattuja kohtia

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

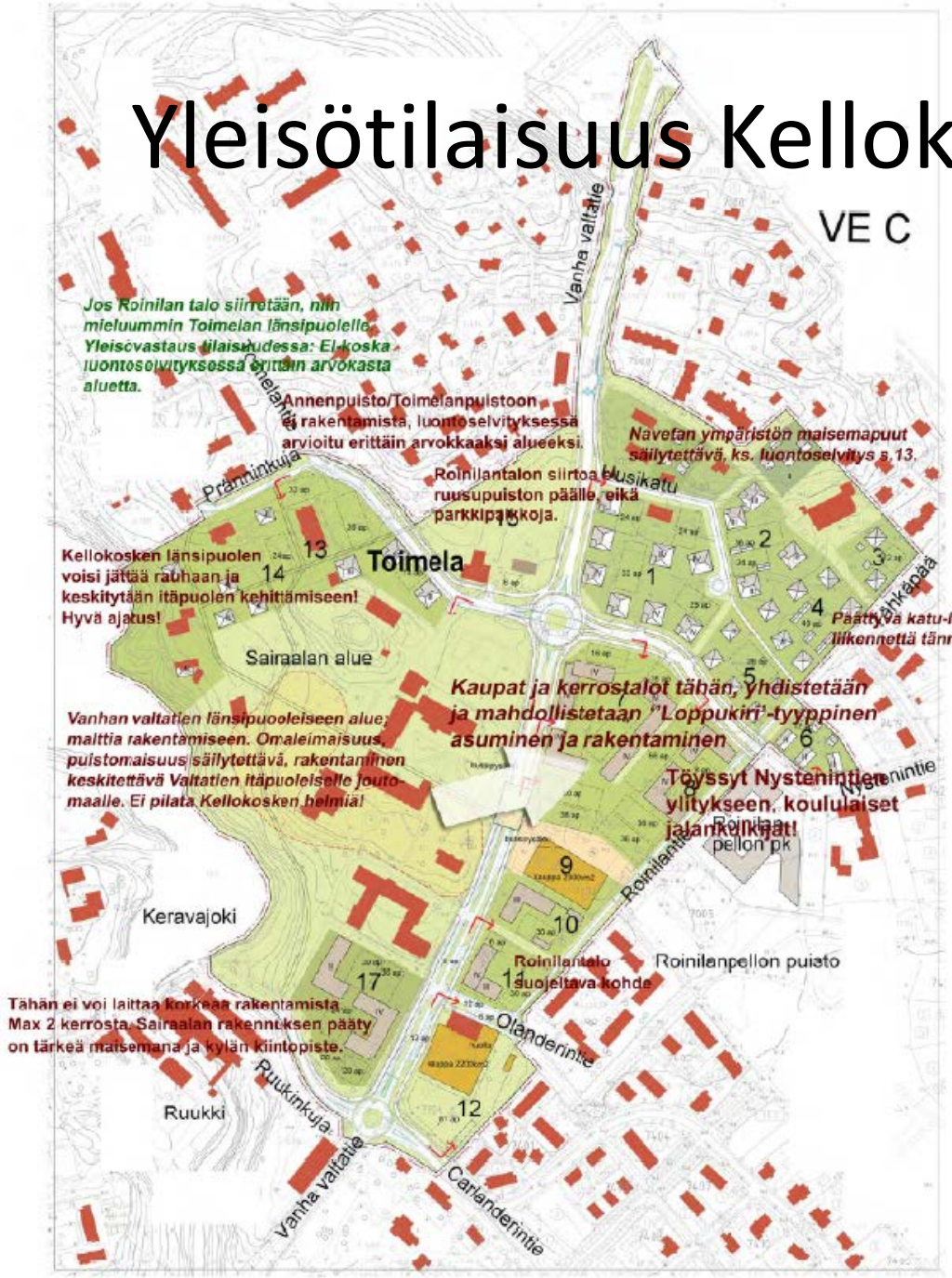
Yleisötilaisuus Kellokoskella 1.10.2014



Huomattuja kohtia

- Rakennusmassoittelua onnistuneesti ja RKY-aluetta kunnioittavasti

Yleisötilaisuus Kellokoskella 1.10.2014



Huomattuja kohtia

2016

Kellokosken keskusta

LUONNOSVAIHEEN LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ KAAVOITUKSEN VASTINEET

14.12.2016

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 kehittämistmk 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

Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksien mielipiteet 26

Raimo Niklander 27
Jukka ja Eveliina Kortelainen 27
Asunto Oy Tuusulan Kesäpäivä 28
31 kaupunginosa, kortteli 7401 tontti 5 ja 6 28
Mia Vaittinen ja Asko Honkanen 28
Asunto Oy Tuusulan Ruukinpuisto 32
c/o JPV-Isännöinti 32
Tuusula, kortteli 7401, kylä 81 Kellokoski 32
tontti 2 ja 3 32
Heidi Ikonen 34
Päivi ja Ville Aaltonen 34
Eija Arminen ja Teijo Pyykönen 35
Marja ja Rauli Kannikoski 35
Antti ja Hilkka Seppälä 36
kortteli 7002, tontti 3 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 tarkoitus osoittaa pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Vanhan valtatien 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 suunnittelualue 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 Kellokoskesta 6000 -7000 asukkaan taajamaksi. Nykyinen asukasmäärä on 4700. Osayleiskaavassa on annettu sairaala- ja ruukkialuetta koskevat rakennus- ja aluekohtaiset suojelumääräykset. Vanhan valtatien länsipuoleinen alue on kokonaisuudessaan RKY-aluetta, jolla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenne ja ympäristö on säilytettävä.

Suunnittelualueelle sijoittuva Kellokosken sairaala sijaitsee puistomaisessa ympäristössä Keravanjoen itärannalla, Kellokosken tehtaiden koillispuolella. Ruukinkartanon mailleperustettu 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. Täydentämisrakentamisen 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 valtatien itäpuolelle aivan uudenlaisen rakenteen nykyisten matalien liike- asuinrakennusten väistyessä ja korvautuessa asuinkerrostaloilla 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 toisaalle, kaavaehdotus on rajattu koskemaan Vanhan valtatien itäpuolta. RKY-alueelta ovat kaavaehdotuksessa mukana Annanpuiston alue ja sairaala-alueen koillinen osa, jossa on liikenteellisesti kaavaan tarvittavaa aluetta.

Suojelumerkintöjä käytetää 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 kuntanaapuruuden näkökulmasta ole erityistä syytä asettaa laadittuja maankäyttövaihtoehtoja paremmuusjärjestykseen. Keskustarakentamisen 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 maankäyttövaihtoehdoista.

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. Vauriotilanteissa 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 käyttöiältään 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 kokonaispintaala 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 muinaisjäännös, joka on ruukinkartanonpaikka **Kellokoski Mariefors** (*mj. rek. nro 1000014716*). Vanhimmat tiedot ruukista ovat 1700-luvulta. Asemakaavaan muinaisjäännös tulee merkitä pisteviivarajauksella sen nykyisin tunnettujen rajojen mukaisesti osa-aluemerkinnällä **sm**.

Muinaisjäännöksiin 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 muinaisjäännösten sijainnista karttaliitteineen ovat nähtävissä Museoviraston kotisivuilla osoitteessa: http://kulttuuriymparisto.nba.fi
Muinaisjäännösrekisterin paikkatietoja voi ladata lisäksi latauspalvelusta http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen
Koska muinaisjäännöksen 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:***
> *Muinaisjäännöstä 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 valtatien 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 valtatien 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 kehittämistmk

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

Kaavamerkinnöillä ohjataan rakennuksen muotoa tähän tapaan:

Vanhan valtatien 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 asuinkorttelina.

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.

Kaupan rakennuksille on asetettu vaatimuksia sen laadulle asemakaavaehdotuksessa:

Kaava-aluetta on ehdotusvaiheessa pienennetty, osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa 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 aboretumia 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 väylästölle 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 valtatien 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 ylity ja liikenteen sujuvuus ei vaarannu maankäytön lisääntymisestä. Kiertoliittymien rakentaminen parantaa liittymien välityskykyä erityisesti sivusuunnissa eikä jonoutumista 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) mukaisiin rakennetusta ympäristöstä löytyviin rakennuksiin. Uusia nimiä ovat; Korjauspajankuja, Navettapolku, Tallipolku, Puuverstaspolku, 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 asukkaitten 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 kulttuurihistoriaaltaan erilaisia rakennuksia, joten toisessa rakennuksessa voi olla tärkeä suojella ulkokuorta ja toisessa myös siätiloja. Nämä suojelutarpeet tulee kaavassa selvittää rakennuskohtaisesti, 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 esitetyssä 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-aluetta on ehdotusvaiheessa pienennetty, osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa 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 toteutussuunnittelussa 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.

Kaava-alueen maaperä on rakennettavuudeltaan haastava pohjaolosuhteiden vuoksi. Alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiksi on arvioitu noin 4 miljoonaa euroa. Alustava kustannusarvio on tehty kaavavaihtoehdosta A.

Kustannusarvio sisältää molemmat kiertoliittymät, Vanhan valtatien rakentamisen kaduksi välillä Carlanderintie/Ruukinkuja–Nystenintie. Kustannusarvio sisältää myös kadun saneerauksen välillä Nystenintie/Toimelantie–Linjatie sekä ko. alueella kevytväylän rakentamisen puuttuvilta osilta. Kustannusarvioon sisältyy muiden kaavassa esitettyjen nykyisten katujen saneeraus tai uusien katuyhteyksien rakentaminen.

Kustannusarviosta puuttuvat torialueiden ja puistojen sekä mahdollisten hulevesien tasaamisen rakenteet.

Kaavaluonnoksien A- ja C- vaihtoehdoissa esitetään rakentamista myös Annanpuiston alueelle. Ruusupuistossa ja alppiruusupuistossa kasvaa erikoista kasvillisuutta mm. erittäin harvinainen riippaomenapuu sekä kymmeniä ruusu- ja alppiruusulajikkeita. Puistossa on tehty viime aikoina kunnostustöitä ainutlaatuisen kokonaisuuden säilyttämiseksi. Annanpuisto tulee kokonaisuudessaan tai ainakin ruusupuiston ja alppiruusupuiston osalta säilyttää rakentamisen ulkopuolella.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alue ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitoksen käytössä olevilla pohjavesialueilla. Vesilaitoksen mittausasema sijaitsee kaava-alueen tuntumassa lähellä Toimelantien ja Pränninkujan risteystä.

Tuusulan seudun vesilaitoksella ei ole huomautettavaa kaavan johdosta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Uudenmaan liitto

Tuusulan kunta on pyytänyt lausuntoa otsikossa mainitusta kaavasta.

Ilmoittaisin, että emme anna lausuntoa. Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava. Jos kuitenkin katsotte, että lausunto olisi tarpeellinen asemakaavan jatkokäsittelyissä, pyytäisin ilmoittamaan siitä minulle.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole huomautettavaa Kellokosken keskustan asemakaavan muutosluonnoksiin.

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 valtatien itäpuolella olevien rakennusten, joiden säilyminen on kylän kannalta on merkityksellistä (liite 3 rakennussuojelumerkinnät). RKY alueen kaikki merkinnät on muutettu **sr-**merkinnöiksi (sr-2, sr-3, sr-46) sekä muinaismuistokohde SM-alueeksi. Vanhan valtatien 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 käsitellään niitä koskevissa tulevissa kaavoissa.
Vanhan valtatien 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 arvotettu *erittäin arvokkaaksi* ympäristöksi (liitekartta k7). Luontoselvitys pohjautuu alueen kulttuuriperäiseen kasvilajistoon, linnustoselvitykseen 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 hoidettu 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 luo-rajauksilla.

Kaavaehdotusvaiheessa tulee lisäksi selvittää Vanhan Valtatien lisääntyvä liikennemäärä-kuormitus 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-aluetta 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 valtatien 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 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 ylity ja liikenteen sujuvuus ei vaarannu maankäytön lisääntymisestä. Kiertoliittymien rakentaminen parantaa liittymien välityskykyä erityisesti sivusuunnissa eikä jonoutumista liittymissä tapahdu.

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

Vanhan valtatien 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 metsätalouskalustolla (traktorit kylvö- ja muokkauskoneineen, leikkuupuimurit, metsäkoneiden kuljetuslavetit jne).

Tien ylityksissä eli suojateiden sijoittelussa on huomioitava luonnolliset, runsaasti käytetyt 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 kivijalkaliiketilojen (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 valtatien 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-aluetta on pienennetty, joten osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa kaavoissa. Luonnoksessa olleet korttelialueet 12 ja 17 eivät ole piennetyllä 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 liikkennejärjestely vaikuttaa toimivalta. Nystenintien ylittävän Roinilantien kevyenliikenteenväylän kohdalle tarvinnee 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 pihoille 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 sivukäytävätalon.

Kortteli 16 tulee jättää rakentamatta.

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

Kaavoituksen vastine:
Korttelialuetta (luonnoksessa 1,2,3,4,5,6) Nystenintien ja Vanhan valtatien 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 saalistusaluetta(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-aluetta on pienennetty, joten osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa kaavoissa. Pränninkujan alue jää kaavaehdotuksen aluerajauksen ulkopuolelle.
Kaavalla tavoitellaan pitkän aikavälin muutosta, jossa kauppojen sijainti asukasmäärän kasvun myötä sijoittuisi pohjoisemmas Nystenintien ja Vanhan valtatien liitoskohtaan. 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 metsätalouskalustolla (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 valtatien 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. HUSkuntayhtymä 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 mielipiteessään 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-kuntayhtyn1ä on esittänyt jo aikaisemmin, että se pitää alueen rakennusten sisätilojen suojelua asemakaavan keinoin mahdottomana. HUS-kuntayhtymä pitää myös sairaala-alueelle esitettyä SM-alue — rajausta (muinaismuistoalue) kohtuuttoman laajana ja kiinteistön omistajaa raskaasti rasittavana rnääräyksinä.

Luonnosvaihtoehdoissa Aja *C* esitetään mahdollisuutta lisärakentamiseen sairaala-alueella. HUSkuntayhtymä 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 hiljentämiseksi, ja siten liikenneturvallisuuden selkeäksi parantamiseksi.

Roinilan alueen koululaiset ja muutkin alueella liikkuvat pääsevät ylittämään Vanhan valtatien nykyisin useasta kohtaa, joten tulevat suojatiet tulee suunnitella ja asemoida siten, ettei tule houkutuksia 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 keskusmaisuus.

Kauppojen sijainti vaihtoehdossa A on paras niiden sijoittuessa tulevan Nystenintien varteen. Samalla kadulla tulee sijaitsemaan myös uusi Roinilan päiväkoti, 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-aluetta on pienennetty, joten osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa kaavoissa.*
> *Kaavalla tavoitellaan pitkän aikavälin muutosta, jossa kauppojen sijainti asukasmäärän kasvun myötä sijoittuisi pohjoisemmas Nystenintien ja Vanhan valtatien 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 korteleissa 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 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 korttelissa on edellytyksiä erikoiskaupalle, samoin vastaanottokeskuksen paikalla toteutuessaan edes osittain muuna kuin sairaalan rakennuksena.

Lisätiedot: nuorisotyönpäällikkö 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

Kellokosken keskustan asemakaavan muutos-luonnoksien mielipiteet

*****

1. Paras ensivaikutelma Kellokoskelle tultaessa 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 pohjakerroksiin.

*****

Ohessa palautteemme. Vahvistattehan ystävällisesti vastaanottaneenne ja kirjanneenne palautteemme.

Ostimme Tuusulalta omakotitalotontin Tähkäpää tieltä vuonna 2012. Isona vaikuttimena tontin ostoon oli lapsiperheelle rauhallinen päättyvä 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 vaihtoehdon A mukainen ratkaisu, jossa kaupan palvelut ovat nivottu lähekkäin, tuntuu toimivimmalta. Ny-

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

Yli 2-kerroksisten rakennusten osalta lienee mielekkäämpää sijoittelu, joka ei tule suoraan omakotitalotonttien viereen, sallien 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 Tähkäpääntieltä. Y-kortteliin sallitaan ajoyhteys Tähkäpääntieltä 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, poispäin omakotialueista.

Asunto Oy Tuusulan Kesäpäivä

31 kaupunginosa, kortteli 7401 tontti 5 ja 6

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-aluetta on pienennetty, joten osa kommenteista käsitellään niitä koskevissa tulevissa kaavoissa.
Kaavalla tavoitellaan pitkän aikavälin muutosta, jossa kauppojen sijainti asukasmäärän kasvun myötä sijoittuisi pohjoisemmas Nystenintien ja Vanhan valtatien liitoskohtaan.

*****

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 Kello-

kosken 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 katujulkisivuissa 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 valtatien 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 viheraluestrategian 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 aboretumia 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 pysäköintipaikat on suojattu katunäkymästä vain puurivillä ja tämän suojan poistaminen toisi Vanhan Valtatien varteen lisää asfalttikenttää näkösälle. Rantaan suunniteltu kevyen liikenteen 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 valtatien 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 pysäköintialueiksi tuhoamatta valtakunnallisesti merkittävää kohdetta. Tämä huoli kannattaa esittää eteenpäin myös HUS:lle tulevissa neuvotteluissa.

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 Valtatien 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.

Asunto Oy Tuusulan Ruukinpuisto

c/o JPV-Isännöinti

Tuusula, kortteli 7401, kylä 81 Kellokoski

tontti 2 ja 3

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 kauppaa 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 siedettävin vaihtoehto.
- **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 Järvenpäähän tai Espoon keskustaan.

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 kauppatontin sisäänajo tulee autokatoksen viereen!
VE C

VE B erilliset kauppa-alueet liian kaukana toisisitaan

VE C kerrostalo uppoavat paremmin maisemaan kuin A:ssa

Eteläisen liikenneympyrän kevyenliikenteen järjestelyt?
- ehdottomasti alikulut ympyrän alta kuten pohjoisempaan käsittääkseni on piirretty sekä Vanhan valtatien suuntaisesti että Carlanderintieltä Ruukinkujalle.

Kaavoituksen vastine:

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

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

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

Asukasmäärän lisäys tämän kaava-alueen toteutuessa on laskennallisesti 500 asukasta, joista asuinliike- ja asuinkerrostalokortteleissa (AL ja AK)on noin 300 asukasta ja pienkerrostalo- 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 kerrosalan pinta-alasta saa 2/3 käyttää asumisen kerrosalaksi. AL-korttelissa on sallittu 5 kerrosta, jossa (2/3) ilmoittaa ylimmänkerroksessa sallittavan kerrosalaan luettavan tilan.

Alustavien tutkimusten mukaan alikulut eivät ole kyseisissä paikoissa savisessa 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.

*****

Vähän jälkijunassa asiaan tutustuneena, haluaisin, että keskustan suunnitelmat ulotettaisiin koskemaan myös Vanhan Valtatien, Koulutien ja Kirvesmiehentien 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 tultaessa 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 vaarallisuudesta. Rajalinnan alueen liikenneturvallisuuden parantuessa ja keskusalueen liikenneympyräsuunnitelmien vuoksi tuntuisi oudolta, jos tämä kiistatta vaarallinen risteys Kellokoskella jätettäisiin tästä väliltä 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.

*****

Muutamia kommentteja kaavoitussuunnitelmiin:

Vaihtoehto Bssä on suunniteltu kulkua uusille asuinrakennuksille Tähkäpään kautta. Koemme tämän kohtuuttomana liikennemäärän kasvuna kadulla, joka on päättyvä tie ja pientalokortteli. Olemme hyvin pettyneitä, jos tällä hetkellä yhdeksän taloa kattava kotikatumme 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.

*****

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.

*****

Asumme Kellokosken Roinilantiellä (*****), aivan kaavamuutosalueen rajanaapurina. Kun soitin kaavasuunnnittelijalle kysyäkseni tarkemmin kaavasta, niin paljastui, että meille ei ole suunniteltu tieyhteyttä pihastamme. Asumme paritalossa, joka on viralliseti 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 lä-pi. 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 asi-asta teille palautetta ja tietävätkö he edes tästä tieasiasta, joka sattumalta meillekin pal-jastui, 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 ***** paritalon eteläpään pihalle kiinteistön ***** kautta ajo-yhteysmerkinnällä alueelle jäävän Y-korttelialueen koillisreunasta.*

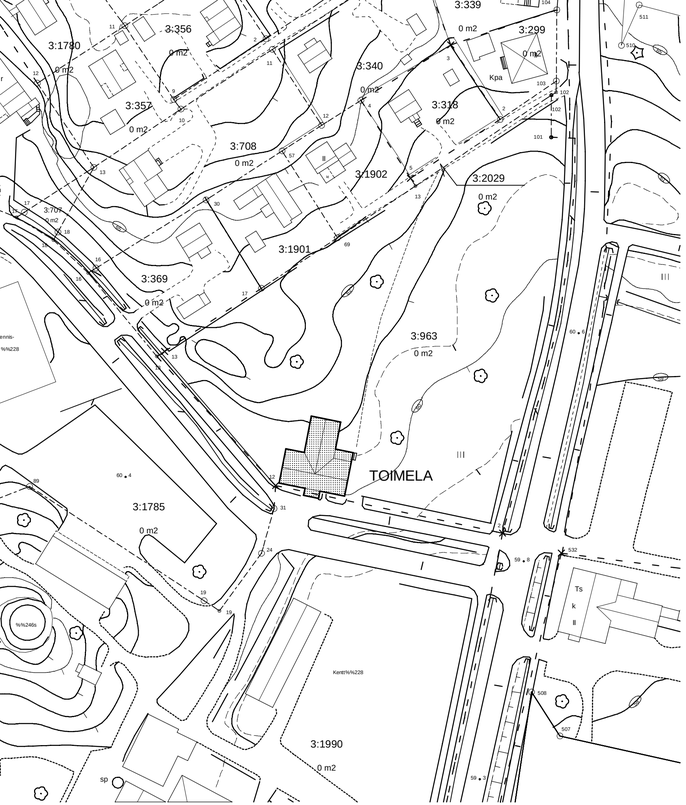
***

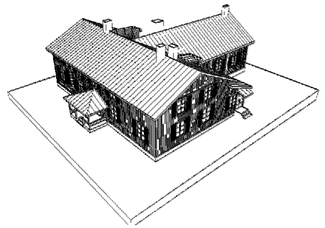
Esitetyistä vaihtoehdoista Vaihtoehto A on kehityskelpoisin erityisesti keskeisimpien kortteleiden osalta. Siinä Kellokosken keskustaan muodostuu selkeä kaupallinen keskus, jota tukee muiden ydinkeskustan kortteleiden riittävän tehokas rakentaminen. Muut vaihtoeh-dot (B ja C) hajauttavat kaupallisia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

Nykyisen asemakaavan mukaiselle omistamalleni tontille ***** olisi sopiva tonttitehokkuus n. e=0,6. Keskustakortteleissa tulisi sallia myös viisikerroksiset rakennukset. Kellokosken keskustan alueella ainoa toteutuskelpoinen ratkaisu autopaikoitukselle on maa päälliset autopaikat. Rakennusten massoittelua, harjansuuntia ja arkkitehtonisia yksityiskohtia ei tule sitoa asemakaavassa liian tarkasti, sillä tällöin vaarana on asemakaavan nopeampi vanhentuminen jos hankkeet eivät lähde heti liikkeelle. Riittävän väljillä asemakaavamääräyksillä turvataan erilaisten vaihtoehtoisten hankkeiden rakentumismahdol-lisuudet tulevien vuosien aikana. Liike- ja toimistotiloja tulee sallia rakennusten ensim-mäisiin kerroksiin, mutta niiden maksimi- tai minimipinta-aloja ei tule määrätä. Kadun-varsipaikoitusta Vanhan Valtatien varrella tulee sallia myös torialueen ja kaupallisen kes-kittymän välittömässä läheisyydessä. Kerrostalojen maantasokerrosten liiketiloille tulee voida sijoittaa asiakasautopaikkoja niiden eteen kadun varteen/torialueen yhteyteen.

Kaavoituksen vastine:

*Keskustan toria ympäröivissä kortteleissa on tavoitteena korkeaan 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 korttelı ***** rajautuu pienentyneeseen kaava-alueeseen, sen kaavoittaminen on ajankohtaista myöhemmässä vaiheessa. Olemassa olevat rakennukset mahdollistavat aluksi kyläkeskuksen muodostumisen tavoitteet.*





TOIMELA

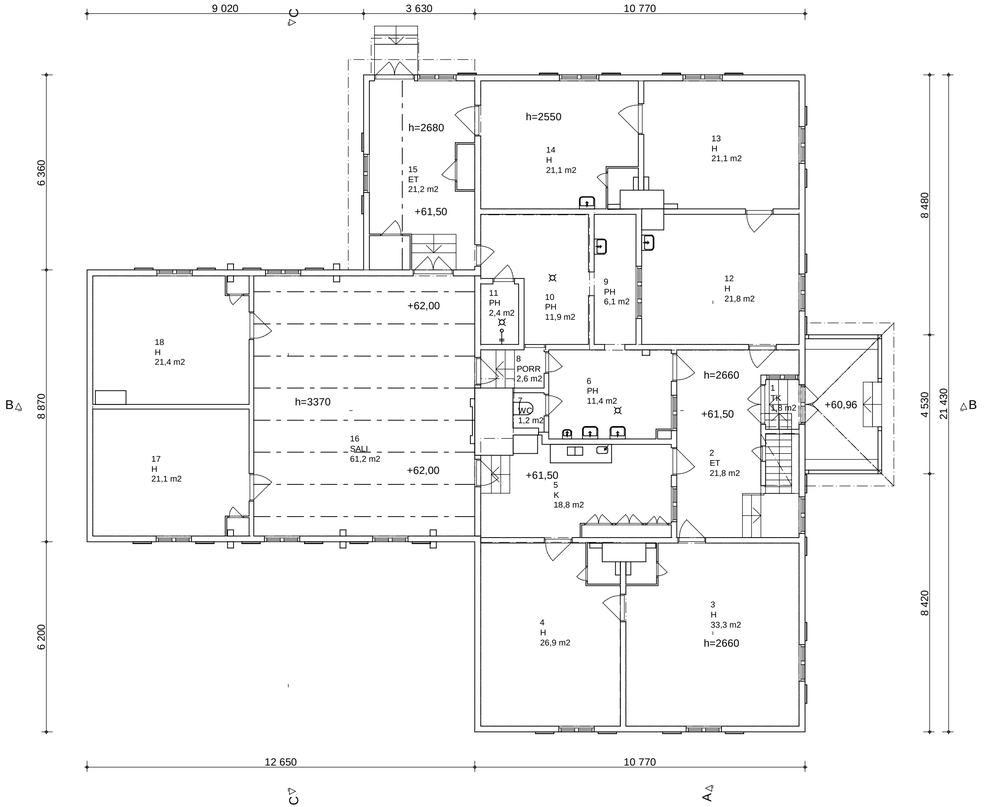
P 1

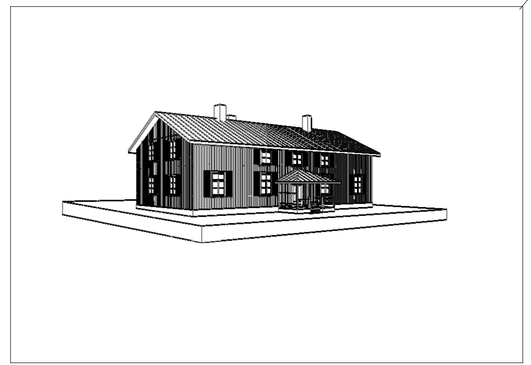
K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Kellokoski		3:963	

Rakennustoimenpide	Piirustuslaji	Juokseva n:o
MITTAUSPIIRUSTUS	PÄÄPIIRUSTUS	

Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI	ASEMAPIIRUSTUS 1 : 1000	1:100

Suunnittelijan nimi, pätevyys ja alkekirjoitus	Suunnittelualla, työn numero ja piirustuksen numero	Muutos
Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-27903070 4.4.2005	**ARK** -	

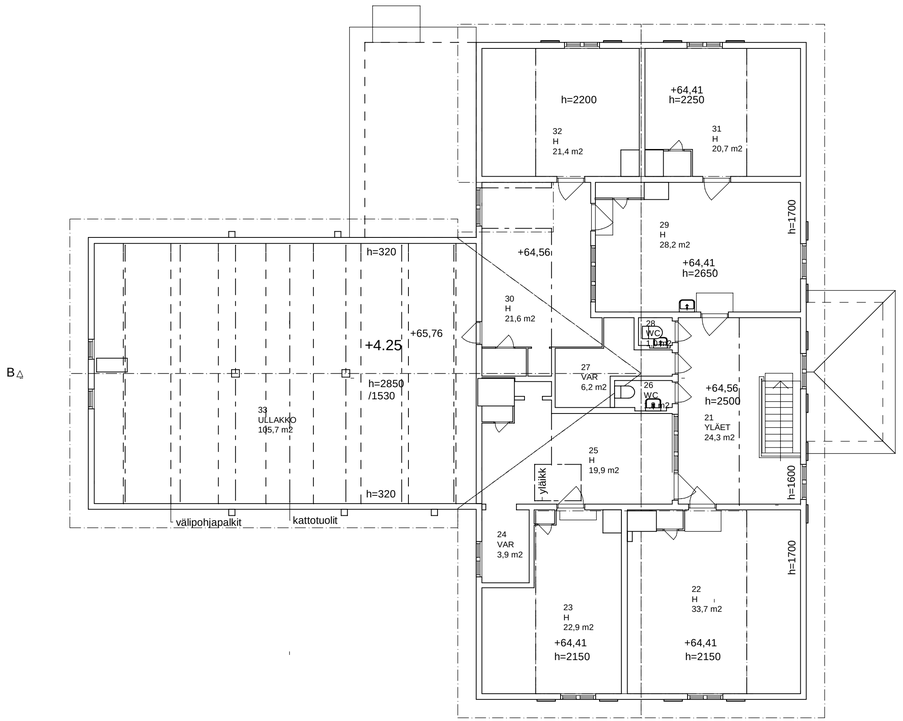


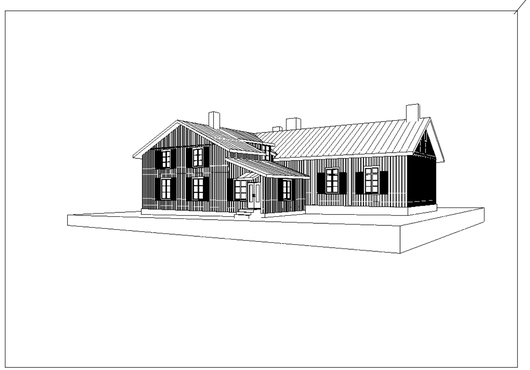


TOIMELA

P 2

K.osa/Kylä / Kortteli/Tila / Tontti/Rn:o Kellokoski 3:963	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennustarkastuspiste MITTAUSPIIRUSTUS	Piirustuslaji / Juokseva n:o PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI	Piirustuksen sisältö / Mittakaavat 1. KERROS POHJAPIIRUSTUS 1:100
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus **Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen** Torpantie 7A, 04430 JARVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-279030703 4.4.2005	Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero / Muutos **ARK** -



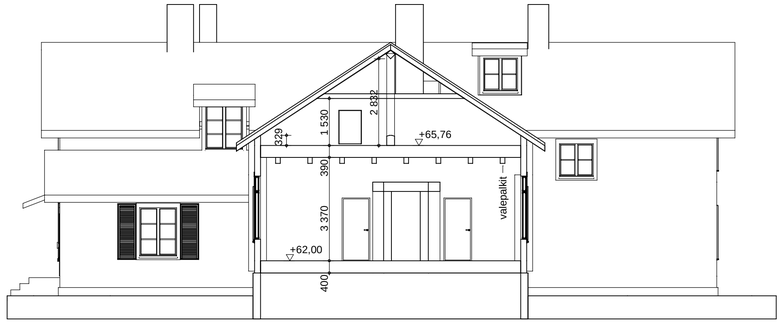


TOIMELA

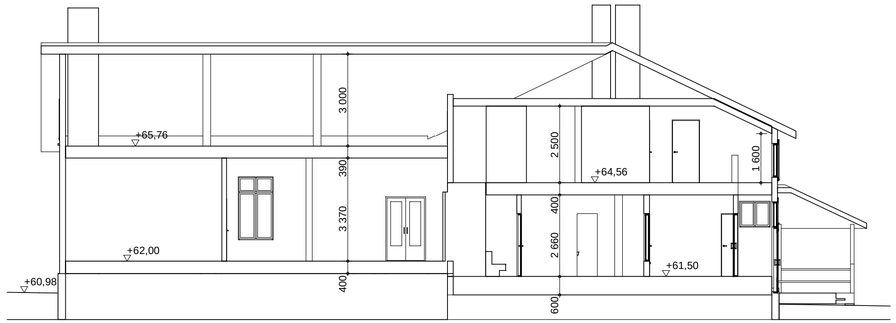
P 3

K.osa/Kylä / Kortteli/Tila / Tontti/Rn:o: Kellokoski 3:963		Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennuspaikan omistaja: MITTAUSPIIRUSTUS	Piirustustaja: PÄÄPIIRUSTUS	Juoksevia 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: 09-279030 4.4.2005	Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero: **ARK** -	Muutos

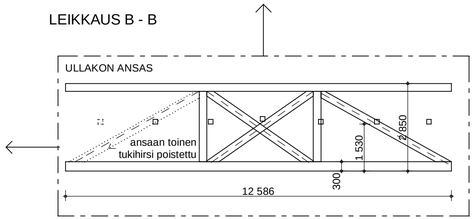
LEIKKAUS A - A

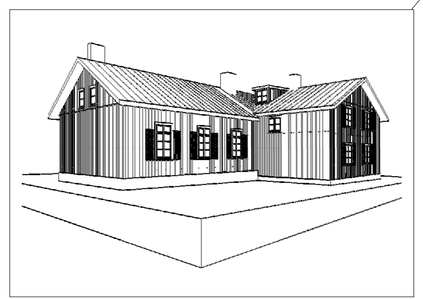


LEIKKAUS C - C



LEIKKAUS B - B

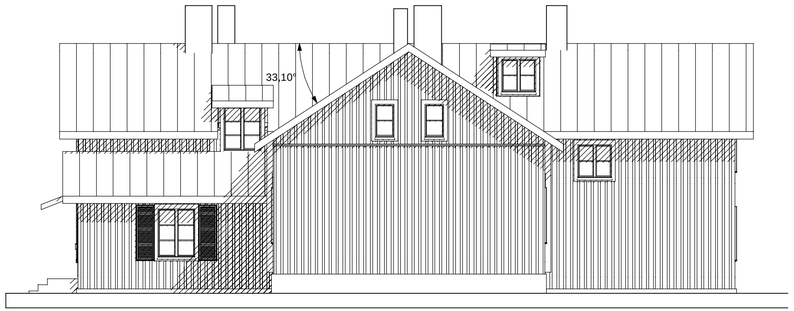




TOIMELA

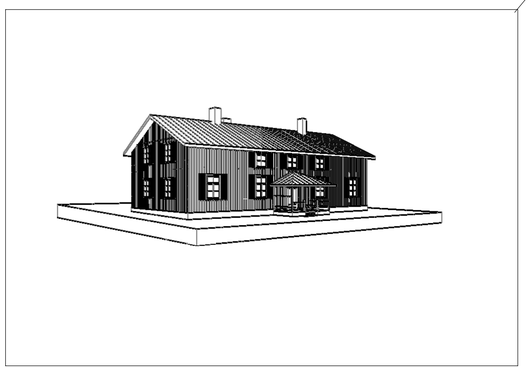
P 4

K.osa/Kylä / Kortteli/Tila / Tontti/Rn:o Kellokoski 3:963	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide MITTAUSPIIRUSTUS	Piirustustaja / Juokseva n:o PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI	Piirustuksen sisältö / Mittakaavat LEIKKAUKSET A-A , B-B JA C-C 1:100
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus **Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen** Torpantie 7A, 04430 JARVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-279030704.4.2005	Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero / Muutos **ARK** -



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

P 5

K.osa/Kylä: Kellokoski; Kortteli/Tila; Tontti/Rn:o: 3:963	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennuspaikkaosoite: MITTAUSPIIRUSTUS	Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; Juokseva n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite: TOIMELA TOIMELANTIE KELLOKOSKI	Piirustuksen sisältö: JULKISIVUT; Mittakaavat: 1:100
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus: **Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen** Torpantie 7A, 04430 JÄRVENPÄÄ Puh: 09-286396, Fax: 09-279030 4.4.2005	Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero: **ARK** -; Muutos