



TUUSULAN KUNTA, Kellokoski kunnanosa 404

Asemakaavan muutos koskee Kellokosken taajaman keskustaa

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

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

KELLOKOSKEN KESKUSTA
asemakaavan muutos, kaava nro 3448L

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

kuntakehitysjohtaja Hannu Haukkasalo
puh 040 314 3020
hannu.haukkasalo@tuusula.fi

SISÄLLYSLUETTELO

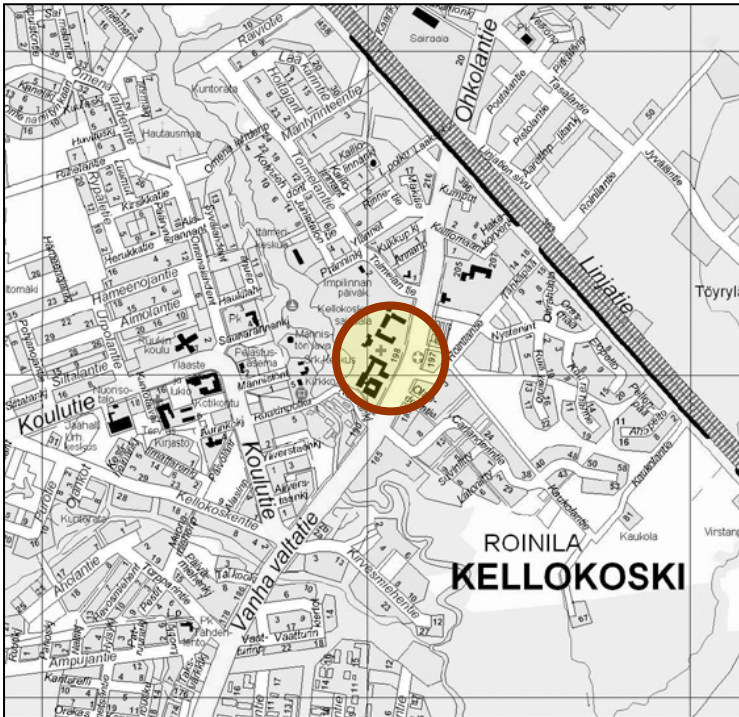
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2. ASEMAKAAVA	5
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTUMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
<i>Alueen yleiskuvaus</i>	5
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	6
<i>Liikenne</i>	7
<i>Luonnonympäristö</i>	8
<i>Kunnallistekniset verkostot</i>	8
<i>Pohja- ja pintavedet</i>	8
<i>Kulttuurihistorialliset kohteet</i>	9
<i>Palvelut</i>	10
3.2 SUUNNITTELUKILANNE	14
<i>Alueen kaavatilanne</i>	14
<i>Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
4.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET, KOKO JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1 <i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</i>	18
4.3.2 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	18
4.3.3 <i>Viranomaisyhteistyö</i>	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1 <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	18
4.4.2 <i>Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet</i>	19
5 ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS	21
5.1 LUONNOSVAIHTOEHTOJEN KUVAUS	22
<i>Vaihtoehto 1</i>	23
<i>Vaihtoehto 2</i>	25
<i>Vaihtoehto 3</i>	26
5.2 KAAVAN SUHDE MUIHIN MAAKÄYTTÖSUUNNITELMIIN	27
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	29
<i>Kaavakartat ja havainnekuvat</i>	<i>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</i>
<i>Muut havainnollistavat kuvat</i>	<i>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</i>

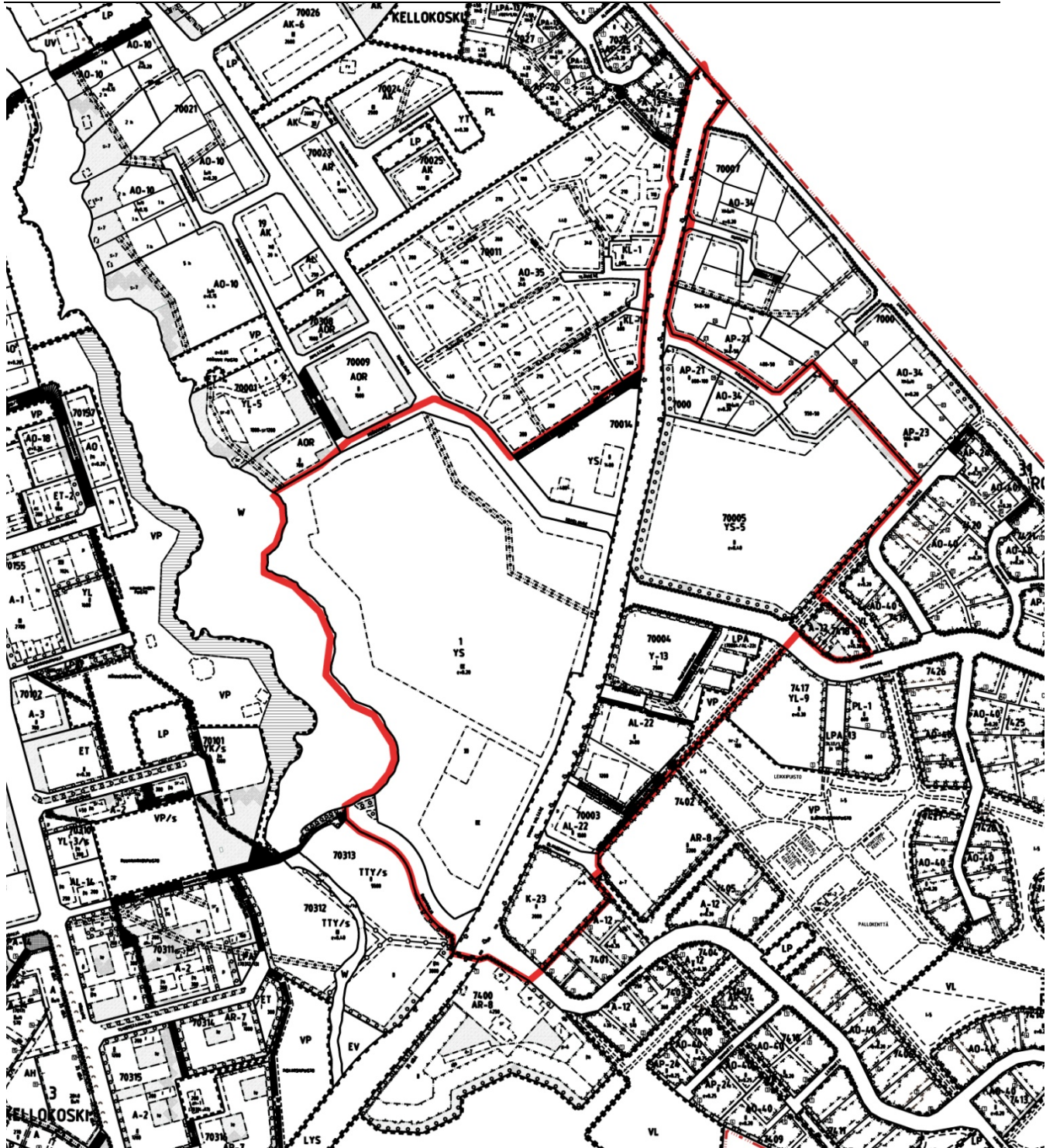
1 PERUS JA TUNNISETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.2 Kaava-alueen sijainti

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





Ajantasainen asemakaava kaava-alueen rajauksella.

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.

2.2. Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, jossa on Vanhan valtatie 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 valtatie 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 suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu pääasiassa HUSin Kellokosken toimiva sairaala-alue, jossa on merkittäviä maisema-arvoja; lähellä Ruukin patoallas rantoineen, suojeltavia rakennuksia ja vanhoja puita. Vanhan valtatie itäpuoleinen alue, jossa on sijainnut aiemmin sairaalan kasvihuoneita. Alue rajautuu Tähkääntiehen ja Nystenintiehen ja sen itäpuolella olevaan pientaloalueeseen Roinilanpeltoon. Pohjoisessa aluetta rajaavat Kalliomaantien eteläpuoleiset tontit ja etelässä Carlanderintie ja Ruukin kuja. Kellokosken sairaala-alue rajautuu etelässä Ruukin vanhaan teollisuusympäristöön ja patoon, joka toimii jalan- ja pyöräilyreitteinä Keravajoen eteläpuolelle.

Maastonmuodoltaan alue viettää tasaisen loivasti kaakkoon Roinilanpellon kaava-alueen suuntaan. Alueella on elinympäristöjen arvotuksen perusteella erittäin arvokkaita luontoalueita Vanhan valtatie länsi-

sipuolella. 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.

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.

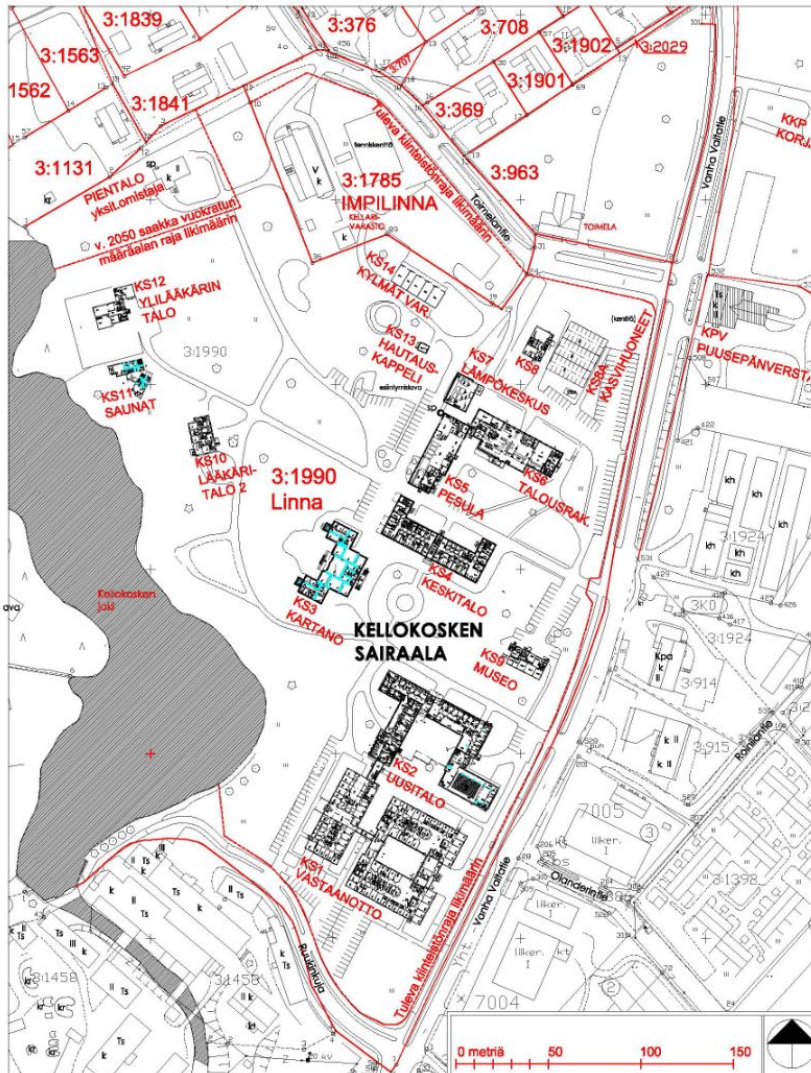
Osayleiskaavan 2010 asukasmäärä oli 4337 silloin käytettävissä olevissa väestöennusteissa kasvuprosenttina pidettiin 2%, joka tarkoittaisi Kellokoskelle 6400 asukasta vuoteen 2030 mennessä, lisäystä asukasmäärään on arvioitu noin 2037 asukasta. Osayleiskaavassa keskusta-alueelle (C) arvioitu asumiseen 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 asukaspuhjan 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-ala.

Kellokosken psykiatrian sairaalassa on tällä hetkellä noin 180 potilaspaikkaa ja 550 työpaikkaa. Nykyisten toimintojen sijoittumisen kuvaus on alla kuvassa.



HUS KELLOKOSKEN SAIRAALAN NYKYISET TOIMINNOT

- KS1 Vastaanotto
- KS2 Uusitalo
- KS3 Kartano
- KS4 Keskitalo
- KS5 Pesula
- KS6 Talousrakennus
- KS7 Lämpökeskus
- KS8 Kasvihuoneiden huoltorakennus
- KS8A Kasvihuoneet uudet
- KS9 Museo, Sininen talo
- KS10 Lääkäritalo 2 (Alilääkäritalo)
- KS11 Saunat
- KS12 Ylilääkärin talo
- KS13 Hautauskappeli
- KS14 Kylmät varastot
- Pientalo

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 risteuksen 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 kokoojakatutyypiseksi yhteydeksi Korkeamäentielle ja edelleen Kellokosken ohikulkutielle.

Osayleiskaava-alueelta on laadittu liikenneselvitys, jossa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin pääliikenneväylien nykytilanteen keskimääräistä arki vuorokausiliikennettä (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 valtatieen 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. Kevytiliikenneverkko 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 sisällytynyt rantareittisuunnitelma.

Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu kaavatyön aikana luontoselvitys (Liite 2). Kaava-alue on vanhaa kulttuurimiljöötä sairaalaympäristön puistoineen ja viljelysaluineen. 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. Luonnonsuojelulain (LsL 49 §) suojeltavia 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 § luontotyypejä 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. Padoon 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.

Suunnittelualueelle sijoittuva Kellokosken sairaala sijaitsee puistomaisessa ympäristössä 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 kuuluu myös erilaisia maatilatalouteen liittyviä rakennuksia.

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 on nähtävillä 11.8.-30.9.2014 välisenä aikana.

Kellokosken sairaala

Kellokosken psykiatrian sairaalayksikkö toimii osittain kulttuurihistoriallisesti merkittävässä rakennuksessa Kellokosken alueella ja osittain Mäntsälä puolella Ohkolan sairaala-alueella. Sairaaloimintojen kannalta rakennusten muuttaminen nykyaikaisia sairaaloimintoja 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 oh-

jaamassa RHS-selvitystä. 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 loppuraportti 30.4.2014.

http://hus01.tjhosting.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_frames

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 päiväkotij sijaitsee HUS:n kiinteistössä epätarkoituksenmukaisissa tiloissa, joista maksetaan tiloihin suhteutettuna korkeaa vuokraa. Lisäksi Kellokosken päiväkotij 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.

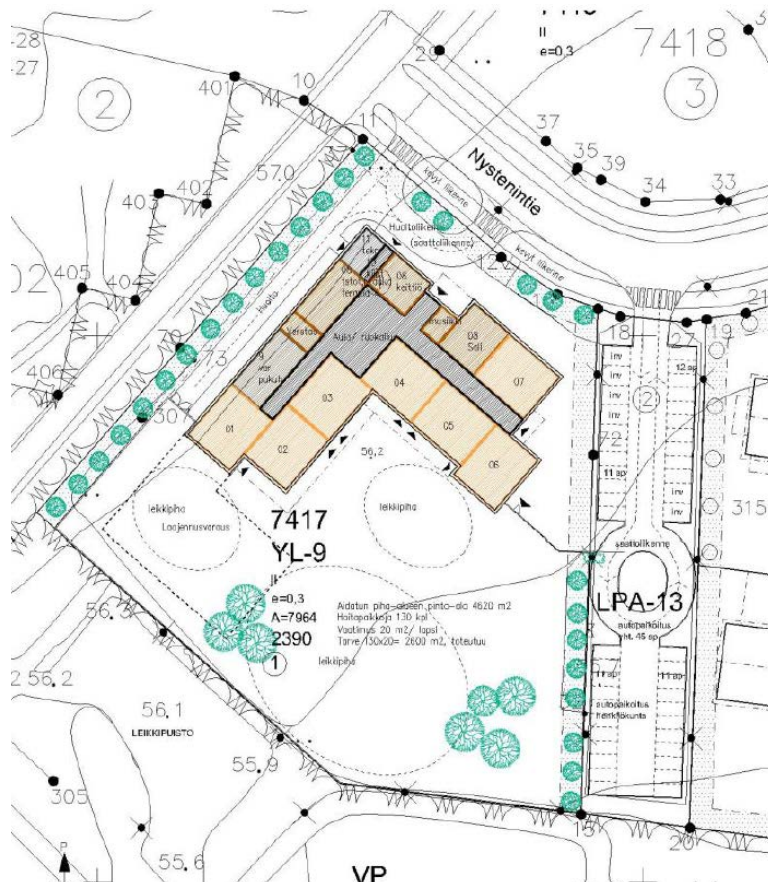
Edellä mainittuun perustuen tavoitteena on seuraavan 5 vuoden aikana korvata Impilinnan ja Kellokosken päiväkotij uudella kunnallisella Roinilanpellon Y- tontille rakennettavalla päiväkodilla. Päiväkodin tarvittava koko on tällä hetkellä arvioiden 6-8 lapsiryhmää, eli n. 1500k-m2 lopullisesta koosta riippuen.

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 päiväkotij, joka on sairaalan alueen pohjoislaidalla. Suoraan vastarannalla sijaitsee Kellokosken päi-

väkoti. Torpparin päiväkotitoimitus on taajaman etelälaidalla. Lisäksi päiväkotitoimintaa on perhepäivähoitona, yksityisenä päivähoitona sekä ostopalvelupäiväkodeissa.

Keskustan asemakaava-alueen itäpuolella oleva Roinilanpellon alue rajautuu kiinni keskusta 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. Suurin sallittu kerrosluku näillä alueilla on kaksi ja rakentamisoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,30$ mukaan. PL-tontille on rakentamassa yksityinen hoivapalvelukoti. YL-kortteli on varattu 6-8 ryhmäiselle kunnalliselle päiväkodille, joka tarvitaan korvaamaan mahdollisesti Impilinnan päiväkodin 2-ryhmäisen ja Kellokosken päiväkodin 4-ryhmäisen tilan.



Roinilanpellon hyväksytyssä (6.5.2014) hankesuunnitelmassa (kuva) päiväkotiin tulee 130 paikkaa ja siinä on tilat 7 päivähoitoryhmälle. Päiväkotihankkeessa on tutkittu kolme vaihtoehtoa rakennuksen toteutukselle, joita on myös tutkittu suhteessa keskustaan. Työryhmä on ehdottanut rakennussuunnittelun aloittamista L-mallivaihtiehdon pohjalta. Lähinnä korttelin kokonaiskäyttöä jatkossa voidaan tutkia kaavaehdotuksessa, päiväkotitoimitus sijoittuu Nystenintien varteen rajaamaan katutilaa.

Roinilanpellon hyväksytyssä (6.5.2014) hankesuunnitelmassa (kuva) päiväkotiin tulee 130 paikkaa ja siinä on tilat 7 päivähoitoryhmälle. Päiväkotihankkeessa on tutkittu kolme vaihtoehtoa rakennuksen toteutukselle, joita on myös tutkittu suhteessa keskustaan. Työryhmä on ehdottanut rakennussuunnittelun aloittamista L-mallivaihtiehdon pohjalta. Lähinnä korttelin kokonaiskäyttöä jatkossa voidaan tutkia kaavaehdotuksessa, päiväkotitoimitus sijoittuu Nystenintien varteen rajaamaan katutilaa.

	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.

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.

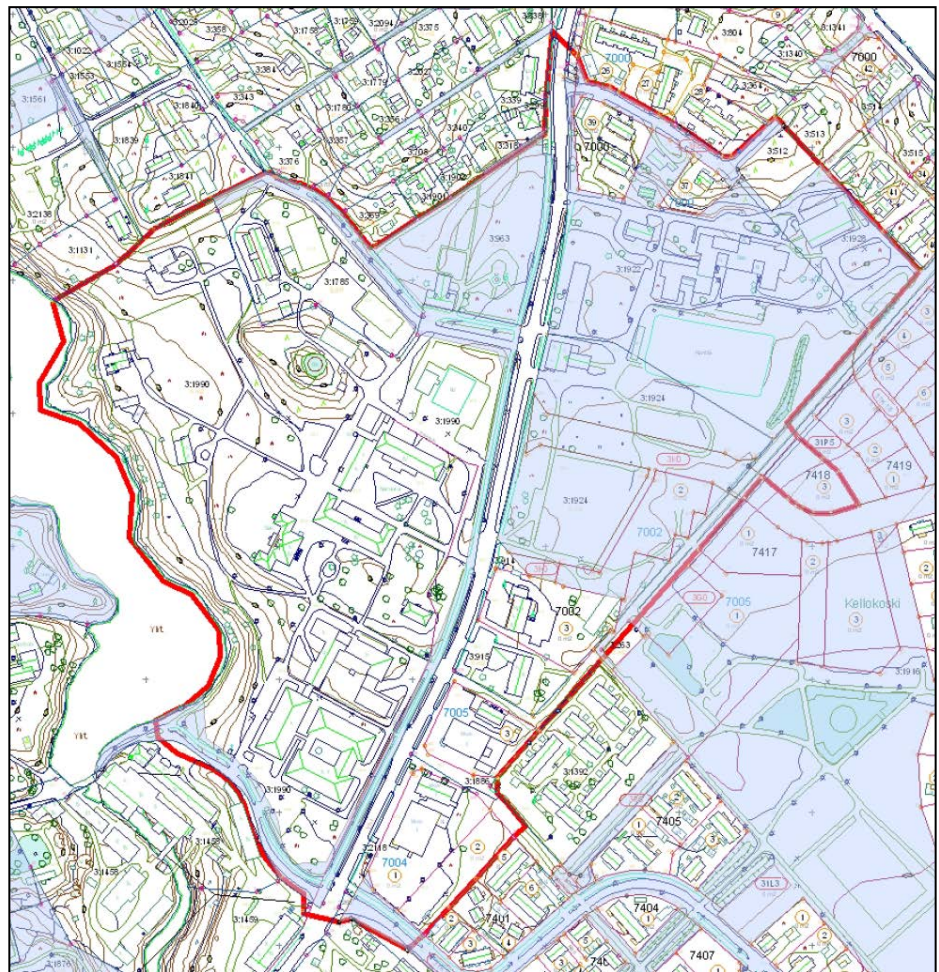
Muut palvelut

Kellokosken liikuntakeskus, jäähalli ja urheilukenttä sijaitsevat kouluilta länteen 250 metrin päässä. Itämerikeskus toimii juhlatilana 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 todennäköiset museointitarpeet. HUS on kuitenkin keskeinen neuvottelukumppani johtuen muun muassa kunnan kanssa tehdyistä kaupoista, niihin liittyvistä velvoitteista ja sairaalan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaamistarpeista.



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 yhteysverkot 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.

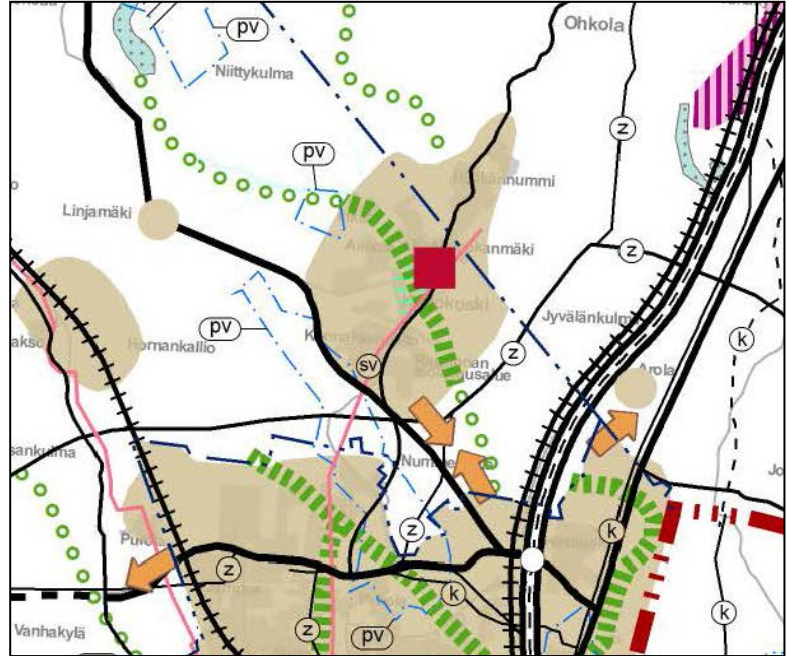


Maakuntakaava

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. Parhailaan on tekeillä 4. vaihemaakuntakaava.

Punaisen neliön kohdemerkinnällä on osoitettu keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaa-voituksessa 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.



Yleiskaava

Tuusulaan ollaan laatimassa koko kunnan yleiskaavaa 2040 tavoitevuodelle. Yleiskaava on parhailaan nähtävillä 11.8.-30.9.2014 välisenä aikana. Yleiskaavan tavoitteiden mukaista olisi tiivis Kellokosken keskusta.

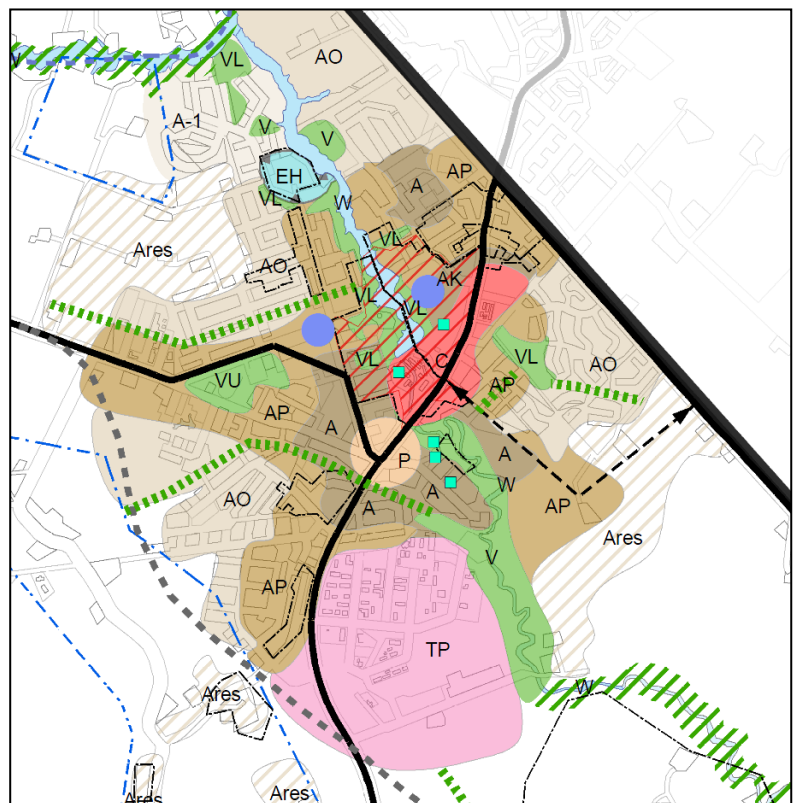
C-merkintä on keskustatoimintojen aluetta, Kellokosken keskustan asemakaava-alueella.

AK, kerrostalovaltainen alue. Aluete-hokkuus $e=0.20$. AP, pientalovaltainen alue. Aluete-hokkuus $e=0.15$.

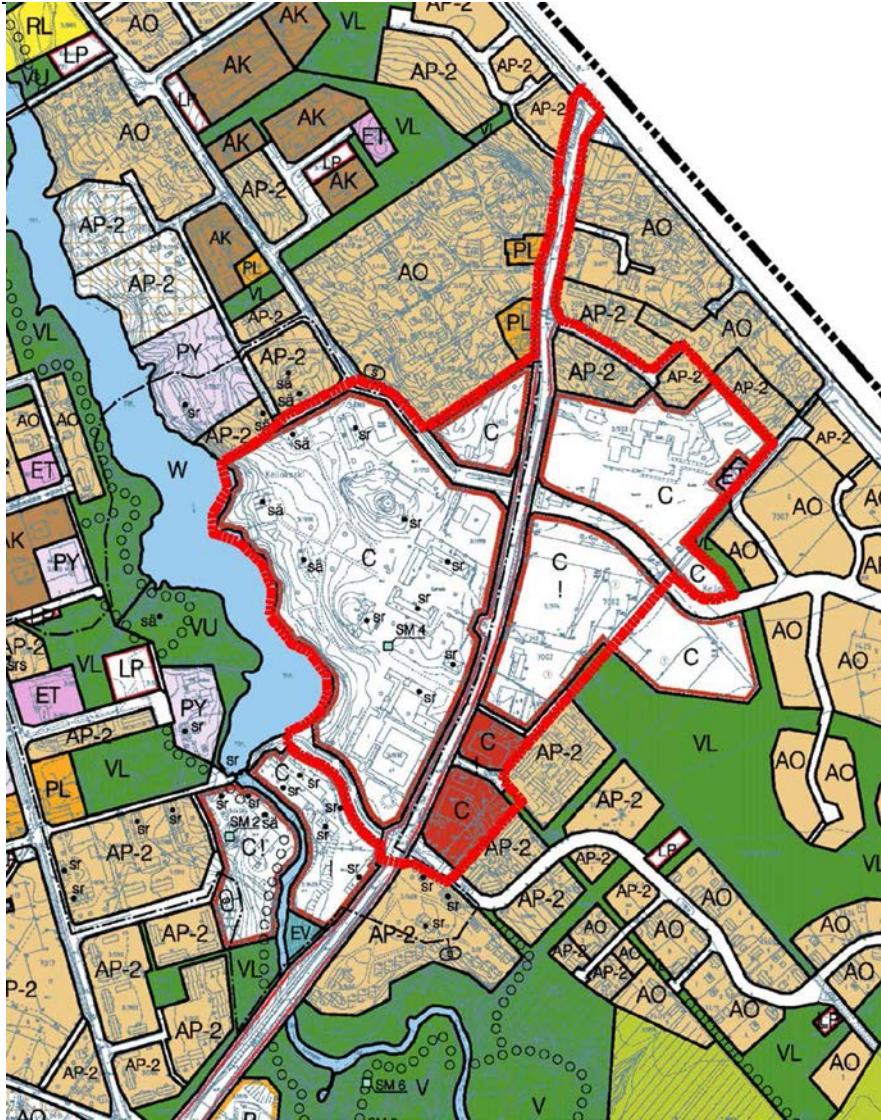
VL, yleinen virkistystoiminta ja lähiulkoilu, sekä luonnon kokeminen

Siniset pallot ovat nykyisiä palvelupaikkoja.

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



Ote yleiskaavaluonnoksesta Kellokosken alueelta.



Osayleiskaava

Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi, lainvoimainen kaava. Valtuusto hyväksyi Kellokosken osayleiskaavan 6.9.2010 §90 ja osayleiskaavan voimaantulosta 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 suuryksiköjä.

Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, ja huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen sekä

alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen.

Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e=0.4-1.0$ ja kerroskorkeudeksi enintään viisi.

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 valtatie 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.

Asemakaava

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 yksi-kerroksisia 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 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. Korttelinumerointi on ajantasa-asemakaavasta, luonnoksessa on esitetty alueet vain osanumeroilla 1-17.

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.

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 2014;
- Luontoselvitys 2013
- Kellokosken sairaalan rakennushistoriallinen selvitys 2013; ArkByroo oy

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 23 ha, josta Vanhan valtatieen länsipuolella sairaalan ja Toimelan kortteleissa on 10,7 hehtaaria ja itäpuoleisissa kortteleissa 8,93 ha ja katualueilla noin 3,37 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. Aloituskäytön viranomaisyhteistyö on pidetty 23.10.2013. Liite 8.

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 tarkoitettu pääosin asunto- ja palvelurakentamiseen. Suunnittelun 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 kunnallisteknisiä verkostoja.

Asemakaavaa laadittaessa pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön ja kestäväan energiatehokkaaseen rakentamiseen, sekä kyläidentiteetin vahvistamiseen. Kaupallisen keskustan vahvistaminen keskusta-alueella Vanhan valtatieen varteen ja keskustan liikenneyhteyksien turvaaminen

ovat asemakaavan tavoitteita. Vanhan valtatie ja poikittaisliikenteen toimivuutta tutkitaan Toimelan-
tieltä Nystenintielle. Mahdollisen kiertoliittymän tilavarauksen ja liittymän sujuvan ajettavuuden takia

Vanhan valtatie länsipuolinen HUSin sairaala-alueen kortteli kokonaisuudessaan tarkasteluun keskus-
tarakentamisen yhteydessä. Sairaalan toiminnan säilyminen Kellokoskella on kaavan tavoitteena. Kaa-
van yhteydessä tarkistetaan mm. suojeltavat rakennukset sairaala-alueella, mutta myös mahdollinen
lisärakentamistarve tarkistetaan vastaamaan koko keskustan kehittymistä. HUS ei ole ilmoittanut tar-
peestaan 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 paikal-
le on yksi asemakaavan tavoitteista. Pysäköinnin järjestämiseksi keskusta-alueella kaavoitustyön yhtey-
dessä tutkitaan tasamaan pysäköinnin lisäksi rakenteellista pysäköintiä korttelialueilla. Viheralueiden
toimivuutta ja jatkuvuutta keskustan läpi sairaala-alueen ja Ruukin alueiden suuntaan tutkitaan kaavoit-
tuksessa. Kellokosken keskustan jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksistä merkittävänä pidetään Ruu-
kin 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 bussi-
pysäkeille molemmin puolin katua. Turvallisten ylityspaikkojen suunnittelu jalankulkijoille tehdään
samassa yhteydessä Carlanderintieltä Linjatielle saakka. Mäntsälän puolella kevyenliikenteen reitti jat-
kuu Vanhan valtatie jatkeella molemmilla puolilla Ohkolantietä. Vanha valtatie muutetaan katualueek-
si, 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 uudisraken-
tamisen tulee soveltua oleviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Kellokosken hintataso vaikuttaa siihen, että pysäköinti on osoitettava pääasiassa maantasoon. Keskus-
tamainen pysäköintiratkaisu on määritelty Tuusulassa 1 ap/ 75k-m2 kohti asunnoissa ja 1/30 k-m2 pal-
veluissa. Sairaala-alueen pysäköintiä tarkastellaan kaava-ehdotusvaiheessa. Kaava-alueella kahdessa
paikassa olisi mahdollista rakentaa luontevasti paikoitusta rakenteisiin tai kahteen tasoon. Vanhan valta-
tie itäpuolella navetalle johtavan tien varressa lähempänä teiden risteuksen kaakkoispuolella ja puretun
nuorisosaaston paikalla, jossa on tällä hetkellä suuret korkeuserot. Kaksikerroksinen pysäköinti vapaut-
taa rakennusmaata ja sillä saadaan nostettua rakennetun ympäristön laatua. Kaupan ja asumisen sijoit-
tumiskaavioissa on esitetty mahdollisia rakenteellisia pysäköintipaikkoja.

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 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 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 keskukseseen, 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 (vastuuhlot Raija Malmstöm ja Anne Priha). Sen suunnittelun käynnistäminen riippuu HUSin hallituksen tiekarttatyöryhmän ehdotusten perusteella tekemistä päätöksistä. HUSin ja Helsingin kaupungin aiekokous yhteissairaalasunnitelmaan liittyen on pidetty helmikuussa 2014, jossa molemmilla osapuolilla on yhteinen tahtotila suunnitella yhteissairaala Laakso-Auroora-alueelle palvelemaan Uttamaata. (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

Hyvinkään kaupungin ja HUSin yhteisrakentamishankesuunnitelma on jo olemassa, jonne siirtyy myös Hyks osaamiskeskuksen osastoja Kellokoskelta (s.16). Se tuleeeko Hyvinkään sairaalaan tahdonvastaita/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.

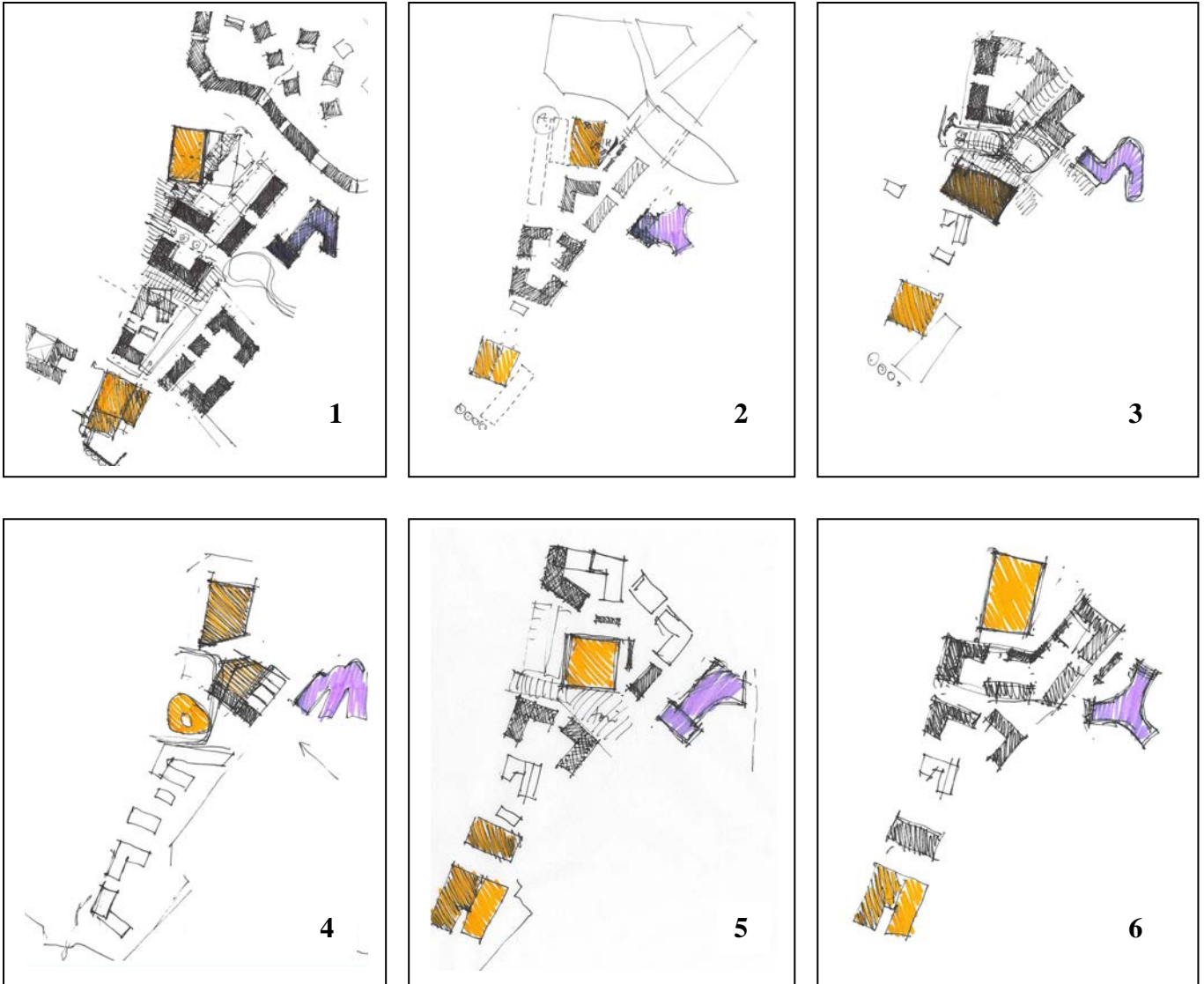
Kellokosken psykiatrian sairaalayksikkö toimii osittain kulttuurihistoriallisesti merkittävässä rakennuksessa Kellokosken alueella ja osittain Mäntsälä puolella Ohkolan sairaala-alueella noin puolikilometriä pohjoiseen. Ohkolan rakennuskanta on 1960 –luvulta ja sen saneeraus on valmistunut 2010-luvulla. 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 päiväkotito on jatkossa siirtymässä suunnitteilla olevaan Roinilanpellon päiväkotiin. Rakennuksen korjaaminen parempaan asuinrakennuskuntoon voisi olla mahdollista, sen vuoksi lisärakentamiskojoja myös uuden rakentamisen tuottamista varten on kartoitettu sairaala-alueen puolella. RKY-alueelle rakentaminen

täytyy sijoittua erityisen hyvin alueen ilmeen säilymisen varmistamiseksi ja mahdollisen uudisrakentamisen sopia nykyiseen rakennuskantaan.

4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



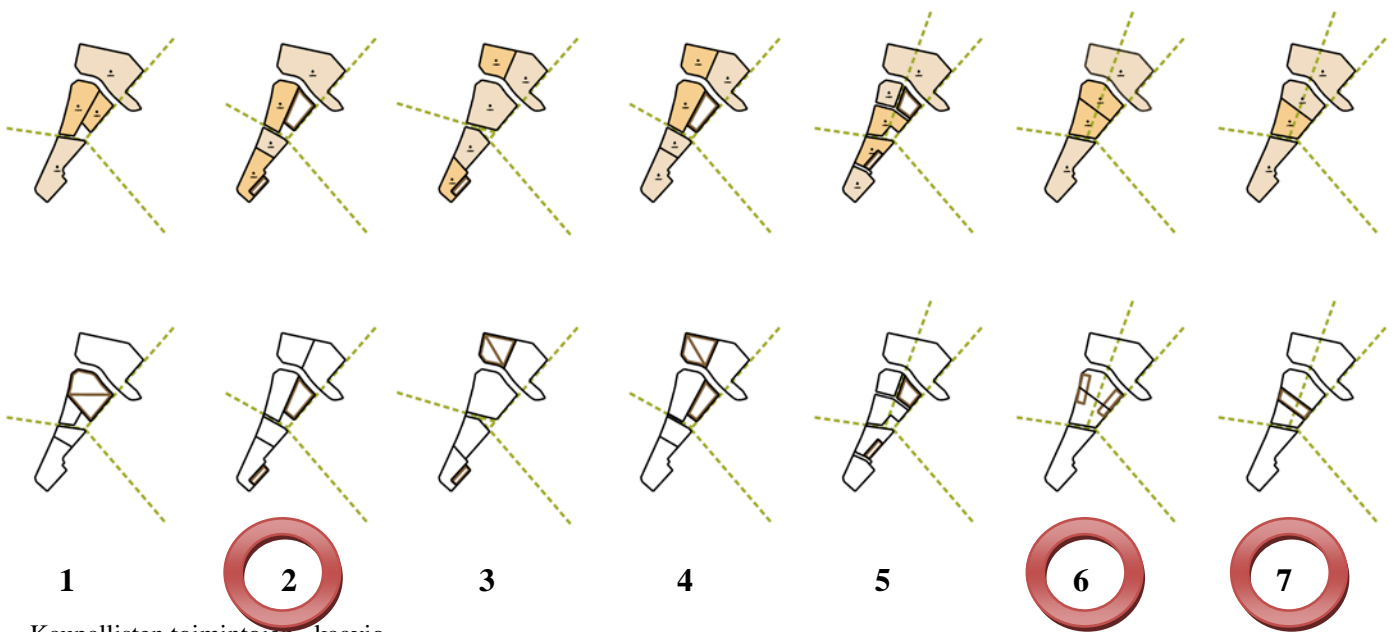
Alustavissa vaihtoehdoissa on tutkittu kaupan sijaintia (oranssit laatikot) suhteessa keskustan asumisen kehittämiseen. Roinilanpellon päiväkodin, joka sijaitsee heti kaava-alueen itäpuolella, luonnosvaihtoehtojen muodot ovat pohdinnoissa mukana. Nykypaikallaan kauppa on näkyvällä paikalla, mutta ongelmana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

5 ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

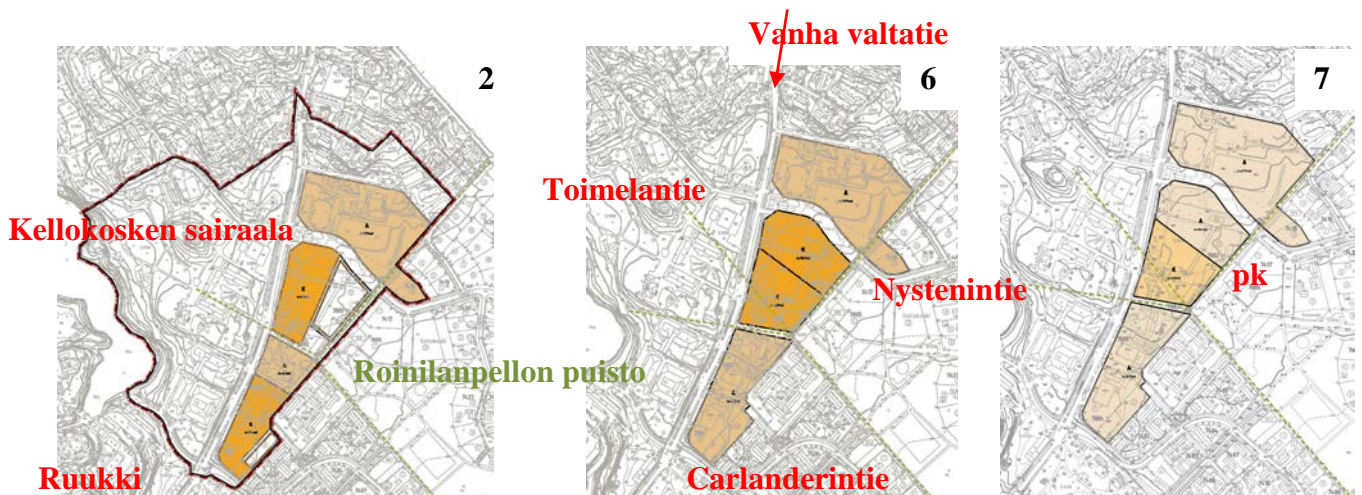
5.1 Luonnosvaihtoehtojen kuvaus

Kaupan sijoittumiskaaviot

Kaupallisten toimintojen sijoittumista Vanhan valtatie itäpuolelle pääasiallisen täydennysrakentamisen alueelle on tutkittu 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.



Kaaviovaihtoehtoista 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 kauppa 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 vaihtoehtoissa kaksi kauppa, jotta niiden välisen tilan ja etäisyyden vaikutuksia olisi helpompi arvioida.

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 vaihtoehtoista 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 luonnosvaihtoehtoissa 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 mahdollista kaikissa luonnoksissa. Vaihtoehtojen lisärakentamista on tutkittu enemmän asuinrakentamisen kannalta, 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 kauppa, niiden välille syntyy erilaisia mahdollisuuksia erikoisliikkeiden sijoittumisessa.

Katuverkko on vaihtoehtoissa lähes samanlainen, jossa yhdistetään Toimelantie ja Nystenintie kierto-liittymällä. 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 vaihtoehtoissa Navatalle 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.

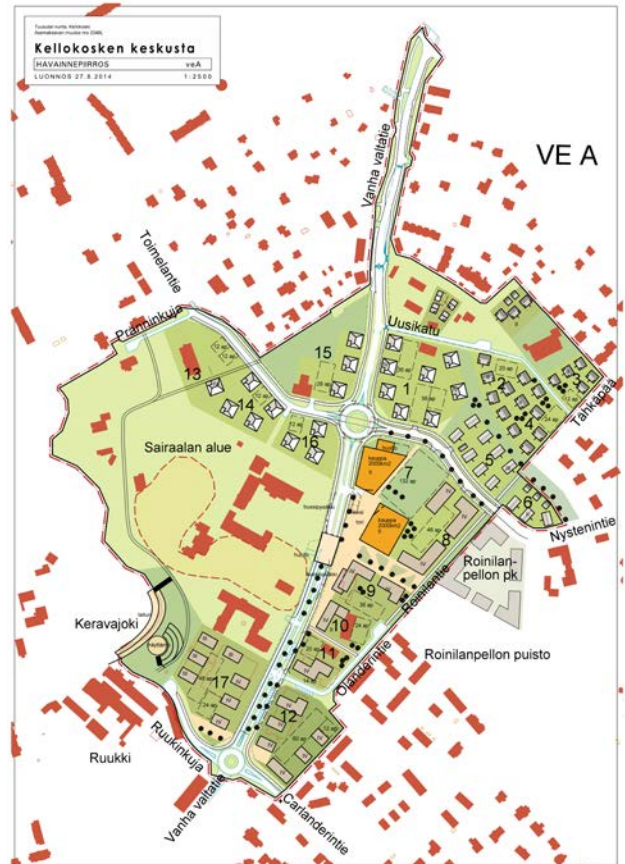
Asuntoalueet toteutetaan pienimittakaavaisesti ja keskustaan pyritään löytämään omaperäinen pistetalaratkaisu, joka mahdollistaisi etelään ja länteen avautuvat näkymät sairaala-alueelle ja valoisan piharatkaisun. Pohjoisessa korttelin sisällä on selkeä puistomainen vihervyöhyke, joka jatkuu kohti itäpuolella 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 Keravajolle.

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

Torin sijainti keskeisesti kuten vaihtoehdossa B, molemmat kaupat hyötyvät torin sijainnista, kulku kaappoihin 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 valtatieä on sovitettavissa vanhaan rakennuskantaan.



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

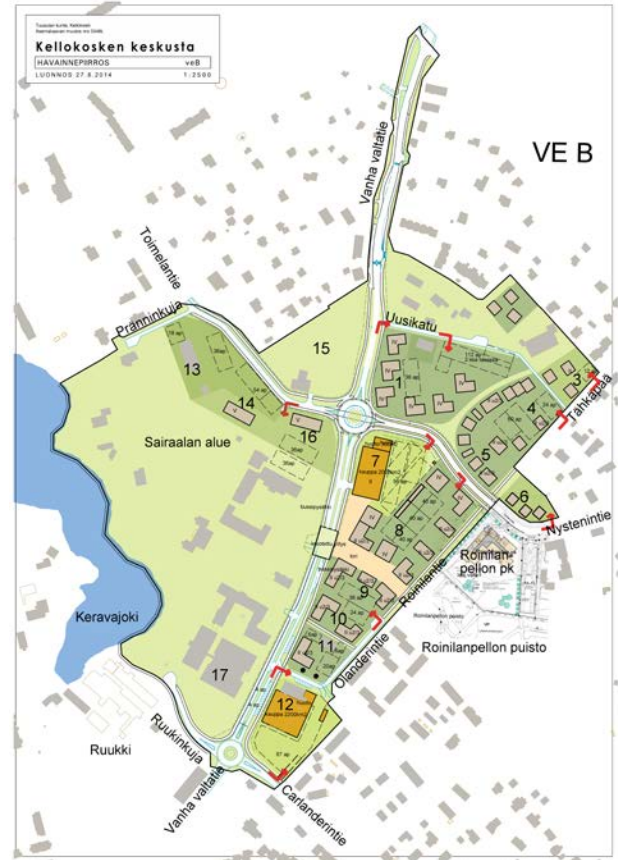
Vaihtoehdon B tarkoituksena on osa-alueittain kertoa erilaisesta tontin käyttömahdollisuudesta vaihtoehtoihin A ja C verrattuna. Sairaalan alue on jätetty lähes ennalleen vastaanottokeskusta myöden. Suunnitelmassa kaupat ovat molemmat oman kierto liittymän lähellä ja molemmista on ajoyhteys sivukadun 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 valtatie länsipuolella on massaltaan Impilinnan kaltanen lamellikerrostalo (5 kerroksinen). Toimelan korttelissa on säilytetty Annanpuisto (15), joka vaatii kunnostusta. Näkymä Impilinnan Vanhalta valtatieltä säilyy.

Tori sijaitsee tiiviisti rakenteen keskellä suoraan, tukeutuu pääasiassa yhteen kauppaan. Roinilanpellon puiston jatkeena länteen, se kääntyy osittain Vanhan valtatie 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

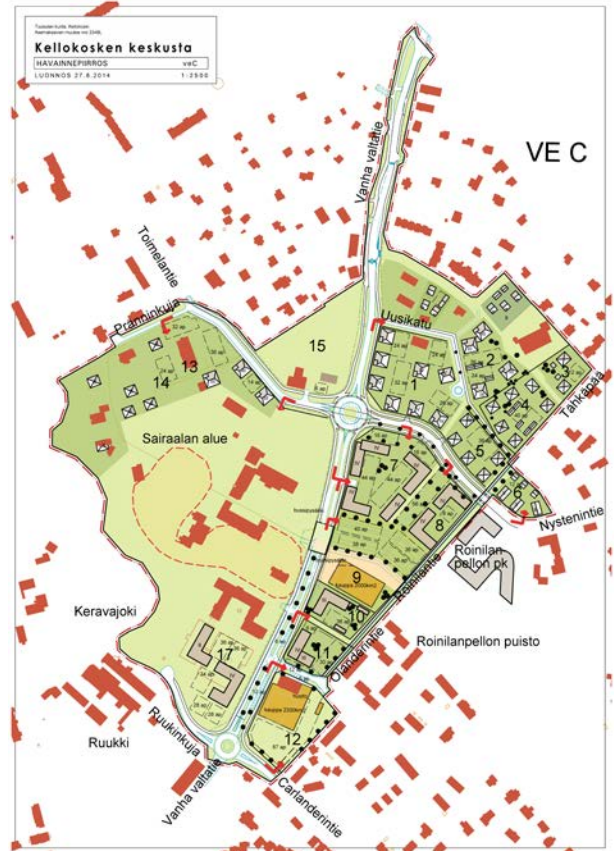
Kauppojen sijainti on suhteellisen tiiviisti Roinilanpellon puiston ja sairaalan välisen yhteyden eteläpuolella. Kortteissa 10 ja 11 olisi edellytyksiä erikoiskaupalle, samoin korttelissa 17, mikäli toteutuu muuna kuin sairaalan rakennuksena.

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 Keravajolle.

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 valtatie kaarre korostuu, kun rakennukset irtoavat katulinjasta ennen kaarretta. Torin muodostuminen on epävarmempaa kuin muissa vaihtoehdoissa. Roinilanpellon puiston päätteeksi kauppa tulisi huolella suunnitella, jotta saavutettaisiin hyvää ympäristöä. Puiston ja kaupan synergia voi olla hyväkin asia toimintojen käytön kannalta.



5.2 Kaavan suhde muihin maakäyttösuunnitelmiin

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Asemakaava noudattaa 2. vaihemaa-kuntakaavaa ja toteuttaa sen tavoitteita keskustan muodostamisesta Kellokoskelle.

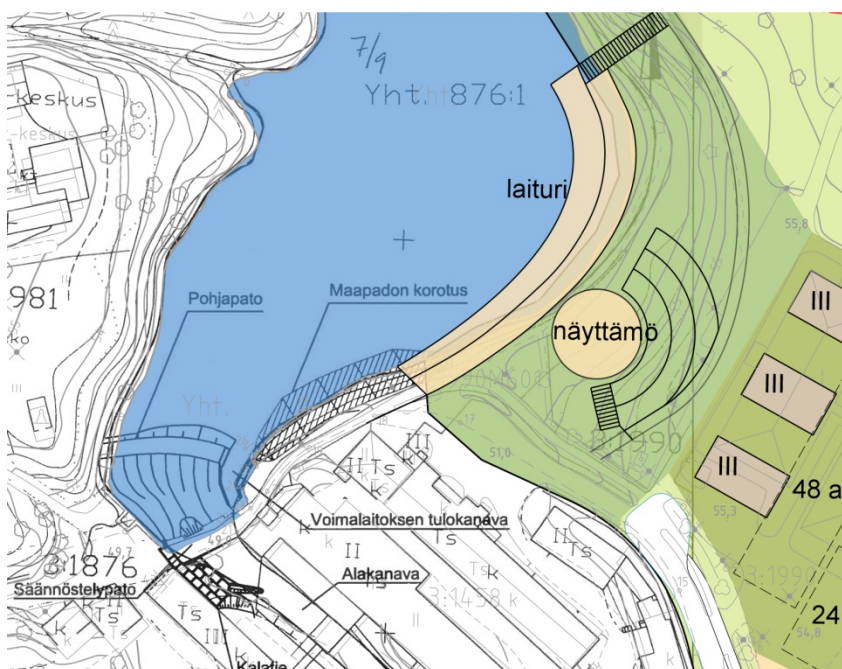
Yleiskaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on parhaillaan nähtävillä Tuusulan kunnan nettisivuilla. 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 kasvua vuoteen 2030 mennessä. Keskustan asemakaavaluonnoksissa on mahdollisuudet veA 1000, veB 600 ja veC 800 asukkaan keskustakokonaisuuteen.

Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelma



Ruukin patoaltaan kunnostussuunnitelmat asemakaava-alueen lounaispuolella merkittävän kevyenliikenteen reitin (patosilta) lähellä mahdollistaisivat suuremmankin rantarakentamisen sairaalan länsirinteellä Keravajoen varressa. Vaihtoehdossa A on esitetty laituria patoaltaan jatkeeksi ja näyttämöä, sekä rinnekatosoma/ oleskelualueita rannalle. Patoaltaan kunnostusvaihtoehtona on pohjapato, minkä ruoppauksen yhteydessä nousee maamassoja noin 5500m³ (8000m² alueelta), joka tarkoittaa, että maamassoilla korotetaan padon itäpuolella sijaitsevaa maapatoa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Katualueet ja liikenne

Alustavaa katusuunnitelmaa on tehty yhteistyössä teknisen toimen kunnallistekniikan suunnittelijoiden kanssa, jotta katualueelle saadaan monimuotoisuutta ja riittävät tilavaraukset. Kellokosken keskustan kaavan myötä Vanha valtatie muuttuu kaduksi välillä Carlanderintie/Ruukinkuja – Linjatie. Vanha valtatie katualue tulee sijaitsemaan pääosin nykyisen tiealueen rajojen mukaisesti.

Kaava-alueen eteläosassa Vanha valtatie- Carlanderintie-Ruukinkuja liittymään varataan tilaa kiertoliittymän rakentamisen mahdollistamiseksi, samoin kuin Vanhan valtatie- Nystenintien ja Toimelantien liittymään. Keskustan alueella katualue suunnitellaan siten, että katualueelle mahtuu viherkaista, johon istutetaan puita ja pensaita vaihtelevasti keskelle tai reunalle. Tarkempi katualueen suunnittelu tehdään kaavaehdotuksen jälkeen.

Keskustaan tulisi myös ns. torialueen läheisyyteen korotettu alue kadun turvallisen kevyen liikenteen ylitykseen. Linja-autopysäkit on suunniteltu korotetun ylityspaikan lähelle.

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

Ratkaisun tarkoituksena on rauhoittaa läpiajavaa liikennettä ja tehdä ympäristöstä turvallisempaa asukkaille. Kevyenliikenteen verkkoa täydennetään asemakaavavaiheessa.

Yhdyskuntarakenne

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 moottoritietä länteen. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi 2. vaihemaakuntakaavassa, Kellokosken taajaman laajenemissuunta on etelään Järvenpään päin. Keskustan sijainti sairaalan ja kohdalla tukee kehittymistä Ruukin aluettakin tukevaksi kyläksi.

Rakennettu ympäristö

Suojeltavien rakennusten säilyminen puistomaisessa ympäristössä turvataan, mutta mahdollistetaan jatkok kehittäminen uudisrakentamisella, suojelumerkintöjen laatua ja merkitystä tarkennetaan osapuolien kanssa, jotta alueen toimiminen sairaalaympäristönä ja kehittäminen olisi mahdollista.

Myös Vanhan valtatie itäpuolella on rakennuksia, joiden säilyminen kylän kannalta on merkityksellistä, osassa tosin kunto ratkaisee suojelutason. Liite 3:ssa on kuvattu tarkemmin luonnoksessa ehdotettavat suojelumerkinnät, joista rakennuksen käyttäjillä on eri näkemys museoviraston kanssa. OASin mielipiteiden vastineissa tarkemmin.

Luonto ja maisema

Kellokosken historiallinen miljöö rakennuksineen ja puistoinen muodostaa arvokkaan kokonaisuuden, jotkut vanhat reittilinjat ja etupihan muotopuiston ideat ovat edelleen muuttuneina havaittavissa.

Yksittäisiä arvokkaampia puita ei kuitenkaan voi osoittaa. Puustokokonaisuudet muodostavat paikoin pesimälinnustolle ja lepakoille otollisia aluekokonaisuuksia. Annanpuiston tulevaisuutta ehdotetaan puistoalueeksi luontoselvityksessä ja rantapuustoa ehdotetaan virkistysalueeksi. Kaavoituksessa arvokkaat luontoalueet voidaan huomioida jatkossa erilaisilla luo -merkinnillä, jotka toimivat informatiivisina lisinä ja rajoittavat muutoksia. Puunkaadolle voidaan määrätä maisemaluvan tarve, jolloin hoitoa voidaan pohtia yksityiskohtaisessa lupamenettelyssä. Tällä hetkellä sairaala hoitaa omaa puistoaluettaan ja kunta Toimelan puistoaluetta (Annanpuisto). Lehmusrivistöä Toimelantien varressa pidetään arvokkaana. Alueelle olisi tarvetta toteuttaa koottu hoitosuunnitelma **Talous**

Kyseessä on yhdyskuntarakennetta tiivistävää keskustarakentamista, joka nojautuu voimakkaasti kunnan nykyiseen infrastruktuuriin ja osaltaan tehostaa sen käyttöastetta. Näin ollen, odotettavissa olevat kunnan omistaman maan myyntituotot ovat melko suuret suhteessa hankkeen vaatimiin investointikustannuksiin. Lisäksi kunnalle syntyy mahdollisesti sopimuskorvauksia lisärakennusoikeuden kaavoituksen maanomistajille tuottaman arvonnousun kautta. Kaavatalous tutkitaan seuraavassa vaiheessa.

Vaihtoehtojen vaikutukset

Kaavaluonnosvaihtoehtojen alustavia vaikutuksia on arvioitu selostuksen liitteessä 5, jossa on myös vertailtu vaihtoehtoja toisiinsa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaluonnosvaihtoehtojen havainnekuvat veA, veB ja veC ovat selostuksen liitteenä 4 ja 4B. Luonnosvaiheessa ei ole esitetty kaavakarttoja. Luonnosvaihtoehdoilla pyritään havainnoimaan ratkaisuisissa syntyvää kylää ja kokonaisuutta, johon oleellisena osana kuuluu myös Kellokosken sairaala ja liittyminen Ruukkiin.

Kaavaehdotusvaiheeseen tehdään yksi kaavaehdotus luonnosten ja siitä saadun palautteen pohjalta. Yleisten alueiden suunnittelua ohjaamaan laaditaan erilliset suunnitelmat, jotka ohjaavat toteutussuunnittelua ja rakentamistapaohjeet, jotka ohjaavat korttelialueiden suunnittelua. Yksityiskohtaisempaa ohjaamista voidaan tehdä asemakaavan lisäksi mm. tontinluovutusehdoilla, joita tarkastellaan muuttuviin tilanteisiin sopiviksi esim energiatehokkuuden osalta.

6.2 Vaiheistus

Alue on mahdollista toteuttaa erilaisissa osissa. Ensivaiheessa pohjoisen osan korttelit 1-4 Vanhan valtatie itäpuolella voidaan toteuttaa yhdessä Nystenintien ja kiertoliittymän kanssa. Tekniset verkostot voidaan toteuttaa suurimmilta osin maankäytön toteutumisen kanssa yhtä aikaa.

Liitteet:

1. Kellokosken sairaalan rakennushistoriallisen selvitys (RHS 13.12.2013); ArkByroo oy
2. Luontoselvitys ja ls kartat2013; Luontotieto Keiron Oy (17.12.2013)
3. Rakennussuojelumerkinnät; perusteet ja suunnitelma
4. Havainnekuvat veABC_1:2500
- 4B.Havainnekuvat_veABC_pohjakartalla_1:2500
5. Luonnosvaihtoehtojen kuvaukset
6. OAS päivitetty+ liitteet_30.7.2014
7. OASin mielipiteet, luonnokset ja vastineet –taulukko
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. Luonnosvaihtoehtojen vertailu

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