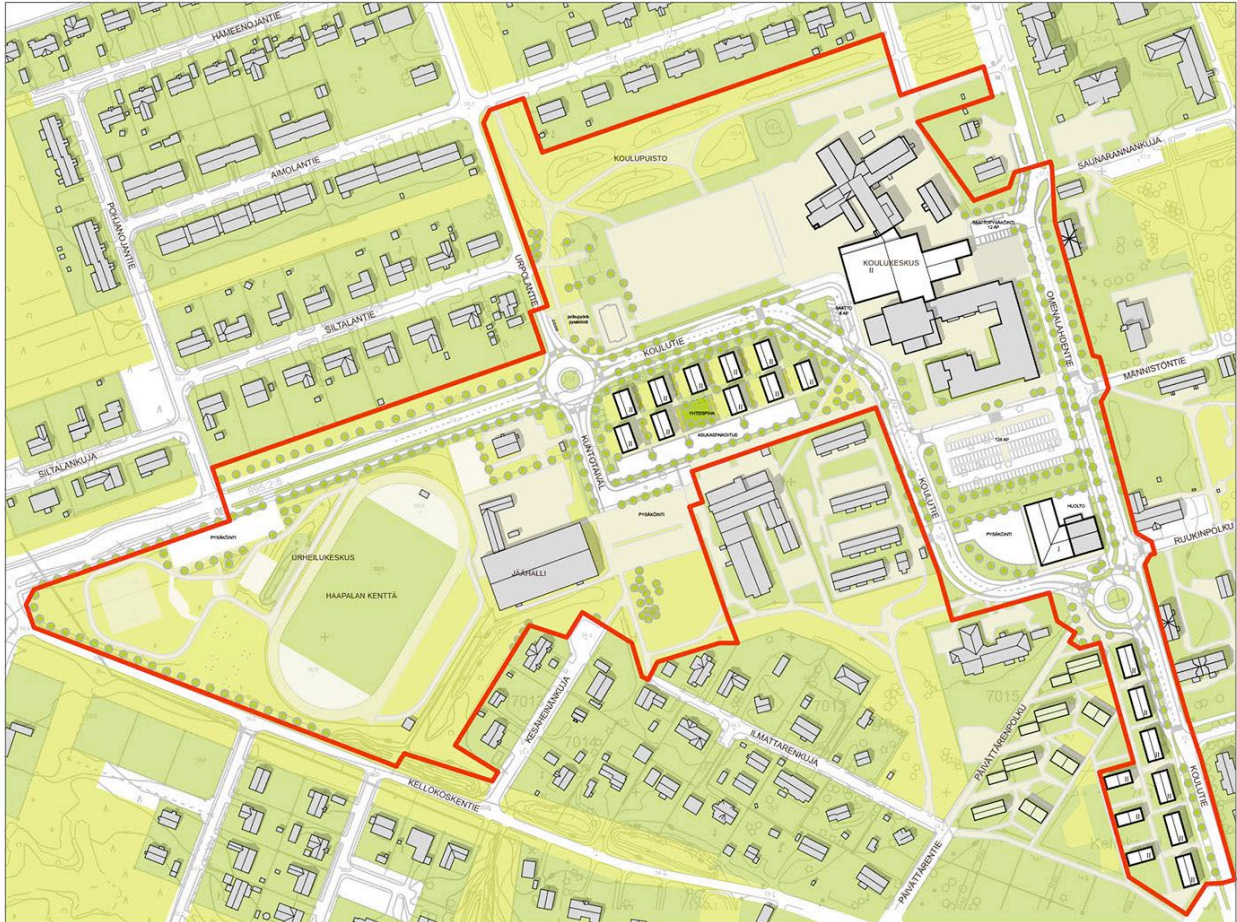


ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KOULUTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 3515

Tuusulan kunta, Kellokosken kylä

Tämän asemakaavan alueella tonttijaot suoritetaan sitovina ja erillisinä.

Yhteystiedot: kaavoituspäällikkö Asko Honkanen p. 040 314 2012 / asko.honkanen@tuusula.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavamuutoksen tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
3.1.3	Luonnonympäristö	7
3.1.4	Liikenne	8
3.1.5	Tekninen huolto	8
3.1.6	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Maakuntakaava	8
3.2.2	Osayleiskaava	9
3.2.3	Asemakaava.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10
4.1.2	Suunnittelun vireille tulo	10
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.1.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.2	Asemakaavan tavoitteet	11
4.2.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	12
5.1.2	Palvelut.....	12
5.1.3	Asuminen	12
5.1.4	Liikenne	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Kaavan vaikutukset	13
5.3.1	Vaikutukset taajamakuvaan	13
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.3.3	Vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin.....	14
5.3.4	Vaikutukset liikenteeseen	14
5.3.5	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	15
5.3.6	Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön	15
5.3.7	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	15
5.3.8	Vaikutukset palveluiden saatavuuteen	15
5.3.9	Kaavataloudelliset vaikutukset	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	17
7	SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT.....	17

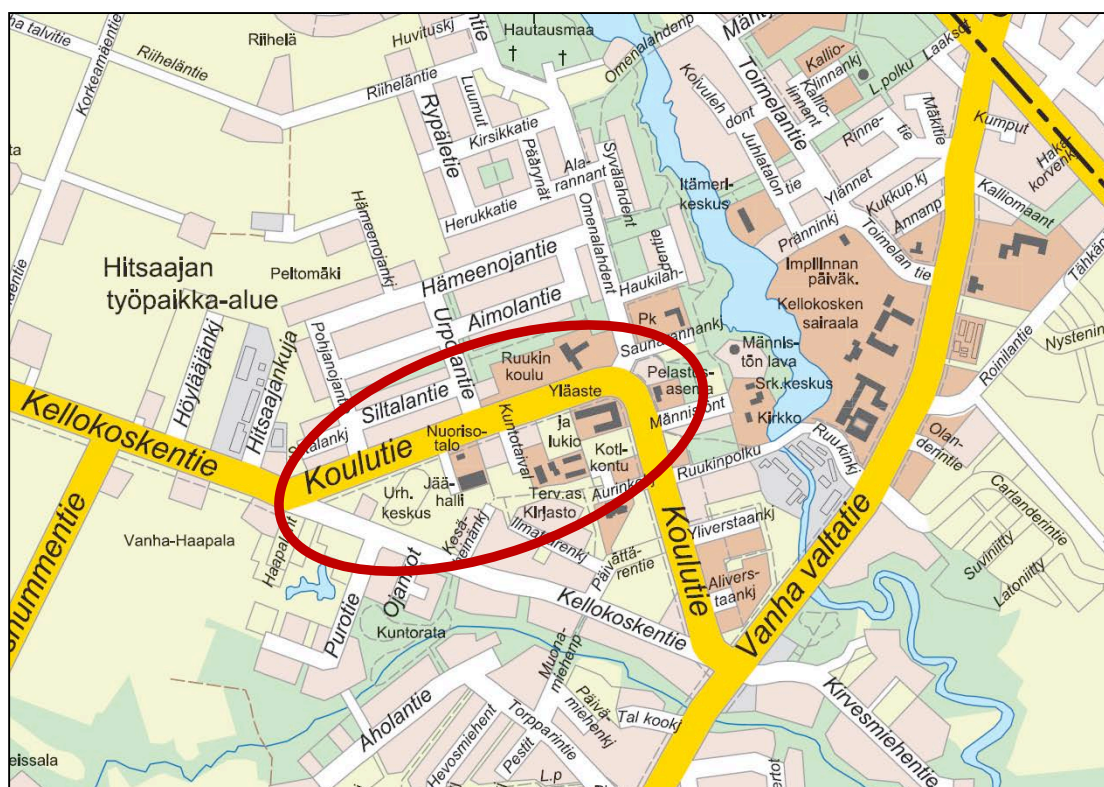
1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi: Koulutie 3515
Kunta: Tuusula
Kunnanosa: Kellokoski 3.
Kylä: Kellokoski

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kellokoskella, n. 700 m Kellokosken keskustasta länteen Koulutien kulmassa tien molemmin puolin. Koulutie kulkee suunnittelualueen halki. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 7009, 7010, 7015 ja 7017 sekä katu- ja virkistysalueita. Asemakaavalla muodostuu korttelit 7041 ja 7042 sekä katu- ja virkistysaluetta. Alueella sijaitsee tällä hetkellä mm. Ruukin koulu ja yläaste, Kellokosken lukio sekä urheilukeskus jäähalleineen. Alueen läheisyydessä sijaitsee terveysasema, kirjasto sekä senioritalo. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16,5 ha.



Suunnittelualueen sijainti

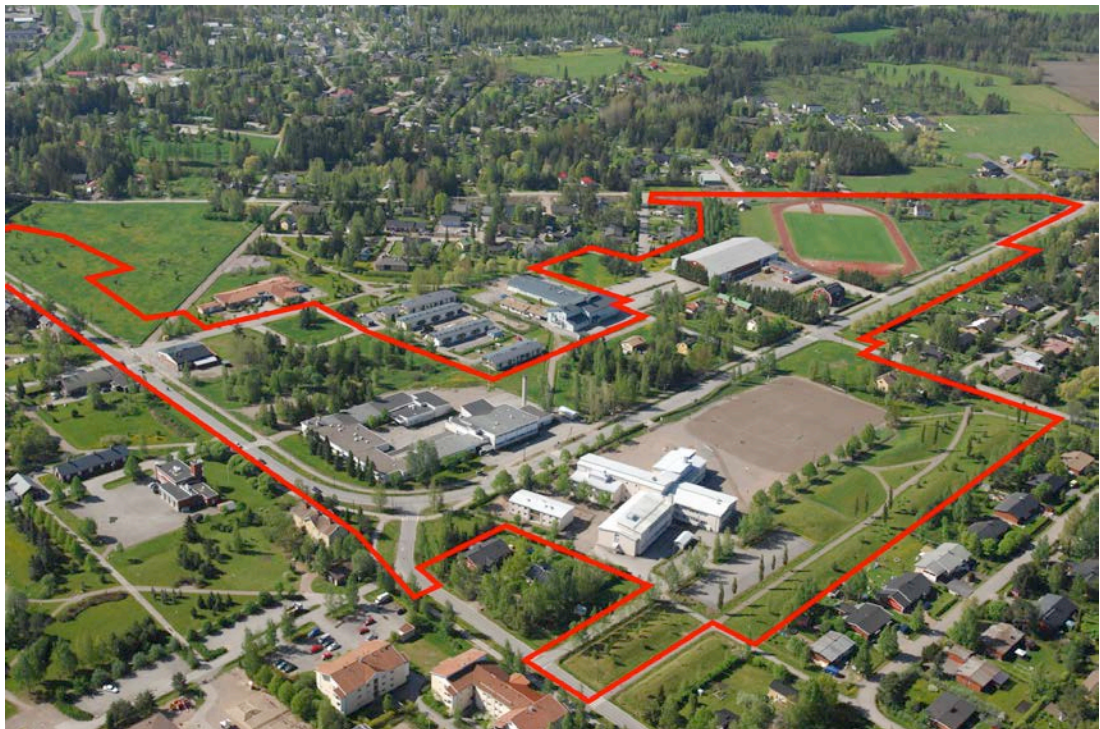
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavahanke on kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa merkitty 2013-2017 tulossa olevaksi hankkeeksi, mutta koulujen kiireellisen perusparannustarpeen johdosta kaavatyo aloitetaan jo suunnittelukauden alussa.

Tuusulan kunnan tavoitteena on asemakaavamuutoksella ensisijaisesti parantamaan Ruukin koulun ja sekä Kellokosken koulukeskuksen toimintaedellytyksiä mahdollistamalla koulurakennusten yhdistäminen ja siten yhtenäiskoulun muodostami-

nen. Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen liikennejärjestelyjä sekä luoda viihtyisää ympäristöä lähialueen asukkaille ja käyttäjille.

Koulujen kehittämiseen tähtäävää hankesuunnitelmaa laaditaan ja tämän yhteydessä on koulujen alustavaksi laajennustarpeeksi arvioitu noin 3000 kem², mikä tarkoittaa koulujen koon kasvamista noin 11 000 kem²:iin. Hankesuunnitelmaa laadittaessa on ensisijaisesti selvitetty ratkaisua, joka yhdistää koulut siten, että laajennus sijoittuisi nykyisen Koulutien kohdalle. Tästä johtuen kaavatyössä on tavoitteena myös selvittää miten Koulutien uudelleen rakentaminen toisaalle olisi mahdollista tehdä. Koulutien uudelleen rakentaminen on edellytyksenä koko hankkeen onnistumiselle.



Viistoilmakuva koillisesta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituksen vaihe	Kuvaus	Tavoiteaikataulu
Vireille tulo	Kuulutus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	huhtikuu 2013
Kaavaehdotus	Esitetään kaavaehdotus hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhallituksessa.	joulukuu 2013

	<ul style="list-style-type: none"> asetetaan asemakaavaehdotus julkisesti nähtäville vähintään 30 päivää MRA 27 § mukaisesti järjestetään yleisötilaisuus ehdotuksesta tiedotetaan kuuluttamalla kunnan ilmoitustaululla ja paikallislehdessä alueen maanomistajille ilmoitetaan kirjeitse osallisen on jätettävä mahdollinen muistutus kirjallisena ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta 	
	Kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi.	alkuvuosi 2014
Asemakaava	<p>Esitetään asemakaavamuutos hyväksyttäväksi</p> <ul style="list-style-type: none"> kuntakehityslautakunta kunnanhallitus kunnanvaltuusto <p>Valitusaika on 30 päivää, jolloin osallisilla on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle kunnanvaltuuston päätöksestä.</p>	alkuvuosi 2014
Voimaantulo	Valitusajan jälkeen kaavan voimaantuloa kuulutetaan paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.	alkuvuosi 2014

2.2 Asemakaava

Kaavamuutos muuttaa Koulutien linjausta kulkemaan Kellokosken koulukeskuksen länsipuolelta. Kaavamuutos yhdistää kortteleiden 7009 ja 7010 YO-korttelialueiden osat ja muuttaa ne yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Nämä muutokset mahdollistavat Ruukin koulun ja Kellokosken yhdistämisen ja yhtenäiskoulun muodostamisen. Samalla alueen liikennejärjestelyjä parannetaan ja luodaan viihtyisää ympäristöä lähialueen asukkaille ja käyttäjille.

Liikenteellinen ratkaisu ei ole osayleiskaavan mukainen Koulutien linjauksen osalta. Uusi linjaus mahdollistaa Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen yhdistämisen ja tehokkaan tilojen yhteiskäytön. Linjaus parantaa koulujen oppilaiden turvalli-

suutta, kun jatkossa ei ole tarpeen ylittää koulutietä päästäkseen toisessa rakennuksessa oleviin tiloihin. Katulinjaus mahdollistaa alueen kehittämisen osayleiskaavan mukaisesti.

Nuorisotalolle (suojeltu rakennus) muodostetaan oma korttelialue, millä mahdollistetaan nuorisotalon toiminnan joustava kehittäminen.

Koulupuiston (VP) lounaisnurkan rajausta muutetaan hieman Koulutien uuden kiertoilittymän vaatiman tilan vuoksi.

Kuntotaival siirtyy Koulutien ja Urpolantien liittymän kohdalle kun nykyisen korttelin 7010 AR-8 –korttelialue ja osa urheilukeskuksen VU-4 korttelialueesta yhdistetään uudeksi A-korttelialueeksi (alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, paritaloja, rivitaloja ja erillistaloja). Autopaikkanormi A-korttelialueella: autopaikkoja tulee olla

- o 1,5 ap / kolmio tai suuremmat asunnot
- o 1,2 ap / kaksio
- o 1 ap / yksiö

Alueelle rakennettavien talojen kerrosluku on korkeintaan kaksi. Koulutien puolella kerrosluvun tulee olla kaksi. Tonttitehokkuus on 0,35.

Kotikonnunpolun itäpäähän muodostetaan uusi lähivirkistysalue (VL).

Korttelin 7010 toteuttamaton ja nykyisessä asemakaavassa pysäköintialueeksi osoitettu alue (LPA-1) yhdistetään viereiseen K -kortteliin mahdollistamaan kaupan sijoittumista edulliselle paikalle alueella.

Korttelin 7010 K –korttelialueen eteläreunan rajausta muutetaan hieman Koulutien uuden linjauksen vuoksi.

Korttelin 7015 LPA-14 -korttelialue poistuu Koulutien uuden linjauksen ja kiertoilittymän vuoksi ja muutuu katu- ja aukioalueeksi. LPA-alueen autopaikat on osoitettu korttelille 7017, korvaavat autopaikat on sijoitettu korttelin 7017 A-korttelialueelle.

Korttelin 7017 A-korttelialue pienenee hieman Koulutien uuden linjauksen ja kiertoilittymän vaatiman tilan vuoksi.

Korttelin 7017 pohjoispuolella sijaitseva aukioalue muutuu katualueeksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Kellokoskella, n. 700 m Kellokosken keskustasta länteen Koulutien kulmassa tien molemmin puolin. Koulutie kulkee suunnittelualan halki. Alueella sijaitsee tällä hetkellä mm. Ruukin koulu ja yläkoulu sekä Kellokosken lukio sekä urheilukeskus jäähalleineen.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala sijaitsee Ruukin koulu, Kellokosken koulukeskus, nuorisotalo, jäähalli sekä asuinkäytössä olevia erillispientaloja.

Ruukin koulu, entinen Kellokosken uusi kansakoulu, rakennettiin vuosina 1955-56. Suunnittelijana oli Osmo Sipari. Koulu oli alunperin pohjakaavataan T-kirjaimen muotoinen, sittemmin koulua laajennettiin vuonna 1997 uudella lisäsiivellä. Koulu on III-luokan rakennussuojelukohde.

Nuorisotalo on inventoitu Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta – selvityksessä vuodelta 2005. Rakennus on Kellokosken entinen alakoulu ja sen on suunnitellut rakennusmestari Lauri E. Mykkänen vuonna 1923. Rakennus on puolitoistakerroksinen ja siinä on mansardikatto. Ikkunat on myöhemmin vaihdettu, mikä hälventää talon historiallista ilmettä. Muuten ulkoasu on alkuperäinen. Sisätiloja on muutettu rakennuksen tultua nuorisotaloksi. Rakennus on luokiteltu III luokan suojelukohteeksi.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee sosiaali- ja terveyskeskus ja kirjasto sekä asuinrakennuksia.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee historiallisesti merkittävä Kellokosken ruukin alue. Ruukin työväen kasarmialue ulottuu lännessä Koulutien varteen saakka. Kasarmialueen merkittäviä rakennuksia ovat Keskitalo, todennäköisesti 1850-luvulta, Suurtalo vuodelta 1897, Pientalo vuodelta 1898, Uusitalo vuodelta 1923, Kauppatalo (osin) 1800-luvulta, Rauhanvilla vuodelta 1901, Ruukin kirkko vuodelta 1800 (I-luokan rakennussuojelukohde) ja ruukin yleinen sauna vuodelta 1926.

Koulutien ja Ruukinpolun risteyksessä sijaitseva Kauppatalo sisältää osia 1800-luvulta. Nykyisin Kauppatalo on ravintolakäytössä ja kuuluu rakennussuojeluluokkaan II.

Ruukinpolun eteläpuolella, Koulutien varressa sijaitsevat Suurtalo vuodelta 1897 ja Pientalo vuodelta 1898. Ne rakennettiin alun perin työväen asuntoloiksi. Rakennukset ovat punamultamaalattuja hirsitaloja. Rakennukset on kunnostettu 1990-luvulla ja ne ovat asuinkäytössä.

Ruukinpolun pohjoispuolella sijaitseva Ruukinpuisto eli Kirkkopuisto rakennettiin 1950-luvulla. Puistossa oli alun perin myös suihkukaivo. Puiston lounaiskulmassa sijaitsee yhä yleinen kaivo. Puiston nykyinen asu on 1980-luvun talkootoiminnan ja kunnan ylläpidon tulos.

Rauhanvilla Koulutien varressa, Omenalahdentien liittymän eteläpuolella, rakennettiin alun perin peltiseppien asunnoksi vuonna 1901. Nykyisin keltaiseksi maalattu, kaksikerroksinen puurakennus on yksityisomistuksessa ja asuinkäytössä. Rauhanvilla on I-luokan rakennussuojelukohde.

Männistöntien eteläreunalla sijaitsevat Kaivotalo ja Kirkkotalo rakennettiin vuonna 1996 vandalismin ja tuhopolton tuhoamien, 1856-89 rakennettujen alkuperäisten rakennusten ulkonäön mukaisesti.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kadunvarren istutukset ja hoidetut puistoalueet ovat suunnittelualueelle ominainen piirre. Myös tonteilla on runsaasti puita ja pensaita.

Topografialtaan suunnittelualue on varsin tasaista. Urheilukeskuksen alueella ja koulun alueella on pieniä, muutaman metrin korkuisia kumpareita, jotka on rakennettu maisemointielementeiksi. Alueen korkeusasemat vaihtelevat noin välillä +55 m – +60 m.

Alueen maaperä on pääosin savimaata. Ylimpänä kerroksena on rakennetuilla alueilla noin metrin paksuinen täyttökerros ja muualla ohut humusmaakerros. Tämän kerroksen alla on 6–12 m paksu savikerros, sen alla 1–2 m paksu siltti- tai hiekkakerros ja sen alla 2,5–6,0 m paksu moreenikerros. Maapohja on routivaa. Rakennusten rakentamisessa on va-

rauduttava paaluperustusten käyttöön. Hidastustyösyjä ei suositella kauduilla maaperäsyistä johtuen.

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pohjavesi on alueella 5–8 m syvyydellä maanpinnasta ollen tason +49 m tuntumassa.

3.1.4 Liikenne

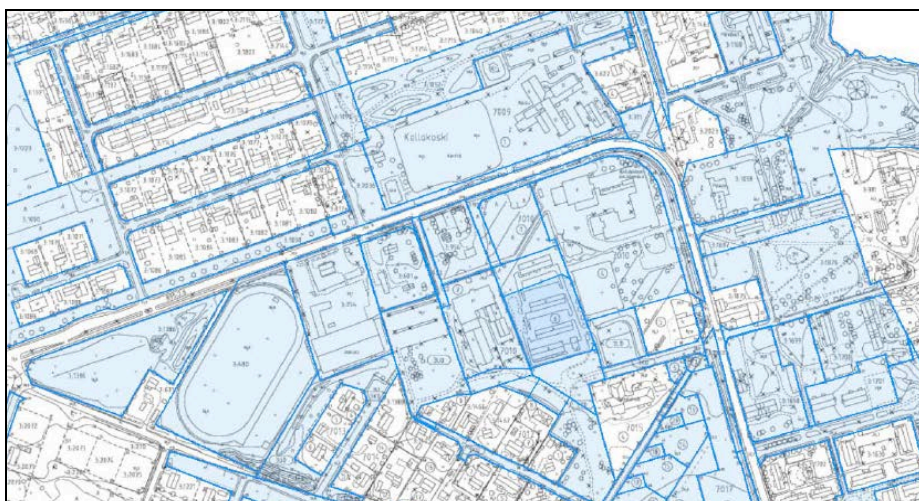
Suunnittelualan keskeisin liikenneväylä on Koulutie, joka kulkee Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen välistä. Koulutien liikenne on suhteellisen vilkasta ja ajonopeudet ovat alueen asukkaiden ja koulun käyttäjien kannalta ongelmallisen suuria. Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen välisellä osuudella on liikennevalo-ohjattu kevyen liikenteen ylityskohta.

3.1.5 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikan vesi- ja jätevesihuollon verkosto sekä kaukolämpöverkko, johon tulevat rakennukset voidaan liittää.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen maanomistajien kanssa voidaan tehdä maankäyttösopimukset kunnanvaltuuston hyväksymän maapolitiikan mukaisesti.

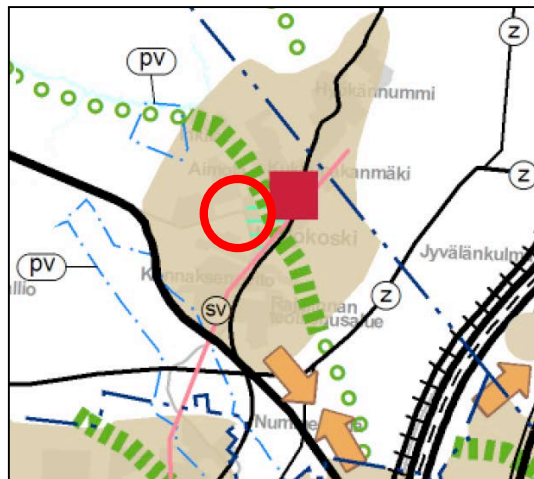


Maanomistus. Kuvassa on sinisellä värillä esitetty kunnan maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

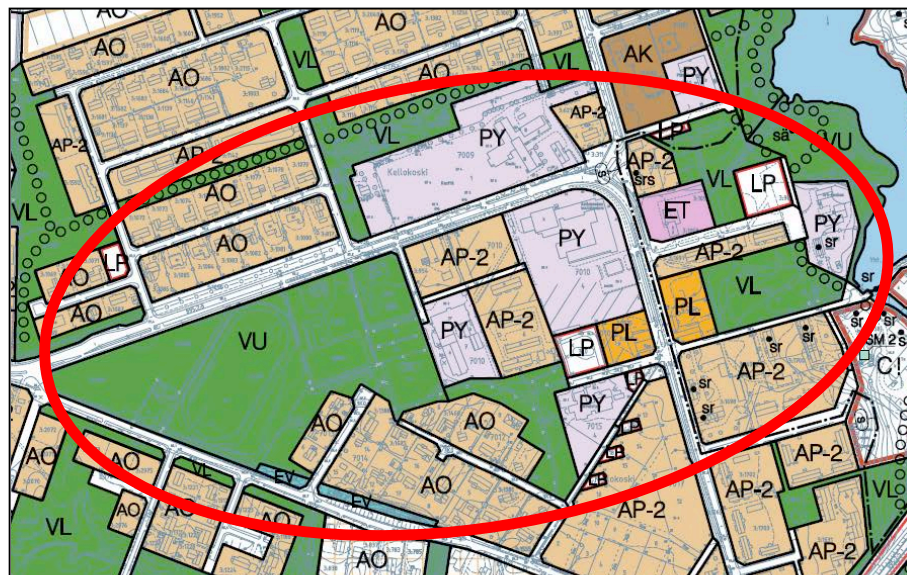
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa Koulutien alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle ei ole tehty muutoksia. Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.



Maakuntakaava 2006

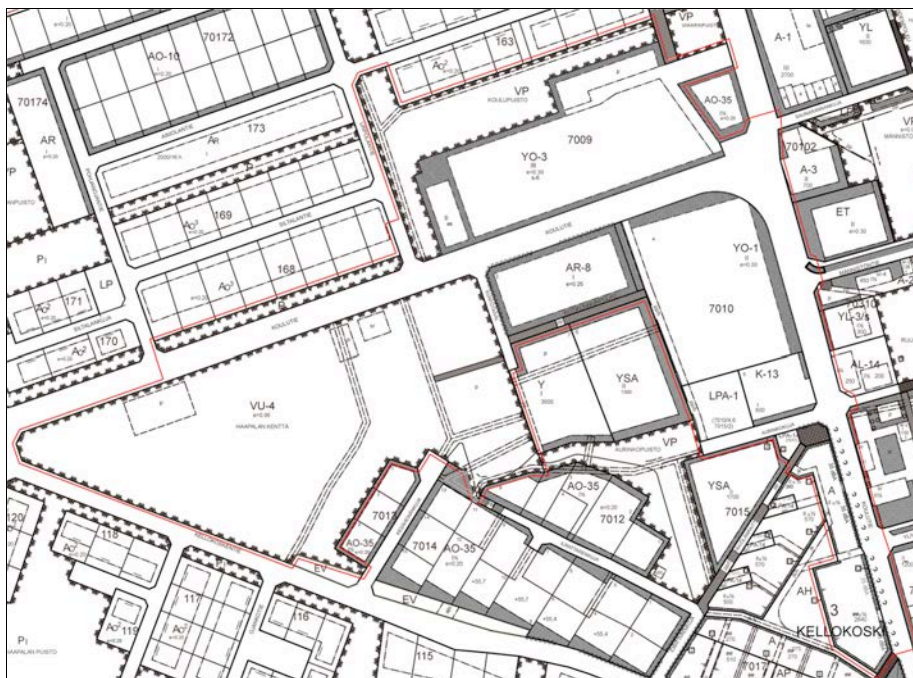
3.2.2 Osayleiskaava

Kellokosken osayleiskaavassa Koulutien alueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY), pientaloalueita (AO), erillispientalovaltaisia alueita (AP), urheilu- ja virkistysalue (VU), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), yleisiä pysäköintialueita (LP), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä lähipalvelujen alue (PL). Koulutien itäpuolella on osoitettu alueita s-merkinnällä (alue, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, rakenteet ja ympäristö säilytetään) ja rakennuksia on osoitettu suojelumerkinnöillä. Lisäksi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti Ruukin koulun pohjoispuolella VL -alueella.



Osayleiskaava 2010

3.2.3 Asemakaava



Ajantasa-asetus

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ope-
tustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet (YO-1, YO-3), liike- ja
toimistorakennusten korttelialue (K-13), autopaikkojen korttelialueita
(LPA-1, LPA-14), urheilu- ja virkistysalue (VU-4), puistoja (VP, P), rivitalo-
jen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR-8), asuinra-
kennusten korttelialue (A), katualuetta ja aukioaluetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu 11.4.2013. Suunni-
telma on ollut julkisesti nähtävillä 11.4.–26.4.2013. Osallistumis- ja arvi-
ointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 1).

4.1.2 Suunnittelun vireille tulo

Kaavamuutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman
kuulutuksen yhteydessä 11.4.2013.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan edistymisestä ehdotusvaiheessa tiedotetaan kuulutuksella pai-
kallislehdessä sekä kirjeitse muutosalueen maanomistajille ja rajanaa-
pureille. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantu-
lostaa julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Halutessaan myös mie-
lipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedot kaavan etenemisestä kir-
jeitse.

Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana muistutus tulee jättää kirjallisesti. Mielenpitoet, muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto tekevät päätöksensä esitetystä asemakaavamuutoksesta.

Yleisötilaisuuteen kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat sekä kaavasta päättäjät.

Lisätietoja kaavoitusprosessin aikana saa ottamalla yhteyttä kaavan suunnittelijaan.

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta: Tuusulan kunnan maankäyttö- ja karttapalvelut, Keski-Uudenmaan ympäristö-lautakunta, rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, Keski-Uudenmaan pelastus-laitos, Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue, Uudenmaan liitto, vammaisneuvosto, ikäihmisten neuvosto, Elisa Oyj, Fortum sähkönsiirto Oy, Fortum Power Heat Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, nuorisolautakunta, kasvatusta ja koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta.

4.1.4 Viranomaisyhteistyö

Asiaankuuluvilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Lisäksi tarvittaessa järjestetään MRL 66§:n mukainen viranomaisneuvottelu.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

4.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavahanke on kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa 2013-2017 merkitty tulossa olevaksi hankkeeksi, mutta koulujen kiireellisen perusparannustarpeen johdosta kaavatyö aloitetaan jo nyt suunnittelukauden alussa.

Tuusulan kunnan tavoitteena on asemakaavamuutoksella ensisijaisesti parantamaan Ruukin koulun ja sekä Kellokosken koulukeskuksen toimintaedellytyksiä mahdollistamalla koulurakennusten yhdistäminen ja siten yhtenäiskoulun muodostaminen. Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen liikennejärjestelyjä sekä luoda viihtyisää ympäristöä lähialueen asukkaille ja käyttäjille.

Koulujen kehittämiseen tähtäävää hankesuunnitelmaa laaditaan ja tämän yhteydessä on koulujen alustavaksi laajennustarpeeksi arvioitu noin 3000 kem², mikä tarkoittaa koulujen koon kasvamista noin 11 000 kem²:iin. Hankesuunnitelmaa laadittaessa on ensisijaisesti selvitetty ratkaisua, joka yhdistää koulut siten, että laajennus sijoittuisi nykyisen Koulutien kohdalle. Tästä johtuen kaavatyössä on tavoitteena myös selvittää miten Koulutien uudelleen rakentaminen toisaalle olisi mahdollista tehdä. Koulutien osittainen uudelleen rakentaminen on edellytyksenä koko hankkeen onnistumiselle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava kehittää Kellokosken koulujen kortteleista koulukeskuksen, jota voidaan kehittää toimivana kokonaisuutena. Virkistystoimintojen alueita voidaan kehittää paremmin palveleviksi, ja tyhjänä tai vajaakäytössä olevien tonttien toteuttaminen ja kehittäminen on mahdollista. Koulutien muutokset selkeyttävät alueen korttelien kytkeytymistä katuverkkoon.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 16,5 ha, joka jakautuu korttelialueisiin, viheralueisiin ja katualueisiin seuraavasti:

merkintä	ala ha	k-m ²
A	0,6000	2520
A-19	0,9029	3160
Y-1	4,4090	15432
Y	0,1886	400
K	0,3783	1135
VP	1,2696	
VL	0,0893	
VL	0,2606	
VU	5,2242	5224
Katu	3,0813	
pp	0,0554	
tori	0,0719	
	16,5311	27871

5.1.2 Palvelut

Urheilukentän alueella mahdollistetaan toimintojen kehittäminen yleisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on mahdollista mm. laajentaa jäähallia, toteuttaa uusia toimintoja ja parantaa paikoitusta.

Syntyvän koulukorttelin muodostaminen mahdollistaa koulun toiminnallisuuden yhtenä kokonaisuutena. Paikoitus ja saattoliikenne helpottuu nykyisestä.

Liiketontin kehittäminen parantaa kaupallisten palveluiden järjestämisen mahdollisuuksia alueella.

5.1.3 Asuminen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa alueelle mittakaavallisesti ja tehokkuudeltaan soveltuvan asumisen lisäämistä palveluiden äärellä. Rakentaminen on enintään kaksikerroksista ja sopeutuu alueen pieni-piirteiseen taajamakuvaan.

5.1.4 Liikenne

Liikennettä tutkittiin kaavatyön aikana erilaisina variaatioina (liite 12). Mallien vertailun perusteella parhaaksi osoittautui Koulutien linjaami-

nen K-korttelin eteläpuolelta. Malli mahdollistaa koulun tontin joustavan käytön ja mm. riittävän paikoituksen ja turvallisen saattoajon järjestämisen. Paikotusalueen tarpeetonta läpiajoa voidaan ehkäistä sijoittamalla ajoreitit parkkialueen eri kulmiin. Saattoliikenne voi ajaa läpi, jolloin kulku on helppoa sekä Omenalahdentieltä että Koulutieltä.

Saapuminen koulujen suuntaan on jäsennetty kiertoliittymillä. Liittymätyyppi alentaa ajonopeutta tarkoituksellisesti, ajonopeuksien laskeminen on tarpeen Kellokosken julkisten palveluiden ja erityisesti koulujen sijoituksessa alueelle. Kouluilta on päivittäinen yhteystarve Urheilukeskukseen, kirjastoon ja terveysasemalle.

Koulutielle on osoitettu uudet kevyen liikenteen väylät kadun molemmin puolin. Kirjastoon, terveysasemalle ja urheilupuistoon on lisätty kevytliikenneyhteys idästä.

Katuja on tarkoitus jäsentää nykyiseen tapaan puuriveillä luomaan alueelle vehreää ja viihtyisää ilmettä.

Nykyisen asemakaavan mukainen toteuttamaton yleinen pysäköinti-alue on poistettu tarpeettomana.

Kaavallinen ratkaisu poikkeaa osayleiskaavasta Koulutien linjauksen osalta koulujen kohdalla.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen tavoitteena on asemakaavamuutoksella ensisijaisesti parantamaan Ruukin koulun ja sekä Kellokosken koulukeskuksen toimintaedellytyksiä mahdollistamalla koulurakennusten yhdistäminen ja siten yhtenäiskoulun muodostaminen. Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen liikennejärjestelyjä sekä luoda viihtyisää ja turvallista ympäristöä lähialueen asukkaille ja käyttäjille.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamuutos mahdollistaa taajamarakenteen tiivistämisen Kellokoskella. Rakentamattomien kortteleiden toteuttaminen jäsentää ympäristöä ja taajamakuva. Koulutien linjausmuutos muodostaa alueen katuverkosta ja taajamakuvaan positiivisesti pienipiirteisempää verrattuna nykytilaan.

Koulutien uusi linjaus muuttaa Koulutiellä ja Omenalahdentiellä kulkevien taajamakuva ja maisemaa. Esimerkiksi Kellokosken koulukeskuksen katujulkisivu vaihtuu uuden katulinjauksen vuoksi. Asuintonteille avautunut länsijulkisivu muuttuu katujulkisivuksi. Rauhanvilla puolestaan ei muutoksen jälkeen enää ole koulutien kaarteeseen näkymän päätteenä lännestä tultaessa.

Uudet katulinjaukset jättävät nykyistä enemmän tilaa Ruukin ns. kasarmialueen vanhoille arvorakennuksille. Ruukin kasarmialue saa myös entistä keskeisemmän sijainnin taajamakuvaan Koulutien ja Omenalahdentien uuden liittymän sijoituksessa sen läheisyyteen.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen yhdistämisen laajennusosalla. Koulujen yhdistäminen mahdollistaa tilojen monipuolisemman ja joustavamman yhteiskäytön. Koulutien katulinjauksen siirto koulujen välistä koulujen länsipuolelle parantaa koulujen oppilaiden ja työntekijöiden turvallisuutta kun jatkossa ei enää tarvitse ylittää tietä päästäkseen toisen koulun tiloihin.

5.3.3 Vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin

Kaavamuutos parantaa alueen virkistysmahdollisuuksia huomioimalla urheilukeskuksen ja nuorisotalon uudet toiminnot.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos lisää kevytliikennereittejä, parantaa kevyen liikenteen olosuhteita ja turvallisuutta. Kouluja joka puolella kiertävät kevytliikenneyhteydet yhdistävät koulut turvallisesti ympäröivään muuhun kevytliikenteen verkkoon.

Koulutien uusi linjaus ja kiertoliittymät läpiajoliikenteen nopeuksia muutettavilla osuuksilla. Koulutien uuden linjauksen myötä idästä tuleva, urheilukeskukselle suuntautuva liikenne häiritsee koulukeskuksen toimintaa huomattavasti vähemmän kuin nykyisen, koulujen välistä kulkevan tielinjauksen liikenne.

Saattoliikennealueet uuden koulukeskuksen molemmilla puolilla helpottavat saattoliikenteen sujuvuutta. Saattoliikennealueet on suunniteltu niin, että autoliikenne risteää mahdollisimman vähän kevyen liikenteen kanssa. Tämä parantaa liikenneturvallisuutta. Paikoituksen ja saaton tonttoliittymät voidaan järjestää siten, että Omenalahdentieltä ei ole näköyhteyttä Koulutielle, jolloin tontille ei synny tarpeetonta läpiajoa.

K-korttelin asiakas- ja huoltoliikenne voidaan järjestää siten, että ne eivät sekoitu toisiinsa.

Kiertoliittymä on esitetyissä paikoissa liittymätyyppinä selvästi soveltuvien liikenteelliseltä toiminnallisuudeltaan liikenneturvallisuutta parantavasti.

Koulutien uusi linjaus ei aiheuta muutoksia ympäristön ajoneuvoliikenteen suoritteeseen tai liikennemääriin. Koulun tilojen lisääminen ja alueen asuinrakentaminen aiheuttavat liikennemäärien vähäistä lisääntymistä. Kaavan aiheuttama liikennemäärän lisääntyminen sisältyy osayleiskaavan liikenne-ennusteeseen.

Asemakaava poikkeaa osayleiskaavasta Koulutien linjauksen osalta. Katu on linjattu uudelleen tukemaan palveluiden, viihtyvyyden, toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden kehittämistä asemakaava-alueella.

Kaavallinen ratkaisu ei heikennä yhteyden toiminnallisuutta tai välityskykyä eikä estä osayleiskaavan toteuttamista. Ratkaisun katsotaan parantavan alueen asukkaiden oloja ja tukevan taajaman kehittymistä osayleiskaavassa asetettujen tavoitteiden ja osoitettujen ratkaisujen mukaisesti.

5.3.5 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueen viherympäristössä leimallinen piirre on katujen väljä raja- ja puuriveillä ja hoidetuilla nurmialueilla. Uusien katuosuuksien rakentaminen voi noudattaa samaa periaatetta ja siten yhtenäistää katukuvaa.

Alueella on sirpalemaisesti tyhjiä tontteja tai rakentamattomia tontin osia, jotka ovat hoitamattomina puolittain luonnontilaisia. Alueen toteuttaminen vaikuttaa siltä osin ympäristökuvaan.

Kaavamuutoksen vaikutukset maisemaan ovat varsin pieniä. Uusien alueiden rakentaminen muuttaa maisemakuvaa hieman. Uudet rakennukset ovat kuitenkin varsin matalia eivätkä siten näy kauas kaukomaisemassa.

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

5.3.6 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Jatkossa korttelin 70102 asuinrakennus, Rauhavilla, ei ole enää välittömästi Koulutien varressa, joten sen osalta liikenteen aiheuttamat häiriövaikutukset pienenevät. Omenalahdentie sijaitsee jatkossa aiempaa lähempänä Rauhavillaa. Rakennuksen ja jalkakäytävän väliin jää kuitenkin pienimmilläänkin 10 m tilaa.

Koulutie johtaa jatkossa aiempaa lähempää korttelin 7010 YSA-alueen rivitaloja. Ajouradan ja talojen välissä on kuitenkin vähimmilläänkin yli 18 m väli. Lisäksi viherkaista ajoradan ja jalkakäytävän välissä sekä tontin istutettava alue toimivat eräänlaisena suojavyöhykkeenä.

5.3.7 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Oman korttelialueen varaaminen nuorisotalolle helpottaa nuorisotalon toiminnan kehittämistä ja mahdollistaa. Koulun ja liikerakennuksen asemakaavoitus mahdollistaa palveluiden kehittämisen alueella.

Kaavan toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta, laskee ajonopeuksia ja parantaa siten myös viihtyisyyttä.

Alueen asukasmäärä lisääntyy kaavan mukaisten asuinrakennusten toteutuessa noin 115 asukkaalla (1 asukas 50 k-m² kohti).

5.3.8 Vaikutukset palveluiden saatavuuteen

Kaavamuutos parantaa mahdollisuuksia kehittää koulukeskusta monipuolisena rakennuksena sekä koulu- että vapaa-ajan toimintoja varten. Tilojen käyttöä mm. kokoontumistoimintaan on suunniteltu Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen hankesuunnitelmaa laadittaessa.

Kellokosken kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin Kellokosken keskustassa Vanhan valtatievarressa. Suunnittelualueella sijaitsevalle K-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa, esimerkiksi lähikauppa, joka palvelisi alueen asukkaita ja alueen julkisten palveluiden käyttäjiä.

5.3.9 Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa koulujen kiireellisen ja välttämättömän parantamisen hankesuunnitelman mukaisesti. Kaava mahdollistaa tuloja tontinmyynnistä ja lisää liiketilan rakentamismahdollisuuksia alueella.

Katujen ja teknisten verkostojen rakentaminen aiheuttaa kuluja. Katujärjestelyjä voidaan toteuttaa vaiheistettuna ja näin pienentää kertainvestointeja.

Kaduista tulee toteutettavaksi kynnysinvestoinnin omaisena vähintään seuraavat osat:

- jk+pp-tie Koulutielle välillä Urpolantie-koulut kadun pohjoisreunalla (katu pysyy ennallaan, ei kiertoliittymää, lisätään saarekkeellinen suojatie Urpolantie-Kontopolun välille)
- Kuntotaival+ jk+pp-tiet
- Koulutien uuden linjauksen mukainen osuus eteläiseltä kiertoliittymältä nykyiselle linjaukselle + eteläinen kiertoliittymä
- Omenalahdentie vain muuttuvalta osuudelta koulujen itäpuolella (muuten katu voidaan säilyttää ennallaan)

Em. kustannukset kunnallistekniikan, valaistuksen ja rakenteiden osalta ovat 917 000 €, eteläisen kiertoliittymän kustannus on n. 600 000 €, jolloin kynnysinvestoinnit ovat yhteensä 1 517 000 €. Alueella on vanhoja vesijohtoja, ja niiden mahdollinen uusiminen rakentamisen yhteydessä saattaa tulla aiheelliseksi. Kuluja ei ole huomioitu em. arviossa. Valaistuksen kustannus koskee rakennettavaa katualuetta. Mikäli eteläisen kiertoliittymän sijaan rakennettaisiin tavanomainen liittymä, sen kustannus olisi n. 216 000 €. Kiertoliittymän edut ovat kuitenkin monin tavoin suuremmat tehden sen toteuttamisen tarkoituksenmukaiseksi.

Katujen kustannusarvio esitetyssä täydessä laajuudessa on kaikkiaan 3 016 000€. Kustannus sisältää molemmat kiertoliittymät, katujen alueella kaiken kunnallistekniikan uudistettuna, katurakenteet sekä valaistuksen.

Kaava-alueella tuottoa tontinmyynnistä 890 295 € yhteensä.

A-19 korttelialueella rakennusoikeutta 3160 k-m²:

ARAx1,5x km² =100x 1,5x 3160 = 474 000 € tuottoa.

A-korttelialueella rakennusoikeutta 2520 km²:

ARAx1,5x km² =100x 1,5x 2520 = 378 000 e tuottoa.

K-korttelialueen pinta-alan lisäys 851 m² x 45€/m² tuo 38 295 € tuottoa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutokseen liittyy havainnepiirros. Piirros havainnollistaa kaavakarttaa esimerkinomaisesti, eikä suoraan ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava lähtee toteutumaan, kun kaavamuutos saa lainvoiman ja tarvittavat luvat rakentamiseen on saatu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

7 SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote osayleiskaavasta 2010
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Kunnallistekniset verkostot
5. Maisema-analyysi ja valokuvia lähialueelta
6. Asemakaavakartta ja -määräykset
7. Havainnepiirros
8. Asemakaavan seurantalomake
9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnot, mielipiteet ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet
10. Ruukin koulun ja Kellokosken koulukeskuksen hankesuunnitelmaluonnoksen asemapiirros
11. Kellokosken liikuntapaikkasuunnitelma
12. Koulutien linjausvaihtoehtoja