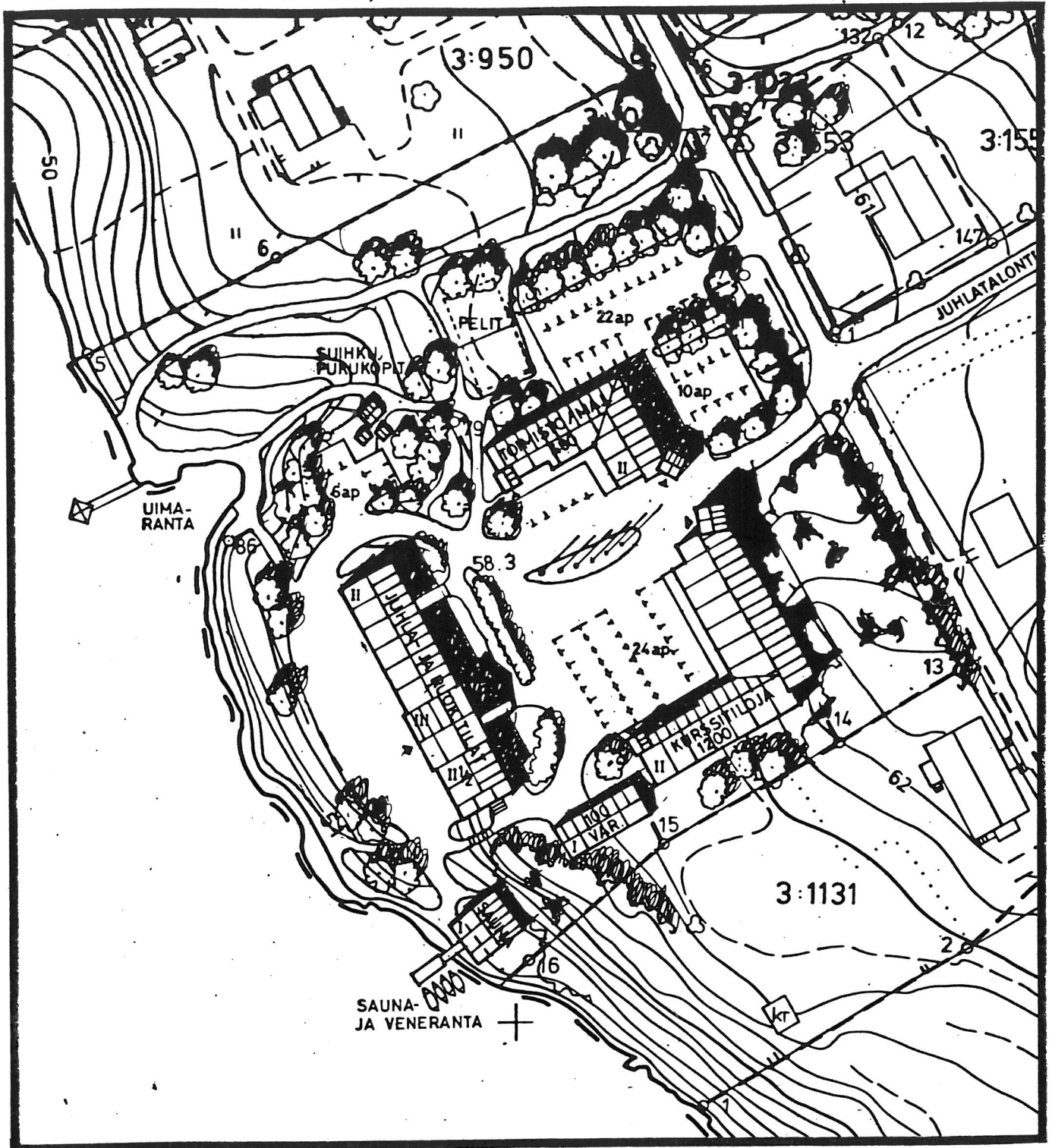




TUUSULA

RAKENNUSKAAVAN SELOSTUS

KELLOKOSKI

KELLOKOSKEN JUHLATALON ALUE 16.1.1991

31.1.1991

OLLI KUMPULAINEN
ARKKITEHTI SAFA
TORPANTIE 16, 04430
JÄRVENPÄÄ (90) 286396

Olli Kumpulainen
Arkkitehti SaFa
Torpantie 16
04430 Järvenpää, p.286396

KAAVASELOSTUS

Rakennuskaavan muutoksen selostus, joka koskee 31 päivänä tammi kuuta 1991 päivättyä rakennuskaavakarttaa.

Alueen määrittely

Rakennuskaavan muutos koskee Tuusulan kunnan, Kellokosken kylässä sijaitsevan, Kellokosken Juhlatalon alueen korttelia 70001 ja siihen liittyviä tie- ja puistoalueita.

Rakennuskaavan muutoksella muodostuu kortteli 70001 sekä siihen liittyvät tie- ja puistoalueet.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Kellokoskella, Juhlatalontien ja rannan välisellä kaistalla, patoaltaan pohjoispuolella.

Olli Kumpulainen
Arkkitehti SaFa
Torpantie 16
04430 Järvenpää, p.286396

KAAVASELOSTUS

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Suunnitelma-alue on seutukaavan
taajamatoimintojen aluetta.

Liite 1.

11.2 Yleiskaava

Suunnitelma-alue on yleiskaavan PY- ja VL-
aluetta.

Liite 2.

11.3 Rakennuskaava

Kortteli- ja tiealueella on voimassa
rakennuskaava, joka on vahvistettu 19.3.1983,
puistoalueen rakennuskaava on vahvistettu
11.9.1967.

Liite 3.

11.4 Rakennusjärjestys

Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on vah-
vistettu 13.8.1990.

11.5 Maarekisteri

Alueen tilat ovat maarekisterissä.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

- Tuusulan kunnanvaltuusto teki 11.12.1989
päätöksen Juhlatalon alueen rakennuskaavan
muuttamisesta hyväksyessään
maanvuokrasopimuksen Suomen Rauhanliitto-YK -
yhdistys ry:n kanssa tilojen Mariefors

Bränneri R:no 3:1562 ja Kellokosken Viinanpolttimo R:no 3:1563 alueiden vuokraamisesta yhdistykselle. Vuokrasopimus on päivätty 30.1.1990.

- Juhlatalon kunnostussuunnitelmille myönnettiin rakennuslupa 31.7.1990. Suunnitelmat laadittiin noudattamaan voimassa olevan rakennuskaavan vaatimuksia eivätkä toteuta pihajärjestelyjen osalta tulevan toiminnan vaatimuksia.
- Kaavoituslautakunta hyväksyi muutostyön vuoden 1990 kaavoitusohjelmaan.
- Kaavoitusarkkitehti päätti työn toimeksiannosta 21.8.1990.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu v. 1981 ja hyväksytty 1982.

12 Maanomistus

Alueesta omistaa kunta noin 99% yksityiset maanomistajat loppuosan, eli Pränninpolun ja Juhlatalontien kulman.

Liite 4, maanomistus.

13 Väestö ja työpaikat

Alueella sijaitsee tyhjilleen jätetty alunperin vuonna 1873 rakennettu Kellokosken Juhlatalo.

14 Rakennettu ympäristö

Alueen ympäristössä on pientalojen korttelialueita ja eteläpuolella lähistöllä Kellokosken sairaalan alue.

Liite 5, kunnallistekniikka.

15 Luonnonympäristö

Alue on ollut pitkään hoitamaton, joten kasvillisuus on villiintynyt.

16 Eritysispiirteet ja suojelukohteet

Kellokosken Juhlatalo on historialtaan paikallisesti merkittävä rakennus, jota on pyritty saamaan rakennussuojelun piiriin 1980-luvun alkupuolelta lähtien.

2

TAVOITTEET

Rakennuskaavan muuttamisen tavoitteena on muodostaa alueelle toimiva rakennuspaikka kurssikeskukselle sekä kehittää Pränninpuiston alueesta yleiseen käyttöön sopiva siistitty puisto.

Rakennuskaavan muutoksella poistetaan AKR - rakennusoikeus ja alue kaavoitetaan vastaamaan uutta käyttöä. Alue on vuokrattu käytettäväksi kokous-, kurssi-, järjestö ja asuntolakäyttöön.

3

RAKENNUSKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleisperustelu ja -kuvaus

Rakennuskaavan muutos on laadittu vastaamaan Juhlatalon vuokraajan tarpeita kurssikeskusta varten sekä yleisiä, talon ja puiston käyttöön liittyviä tarpeita. Kunta saa talon solmitun sopimuksen mukaisesti käyttöönsä päiväksi kerran viikossa.

Maanomistus

Kaavamuutos ei muuta maanomistusta aiempaan kaavaan nähden.

Rakennettu ympäristö

Korttelialueet

YL-5 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa tiloja julkisia ja yksityisiä päiväkerho-, kurssi- ja juhlatilaisuuksia varten sekä näihin liittyvän majoituksen järjestämiseen. Kurssikeskus toimii yksityisenä, yhdistyksen ylläpitämänä toimitilana, joka on myös julkisessa käytössä osan viikkoa.

- rakennusoikeuteen laskettava kerrosala 1800 m². Merkinnällä sr-8 suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia ei lasketa kuuluviksi kokonaiskerrosalaan. Kerrosluku II.

ET-4 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueella sijaitsee jäteveden pumppaamo. Uimarantaa palvelemaan voidaan alueelle rakentaa pukeutumis- ja peseytymistiloja.

VP Puisto

Suunnitelma pienentää Kolsan puiston aluetta jäteveden pumppaamolle varatun alueen verran. Pränninpuiston alueelle voidaan sijoittaa uimaranta-alue.

Tiealueet

Juhlatalontien ja Pränninpolun välistä tiealueiden rajaviivaa on käännetty siten, että ajoneuvoyhteys Juhlatalon alueelle säilyy luontevana.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on toimivan vesijohto- ja viemäriverkon piirissä.

Luonnonympäristö

Alueen villiintynyttä kasvillisuutta on syytä raivata. Koko puistoalueelle olisi syytä laatia erillinen puistosuunnitelma. Kaavamuutos ei sisällöltään muuta aiemman rakennuskaavan tilannetta.

36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Rakennuskaavan muutoksessa on Kellokosken Juhlatalon rakennusala varustettu sr-8 -merkinnällä, joka mahdollistaa talon säilymisen ja käyttämisen tulevaisuuden vaihteleviin tarpeisiin.

37 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei sijoitu ympäristöä häiritseviä toimintoja.

38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Merkinnät ja määräykset noudattavat pääpiirtein Tuusulan muissa rakennuskaavoissa käytettyjä vastaavia ilmauksia.

39 Sovellutukset ja suositukset

Havainnekuva on laadittu kuvaamaan suositeltavaa rakennusten sijoittelutapaa käytettäessä sallittu rakennusoikeus kokonaan.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Juhlatalon korjaustyöt ovat parhaillaan käynnissä. Tulevista laajennushankkeista ei ole tällä hetkellä tietoa.

42 Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Kunta on jo rakentanut vesi- ja viemärilinjat talolle. Puistoalueen kunnostaminen olisi alueen yleisilmeen kannalta toivottava seuraava kunnan toteuttamistoimenpide.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

51 Aloite ja ohjelmointi

- Aloite kaavan muuttamiseen tuli Suomen Rauhanliitto - YK -yhdistyksen ja Tuusulan kunnan solmiessa sopimuksen Juhlatalon vuokraamisesta ko. yhdistykselle talon kunnostamisvelvoitteella.
- Työ otettiin kunnan vuoden 1990 kaavoitusohjelmaan.

52 Suunnittelu

- Työn toimeksiantopäätös tehtiin 21.8.1990.
- Alustava rakennuskaavan muutosluonnos hyväksyttiin kaavoituslautakunnan kokouksessa 31.10.1990 esitettäväksi alueen maanomistajille mielipiteiden ennakkuulemista varten.
- Maanomistajien Rak.A. 154 § mukainen ennakkuuleminen toteutettiin pitämällä kaavamuutoksen luonnosta nähtävillä 15.11. - 30.11.1990 välisen ajan Kellokosken kirjastossa sekä Tuusulan kunnantalon kaavoitustoimistossa.

- Ennakkokuultuun luonnokseen tehtiin jatkokehittelyssä seuraavat muutokset: 1. lisättiin ajo-merkintä korttelialueelle, 2. rakennusalan raja jatkettiin Pränninpolun suuntaisena Pränninpuiston rajalle asti, 3. pysäköintialueen rajausta muutettiin ohjeelliseksi rakennusalan sisäpuolella, 4. havainnekuva piirrettiin osoittamaan tilannetta, kun koko rakennusoikeus on käytetty.

- Kaavoituslautakunta hyväksyi kehitellyn rakennuskaavan muutoksen ja esitti sen yleisesti nähtävillipantavaksi 31.01.1991 ja kunnanhallitus 18.02.1991.

Kaava oli yleisesti nähtävillä 7.-28.3.1991.

Kaavoituslautakunta hyväksyi lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet 02.05.1991 § 207 ja kunnanhallitus hyväksyi kaavan 20.06.1991 § 294.

Kunnanvaltuustossa kaava hyväksyttiin 17.06.1991 § 117.

Tuusula 24.06.1991


Vuokko von Konow
kaava-arkkitehti

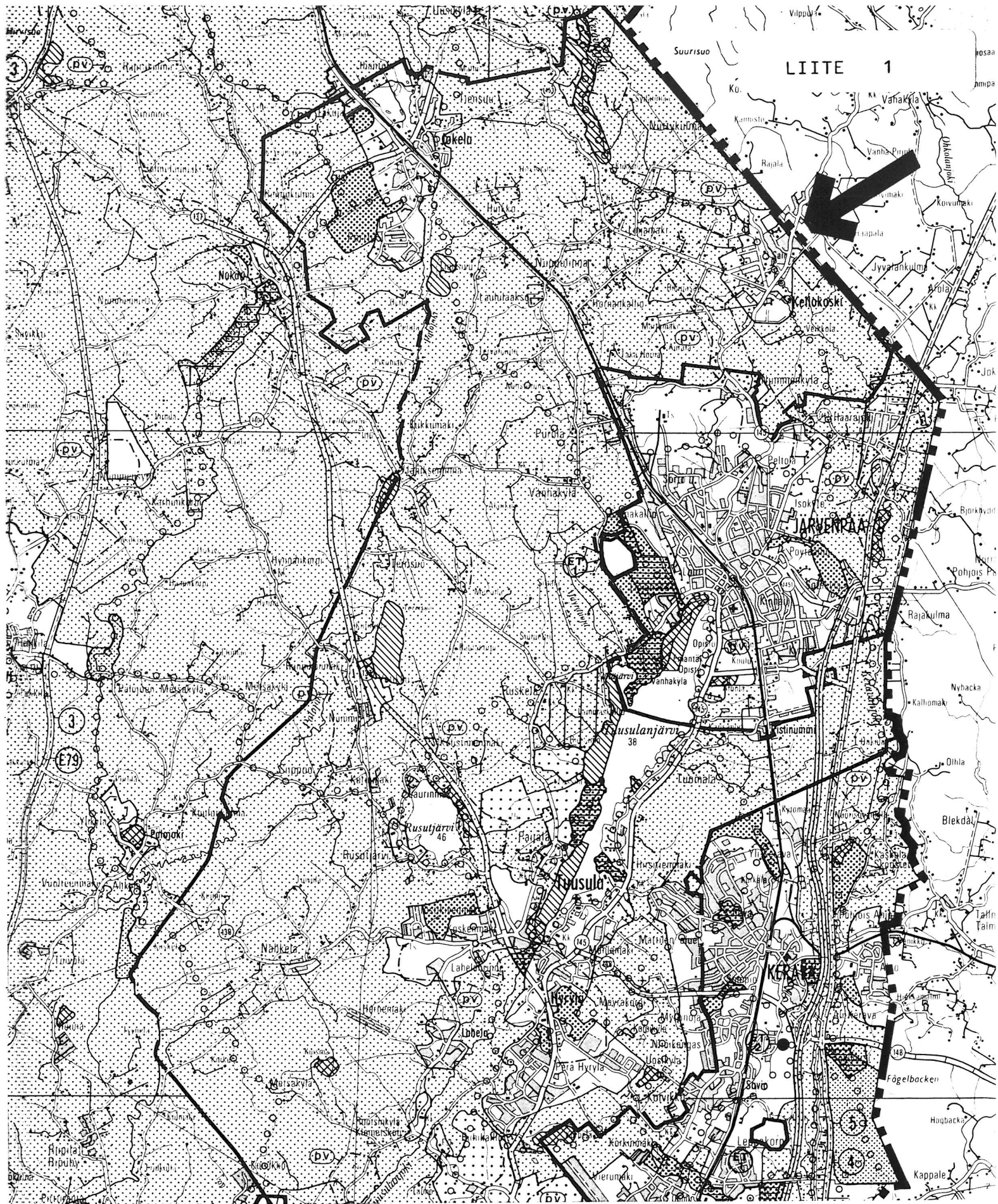
Päiväys: 16.1.1991

Allekirjoitus: 

Kuvalliset täydennykset

- | | |
|---|--|
| 1 | ote seutukaavasta |
| 2 | ote yleiskaavasta |
| 3 | ote voimassa olevasta rakennuskaavasta määräyksineen |
| 4 | maanomistuskartta |
| 5 | kunnallistekniikka |
| 6 | rakennuskaavan havainnepiirros |
| 7 | rakennuskaavakartta määräyksineen |

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- tehokkuus ek	Alue- väljiys- luku	Pinta-alan muutos ha±	Kerrosalan muutos k-m ² ±
A								
AK							-0,92	-1800
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä		100					-0,92	-1800
Y								
YH								
YL	0,92						+0,92	+1800
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä		100					+0,92	+1800
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä		100						
VP, VL, VK	0,39							+40
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet	0,02						+0,02	
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	1,33		100		1)		+ -0	+40
Viemärit								
Vesijohdot								



KELLOKOSKEN JUHLATALON ALUEEN RAKENNUSKAAVAMUUTOS 16.1.1991

OTE SEUTUKAAVASTA

OTE VOIMASSAOLEVASTA YLEISKAAVASTA

OTE AJANTASAKAAVAKARTASTA 1:2000

RAKENNUSKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AKR

ASUNTOKERROSTALOJEN TAI RIVITALOJEN KORTTELIALUE
TONTILLA ON VARATTAVA 1 AUTOPAikka/ASUNTO.
MAANPÄÄLISIÄ KELLAREITA EI SALLITA.

AOR

ERILLISTEN TAI KYTKETTYJEN PIENTALOJEN KORTTELI-
ALUE
KORTTELIALUEELLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AU-
TOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

----- 3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA,
JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.

--- --- ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN
RAJA, KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

----- KORTTELIN RAJA

70001 KORTTELIN NUMERO

---(P)--- VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE

II. ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKEN-
NUKSEN TAI SEN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROS-
LUVUN.

710 ARABIALAINEN LUKU JOKA OSOITTAÄ SUURIMMAN RAKENNUS-
ALALLE SALLITUN KOKONAISKERROSALAN NELIÖMETREINÄ.

[stippled box] ISTUTETTAVA RAKENNUSPAIKAN OSA

[dashed box] RAKENNUSALA

[sr-1] RAKENNUSTAITEELLISESTI, HISTORIAALLISESTI TAI KULT-
TUURIMAISEMAN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS. RAKENNUSTA
EI SAA PURKAA, ENNENKUIN MUSEOVIRASTOLLE ON VARATTU
MAHDOLLISUUS RAKENNUKSEN JA SEN YKSITYISKOHTIEN
DOKUMENTOINTIIN. SR MERKINNÄLLÄ VARUSTETTUA RAKENNUSTA
EI LASKETA KUULUVAKSI TONTIN RAKENNUSOIKEUTEEN.

[hr] ASUMISEEN LIITTYVÄN HUOLTORAKENNUKSEN TAI VASTAAVAN
RAKENNUKSEN RAKENNUSALA.

[p] OHJEELLINEN PYSÄKÖIMISPAIKKA

[||||pp||||] JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIEALUE

MK 1:2000

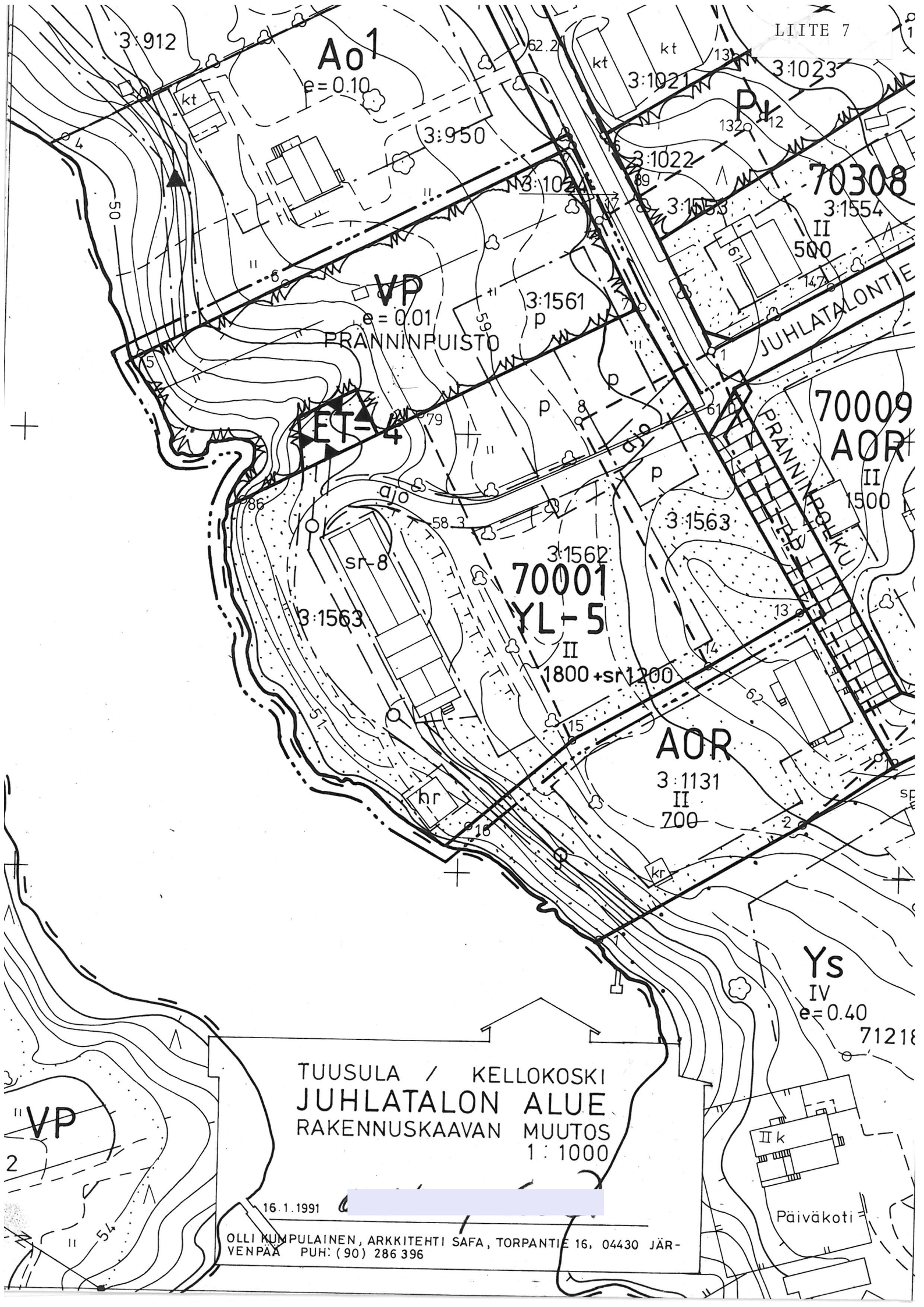
ALUE Kellokoski

OTE

RAKENNUSKAAVA OSAYLEISKAAVA

VOIMASSA SITOVANA VOIMASSA OHJEELLISENA

TUUSULAN KUNTA 6/6 1990



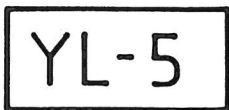
TUUSULA / KELLOKOSKI
JUHLATALON ALUE
RAKENNUSKAAVAN MUUTOS
1:1000

16.1.1991

OLLI KUMPULAINEN, ARKKITEHTI SAFA, TORPANTIE 16, 04430 JÄR-
VENPÄÄ PUH: (90) 286 396

Päiväkoti

RAKENNUSKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa rakennuksia yksityisten ja kunnallisten päiväkerho-, kurssi- ja juhlatilaisuuksien ja näihin liittyvän majoituksen järjestämiseen. Korttelialueelle on varattava vähintään 1 autopaikka / uudisrakentamiseen osoitettua 50 k-m² kohti.



Puisto.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle voidaan sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevien laitosten lisäksi kunnallista uimarantaa palvelevia kioski-, peseytymis- ja pukeutumistiloja sekä näiden tarvitsemat autopaikat.

— ... —

Kolme metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— —

Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

70001

Korttelin numero.

PRÄNNIN

Rakennuskaavatien tai puiston nimi.

1800+sr1200

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun uudisrakentamisen neliömäärän ja toinen luku sallitun, säilytettävän rakennuksen kerrosalan neliömetrimäärän.

II

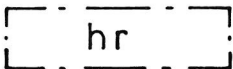
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.01

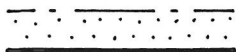
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Asumiseen liittyvän huoltorakennuksen tai vastaavan rakennuksen rakennusala.



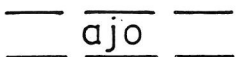
Istutettava alueen osa.



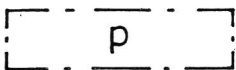
Rakennuskaavatietä.



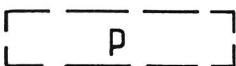
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.



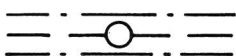
Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.



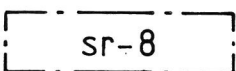
Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Säilytettävä rakennus. Historiallisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa sen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla.