

# L I N J A P U I S T O

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan erillinen tonttijako.

ASEMAKAAVAN N:o 3344 SELOSTUS



Suunnittelija:  
puhelin:  
postiosoite:  
sähköposti:

kaavoituspäällikkö Asko Honkanen  
040 314 2012  
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula  
asko.honkanen@tuusula.fi

---

	luonnos	ehdotus	asemakaava
ltk. hyv. pvm	28.9.2004	13.12.2005	
kh. hyv. pvm	25.10.2004	20.10.2008	
kv. hyv. pvm	-	-	

	kaav. ltk hallitus	valtuusto	ASEMAKAAVAN SELOSTUS
luonnos	28.9.2004	25.10.2004	- LINJAPUISTO (#3344)
ehdotus	13.12.2005	-	- korttelit 7025-7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
asemakaava	-	28.9.2004	

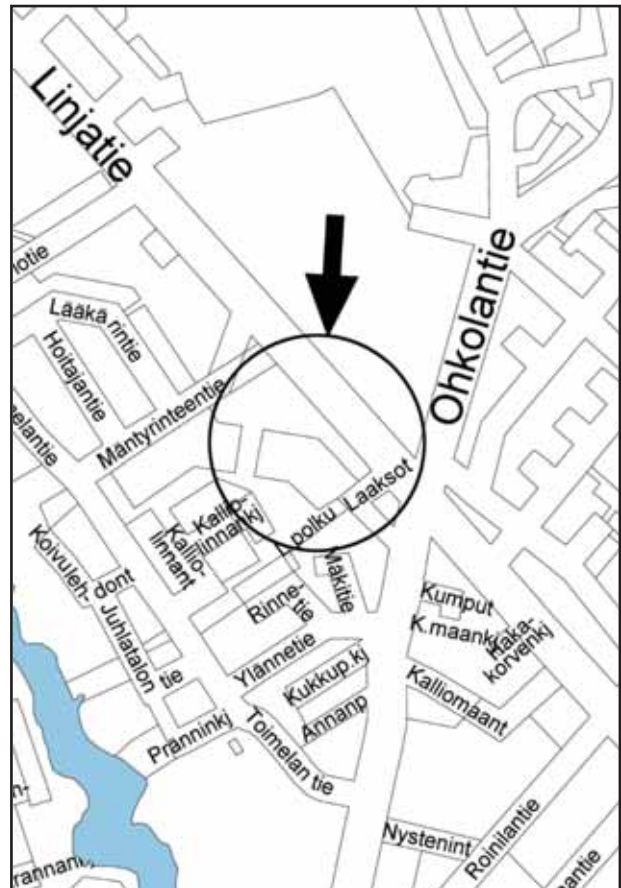
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kellokoskella, Linjatien ja Vanhan valtatie risteyksen länsipuolella. Alue käsittää osan Linjapuistoa ja Kukkupakanmäen koillisrinnettä.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 18, 70511 ja osaa korttelista 70026 sekä katu- ja virkistysaluetta. [liite1, ajantasa-asetus]

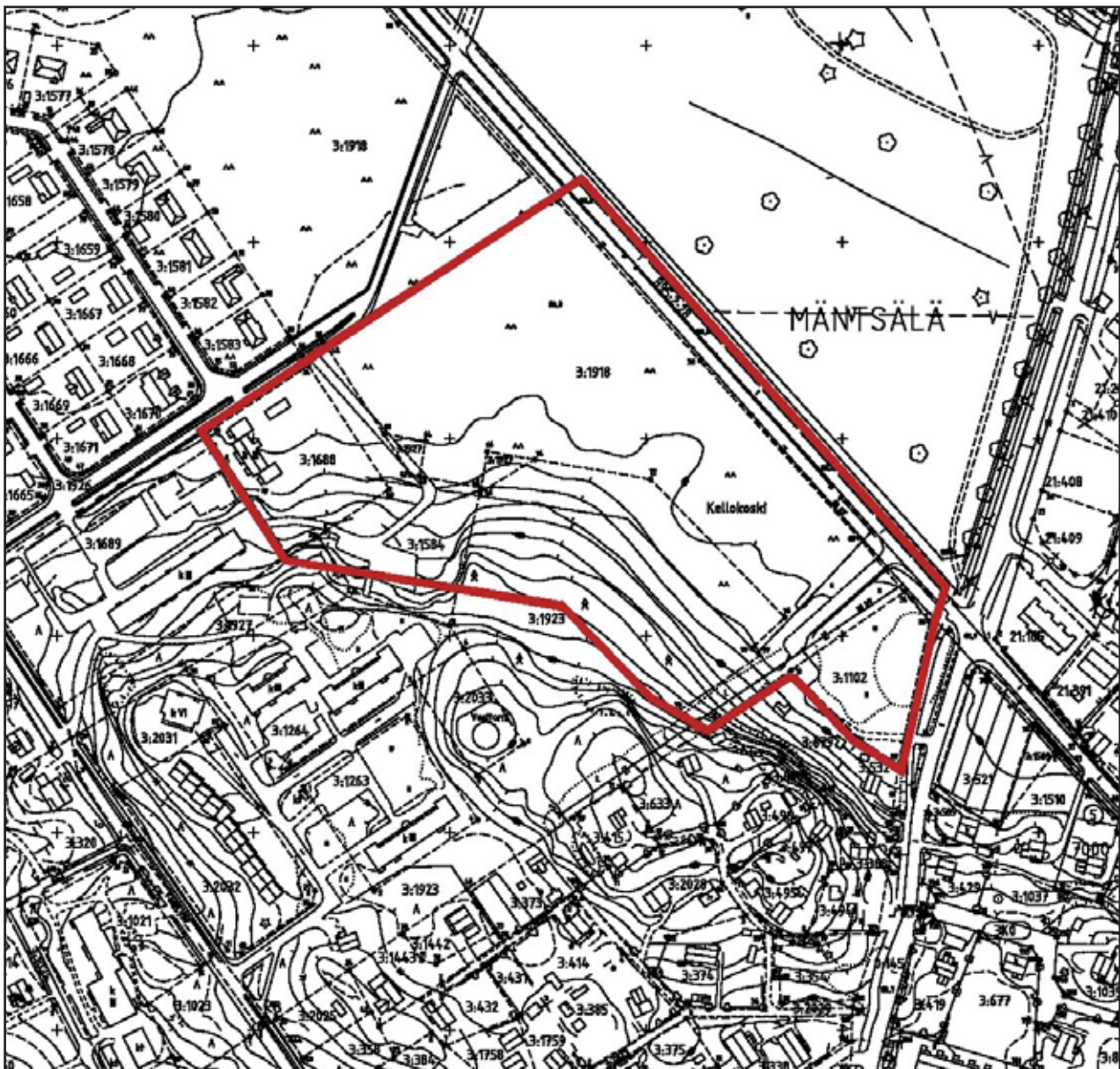
Seuraavalla sivulla on esitetty suunnittelualueen rajaus pohjakartalla.



#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025-7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004		MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008		MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa erillispientalojen, kytkettyjen pientalojen, paritalojen, rivitalojen ja pienkerrostalojen rakentaminen Linjapuiston yhteyteen muodostaen viihtyisää asuinympäristöä, liikenejärjestelyjen selkiyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen, virkistysalueen kehittäminen sekä ajanmukaistaa kaavallisesti tilanne jo rakennetun asuinkestoalokorttelin osalta.



#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I
	28.9.2004	25.10.2004		MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	korttelit 7025–7031,
	13.12.2005	20.10.2008		MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet

Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>- 1 -</b>
1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	- 1 -
1.2 KAAVAN TARKOITUS .....	- 2 -
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	- 4 -
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>- 4 -</b>
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET .....	- 4 -
2.2 ASEMAKAAVA .....	- 5 -
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>- 5 -</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	- 5 -
3.1.1 <i>Luonnonympäristö</i> .....	- 5 -
3.1.2 <i>Rakennettu ympäristö</i> .....	- 9 -
3.1.3 <i>Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö</i> .....	- 13 -
3.1.4 <i>Maanomistus</i> .....	- 13 -
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	- 14 -
3.2.1 <i>Maakuntakaava</i> .....	- 14 -
3.2.2 <i>Osayleiskaava</i> .....	- 15 -
3.2.3 <i>Asemakaava</i> .....	- 16 -
3.2.4 <i>Hyökännummen osayleiskaava</i> .....	- 16 -
3.2.5 <i>Kiinteistörekisteri</i> .....	- 17 -
3.2.6 <i>Pohjakartta</i> .....	- 17 -
3.2.7 <i>Rakennuskielto</i> .....	- 18 -
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>- 18 -</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	- 18 -
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	- 18 -
4.2.1 <i>Osalliset</i> .....	- 18 -
4.2.2 <i>Vireilletulo</i> .....	- 18 -
4.2.3 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> .....	- 18 -
4.2.4 <i>Viranomaisyhteistyö</i> .....	- 19 -
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	- 19 -
4.3.1 <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i> .....	- 19 -
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	- 19 -
4.4.1 <i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i> .....	- 19 -
4.4.2 <i>Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</i> .....	- 23 -
4.4.3 <i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i> .....	- 24 -
4.4.4 <i>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</i> .....	- 24 -
4.5 KAAVAPROESSIN AIKANA TEHDYT MUUTOKSET SUUNNITELMAAN .....	- 25 -
4.5.1 <i>Luonnoksesta kaavaehdotukseksi</i> .....	- 25 -
4.5.2 <i>Kaavaehdotuksen tarkistaminen ja hyväksyminen</i> .....	- 26 -
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>- 27 -</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	- 27 -
5.1.1 <i>Mitoitus, asukas- sekä asuntomäärän arviot</i> .....	- 27 -
5.1.2 <i>Palvelut</i> .....	- 27 -
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	- 27 -
5.3 ALUEVARAUKSET .....	- 28 -
5.3.1 <i>Korttelialueet</i> .....	- 28 -
5.3.2 <i>Muut alueet</i> .....	- 29 -
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	- 29 -
5.4.1 <i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i> .....	- 29 -
5.4.2 <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i> .....	- 32 -
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	- 32 -
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	- 32 -

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004		MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008		MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	

5.7	NIMISTÖ .....	- 33 -
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>- 33 -</b>
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	- 33 -
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	- 33 -
<b>7</b>	<b>YHTEYSTIEDOT.....</b>	<b>- 33 -</b>

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ajantasa-asetmakaava 1:2000
2. Vesihuoltoverkosto
3. Liikennemeluserivitus
4. Maanomistus ja solmitut maankäyttösopimukset
5. Asemakaavakartta 1:2000 sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
6. Havainnekuva 1:2000
7. Rakennustapaohjeet
8. Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen
9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
10. Asemakaavan seurantalomake

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tuli vireille kuulutuksella vuonna 2004. Voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialueen ei nähdä olevan toteutumisen kannalta realistinen, koska tällä Kellokosken alueella ei ole riittävästi kysyntää kerrostaloasunnoista. Asemakaavan muutosluonnos oli kaavoituslautakunnassa 28.9.2004 ja kunnanhallituksessa 25.10.2004, jonka jälkeen se oli julkisesti nähtävillä 5.11.2004 - 7.12.2005 MRA:n 30§ mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten. Tämän jälkeen alueen maanomistajan, HUS:n, kanssa käytiin neuvotteluja kaavan sisällöstä. Nähtävilläoloaikana saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta kaavaa on jatkokehitetty kaavaehdotukseksi, joka puolestaan asettiin nähtävillä kaavoituslautakunnan ja kunnanhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen. Kaavoituslautakunnan 13.12.2005 tekemän hyväksymispäätöksen jälkeen neuvoteltiin maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksista. Yhden maanomistajan kanssa neuvottelut eivät johtaneet sopimukseen ja asia jäi hautumaan kahdeksi vuodeksi. Neuvotteluja jatkettiin maanomistajan kanssa tämän jälkeen ja maankäyttösopimus voitiin solmia.

Kunnanhallitus päätti 20.10.2008 § 549 hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27:n mukaisesti julkisesti nähtävillä muistutusten esittämistä varten ja hyväksyä mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.10.2008–1.12.2008. Ehdotusvaiheessa saatiin kymmenen lausuntoa sekä yksi muistutus. Lausunnoissa tai muistutuksessa ei tullut esille seikkoja, minkä johdosta ehdotukseen tulisi tehdä muutoksia.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del></del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del></del>	MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	
			<del></del>		

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostetaan melko tiiviitä ja matalia asuinrakennusten korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue, lähialueurakennusten korttelialue, katualuetta, yleinen pysäköintialue sekä virkistysaluetta. Asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat uuden katualueen molemmin puolin, Linjatietä vasten sekä Kukkupakanmäen rinteeseen ja Vanhan Valtatien ja Linjatien kulmaan. Alueen rakentamistehokkuutena on käytetty suunnitelmassa  $e=0,30$ :a ja suurimpana kerroslukuna II:tä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemallisesti selkeä metsänreunavyöhyke on pääosin rakentamaton. Kukkupakanmäki on kuusivaltainen, metsäinen rinne. Linjatien varressa on istutettu mäntypöheikko. Linjatien toisella puolella oleva sairaalan puistoalue on avoin ja pidetty hyvässä kunnossa. Näkymä Linjatieltä Kellokosken suuntaan ei anna ymmärtää taajaman olevan kivenheiton päässä. Näkymät alueelta ovat puustosta johtuen varsin rajalliset.



Näkymä Linjatien ja Laaksotien risteyksestä. Suunnittelualue vasemmalla, Ohkolan sairaalan puisto oikealla.

Korkeuseroa Linjapuistosta Kukkupakanpuiston korkeimpaan kohtaan on 18 metriä. Suunnittelualueella olevan pohjois- ja itärinteen korkeusvaihtelu on yhdeksän metriä. Rinteen jyrkkyys on noin 1/10, paikoin 1/5.

Alueella ei ole merkittäviä näkymiä. Pitkiä näkymiä tosin on Linjatien ja Vanhan valtatie myötäisesti, mutta niiden päätteinä ei ole merkittäviä kohteita. Ohkolan sairaalan puistoalueen läpi oleva näkymä molempiin suuntiin on toki miellyttävä.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	
			<del>                    </del>		



Kukkupakanmäen kuusikkorinne

Kasvillisuudesta päätellen pintamaa rinteessä lähellä Laaksotietä on aika ajoin hyvinkin märkää. Puistoalueen kuivatus ei siltä osin toimi. Mäntyrinteentien vastainen alue sekä rinne ovat huomattavasti kuivempia.

#### Maaperän rakennettavuus

Alueella on tehty maaperätutkimusta vuosina 1988 ja 2004. Rakennettavuusselvitystä ei ole tehty. Vuonna 1988 tehdyn tutkimuksen yhteydessä kairattiin 13 reikää. Tuolloin kairaukset sijoituivat pääosin rinteeseen alaosiin ja jo rakennetun kerrostalon piha-alueelle. Maaperätutkimusta jatkettiin kaavamutosta varten vuonna 2004, jolloin kairattiin kuusi reikää lisää. Lisäkairaukset tehtiin pääosin Linjatien tuntumaan.

Kairaustuloksista nähdään, että kuivakuorikerroksen paksuus vaihtelee Linjatien varren koepisteissä 2,2 ja 3,8 metrin välillä. Kuivakuorikerroksen alla on pohjaveden pehentämä savikerros osalla koepisteistä. Tästä savikerroksesta kaira painui läpi 0,5 ja 1 kN painolla ilman kiertoa. Linjatien varressa peruskallio on noin 18 metrin syvyydessä - yhdessä koepisteessä tosin jo 14,60 metrin syvyydessä.

Rinteessä kuivakuoren paksuus on hyvin samankaltainen. Se vaihtelee 1,8 ja 3,1 metrin välillä. Kuivakuoren alla on jonkin verran vähemmän pehmeää savea niin, että peruskallio löytyy 7,45 - 14,80 metrin syvyydeltä. Mitä lähempänä rinteä, sen vähemmän luonnollisesti on savikerrosta.

Rinteessä peruskallio on noin kahden metrin syvyydessä.

Maaperäselvityksen perusteella voidaan arvioida, että yksikerroksisten puuverhoiltujen rakennusten perustaminen voidaan tehdä ilman paalutusta kuivakuorikerroksen varaan, käyttäen reunavahvistettua laattaa. Paaluttamista suositellaan tästä huolimatta.

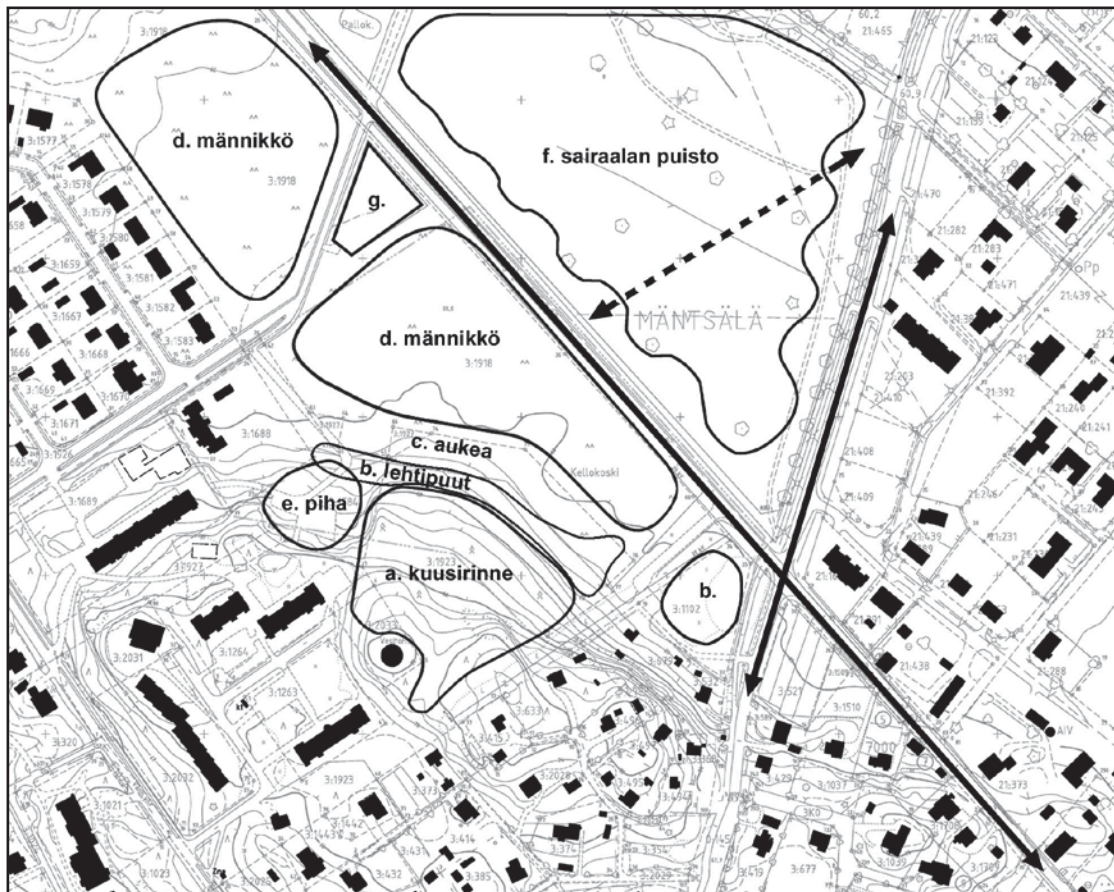
#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del>                    </del>		

### Maaperän pilaantuneisuus

Lähialueen asukkailta saadun tiedon perusteella suunnittelualueella, lähellä Linjatien ja Vanhan Valtatien liittymää saattaisi olla rakennus- tms. jätettä. Tieto osoittautui oikeaksi. Maaperän puhtaudesta laati selvityksen Golder Associates maanomistaja Neste Markkinointi Oy:n toimeksiannosta. Selvityksen mukaan alueella on rakennusjätettä noin 700–1000 m<sup>3</sup>. Täyttömaassa on kohonneita sinkki-, barium- ja kadmiumpitoisuuksia. Maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamista.

### Kasvillisuus

Rinteen kuusikko (a) on noin 20 metrinen. Rinteen alla on kapea lehtipuiden valtaama alue (b), jonka jälkeen maanalaisen johdon vuoksi raivattu aukea (c). Lehtipuita ja pajukon alkua on myös Linjatien ja Vanhan valtatie kulmauksessa (b). Linjatietä vasten on leveä, harvennusta kaipaava nuori männikkö (d). Rinteen pohjoislaidalla on puretun rakennuksen entisestä pihapiiristä muistutuksena omenapuu sekä viihtyisiä pieni ja melko tasainen piha-aukea (e). Ohkolan sairaalan puistoalueella (f) on harvakseltaan eri lehtipuulajeja. Puiston yleisilme on väljä, läpikulku- ja koiranulkoiluttamishenkinen. Koirapuiston (g) verkkoaidalla aidatulla alueella Mäntyrinteentien päässä on jonkin verran harvennettua männikköä.



Alueella ei ole tehty varsinaista luontoselvitystä. Alueen luonnon arvoja on arvioitu suunnittelutyöhön liittyvien maastokäyntien yhteydessä, jolloin alueen kasvillisuuden on arvioitu olevan hyvin tyypillistä taajaman lähimetsää.



#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	
			<del>                    </del>		



Oikealla kuusivaltainen itärinne, vasemmalla nuori, istutettua männikkö, jonka takana kulkee Linjatie.

### Pienilmasto

Korkean havupuuston varjostama pohjoiseen ja itään suuntautuva rinne on kylmä. Linjatien varressa oleva tiheä männikkö antaa jonkin verran suojaa pohjoistuulilta.



#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	



Yhdyskunnan rakeisuus lähialueilla



Laaksotien rinteeseen rakennetut omakotitalot.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del>                    </del>		



Mäntyrinteentien varressa oleva kerrostalo ja sen piha-alueita.

### Palvelut

Lähin päiväkotito on alueen länsipuolella. Lähimmät koulut ovat Ruukin koulu, Kellokosken yläaste ja Kellokosken lukio, jotka sijaitsevat Koulutien mutkassa - kevyen liikenteen reitettä kulkien noin 1,5 km päässä.



Kaupalliset palvelut sijoittuvat Kellokosken keskusta, noin 700 metriä Vanhaa valtatieta etelään.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del>                    </del>		

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja - alue on asuin- ja virkistysaluetta. Alueen pohjoispuolella on Ohkolan sairaalan korttelialue, jonka jälkeen lähimmät työpaikat ovat keskustan sairaala-alue ja kaupallisten palvelujen korttelit.

### Virkistys

Mäntyrinteentien kupeessa on koirapuisto. Linjapuiston käyttö on melko vähäistä. Rinteen virkistyskäyttöä kielii pieni polku, mutta tasaisen alueen osalta käyttö on todella vähäistä. Alueen vähäisen käytön voi arvata johtuvan sen hoitamattomuudesta. Rinne on helppokulkuista, kun puolestaan tasamaa on mäntypöheikön osalta liian tiheä. Puuttoman alueen osalta se on korkean heinikon, koiranputkien, nokkosten yms. valtaama. ja paikoin hyvinkin märkä.

Suunnittelualueella olevan kerrostalon eteläpuolelta puretun rakennuksen piha-alueella (sivun 7 kartta, kohta e) oli aiemmin leikkipuisto, mutta se purettiin jatkuvan ilkvallan vuoksi. Leikkipaikalla ei ollut riittävää sosiaalista kontrollia, osin johtuen tiheästä puustosta.

### Liikenne



Nykyiset liikennemäärät (ajon/vrk)

Vanha valtatie on alueellinen pääväylä. Liikennemäärät ovat vähäiset. Valtaosa liikenteestä on työmatkailaisten henkilöautoliikennettä. Suurin liikenteellinen ongelma on Kellokosken keskustan läpiajoliikenne. Ajonopeudet eivät ole riittävän alhaisia, jotta keskustan liikenneturvallisuus olisi riittävä ja ympäristö keskustamainen.



#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2006.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä.

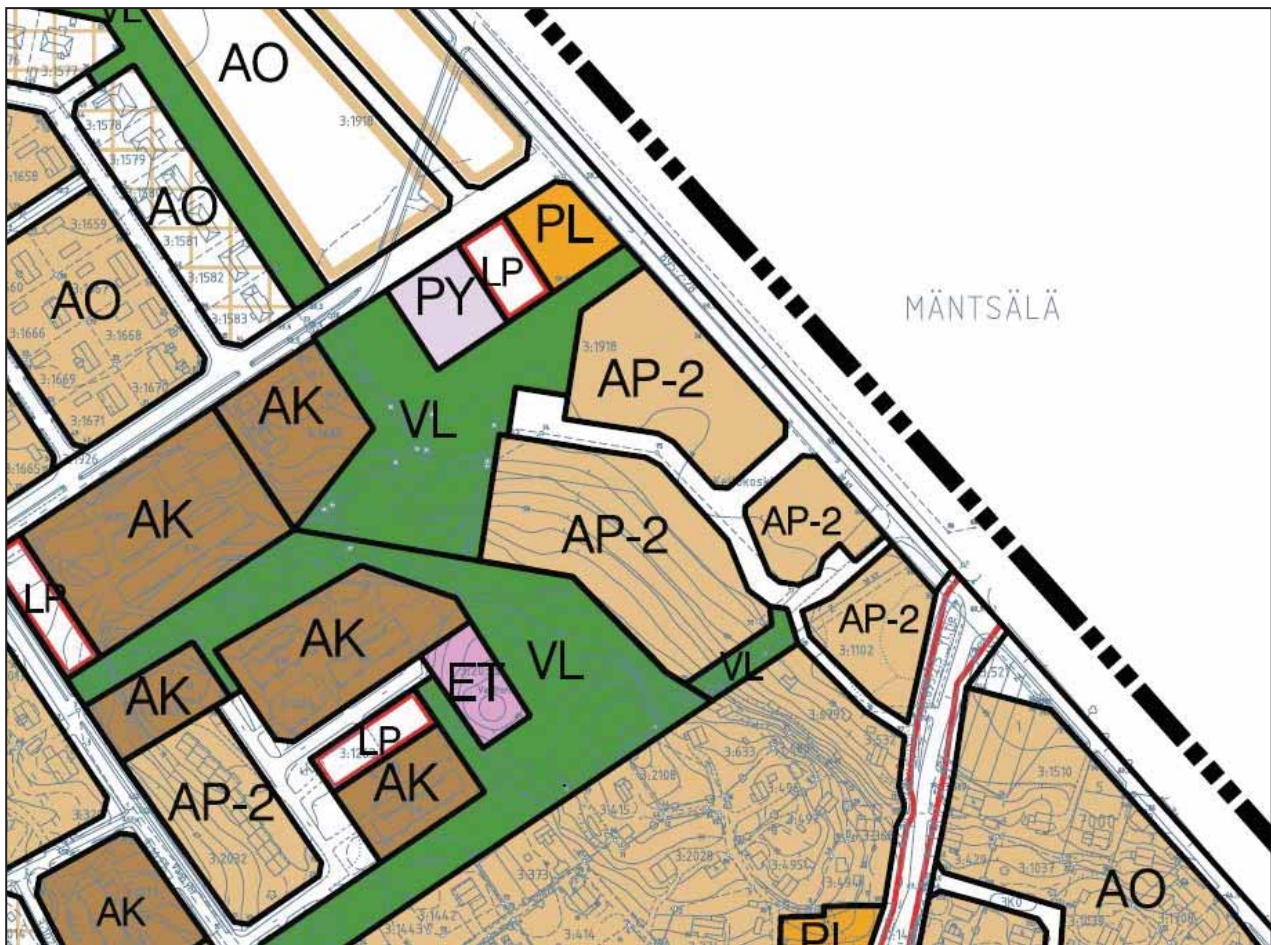


#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	

### 3.2.2 Osayleiskaava

Kellokosken oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on merkitty pientalojen korttelialueiksi (AP) ja virkistysalueeksi (V). Oleva kerrostalon alue on merkitty kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Mäntyrin-  
teentien varteen on merkitty yleisten palvelurakennusten korttelialue (PY), yleinen pysäköintialue (LP) ja lähipalvelurakennusten korttelialue (PL).

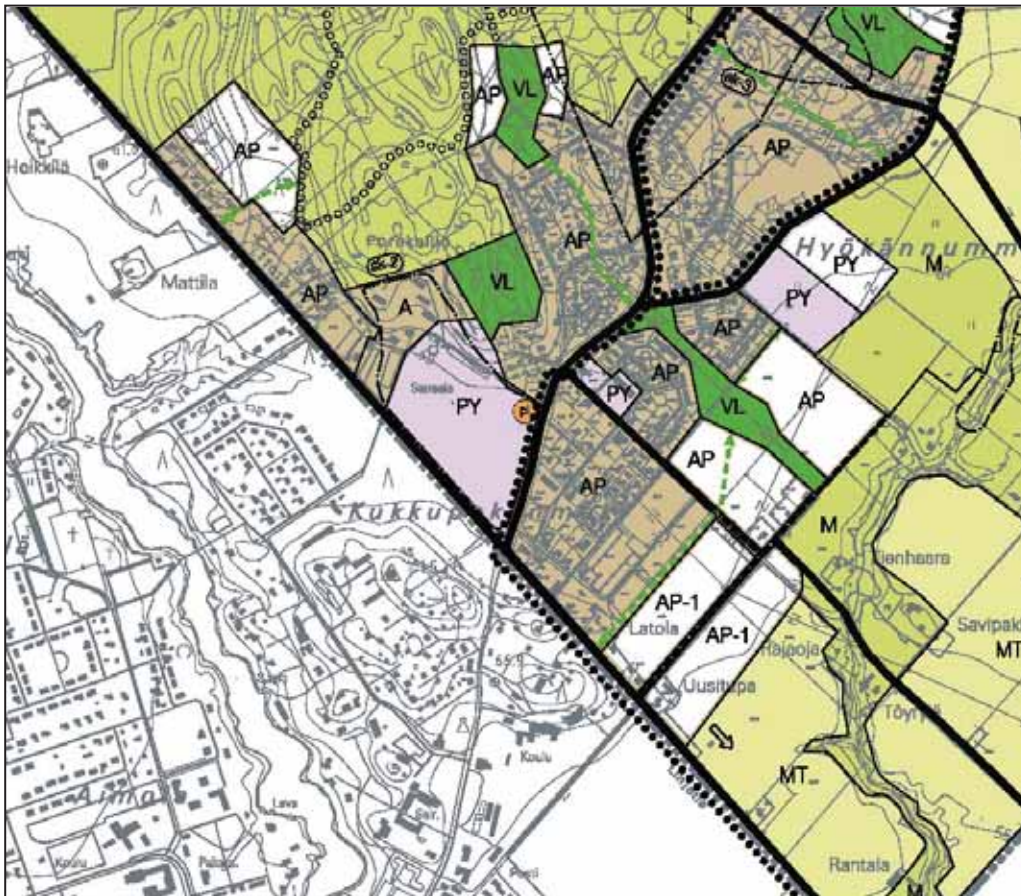
Linjatietä luoteeseen mentäessä osayleiskaavaan on merkitty uusia pientalojen korttelialueita. Muutoin lähialue on jo toteutunut.







#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004		MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008		MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	



Kaava-alueen liikenneverkon perusrungon muodostavat olemassa olevat tiet ja kadut. Uusia kokoojatuja tarvitaan taajaman pohjois- ja kaakkoisosaan suunnitelluille uusille asuntoalueille. Liikenneturvallisuutta on pyritty edistämään osoittamalla kaavassa pääväylien varteen yhtenäiset kevyen liikenteen reitit.

Virkistysalueilla sekä muilla rakentamattomilla alueilla on suuri merkitys elinympäristön viihtyisyyden kannalta. Porakallion alue on Hyökännummen laajin yhtenäinen virkistys- ja ulkoilualue, mikä on kaavan aluevarauksissa otettu huomioon. Sen lisäksi on esitetty muutamia pienempiä virkistysalueita. Virkistysalueita täydentävät toisaalta niitä yhdistävät ja toisaalta taajaman ulkopuolisille maaseutualueille suuntautuvat kaavassa esitetyt viheryhteydet.

Kaava-alueen luonnoista arvokkaat kohteet on jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Hyökännummen omaleimaisuutta korostavat rakennetun ympäristön ja maiseman arvot on pyritty huomioimaan kaavassa ja edistämään niiden säilymistä.

Taajaman lievealueet on merkitty osayleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousalueiksi.

### 3.2.5 Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt ovat kiinteistörekisterissä tiloina.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty ja sitä pidetään ajan tasalla. Se täyttää kaavoitusmittauksen (23.12.1999 / 1284) vaatimukset.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del>                    </del>		

### 3.2.7 Rakennuskielto

Alueella on ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Ensimmäisessä alueen asemakaavassa Kukkupakanmäen pohjoispuolelle oli sijoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, huoltoaseman korttelialue sekä virkistysaluetta.

Tämän jälkeen Linjapuiston alueelle tehtiin kaavamuutos, jossa Linjatien varteen sijoitetut asuinrakennusten korttelialueet muutettiin asuinrakennusten korttelialueiksi, jotka sijoitettiin ylärinteeseen suojametsävyöhykkeen taakse. Alueesta toteutui vain yksi kerrostalotontti. Sittemmin on nähty, että muuttamalla asuinrakennusten korttelialue pienimuotoisemmaksi asuntorakentamiseksi, pystytään vastaamaan paremmin kysyntään.

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa muiden asuinrakennusten kuin asuinrakennusten rakentaminen Linjapuiston yhteyteen, liikennejärjestelyjen selkiyttäminen, huoltoaseman korttelialueen muuttaminen asuinrakennusten korttelialueeksi ja virkistysalueen kehittäminen sekä todeta kaavallisesti tilanne jo rakennetun asuinrakennusalueen osalta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat sekä Kellokoskella toimivat yhdistykset. Lausunnonantajat ovat Tuusulan kunnan kiinteistö ja mittaus, ympäristö- ja rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, pelastuslaitos, Uudenmaan ympäristökeskus, Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Tuusulan seudun vesilaitos, Tuusula-seura, Tuusulan Ympäristöyhdistys, Nuorisolautakunta, koulutus- ja kirjastolautakunta, sosiaalilautakunta, Mäntsälän kunta ja Tiehallinto.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille OAS:n nähtävilläolon myötä vuonna 2004. Hanke on mainittu vuoden 1999 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosta valmisteltaessa oltiin yhteydessä kaikkiin kunnan hallintokuntiin, jolloin tiedusteltiin kaava-alueen nykyisestä käytöstä sekä alueelle kohdistuvista käyttötarpeista - eli kuinka aluetta tulisi kehittää.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa on tehty yhteistyötä kunnallisteknisen suunnittelun, sivistystoimen ja sosiaalitoimen kanssa. Sivistystoimen osalta keskustelut ovat keskittyneet virkistyskäytön turvaamiseen ja kehittämiseen. Sosiaalitoimelta on saatu ohjeita päiväkotitoiminnan mahdollisesta järjestämisestä alueella. Teknisen toimen kanssa on käyty läpi liikenteellisiä ja vesihuollon kysymyksiä.

Kaavoituslautakunnan ja kunnanhallituksen luonnoksen hyväksymispäätöksen jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville MRL:n 30§ mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten. Nähtävilläoloaikana saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta kaavaa on jatkokehitetty kaavaehdotukseksi, joka puolestaan asetetaan nähtäville kaavoituslautakunnan ja kunnanhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004		MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008		MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	

Yleisötilaisuuksia ei ole järjestetty. Asemakaavaa koskien on suunnittelijaan oltu yhteydessä vain vähäisissä määrin.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluja ei ole käyty.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille tavoitteena saada alueen asemakaava vastaamaan paremmin nykypäivän tarpeita. Tavoitteena on siten muodostaa viihtyisää asuinympäristöä mahdollistamalla erityyppisten asuinrakennusten rakentamisen Linjapuiston yhteyteen. Lisäksi tavoitteena on selkiyttää liikennejärjestelyjä ja kehittää virkistysaluetta. Tämä käy yksiin seutukaavan ja maakuntakaavaehdotuksen kanssa. Asemakaava on Kellokosken osayleiskaavan mukainen. Koko kunnan strategisen yleiskaavan laatiminen on käynnissä.

### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

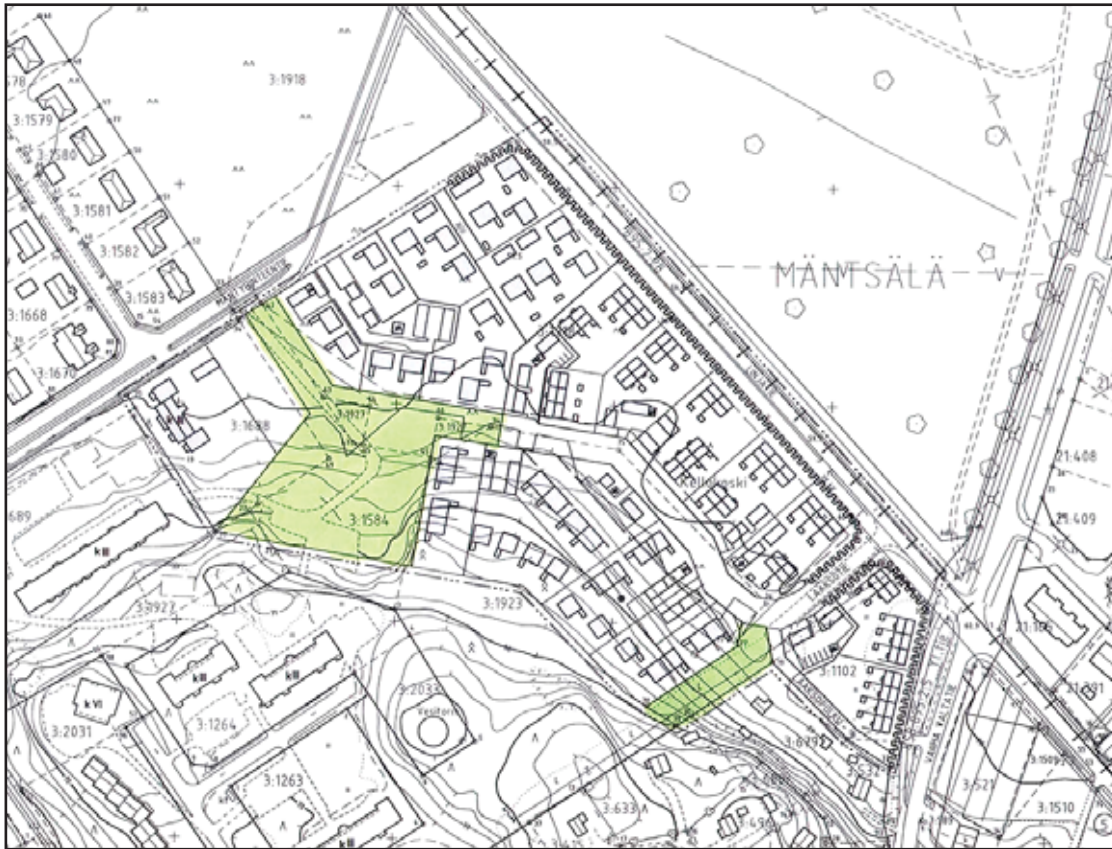
#### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu kolme vaihtoehtoista luonnosta. Luonnokset A ja B tukeutuvat täysin yhtiömuotoiseen asumiseen. Luonnos C:ssä on sekä yhtiömuotoisia tontteja että omakotitalotontteja. Luonnos A on maankäytöltään tehokkain.

Kaikissa vaihtoehdoissa on pidetty kiinni likimääräisestä katulinjauksesta sekä puistoalueen sijoittamisesta jo rakennetun kerrostalon kaakkoispuolelle. Kadun rakentamisen osalta ei vaihtoehdoissa ole merkittäviä kustannuseroja. Laaksotien katulinjauksen perusteena ovat sen alla kulkevat johtolinjat sekä otollinen rajapinta rinteeseen ja tasaisen maan välissä. Puistoalueen tai leikkialueen paikka on löytynyt luontevasti kuivasta ja melko tasaisesta paikasta keskellä rinnettä.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del>                    </del>		

## Vaihtoehto A



Rakentamattomien kortteleiden osalta tässä alustavassa luonnoksessa on käytetty tehokkuutena  $e=0,30:a$ . Kerrosala on noin 9800 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualue on käytetty tehokkaasti asuinrakentamiseen. Mitoitettaessa kaikki rakennukset on suunniteltu kaksikerroksisiksi. Uusia asukkaita alueelle tulisi noin 270.

Laaksotiehen liittyvät, sen itäpuolelle jäävät tontit ovat kaksikerroksisten pari- ja rivitalojen alueita. Rakennukset sijoittuvat Linjatien varteen tiukasti ja vapaammin pihan ja Laaksotien puolella. Paikoitus on sijoitettu tonttien rajan tuntumaan.

Rinteeseen on sijoitettu erillis- ja kytkettyjä pientaloja. Rakennukset sijoittuvat sekä rinteiden korkeuskäyrien myötäisesti että porrastuen rinnettä vasten.

Vanhan valtatie varteen on sijoitettu tiivis muurimainen rivitalokortteli, joka suojaa piha-alueet melulta tehokkaasti. Kahdelle tontille sijoitetut rakennukset ovat kaksikerroksisia ja siksi aamupäivän aikaan varjostavat omia yksityispihojaan.

Yhtiömuotoisia erillispientaloja on sijoitettu Mäntyrinteentien varteen. Ajo näille tonteille on hoidettu ajorasitteiden avulla.

Päiväkotitoiminta voidaan sijoittaa erillispientalon korttelialueelle.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	

## Vaihtoehto B



Asuinkortteleiden keskimääräinen tehokkuus on  $e=0,27$ . Uusia asukkaita tulisi noin 240.

Linjatietä vasten on sijoitettu kaksikerroksisten erillis- ja kytkettyjen asuinrakennusten nauha, jonka toisessa päässä on päiväkotit ja toisessa päässä Vanhan valtatie ja Linjatien kulmaan sijoittuva korttelialue. Linjatien myötäisen korttelialueen eteläpuolelle on sijoitettu yksikerroksisia erillis- ja kytkettyjä asuinrakennuksia. Tämän korttelialueen tehokkuus on  $e=0,25$ .

Vanhan valtatie ja Linjatien risteysalueeseen on sijoitettu  $e=0,30$  tehokkuudella rivitaloja. Meluntorjunta on hoidettu osin rakennuksin, osin meluaidalla.

Rinteeseen on sijoitettu kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Mitoitettaessa ja suunnitelmassa on esitettyä Laaksotietä rajaavat paritalot ja nauha erillispientaloja. Ajatuksena on ollut viedä vaihtoehto A:han verrattuna viedä pidemmälle ajatusta näkyvästä, rakennetusta rinteestä ja siitä, kuinka sen rakentaminen muuttaa alueen ilmettä. Pyrkimyksenä on ollut aikaansaada elävämpi vaihtoehto.

Puistoalue on laajempi kuin vaihtoehdossa A, ja mahdollistaa esim. pienen pallokentän rakentamisen samaan yhteyteen suunnitellusta leikkialueensijoituspaikasta.

Yleinen pysäköintialue on sijoitettu Mäntyrinteentien varteen.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	

### Vaihtoehto C



Luonnos C:ssä on väljin esitetystä vaihtoehdoista. Tontteja on selkeästi vähemmän kuin aiemmissa vaihtoehdoissa, lisäksi tontikohtainen rakentamisen tehokkuus on pienempi. Uusia asukkaita tulisi noin 110.

Yhtiömuotoista rakentamista sijoitettu Vanhan valtatie ja Linjatien kulmaan ( $e=0,25$ ). Tien varteen sijoitetut paritalot kääntävät 'selkensä' tielle, torjuen näin tehokkaasti Vanhan valtatie liikennemelun. Lisäksi muodostuvalle korttelille on sijoitettu yksi paritalo, joka rajaa pihaa sen etelälaidalla.

Omakotitaloille on löytynyt seitsemän tonttia Linjatien ja Laaksotien välistä, osin rajoittuen puistoalueeseen. Tontit ovat kookkaita, noin 1500 neliön suuruusluokkaa. Linjatien puolelle on jätetty suojaava mäntyrivi ja rakennukset on pystytty sijoittamaan tonttien suuresta koosta johtuen tontin eteläpäähän, katualueen varteen. Tonttien tehokkuus olisi  $e=0,15$ .

Rinteeseen on sijoitettu kaksikerroksisia rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja, jotka porrastuvat noustessaan rinteä ylös. Tontit ovat suuria tarkoituksella: tonttien etelälaidalle on pyritty aikaansaamaan välivyöhykettä rakennetun tontinosan ja Kukkupakanmäen kuusikolle. Alue olisi istutettava tontin osa. Tehokkuutena on  $e=20$ .

Lisäksi jo rakennetun kerrostalokorttelin jatkeeksi on sijoitettu kolmen kaksikerroksisen paritalon rypäs, joka rajoittuu pääosin puistoalueeseen. Kortteliin voisi sijoittaa myös perhepäiväkotitoimintaa.

Virkistysalue jakaantuu kahteen osaan, joita yhdistää 'kannas'.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del>                    </del>		

#### 4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaikki esitetyt vaihtoehdot ovat taajamatoimintoja, jollaiseksi seutukaava ja maakuntakaavaehdotus alueen käyttöä ohjaavat. Oikeusvaikutukseton yleiskaava osoittaa alueen olevan asuinkerrostalojen aluetta. Mikään vaihtoehdoista ei ole sikäli yleiskaavan mukainen, joskin vaihtoehtojen A ja B mukainen rakentaminen vastaa tahokkuudeltaan v ä l j ä ä kerrostalorakentamista. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden toisaalta vaihtoehdot A ja B ovat tehokkaampia.

##### Tekniikka

Vaihtoehdoissa A ja B vesihuoltoverkostoa pitää rakentaa lisää. Vaihtoehdon C voisi rakentaa nykyisen verkoston varaan. Kaikissa vaihtoehdoissa on yhtäläiset tienrakennuskustannukset. Kerrosneliötä kohden luonnollisesti edullisin on vaihtoehto A, kallein C. Tarkkoja laskelmia ei ole tehty.

##### Sosiaalisuus, virkistys

Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa virkistysalueeksi osoitetun alueen pinta-ala vähenee. Vaihtoehdossa A ala vähenee kaikkein eniten, sitten B ja C. Vaihtoehdoissa A ja B viereistä koirapuistoa saatetaan joutua siirtämään. Mahdollisia uusia sijoituspaikkoja ei ole tutkittu, joskin Roinilan aluetta kaavoitettaessa on tarkoituksena löytää keskustan tuntumasta uusi sijoituspaikka koirapuistolla - tämän ei kuitenkaan tarvitse olla korvaava.

Sosiaalinen toimivuus ja yleinen viihtyisyys alueella turvataan kaikissa vaihtoehdoissa samalla periaatteella, eli yleisillä virkistysalueilla sekä riittävillä yhteis- ja yksityispihoilla. Vaihtoehdossa A puistoalueen saavutettavuus saattaa tuottaa pieniä ongelmia Mäntyrinteentien ja Linjatien kulmaan sijoittuvien asukkaiden kannalta.

##### Ekologisuus

Ekologisesti ajatellen vaihtoehtojen eroavaisuudet tulevat esiin alueen tiiveyden myötä. Mitä tiiviimpää rakentamista, sitä ekologisempaa maankäyttöä. Ekologisuus tulee esille myös vähenevässä liikennöintitarpeessa: sijoitettaessa asuinrakentamista näin lähelle palveluja ainakin osan väestön liikennöintitarpeesta voidaan ajatella hoituvan ilman autoa.

##### Taloudellisuus

Kaikkien vaihtoehtojen toteutuminen kestää vuosia nykyisellä väestönkasvulla. Kellokoskella on kysyntää pientalotonteista ja jonkin verran yhtiömuotoista rakentamista. Omakotitontit menisivät todennäköisesti heti kaupaksi, yhtiömuotoiset rakentunevat yhden tai kahden tontin vuosivauhtia. Toisaalta Roinilan tuleva asemakaava tarjonnee hyvän varannon omakotirakentajien tonttikysyntää ajatellen.







#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	
			<del>                    </del>		

metristä 4 metriin. Tontilla 1 on kerrosluku alleviivattu, eli asuinrakennusten on ehdottomasti oltava kaksikerroksisia.

11. Alarinteentien kääntöpaikka on viety pidemmälle puistoalueelle, jotta tontiliittymät olisivat turvallisemmat. Samalla kääntöpaikalle varattua tilaa on tarkistettu niin, että huoltoajoneuvojen kääntäminen onnistuu vaivattomasti.
12. Alarinteentiellä olevaa tonttien ajoneuvoliittymäkieltoa on lyhennetty.
13. AK-kortteli 7029:ssä korttelialuetta on supistettu koillisesta. Korttelin koillinen raja kulkee nyt maanomistusrajan mukaisesti.
14. Puistomuuntamolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala (5 x 5 m) Alarinteenkujan ja Alarinteentien kulmaan sijoittuvalla lähivirkistysalueella.
15. Kaavamääräyksistä poistettiin pykälä, jossa kiellettiin rakentamasta maanpäällisiä kellarikerroksia. Määräys oli turha, koska Maankäyttö- ja rakennuslaissa asia on huomioitu.
16. Kaavamääräyksiin lisättiin pykälä koskemaan AP-25 ja AP-26 -korttelialueita. Pykälällä veloitetaan kattamaan vähintään puolet vaadituista autopaikoista.

#### 4.5.2 Kaavaehdotuksen tarkistaminen ja hyväksyminen

Kaavoituslautakunnan 13.12.2005 tekemän kaavaehdotuksen hyväksymispäätöksen jälkeen asemakaavan valmistelu pysähtyi kahdeksi ja puoleksi vuodeksi. Alueen pienemmän yksityisen maanomistajan kanssa ei voitu solmia maankäyttösopimusta. Asian kypsyttely osoittautui kuitenkin hedelmälliseksi ja sopimus solmittiin elokuussa 2008. Tätä ennen oli laadittu maanomistajan toimesta Linjatien ja Vanhan Valtatien kulmaan maaperätutkimus, jossa selvitettiin maaperän pilaantuneisuus. Selvityksen mukaan maaperä on pilaantunut, joten se on puhdistettava ennen rakentamista. Asian selvittämisen jälkeen kaavaehdotus korjattiin pima-merkinnän osalta.

Lisäksi tehtiin pieni tarkistus suunniteltuun uuteen asuinrakennusten korttelialueeseen autopaikkojen sijoittelun ja kiinteistönmuodostuksen osalta. Tämä puolestaan vaikutti tapaan, jolla hyväksi nähty rakennusoikeus (e=0,30) merkittiin korttelialueelle. Korttelitehokkuus ei muuttunut, vaikka tontikohtainen tehokkuus muuttuikin.

Muutosten jälkeen kaavaehdotus tuli kunnanhallituksen käsittelyyn 20.10.2008. Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.10.–1.12.2008. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin teknisiä korjauksia, kuten merkittiin johdorasitteita, ja kaavaselostusta päivitettiin.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del></del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del></del>	MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	
			<del></del>		

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Alue jakautuu asuinrakennusten kortteleihin ja virkistysalueeseen. Uudet asuinrakennusten korttelit sijoituvat kadun varteeseen, jonka päätteeksi on iso puistoalue. Katu jakaa alueen kahtia niin, että sen pohjoispuolelle sijoittuvat yksi- ja kaksikerroksiset rakennukset tasamaalle ja eteläpuolelle kaksikerroksiset rakennukset rinteeseen. Lisäksi Vanhan valtatie ja Linjatien kulmalla on oma korttelialue. Pohjoisimmille korttelin 7027 tonteille on yhteys Mäntyrinteentielle.

#### 5.1.1 Mitoitus, asukas- sekä asuntomäärän arviot

	tontteja	rak.oik. kem2	pinta-ala	asukkaita	asuntoja
A	2	1009	3363	32	13
AP	12	5920	19734	200	74
AK	1	1000	4012	31	13
YL	1	618	2059		
PL	1	557	1857		
VP			11437		
VL			927		
LP			1322		
katualueet			3967		
kl-väylät			599		
<b>Yhteensä</b>		<b>9104</b>	<b>49277</b>	<b>263</b>	<b>99</b>

Aluetta mitoittaessa on pyritty ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen sopivaan ja tehokkaaseen maankäyttöön. Yleisesti alueen rakentamistehokkuudeksi soveltuu  $e=0,30$ , joskin jo rakennetun kerrostalokorttelin osalta on pitäyditty olevassa rakennusoikeudessa 1000 kem2 näin pihapiiriä säilyttäen.

#### 5.1.2 Palvelut

Alueella on sijoitettu korttelialueet sekä yleisiä lähipalvelurakennuksia että lähipalvelurakennuksia varten. Yhteensä palvelurakentamisen rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 1175 kem2. Suunnitteluvaiheessa on esitetty, että alueelle sijoitettaisiin hoivakoti ja päiväkotito. Asemakaavamerkintä mahdollistaa muunkinlaisen lähipalvelurakennusten rakentamisen.

Sivistystoimen mukaan alueen koululaiset voidaan sijoittaa Ruukin kouluun, varsinkin jos alue rakentuu melko verkkaisesti, kuten on arvioitu.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteeksi asetetun viihtyisän asuin ympäristön syntymiseen asemakaavalla on hyvät mahdollisuudet. Mitoitus on inhimillistä ja yhteistä virkistysaluetta on lähellä riittävästi. Kulkuyhteydet ovat hyvät sekä keskustaan että virkistysalueelle. Asemakaavalla vastataan Kellokoskelle kohdistuvan yhtiömuotoisen rakentamisen kysyntään.

Asemakaava antaa vapauksia rakennussuunnitteluvaiheeseen. Rakennusten sijoittelu rakennusalan puitteisissa on melko vapaata. Vain Linjatien varteeseen sijoittuville asuinrakennusten rakennusaloille on merkitty harjasuunta Linjatien myötäiseksi. Rakennusten kerroskorkeus on määrätty Linjatien ja Vanhan Valtatie



#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del>                    </del>		

### 5.3.2 Muut alueet

#### Virkistysalueet

Puistoalue sijoittuu Alarinteentien päähän. Viheryhteydet jatkuvat Kukkupakanmäelle, kohti jokirantaa sekä Mäntyrinteentien pohjoispuolella olevalle virkistysalueelle. Alue on mitoitettu niin, että sille voidaan sijoittaa pieni pallokenttä ja leikkialue, jota on suunniteltu sijoitettavan asuinkerrostalokorttelin ja korttelin 7027 väliin. Puistoalueelle on sijoitettu ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.



Lähivirkistysalue on sijoitettu korttelin 7027 kaakkoispuolelle. Lähivirkistysalueen kautta voidaan järjestää viheryhteys Kukkupakanmäeltä. Toisekseen kyseinen VL-alue toimii puskurina uuden ja vanhan rakentamisen välillä. Kyseiselle lähivirkistysalueelle on merkitty ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.

#### Liikennealueet

Liikennealueita ei kaavaan ole merkitty lukuun ottamatta Mäntyrinteentien varteen sijoitettua yleistä pysäköintialuetta. Puistoon on sijoitettu hyvien yhteyksien varteen yleinen pysäköintialue, joka muutoin lähi-alueelta puuttuu. Toisekseen yleisen pysäköintialue esitettyssä paikassa toimii hyvin päiväkodin saattoliikennettä ajatellen.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Taajamakuva

Esitetty rakentaminen täydentää kuntien rajan rakentamista alueella, jolla virkistyskäyttö ei ole erityisen merkittävää. Taajamakuva kannalta muutos muodostaisi Kellokoskelle selvemmän rakennetun rajan. Samalla muuttuisi osa hoitamattomasta virkistysalueesta tonteiksi - jäljelle jäävä puistoalue saisi lisää käyttöä ja näin ollen sen kunnossapito ja kehittäminen myös lisää potentiaalia.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del></del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del></del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	
			<del></del>		

#### Liittyminen ympäröivään rakennuskantaan

Esitetyn maankäyttö liittyy ympäröivään rakentamiseen tehokkuudeltaan hyvin ympäröiviin alueisiin. Omakotitaloalueet ovat rakennusoikeudeltaan vain e=0,05:n verran väljempiä. Kukkupakanmäen kerrostaloalueeseen nähden tehokkuus on samaa luokkaa. Rakennustyyppit ovat hyvä täydennys alueen kerrostalo ja omakotitalo -tarjontaan.

#### Väestö

Rakentamisen myötä väestön kehitys ja rakenne saadaan pysymään terveenä. Yhtiömuotoinen asuminen on hyvä asumismuoto kaikissa elämäntilanteissa oleville, joskin on arvioitu, että erityisesti nuoret lapsiperheet ja iäkkäät, omakotitaloa helpoahoitoisempaa asuntoa etsivät muuttavat alueelle.

#### Palvelut

Päiväkotitoiminnan sijoittaminen alueelle parantaa alueen palveluntarjontaa päiväkodin verran. Asukkaiden lisäyksen myötä myös muut palvelut saavat lisää käyttäjiä ja näin ollen niiden säilyminen ja kehittyminen on vakaammalla pohjalla.

#### Virkistys

Virkistysmahdollisuudet paranevat puiston kunnostamisen ja kehittämisen myötä. Toisaalta osa omalla tavallaan hyvästä virkistysalueesta, eli lähimetsästä ja 'niitystä' rakennetaan. Kuitenkin nykyisiä virkistysaluetarpeita ajatellen alueen kehittämistä esitetyllä tavalla voidaan pitää positiivisena asiana.

#### Liikenne

Liikennemäärän lisäys on vähäinen, eikä se aiheuta merkittävää painetta liikenneverkkoon. Liikenneturvalisuus paranee siltä osin, että Alarinteenpolun eteläpuolisten kahden tontin liikenne voidaan hoitaa jatkossa Alarinteen tien ja Alarinteenkujan kautta, näin vähentäen kahden tonttiliittymän verran Vanhan valtatie liittymäsumaa.

Kaavamuutoksella alueen tonttikatu pitenee ja alueelle sijoitetaan yleinen pysäköintialue. Kevyen liikenteen verkosto kattaa koko alueen ja liittyy ympäröivään liikenne- ja viherverkostoon.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkistysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	

Linjatien ja Vanhan Valtatien liittymä on turvallisuusriski. Liittymää tulisi parantaa niin, että kadut kohtaisivat toisensa suorassa kulmassa, jolloin näkyvyys olisi optimaalinen. Kaavallinen valmius liittymän parantamiselle on Tuusulan puolella olemassa. Mäntsälän tulisi tehdä kaavamuutos, jotta nelihaaraliittymä tai seuraavan kuvan mukainen esimerkki porrastetusta liittymästä olisi mahdollista toteuttaa.



#### Tekninen huolto

Mäntsälän puolelle kulkevaa vesihuoltolinjaa joudutaan ylläpitämään. Näin ei olisi, mikäli aluetta ei rakennettaisi.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Esitetyntyylinen rakentaminen ei aiheuta lisääntyvää liikennettä lukuun ottamatta ympäristöhäiriöitä. Yleisen pysäköintialueen sijainti on valittu niin, ettei se aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

#### Sosiaalinen ympäristö

Uusien asukkaiden tulo alueelle parantaa sosiaalista verkostoa ja luo lisää kontakteja. Lisäksi kehitettävät virkistysalueet mahdollistavat paremmin sosiaalisen toiminnan.



#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.-1.12.2008	

## Taloudelliset vaikutukset

### **TULOT JA MENOT**

Maanmyyntitulot yhteensä	715158 €
Sopimuskorvaukset	12351 €
Kunnallistekniikan kustannusarvio (2013) (josta puistojen osuus 1,1 ha * 20 € = 220 000 €)	-850000 €
Alueesta saatava tuotto:	- 122 491 euroa

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisemarakenne, maisemakuva

Maisema muuttuu rakennetuksi. Toisaalta Linjatien varteen jätettävä tiheä mäntyjen suojavyöhyke pitää näkymän 'vihreänä'. Rinteeseen rakentamisen myötä kuusikon raja nousee ylempään rinnettä. Voidaan olettaa, että myös muutama hajapuu kaatuu myrskyssä hakkuun jälkeen. Kuusikkoa jää silti runsaasti Kukkupakanmäen päälle ja uusien rakennusten taustaksi.

### Luonnonolot

Alue muuttuu yhä enemmän rakennetuksi ja hoidetuksi. Suurehko osa alueen ns. lähimetsän kuusikosta kaadetaan. Kukkupakanmäen päällä sijaitsevan virkistysalueen koko takaa sen, että nykyisenlainen luontotyyppi säilyy tällä alueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa oleva s-2 -suojelumerkinnällä merkitty alue muutetaan pientalojen korttelialueeksi. Merkinnälle ei ole perusteita.

### Maaperän puhtaus

Pilaantunut maaperä Linjatien ja Vanhan valtatie kulmauksessa puhdistetaan.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Liikennemelun ja koirapuiston mahdollisesti aiheuttamien haittojen lisäksi alueella ei ole häiriötekijöitä. Liikennemelun osalta ongelmakorttelissa 7025:ssä liikennemelu on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa sijoittamalla rakennuksia sekä meluaitaa tien varteen suojaamaan piha-alueita. Kaavamääräyksellä siten ohjataan rakentamista niin, että sisä- ja ulkomelun osalta valtioneuvoston ohjearvot alittuvat.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Määräyksillä veloitetaan rakentamaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Piha-alueet veloitetaan istutamaan tai muutoin pitämään huoliteltuina. Jokaisella asunnolla tulee olla oma piha tai parveke sekä vähintään 8 k-m<sup>2</sup> varastotilaa.

Lasikatteista tilaa saa rakentaa enintään 10 % kerrosalasta kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tällä pyritään suosimaan lasitettuja tiloja, joilla aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää, näin suunnaten ekologiseen rakentamistapaan ja kannustaen suojaamaan rakenteet erityisesti parvekkeilla yms. tiloissa sateelta. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa myös väestönsuoja-, kiinteistö-, tekniset jätteenhuolto- ja kierrätystä palvelevat tilat. Tonttien rakennusoikeudet eivät edellytä väestönsuojien rakentamista.

Korttelissa 7025 on liikennemelu otettu huomioon määräämällä riittävät melusuojaukset sekä piha-alueille että asuinrakennusten rakenteisiin.

#3344	kaavltk	hallitus	valtuusto	nähtävilläolo	LINJAPUISTO I korttelit 7025–7031, liikenne-, katu- ja virkis- tysalueet
	28.9.2004	25.10.2004	<del>                    </del>	MRA 30§ 5.11.-7.12.2004	
	13.12.2005	20.10.2008	<del>                    </del>	MRA 27§ 30.10.–1.12.2008	
			<del>                    </del>		

Autopaikkojen määrät ovat Tuusulan autopaikkainormien mukaiset. Vähintään puolet autopaikoista tulee kattaa. Tällä pyritään vastaamaan ihmisten tarpeeseen, aikaansaamaan loppuun asti suunniteltua ympäristöä ja ehkäisemään sitä, että jälkeenpäin jouduttaisiin rakentamaan autosuojia.

Vähintään puolet korttelin 7026 ja 7028 asuinrakennusten kerrosneliöistä on käytettävä kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa. Kortteliin on merkitty rakennusaloja, joilla on ehdottomasti rakennettava kahteen kerrokseen ja joilla harjasuunta on määrätty. Yhdessä nämä määräykset aikaansaavat sen, että Linjatien varteen rakennetaan kahteen kerrokseen, aikaansaaden selvän rakennusten nauhan tien varteen tonttien pohjoislaidalle.

## 5.7 Nimistö

Linjapuiston nimi säilyy Linjapuistona. Asemakaavamuutos muuttaa alueen nimistöä Laaksotien osalta. Laaksotie on jaettu ja nimetty uudelleen Alarinteentiekseksi ja Alarinteenkujaksi. Laaksopolun nimi on vaihdettu Alarinteenpoluksi. Näin on toimittu, jotta naapurikunnissa ei olisi samannimisiä katuja, mikä saattaisi aiheuttaa sekaannuksia. Uusien katujen nimien lähtökohtana on ollut, kuten aiemminkin, topologia.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartan, kaavamerkintöjen ja määräysten lisäksi alueen rakentamista ohjaamaan on laadittu rakentamisohjeet. Lisäksi puistosuunnitelma laaditaan ennen puistoalueen rakentamista.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan vahvistamisen jälkeen. Ennen asuinrakentamista korttelissa 7025 tulee maaperä puhdistaa. Alueen on arvioitu rakentuvan noin 1-2 tontin vuosivauhtia.

## 7 YHTEYSTIEDOT

Kaavaa ja suunnittelua koskevissa kysymyksissä voi ottaa yhteyttä:

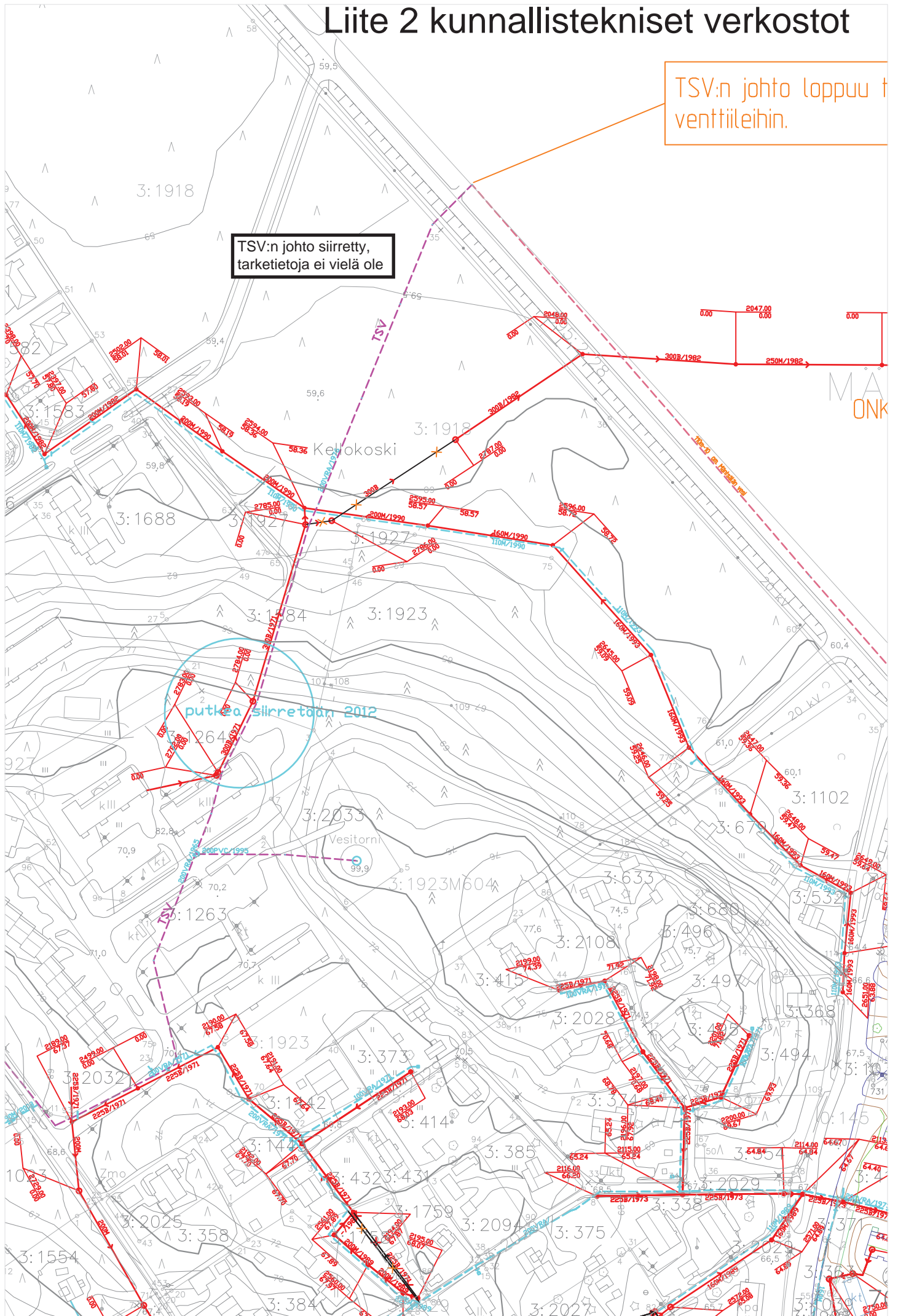
Asko Honkanen  
Kaavoituspäällikkö  
p. 040 314 2012  
asko.honkanen@tuusula.fi



# Liite 2 kunnallistekniset verkostot

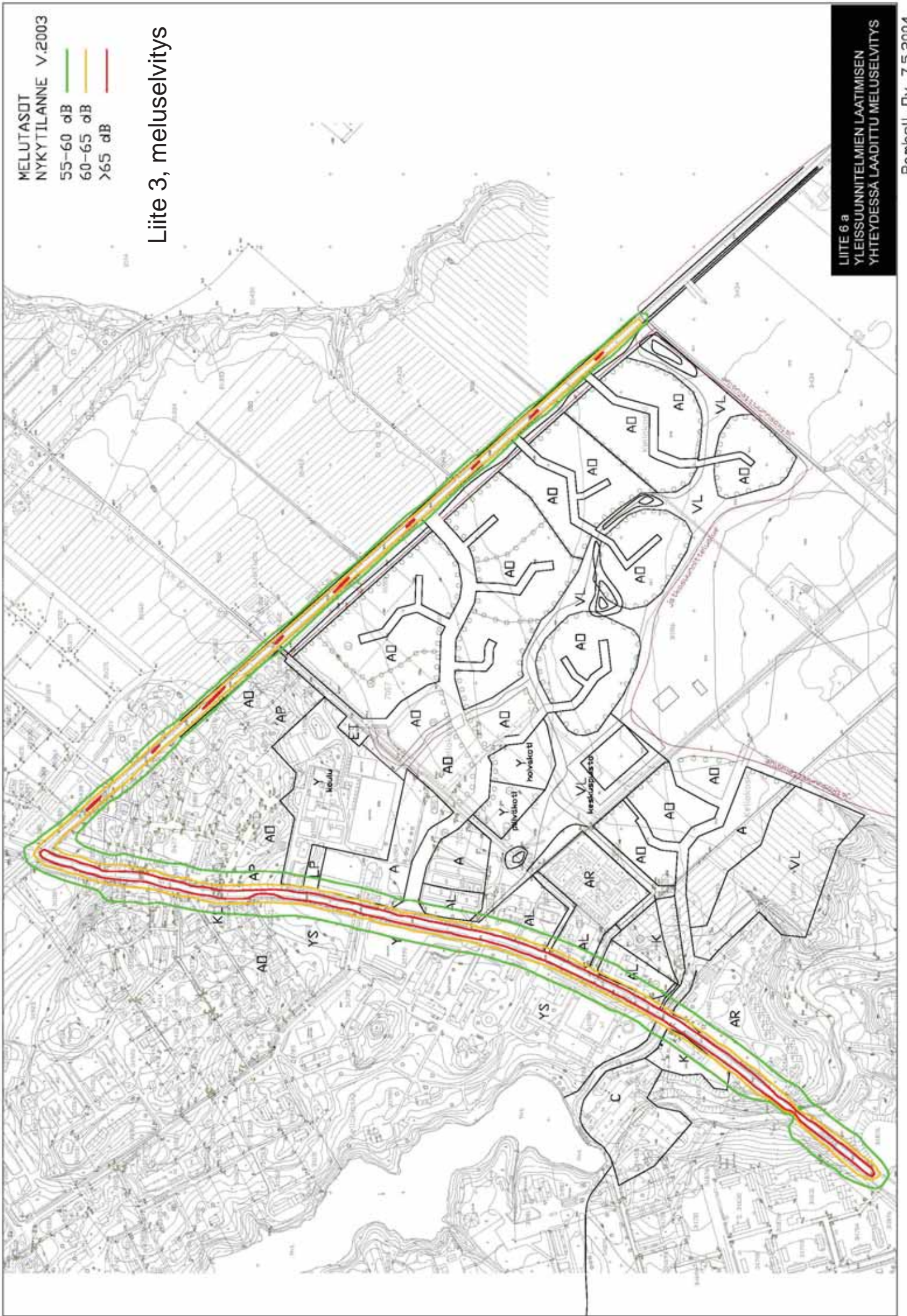
TSV:n johto loppuu t venttiileihin.

TSV:n johto siirretty, tarketietoja ei vielä ole



MELUTASOT  
NYKYTILANNE V.2003  
55-60 dB  
60-65 dB  
>65 dB

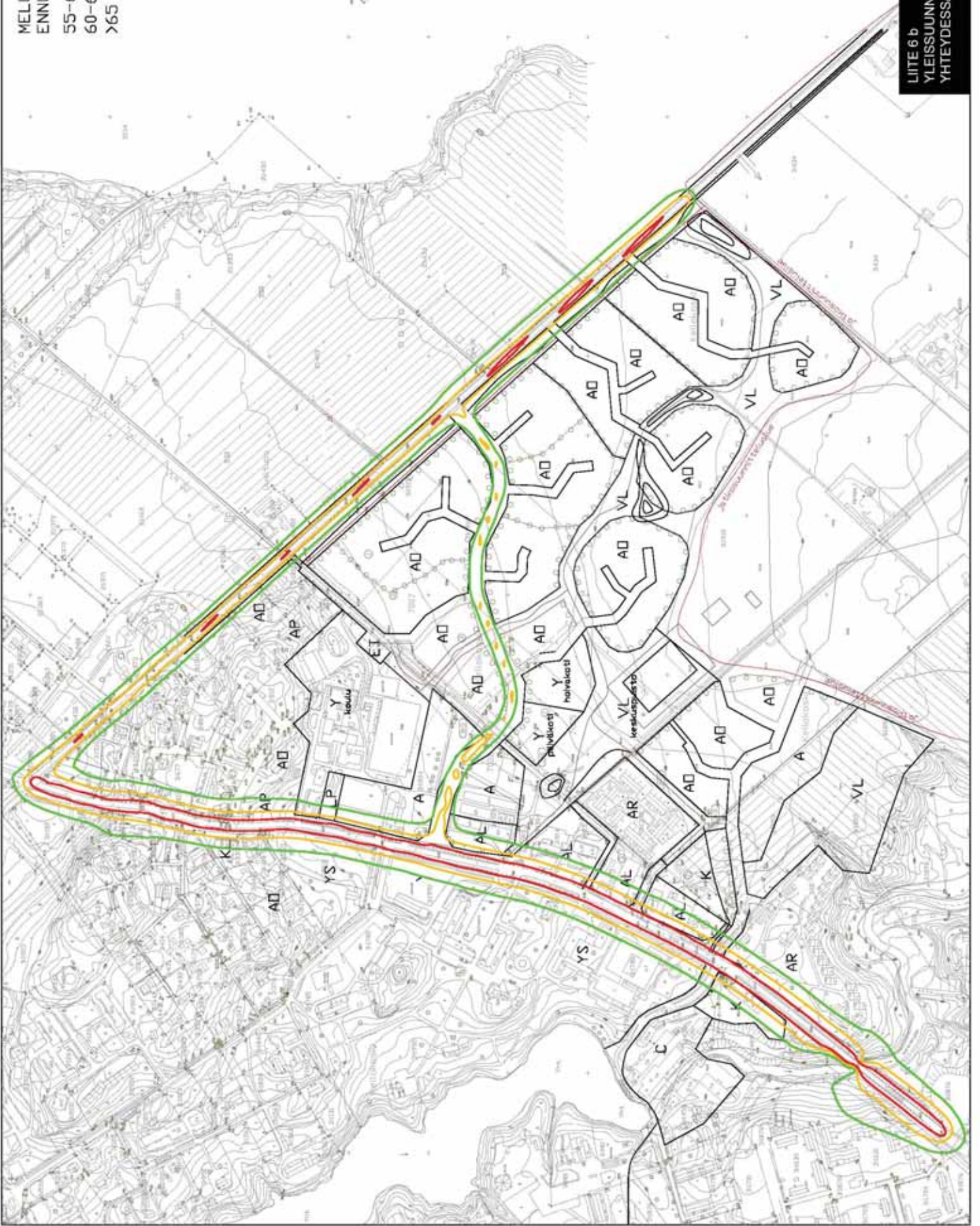
### Liite 3, meluselvitys



LITE 6 a  
YLEISSUUNNITELMIEN LAATIMISEN  
YHTEYDESSÄ LAADITTU MELUSELVITYS

MELUTASOIT  
ENNUSTETILANNE V.2020

- 55-60 dB
- 60-65 dB
- >65 dB



LITE 6 b  
YLEISSUUNNITELMIEN LAATIMISEN  
YHTEYDESSÄ LAADITTU MELUSELVIYTYS



**MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN VAIHTAMISTA KOSKEVA ESISOPIMUS****A. Sopijapuolet:**

**Tuusulan kunta**  
**PL 60**  
**04301 Tuusula**

**(y-tunnus: 0131661-3)**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

**Neste Markkinointi Oy**  
**PL 95**  
**00095 Neste Oil**

**(y-tunnus: 1626490-8)**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

**B. Asemakaavan/ asemakaavan muutoksen laatiminen ja maanomistajan omistama alue**

Tuusulan kunta on laatinut Linjapuisto-nimisen asemakaavan muutosehdotuksen (nro 3344) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaavan muutos"). Kaavaehdotuskartta on sopimuksen liitteenä. Asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävänä.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan asemakaavan muutosalueella omistamaa Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä sijaitsevaa kiinteistöä Tasala RN:o 3:1102 (kiinteistötunnus 858-404-3-1102). Kiinteistön pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 0,3293 hehtaaria.

Maanomistajan omistama kiinteistö sisältää asemakaavan muutoksen korttelin 7025 tonttien 1 ja 2 pääosat sekä katualuetta. Korttelialueita on yhteensä noin 2712 m<sup>2</sup> ja näillä on rakennusoikeutta yhteensä 814 k-m<sup>2</sup> kaavamerkinnällä A-13. Katualueita on yhteensä noin 581 m<sup>2</sup>.

Kiinteistön alueella on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa oleva asemakaava, jossa alue on pääosin osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemine korttelialueeksi kaavamerkinnällä AM ja osin katualueeksi. Korttelialuetta on yhteensä noin 2269 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta noin 454 k-m<sup>2</sup>. Katualueita on yhteensä noin 1024 m<sup>2</sup>.

Maanomistajan omistama kiinteistö on osoitettu liitekartalla.

**C. Sopimuksen tarkoitus**

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, asemakaava-alueen toteuttamisesta, alueiden vaihtamisesta sekä muista tässä sopimuksessa jäljempänä sovituihin oikeuksiin ja velvollisuuksiin.



## D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

### Yhdyskuntarakentaminen

#### Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston, sekä lainvoimaisen asemakaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan.

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista Maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

### Sopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaava-alueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

#### Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien rakennusoikeutta 454 k-m<sup>2</sup> kaavamerkinnällä AM. AM-rakennusoikeuden arvo hintatasolla noin 82,60 euroa/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 37.500,00 euroa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta kaavamerkinnällä A-13 814 k-m<sup>2</sup>, jonka arvo hintatasolla 150 euroa/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 122.100,00 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 84.600,00 euroa, joka on korvauksen peruste.

#### Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä korvauksen perusteesta eli **42.300,00 euroa**.

#### Korvauksen suorittaminen

Sopimuskorvaus suoritetaan tekemällä aluevaihto seuraavasti:

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle noin 1140 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Tasala RN:o 3:1102. Määräala muodostaa pääosan Linjapuiston asemakaavan muutosehdotuksen korttelin 7025 tontista 1 ja sen rakennusoikeus on 342 k-m<sup>2</sup>. Tontinosan arvo on 51.300,00 euroa.

Kunta luovuttaa Maanomistajalle noin 200 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Linjapuisto RN:o 3:1918. Määräala muodostaa osan Linjapuiston asemakaavan muutosehdotuksen korttelin 7025 tontista 2 ja sen rakennusoikeus on 60 k-m<sup>2</sup>. Tontinosan arvo on 9.000,00 euroa.

Vaihdossa Kunnan maksettavaksi jäisi välirahaa 42.300,00 euroa. Koska väliraha ja sopimuskorvaus ovat yhtä suuria, ei välirahaa makseta. Sopimuskorvaus kuitataan maksetuksi välirahalla.

#### Yleisten alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan yhteensä noin 581 m<sup>2</sup> korvauksetta Kunnalle.

#### Alueiden vaihtaminen

Alueiden vaihtamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus alueiden luovuttamisesta. Vaihdeettavat alueet on osoitettu liitekartalla.

Aluevaihdosta tehdään erillinen vaihtokirja kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

### **E. Esisopimus alueiden vaihtamisesta**

#### **1. Vaihdon sopijapuolet**

**Neste Markkinointi Oy**  
PL 95  
00095 Neste Oil

(y-tunnus: 1626490-8)

ja

**Tuusulan kunta**  
PL 60  
04301 Tuusula

(y-tunnus: 0131661-3)

#### **2. Vaihdon kohteet**

Neste Markkinointi Oy luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 1721 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Tasala RN:o 3:1102 (kiinteistötunnus 858-404-3-1102). Määräala muodostaa noin 1140 m<sup>2</sup> suuruisen Linjapuiston asemakaavan muutosehdotuksen korttelin 7025 tontin 1 pääosan ja sen rakennusoikeus on 342 k-m<sup>2</sup> sekä noin 581 m<sup>2</sup> suuruisen Linjapuiston asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen katualueen osan.

Tuusulan kunta luovuttaa Neste Markkinointi Oy:lle noin 200 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Linjapuisto RN:o 3:1918 (kiinteistötunnus 858-404-3-1918). Määräala muodostaa osan Linjapuiston asemakaavan muutosehdotuksen korttelin 7025 tontista 2 ja sen rakennusoikeus on 60 k-m<sup>2</sup>.

Vaihdon kohteet on esitetty liitekartalla.

### **3. Luovutuksen ehdot**

#### **Väliraha**

Maanvaihto perustuu maankäytösopimukseen ja välirahalla 42.300,00 euroa kuitataan Neste Markkinointi Oy:n maksettavaksi maankäytösopimuksella sovittu sopimuskorvaus kokonaan. Välirahaa ei makseta.

#### **Omistus ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdon kohteina oleviin alueisiin siirtyy sopijapuolille kun Tuusulan kunnanhallituksen tätä vaihtoa koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

#### **Rakennukset, rakenteet ja puusto**

Vaihdon kohteina olevilla alueilla ei ole rakennuksia tai rakenteita.

Vaihdon kohteina olevilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyy vaihdettaviin kohteisiin.

#### **Kiinnitykset ja panttioikeudet**

25.8.2008 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kiinteistöä 858-404-3-1918 rasittaa vuokraoikeudet 858-404-3-433-L1 ja 858-404-3-433-L2. Vuokraoikeudet eivät kohdistu nyt vaihdon kohteena olevaan määräalaan. Kiinteistöihin ei kohdistu 25.8.2008 päivättyjen rasiustodistusten mukaan muita rasituksia tai rajoituksia.

Sopijapuolet vastaavat ja vakuuttavat, että kiinteistöihin ei ole vireillä uusia kiinnityshakemuksia ja sitoutuvat olemaan hankkimatta uusia kiinnityksiä.

Sopijapuolet vastaavat ja vakuuttavat, että kiinteistöihin ei kohdistu mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

#### **Kiinteistörasitteet ja rasitukset**

Kiinteistöillä on voimassa kiinteistörekisteristä esisopimuksen allekirjoitushetkellä ilmenevät rasitteet. Alueille ei saa perustaa uusia rasitteita ilman sopijapuolen kirjallista suostumusta.

#### **Verot ja maksut**

Sopijapuolet vastaavat kiinteistöstä maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallintajaltaan.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

### **Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisena selontekona sopijapuolet ilmoittavat, että niiden tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevien alueiden maaperä olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 7 §:ssä säädetyllä tavalla. Sopijapuolten tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevalla kiinteistöllä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumisen.

Vaihdon Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 86/2000) mukaisesti.

### **Lopullisen vaihtokirjan tekeminen**

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3344) on tullut voimaan.

## **F. Muut sopimusehdot**

### **1. Tonttien luovuttaminen rakennettavaksi**

Tämän sopimuksen sopijapuolet pyrkivät tekemään yhteistyötä sopijapuolille jäävien tonttien luovuttamiseksi samanaikaisesti rakennettavaksi.

### **2. Sopimussakko**

Mikäli asemakaavan (nro 3344) tultua lainvoimaiseksi Maanomistaja ei tee sovittua aluevaihtoa määräaikaan mennessä taikka täytä muita tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisen määrän.

### **3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen**

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3344) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin +/- 10 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava (nro 3344) ei miltään osin tule voimaan maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin kumpikin osapuoli voi kuitenkin vaatia aluevaihdon esisopimuksen purkamista.

### **4. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

**Tätä maankäyttösopimusta ja alueiden vaihtamista koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.**

## ALLEKIRJOITUKSET

Tuusulassa 25. päivänä elokuuta 2008

### NESTE MARKKINOINTI OY



Tapani Tuomi  
liikepaikkapäällikkö  
valtakirjalla

### TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus



Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja



Tuula Hyttinen  
va. hallintojohtaja

### Kaupanvahvistajan todistus

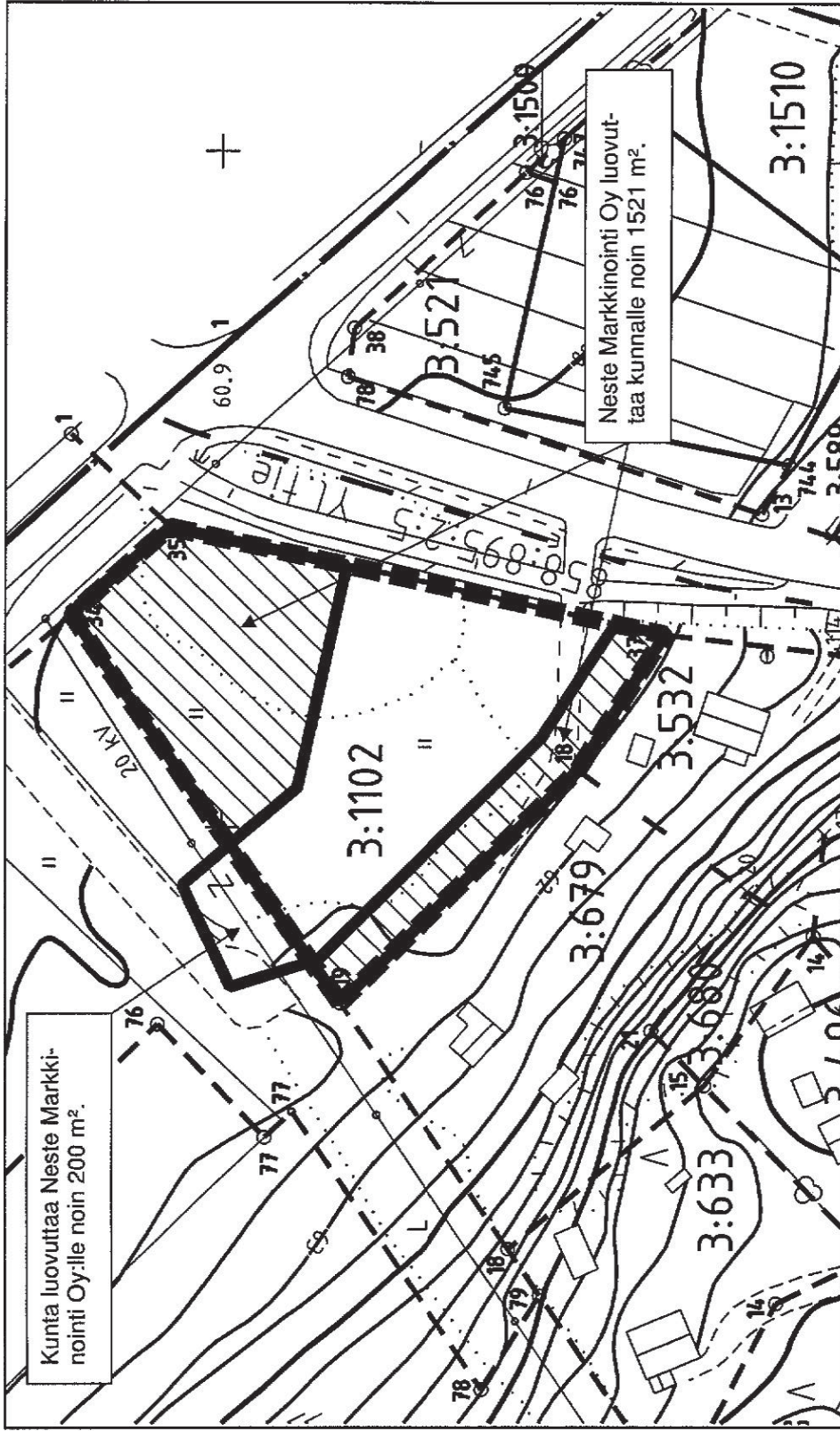
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Tapani Tuomi valtakirjalla Neste Markkinointi Oy:n puolesta sekä kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja va. hallintojohtaja Tuula Hyttinen Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Timo Laiho  
Tuusulan kunnan kiinteistöinsinööri  
kaupanvahvistaja, tunnus 8581/5

LIITEKARTTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN JA ALJEIDEN VAIHTAMISTA KOSKEVAAN ESISOPIMUKSEEN 25.8.2008



Maanomistajan omistama alue



Kunta luovuttaa

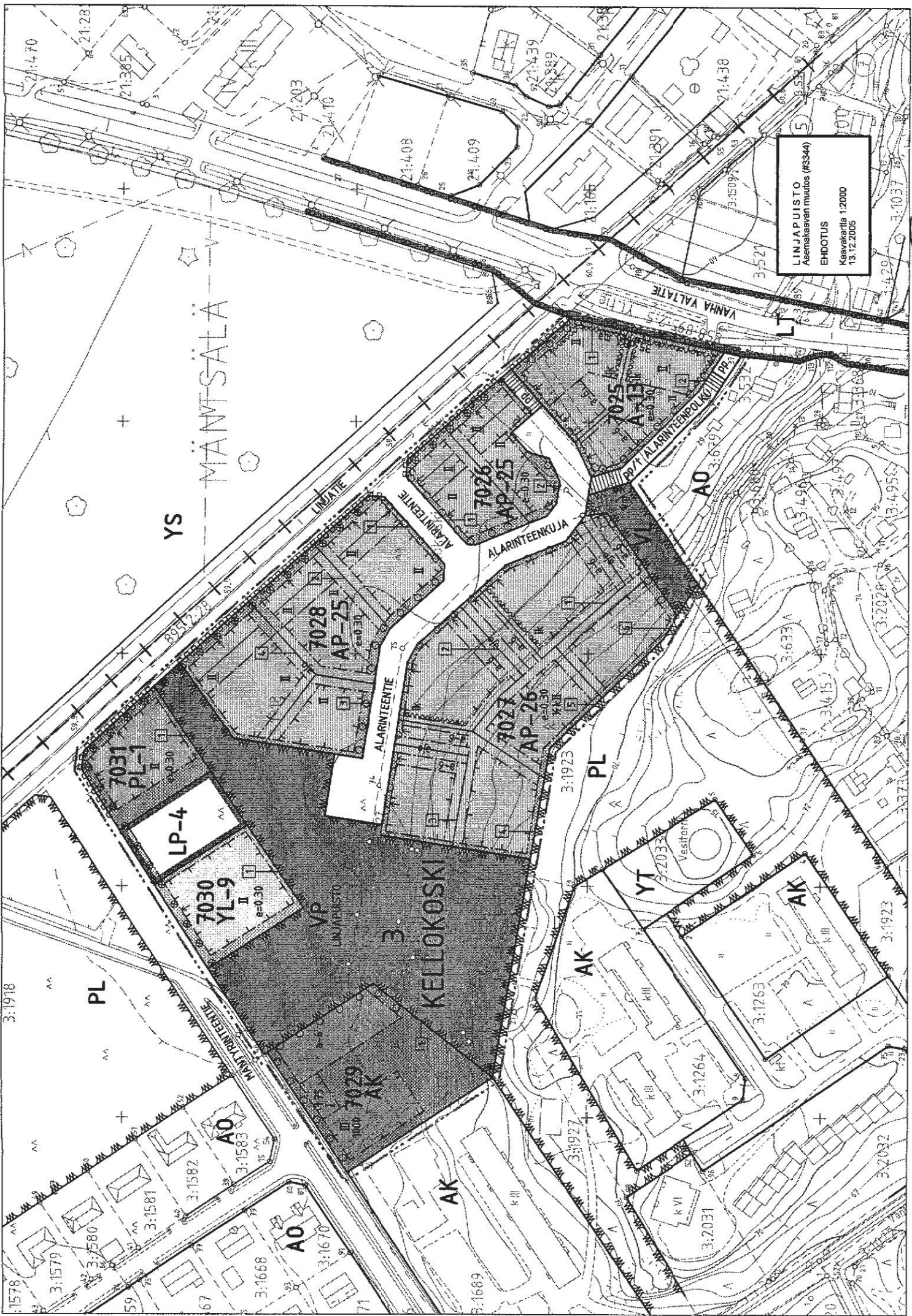
Neste Markkinointi Oy luovuttaa

MK 1:1000

TUUSULAN KUNTA  
Kunnanhallitus

*[Signature]*

Neste Markkinointi Oy  
*[Signature]*



LINJAPUISTO  
 Asemakaavan muutos (#3344)  
 EHDOTUS  
 Kaavakartta 1:2000  
 13.12.2005

110

3:1918

PL

LP-4

YL-9

VP

KELLOKOSKI

AK

AK

YT

AK

Vesitorni

PL

AO

ALARINTEENKUJA

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

MÄNTSÄLÄ

YS

VANHA VALTATIE

ALARINTEENPALKKI

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

ALARINTEENTIE

## LISÄYS 25.8.2008 ALLEKIRJOITETTUUN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEEN

### Sopijapuolet:

**Tuusulan kunta**  
**PL 60**  
**04301 Tuusula**

**(y-tunnus: 0131661-3)**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

**Neste Markkinointi Oy**  
**PL 95**  
**00095 Neste Oil**

**(y-tunnus: 1626490-8)**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### Lisäyksen tarkoitus

Tämä lisäys täydentää 25.8.2008 sopijapuolten allekirjoittamaa maankäyttösopimusta ja alueiden vaihtamista koskevaa esisopimusta.

### Maaperän pilaantuminen

25.8.2008 allekirjoitetun sopimuksen teon jälkeen on selvinnyt, että Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä Neste Markkinointi Oy:n omistaman kiinteistön Tasala RN:o 3:1102 (kiinteistötunnus 858-404-3-1102) maaperä on pilaantunut ja roskaantunut. Neste Markkinointi Oy vastaa kustannuksellaan maaperän pilaantumisen ja roskaantumisen tutkimisesta ja puhdistamisesta tulevan asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon saakka toimivaltaisen ympäristöviranomaisen (Uudenmaan ympäristökeskus) hyväksymällä tavalla.

Sopijapuolten tiedossa ei ole, että Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä Kunnan omistaman kiinteistön Linjapuisto RN:o 3:1918 (kiinteistötunnus 858-404-3-1918) nyt vaihdon kohteena olevan alueen maaperä olisi pilaantunut tai roskaantunut. Mikäli maaperän pilaantumista tai roskaantumista, joka on aiheutunut ennen hallintaoikeuden siirtymistä Maanomistajalle, kuitenkin ilmenee, vastaa Kunta maaperän pilaantumisen kunnostamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista tulevan asemakaavan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon saakka toimivaltaisen ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Ellei sopijapuolten kesken erikseen toisin sovita, puhdistaminen toteutetaan siten, että toimivaltainen viranomainen on hyväksynyt pilaantuneen maaperän kunnostustyön loppuraportin siihen mennessä kun kolme (3) kuukautta on kulunut siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3344) on tullut voimaan.



### Sopimuksen korjauksen voimaantulo

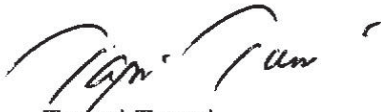
Edellä oleva lisäys, jolla täydennetään 25.8.2008 allekirjoitettua maankäyttösopimusta, tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

**Tätä lisäystä maankäyttösopimukseen on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.**

### ALLEKIRJOITUKSET

25. päivänä syyskuuta 2008

#### NESTE MARKKINOINTI OY



Tapani Tuomi  
liikepaikkapäällikkö  
valtakirjalla

#### TUUSULAN KUNTA Kunnanhallitus



Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja



Tuula Hyttinen  
va. hallintojohtaja

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUELUOVUTUKSISTA

### 1 § Sopijapuolet

Tuusulan kunta  
PL 60, 04301 Tuusula

Y-tunnus: 0131661-3

HUS kuntayhtymä  
PL 100, 00029 HUS

Y-tunnus: 1567535-0

### 2 § Sopimuuskohde

Tuusulan kunnan Kellokosken kylässä sijaitsevat kiinteistöt RN:o 3:1688, 3:1923 ja 3:1927 (858-404-3-1688, 858-404-3-1923 ja 858-404-3-1927). Kiinteistöt sijaitsevat Linjapuiston asemakaavan muutos alueella.

### 3 § Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen

Tuusulan kunta on laatinut kaavaluonnoksen nro 3344, joka on ollut nähtävillä ja menossa ehdotusvaiheeseen.

### 4 § Rakennusoikeus

HUS:n omistamalle kiinteistölle 3:1688, 3:1923 ja 3:1927 asemakaavaluonnoksessa korttelin 7027 ja 7029 on osoitettu yhteensä 4070 k-m<sup>2</sup> asumistarkoitukseen osoitettua rakennusoikeutta, kaavamerkintä AK ja AP-26. Voimassa olevassa kaavassa ko. kiinteistöt on kaavoitettu kaavamerkinnällä AK-15 (asuin kerrostalojen korttelialue) ja rakennusoikeus on 4632 kem<sup>2</sup>, josta 1000 kem<sup>2</sup> on rakennettu.

### 5 § Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset tiet ja viheralueet. Kunta rakentaa kunnallistekniikan vuosittaisen talousarvion puitteissa. Tavoitteena on kuitenkin, että sopimuksen kohteena oleva kiinteistö on rakennettavissa kahden vuoden kuluttua kaavan tultua lainvoimaiseksi.

### 6 § Yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakaminen

HUS osallistuu kaavaluonnoksen mukaisien sisäisten ja ulkoisten yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin seuraavasti:

Asemakaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus on 4070 k-m<sup>2</sup>, josta 1000 kem<sup>2</sup> on rakennettu ja 3070 kem<sup>2</sup> rakentamatta AP-26 aluetta. Vuoden 2006 ARA hinnoista laskettu kunnan yksikköhinta on 137 €/kem<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeuden arvo on 420,590 €.

Voimassa olevan kaavan, AK vuoden 2006 ARA hinnoista laskettu kunnan yksikköhinta on 109 €/kem<sup>2</sup>, jolloin voimassa olevan kaavan rakentamattoman AK-alueen rakennusoikeuden 3632 kem<sup>2</sup> arvo on 395.888 €.

Tällöin kaavan muutoksella syntyvä arvonnousua 24.702 €, jonka puolitus on 12.351 €, mikä on korvauksen määrä.

### 7 § Alueiden luovuttaminen

HUS sitoutuu luovuttamaan omistamiensa tilojen osalta kunnalle tämän sopimuksen liitteenä olevan kaavaluonnoksen mukaisesti tilat n. 996 m<sup>2</sup>, mikä on alle 20 % koko HUS:n omistamasta kaava-alueen pinta-alasta (Alarinteentie ja Alarinteenkujat) ja n. 1257 m<sup>2</sup> puistoaluetta (VP) sekä n. 19 m<sup>2</sup> korttelin 7026 tonttiin 2 kuuluvaa rakennusmaata (AP-25, e=0,30). Tuusulan kunta luovuttaa HUS:ille n. 35 m<sup>2</sup> korttelin 7027 tonttiin 6 kuuluvaa rakennusmaata (AP-26, e=0,30) tilasta 3:1918. Alueluovutusten osalta ei suoriteta välirahaa puolin eikä toisin.

Luovutuksista tehdään erilliset luovutusasiakirjat ja alueet luovutetaan rasituksetta vapaana kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Yhdyskuntarakentamisen kustannuskorvauksesta puolet (6.175,50 €) maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Lopputumma (6.175,50€) maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun kunnan ilmoituksen mukaan tontit on rakennettavissa kunnallistekniikan puolesta.

### 8 § Muut korvaukset ja maksut

Tuleviltä rakennuksilta peritään vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan.

### 9 § Sopimussakko

Mikäli asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi HUS ei suorita sovittuja rahakorvauksia eikä tee sovittuja alueluovutuksia kunnalle määräaikaan mennessä, suorittaa HUS Tuusulan kunnalle sopimussakkoa sovittujen korvauksien arvoa vastaavan kaksinkertaisen määrän (24.702 €).

### 10 § Sopimuksen muuttaminen ja voimaantulo

Sopimusta voidaan muuttaa, mikäli lainvoimainen asemakaava olennaisesti poikkeaa tämän sopimuksen perustana olevasta kaavaehdotuksesta. Muutoin sopimus tulee voimaan, kun kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

### 11 § Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Tuusulassa huhtikuun 27 päivänä 2006

TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus

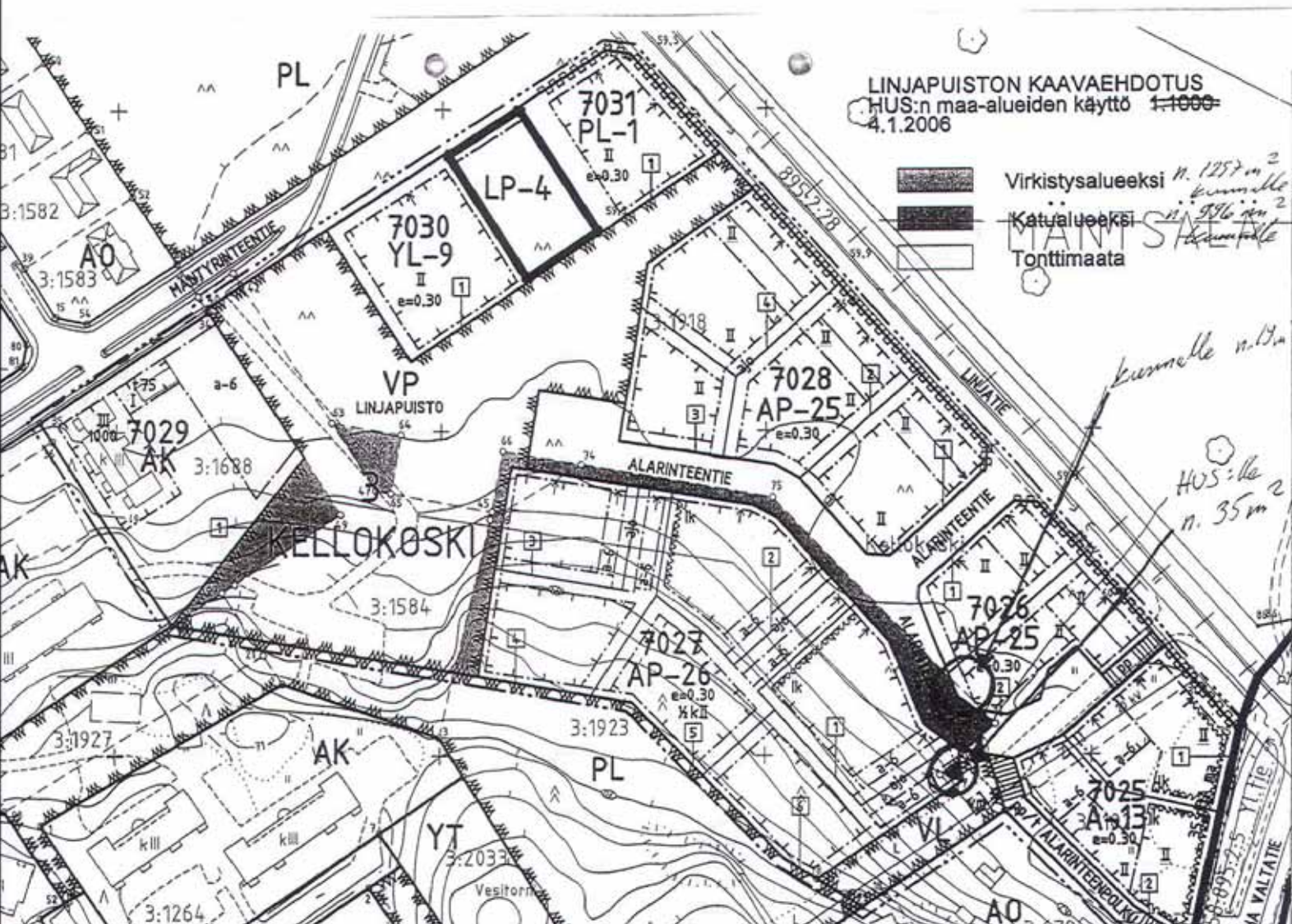
Hannu Joensuu  
kunnanjohtaja

HUS kuntayhtymä

Asko Saari  
sairaanhoidon johtaja

Tuula Hytinen  
kunnansihteer

Pekka Rantamäki  
hallintojohtaja





















MÄNTSÄLÄ











**LINJAJUUSTO**  
Asemakaavan muutos (#3344)  
Kaavakartta 1:2000  
11.12.2013





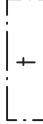






LITE 5a

	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kunnan raja
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kunnanosa numero.
	Kunnanosa nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun tai puiston nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

## LIITE 5.b

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, 3\$, 4\$, 5\$, 6\$, 7\$, 8\$, 9\$, 10\$
	Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillis- ja kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, 3\$, 4\$, 5\$, 6\$, 7\$, 8\$, 9\$, 10\$
	Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillis- ja kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, 3\$, 4\$, 6\$, 7\$, 8\$, 9\$
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, \$3, \$4, \$6, \$7, \$8, \$9
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/80 kem2. Lisäksi määräykset 1\$, 2\$
	Lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/80 kem2. Lisäksi määräykset 1\$, 2\$
	Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajojohdyden siihen rajoittuville korttelialueille. Suluisa osoitetaan ne korttelit/tontit ja virkistysalue, joiden autopaikoille alue on varattu.
	Puisto
	Lähevirkistysalue
	Yleinen pysäköintialue. Alueelle saa järjestää pysäköinnin korttelialueeseen rajautuvia tontteja varten.

1§	Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen		Katu.
2§	Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä liikenne-, huolto- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huoltelussa kunnossa.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
3§	Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
4§	Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia, pihavarastoja ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi lasikatteista tilaa enintään 15 % kerrosalasta. Kerrosalan lisäksi rakennettavat autosuojat ja pihavarastot tulee rakentaa asuinrakennuksesta erilleen. Lasikatteinen tila saa olla asuinrakennuksen yhteydessä.		Rakennusala.
5§	Alle 4 m etäisyydelle katualueen rajasta rakennettavien asuinrakennusten 1. kerroksen lattiapinnan tulee olla vähintään 700 mm ja enintään 1000 mm kadun pintaa korkeammalla.		Talousrakennusten rakennusala.
6§	Korttelialueella kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 8 kem2/asunto asuntokohtaisten varastotilojen rakentamiseen		Auton säilytyspaikkojen rakennusala, jolle rakennettavien katosten seinäpinta-alasta tulee olla vähintään 30 % avointa. Vähintään 50 % autojen säilytyspaikoista tulee olla katettuja. Autojen säilytyspaikan rakennusosalalle saa rakentaa asuntoja palvelevia katoksia ja varastoja.
7§	Väestönsuoja-, kiinteistö-, tekniset jätehuolto ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle merkityn kerrosalan lisäksi.		Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.
8§	Autopaikkoja on varattava seuraavasti: A- ja AP -alueet 1 ap / 75 k-m2 tai vähintään 2 ap / asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5 tai vähintään 1.5 ap / asunto, jos asuntoja on enemmän kuin 5 AK-alueet 1 ap / 75 k-m2 tai vähintään 1.2 ap / asunto		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.
9§	Autotallit ja -katokset tulee muotokieleiltään, materiaaleiltaan sekä väriykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin. Kattamattomat autojen säilytyspaikat tulee rajata piha-alueista istutuksin tai rakentein.		Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni.
10§	Vähintään 50 % asuinrakennusten kerrosalasta tulee toteuttaa kaksikerroksisissa rakennuksissa.		Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
			Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB A. Rakennusalan sivun niille osille, joille ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakentaa vähintään 2 m ja enintään 2,5 m korkea rakenteellinen umpiaita suojaamaan piha-alueita liikennemelulta.

Merkintä osoittaa rakennusalan rajan, jota kuutta metriä lähemmäs rakennettaessa ei rajalle saa suunnata asuinhuoneiden pääikkunoita.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



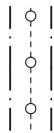
Ohjeellinen istutettava puurivi.



Säilytettävä puurivi.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen jalankulkuyhteys.



Kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.





MÄNTSÄLÄ

**LINJAPUISTO**  
Asemakaavan muutos (#3344)  
Havainnekuva 1:1000  
KKL 11.12.2013



# LINJAPUISTO I

Liite 7

Rakentamishjeet

Korttelit 7025–7031

Näissä rakentamisohjeissa annetaan yleisiä ohjeita, jotta Linjapuiston kaava-alue toteutuisi mahdollisimman yhtenäisenä.

Yleiset periaatteet		Rakentamisohjeet
Kattomuoto		Sallittu kattomuoto on harjakatto, lukuun ottamatta AK, YL-9 ja PL-1 -kortteleita.
Kattokulma		Harjakatto 1:4 – 1:2 (AP-kortteleissa).
Julkisivu	Päämateriaali	Julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää lauta- tai tiiliverhousta tai rappausta. Laudoituksen tulee olla yhdensuuntainen sokkelista räystäääseen.
	Pääväri	Julkisivuissa tulee käyttää yhtä päävärisävyä. Päävärisävyä tulee olla pääosa yhtenäisestä julkisivupinnasta – muita tehostevärejä saa käyttää vähäisesti. Julkisivussa sallittuja värisävyjä ovat julkisivujen väritaulukossa esitetyt Tikkurilan Vinha -värikartan sävyt tai niitä vastaavat muut värit. Värimallit on esitetty kohdassa ”Julkisivut”.
Vesikate	Materiaali	Linjatien varteen sijoittuvilla rakennuksilla kattoväri tulee olla musta ja julkisivuväri jokin mustan vesikatteen kanssa sallituista.
	Väri	Pelti-, tiili- tai huopakate. Myös viherkatot sallitaan.
		Vesikatteen sallittuja värejä ovat musta ja punainen, talon julkisivuväristä riippuen.

- 1§ Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa korttelialueen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen
- 2§ Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä liikenne-, huolto- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.
- 3§ Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke
- 4§ Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia, pihavarastoja ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi lasikatteista tilaa enintään 15 % kerrosalasta. Kerrosalan lisäksi rakennettavat autosuojat ja pihavarastot tulee rakentaa asuinrakennuksesta erilleen. Lasikatteinen tila saa olla asuinrakennuksen yhteydessä.
- 5§ Alle 4 m etäisyydelle katualueen rajasta rakennettavien asuinrakennusten 1. kerroksen lattiapinnan tulee olla vähintään 700 mm ja enintään 1000 mm kadun pintaa korkeammalla.
- 6§ Korttelialueella kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 8 kem2/asunto asuntokohtaisten varastotilojen rakentamiseen
- 7§ Väestönsuoja-, kiinteistö-, tekniset jätehuolto ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa korttelialueelle merkityn kerrosalan lisäksi.
- 8§ Autopaikkoja on varattava seuraavasti:  
A- ja AP -alueet  
1 ap / 75 k-m2  
tai vähintään 2 ap / asunto, jos asuntoja on vähemmän kuin 5  
tai vähintään 1.5 ap / asunto, jos asuntoja on enemmän kuin 5  
AK-alueet  
1 ap / 75 k-m2 tai vähintään 1.2 ap / asunto
- 9§ Autotallit ja -katokset tulee muotokielellään, materiaaleiltaan sekä värykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin. Kattamattomat autojen säilytyspaikat tulee rajata piha-alueista istutuksiin tai rakentein.
- 10§ Vähintään 50 % asuinrakennusten kerrosalasta tulee toteuttaa kaksikerroksisissa rakennuksissa.

A-13

Asuinrakennusten korttelialue.  
Alueelle saa rakentaa kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja.  
Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, 3\$, 4\$, 5\$, 6\$, 7\$, 8\$, 9\$, 10\$

AP-25

Asuinpienalojen korttelialue.  
Alueelle saa rakentaa erillis- ja kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.  
Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, 3\$, 4\$, 5\$, 6\$, 7\$, 8\$, 9\$, 10\$

AP-26

Asuinpienalojen korttelialue.  
Alueelle saa rakentaa erillis- ja kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.  
Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, 3\$, 4\$, 5\$, 6\$, 7\$, 8\$, 9\$, 10\$

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.  
Lisäksi määräykset 1\$, 2\$, 3\$, 4\$, 5\$, 6\$, 7\$, 8\$, 9\$, 10\$

YL-9

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/80 kem2.  
Lisäksi määräykset 1\$, 2\$

PL-1

Lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1/80 kem2.  
Lisäksi määräykset 1\$, 2\$

LPA-13  
(7027/2,3)

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuville korttelialueille. Suluissa osoitetaan ne korttelit/tonit ja virkistysalue, joiden autopaikoille alue on varattu.

VP

Pulsto

VL

Länsivirkistysalue

LP-4

Yleinen pysäköintialue.  
Alueelle saa järjestää pysäköinnin korttelialueeseen rajautuvia tontteja varten.

Määräyksillä veloitetaan rakentamaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Piha-alueet veloitetaan istuttamaan tai muutoin pitämään huoliteltuina. Jokaisella asunnolla tulee olla oma piha tai parveke sekä vähintään 8 k-m<sup>2</sup> varastotilaa.

Lasikatteista tilaa saa rakentaa enintään 10 % kerrosalasta kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tällä pyritään suosimaan lasitettuja tiloja ja kannustaen suojaamaan rakenteet erityisesti parvekkeilla yms. tiloissa sateelta. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa myös väestönsuoja-, kiinteistö-, tekniset jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat. Tonttien rakennusoikeudet eivät edellytä väestönsuojien rakentamista.

Korttelissa 7025 on liikennemelu otettu huomioon määrämällä riittävät melusuojaukset sekä piha-alueille että asuinrakennusten rakenteisiin.

Autopaikkojen määrät ovat Tuusulan autopaikkainormien mukaiset. Vähintään puolet autopaikoista tulee kattaa. Tällä pyritään vastaamaan ihmisten tarpeeseen, aikaansaamaan loppuun asti suunniteltua ympäristöä ja ehkäisemään sitä, että jälkeempään jouduttaisiin rakentamaan autosuojia.

Vähintään puolet korttelin 7026 ja 7028 asuinrakennusten kerrosneliöistä on käytettävä kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa. Kortteliin on merkitty rakennusaloja, joilla on ehdottomasti rakennettava kahteen kerrokseen ja joilla harjasuunta on määrätty. Yhdessä nämä määräykset aikaansaavat sen, että Linjatien varteen rakennetaan kahteen kerrokseen, aikaansaaden selvän rakennusten nauhan tien varteen tonttien pohjoisilaidalle.

## Rakennusten muoto:

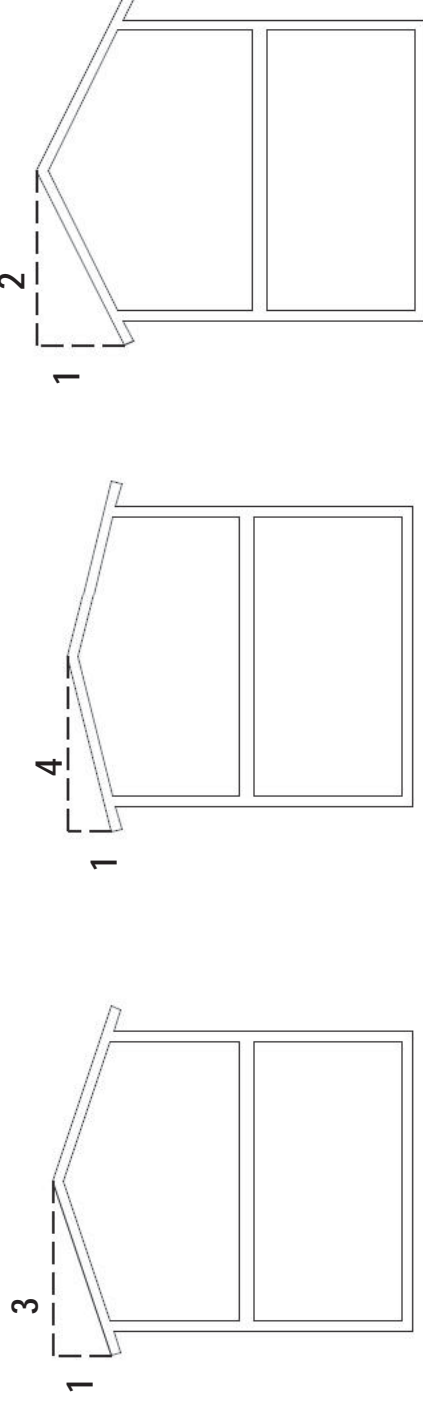
Kaavassa rakennusten muotoa määrittellee ainoastaan harjasuunta sekä kerroslukku. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, alleviivaus pakottaa siihen. Kerroskorkeus on rakennusmääräysten mukaisesti 3 metriä. Rakennusten kerroskorkeuksiksi on kaavassa osoitettu II, III sekä rinteisemmässä maastossa ½ k II. Olemassa oleva kerrostalo on osoitettu III nykyisen tilanteen mukaisesti.

Merkintä k osoittaa kellarikerroksen suurimman sallitun rakennusoikeuden varsinaiseen asuinkerroksen rakennusoikeuteen verrattuna. Merkintä ½ k osoittaa, että rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet kellarikerroksessa kerrosalaan laskettavana tilana.

## Kattomuoto:

AP-korttelialueilla rakennuksissa tulee olla harjakatto. Alueella on sallittu ainoastaan yksi kattomuoto yhtenäisyyden saavuttamiseksi rakentamishojjeiden ollessa muutoin vapaamuotoisemmat. Kaavassa on lisäksi määritelty rakennusten harjasuunta. Rakennusten kattokulmaksi on määritelty 1:4 – 1:2, mikä tarkoittaa 14 – 27 asteen kaltevuutta.

Muilla kuin AP-alueilla kattomuoto on vapaa, mutta kattomuotojen on sopeuduttava ympäröivään rakennuskantaan.



## Julkisivut:

Rakennusten pääasiallisina materiaaleina tulee käyttää joko lauta- tai tiiliverhousta tai rappausta. Lautaverhouksen kohdalla on laudoituksen oltava yhdensuuntainen sokkelista räystääseen. Yksityiskohtien osalta voidaan julkisivumateriaalissa tehdä pieniä poikkeamia.

Vesikatteen tulee olla materiaaliltaan joko pelti-, tiili- tai huopakate. Kattoväri tulee olla musta tai punainen. Myös viherkatto on sallittu. Kattomateriaalin profilointi on vapaaehtoinen.

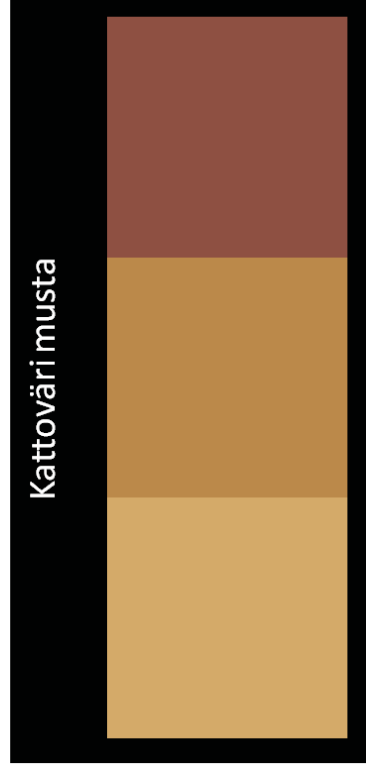
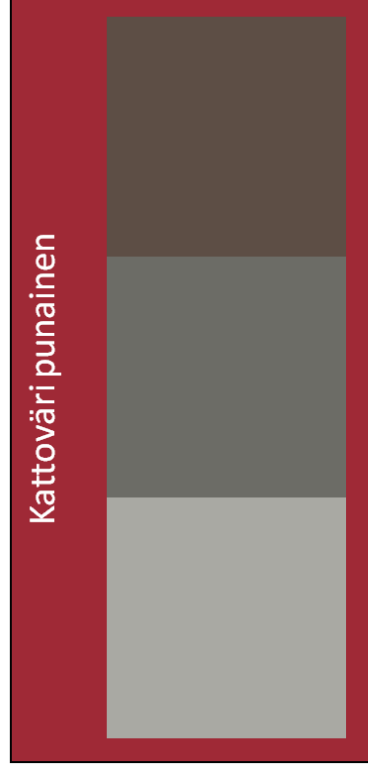
Julkisivuissa sallitut värit on esitetty ”Julkisivujen värimallit” -taulukossa. Julkisivun materiaalista riippuen tulee värikartan sävyjä sovittaa materiaalin mukaisesti, sävyjen on kuitenkin vastattava taulukossa esitettyjä sävyjä.

Julkisivun värityksen osalta on noudatettava yhtä päävärisävyä. Päävärin lisäksi on mahdollista käyttää tehostevärejä mm. nurkkalaudoituksissa, sokkelissa, räystäissä, ikkunanpuitteissa tai sisennyksissä. Tehostevärit on sovitettava julkisivun pääväriin.

## Julkisivujen värimallit – Tikkurilan Vinha –värikartta

Tikkurilan Vinha-värit (tai muut vastaavat värit)

- Sariola 2688
- Ukko 2690
- Sampo 2665
- Mielikki 2672
- Arhippa 2674
- Ilmarinen 2668



## Autokatokset ja talousrakennukset

Autosuojien ja muiden talousrakennusten tulee olla materiaaleiltaan yhtenäiset asuinrakennusten kanssa. Sallittuja kattomuotoja ovat harjakatto ja yksi- tai kaksisuuntainen pulpettikatto. Autosuojia ja/tai talousrakennuksia voi hyödyntää tontin rajaamisessa. Autokatoksissa ja talousrakennuksissa saa käyttää samoja julkisivuvärejä kuin päärakennuksissa. Lisäksi voidaan käyttää harkinnan mukaan päärakennuksen väriin yhteensopivia muita värejä. Kattoväriin on oltava sama kuin päärakennuksessa.

## Pihajärjestelyt

Tonttien rajaamisessa tulee ensisijaisesti käyttää pensasistutuksia. Myös 60 - 120 cm korkean puurakenteisen aidan rakentaminen on sallittua, mutta tontin yhtämittaista aitaamista rakenteellisella puuaidalla tulee välttää. Yli 150 cm korkeaan pensasaitaan suositellaan tehtävän madalluksia tai aukotuksia. Puuaitaan suositellaan yhdistettävän kasvillisuutta. Istutettavalla alueen osalla on puuaidan yhteyteen istutettava kasvillisuutta, kuten perennoja, pensaita, puita tai köynnöksiä. Puurakenteisen aidan tulee olla väriltään Tikkurilan puutalot -värikartan tummanruskea sävy 548X tai valkea sävy 579X. Muiden valmistajien vastaavan sävyjen käyttö on sallittu. Aita tulee sijoittaa kokonaan tontin puolelle, kuitenkin niin, ettei samalle rajalle rinnakkaista aittaa. Aita voidaan sijoittaa tonttien rajalle tontinomistajien niin sopiessa. Sijoitettaessa aita tonttien rajalle, on aidan materiaalista, mallista ja väriyksestä sovittava tontinomistajien kesken.

Liikenneturvallisuuden vuoksi auto tulee voida kääntää tontilla, joten autotallin sijoittamiseen ja pihan toimintojen järjestelyihin tulee kiinnittää huomiota. Autopaikkaa on suositeltavaa rajata pihan muista toiminnoista esimerkiksi kasvillisuudella.

Pensasaita voi olla leikattu tai vapaasti kasvava aidanne. Suositellut pensaat ovat paju- ja idänvirpiangervo vapaasti kasvaviin aidanteisiin ja aronia, orapinhilaja ja syreenit leikattaviin pensasaitoihin. Suositeltuja puulajeja alueella ovat pihlajat, hedelmäpuut sekä erilaiset pienet koristepuut pieniin pihoihin. Tontin istutettavaksi osoitetulle alueella tulee säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta tai istuttaa uutta. Pelkän nurmikon lisäksi tai sen sijaan on istutettavalle alueelle istutttava perennoita, pensaita ja puita. Tonteilla on suositeltavaa säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta, erityisesti puustoa.

Jäteastioiden on sijaittava jätesuojassa siten, etteivät ne näy katukuvassa.

## Pysäköintialueet

Avopysäköintialueet tulee jakaa kiveyksin tai istutuksin enintään neljän autopaikan osiin. Pysäköintialueiden reunoille suositellaan jätettäväksi pinnoittamattomat alueet sadevesien imeytystä varten.

**LINJAPUISTON ASEMAKAAVAMUUTOKSEN EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNTOJEN (10 kpl) JA MUISTUTUSTEN (1 kpl) LYHENNELMÄT VASTINEINEEN**

Nähtävilläolo vuorovaikutusta varten MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30.10.2008–1.12.2008

**LAUSUNNOT**

---

Koulutus- ja kirjastolautakunta

Kaava-alueelle tulevat oppilaat tullaan sijoittamaan Ruukin kouluun sekä Kellokosken yläasteelle. Kaava-alueen vaikutuspiirissä olevissa kouluissa tulevat koulupaikat riittämään alueen rakentamisen mukanaan tuomalle oppilasmäärälle. Liikunta- ruokailu- ja teknisyöntilojen riittävyttä on tarkasteltava Ruukin koulun osalta.

Kaava-alueen liikennesuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kevyenliikenteen väylien rakentamiseen ja turvallisiin kouluteihin.

Muilta osin koulutus- ja kirjastolautakunnalla ei ole huomautettavaa Linjapuiston asemakaavan muutosehdotukseen.

*Vastine: Asemakaavaehdotus mahdollistaa kevyenliikenteenyhteyksien kehittämisen.*

---

Fortum Sähkönsiirto Oy

Jakeluverkosto ja muuntamot

Kaavaehdotukseen on merkitty muuntamovaraus luonnoksesta antamamme lausunnon mukaisesti.

Olemme tarkentaneet suunnitelmiamme alueen verkoston laajemman näkökulman kehittämistarpeiden osalta. Tämän johdosta esitämme kaavaan lisättäväksi myös toinen kaavamerkintä uudelle puistomuuntamolle VP-alueelle korttelien 7029 ja 7030 väliselle alueelle oheisen liitekartan mukaisesti. Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä rakennettujen 20 kV keskijänniteilmajohtojen maakaapelointien osalta muutostoimenpiteet toteutetaan vaiheittain. Yksityiskohdat tarkentuvat normaalien yhteistyöhankkeiden mukaisesti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksen suhteen.

Lausuntomme on voimassa kaksi vuotta.

Toivomme saavamme tiedon kun kaava on saanut lainvoiman.

*Vastine: Puistomuuntamo lisätään kaavakarttaan. Fortumiin on oltu yhteydessä vuonna 2013 ja saatu heilittä tietoa, että lausunto on edelleen ajantasainen.*

---

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Aiempaan lausuntoomme ei ole lisättävää.

Kuten viitekohdan lausunnossamme totesimme, syöttöjohto Mäntsälän rajalle kulkee vinottain korttelien 7030 ja 7031 sekä puiston kautta. Kun johto uusitaan, tultaneen se tekemään ainakin Linjatien puolella Mäntyrinteentietä pitkin. Johdon uusimisen suunnittelu ja aikataulutusta tulee neuvotella ja ottaa huomioon kaavan toteutusaikataulun kanssa.



Muutoin TSV:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

---

#### Tuusula-Seura

Kellokoskella sijaitseva Linjapuiston alue sijoittuu Linjatien ja Mäntyrinteentien kulmaan. Se on suurehko alue, jolle on suunniteltu 270 hengen lisäasutusta. Alue soveltuu Tuusula-Seuran mielestä hyvin suunniteltuun tarkoitukseen, eikä seuralla ole huomauttamista siihen. Erityisen kiitoksen ansaitsevat kuvat, jotka ovat selkeitä ja mm. tienimillä varustettuja.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

---

#### Uudenmaan ympäristökeskus

Ympäristökeskus on antanut lausuntonsa alueen kaavaluonnoksesta 4.1.2005. Siinä yhteydessä huomautettiin mm. tavasta osoittaa päiväkodin rakentamismahdollisuus kortteliin 7027 pelkällä kaavamääräyksellä. Kaavaehdotuksessa maankäyttöratkaisua on tarkistettu siten, että päiväkodille on varattu oma kortteli (YL-9) Linjapuiston pohjoisreunalle.

Koska alue rajautuu Mäntsälän kunnan rajaan, on syytä varmistaa suunnitellun maankäytön sopeutuminen naapurikunnan alueiden tulevaan maankäyttöön.

Ympäristökeskuksella ei ole muutoin huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

*Vastine: Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto myös Mäntsälän kunnalta. Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä. Mäntsälän maankäytön periaatteet on ratkaisu Hyökännummen osayleiskaavassa ja tämän sisältö on otettu huomioon asemakaavan muutosta suunniteltaessa.*

---

#### Kellokosken kehittämistoimikunta

Koska alueen tontit todennäköisesti toteutetaan melko verkkaisesti, kunnan ja muiden alueen maanomistajien kesken tulee sopia alueen rakentamisen vaiheistamisesta siten, että kortteli rakennetaan järjestelmällisesti. Vuosittain toteutettavien tonttien tulee sijoittua jo toteutettujen viereen.

*Vastine: Rakentamisen vaiheistus suunnitellaan tonttien luovutusvaiheessa.*

---

#### Tiehallinto

Asemakaavaehdotuksessa on muutettu aikaisempaa asemakaavaluonnosta katuyhteyksien, sijaintien sekä leveyksien suhteen. Vanhan valtatie (mt 1456) varren kiinteistöille on lisätty meluntorjuntaa koskevia asemakaava-merkintöjä ja –määräyksiä.

Linjatien liittymä- ja kevytliikennejärjestelyjen toteuttamismahdollisuuksien varmistamiseksi tulee Tuusulan kunnan tehdä kadunpitopäätös Linjatien muuttamiseksi kaduksi asemakaava-alueella. Kadunpitopäätöksen antamisen jälkeen Tuusulan kunta voi haluamallaan tavalla itse päättää kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta, suunnitelmien hyväksymisestä, tarpeellisten kevyen liikenteen väylien rakentamisesta sekä katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteensovittamisesta ja sijoittamisesta.

Kadunpitopäätöksen tekemisen jälkeen Tuusulan kunnan tulee maanmittaustoimituksella rekisteröidä kaduksi muuttunut maantien alue omistukseensa. Uudenmaan tiepiiri myös ilmoittaa kadunpitopäätöksestä maanmittaus-toimistolle.

Alarinteenpolun liittymän maantiellä 1456 suunnittelu tulee tapahtua Tiehallinnon suunnitteluohjeiden mukaisesti. Liittymän rakentamiseksi tulee Tuusulan kunnan pyytää ohjeet Uudenmaan tiepiiriltä.

Uudenmaan tiepiirillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kun asemakaava on hyväksytty Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, Uudenmaan tiepiiri pyytää hyväksymis-päätöksen tiedokseen.

*Vastine: Linjatien osuus, joka sijaitsee Hyrylä-Mäntsäläntien (MT 145) risteyksestä luoteeseen on muodostettu maantievalueksi yleisen tien tietoimituksessa (Niittykulman paikallistien 11617 parantaminen), rekisteröity 5.12.1995. Tiealue ulottuu pituussuunnassa kahden kunnan alueelle. Tuusulan puolella maantien lunastusyksikkö on rekisteröity tunnuksella 858-895-2-28 ja Mäntsälän puolella tunnuksella 505-895-2-39. Kaavassa maantievalueen muuttaminen katualueeksi ei ole tavoiteltava tila. Linjatien ko. osa rakenteineen muodostuisi rinnakkaisesta katualueesta ja Mäntsälän puoleisesta maantievalueesta. Mahdollisesta kadunpitopäätöksestä huolimatta Tuusulan kunta ei näin ollen voisi tulevaisuudessakaan itse päättää kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta, suunnitelmien hyväksymisestä, tarpeellisten kevyen liikenteen väylien rakentamisesta sekä katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteensovittamisesta ja sijoittamisesta. Linjatien palvelee asujaimistoa molemmin puolin rajaa ja yhteyttä Kellokoskentielle (MT 1453). Kaavaehdotuksessa ei ole Linjatien osuutta muutettu katualueeksi, jolloin kadunpitopäätöksiä ei tule tehdä.*

---

#### Maankäyttö- ja karttapalvelut

Mäntyrinteen katualue korjattava voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Kortteli 7027; tonteille 3 ja 10 osoitettava ajoyhteys tontin 5 kautta ja tontin 4 pysäköinti merkittävä samaan kuin tonttien 2 ja 3.

Selostuksen s. 17; Pohjakartta on hyväksytty 1981 (ei 1991).

Korttelin 7028 alareunassa on ylimääräinen LPA-13-merkintä.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako (ei tonttijaon muutos).

*Vastine: Mainitut seikat on tarkistettu ja korjattu.*

---

#### Nuorisolautakunta

Nuorisolautakunta kiinnittää erityistä huomiota uusien asuinalueiden virkistysalueiden monikäyttöisyyteen sekä lasten ja nuorten liikenneturvallisuuteen. Myös tämän kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen kohdalla on huomioitava, että lapsille ja nuorille on asuinalueelle riittävästi virikkeellisiä vapaa-ajanvietto- ja kokoontumis-alueita ja että lähiliikuntamahdollisuudet ovat hyvät. Liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä myös erityistä huomiota.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

---

#### Tekninen lautakunta

Linjapuiston alueella on tehty jonkin verran maaperätutkimuksia vuosina 1988 ja 2004, mutta varsinaista rakennettavuusselvitystä ei ole tehty. Maaperätutkimukset sijoittuvat pääosin rinteiden alaosiin ja jo rakennetun kerrostalon piha-alueille. Maaperätutkimuksia on tehty myös Linjatien tuntumassa.

Ennen Linjapuiston alueen rakentamista tulee teettää rakennettavuusselvitys, josta ilmenee rakennusten ja kunnallistekniikan perustamistavat sekä ohjeet kunnallistekniisten kaivantojen rakentamiselle.

Linjapuiston kaavaehdotuksessa on esitetty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue sekä lähipalvelurakennusten korttelialue rakennettavaksi Mäntyrinteentien asemakaavan mukaisen katualueen varteen Linjatien liittymän luoteiskulmaan. Lähipalvelurakennusten toteuttaminen edellyttää myös Mäntyrinteentien rakentamista asemakaavan mukaiselle katualueelle.

Linjapuiston kaava-alueen läpi on vuonna 1990 rakennettu jätevesiviemäri ja vesijohto. Alarinteentien ja Alarinteentienpolun kaavan mukainen katualue on merkitty nykyisen vesihuoltolinjan päälle. Vesihuoltolinja on rakennettu nykyiseen maanpintaan nähden varsin ylös, joten katujen rakentaminen vesihuoltolinjan päälle saattaa aiheuttaa putkien painumista. Katualueen sijaintia tulisi muuttaa siten, että nykyinen johtolinja on katualueen reunassa. On myös mahdollista rakentaa uusi nykyisen vesihuoltolinjan korvaava linja kadunrakennustöiden yhteydessä.

Kortteleiden 7025, 7026, 7028, 7030 ja 7031 rakennukset tulee todennäköisesti varustaa kiinteistökohtaisilla jätevesipumppaamoilla, koska niitä ei saada liitettyä nykyiseen jätevesiviemäriin vietolla. Korttelin 7027 rakennusten liittäminen nykyiseen jätevesiviemäriin viettokaltevuudella on sen sijaan mahdollista.

Korttelin 7025 tontille 2 tulee merkitä johtorasite, jotta tontti 1 saadaan liitettyä Alarinteentien vesihuoltolinjaan. Korttelin 7028 ajorasitteen kohdalle tulee merkitä johtorasite, jotta tontti 4 saadaan liitettyä Alarinteentien vesihuoltolinjaan. Korttelin 7027 tontille 1 sekä tonttien 2 ja 4 rajalle ja tontille 8 sekä tonttien 7 ja 9 rajalle tulee merkitä johtorasite, jotta tontit 3 ja 10 saadaan liitettyä Alarinteentien vesihuoltolinjaan.

Linjapuiston alueella tai sen läheisyydessä ei ole nykyisin hulevesiviemäriä, johon uuden kaava-alueen rakennusten salaojavedet sekä tonttien ja katujen hulevedet voitaisiin johtaa. Hulevesiviemäriin rakentaminen kaava-alueella varten edellyttää n. 500 m:n mittaisen purkuputken rakentamista Linjatien varteen Raiviotien suuntaan kunnan maalle. Korttelin 7028 tonttien 1, 2 ja 4 sekä korttelin 7031 tontin 1 Linjatietä vasten olevalle istutettavalle tontinosalle tulee merkitä 6 m:n levyinen johtorasite hulevesiviemäriin sijoittamista varten ja edellä mainittujen istutettavien tontinosien leveys tulee muuttaa 6 m:n.

Tuusulan kunnan vesihuoltolaitoksen nykyinen jätevesiviemäri (JV 300 B) on korttelin 7028 tontin 4 alueella. Vesihuoltolaitoksen tulee selvittää, onko kyseinen jätevesiviemäri nykyisin tarpeellinen ja missä kunnossa se on. Jos putki osoittautuu tarpeelliseksi, sille tulee rakentaa korvaava yhteys VP -alueelle. Lisäksi asemakaavaan tulee merkitä johtorasite ko. kohtaan. Jos kyseinen jätevesiviemäri on toiminnassa ja sen kunto ja korkeudet sallivat, niin kortteleiden 7025, 7026, 7028, 7030 ja 7031 jätevedet voitaneen johtaa siihen. Tässä tapauksessa edellä mainittujen johtorasitteiden sijainnit tulee tarkastaa.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän nykyinen vesijohto (VJ 150 VRA) on YL-9, LP-4 ja PL-1 tonttien alueella. Vesijohto alittaa Linjatien Mäntyrinteentien asemakaavan mukaisella liittymäalueella. Vesijohdon alituskohda Linjatien ali tulee säilyttää nykyisellään ja vesijohdolle tulee rakentaa korvaava yhteys (pituus n. 190 m). Vesijohdolle tulee merkitä johtorasite YL-9 tontin lounaisreunaan VP -alueelle sekä YL-9-, LP-4 ja PL-1 tonttien pohjoisreunaan Mäntyrinteentien katualuetta vasten.

Puistoraitit ovat tärkeä kevyen liikenteen yhteys välillä Vanhan valtatie - Mäntyrinteentie, joten ne tulee merkitä asemakaavan kaavakarttaan merkinnällä sijainti ohjeellinen, reitti sitova.

Kunnallistekniikan arvioidut rakentamiskustannukset ovat n. 650 000, josta hulevesiviemäriin purkuputken rakentamiskustannukset ovat n. 240 000. Kustannusarviota laadittaessa on oletettu, että nykyistä kaava-alueella olevaa vesihuoltolinjaa voidaan hyödyntää koko kaava-alueella ja hulevesiviemäriin purkuputki Raiviotien suuntaan rakennetaan. Kustannusarvio sisältää myös puistoraittien, kentän ja leikkialueen rakentamisen sekä TSV:n vesijohdon siirron. Kustannusarvio ei sisällä Tuusulan kunnan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin siirtoa.

*Vastine:*            *Teknisen toimen kanssa on käyty keskusteluja ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, koska edellisestä lausunnosta oli ehtinyt kulua vuosia. Tietoja päivitettiin ja lausunnon eri kohtia käytiin yhdessä läpi ennen vastineiden kirjoittamista.*

*Rakennettavuusselvitys voidaan tehdä ennen rakennustöiden aloittamista.*

*Mäntyrinteentie tullaan asemakaavan mukaisesti rakentamaan Linjatielle asti.*

*Katuja ei siirretä, nykyinen vesijohto jää paikoilleen ja rakennettu jätevesiviemäri poistetaan käytöstä välillä Alarinteenpolku-Alarinteentie kääntöpaikka. Käytöstä poistettu linja korvataan uudella viettoviemärillä, jonka jätevedet pumpataan Alarinteentien kääntöpaikan viereen sijoittuvan jätevesipumppaamon kautta nykyiseen jätevesiviemäriin. Uuden syvemmälle sijoittuvan viettoviemärin myötä saadaan liitettyä myös kortteleiden 7028, 7026, 7025 kiinteistöt viemäriin.*

*Korttelin 7025 tontille 2 ei osoiteta rasiitetta, vaan liittymisen järjestään Alarinteenkujan katualueen kautta. Kortteliin 7028 merkitään johtorasite samaan kohtaan kuin ajorasite. Kortteliin 7027 tontille 5 osoitetaan ajo- ja johtorasite tonteille 10 ja 3.*

*Korttelin 7025 tontille 2 ei osoiteta rasiitetta, vaan liittymisen pystytään järjestämään katualueen kautta. Kortteliin 7028 merkitään johtorasite samaan kohtaan kuin ajorasite. Kortteliin 7027 LPA-13 alueiden läpi, tonttien 9 ja 7 sekä tonttien 2 ja 4 väliin osoitetaan johtorasitteet samaan kohtaan kuin jk-merkintä.*

*Lausunnon antamisen jälkeen tilanne on elänyt, ja hulevesiviemäri on suunniteltu toiseen paikkaan, Linjapuisto II asemakaava-alueen läpi. Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä.*

*Kunnan omistamalle puistoalueelle ei ole tarpeen osoittaa rasiitetta.*

*TSV:n vesijohto on lausunnon antamisen jälkeen suunniteltu ja rakennettu katu- ja puistoalueille, joten lausunto ei tältä osin aiheuta toimenpiteitä.*

*Puistoraitit Linjapuistoon voidaan esittää puistosuunnitelmassa.*

*Kustannusarviota tarkistettiin 2013, kun kunnallistekniikan suunnittelu oli edennyt. Vuoden 2013 alustava kustannusarvio on n. 850 000 €, joka sisältää kunnallistekniikan sekä puistoalueet.*

---

## MUISTUTUS

---

As Oy Linjatienkulma 1  
Linja-Perhelä RN:o 21:165

Suunnitelmissa olevan n. 100 asunnon alueen rakentamisen ja sen aiheuttamien muutoksien johdosta asunto-osakeyhtiömme haluaa tuoda esiin ja käsiteltäväksi seuraavaa:

Linjatien pohjaa ei liene suunniteltu raskaan – tai runsaan liikenteen käyttöön. Jo nyt raskaat ajoneuvot aiheuttavat kiinteistössämme melu- ja värinähaittaa.

Vanhan Valtatien puolelle rakennettaville 2-kerrostaloille on suunniteltu meluaita. Miten meluhaitta Vanhan Valtatien – Ohkolantien – Linjatien kasvavan liikenteen suhteen on aiottu minimoida ja ehkäistä kiinteistömme osalta -> vastaus halutaan -> huomioitava ennen rakennusaikaa.

Kyseinen risteys on jo nyt vilkkaasti liikennöity. Onko suunnitteilla liikenneympyrä – tai valot varmistamaan turvallisen kulkemisen Hyökännummen lapsille ja muille asukkaille? Entä kävelytie Linjatiellä Haarajoelle päin -> vastaus halutaan.

*Vastine: Linjatie on tällä hetkellä ELY:n maantie, jolla ei ole mitään rajoitteita liikenteen suhteen – toisin sanoen tien pitää kestää raskastakin liikennettä.*

*Kiinteistölle rakennettu meluaita on todennäköisesti suunniteltu yksityisen toimesta, tämä kiinteistön omistaja voinee tehdä vastaavan aidan itselleen omana työnä. Asemakaavalla voidaan huomioida meluhaitta ja osoittaa tarpeelliset rakenteet tai vaatimuksen melusuojaukseen vain asemakaavaan kuuluville alueille.*

*Risteykseen ei ole suunniteltu kiertoliittymää liian vähäisestä tilasta johtuen. Liittymä voidaan tästä huolimatta toteuttaa riittävän turvallisena. Valtuustoaloitteessa 30.10.2013 on linjattu, että kevyenliikenteenväylää tullaan rakentamaan välillä Vanha Valtatie- Nystenintie.*

---

## **LINJAPUISTON ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOSVAIHEEN LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT VASTINEINEEN**

Julkinen nähtävilläolo MRA 30§:n mukaisesti oli 5.11. - 7.12.2004.

### **LAUSUNNOT**

---

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos  
7.12.2004

Pelastustoiminnalle olisi eduksi, että kevyen liikenteen väylä Laaksotien ja Mäntyrinteentien välillä olisi mitoitukseltaan sellainen, että se sallisi läpiajon tavanomaiselle pelastuskalustolle.

*Vastine: Asemakaavaehdotus mahdollistaa riittävän leveiden puistoon rakennettavien kevyen liikenteen väylien rakentamisen. Väylät suunnitellaan tarkemmin puistosuunnitelman yhteydessä.*

---

Koulutus- ja kirjastolautakunta  
25.11.2004

Lähimmät koulut ovat Ruukin koulu sekä Kelokosken yläaste ja lukio, jotka sijaitsevat Koulutien mutkassa, n. 1,5 km:n päässä (kevyenliikenteen reittiä). Ruukin koulun laajennuksen ja saneerauksen jälkeen koulussa on 480 oppilaspaiikkaa. Näin ollen alueen oppilaat mahtuvat Ruukin kouluun.

Koulutus- ja kirjastolautakunta toivoo, että kouluteiden turvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota välillä Linjapuisto - Ruukin koulu.

*Vastine: Lähialueiden kaavamuutoksia laadittaessa asiaan kiinnitetään huomiota. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään päätöksiä vain kyseisen muutosalueen maankäytöstä. Voimassa olevan asemakaavan sallimissa rajoissa voidaan toki tehdä tiesuunnitelmia ja toteuttaa niitä jo ennen asemakaavojen tarkistamista.*

---

Tiehallinto  
7.12.2004

Asemakaava-alue rajoittuu Linjatien tiealueeseen sekä Ohkolantien liikennealueeseen asemakaavamerkinnällä LT. Molemmat tiet ovat suunnittelualueella yhdysteitä, jotka tulevat asemakaavoituksen edetessä muuttumaan kaduiksi.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevien kiinteistöjen kulkuyhteydet vaativat voimassa olevan asemakaavan mukaisen Mäntyrinteentien liittymän rakentamisen Linjatielle. Jatkosuunnittelussa tulee vielä varmistaa kyseisten kiinteistöjen kevytliikenneyhteyksien toimivuus Laaksotien suuntaan.

Luonnoksessa esitetty kevyen liikenteen väylä Linjatien varressa ei sisälly Uudenmaan tiepiirin toteuttamisohjelmiin.

Linjatien varren maankäyttö tehostuu myös Mäntsälän puolella. Koska Linjatiellä ei ole verkollista asemaa läpikulkuliikenteen tarpeita varten, on nyt osoitettu kevyen liikenteen väylä tarpeeton. Maankäytön vaatimat liiketurvalliset yhteydet voidaan toteuttaa hidaskatutyypisillä järjestelyillä.

Liikennejärjestelyjen toteuttamismahdollisuuksien varmistamiseksi tulee Linjatien tiealue joka tapauksessa ottaa katuna mukaan nyt muutettavaan asemakaavaan. Asemakaavamerkinnöissä kaava-alueen reuna Linjatien varressa on jo merkitty katualueen reunaan osoittavalla merkinnällä.

*Vastine: Linjatie on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan katualueena, jota ei muuteta asemakaavan muutoksella, jolloin sitä ei tarvitse ottaa kaavamuutokseen mukaan.*

---

Uudenmaan ympäristökeskus  
4.1.2005

Ympäristökeskus katsoo, että alue soveltuu hyvin tiivis-matala-tyyppiseen täydentävään rakentamiseen olevan yhdyskuntarakenteen sisällä siten kuin luonnoksessa on esitetty. Kaavatyössä tulee kuitenkin kiinnittää huomiota alueen maisemalliseen sovittamiseen Ohkolan sairaalaympäristön kanssa. Huomioon tulee ottaa myös mahdolliset maankäytön muutoksen Mäntsälän puolella.

Korttelin 7027 tontille 8 on kaavamääräyksellä osoitettu oikeus rakentaa 300 ka-m2:n suuruinen päiväkotia. Selkeämmin asia voidaan osoittaa kaavamerkinnällä (esim. y 300) ja -määräyksellä.

*Vastine: Yleisten- ja palvelurakennusten korttelialueita osoittavat merkinnät on korjattu - palvelurakennuksille on erotettu omat korttelialueet Mäntyrinteentien varresta.*

---

Tuusula-Seura ry  
7.12.2004

Ei huomauttamista kaavaluonnoksen suhteen.

---

Tekninen lautakunta  
23.11.2004

Laaksotien kääntöpaikan mitoitus ja sijoitus on tarkistettava. Katualuetta voidaan tarvittaessa jatkaa VP-alueen puolelle.

Laaksopolun pp/t-kadun katualue tulee leventää 6 metristä vähintään 7 metriin siltä osin kuin väylää käytetään tontille ajoon.

*Vastine: Kääntöpaikka on mitoitettu uudestaan. Laaksopolkua on levennetty 7 metriin.*

Korttelin 7025 tonttien 2 ja 4 rajalle tulee merkitä 6 metriä leveä johtoalue. Lisäksi vastaava johtoalue tulee merkitä korttelin 7027 tonttien 2 ja 3 rajalle.

*Vastine: Kortteli 7025 on suunniteltu uudestaan. Suunnitelmassa on myös vesihuoltoverkoston rakentaminen huomioitu.*

Alueen katujen ja vesihuoltoverkoston rakentamisen alustava kustannusarvio on noin 360 000 euroa. Kustannusarvio sisältää voimassa olevassa asemakaavassa olevan Mäntyrinteentien jatkeen Linjatielle.

---

Sosiaalilautakunta  
30.11.2004

Kellokoskella toimii kolme kunnallista päiväkotia (172 hoitopaikkaa), yksi yksityinen ryhmäperhepäiväkoti (12 hoitopaikkaa) sekä 4 kunnallista ja 6 yksityistä perhepäivähoitajaa. Roinilan alueelle on investointisuunnitelmaan varattu päiväkodin rakentaminen. Tällä hetkellä Kellokoskella on 1-6-vuotiaita lapsia 355 ja ennustemäärä vuodelle 2013 on 408.

Linjapuistoon suunnitellusta päiväkotitontista on matkaa Impilinnan päiväkodille 500 m. Impilinnan päiväkotitoimii sairaanhoitopiirin omistamassa kerrostalossa epätarkoituksenmukaisissa tiloissa vailla asianmukaista leikkipihää. Ko. päiväkotitoimii lähinnä maksettavien vuokratilustensa takia kunnallisten päiväkotien hintavertailussa Väinölän vuorohoitopäiväkodin jälkeen toiseksi kallein kustannuksiltaan.

On tarkoituksenmukaista selvittää, voidaanko Linjapuistoon rakentaa päiväkotitoimintaa varten enemmän kuin 300 k-m<sup>2</sup>. Mikäli pinta-ala pystytään toteuttamaan kaksinkertaisena, voitaisiin alueen päivähoitopalvelut suunnata Linjapuistoon ja jatkossa luopua Impilinnan päiväkodista. Päiväkodin tilasuunnittelussa tulee huomioida vierellä oleva puistoalue, mikä antaa mahdollisuudet toimivalle perhe- ja asukastoiminnalle. Alueen kunnallisten palvelujen ainoana paikkana päiväkotitoiminta voi muodostaa alueen asukkaiden toiminnallisen keskuksen. Uuden päiväkodin suunnittelussa voidaan tarvittaessa tehdä yhteistyötä Mäntsälän kanssa.

Suunnitellun Linjapuiston kaava-alueen sosiaalinen toimivuus ja yleinen viihtyvyys alueella on turvattu yleisillä virkistysalueilla sekä riittävillä yhteis- ja yksityispihoilla. Yhteispihoille rakennettavilla oleskelupaikoilla ja -katoksilla on tärkeä yhteisöllinen merkitys.

Asukkaiden - erityisesti lapsiperheiden - liikenneturvallisuus Vanhan valtatie ja Linjatien risteyksessä tulee taata yhdessä Mäntsälän kunnan kanssa. Linjatien meluvaikutukset on minimoitava asumisviihtyvyyden turvaamiseksi. Linjapuisto muuttuu suunnitelman mukaan rakennetuksi ja hoidetuksi. Puistojen rakentamisessa ja lähimetsän puuston kaatamisessa tulee säilyttää nykyisenlaisen luontotyyppien säilyminen. Linjapuiston suunnittelemissa rakenteistaan hyvin kaupunkimaiseksi ja urbaaniksi ympäristöksi on syytä välttää.

Jatkossa Kellokosken kaavasunnittelussa tulee ottaa huomioon myös muun hoivapalvelun kuin päivähoiton tuottamiseksi tarvittavat tontit.

*Vastine: Hoivapalveluille varattuja alueita on kehitetty. Julkisten lähipalvelujen rakennuksille (esim. päiväkodille) on varattu oma korttelialueensa. Kortteliin 7030 Mäntyrinteentien varteen voidaan rakentaa enintään kaksikerroksinen lähipalvelurakennus, jonka kerrosala on enintään 617 kem<sup>2</sup>. Lisäksi korttelissa 7031 on lähipalvelurakennuksille (esim. hoivakoti) varattu tontti, jolla suurin sallittu kerrosaluku on myös kaksi ja rakennusoikeutta 557 kem<sup>2</sup>. Korttelialueiden väliin on rajattu LP-4 -korttelialue, jolle em. hoivakortteleiden autopaikoitus voidaan järjestää.*

---

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä  
30.11.2004

Kaavan perustiedoissa on puute olemassa olevien vesijohtojen osalta. Tonttien nrot 8 ja 9 halki kulkee vinottain Tuusulan seudun vesilaitoksen nykyisin omistama syöttöjohto Mäntsälän rajalle. Johto on Kellokosken sairaalan vanha johto, joka siirtyi TSV:lle vuoden 2001 alusta. Johto on vanha ja huonokuntoinen ja tulee uusittavaksi joka tapauksessa. Sen siirtotavasta ja paikasta tulee sopia erikseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin nro 9 Linjatien ja Mäntyrinteentien kulmaukseen, jossa vuonna 2000 uusittu Linjatien alitusrakenne tulisi säilyttää ehjänä. Asian tarkistamiseksi ko. tontin rajat tulisi merkitä maastoon.

*Vastine: Asiaa on tutkittu kunnallistekniikan suunnittelijan kanssa ja vesihuoltoverkon yleissuunnitelman mukaisesti asia voidaan ratkaista.*

---

Mäntsälän kunta

25.11.2004

Kellokosken Linjapuiston asemakaavan muutosluonnos ei ole ristiriidassa Mäntsälän kunnan Linjatien pohjoispuolta koskevien maankäyttösuunnitelmien kanssa. Luonnos luo hyvät edellytykset alueen maankäytön tarkoituksenmukaiselle kehittämiselle.

---

Elisa Oyj  
2.11.2004

Asemakaavan muutosehdotus ei sisällä kannaltamme mitään sellaista, mikä estäisi sen hyväksymisen.

---

Fortum Sähkösiirto Oy  
4.11.2004

Sähkötoimituksen hoitaminen rakennettavalle alueelle edellyttää muuntamon rakentamisen kaava-alueelle. Fortum Sähkösiirto Oy esittää, että kaavaan lisätään varaus yhdelle puistomuuntamolle kaavamerkinnällä vm tai ET-alue oheisen karttaliitteen mukaisesti.

Korttelin 7025 läpi kulkeva 20 kV ilmalinja muutetaan maakepiksi. Toivomme, että ko. kaapelin tilavarus otetaan huomioon tierakennesuunnittelussa.

Alueen 0,4 kV maakaapeliverkoston rakentaminen jakokaappeineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan yhteistyössä muun kunnallisteknisen rakentamisen yhteyteen.

*Vastine: Puistomuuntamon ohjeellinen rakennusala on lisätty esitettyyn kohtaan Linjatien ja Laaksotien risteyksen itäpuolelle.*

## **MIELIPITEET**

---

Tuula ja Hannu Helasvuo  
4.12.2004

Kokonaisuutena ottaen alue on asuinrakennusalueena huono. Linjatien varren osa on märkää savikkoa ja koko alue varjoisaa, varsinkin jyrkän mäen pohjoisrinteessä, jonne aurinko kesälläkin paistaa vain aamuyöllä ja myöhään illalla. Kun pienille tonteille on sijoitettu rakennuksia tiheään, varjostavat ne vielä toisiaan. Ehdotus: rakennustiheys väljemmäksi.

*Vastine: Alueen nähdään olevan niin lähellä palveluja ja liikenneyhteyksiä, että rakentamistehokkuutta ei ole syytä vähentää Esitetynlaisesta tehokkuudesta tehokkuutta vähentämällä päädyttäisiin samaan tehokkuuteen tavanomaisen omakotitaloalueen kanssa, joka ei ole tavoitteiden mukaista. Tavoitteena on monipuolistaa alueen asuinmuototarjontaa. Nykyisenlaisena alueella ei ole riittävästi riivi- ja paritaloja. Alueelle jää riittävästi virkistysaluetta.*

Linjatien ja Vanhan Valtatien kulmauksessa olleeseen kylän yhteiseen savenottolampeen on aikanaan (luvatta?) ajettu rakennusjätettä, ainakin Järvenpäästä purettu Filmilinnan elokuvateatteri. Lisäksi lampi on ollut sairaalan kaatopaikkana, jonne kukkupakan pojat kiiruhtivat, kun näkivät jätekuorman tulevan. 1950-luvulla yksi lammella luistinrataa pitäneistä pojista putosi jäihin ja vähän sen jälkeen sairastui vammautuen loppuelämäkseen. Sairastumisen yhteyttä "plutaamiseen" ei ajan tavan mukaan koskaan tutkittu. Kaatopaikka on osittain nykyisen Laaksotien alla.

*Vastine: Mahdolliset pilaantuneet maat tutkitaan ja puhdistetaan ennen rakentamista.*



Vielä jäljellä oleva osa lammesta on seudun sammakoitten kutupaikka. Keväisen ne vaeltavat Toimelantien suunnasta Kukkupakan yli kohti lampea, osalla naaraista uros jo valmiiksi selässä ratsastamassa.

---

Heli Udd  
9.11.2004

Onko Linjatien ja Vanhan Valtatien kulma rakentamiskelpoinen? Puhutaan siinä olleen kaatopaikan. Koska alueella on korkeuseroa, sinne saisi valaistun ja hoidetun pulkkamäen. Siihen voisi käyttää ylijäämämitakin rakentamisalueelta. Tällainen puuttuu Kellokoskelta. Koirat otettava huomioon! Mahtuvatko oppilaat TODELLA Ruukin kouluun? Ehkä pulpetti löytyy, mutta esim. käsityöluokkiin ja ruokalaan ei mahdu.

*Vastine: Mahdolliset pilaantuneet maat tutkitaan ja puhdistetaan ennen rakentamista.*

*Pulkkamäen rakentaminen alueelle on mahdollista, mutta vastaavanlaisten virkistysalueiden toimintojen sijoittamisesta alueelle ei päätetä yleensä kaavan yhteydessä, vaan vasta puistosuunnitelman yhteydessä. Puistoalue rinteeseen osalta ei ole ehken niin leveä, että sinne saisi kovin mittavaa pulkkamäkeä, mutta mahdollisesti pienimmille lapsille soveltuvan mäen voisi toteuttaa.*

*Alueen vierellä on koirapuisto, jota ei tarvitse purkaa asemakaavan toteutuksen yhteydessä.*

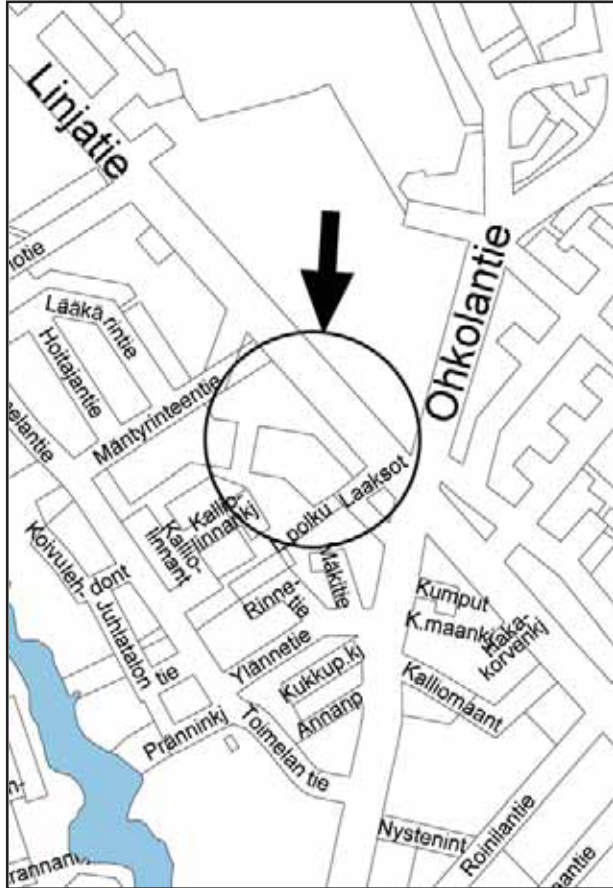
*Ruukin koulussa on sivistystoimen mukaan riittävästi tilaa näillä näkymin Kellokosken väestönkasvua ajatellen.*

---

## Liite 9

### LINJAPUISTO

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

#### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kellokoskella, Linjatien ja Vanhan valtatie risteyksen länsipuolella. Alue käsittää osan Linjapuistoa ja Kukkupakanmäen koillisrinnettä.

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 18, 70511 ja osaa korttelista 70026 sekä katu- ja virkistysaluetta.

#### TAVOITTEET JA LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa viihtyisää asuinympäristöä mahdollistamalla eri tyyppisten asuinrakennusten rakentamisen Linjapuiston yhteyteen. Lisäksi tavoitteena on selkiyttää liikennejärjestelyjä ja kehittää virkistysaluetta.

Kaava-alueen sijainti

#### ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun kuluessa arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonympäristöön sekä liikenteeseen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön.

#### OSALLISET

Kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat

Lähialueen asukkaat

Kellokoskella toimivat yhdistykset

Lausunnonantajat:

Tuusulan kunnan kiinteistö ja mittaus, ympäristö- ja rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, pelastuslaitos, Uudenmaan ympäristökeskus, Elisa Communications Oy, Fortum sähkönsiirto Oy, Tuusulan seudun vesilaitos, Tuusula-seura, Tuusulan Ympäristöyhdistys, Nuorisolautakunta, koulutus- ja kirjastolautakunta, sosiaalilautakunta, .Mäntsälän kunta, Tiehallinto.



ja kunnan ilmoitustaululla; alueen maanomistajille  
ja lähinaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksesta  
kirjeitse

- osallisilla mahdollisuus mielipiteen esittämiseen  
kirjallisesti tai suullisesti

pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta

kaavaluonnos työstetään saatujen lausuntojen ja  
mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi

<b>ehdotus</b>	kaavoituslautakunta	13.12.2005
	Kaavoituslautakunnan 13.12.2005 tekemän hyväksymispäätöksen jälkeen neuvoteltiin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Yhden maanomistajan kanssa neuvottelut eivät johtaneet sopimukseen ja asia jäi hautumaan. Osin em. syystä johtuen ja osin kunnassa tapahtuneista henkilöstövaihdoksista johtuen asia ei edennyt kahteen vuoteen. Neuvotteluja jatkettiin maanomistajan kanssa tämän jälkeen ja sopimus allekirjoitettiin 25.8.2008 ja tuotiin kunnanhallitukseen hyväksyttäväksi samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa.	
	kunnanhallitus	20.10.2008
	- asetetaan kaavaluonnos julkisesti nähtäville	
	asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivää (MRA 27 §)	30.10.–1.12.2008
	- ehdotuksesta tiedotetaan kuuluttamalla sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla; alueen sisäpuolella ja siihen rajautuville maanomistajille ilmoitetaan kirjeitse	
	- osallisen jätettävä mahdollinen muistutus ennen nähtävilläoloajan päättymistä; muistutuksen tekijä voi kirjallisesti pyytää kuntaa ilmoittamaan perustellun kannanoton muistutukseensa	
	kaavaehdotus työstetään saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta asemakaavaksi	
<b>asemakaava</b>	kuntakehityslautakunta	joulukuu 2013
	- esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos ja rakentamisohjeet	
	kunnanhallitus	alkuvuosi 2014
	- esitetään hyväksyttäväksi asemakaavamuutos ja rakentamisohjeet	
	valtuusto	alkuvuosi 2014
	- mahdollisten muistutusten käsittely	
	- esitetään hyväksyttäväksi asemakaava ja rakentamisohjeet	

**valitukset** valitusaika 30 päivää  
- osallisilla mahdollisuus valittaa hallinto-oikeudelle

**voimaantulo** valitusajan jälkeen keväät 2014  
- kaavan voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdissä ja kunnan ilmoitustaululla

## TIEDOTUS

Maanomistajille ja rajanaapureille tiedotetaan kaavan etenemisestä kirjeitse. Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä.

## SUUNNITTELIJA

suunnittelija kaavoituspäällikkö Asko Honkanen  
puhelin 040 314 2012  
postiosoite Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula  
sähköposti asko.honkanen@tuusula.fi

Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

<b>Kunta</b>	858 Tuusula	<b>Täyttämispvm</b>	12.11.2013
<b>Kaavan nimi</b>	LINJAPUISTO		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	13.12.2005
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	01.01.1999
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	3344
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	4,9245	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	0,0000
<b>Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]</b>	0,0000	<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	4,9245

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,9245</b>	<b>100,0</b>	<b>9168</b>	<b>0,19</b>	<b>-0,0026</b>	<b>5692</b>
<b>A yhteensä</b>	2,5324	51,4	8003	0,32	1,0345	4527
<b>P yhteensä</b>	0,1863	3,8	559	0,30	0,1863	559
<b>Y yhteensä</b>	0,2021	4,1	606	0,30	0,2021	606
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,2258	24,9	0		-1,2429	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,7779	15,8	0		-0,1826	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,9245</b>	<b>100,0</b>	<b>9168</b>	<b>0,19</b>	<b>-0,0026</b>	<b>5692</b>
<b>A yhteensä</b>	2,5324	51,4	8003	0,32	1,0345	4527
A	0,3349	13,2	1005	0,30	0,3349	1005
AK	0,4016	15,9	1075	0,27	-0,8571	-1925
AP	1,7959	70,9	5923	0,33	1,7959	5923
AM	0,0000		0		-0,2392	-476
<b>P yhteensä</b>	0,1863	3,8	559	0,30	0,1863	559
P	0,1863	100,0	559	0,30	0,1863	559
<b>Y yhteensä</b>	0,2021	4,1	606	0,30	0,2021	606
YL	0,2021	100,0	606	0,30	0,2021	606
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,2258	24,9	0		-1,2429	0
VP	1,1340	92,5	0		-1,3347	0
VL	0,0918	7,5	0		0,0918	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,7779	15,8	0		-0,1826	0
Kadut	0,3967	51,0	0		0,1146	0
Kev.liik.kadut	0,0721	9,3	0		-0,0013	0
LP	0,1316	16,9	0		0,1316	0
LPA	0,1775	22,8			-0,4275	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						