

Rajalinnan työpaikka-alue II

Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä kaa-voituksen vastineet

Kellokosken kehittämistoimikunta

Kellokosken kehittämistoimikunta pitää tärkeänä, että Kellokosken työpaikkarakentamisen lisäämiseen tähtäävä kaava etenee jatkossa nopeasti. Toimikunta korostaa lisäksi, että tontteja myytäessä tulee kiinnittää erityistä huomiota Pohjoisväylän varteen tulevien toimijoiden rakentamisen laatuun sekä toiminnan soveltuvuuteen näkyvälle paikalle.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaisa Nousiainen

Ei huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Me Kellokoskelaiset ry

Kiertoliittymä

Uusi liittymä Alatalontieltä ja erityisesti toteutettuna kiertoliittymänä Pohjoisväylälle parantaa liikenneturvallisuutta ja helpottaa erityisesti kulkua myös Rajalinnantieltä Vanhalle Valtatielle/Pohjoisväylälle. Nykyinen liittymä huonolla näkyvyydellä ja lievällä nousulla Pohjoisväylälle on erinomaisen vaarallinen ja hankala, sillä risteys on vilkkaasti liikennöity pitkälti ns. kylmän aseman takia ja Pohjoisväylää kulkevat eivät tunnista taajamamerkkiä 50km/h nopeusrajoitukseksi.

Lisää työpaikka-aluetta ja teollisuutta

Työpaikat ovat tarpeen. Toivottavasti uusien hallien rakentamisessa myös huomioidaan se, että ne tulevat muodostamaan Kellokosken käyntikortin ja etupihan. Jos ei muutoin, niin kasvillisuudella rajaamalla eli seudulle tyypillisiä kuusi-rivejä kasvattamalla..

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Tekninen lautakunta

Rajalinnan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta on suunniteltu tiiviissä ja hyvässä yhteistyössä kunnallistekniikan kanssa. Katualueiden mitoitus tarpeellisine lumitiloineen sekä varaus kiertoliittymälle on huomioitu kaavassa. Samoin tarvittavat kunnallistekniikan johtojen tarvitsemat rasitealueet on huomioitu.

Rajalinnan työpaikka-alue II

Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä kaa-voituksen vastineet

Kaavatyön aikana on ELY:n toimesta suunniteltu Mt1456 Vähänummi-Kellokoski välille Pohjoisväylän varteen, sen itäpuolelle kevyen liikenteen väylää. Kevyen liikenteen väylä ja sen varteen kevyen liikenteen väylän itäpuolelle suunniteltu Fortum Power and Heatin kaukolämpölinja tullaan toteuttamaan ELY:n ja Fortum Power and Heatin yhteishankkeena kesän 2014 aikana. Kaukolämpölinjan sijoituksessa on huomioitu tuleva kiertoliittymä Alatalontien, Pohjoisväylän ja Nummimetsäntien liittymään.

Kunnallistekniikan rakentaminen on routivilla savimailla, kuten Rajalinnan alueella, kalliimpaa kuin hyvän rakennettavuuden alueella. Kunnallistekniikan rakennuskustannuksiksi on arvioitu 900 000 €.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Lausuntonaan asiasta Keski-Uudenmaan ympäristökeskus haluaa kiinnittää huomiota korttelin 7438 (TY-13) ja viereisen pientaloasutuksen läheisyyteen. Kaavamerkintä TY-13 sallii teollisuusrakennusten sijoittumisen alueelle ja edellyttää samalla ettei toiminnasta saa aiheutua haittaa lähialueen asukkaille. Korttelin etelä- ja itäpuolella sijaitsee pientaloasuntoja lähimmillään noin 20 metrin etäisyydellä rajasta. Kaavassa edellytetty korttelin suojaus aitaamalla toimii lähinnä näköesteenä. Toiminnan haittattomuuden edellytys on osoittautunut monessa aiemmassa kaavassa riittämättömäksi torjumaan haitallista toimintaan. Raja haitallisen ja haitattoman toiminnan määrittelylle on jäänyt viimekädessä ympäristöviranomaisille monesti jo vuosia jatkuneiden asukasvalitusten jälkeen. Mahdolliset valvontatoimenpiteet tällaisissa tapauksissa ovat hitaita ja osin tehoittomia asukkaiden kokemaan haittaan nähden (mm. koneiden käytöstä, lastauksesta ja ulkovarastoinnista aiheutuva hetkittäinen tai jaksollinen melu). Teollisen toiminnan haittattomuus tulee kaavassa varmistaa riittävällä suojaetäisyyksillä. Ympäristökeskus esittää että kyseistä teollisuusaluetta supistetaan kaakkoisreunasta ja asutuksen ja kyseisen kortteleiden väliin jätetään laaja suojavyöhyke. Toisena vaihtona tulisi harkita korttelin käyttötarkoituksen muuttamista esim. liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kaavoituksen vastine: Lähialueen asukkaat eivät ole esittäneet vastustusta alueen kaavoittamiselle. Epävirallisten yhteydenottojen perusteella asia on päinvastoin. On ymmärrettävää, että työpaikka-alueen toiminnan luvanmukaisuuden valvonta on vaikea tehtävä. Riippumatta siitä, asetetaanko asemakaavassa mitattavia suureita, joita valvottaisiin, erimielisyyksiltä ei voida välttyä, mikäli toiminta voi olla häiritsevää. Samaan tapaan, mikäli suojaetäisyyttä jätettäisiin aiempaa enemmän, joku saattaisi silti nähdä etäisyyden olevan

Rajalinnan työpaikka-alue II

Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä kaa-voituksen vastineet

riittämätön. Ympäristölupia harkittaessa asiaan tulee kiinnittää huomiota. Teollisuusaluetta ei supisteta eikä esitettyä suurempaa kaavallista suojavyöhykettä ole tarpeen jättää. Kaavoitus pyrkii tehokkaaseen maankäyttöön. Lisäksi on huomioitava, että asemakaava on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja että Alatalontien varteen merkitty haja-asuminen on väistävä maankäytön muoto – Alatalontien varsi on merkitty osayleiskaavassa uudeksi teollisuustoimintojen alueeksi. Rakentamisen ja toiminnan laadukkuuden arviointi voidaan toteuttaa tontinluovutuksen ja rakennuslupaprosessin yhteydessä. Lisäksi KTY- kaavamerkinnän osoittaminen osaan kortteleista Pohjoisväylän näkymäalueelle, voidaan katsoa laadukasta rakentamista puskurivyöhykkeelle edistävänä ratkaisuna.

Ikäihmisten neuvosto

Ei huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Gasum Oy

Asemakaava-alueella ei ole Gasumin maakaasuputkistoa, joten emme anna lausuntoa. Alueella sen sijaan on Fortum Power & Heatin maakaasun jakeluputkistoa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy

Sähkönjakeluverkosto

Luonnosvaiheessa esitetyt johtoaluemerkinnät on huomioitu kaavassa, sekä muuntamoille on tehty esitettyjä aluevarauksia.

Mikäli kaavan toteuttamiseksi on tarpeellista muuttaa johdon sijoitusta tai korvata se toisella rakenteella tulee siitä neuvotella kanssamme riittävän ajoissa, vähintään kolme kuukautta ennen toivottua toteutusajankohtaa. Muutokset voidaan toteuttaa, mikäli tarvittavat maankäyttöön liittyvät sopimukset saadaan tehtyä ja muutoksiin liittyvistä kustannusten jaosta sovittua tilaajan kanssa. Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Tuusula-Seura

Rajalinnan työpaikka-alue II

Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoituksen vastineet

Tuusula-Seura on paneutunut sekä Rajalinnan työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavamuutosuunnitelmaan että sen valmisteluvaiheessa annettuihin lausuntoihin ja niiden vastineisiin. Huoli siitä, että Rajalinnan työpaikka-alueen kauppakeskittymät näivettäisivät Kellokosken nykyisen keskustan kaupallisia palveluita, on osin aiheellinen. Lisääntyneen kilpailun myötä Kellokosken houkuttelevuus käyttää alueen omia palveluita kuitenkin kasvaa, jolloinärkevän koisten kaupan yksiköiden rakentaminen alueelle on perusteltua. Liikenne ja sen ratkaisut on kaavaluonnoksessa laadukkaasti analysoitu ja Pohjoisväylälle suunniteltu kiertoliittymä on liikennejärjestelyratkaisuna perusteltu ja toimiva. Kevyen liikenteen ohjaaminen eri tasoon ajoneuvoliikenteen kanssa lisäksi erityisesti lasten ja koululaisten liikenneturvallisuutta. Tätä tuleekin positiivisesti harkita.

Muuta erityistä huomautettavaa Tuusula-Seuralla ei suunnitelmaan ole.

Kaavoituksen vastine: Ehdotusvaiheen jälkeen kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa saa KTY-19 ja KTY-20 – korttelialueille sijoittaa enintään 20 % kerrosalasta. Kaavamääräyksillä taataan se, että keskustavetoinen kauppa ei keskity Rajalinnan alueelle. Keskustan kaupallisia edellytyksiä pyritään lisäksi parantamaan meneillään olevan keskustan asemakaavoitushankkeen kautta. Tehtävät ratkaisut on kaupallisen selvityksen mukaisia.

Uudenmaan ELY-keskus

Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama- toimintojen alueelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), työpaikka-alueeksi (TP) ja osin teollisuusalueeksi (TY).

Alueen pohjoisosa on voimassa olevan asemakaavan KTY-korttelialuetta, osin huoltoaseman korttelialuetta (LH-3) ja Vanhan valtatie reuna puistoa (VP). Pohjoisväylä on yleistä tietä (LYT). Muu osa on asemakaavan ulkopuolella.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on monipuolistaa Kellokosken palveluja ja työpaikkoja.

Kaavanmuutosehdotuksessa pääosa alueesta on varattu toimitila- rakennusten korttelialueiksi (KTY). ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutoksen kokonaisratkaisu noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa ja hyödyntää olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että korttelissa 7437, joka yleiskaavassa on varattu työpaikka-alueeksi, on syytä rajata sallittavien liiketilojen enimmäismäärä,

Rajalinnan työpaikka-alue II

Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä kaa-voituksen vastineet

muunkin kuin päivittäistavarakaupan osalta. Liiketilojen määrän vaikutukset laajemman alueen yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan sijoittumiseen tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa maantien 1456 alue on merkitty asemakaavamerkinnällä LYT. Koska tiejaksolle ei maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaan voida osoittaa asemakaavoissa maantien aluetta, tulee nyt muutettavassa asemakaavassa korvata maantien alue (LT) katualueen merkinnällä. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen voi Tuusulan kunta itse hyväksyä ja toteuttaa Alatalontien/ Nummimetsäntien kiertoliittymän katusuunnitelman perusteella. Kiertoliittymän toteuttamista ennen on järjestettävä erillinen neuvottelu tienpitäjän kanssa, missä sovitaan työn suorittamisesta sekä kunnossapito- ym. vastuiden siirtämisestä. Asemakaava-alueen hulevesisuunnittelussa tulee turvata tulevan kiertoliittymän alueen kautta kulkevan nykyisen laajempaa aluetta palvelevan laskuojan toimivuus KTY-alueiden halki aina purkukohtaansa asti.

Kaavoituksen vastine: Ehdotusvaiheen jälkeen kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa saa KTY-19 ja KTY-20 – korttelialueille sijoittaa enintään 20 % kerrosalasta. Kaavamääräyksillä taataan se, että keskustavetoinen kauppa ei keskity Rajalinnan alueelle. Keskustan kaupallisia edellytyksiä pyritään lisäksi parantamaan meneillään olevan keskustan asemakaavoitushankkeen kautta. Tehtävät ratkaisut ovat kaupallisen selvityksen mukaisia.

Pohjoisväylä muutetaan katualueeksi.

MUISTUTUKSET

Kari Vikström

Kellokoski Mikkola RN:o 18:56

KTY-20 toimitilarakennusten korttelialueelle on määritelty rakennusoikeus 50 m² asunnolle. Alustavissa keskusteluissa tämä sama oikeus on määritelty / sovittu ulotettavaksi myös TY-13 teollisuusrakennusten alueelle, mutta tulevaan kaavaan sitä ei ole merkitty.

Toivon, että asiaan kiinnitetään huomiota, eli sama rakennusoikeus myös TY-13 alueelle kaava-asian edistyessä.

Perustelut:

- oikeudenmukaisuuden periaate
- useasti yritykset ovat pien- ja perheyriytyksiä ja asunnon tarve on perheyriytykset jäsenelle / talonmiehelle-

Rajalinnan työpaikka-alue II

Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä kaa-voituksen vastineet

- asuntoa voi käyttää myös sosiaali- ja taukotilana sekä toimistona.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavaa on tarkistettu: TY-13 alueelle sallitaan enintään 50 huon. asunto. TY-13 kaavamääräyksen on lisätty kohta: Tontille saa lisäksi rakentaa yhden, enintään 50 huon. suuruisen asunnon. Asunnon tulee olla kytkettynä tai työpaikkarakennuksen yhteydessä. Asunnolla tulee olla riittävän suojaisa piha tai parveke. Asunnon parvekkeen tai pihan melutaso tulee olla päiväsaikaan (klo 7-22) enintään 55 dB(A) ja yöaikaan 22-07 enintään 45 dB(A). Piha tulee erottaa muusta piha-alueesta istutuksin.

Jari Hellgrén

Vaikka tielaitoksen suunnitelmissa Järvenpää-Hyvinkää tielinjaukset on pudotettu tällä hetkellä pois, kannattaisi ne ottaa tähän kaavaesitykseen mukaan.

Esitän, että kiertoliittymä siirretään suunnitelmassa n. 150 m etelään nykyisen Alatalotien pohjoispuolelle.

Samalla kannattaisi ottaa huomioon myös Haarajoen asema-Kellokoski tielinjaus. Näin menetellen säästetään myös uuden toisen liittymän rakentaminen tulevaisuudessa.

Kiertoliittymän uusi paikka mahdollistaisi nykyisen Pohjoisväylän kummallekin puolelle isommat rakennusoikeudet ja näin ollen myös laajemmat vaihtoehdot liikerakentamiseen.

Kaavoituksen vastine: Kellokosken ohikulkutien suunniteltu linjaus kulkee asemakaava-alueen eteläpuolella. Ohikulkutien luonteesta johtuen asemakaava-aluetta palvelevaa liittymää ei ole mahdollista ottaa suoraan ohikulkutieltä, vaan yhteys on suunniteltu Pohjoisväylältä. Kiertoliittymän sijoittelussa on huomioitu liittymien toimivuus sekä riittävä etäisyys Pohjoisväylän ja Kellokosken ohikulkutien liittymään, mikäli ohikulkutie tulevaisuudessa rakennetaan. Pohjoisväylän ja ohikulkutien liittymän liittymätyyppi selviää vasta myöhemmässä suunnittelussa ja ohikulkutien mahdollisesti toteutuessa liittymä joudutaan myös rakentamaan kokonaan uudestaan.