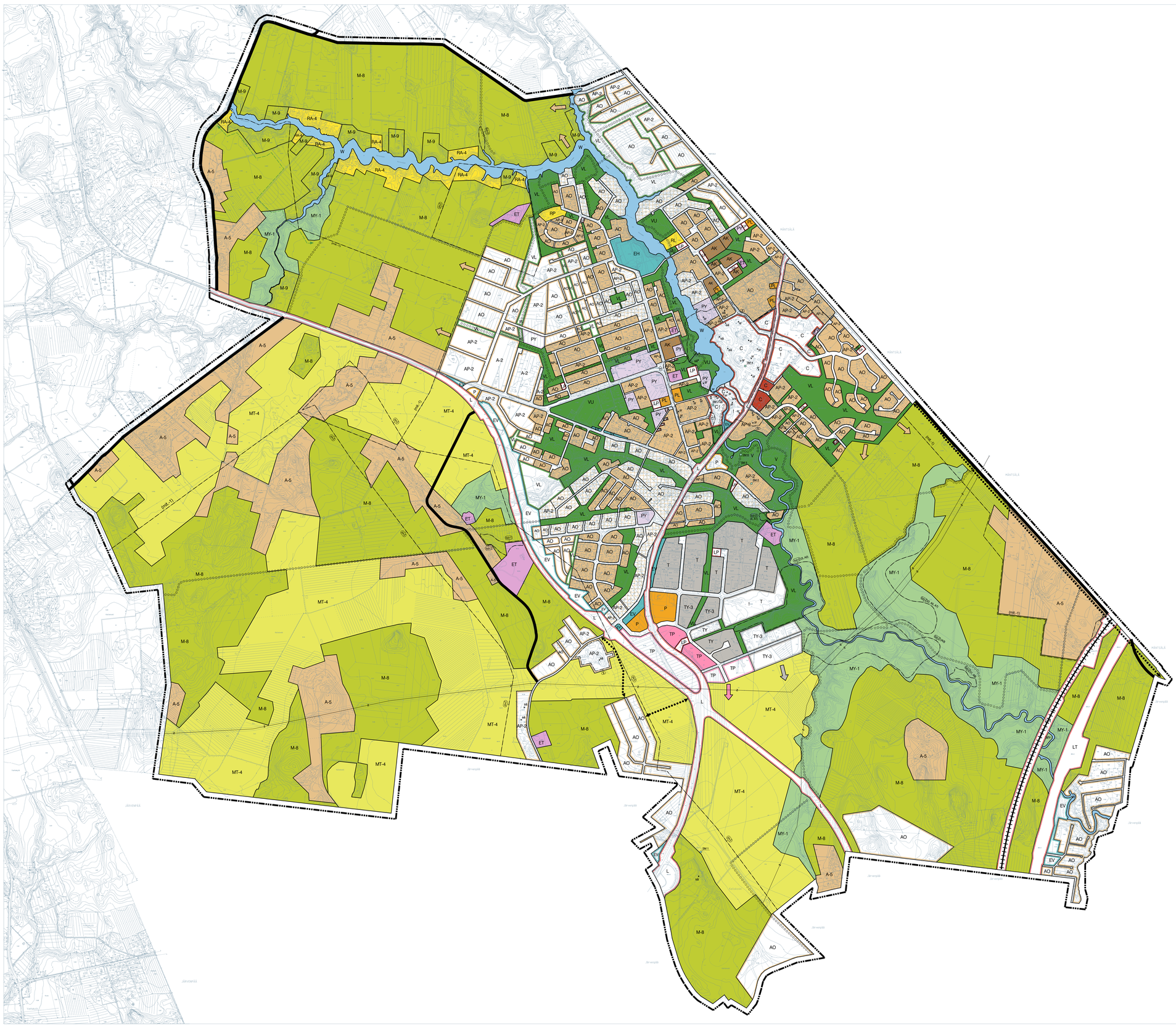

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleistä

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtin ja tavoitteisin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perusteet sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Alueversaukset sisältävät pääsääntöisen käyttötarkoituksen lisäksi:
- alueen osäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitaloja
- alueen sisäisiä puistoja, kenyen tilavarauksen säilyttä ja ulkoulkuttetäjä
- alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon aluetta ja tilaja

YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:

Osayleiskaava-alueen tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät

§ 1 Kaava-alue on jaettu kahteen mitoitusyhtyikeeseen, I ja II. Kaavakartalla on esitetty mitoitusyhtyikeen I raja, jonka ulkopuolella olevat alueet kuuluvat mitoitusyhtyikeeseen II. Kantätilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti:

Yhtyikke 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 20 ha

Yhtyikke 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 kahdella yyhtyikkeellä, se otetaan huomioon rakennuspaikkojen lukumäärän laskemiessa. Ensimmäisten hehtaarien mukanaan tuomisa suurempaa rakennuspaikkojen lukumäärätä ei voi käyttää erikseen kummallakin yyhtyikkeellä, vaan yyhtyikkeellä II sijaitsevan pinta-alan perusteella lasketaan lisäksi yhtyikkeen I ylittävä osa, täyteen 20 ha. Tällöin kantätilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen lukumäärä on kuitenkin vähintään sama kuin jos kantätila sijaitsisi kokonaan yyhtyikkeellä II.

Kantätilan (1.7.1959) uusien rakennuspaikkojen lukumäärä jaetaan ajankohdan 1.6.2001 Rajaustuksen mukaisille tiloille pinta-alojen suhteessa, jolloin kantätila (1.7.1959) rakennuspaikkojen enimmäismäärä voi ylittyä. Tilan (ajankohta 1.6.2001) rakennuspaikat vähennetään tiselle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärästä.

Rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa tilan yyhtyikkeellä I sijaitsevalle alueelle.

Tarkat kantatila-/tilakohtaiset rakennuspaikkojen enimmäismääräteskelmat on esitetty selostuksessa. Mahdolliset rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty selostuksessa.

§ 2 Sivuasuntuvat on rinnasteitu ja rakennettuihin rakennuksiin:
- asuntovaunut olevat rakennuksiut
- kiskilä voimassa olevat poikkeusluvat, joiden perusteella ei olei vielä myönnetty rakennuslupaa.

Poikkeusluvan tai rakennuslupan rauetessa hankkiaan uuden suunnittelutarverattaisun tai rakennuslupan myöntämisen tai aloittamattoman rakennuslupan voimassaoloajan jatkamisen yhteydessä asiaa § 1 esitettyjen mitoituspuraisten mukaisesti.

1.6.2007 jälkeen muodostetut tilat

§ 3 Tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät on osoitettu kaavaselostuksessa. Tämä tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan siitä muodostuvien tilojen kesken esimerkiksi pinta-alojen suhteessa. Jos tilojen rakennuspaikkojen lukumäärä ylittyisi, rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan koko kokonaisuuden summa on yhtä suuri kuin kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä.
Suositus: Kaupan tai luovutuksen yhteydessä jako suositellaan merkittävästi kaupan- tai luovutuskirjaan.

Rakennuspaikkojen toteuttaminen

§ 4 Rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäytön- ja rakennuslain MRL 136 §:n (rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella) ja 137 §:n (rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella) perusteella.

Rakentamisen määrä ja laatu

§ 5 Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden yksiasuntoisen ja kaksierkoksisen asuinrakennuksen. Erilliset saunat, ja taloustarkoituksiut ovat suositeltavia. Ra kennuspaikalle saa sijoittaa lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin yhä kaksierkoksisia talojyppejä, ei kuitenkaan yli kolmiaerkoksisia talojja. Asuinrakennuksiin saa olla enintään 400 m2 ja kokonaisrakennuskeus ei saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten on sijoituksellaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeudittava ympäristöönsä. Maa- ja metsätalouttä palveleven rakennuksien rakentaminen on mahdollista edellä olevan rakennuspaikkakohtaisen enimmäiskerroksian estämättä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enimmäiskerroksien lisäksi sivuasunnon, joe rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m2 ja muut rakennuksijärjestykset 4.2. kohdassa määrätyt ovat voimassa edellytykset täyttyvät.

§ 6 Ennen tämän kaavan vahvistamista rakennusluvan saanutta rakennusta saa laajentaa tai sen saa korvata uudella käyttötarkoituksellaan vastaavalla rakennuksella. Olemassaolevan rakennuksen käytöön saman yhäpiirin saa rakentaa sauna- ja taloustarkoituksiaan.

§ 7 Maa- ja metsätalouttä palvelevaksi rakentamiseksi ei tarkoitetta asuinrakennusta tai sauna eikä A-5, M-9, MY-1 ja MT-4 alueilla myöskään hevostalla tai vastaavaa eläinsuojaa.

Suojavyöhykkeet

§ 8 Suositus: Viljelyville peloille tulee jättää vähintään 10 - 50 metrin leveä kerroksellinen kasvitisuojavyöhyke jäiven rannalle tai joen varteen. Vastaavasti jäiveen tai joheen laskevien vesiojien varille tulee jättää vähintään 5 metrin leveä puiyvöh kasvitisuuden peittämä vyöhyke. Maitodoiten metsätalouksun yhteydessä ja peltion rajavyöhykkeele tulee jättää puiston peittämä suojavyöhyke.

Rakentaminen

§ 9 Järveen tai joheen vieusaliiesti liittyvillä vyöhykkeellä rakennuksien tulee sopeutua maiseemaan, ympäröivään luontoon ja rakennuskantaan.

§ 10 Liikennevöyläin tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettava asuinalue tai muu meluilta suojattava alue on asemakaavoituksen yhteydessä suunnittava siten, että melutason ohjearvot eivät ylity. Tarvittavat melueisteet ja rakenteelliset ääneneristysvaatimukset tulee määritellä asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjuntia on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.
Ohjearvoina saa taadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valtioneuvoston asettamat ohjearvot:

Asuinrakennusten sekä hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	päivällä 55 dBA	yöllä 45, vanhoilla alueilla 50 dBA
Taajaman ulkopuoliset virkistysalueet	päivällä 45 dBA	yöllä 40 dBA

NYKYISEN ASEMAKAAVAN MUKAAN TOTEUTETTAVA ALUE
Alueella ei ole tarvetta merkittävä asemakaavan muutoksiin. Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäytönuodon.

PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ ALUE
Alueen lisärakentamiisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.
Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäytönuodon.

UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA ALUE
Uusi asemakaavoitettava alue tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa.
Väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäytönuodon.
Alueen katuverkko on ohjeellinen.

YHDYSKUNTARAKENTEEN LAAJENEMISSUUNTA
Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan piirän ajavaltu tavoitteellinen laajenemissuunta. Merkinnän väri osoittaa pääasiallisen maankäytönuodon.

A-2 ASUNTOALUE
Aluetta on mykyisellään asemakaavoitettu työpaikka- ja teollisuustoimintaan. Aluetta kehitetään jatkossa asuimiseen.

A-5 HAJA-ASUTUSTYYPPINEN ASUNTOALUE
Alueella sallitaan asuinrakentaminen, maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä kyläin ja siitä ympäröivän asutuksen turvaama palvelurakentaminen. Mitoituksen mukaisten rakennusten ja muiden rakennuksien rakentamisen enimmäismäärät osoitetaan taskeisen § 1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on ollava vähintään 10 000 m2.
Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 1 - § 6, § 8 - § 10.

M-8 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutuksen turvaamaa rakentaminen. Rakentamisen on sijainnittaan liittyävä olemassa oleviin rakennuksiin, lähiasuksiin tai metsäsaarekkeiden yhteyteen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärätä tiloittain lasketaan § 1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on ollava vähintään 10 000 m2.
Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 1 - § 6, § 8 - § 10.

M-9 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutuksen turvaamaa rakentaminen. Rakentamisen on sijainnittaan liittyävä olemassa oleviin rakennuksiin, lähiasuksiin tai metsäsaarekkeiden yhteyteen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärätä tiloittain lasketaan § 1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on ollava vähintään 5 000 m2.
Rakennettaessa ranta-alueelle rakennukset ja piharakennet tulee sijoittaa tason HW+1m (ylän havaitu tulvakorkeus + 1 m) yläpuolelle.
Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden yksiasuntoisen ja kaksierkoksisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m2 ja pohjan ala enintään 150 m2. Erillisen sauna- ja taloustarkoituksiut ovat suositeltavia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m2 ja pohjan ala enintään 45 m2. Talousrakennusten kerrosala ja pohjan pinta-ala saa olla yhteensä enintään 80 m2. Yhteensäsetty kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 1 - § 4, § 6 - § 10.

MY-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA
Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alue on suunniteltava niin, että pellot ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamisella. Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, kuten maa-ainesten ottamista rähän verrataava toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupa.
Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 7.

MT-4 MAATALOUSALUE
Alueella on erityistä merkiystä maiseman ja kyläkuvan kannalta.
Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Tilojen haja-asutuksenteen rakentaminen on tarkoitettu käytettäväksi A-5 -alueilla.
Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 7 - § 8.

RA-4 LOMA-ASUNTOALUE
Alueella sallitaan loma-asuminen. Aluetta käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärät tiloittain lasketaan § 1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on ollava vähintään 10 % rakennuspaikan kokonaisarennosa saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
Rakennettaessa saa rakentaa enintään yksiasuntoisen ja yksiaerkoksisen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 80 m2 ja pohjan ala enintään 100 m2. Saunarakennuksen kerrosala ja saa olla enintään 30 m2 ja pohjan ala enintään 45 m2. Talousrakennusten kerrosala ja pohjan pinta-ala saa olla enintään 80 m2.
Rakennettaessa ranta-alueelle rakennukset ja piharakennet tulee sijoittaa tason HW+ 1 m (ylän havaitu tulvakorkeus + 1 m) yläpuolelle.
Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 - § 4, § 6 , §9 - § 10.

RL LEIRINTÄALUE

RP SIIRTOLAPUUTARHA- / PALSTAVILJELYALUE

W VESIALUE

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
(30 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viva.)

ALUEEN RAJA

OSA-ALUEEN RAJA

KATUALUE

YHDYSTIE / KOKOOJAKATU

PÄÄRATA

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

VIHERYHTEYSTARVE

VOIMANSIIRTOLINJA
Suunnittaessa ja rakentamiessa on otettava huomioon johtoaukalta sekä käyttöoikeuden supistusaukelta koskevat maankäytön rajoitukset.

<1> ALUE, JOLLA KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS RAKENNUSKANTA, RAKENTEET JA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavoittaan ja sijainnittaan sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan, historialliseen rakentesiin ja ympäristöön niiden kulttuurihistoriallisel arvot huomioon otaen. Ennen aluetta tehtäkseen maarakennustöiden tai maata muokkaaven töiden aloittamista tulee ola yhteyteissä Museovirastoon mahdollisia muinaisjäännöksiä koskevan lisäselvitystarpeen määrittämiseksi. Uudisrakentaminen tulee sovittaa arvokkaasen ympäristön materiaalin, väritykseen ja massoittelun osalta.

(mita -1) MITOITUSYYHYKE

RM MUINAISMUISTOKOHDE
Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

● sm5 RAKENNUSSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU KOHDE
Kohdetta koskevat suojelumääräykset on annettu kuhetta koskevassa rakennussuojelulain mukaisessa päätöksessä, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on tehnyt 16.12.1998 ja ympäristöministeriö vahvistanut 20.6.2000.

● sr KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuksen kulttuurihistorallinen arvo ei vaarainu.

● sä ARVOKAS SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS
Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunniteltemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikenne.

(pv1) ALUEEN OSA, JOKA ON VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄÄ POHJAVESIALUETTA
Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesien suojeltuun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

! PUHDISTETTAVA / KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE
Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamisen yrityimistä.

(kg1) LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE
Merkinnällä on osoitettu liito-oravan elinympäristö.
Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava siitä, että liito-oravan luonnossa havaittavia lisääntymis- ja levähtipaikkoja ei häiritä tai heikennetä.
Maisemaa muuttavaa maarakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta rähän verrattava toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain maisemahyötöspaa (MRL 128 §).

(kg2) (kg3) LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE
Merkinnällä on osoitettu pakallaiseet arvokas luontoalue.
Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen luontoarvojen säilymiseen.

Sulussa oleva numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluoetelloon.

Tuusulan kunta

KELLOKOSKI
OSAYLEISKAAVA

1 : 5 0 0 0

Tuusulan kunta
kaavoitus 9.08.2010

Kaija Hapuoja, kaavapäällikkö — Henna Lindström, kaavasuunnittelija

Osayleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 7.10.-9.11.2009.

Osayleiskaavakartan yhtäpitävyyksi kunnanvaltuuston 6.09.2010 § 90 tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa 10.09.2010

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KL 21.11.2007 § 130	NJSV 1.10.-9.11.2009 MRA 65 §
KH 12.2007 § 431	MRA 32 § 18.05.-18.6.2010
NJSV 24.11.-24.12.2008 MRA 50 §	KL 9.06.2010 § 44
KL 15.08.2009 § 77	KH 21.06.2010 § 276
KH 14.09.2009 § 422	KV 6.09.2010 § 90