

TUUSULAN KUNTA

Osayleiskaavan selostus
12.10.1994

KUNNANVALTUUSTO

14 .11. 1994

LIITE 132

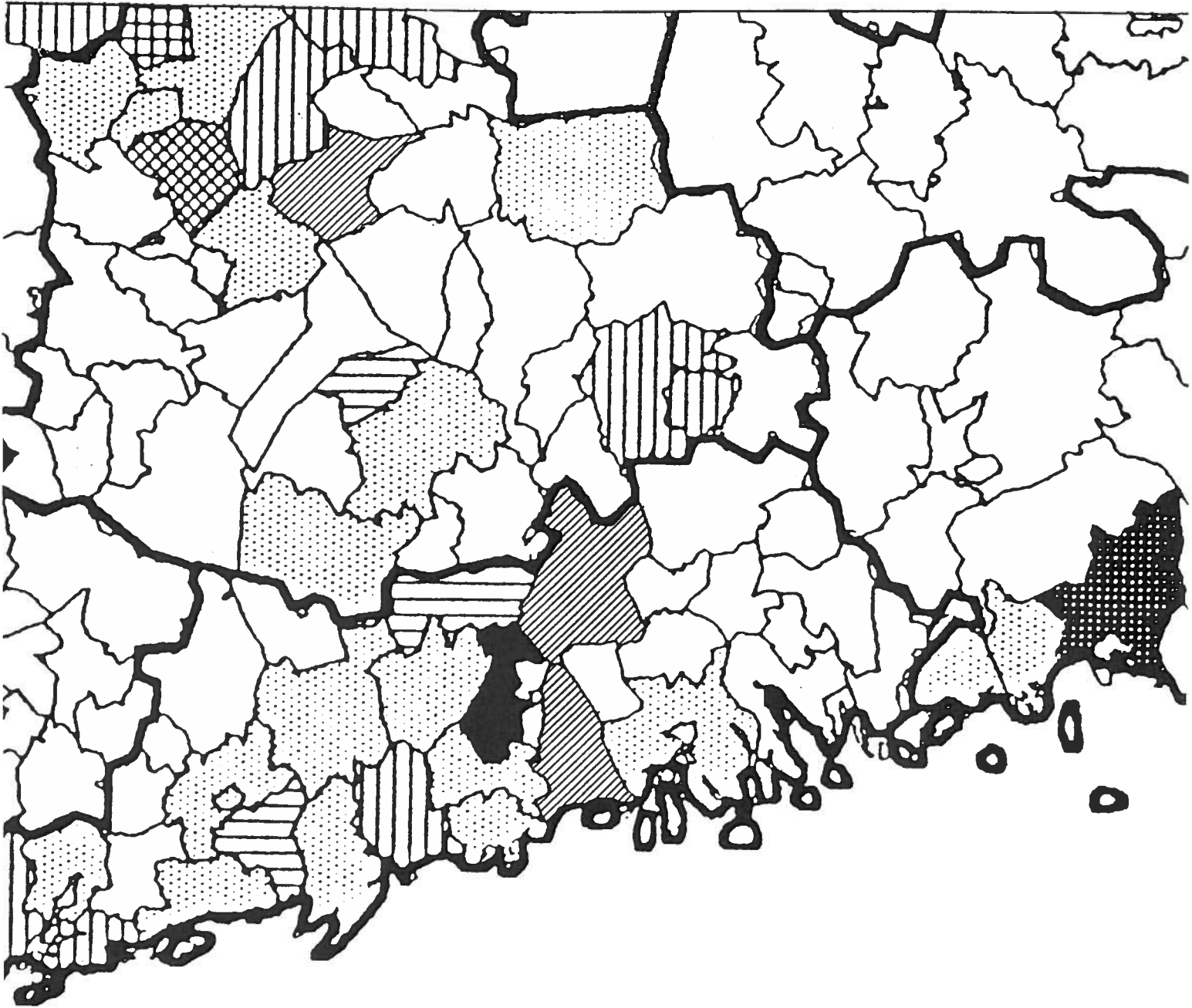
KUNNANHALLITUS

17 .10. 1994

LIITE 577



Linjamäki-Keravanjokilaakso
Osayleiskaava



Vahvistetut yleiskaavat 1.1.1994

	kunnassa 6 vahv. yk:aa
	kunnassa 5 vahv. yk:aa
	kunnassa 4 vahv. yk:aa
	kunnassa 3 vahv. yk:aa
	kunnassa 2 vahv. yk:aa
	kunnassa 1 vahv. yleiskaava
	vahvistettavaksi alistettu yleiskaava

Tilastotietoja vahvistetuista yleiskaavoista (23.9.1994)

Vahvistettuja yleiskaavoja on 177 kpl.
Vahvistettavaksi alistettuja on lisäksi 38 kpl.

Uudenmaan läänissä on 24 vahvistettua yleis-
kaavaa ja vahvistettavaksi alistettuja 8 kpl.

Yleiskaavat voidaan jakaa oikeusvaikutusten perusteella kolmeen ryhmään:

- 1. aste = kunnanvaltuuston hyväksymä
- 2. aste = vahvistettu
- 3. aste = vahvistettu, jossa on erityisiä 3. asteen määräyksiä (RakL §31, §124a tai §135)

VAHVISTETTU YLEISKAAVA

KUNTA:

- + kaava luo juridisen perustan kunnan tahdon mukaiselle maankäytölle suhteessa muihin viranomaistahoihin eli kaava sitoo myös muita osapuolia
- + kaava ohittaa vahvistetun seutukaavan
- + kaava luo edellytykset maiseman säilymiselle ja ympäristön pirstoutumisen estämiselle antamalla mahdollisuudet rakentamisen sijoittumisen ohjaamiselle
- + kaava luo edellytykset yhdyskuntarakenteen ja näin ollen tulevien kustannusten paremmalle hallinnalle
- +/- mikäli yleiskaavassa ja rakennusjärjestyksessä on päällekkäisiä määräyksiä, ohittaa yleiskaava rakennusjärjestyksen
- + lisäksi kaavassa voidaan antaa sitovuudeltaan ns. 3. asteen kaavamääräyksiä, joissa rakennuslain eri pykälien nojalla rajoitetaan alueen maankäyttöä 2. asteen kaavaa voimakkaammin

HYVÄKSYTTY YLEISKAAVA:

KUNTA:

- +/- kaava on valtuuston näkemys alueen maankäytön kehittämisestä, muttei sido muita viranomaistahoja, ohjaa vain kunnan sisäistä hallintoa ja organisaatiota kuten valtuuston päätökset yleensä
- seutukaava ohittaa yleiskaavan
- kaava ei anna juridista mahdollisuutta rakentamisen sijoittumisen ohjaamiselle
- +/- rakennusjärjestys ohittaa yleiskaavan, mikäli niissä on päällekkäisiä määräyksiä

3.10.94 api

KUNTA, LUPAKÄYTÄNTÖ:

- + tasapuolisempi arviointi poikkeuslupakäsittelyssä
- + lupakäsittelyn johdonmukaisuus paranee
- + lupakäsittely selkeytyy ja helpottuu
- + lupakäsittely nopeutuu jopa lääninhallituksessa, kun kaavassa on arvioitu tilojen rakentamismahdollisuuksia suhteessa toisiinsa
- + luo paremman ja tasapuolisemman pohjan myös kaavasta poikkeamisen arvioinnille
- + kun halutaan poiketa kaavan mukaisesta ratkaisusta, kunta arvioi vaikeuttaako haettu rakentaminen kaavan toteuttamista vai voidaanko lupa kaavan vastaisuudesta huolimatta myöntää - jos poikkeaminen on hajakenttämistä ja luvan epäämisestä aiheutuu hakijalle huomattavaa haittaa, eikä haittaa korvata, on lupa myönnettävä
- + päätösten pysyvyys KHO:ssa paranee (Vihti, Vehkalahti), rakentaminen, jota kunta ei halua, voidaan paremmin estää
- +/- poikkeusluvan tarpeellisuus ja lupaprosessin hallinnollinen käsittely (kunta/lääni) ei muutu nykyinsäädännön mukaan - tulevaisuus riippuu rakennuslain uudistuksesta

KUNTA, LUPAKÄYTÄNTÖ:

- epävarma pohja lupakäsittelylle, koska jättäessään kaavan alistamatta vahvistettavaksi, kunta viestittää muille osapuolille, ettei kaavaa tarvitse noudattaa
- + selvitysaineisto poikkeuslupien käsittelyn pohjaksi
- lupakäsittely on hitaampaa etenkin lääninhallituksessa
- +/- poikkeusluvan tarpeellisuus ja lupaprosessin hallinnollinen käsittely (kunta/lääni) ei muutu nykyinsäädännön mukaan - tulevaisuus riippuu rakennuslain uudistuksesta

3.10.94 api

YLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

VAHVISTETTU YLEISKAAVA

MAANOMISTAJA:

- + maanomistajalla on tieto ympäristön tulevasta maankäytöstä ja rakentamisesta
- + maanomistaja on selvillä rakentamismahdollisuuksiensa määrästä suhteessa naapureihin
- + paremmat mahdollisuudet maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- + lupaprosessi nopeutuu jopa läänissä ja varmistuu, kun kaavassa on arvioitu tilojen rakentamismahdollisuuksia suhteessa toisiinsa
- + myyntiaikeissa oleva tietää, mitä myy
- saattaa joissain tapauksissa nostaa kiinteistövero - ks. esimerkit

HYVÄKSYTTY YLEISKAAVA

MAANOMISTAJA:

- jos kunnan poikkeuslupakäytäntö on epäjohdonmukainen, selvitysaineiston merkitys murenee aikaa myöten ja tällöin maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuu
- odottamattomat ratkaisut ovat mahdollisia lupakäsittelyssä ja ympäristön maankäytössä
- naapuri voi hakemalla ja saamalla lupia ennen maanomistajaa "syödä" maanomistajan rakentamismahdollisuuksia
- hitaampi lupakäsittely saattaa viivyttää rakennushankkeita
- muiden viranomaistahojen ei tarvitse noudattaa kaavassa esitettyjä ratkaisuja

3.10.94 api

Verohallituksen ohje lääninverovirastoille ja verotoimistoille 30.6.1993:

"Sellaisen maatilaan kuuluvan rakennusmaa-alueen, josta verovelvollinen on myynyt ja voi edelleen myydä maata rakennustarkoituksiin, arvo määrätään tonttimaata koskevien perusteiden mukaan. Tällöin on arvioinnissa kuitenkin lisäksi otettava huomioon se aika, jonka arvioidaan kuluvan ennen kuin maata todennäköisesti tullaan käyttämään rakennusmaana. Siten esimerkiksi maatilaan kuuluvia rantakaavoitettuja alueita ei voida arvostaa tonttimaan pelkästään sillä perusteella, että alueelle on vahvistettu rantakaava. Sama koskee yleis- ja osayleiskaavaa, vaikka niissä olisi osoitettu maata esimerkiksi loma-asutukseen. Vasta kun verovelvollinen ottaa tonttivaraston käyttöön eli aloittaa myyntitoiminnan, alueelle voidaan määrätä korkeampi arvo. Molempien ehtojen, on myynyt ja voi edelleen myydä, tulee toteutua, jotta arvostus laukeaa. Tällöin koko rakennusmaa-alue arvostetaan tonttimaana."

Esimerkki:

Rakennuspaikan koko 5 000 m², kiinteistövero 0,5 % - kiinteistövero 110 mk.

Rakennuspaikan koko 10 000 m², kiinteistövero 0,5 % - kiinteistövero 147,50 mk.

Esimerkit on laskettu tämän hetkisen maan verotusarvojen mukaan ja vuoden 1994 kiinteistöveroprosentin mukaan.

TUUSULA

Osayleiskaava, joka koskee Linjamäkeä ja Keravanjokilaaksoa sekä niitä ympäröiviä haja-asutusalueita.

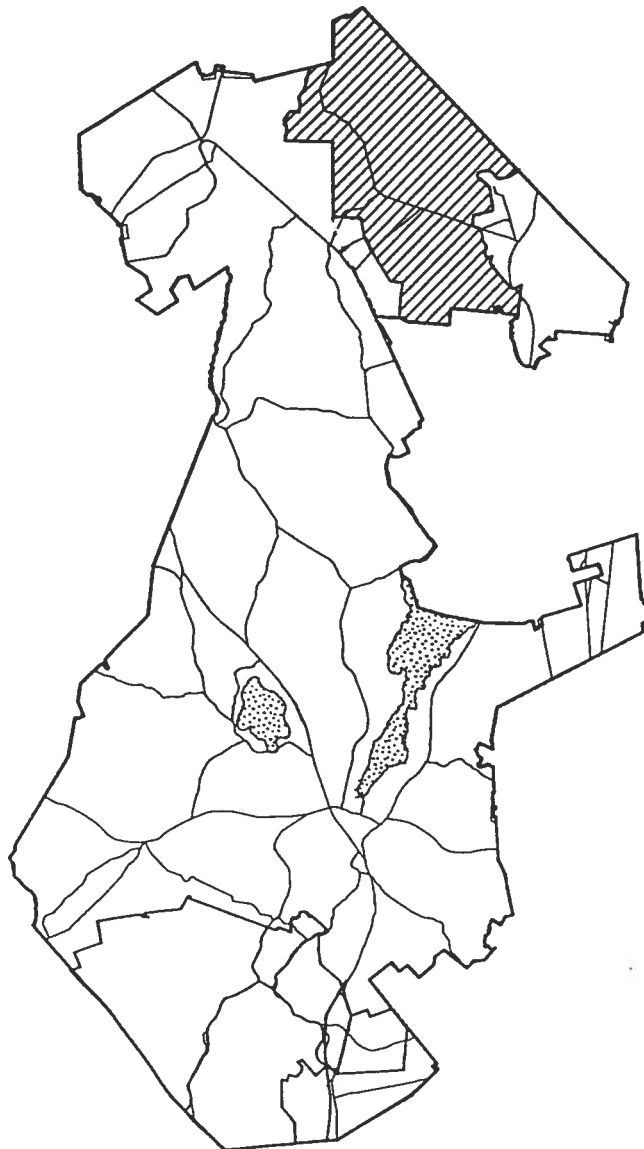
Osayleiskaavan selostus, joka koskee 12. päivänä lokakuuta 1994 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Alueen määrittely

Tuusulan kunnan Kellokosken ja Ritasjärven maarekisterikylät osittain.

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan pohjoisosassa Kellokosken taajaman luoteispuolella. Alue rajoittuu pohjoisessa Hyvinkään kaupungin rajaan, idässä Mäntsälän kunnan rajaan, kaakossa Kellokosken rakennuskaavoitettuun alueeseen, etelässä Järvenpään kaupungin rajaan ja lännessä Kellokosken kylän rajaan Likokallioon asti ja sieltä edelleen Tiensuun alueeseen.



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUSTIEDOT	5
11 Suunnittelutilanne	5
11.1 Seutukaava	5
11.2 Yleiskaava	5
11.3 Osayleiskaava	5
11.4 Rakennusjärjestys	5
11.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot	5
11.6 Muut päätökset ja suunnitelmat	5
11.7 Pohjakartta	6
12 Maanomistus	6
13 Väestö ja työpaikat	6
13.1 Väestö	6
13.2 Väestön elinkeinot ja työpaikat	6
14 Rakennettu ympäristö	6
14.1 Kokonaisrakenne	6
14.2 Maankäyttö	6
14.3 Palvelut	6
14.4 Yhdyskuntatekninen huolto	7
14.5 Julkinen liikenne	7
15 Luonnonympäristö	7
15.1 Maa- ja kallioperä	7
15.2 Pinnanmuodot ja korkeussuhteet	7
15.3 Kasvillisuus	8
15.4 Eläinlajisto	8
15.5 Pinta- ja pohjavedet	8
15.6 Paikallis- ja pienilmasto-olosuhteet	9
15.7 Visuaalinen maisema ja maiseman rakenne	9
16 Erityispiirteet ja suojelukohteet	9
16.1 Luontosuhteiltaan arvokkaat alueet ja kohteet sekä luonnonsuojelualueet	9
16.2 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet	10
17 Ympäristöhäiriöt	10
2 TAVOITTEET	11
21 Yleistä	11
22 Toiminnalliset tavoitteet	11
23 Ympäristölliset tavoitteet	11
24 Määrälliset tavoitteet	12
25 Hallintoon liittyvät tavoitteet	12
26 Tavoitteet kaavan juridiselle ohjaavuudelle	12
27 Kustannusten hallinta	13

28 Kestävä kehitys	13
29 Asukkaiden tavoitteet	13
3 MITOITUSVYÖHYKKEET JA MITOITUS	15
31 Mitoitussyöhykkeet	15
32 Mitoitus	15
4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	17
41 Yleisperustelu ja -kuvaus	17
42 Aluevaraukset sekä merkinnät ja määräykset	17
42.1 Kyläalue (AT-1)	17
42.2 Oleva pientaajama (AT-3)	18
42.3 Loma-asuntoalue (RA-1)	18
42.4 Erityisalue (ET-1)	18
42.5 Maa- ja metsätalousalue (MT-1 ja MT-2)	18
42.6 Maa- ja metsätalousalue (MT-3)	19
42.7 Maa- ja metsätalousalue, viljelyalue (MV-1)	19
42.8 Luonnonsuojelualue (SL-1)	19
42.9 Mitoitussyöhykkeen I raja (mit-1)	20
42.10 Alueen osa, joka on tärkeää pohjavesialuetta (pv-1) ja (pv-3)	20
42.11 Alueen osa, joka on pohjavedenottamon suoja-alue (pv-s)	20
42.12 Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl-1)	20
42.13 Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti arvokas (sl-2)	21
42.14 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennettu kokonaisuus (sr1)	22
42.15 Historiallinen maantie (sr-t)	22
42.16 Liikenneverkko	23
42.17 Ulkoilureitit	23
42.18 Merkintä x-2	23
42.19 Vesihuolto	23
42.20 Rakentamisen määrä ja laatu	23
42.21 Liikennemelu	23
42.22 Suojavyöhykkeet	23
5 TOTEUTTAMINEN JA OIKEUSVAIKUTUKSET	25
51 Toteuttaminen	25
52 Yleiskaavan oikeusvaikutukset	25
52.1 Ensimmäisen asteen yleiskaava	25
52.2 Toisen asteen yleiskaava	25
52.3 Kolmannen asteen yleiskaava	26
6 SUUNNITTELUVAIHEET	27
KAAVA-ALUEEN PINTA-ALATIETOJA	28
LIITTEET	29

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

- 11.1 Seutukaava *Vahvistetun seutukaavan* varauksia alueella ovat kolme pohjavesialuetta, suojelualuevaraus Keravanjokilaakson pohjoisosassa sekä ohjeellinen ulkoilureitti, joka kulkee Keravanjokilaaksossa. Muutoin alue on varattu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. (Liite 1a,b)
- Seutusuunnitelman 1988* mukaan Kellokosken ympäristössä kehitetään Linjamäkeä ympäröivän maaseutualueen kyläkeskuksena, johon alueen hajakentän rakentaminen tulisi keskittää. (Liite 2a,b)
- Arvokkaat harjumaismat -seutukaava* on hyväksytty 10.6.1992. Siinä alueelle on merkitty yksi arvokas harju-alue, Veikkola-Hiilimäki. (Liite 3)
- Energiahuollon alueet -seutukaava* on hyväksytty 13.10.1992. Seutukaavassa on alueen nykyistä sähkönsiirtoverkkoa koskeva merkintä, itä-länsisuuntainen 400 kV:n voimalinja alueen eteläosassa. (Liite 4a,b)
- Taajama-alueet, liikenneväylät ja -alueet -seutukaava* on hyväksytty 15.12.1992. Siinä on esitetty Linjamäki kyläalueena. Järvenpää-Hyvinkää -maantielle on esitetty linjaus. Lisäksi siinä on esitetty itä-länsisuuntainen alustava tielinjaus Nukarista Linjamäen kyläalueen pohjoispuolelle. (Liite 5a,b)
- 11.2 Yleiskaava Koko kuntaa koskeva yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.5.1989. Yleiskaavan mukaisena tavoitteena on rakentamisen ohjaaminen kyläkeskuksiin sekä olemassa oleviin pientaajamiin. Linjamäki kuuluu kehitettäviin kyläkeskuksiin ja Kerttulan alue on esitetty ympärivuotisen asutuksen alueena. Järvenpää-Hyvinkää -tielle on esitetty alustava linjaus Kellokosken taajaman lounaispuolelle. Kunnan kehittämistavoitteena on myös yhtenäisten peltoalueiden säilyttäminen maatalouden käytössä. Tavoitteena on säilyttää luontosuhteiltaan arvokkaat alueet mahdollisimman luonnontilaisena. (Liite 6a,b)
- 11.3 Osayleiskaava Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 14.9.1981 hyväksymä osayleiskaava. Nykyinen osayleiskaava on laadittu erilaisin perustein kuin nyt laadittavana oleva osayleiskaava. Mitoitustavusteena on käytetty pääasiassa alueen asukkaiden rakentamistarpeita ja maanluovutushalukkuutta. (Liite 7)
- 11.4 Rakennusjärjestys Tuusulan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.9.1990. Sen mukaan rakennus- ja asemakaava-alueiden ulkopuolella olevilla haja-asutusalueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on maa- ja metsätalousalueilla 10 000 m² ja maanviljelysalueilla 20 000 m². Lisäksi on annettu määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön ja rakennusten sijoittumisesta.
- 11.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot Haja-asutusalueilla on voimassa rakennuslain 32 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten ja 124a §:n mukainen toimenpidekielto, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Kiellet ovat voimassa 31.12.1996 asti.
- 11.6 Muut päätökset ja suunnitelmat Keski-Uudenmaan tieverkkosuunnitelma -raportissa (1993) on esitetty Keski-Uudenmaan alueelle ajoneuvoliikenteen tavoiterunkoverkko. (Liite 8)

Itäradat-tarveselvityksessä ja Savonrata-projektissa on tutkittu alustavia linjausvaihtoehtoja Lahteen suuntautuvalla oikoradalla. Eräät näistä linjauksista kulkevat Linjamäen alueella. (Liite 9)

Mäntsälä-Pornainen -seutukaavaluonnoksessa on esitetty Itäradalle alustava linjausvaihtoehto. (Liite 10)

Järvenpää-Hyvinkää -maantien yleissuunnitelma välillä Haarajoki-Linjamäki on valmistunut 1992 ja päätös linjauksesta välillä Haarajoki-Linjamäki saataneen syksyn 1994 aikana. Väliltä Linjamäki-kt53 on päätös linjausvaihtoehdosta on tehty vaihtoehdon mukaan, joka kulkee nykyisen tie itäpuolella. (Liite 11a,b)

11.7 Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana on käytetty 1 : 10 000 mittakaavaista peruskarttaa. Peruskartan kartoitus on suoritettu vuonna 1987. Suunnittelutyön aikana on käytetty 1 : 2 000 pohjakarttaa, joka pohjoisosiltaan on kartoitettu 1992 - 1993. Lisäksi on selvitetty alueen kiinteistöjaotuksessa tapahtuneet muutokset 1.12.1993 asti. Pohjakarttojen tietoutta on täydennetty erillisillä selvityksillä rakennuskannasta, voimassa olevista rakennusluvista ja poikkeusluvista sekä sijoituspaikkaluista. Alueelle rakennetut yksityistiet on myös selvitetty.

12 Maanomistus

Alueen tilajaotuksen muutokset on selvitetty vuodesta 1959 lähtien. Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

13.1 Väestö

Alueen väkiluvussa ei ole ollut suuria muutoksia viimeisen vuosikymmenen aikana. Suunnittelualueella oli 1990-luvun alussa yli 750 asukasta.

13.2 Väestön elinkeinot ja työpaikat

Työvoimaa alueella on noin 400 (31.12.1991), joista noin 5 % toimii alkutuotannon parissa. Noin 60 % palveluammateissa ja loput yli 30 % teollisuus- ja rakennustoiminnassa.

Suunnittelualueella on noin 70 työpaikkaa (31.12.1991), joista kolmannes on alkutuotannon parissa, kolmannes teollisuus- ja rakennustoiminnassa sekä palvelujen parissa kolmannes.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Alue on pääosin haja-asutusaluetta lukuunottamatta Linjamäen kyläaluetta ja muutamia pientaajamia kuten ja Kerttulan alue. Alueella on noin 370 asuinrakennusta ja aloittamatonta rakennuslupaa tai voimassa olevaa poikkeuslupaa. Rakennuskanta alueella on peräisin pääosin 1900-luvun puolivälin jälkeiseltä ajalta. (Liite 12)

Alueen maantie- ja paikallistieverkko koostuu Kellokoski-Jokela -maantiestä (1453) sekä Niittykulman (11617), Kaunisnummen (11615) ja Nuppulinna (11605) paikallisteistä. Lisäksi alueella on yksityisteitä. Kevyen liikenteen väylä on Kellokoskelta Linjamäen koululle asti, jossa on alikulku. Suunnittelualueen länsipuolella on päärata Helsinki-Tampere.

14.2 Maankäyttö

Alue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta lukuunottamatta Linjamäen kyläaluetta ja muutamia pientaajamia. Alueen pääasiallinen asutus on haja-asutusta.

14.3 Palvelut

Alueella on koulu, jota käytetään iltaisin kokoontumis- ja harrastetilana. Lisäksi alueella on pienviljelijäyhdistyksen omistama entinen koulurakennus, jossa on myös harrastustiloja. Alueella ei ole kaupallisia palveluja.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen läpi kulkee yhdysvesiputki välillä Kellokoski-Jokela (Tiensuu) maantien vieressä. Vesijohtoon on liittynyt muutamia talouksia suunnittelualueelta. Muutoin alueella on kiinteistökohtainen vesihuolto. (Liite 13)

14.5 Julkinen liikenne

Linjamäen alueella julkinen liikenne on vähäistä. Kellokoskelta Nuppulinna suuntaan kulkee linja-auto muutaman kerran päivässä. Linjamäen kyläalueen pohjoispuolella julkinen liikenne on lähes olematon.

Nuppulinna on paikallisjunaliikenteen seisake. Linjamäen kylältä on seisakkeelle noin 2 kilometriä. Liikennetiheys on noin kerran tunnissa kumpaankin suuntaan.

15 Luonnonympäristö

15.1 Maa- ja kallioperä

Alueen kallioperä on topografiassa määrävänä tekijänä. Alue sijoittuu pitkän Kirkkonummelta Lahteen ulottuvan murroslaakson ja lyhyemmän luodesuuntaisen murrosvyöhykkeen risteyskohtaan. Murroslaaksojen risteyskohta on maastossa alavaa ja tasaista aluetta. Kellokoskelta Linjamäkeen ulottuva peltoaukea on juuri tällä alueella.

Alueen kallioperä muodostuu pääosin syväkivilajeista, granodioriiteista ja gneissigraniiteista. Kallioperä vaikuttaa, paitsi maaston perusmuotoon, myös maaperän ravinteisuuteen kallioperän rapautumisen kautta. Kivilajin kalkkivaikutus on merkittävä ravinnetekijä. Linjamäen alueella kiilleliuskeilla ja amfiboliitilla on ravinnemerkitystä.

Alavimpien alueiden maaperä on kerrostunutta savea. Se on kerrostunut syvään veteen jääkauden aikana ja sen jälkeen. Savimaaperä on rakentamisen kannalta epäedullinen perusta ja sen kulutuskestävyys on heikko. Jätevesiä imeytettäessä savialueilla syntyy helposti ympäristöhaittoja. Ravinneominaisuuksiltaan savi on erittäin hyvää.

Keravanjoen ja Mikkolanojan varret ovat pääosin hiesua. Hiesun kantavuus on pieni. Lisäksi se on helposti liettyvää sateella ja ojat valuvat helposti umpeen.

Jääkauden jäätikköjokien muodostamia ovat myös Tuusulan läpi ulottuvat luode-kaakko-suuntaiset harjujaksot. Linjamäen alueella Veikkola-Hiilimäki -harjujakso on yksi Tuusulan merkittävimmistä harjualueista. Veikkola-Hiilimäki -alueella Keravanjoen rannoilla pohjavedenpinnan alapuoliset alueet ovat paksuudeltaan lähes 10 metriä. Sora-, hieta- ja hiekka-muodostumia on Linjamäen kyläalueella, Keravanjoen eteläpuolella sekä Kaunisnummen alueella Kellokosken länsipuolella. Rakennettavuudeltaan nämä alueet ovat yleensä ottaen hyviä. (Liite 14a,b)

15.2 Pinnanmuodot ja korkeussuhteet

Maaperä on alueella tasoittanut kallioperän muotoja. Maalajit näkyvät alueella myös itsenäisinä harju- ja moreenimuodostumina. Moreenialueilla maaperä peittää paikoin ohuesti kallioperää. Maaston korkeimmat kohdat ovat avokallioita. Korkeimmat kohdat maisemassa ovat yli 80 metrin korkeudella merenpinnasta. Alavimmat alueet ovat Keravanjoen rannoilla alle 50 metrin korkeudella merenpinnasta. Alavat, tasaiset alueet Linjamäen kyläalueen ja Kellokosken välillä ovat enimmäkseen 50-60 metriä merenpinnasta. Suhteelliset korkeuserot alueella eivät ole merkittäviä.

Huomattavan jyrkkiä, vaikeasti rakennettavia ja sitä myötä helposti vaurioituvia alueita on Keravanjoen rantatörmillä. Rinteiden kaltevuus on usein yli 15 %. Puiden kaataminen voi johtaa jyrkillä jokitörmillä maan sortumiin ja valumiseen. Mikkolanoja on uurtanut uomansa

syvälle hieta- ja savimaaperään. Paikoin myös Mikkolanojan jokirinteet ovat jyrkkiä. (Liite 15a,b)

15.3 Kasvillisuus

Kasvillisuus kertoo myös osaltaan kallio- ja maaperän laadusta. Metsät ja niiden aluskasvillisuus kertovat paikallisista olosuhteista kuten ilmastosta.

Pääosa alueen kasvillisuudesta on kulttuurikasvillisuutta. Peltaja on viljelty jo pitkään.

Tuusulan metsäalueet ovat tyypillisesti havupuuvaltaisia sekametsiä, jotka metsätyypinä luokitellaan tuoreiksi kangasmetsiksi. Ne ovat yleensä ottaen kulutusta hyvin kestäviä alueita. Suunnittelualueella metsäalueet ovat peltoalueiden välissä hiekkaisilla tai moreenimaalajilla kumpareilla. Ne muodostavat hajanaisen metsäverkon peltoalueiden väliin. Laajin metsävyöhyke on Linjamäen pohjoisosassa Mäntsälän rajaa vasten.

Keravanjoen rantametsät Mikkolanojaan saakka ovat Linjamäen ja Kellokosken välillä tyypiltään lehtomaisia kangasmetsiä. Aluskasvillisuus on näillä alueilla paikoitellen hyvinkin rehevää. Sammaleet ovat tämän alueen aluskasvillisuudelle leimallisia. Kellokosken lähistöllä metsätyyppi muuttuu kuivemmaksi ja paikoin aluskasvillisuus kertoo jo kuivasta kangasmetsästä.

Korpialueiden ja Keravanjoen väliin jää Keravanjoen pohjoispuolinen harjujakso. Se näkyy sekä kasvillisuudessa että maisemassa. Kasvillisuus muuttuu harjualueilla kuivahkoksi mäntyvaltaiseksi kangasmetsäksi.

Keravanjoki puhkaisee uomansa läpi harjualueen. Jokilaaksoon muodostuu luontosuhteiltaan harvinainen kanjonilaakso, joka ulottuu Hyvinkään puolelta Tuusulaan saakka. Keravanjoen ylittävän Niittukulmantien kohdalla Keravanjoen rantamat ovat reheviä veden peitossa olevia lettoalueita. Edulliset ilmasto- ja maaperäolosuhteet joen rinteillä ovat saaneet aikaan runsaita lehtokasvustoja. Kanjonilaakso on määritelty sekä kasvillisuudeltaan että muilta luontosuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi. Merkintä on sekä seudullinen (seutukaava) että paikallinen (Tuusulan kunnan yleiskaava).

Kasvillisuutta tarkastellaan suunnittelussa sekä sen kestävyys kannalta että sen hyödyntämisen kannalta. Luonnon kestävyys vähenee sellaisilla alueilla, joilla maaperä on kostea, rinteet kaltevia ja kasvillisuus joko hyvin kuivaa kuten kalliokasvillisuus tai hyvin rehevää kuten lehdot. Tämä tarkoittaa myös sitä, että näiden tyyppien kasvillisuusalueita ei voi hyödyntää asutuksen sijoittelussa, sillä seurauksena ihmisen aiheuttamasta kulutuksesta on aluskasvillisuuden häviäminen, puuston kärsiminen ja jopa pohjavesiolosuhteiden muuttuminen. Luonnonsuhteiltaan tärkeitä alueita ovat myös metsien reunavyöhykkeet ja jokien rantakasvillisuusalueet. Ne ovat sekä kasvi- että eläinlajistoltaan muita alueita runsaslajisempia, koska molempien tekijöiden (kuten joen ja metsän) vaikutus tuntuu. (Liite 16)

15.4 Eläinlajisto

Alueen eläimistöä ei ole tehty selvityksiä.

15.5 Pinta- ja pohjavedet

Tuusulan alue sijaitsee kokonaisuudessaan Vantaanjoen valuma-alueella. Linjamäen alueen läpi virtaa Keravanjoki. Sen sivu-uoma, Mikkolanoja, läpäisee alueen itä-länsisuunnassa. Linjamäen alueelta pintavedet valuvat Keravanjokeen.

Alueella on viisi pohjaveden muodostumisaluetta. Näistä I luokkaan kuuluvat Uusikylä Veikkola-Hiilimäki alueella (Santakosken ja Hyvinkään puolella Uudenkylän koulun vedenottamot), Nummenkylä (Kellokosken sairaalan, Kaunisnummen ja Järvenpään puolella Vähännummen vedenottamot) ja Kellokoski (Kellokosken vedenottamo). Luokkaan III kuuluvat Linjamäen ja Ullamäen pohjavesialueet. Käytetyt nimitykset ovat Tuusulan pohjavesikansiota.

Elottoman luonnon toiminta valuma-alueella luo reunaehdot elollisen luonnon ja ihmisen toiminnalle. Tasainen savimaaperä tällä alueella aiheuttaa sen, että jätevesien imeyttämistä maaperään on harkittava tarkkaan. Jätevedet eivät imeydy tiiviiseen savimaaperään, vaan kertyvät alavimpiin maastonkohtiin, aiheuttaen mm. hajuhaittoja. (Liite 17)

15.6 Paikallis- ja pienilmasto-olosuhteet

Alueella vallitseva tuulensuunta on lounaasta. Talvella kylmät tuulet puhaltavat pohjoisen suunnasta. Olosuhteet ovat samankaltaiset kuin koko eteläisellä rannikkovyöhykkeellä yleensä. Kuitenkin Tuusulan alueella meren (mm. syksyllä lämmittävä) vaikutus on jo vähentynyt.

Etelä-Suomelle tyypilliset ilmasto-olosuhteet saavat paikallisista luonnonsuhteista omat erityispiirteensä. Vallitseva lounainen tuulensuunta voi yltyä juuri tuulensuuntaan aukeavilla peltoaukeilla voimakkaaksi. Talvisin usein vallitsevat pohjoistuulet pääsevät myös viilentämään laajojen peltoaukeiden suunnassa paikallis- ja pienilmasto-olosuhteita.

Energiataloudellisesti rakentaminen on, mikäli mahdollista, ohjattava pois lämmityskustannuksia lisääviltä alueilta. Tällaisia paikkoja maisemassa ovat mäkien pohjoisrinteet ja valitsevien tuulensuuntien mukaan aukeavat alueet. Vuosittaista energiankulutusta voi oikealla sijoitusratkaisulla säästää vähintään 5 %.

15.7 Visuaalinen maisema ja maiseman rakenne

Alue on maisematilallisesti jaettavissa Keravanjoen pohjoispuoliseen metsämurtomaa alueeseen, jossa maisema vaihtelee mäkien luonnehtimasta maisemasta korpi- ja harju-maisemaan. Tällä alueella on myös ulkoilu- ja virkistyskäyttöarvoa.

Linjamäen kyläalueella ja alueen pohjoisosissa oleva metsämaisema muuttuu harjumaisema-alueeksi. Keravanjoen ranta-alueet muodostavat maisemassa itsenäisen linjamuodon. Linjamäen kyläalueen ja Kellokosken taajaman välinen alue on laajojen peltoaukeiden leimaama maisema-alue. Keravanjoen pohjoispuolella viljelymaisema muuttuu pienimuotoisemmaksi.

Näkyvä maisema avautuu katsojalle laajojen peltoaukeiden kohdalla kaukomaisemana. Laajat, aukeat peltoalueet ovat visuaalisesti herkkiä alueita. Maisema sulkeutuu tiheän metsän kohdalla. Peltoalueiden ja metsän raja on myös luonnon toiminnan kannalta tärkeä vyöhyke. Kasvi- ja eläinlajisto on runsainta juuri reunavyöhykkeillä.

Linjamäessä tärkeimmät ja samalla herkimvät näköalapaikat aukeavat tieltä Kellokosken suuntaan ja Kellokosken suunnasta. Alueen pohjoisosassa Tiensuon kohdan jälkeen Hyvin-kään rajan yli on laaja peltoalue. Tätä näkymää rajoittaa idässä Tuusulan pohjoisin harju-alue. Harjualue näkyy merkittävänä muodostumana maisemassa, sillä tasainen peltomaisema muuttuu harjun kohdalla jyrkästi korkeaksi harjualueeksi. (Liitteet 18a,b ja 19a,b)

16 Erityispiirteet ja suojelukohteet

16.1 Luontosuhteiltaan arvokkaat alueet ja kohteet sekä luonnonsuojelualueet

Alueen luontosuhteiltaan arvokkaita alueita ovat Keravanjoen yläjuoksun kanjonilaakso rinnelehtoineen, Veikkola-Hiilimäki harjujakso sekä Ullamäen-Fastin kalliokorpimaasto. Kallioalueista maisemallisesti arvokkaaksi on Tuusulan kalliioselvityksen mukaan arvioitu Ullamäki. Lisäksi alueella on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu alue Keravanjoen itäpuolella, Uudenmaan lääninhallituksen päätös YMT 258/11.3.1992.

Ekologisesti arvokkaita ja häiriöille herkkiä alueita ovat metsän reunavyöhykkeet samoin kuin jokivarren puusto-, pensas- ja ruohikkovyöhykkeet eli ns. suojavyöhykkeet. Ne tulisi-
kin suojata rakentamiselta ja muilta ihmisen toimenpiteiltä. (Liitteet 20 ja 21)

16.2 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet

Rakennetun ympäristön erityiskohteita alueella on Mikko Härön 1988 tekemän selvityksen mukaan:

- Etu-Homa, historiallisesti jonkin verran arvokas tilakeskus.
- Nummenkylän koulut, rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaat 1900-luvun alun koulurakennukset.
- Kaunisnummi, rakennushistoriallisesti kiintoisa, maisemallisesti tärkeä suur-tilan tilakeskus 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta.
- Koskela, vaatimaton vuosisadan alun tilakeskus.
- Heikkilä, tilakeskus, jolla on lähinnä maisemallinen merkitys.
- Linjamäen koulu, Yrjö Sadeniemen mallipiirustusten mukaan rakennettu koulu.
- Uusimäki, vanha torppa, joka on säilyttänyt pienimuotoisen yleisilmeensä ja joitakin perinteisistä talousrakennuksistaan.

Lisäksi alueella kulkee vanha Tuusula -Mäntsälä -maantie (Vanha Valtatie), joka on historiallinen maantie, johon liittyy monipuolinen kulttuurimaisema. (Liite 22)

17 Ympäristöhäiriöt

Alueella, eikä sen lähistöllä ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia yrityksiä. Suurimmat melu- ja päästöhaitat aiheutuvat tieliikenteestä.

Linjamäen kyläalueen ja Kerttulan viemäröimättömän asutuksen kiinteistökohtainen vesihuolto on aiheuttanut ongelmia. Alueen asukkaat kertovat mm. hajuhaitoista. Kerttulassa haitat korostuvat läpäisemättömän savimaaperän johdosta. Linjamäessä tilanne on toinen, sillä maaperä on läpäisevää soraa ja hiekkaa. Riskit aiheutuvat siitä, että Linjamäki on pohjavesialueella.

Kaunisnummen harjualueella alueen kaakkoisreunassa on laaja maa-ainestenottoalue, joka on istutettua männikköä. Puiden korkeus on noin puoli metriä. Veikkola-Hiilimäki-alueella on myös maa-ainestenottopaikkoja, joista osa on kotitarveottoa. Pelinummen alueella on maa-ainesten ottolupa. Rajakallion ja Humalanummen alueille on haettu maa-ainesten ottolupaa. Lupia ei ole valituksista huolimatta myönnetty ainakaan kaavoituksen tässä vaiheessa. Kaikki edellä mainitut alueet sijaitsevat pohjavesialueella.

2 TAVOITTEET

21 Yleistä

Kunnassa pyritään kehittämään palveluiltaan monipuolista sekä ympäristöltään hyvää ja luonnonläheistä kuntaa. Tuusula on maalaiskunta, jossa kohtaavat uusmaalainen maaseutu ja kaupunkimainen elämäntapa.

Tavoitteena on tiivis yhdyskuntarakenne. Hajarakentamista ohjaamalla pyritään säilyttämään Tuusulan kunnan maaseutumaiset ja luonnonläheiset piirteet. Elinvoimaiset kylät ovat vaihtoehtoja maaseutumaista asumista arvostaville. Maaseutualueiden rakentamista ohjataan osayleiskaavoituksella.

Osayleiskaavoituksen päämääränä on rakennuslainsäädännön keinoin toisaalta haja-asutusalueiden kylätaajamien ja asutusalueiden kehittäminen elinkelpoisena ja viihtyisänä maaseudulla asuvia ja työskenteleviä varten sekä toisaalta aluetta koskevien muiden maankäytötpaineiden kanavoiminen suunnitellusti.

22 Toiminnalliset tavoitteet

Linjamäen kylä ei ole itsenäinen yksikkö, vaan se toimii osana laajempaa alueellista kokonaisuutta. Kylän alueella on tavoitteena toimintojen edellytysten turvaaminen ja toiminnallisesti monipuolisen kyläyhteisön mahdollistaminen. Kaavatyö luo taustaedellytykset toiminnolle, sillä ei voida suoranaisesti vaikuttaa itse toimintoihin ja niiden hakeutumiseen tai säilymiseen alueella.

Haja-asutusalueilla asumisen osalta tavoitteena on säilyttää luonnonläheinen asuin ympäristö mahdollistaen kuitenkin asuin ympäristössä tapahtuvat kehityksen aiheuttamat muutokset ja kohtuullinen lisärakentaminen.

Asumisen yhteyteen sijoittuvien ympäristöä häiritsemättömien työtilojen rakentaminen mahdollistetaan.

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset turvataan, laajat peltoaukeat ja ehjät metsäalueet säilytetään.

Kaavalla säilytetään riittävät yhtenäiset vapaa-alueet, joita voi käyttää mm. virkistykseen.

Liikenteen osalta tavoitteena on sujuva ja turvallinen liikenneverkko, jossa on otettu ympäristö huomioon. Erilaiset paikalliset ja seudulliset yhteystarpeet otetaan huomioon kuten myös kevyen liikenteen tarvitsemat väylät ja mahdolliset alikulut.

Kiinteille ja liikkuville palveluille mahdollistetaan toimintaedellytykset.

23 Ympäristölliset tavoitteet

Osayleiskaavoituksen ympäristöllisenä tavoitteena on ohjata rakentamista ja muita toimintoja siten, ettei ympäristöhäiriöitä synny ja että alueella olevat kulttuuri- ja luonnon ympäristöön liittyvät erityisarvot säilyvät.

Alueen suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon:

- arvokkaat luontoalueet
- yksittäiset luonto- ja rakennuskohteet
- pohjavesialueet ja pohjavedenottamot suoja-alueineen
- laajat peltoaukeat
- laajat, yhtenäiset metsäalueet
- uusien tie- ja ratalinjausten sijoittuminen ja vaikutukset
- nykyiset voimalinjat.

24 Määrälliset tavoitteet

Pitkän aikavälin toimintapolitiikan mukaan haja-asutusalueilla *rakentaminen on täydentävää*. Tavoitteena on keskittää rakentamista niin, että tuetaan olemassa olevia palveluja ja avara maaseutumainen maisema säilyy taajamien välisten alueiden jäädessä rakentamatta.

Väestöennusteen mukaan haja-asutusalueen väestö ei lisäännä. Väestön määrä haja-asutusalueella on ollut 6206 – 6411 asukasta vuosina 1981 – 1992

Eri alueilla on sijainnin edullisuudesta riippuen erilaiset rakentamismahdollisuudet. Sijainnin edullisuuteen vaikuttaa etäisyys tiestöstä, palveluista ja joukkoliikenteen reiteistä.

Rakennuspaikkojen lukumäärään vaikuttaa tilan pinta-ala siten, että tilakoon kasvaessa suhteellinen määrä vähenee. Alueilla, joiden tulevasta maankäytöstä ei ole vielä selvää näkemystä, rakentamista ohjataan siten, että tulevaisuuden vaihtoehdoille jää tilaa.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu otetaan huomioon vähentämällä rakennuspaikkojen lukumäärästä 1.7.1959 jälkeen muodostetut rakennuspaikat.

Rakennuspaikkojen tiheys ja koko määräytyvät luonnon sietokyvyn mukaan, jolloin otetaan huomioon tehdyt maisemaselvitykset ja vesihuollon järjestämismahdollisuudet.

25 Hallintoon liittyvät tavoitteet

Rakennuslain uudistuksen myötä kunnille tuli oikeus myöntää poikkeusluvat yleiskaavassa asumiseen varatuilla alueilla. Osayleiskaavan valmistuttua on mahdollista hakea myös alueellista poikkeuslupaa esimerkiksi kyläalueelle.

Osayleiskaavassa ratkaistaan ison alueen rakentamismahdollisuudet yhtäläisten perusteiden mukaan, mikä osaltaan turvaa tasapuolisen kohtelun maaseudun maanomistajille.

Poikkeuslupakäsittelyn uskottavuus ja linjakkuus sekä lupapäätösten pitävyys KHO:ssa paranevat, koska ne perustuvat tarkkojen ja laajojen selvitysten avulla laadittuun vahvistettuun osayleiskaavaan.

Lisäksi tavoitteena on varmistaa alueen asukkaiden ja maanomistajien vaikutusmahdollisuudet kaavatyön aikana.

26 Tavoitteet kaavan juridiselle ohjaavuudelle

Kaavalla tulee voida ohjata rakentamista siten, että voidaan osoittaa alueita,

1. joilla rakentamista ei sallita
2. joilla hajarakentaminen on mahdollista
3. joilla rakentamista kaavan osoittamalla tavalla suositetaan
4. joilla rakentaminen ratkaistaan muulla kaavamuodolla.

Ekologisesti ja maisemallisesti herkillä alueilla pyritään tarkkaan ohjaukseen rakentamisen sijoittumisessa.

Kaavatyöllä ratkaistaan myös rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä alueella ja sen jakautuminen alueen eri tiloille.

Tarpeen mukaan joillakin alueilla toteuttamisen ajoitusta tulee voida siirtää. Tällaisia saattavat olla alueet, joiden maankäyttöä ei voida vielä ratkaista osayleiskaavassa, mutta joiden käyttöön halutaan kuitenkin vaikuttaa.

Erilaisten yhteystarpeiden hoitamiselle tulee luoda mahdollisuudet.

Kaava-alueen raja-alue muotoutuu asetettujen tavoitteiden perusteella suunnittelutyön aikana.

27 Kustannusten hallinta

Haja-alueilla osayleiskaava laaditaan siten, että vesihuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti.

Liikkuvien palvelujen suunnitelmallinen järjestäminen mahdollistetaan.

Tieratkaisuilla pyritään siihen, että ne palvelevat toimintoja ja asumista mahdollisimman tehokkaasti sekä paikallisesti että seudullisesti ympäristö huomioon ottaen.

Joukkoliikennemahdollisuuksien tukemisella mahdollistetaan monipuolinen liikkuminen.

28 Kestävä kehitys

Rakennuslain johtavana periaatteena on kestävä kehitys. Osayleiskaavassa kestävä kehityksen periaatteen toteuttamisen osatavoitteita ovat

- aluerakenteen pitkän aikavälin terve kehitys ja ekologinen kestävyys
- luodaan mahdollisuus kyläelämän elävöittämiseen
- vuosikymmenten kuluessa muodostuneen ympäristön ja käyttökelpoisten rakennusten ja rakennelmien huomioon ottaminen ja säilyttäminen
- luonnonvarojen säästäminen
- toiminnallisen tarkoituksenmukaisuuden avulla käyttökustannusten minimointi
- tulevien ympäristövaurioiden ehkäisy ja syntyneiden maisemavaurioiden huomioonottaminen.

29 Asukkaiden tavoitteet

Yleisötilaisuudessa 20.11.1991 ja sen jälkeen linjamäkeläisille jaettiin kysymyslomaketta, jossa kysyttiin mm. seuraavia asioita:

- Lisätäänkö alueella asutusta, ja jos lisätään, niin minne?
- Mitkä alueet on säilytettävä rakentamattomina?
- Onko alueen vesihuollossa ongelmia tällä hetkellä?
- Minkälaista asuinympäristöä toivot kylällesi?
- Mitkä asiat koet maisemassa hyviksi, tärkeiksi?
- Onko alueella ongelmia, joita luulisit kaavoituksella voitavan ratkaista?
- Onko suunnitelmissasi uuden elinkeinon aloittaminen tai nykyisen jatkaminen alueella?
- Maatalouden harjoittajien tulevaisuuden suunnitelmat?

Vastauksia kyselyyn saatiin 28.

Maaseutumaisuuden säilymistä toivoi noin kolmannes vastanneista. Arvokkaiden luontokokonaisuuksien suojelemista ja säilyttämistä piti tärkeänä noin kolmannes. Arvokkaina alueina ja kohteina mainittiin erityisesti jokivarret ja metsät. Pellot koettiin arvokkaana maisemallisena tekijänä ja niiden säilymistä nykyisen kaltaisina toivottiin.

Lähes puolet toivoi alueelle lisää asutusta. Osa toiveista oli tilakohtaisia. Lisääasutuksen sijoittumiselle oli esitetty erityisiä ehtoja. Tällaisia ehtoja oli maaseutumaisuuden säilyttämisen lisärakentamisesta huolimatta. Asutuksen lisäämistä toivottiin erityisesti kyläalueella ja sen läheisyydessä.

Tärkeänä toiveena ja tavoitteena oli myös vesijohdon ja viemärin rakentaminen alueelle. Vesijohtoa piti tarpeellisena lähes puolet vastanneista.

Vastauksissa tuli esille maatalouselinkeinoa harjoittavien halu jatkaa elinkeinotoimintaa entisen kaltaisena. Toisaalta vastauksissa näkyi myös epävarmuus maatalouden tulevaisuudesta. Konkreettisesti epävarmuus näkyi haluna tulevaisuudessa metsittää peltoalueita.

3 MITOITUSVYÖHYKKEET JA MITOITUS

Kuntasuunnitelmassa 1993-97 esitettyjen väestökehitystavoitteiden mukaisesti haja-asutusalueiden väestömäärä ei kasva. Kuitenkin haja-asutusalueelle tulee jatkossakin sijoittumaan uudisrakentamista suunniteltiin sitä tai ei. *Osayleiskaavojen keskeisenä tavoitteena on ohjata kasvu sijoittumaan oikein, ei kiihdyttää sitä.* Suunnitelmassa osoitetaan tiloittain, missä haja-asutusluonteinen rakentamismahdollisuus voidaan käyttää. Rakentamisen määrää säätelee jatkossa ennen muuta rakennuspaikkojen kysyntä ja maanomistajien myyntihalukkuus.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun tulee toteutua eikä rakentaminen saa vaarantaa naapureiden oikeutta rakentamiseen. Tämän vuoksi tilan jo toteutettu rakentaminen ja voimassa olevat poikkeus- ja rakennusluvut vähennetään tilan mitoituksen mukaisesta rakennuspaikkojen enimmäismäärästä ellei omistusolojen muutosten vuoksi tätä tulkintaa ole pidettävä kohtuuttomana.

31 Mitoitusvyöhykkeet

Rakentamismahdollisuuksien määrittystä varten suunnittelualue on jaettu kahteen mitoitusvyöhykkeeseen sen mukaan, miten alueet sijaitsevat kouluun, perustiestöön ja julkisen liikenteen reitteihin nähden. Tarkastelussa on otettu huomioon myös yhdyskuntarakenteelliset näkökohdat.

Vyöhyke I

Asumisen sijoittumisen kannalta edullista aluetta. Vyöhyke I muodostaa kyläalueen, joka on rajattu jalankulkuetäisyydelle koulusta ja 0,5 kilometrin etäisyydelle perustiestöstä.

Vyöhyke II

Yhdyskuntarakenteellisesti asumisen kannalta epäedullisempaa aluetta kuin I vyöhyke. Vyöhykkeeseen kuuluvat vyöhykkeen I ulkopuolella olevat alueet.

32 Mitoitus

Mitoituslaskelmat on laadittu tulevien lupakäsittelyiden pohjaksi. Mitoituslaskelmien lähtökohtina ovat olleet alueiden kehittäminen ilman rakennuskaavoitusta, vesihuollon hoitaminen kiinteistökohtaisesti ja rakennuslain suoma hajakenttämismahdollisuus sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen mahdollisimman hyvin. Mitoituksen avulla pyritään arvioimaan tilojen rakentamismahdollisuuksia suhteessa toisiinsa.

Mitoituslaskelmien pohjaksi on selvitetty rakennuslain voimaantuloajankohdan (1.7.1959) mukainen tilajaotus. Jatkossa mainitun ajankohdan mukaisia tiloja kutsutaan kantatiloiksi. Tilajaotushistoria on selvitetty tilanteeseen 1.12.1993 asti.

Tilojen suhteellisten rakentamismahdollisuuksien laskemista varten on lisäksi selvitetty kantatilojen rakennetut rakennuspaikat, jotka lasketaan jo käytetyksi rakennuspaikaksi eli se vähentää kantatilalle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärää.

Kummallekin mitoitusvyöhykkeelle on laadittu mitoitusmalli, josta pinta-alan mukaan määrittyy kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

Kantatilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti:

Vyöhyke I

kantatilan pinta-ala	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
alle 3 ha	1
3 – 5,99 ha	2
6 – 9,99 ha	3
10 – 19,99 ha	4
20 – 29,99 ha	5
30 – 39,99 ha	6
yli 40 ha	7 + 1/täysi 15 ha

Vyöhyke II

kantatilan pinta-ala	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
alle 10 ha	1
10 – 19,99 ha	2
20 – 29,99 ha	3
30 – 39,99 ha	4
yli 40 ha	5 + 1/täysi 20 ha

Jos kantatila sijaitsee kummankin vyöhykkeen alueella, se otetaan huomioon rakennuspaikkojen enimmäismäärän laskemisessa. Ensimmäisten hehtaarien tuomaa suurempaa rakennuspaikkojen lukumäärää ei voida käyttää erikseen kummallakin vyöhykkeellä, vaan vyöhykkeellä II sijaitsevan pinta-alan perusteella rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy 1/täysi 20 ha. Tällöin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen lukumäärä on kuitenkin vähintään sama, kuin jos kantatila sijaitsisi kokonaan vyöhykkeellä II.

Kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan ajankohdan 1.12.1993 tilajaotuksen mukaisille tiloille pinta-alojen suhteessa, jolloin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen enimmäismäärä voi ylittyä. Tilan (1.12.1993) jo rakennetut rakennuspaikat vähennetään tilalle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärästä. Rakennuspaikkojen enimmäismäärää jaettaessa ajankohdan 1.12.1993 mukaisille tiloille suhdeluvun ollessa 0,5 – 0,9 se pyöristetään 1. Mikäli suhdeluku on suurempi kuin 1, otetaan huomioon vain kokonaisluku.

Mitoitusta havainnollistavissa kartoissa uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa tilan eri palstoille on otettu huomioon tilan palstojen sijainti mitoitusvyöhykkeillä.

Tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät on osoitettu kaavassa. Tämä tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan siitä 1.12.1993 jälkeen muodostuvien tilojen kesken esimerkiksi pinta-alojen suhteessa. Jako tehdään siten, että kunkin tilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kokonaisluku ja että kokonaislukujen summa on yhtä suuri kuin kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

Kaupan tai luovutuksen yhteydessä jako suositellaan merkittäväksi kauppa- tai luovutuskirjaan.

Alueella on tällä hetkellä noin 370 asuinrakennusta tai aloittamatonta rakennuslupaa tai voimassa olevaa poikkeuslupaa. Mitoituksen mukaisesti tiloilla on rakentamismahdollisuuksia noin 190. Kuitenkin rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi rakennuslain 6 § 1. momentin (taaja-asutuksen muodostaminen) tai rakennusasetuksen 53 § 3. momentin (rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiseen, terveellisyys) perusteella.

4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

41 Yleisperustelu ja -kuvaus Osayleiskaavaa laadittaessa lähtökohtina ovat olleet maisemaselvitykset, tilajaotusselvitys vuoteen 1959, asetetut tavoitteet sekä mitoitusvyöhyketarkastelu ja mitoitus. Kaavassa on esitetty eri alueiden käyttötarkoitukset ja tieverkko. Kaavassa on annettu eri alueita ja kohteita koskevia määräyksiä.

Alueen luonne on säilytetty ja vahvoja piirteitä on pyritty tukemaan. Linjamäki ympäristöineen on osoitettu kyläalueeksi ja Kerttulan alue olevaksi pientaajamaksi ja se on rajattu olevan rakenteen mukaisesti.

Kaava-alueen rajausta on ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muutettu suppeammaksi. Kaavasta on siirretty radan viereinen alue Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärvi -osayleiskaavaan. Pääradan varren alueet ovat sijainniltaan seudullisesti merkittäviä, mikä saattaa aiheuttaa tulevaisuudessa paineita niiden voimakkaampaan taajamarakentamiseen. Rajauksen tarkistamisen syynä oli saada kaikki rakennuskaavoitetun alueen ulkopuolella olevat radan lähialueet samaan kaavaan.

Kellokosken rakennuskaavoitetun alueen lievealueet tulee ratkaista rakennuskaavalla, mikäli aluetta käytetään taajamatoimintojen alueena.

Rakentamisen vastapainona kaavassa on alueita, joilla rakentaminen on vähäistä tai sitä ei paikallisesti ole lainkaan. Keravanjoen itäpuolisilla maa- ja metsätalousalueilla on merkitystä ulkoilu- ja virkistyskäytölle. Ullamäki, Keravanjoen kanjonilaakso ja Veikkola-Hiili-mäki -harjujakso on merkitty luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaaksi alueeksi, jolla ei tulisi suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä eikä muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Keravanjoen etelä- ja länsipuolella suuret, aukeat peltoalueet on pyritty säilyttämään rakentamattomina siten, että rakentaminen sijoittuu muualle.

Kaavakarttaan on merkitty pohjavesialueet, pohjavedenottamot ja pohjavedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueilla on ei tulisi suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä eikä muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Järvenpää-Hyvinkää -maantielle on osoitettu linjaus, jonka mukainen tulee olemaan tiepiirin päätös.

Lahteen suuntautuvasta Itäradan vaihtoehdosta on eri selvityksissä hahmoteltu radalle alustavia linjauksia suunnittelualueelle. Tuusulan kunnan kannanottona Itäradan linjausta ei ole merkitty kaavaan. Tuusulan halki kulkeva ratalinjaus rikkoo Kellokosken ja Jokelan välisen alueen toiminnallisesti, maankäytöllisesti ja maisemallisesti. Ratalinjaus tulee heikentämään ratkaisevalla tavalla Tuusulan pohjoisosien tulevaisuuden mahdollisuuksia. Rata ei luo alueelle uusia kehittämismahdollisuuksia, koska juna ei pysähdy alueella, mutta rajoittaa sen kehittämistä nykyiseltä pohjalta elävänä maaseutualueena.

Ratalinjaus jakaa perinteisen yhtenäisen maa- ja metsätalousalueen ja sen kyläalueet toiminnallisesti kahtia. Kevyen ja ajoneuvoliikenteen yhteydet katkeavat monilta osin. Koska alueen väkiluku on taajama-alueita selvästi pienempi radan eritasoristeyksien rakentaminen tulee jäämään erittäin vähäiseksi. Maatalouden harjoittaminen tulee myös vaikeutumaan monin paikoin. Edellä esitettyjen haittojen takia ei ole Tuusulan kunnan edun mukaista osayleiskaavassa esittää radan sijoittumista suunnittelualueelle yhdyskuntarakenteen kannalta epätarkoituksenmukaisesti jakamaan aluetta kahtia.

42 Aluevaraukset sekä merkinnät ja määräykset

42.1 Kyläalue (AT-1)

Kyläalueeksi on merkitty Linjamäen taajama, joka kuuluu rakentamisen kannalta edulliseen alueeseen. Alueella sallitaan asuinrakentaminen sekä kylän ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsema palvelurakentaminen. Kyläalueeksi on osoitettu aikaisempaa osayleiskaavaa laajempi alue. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5000 m².

Lähes koko kyläalue kuuluu pohjavesialueeseen, jolla vesikäymälävedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 – §10.

42.2 Oleva pientaajama (AT-3)

Pientaajamaksi on merkitty Kerttulan alue. Rajausta on tehty olevan rakenteen mukaisesti. Alueella sallitaan asuinrakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 – §9.

42.3 Loma-asuntoalue (RA-1)

Alue sijaitsee Niittykulman tiestä itäänpäin Keravanjoen ja osin myös Mikkolanojan ja Haa-rajoen molemmin puolin. Alueella on jyrkkiä, vaikeasti rakennettavia ja helposti vaurioituvia rantatörmä sekä kasvillisuuden reunavyöhyke. Koko kunnan yleiskaavassa alue on merkitty luontosuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi. Aluetta käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen.

Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5000 m².

Korvattaessa vanha loma-asunto uudella tai vanhaa loma-asuntoa laajennettaessa kerrosala/rakennuspaikka saa olla enintään 80 m².

Keravanjoen rannalle rakennettaessa rakennus tulee sijoittaa siten, että alimman lattiatason korkeus on vähintään +55m, jos tila sijaitsee maastossa siten, että se on mahdollista.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 – §10.

42.4 Erityisalue (ET-1)

Erityisalueiksi on varattu vedenottamoiden alueet, joita ovat Santakoski (L-SVEO NRO 61/1973), Kellokoski (L-SVEO NRO 127/1968), Kaunisnummi (L-SVEO NRO 21/1967) ja Kellokosken sairaalan vedenottamo (L-SVEO NRO 20/1967).

42.5 Maa- ja metsätalousalue (MT-1 ja MT-2)

Nämä aluevaraukset käsittävät joen länsi- ja eteläpuolella olevat metsäalueet sekä pienet peltoaukeat. Osa näistä alueista sijaitsee mitoitusvyöhykkeellä I. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä asuinrakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5000 m². Pelloille rakentamista tulee välttää muutoin kuin ole-massa olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen, tiehen tai metsäsaarekkeeseen tukeu-tuen.

MT-2 alueilla asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että Keravanjoen rantamaiseman luonnonarvot säilyvät.

Kellokosken rakennuskaavoitettuun alueeseen rajoittuvalla MT-1 -alueella rakentamismahdollisuudet harkitaan siten, ettei vaikeuteta alueelle myöhemmin mahdollisesti tulevan asema- tai rakennuskaavan laatimista. Tällä alueella ei ei siis sovelleta mitoitusta.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 - §11.

42.6 Maa- ja metsätalousalue (MT-3)

Tämä aluevaraus sijoittuu Keravanjoen itä- ja pohjoispuolelle sekä käsittää Tuusulan aivan pohjoisimman alueen joen länsipuolella. Alue halutaan säilyttää yhtenäisenä metsäalueena, jonne ei rakentamista suositeta, jotta aluetta voisi jatkossakin käyttää ulkoiluun ja virkistykseen. Alueella on suunnittelualueen merkittävimmät luontosuhteiltaan arvokkaat alueet: Veikkola-Hiilimäki -harjujakso, Ullamäki ja Keravanjoen kanjonilaakso.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n mukainen hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m². Pelloille rakentamista tulee välttää muutoin kuin olemassa olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen, tiehen tai metsäsaarekkeeseen tukeutuen. Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonarvot säilyvät.

Kellokosken rakennuskaavoitettuun alueeseen rajoittuvalla alueella rakentamismahdollisuudet harkitaan siten, ettei vaikeuteta alueelle myöhemmin mahdollisesti tulevan rakennuskaavan laatimista. Tällä alueella ei ei siis sovelleta mitoitusta.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 - §10.

42.7 Maa- ja metsätalousalue, viljelyalue (MV-1)

Alueeseen kuuluvat Keravanjoen etelä- ja länsipuoliset suuret, aukeat peltoalueet, joilla on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Alueen peltojen on edellytetty säilyvän viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä. Peltojen metsittäminen muuttaisi maisemaa varsin paljon.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä asuinrakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan.

Pelloille rakentamista tulee välttää. Jos mitoituksen mukainen rakentaminen alueella sijoitetaan olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen, tiehen, maastollisesti tai maisemallisesti sopivaan metsäsaarekkeeseen tukeutuen niin, että yhtenäisiä peltoaukeita ei pirstota, uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5 000 m², muutoin 20 000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 - §11.

42.8 Luonnonsuojelualue (SL-1)

Suojelualue on muodostettu Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä YMT 258/11.2.1992. Alueella on kielletty toiminta, joka saattaa muuttaa alueen luontoa tai maisemakuvaa tai

vaikuttaa epäedullisesti kasvillisuuden tai eläimistön säilymiseen. Aluetta voidaan käyttää ja hoitaa, metsänhakkuuta lukuunottamatta, lääninhallituksen hyväksymän käyttö- ja hoito-suunnitelman mukaan.

42.9 Mitoitusvyöhykkeen I raja (mit-1)

Mitoituksen perusteet on esitetty yleisissä määräyksissä. Mitoitusvyöhykkeitä ja mitoittamista on selostettu tarkemmin kohdassa 3.

42.10 Alueen osa, joka on tärkeää pohjavesialuetta (pv-1) ja (pv-3)

Osayleiskaava-alueella on viisi pohjaveden muodostumisaluetta. Näistä I luokkaan kuuluvat Uusikylä Veikkola-Hiilimäki alueella (Santakosken ja Hyvinkään puolella Uudenkylän koulun vedenottamot), Nummenkylä (Kellokosken sairaalan, Kaunisnummen ja Järvenpään puolella Vähänummen vedenottamot) ja Kellokoski (Kellokosken vedenottamo). Luokkaan III kuuluvat Linjamäen ja Ullamäen pohjavesialueet. Käytetyt nimitykset ovat Tuusulan pohjavesikansioista. (Liite 17)

Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja 22 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueella tulisi suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Luokkaan I kuuluvilla alueilla jätevedet ja luokkaan III kuuluvilla alueilla vesikäymälävedet on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

42.11 Alueen osa, joka on pohjavedenottamon suoja-alue (pv-s)

Alueella on voimassa Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO nro 89/1980A 7.11.1980 (Kaunisnummen vedenottamo) ja nro 154/1978A 13.10.1978 (Kellokosken sairaalan vedenottamo). Suoja-alueella ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta pohjaveden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua.

42.12 Alueen osa, joka on luonnonsuojellisesti erityisen arvokas (sl-1)

Alueella on merkittäviä kauneusarvoja tai erikoisia luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen.

Alueella ei tulisi suorittaa koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Alueella avohakkuut tulisi suorittaa siten, että alueen suojeluarvot säilyvät. Keravanjokilaaksossa hakkuut tulisi suorittaa siten, että alueen suojeluarvot eivät vaarannu.

1 Ullamäenkalliot

Syvällä metsämaastossa sijaitseva laaja kallioalue, jonka pohjoisosassa on arvokas erämainen alue. Lähimaisemaa elävöittävät melko korkeat silokalliokumpareet sekä laajat kalliometsät, jäkäläköt ja avokalliot. Pohjoisosassa on vähäisiä jyrkenteitä. Varsinkin kohteen eteläosassa on ulkoilupolkuja. Pohjoisimmalta laelta avautuu laaja näköala pohjoiseen, länteen ja lounaaseen. Näkymässä vuorottelevat luonnonmaisema ja Veikkolan peltoaukeat. Kauempana Keravanjoen takana hämmöttävät Tiensuun peltoaukeat. Pohjois-

päädystä avautuva näköala on Tuusulan oloissa erämainen ja ainutlaatuinen. Ylimmät laet ovat Tuusulan korkeimpiin kuuluvia paikkoja.

Kohteen biologinen arvo perustuu suureksi osaksi sijaintiin laajan metsä- ja suomaaston keskellä.

2

Tämä alue sijoittuu Keravanjoen kanjonilaaksoon ja laajenee pohjoisimmas-
sa osassa metsäalueelle, jolle sijoittuu Veikkola-Hiilimäki-harjualueeseen
kuuluva Rajakallio. Rajakallio on selvimmin havaittava korkea kohta harju-
jaksossa. Kanjonilaakso on määritelty sekä kasvillisuudeltaan että muilta
luonnonolosuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi. Kanjonilaakson rantatörmillä on
huomattavan jyrkkiä ja helposti vaurioituvia alueita.

Keravanjoen yläjuoksun "kanjonilaakso" rinnelehtoineen

Erikoinen ja monipuolinen jokilaaksomorfologia, joka on kunnassa ainutlaa-
tuinen ja seudullisestikin (maakunnallisesti) harvinainen. Alueen poh-
joisosassa oleva Rajakallion harju on Tuusulan nykyoloissa harvinainen,
geologisesti ehjä. Geologista suojeluarvoa lisää pari kaunista, osittain kalli-
oista ja kivikkoista pikkukoskea. Pinnanmuotojen vaihtelevuudesta johtuen
alueen kasvillisuus ja kasvisto on monipuolinen. Erityisen runsaasti on leh-
tomaisia ja tuoreita metsiä, lehtoja sekä lehtokorpia. Jokilaaksosto geologi-
silta, vesistöllisiltä ja kasvillisuuspiirteitään on maisemakokonaisuutena
erikoinen.

Alueen luonnonsuojelun perusedellytys on, että koko pinnanmuodosto säily-
tetään luonnontilaisena. Se merkitsee kaikkien kaivuutoimien kieltämistä.

Metsäpuuston käyttörajoitukset eivät ole yhtä ankaria kuin pinnanmuodostoa
koskevat. Yleensä paljaaksihakkuuta tulisi välttää. Puuston juurisdonnan
heikennyttyä maanvieremä ja eroosiohukka kasvaa, koska maaperä on hieno-
jakoista ja jyrkiksi rinteiksi kerrostunutta. Kasvillisuudeltaan arimilla ja
jyrkimmillä rinteillä harvennushakkuu voi olla haitallista.

Hakkuusta johtuvat pienilmastolliset ja valaistussuhteiden muutokset ovat
erityisen haitallisia aroille lehtokasvustoille, joista monet vaativat riittävää
varjoa.

Veikkola-Hiilimäki -harjujakso

Harjujakso on yksi Tuusulan merkittävimmistä harjualueista ja harvoja Tuu-
sulassa kohtalaisen koskemattomana pysyneistä harjuista. Alue on pitkit-
täisharjujakson pieni deltamainen laajentuma. Alueeseen liittyy Keravanjoen
jyrkkärinteinen jokilaakso. Jyrkkärinteinen harjujakso rajaa avointa maise-
maa. Alueen varausperusteina ovat kaunis maisemakuva, luonnon merkittä-
vät kauneusarvot ja erikoiset luonnonesiintymät. Lisäksi alue on merkittävää
pohjavesialuetta. Alue on lisäksi arvokkaat harjumaismat -seutukaavassa
yhtenä kolmesta kohteesta Tuusulassa.

42.13 Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti arvokas (sl-2)

Ullamäen-Fastin kalliokorpimaasto on merkitty sl-2 -merkinnällä. Alue on kaunista kal-
liometsämaastoa, jossa on erilaisia metsätyyppejä, myös hyvää marja- ja sienimaastoa.

Verraten monipuolinen kasvisto. Tyypillistä kuusikkokorpea, jossa hyvä valikoima korpi-kasveja.

Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen.

42.14 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennettu kokonaisuus (sr1)

Kyse on rakennetuista kokonaisuuksista asuin- ja talousrakennuksineen ja pihapiireineen sekä yksityiskohtineen. Rakennus tai rakennettu kokonaisuus tulisi säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Kohteessa olevien rakennusten tai niiden osien purkamisesta tai ulkoasun muuttamisesta tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuslautakunnalle. Toimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen kuin kuusi kuukautta on kulunut ilmoituksen jättämisestä ellei rakennuslautakunta suostu toimenpiteeseen sitä ennen. Rakennuslautakunnan on tässä vaiheessa on syytä ottaa yhteyttä museoviranomaisiin.

Rakennusasetuksen 157 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan purkamisesta on kirjallisesti ilmoitettava rakennuslautakunnalle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Kaava-määräyksellä voidaan asetuksessa purkamiselle asetettua määräaikaa pidentää. Tällainen pidentäminen on usein tarpeen sen vuoksi, että viranomaiselle jää riittävästi aikaa ryhtyä mahdollisesti tarvittaviin rakennuksen säilymistä turvaaviin toimenpiteisiin.

Härön raportissa on luonnehdittu sr-merkinnällä varustettuja kohteita seuraavasti:

- Etu-Horna, historiallisesti jonkin verran arvokas tilakeskus.
- Nummenkylän koulut, rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokkaat 1900-luvun alun koulurakennukset.
- Kaunisnummi, rakennushistoriallisesti kiintoisa, maisemallisesti tärkeä suur-tilan tilakeskus 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta.
- Linjamäen koulu, Yrjö Sadeniemen mallipiirustusten mukaan rakennettu koulu.
- Uusimäki, vanha torppa, joka on säilyttänyt pienimuotoisen yleisilmeensä ja joitakin perinteisistä talousrakennuksistaan.

Seuraavat Härön raportissa mainitut kohteet ovat menettäneet suojeluperusteensa:

- Taka-Horna, arvokas mutta huonoon kuntoon päässyt 1800-luvun alun maatila, tuhoutunut.
- Koskela, vaatimaton vuosisadan alun tilakeskus, korjattu tuhoten arvot.
- Heikkilä, tilakeskus, jolla on lähinnä maisemallinen merkitys, tuhoutunut, lähinnä koivukujan tulisi säilyä.

42.15 Historiallinen maantie (sr-t)

Vanha Valtatie on osa vanhaa Tuusula-Mäntsälä -maantietä. Tällä tieosuudella on kulttuurihistoriallista merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Aluetta kehitettäessä on turvattava tien ja sen ympäristön luonteen säilyminen.

- 42.16 Liikenneverkko Alueen tieverkkoratkaisussa on noudatettu pääosin nykyisiä tielinjauksia. Järvenpää-Hyvin-
kää -maantien linjaus on esitetty pohjoisosiltaan jo valitun vaihtoehdon mukaisesti ja Linja-
mäen kohdalla nykyistä tietä pitkin sekä Kellokosken kohdalla on valittu Kellokosken
taajamaa lähempänä kulkeva linjaus. Tielaitoksen päätös linjausvaihtoehdosta tulee olemaan
esitetyn mukainen.
- Helsingistä Lahteen kulkevalle oikoradalle ei ole osoitettu linjausta suunnittelualueelle.
Katso tarkemmin yleisperustelu, kohta 41.
- 42.17 Ulkoilureitit Kaavaehdotukseen on merkitty seutukaavan mukainen ulkoilureitti sekä osa yleiskaavan
ulkoilureiteistä. Ulkoilureitit on merkitty ohjeellisina eli ne osoittavat yhteystarvetta eivät
välttämättä tarkkaa paikkaa.
- 42.18 Merkintä x-2 Tämän rajauksen sisäpuolella ovat alueet, jotka tulevaisuudessa ovat mahdollisesti taajama-
toimintojen aluetta. Rakentamismahdollisuudet alueella harkitaan siten, ettei vaikeuteta
alueelle myöhemmin mahdollisesti tulevan asema- tai rakennuskaavan laatimista. Tällä
alueella ei siis sovelleta mitoitusta.
- 42.19 Vesihuolto Kaava-alueella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Jatkossa on kuitenkin tarpeen
rakentaa keskitetty vesihuolto ainakin osalle tiheästi asutuista alueista. Tällöin on tutkittava
keskitetyn vesihuollon erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja.
- Haja-asutuksen aiheuttamaa vesistön hajakuormitusta voidaan rakentamisen osalta kontrol-
loida. Rakennusluvan yhteydessä on mahdollista antaa tarpeellisia määräyksiä jätevesien
asianmukaisesta käsittelystä. Jatkossa em. asiaan on syytä kiinnittää entistä enemmän huo-
miota.
- 42.20 Rakentamisen määrä ja laatu Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Erilliset sauna- ja
talousrakennukset ovat suositeltavia. Rakennuspaikalle saa sijoittaa lisäksi ympäristöä häirit-
semättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen tulee olla
asuinrakentaminen. Rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa
olla enintään 400 m², rakentamiseen ei kuitenkaan saa käyttää yli 10 % rakennuspaikan
pinta-alasta. Rakennusten on sijoitukseltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan
ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä. Maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennuksi-
en rakentaminen on mahdollista edellä olevan enimmäiskerrosalan/rakennuspaikka estämättä.
- Ennen tämän kaavan vahvistamista rakennusluvan saanutta rakennusta saa laajentaa tai sen
saa korvata uudella käyttötarkoitukseltaan vastaavalla rakennuksella. Olemassa olevan
asuinrakennuksen käyttöön saa rakentaa sauna- ja talousrakennuksen.
- Määräyksessä on haluttu täsmentää käsitteitä toteamalla, että maa- ja metsätaloutta palvele-
valla rakentamisella ei tarkoiteta uutta asuinrakennusta tai saunaa.
- 42.21 Liikennemelu Maantien, paikallisteiden tai vastaavien teiden tai rautatien läheisyyteen rakennettaessa on
poikkeusluvan ja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tarkistettava tie- tai raideliikenten-
teestä aiheutuva melu ja tarvittaessa edellytettävä rakenteilta tavanomaista parempaa ää-
neneristävyyttä tie- tai raideliikennemelua vastaan.
- 42.22 Suojavyöhykkeet Viljellyille pelloille tulee jättää vähintään 5 m leveä kerroksellinen kasvillisuusvyöhyke joen
varteen. Vastaavasti jokeen laskevien valtaojien varsille tulee jättää vähintään 1 - 2 m leveä
pysyvän kasvillisuuden peittämä vyöhyke.

TUUSULAN KUNTA

Linjamäki-Keravanjokilaakso osayleiskaava

12.10.1994

Mahdollisen metsänhakkuun yhteydessä metsän ja pellon rajavyöhykkeelle tulisi jättää puuston peittämä suojavyöhyke.

5 TOTEUTTAMINEN JA OIKEUSVAIKUTUKSET

51 Toteuttaminen

Haja-asutusalueiden osayleiskaavat ovat alueidensa lopullisia kaavoja eli asema- tai rakennuskaavoja ei alueelle ole tarkoitus laatia, ellei siitä ole erikseen määrätty. Tämän vuoksi osayleiskaavoissa on suoraan maankäyttöön kohdistuvia määräyksiä.

Osayleiskaava on laadittu siten, ettei siinä osoitettu mitoituksen mukainen uusi rakentaminen lisää vesijohdon ja viemärin rakentamistarvetta nykyisestä. Rakentamisen osalta toteutuminen riippuu rakennuspaikkojen kysynnästä ja yksityisten maanomistajien maan myyntihallinnasta.

52 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutuksiltaan eri asteisena. Ensimmäisen asteen yleiskaava on valtuuston hyväksymä, eikä sitä alisteta lääninhallituksen vahvistettavaksi. Läninhallituksen vahvistamat yleiskaavat ovat joko toisen tai kolmannen asteen yleiskaavoja. Nyt kyseessä oleva kaava on laadittu siten, että se on juridisesti vahvistamiskelpoinen. Itäradan suunnittelun tässä vaiheessa kaava on tarkoitus vain hyväksyä valtuustossa.

52.1 Ensimmäisen asteen yleiskaava

Ensimmäisen asteen yleiskaava sitoo kunnan sisäistä hallintoa ja suunnitteluorganisaatiota niin kuin valtuuston päätökset yleensä. Yleiskaavalla on myös merkitystä ratkaistaessa tarkoituksenmukaisuusasioita kuten asema- tai rakennuskaavan muutosten käynnistäminen, poikkeuslupapäätökset ja -lausunnot sekä maapoliittiset toimet.

Tämän lisäksi ensimmäisen asteen yleiskaavalla on joitakin maanlunastukseen (RakL 53§) ja etuosto-oikeuteen (Etuostolaki 1 ja 5§) liittyviä vaikutuksia. Näillä ei kuitenkaan ole suurta merkitystä haja-asutusaluetta koskevan yleiskaavan kohdalla.

52.2 Toisen asteen yleiskaava Läninhallituksen vahvistaman toisen asteen yleiskaavan oikeusvaikutuksena on edellä sanotun lisäksi olla ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asema- tai rakennuskaavaa sekä muussa maankäytön suunnittelussa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Vahvistettu yleiskaava ohittaa rakennusjärjestyksen, mikäli yleiskaavassa on sen kanssa päällekkäisiä määräyksiä. (RakL 30, 29 ja 26 §)

Yksityisiin maanomistajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia ovat edellä esitetyn lisäksi:

- Yleiskaavasta seuraa rakentamisrajoitus, jonka vuoksi rakennuslupaa ei saa myöntää siten, että alueen käyttäminen yleiskaavan mukaiseen tarkoitukseen vaikeutuu. Lupa on kuitenkin myönnettävä haja-asutusta varten, jos hakijalle muutoin aiheutuu huomattavaa haittaa, eikä aluetta lunasteta tai haittaa kohtuullisesti korvata. (RakL 30,26 ja 27 §)
- Kunta saa korvauksetta panna kuntoon ja luovuttaa yleiseen käyttöön liikenneväyläksi varatun yksityisen tien tai vastaavan alueen. (RakL 44 §)
- Kunta voi ympäristöministeriön luvalla yleiskaava-alueella lunastaa liikenneväyläksi tarvittavan maan sekä sellaisen yleisiä tarpeita varten varatun alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu kunnan laitokselle tai muihin kunnan tarpeisiin. (RakL 51 §)

– Milloin ulkoilureitti on otettu rakennuslaissa tarkoitettuun kaavaan, esimerkiksi yleiskaavaan, voidaan ulkoilureitti toteuttaa vaikkei erityistä ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty. (UlkoiluL 1 ja 13 §)

52.3 Kolmannen asteen yleiskaava

Lääninhallituksen vahvistama kolmannen asteen yleiskaava poikkeaa toisen asteen yleiskaavasta siten, että siihen sisältyy suoraan yksityisiinkin maanomistajiin kohdistuvia erityisiä määräyksiä kuten RakL:n § 31 mukainen rakentamisrajoitus, § 124a mukainen toimenpidekielto ja § 135 mukainen suojelu.

6 SUUNNITTELUVAIHEET

Kunnanhallitus päätti 4.6.1990 § 924 alustavasti laatia osayleiskaavat ainakin Linjamäen, Purolan, Nuppulinnan, Ruskelan, Siipoon, Nahkelan ja Ruotsinkylän alueilla, ja että ensimmäisenä käynnistetään Linjamäen-Keravanjokilaakson osayleiskaava.

Kunnanvaltuusto päätti 25.2.1991 § 109, että haetaan 124a §:n mukaista toimen pidekieltoa maa-ainesten ottamiseksi vahvistettavan yleiskaavan laatimisen ajaksi 31.12.1993 asti.

Kunnanvaltuusto päätti 18.3.1991 § 187, että kunta ryhtyy uudistamaan haja-asutusalueiden osayleiskaavoja siten, että ne vahvistetaan lääninhallituksessa. Samalla päätettiin hakea rakennuskieltoa yleiskaavan tarkistamista varten 31.12.1993 asti. Samalla hyväksyttiin Linjamäen-Keravanjokilaakson osayleiskaavan alustava rajaus.

Yleisötilaisuus alueen asukkaille ja maanomistajille pidettiin 20.11.1991. Tilaisuudessa esiteltiin tehtyjä selvityksiä ja kerrottiin kaavatyön vaiheista ja työn aikataulusta. Lisäksi alueen asukkaille jaettiin kysymyslomakkeita.

Kunnanhallitus hyväksyi 27.1.1992 § 181 tavoitteet noudatettaviksi Linjamäki-Keravanjokilaakson osayleiskaavatyössä.

Kunnanhallitus hyväksyi 18.5.1992 § 368 luonnoksen RakA:n 154 §:n mukaista ennakkokuulemistä varten.

RakA:n 154 §:n mukainen ennakkokuuleminen suoritettiin 29.5. – 31.7.1992. Samalla pyydettiin lausunnot. Lausuntoja saatiin 23 kpl. Maanomistajien ja asukkaiden huomautuksia saatiin 47 kpl.

Kaavaluonnoksesta pidettiin yleisötilaisuus 2.6.1992.

Kunnanvaltuusto päätti 13.9.1993 jatkaa RakL:n 32 §:n mukaista rakennuskieltoa yleiskaavan laatimiseksi 31.12.1996 saakka ja hakea lääninhallitukselta RakL:n 124a §:n mukaista toimenpidekiellon jatkamista 31.12.1996 saakka. Uudenmaan lääninhallitus antoi päätöksen toimenpidekiellon jatkamisesta 10.12.1993.

Kunnanhallitus hyväksyi 31.1.1994 § 71 ehdotuksen RakA:n 29 §:n mukaisesti yleistä nähtävillä oloa varten.

Ehdotus oli RakA:n 29 §:n mukaisesti yleisesti nähtävillä 17.2. – 21.3.1994. Samalla pyydettiin lausunnot. Lausuntoja saatiin 12 kpl. Muistutuksia kaavaehdotuksesta saatiin 19 kpl.

Kaavaehdotuksesta pidettiin maanomistajille ja asukkaille tiedotus- ja keskustelupäivä 8.3.1994.

KAAVA-ALUEEN PINTA-ALATIETOJA:

LINJAMÄKI				
osayleiskaava				
alue	ha	alue	ha	
AT-1	166	mit-1	540	
AT-3	14	x-2	100	
MT-1	80			
MT-2	660			
MT-3	765			
MV	510	sl-1	195	
RA	55	sl-2	15	
ET	3	pv-1	305	
SL	4	pv-3	135	
W	18	pv/s	90	
yht.	2275			
12.10.1994				

LIITTEET

- | | |
|--------|---|
| 1.a,b | Vahvistetut seutukaavat |
| 2.a,b | Seutusuunnitelma 1988 |
| 3. | Arvokkaat harjumaismat seutukaava |
| 4.a,b | Energiahuollon alueet seutukaava |
| 5.a,b | Taajama-alueet, liikenneväylät ja -alueet seutukaava |
| 6.a,b | Yleiskaava |
| 7. | Osayleiskaava |
| 8. | Keski-Uudenmaan tieverkkosuunnitelma |
| 9. | Itäradan alustavat linjausvaihtoehdot |
| 10. | Yhdyskuntatekniset verkostot |
| 11.a,b | Järvenpää-Hyvinkää -maantien linjausvaihtoehdot välillä Haarajoki-Linjamäki
Järvenpää-Hyvinkää -maantien linjausvaihtoehdot välillä Linjamäki-kt53 |
| 12. | Maisemaselvitys, tiestö, rakennetut alueet ja kaavoitustilanne |
| 13.a,b | Mäntsälä-Pornainen seutukaavaluonnos |
| 14.a,b | Maisemaselvitys, maaperä |
| 15.a,b | Maisemaselvitys, korkeussuhteet |
| 16. | Maisemaselvitys, kasvillisuusalueet |
| 17. | Pohjavesikansio |
| 18.a,b | Maisemaselvitys, visuaalinen maisema |
| 19.a,b | Maisemaselvitys, maiseman rakenne |
| 20. | Luontosuhteiltaan arvokkaat alueet |
| 21. | Tuusulan kallioselvitys |
| 22. | Kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö |
| 23. | Mitoituslaskelma (kiinteistöjaotus tarkistetaan kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen ajankohtaan) |
| 24. | Mitoituskartta (kiinteistöjaotus tarkistetaan kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen ajankohtaan) |
| 25. | Visuaalisesti tärkeät peltoalueet |
| 26. | Osayleiskaavaehdotus, pienennös |
| 27. | Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset |