



Asemakaavan selostus

Sammonmäki III asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaava nro 3561 EHDOTUS

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3561
PÄIVÄTTY 21.4.2021

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
10. Ruotsinkylän
kortteleita 10024–10027 ja 10030, maa- ja metsätalousaluetta,
yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta sekä katu- ja liikenne-
alueita.

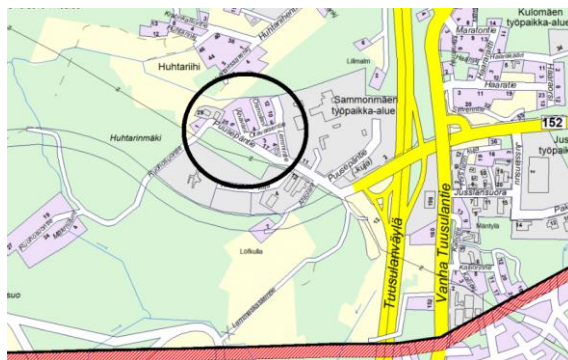
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet
korttelit 9502, 9503, 9504, 9505 ja 9506, suojaviheraluetta sekä
katualuetta.

Kaavan nimi:
Sammonmäki III asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 02.10.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: 3.10 – 4.11.2019
Kaavaluonnos: KKL 29.4.2020
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRA 30 §):14.5.–18.6.2020
Kaavaehdotus: KKL 21.4.2021, KH 26.4.2021
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo __. __. __.2021(MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Tuusulan etelärajalla, ns. Focus-alueella Tuusulan-
väylän (kt 45) ja Kulomäntien (st 152) risteyksen länsipuolella.
Hyrylän keskusta on alueelta matkaa noin kahdeksan kilomet-
riä.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Asemakaavoitus:

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö,
Petteri Puputti, Focus-alueen projektipäällikkö
Antti Alapassi, kaavoitusavustaja (luonnosvaihe)

Kaavapiirtäminen:

Laura Jalonen, kaavoitusavustaja
Antti Alapassi, kaavoitusavustaja (luonnosvaihe)

Kunnallistekniikka:

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri

Yleiskaavoitus:

Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Maankäyttö:

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

Rakennusvalvonta:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:

Jukka Sahlakari, vesihuoltoliikelaitoksen johtaja

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Asuminen	12
Liikenne	13
Palvelut	17
Luonnonympäristö ja pohjavesi	18
Ekologinen kestävyys	21
Yhdyskuntatekninen huolto	21
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	23
Ympäristöhäiriöt	24
Vaikutukset	25
TOTEUTUS	31
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	31
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	41

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Havainnekuva
 - Karttaote hulevesisuunnitelman luonnoksesta
 - Karttaote johtokartasta
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kuninkaanlähteen vedenottamon suoja-alueita koskevat määräykset (L-SVEO 80/1980A)
6. Kaavaluonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Sammonmäki III hulevesiselvitys, Sweco 2020
 - Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelma, päivitys 2017
 - Länsi-Suomen vesioikeuden 13.10.1980 antama päätös Kuninkaanlähteen vedenottamosta (80/1980A)
 - Focus-alueen osayleiskaava, Pöyry 2014
 - Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Faunatica 2014
 - Tuusulan Focusen alueen luontoselvitys, Enviro 2016
 - Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025, Finavia 2008
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Tuusulan eteläräjällä Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoispuolella sijaitsevaa Sammonmäen asuinalueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten rakentamisen alueelle. Alueella ei sallita uutta tai korvaavaa asuinrakentamista, mutta korjausrakentaminen sekä sisätilojen muutokset ovat mahdollisia. Kaavamääräyksillä kiinnitetään erityistä huomiota alueen vaiheittainen muutokseen työpaikka-alueeksi niin, että toimintojen sekoittuessa asumiselle säilyisi edelleen terveelliset ja turvalliset olosuhteet.

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta, vaikkakin pientaloalueen asukkaat ovat toivoneet epäselvään kaavatilanteeseen ratkaisua, sillä kaavamuutosalue on ollut pitkään rakennuskiellossa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Sammonmäen asuinalueen asemakaava vastaamaan alueella voimassa olevaa oikeusvaikutteista Focus-osayleiskaavaa. Vuonna 2017 voimaantulleessa Focus-alueen osayleiskaavassa Sammonmäen asuinalue on osoitettu työpaikka- ja palveluvaltaiseksi alueeksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista mm. siten, että se lisää työpaikkatonttien saatavuutta Tuusulassa. Teollisuus-, varasto- ja toimistokerrosalaa syntyy noin 28 800 k-m². Rakennusoikeus korttelialueilla määräytyy pääosin tehokkuusluvun $e=0.5$ mukaan. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 9,9 ha.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta noin 2,3 milj. euroa. Arvioidut kustannukset syntyvät alueen tiestön leventämisestä ja asfaltoinnista sekä kunnallistekniikan peruseräparantamisesta. Arviossa ei ole huomioitu mahdollisia maanhankintakuluja.

Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa. Pientalotonttien maanomistajien kanssa ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimuksia. Valtuuston päätöksen (Maapoliittiset periaatteet Sammonmäen alueella, Valt. 8.2.2021 § 3) mukaan, Sammonmäki III kaava-alueella ei tehdä maankäyttösopimuksia omakotirakennusten korttelialueen muuttumisesta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueella jo olemassa olevan teollisuuskiinteistön kanssa on laadittu maankäyttösopimus. Sopimuksesta kunnalle muodostuu maankäyttökorvauksia n. 29 000 euroa.

Yksityisestä maanomistuksesta johtuen suunnittelualueen muuttaminen työpaikkapainotteiseksi alueeksi on riippuvainen alueen

maanomistajien tahdosta myydä kiinteistöjään yrittäjille tai vaihtoehtoisesti ruveta harjoittamaan kaavaratkaisun mahdollistamaa yritystoimintaa tontillaan.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille 2.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 3.10. – 4.11.2019 välisenä aikana, jolloin siitä annettiin 4 lausuntoa ja jätettiin 6 mielipidettä. Asukastilaisuus järjestettiin 16.10.2019.

Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 29.4.2020 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville 14.5.–18.6.2020 väliseksi ajaksi. Vallitsevan koronaepidemian vuoksi asukastilaisuus korvattiin kunnan verkkosivuilla julkaistulla esitysmateriaalilla sekä kaavoittajan ilta-aikaisella puhelinpäivystyksellä maanantaina 25.5.2020 ja keskiviikkona 3.6.2020. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Kuntakehityslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville... Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia / tehtiin x muistutusta, joista x oli adressi/adresseja (allekirjoittajia yhteensä xx). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui xx kirjettä, joista x oli adressi/adresseja (allekirjoittajia yhteensä xx). Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat... Kaavaehdotuksesta saatiin / ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat... Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia / tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan päätavoitteena on muuttaa Sammonmäen asuin-alue työpaikka-alueeksi Focus-alueen osayleiskaavan mukaisesti sekä vakiinnuttaa alueen suunnittelutilanne, jotta pitkään jatkunut rakennuskielto voidaan poistaa. Olemassa oleva asuminen voi säilyä alueella väistyvänä toimintona, mutta aluetta ei tulla kehittämään asumisen ehdoilla.

Alueen viihtyvyyden säilymisen kannalta tavoitteena on yhdistää asuminen ja työpaikkatoiminnot toimivaksi kokonaisuudeksi niin, että MRL 54 § määrittämät asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavamääräyksissä pyritään huomioimaan alueen vaihteittainen muutos työpaikka-alueeksi niin, että toimintojen sekoituessa asumiselle on edelleen terveelliset ja turvalliset olosuhteet.

Ympäristönsuojelun kannalta tärkeimpänä tavoitteena on pinta- sekä pohjavesien suojeleminen, sillä alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.

Kunnan strategisten tavoitteiden näkökulmasta kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä työpaikkatonttien saatavuutta Tuusulassa sekä kasvattaa työpaikkaomavaraisuutta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,9 ha. Rakentamiseen varattujen työpaikka- ja varastorakentamisen korttelialueiden pinta-ala on noin 6,0 ha. Kaavan katualueiden yhteispinta-ala on noin 1,8 ha, suojaviheraluetta osoitetaan noin 1,9 ha ja yhdyskuntateknisen huollon käyttöön noin 0,1 ha kokonainen alue.

Työpaikka- ja varastorakentamisen korttelialueelle rakennusoikeutta muodostuu pääsääntöisesti tehokkuusluvulla $e=0.5$. Poikkeuksina ovat Puusepätien päädyssä sijaitsevan ohjeellisen rakennuspaikka (nro. 4), jonka rakennusoikeus on osoitettu lukuna (2 000 k-m²) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue kaava-alueen pohjoisosassa (10 k-m²).

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 28 810 k-m² ja suurin sallittu kerros määrä on kaksi.

Muutettavan asemakaavan rakennusoikeus asuinrakennuspaikoilla määräytyi tehokkuusluvun $e=0.1$ mukaan, mikä tuotti rakennusoikeutta yhteensä 5 605 k-m². Rakennusoikeus kasvaa kaava-muutoksella 21 705 k-m².

Asemakaavalla muodostuu työpaikkoja arviolta noin 200 kpl käyttäen laskentaperiaatetta 1 tp/150 k-m². Arvio on luonteeltaan suuntaa antava riippuen alueelle sijoittuvien yrittäjien toimialoista, toimipaikkojen koista sekä tuotantomääristä.

Alueen liikennetuotos kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa on arviolta noin 750-850 ajoneuvoa päivässä, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 10 %. Laskennassa on mukana Puusepätien kautta kulkeva läpikulkuliikenne, joten lukema ei täysin oikeellisesti kuvaa alueen todellista liikennemäärää.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Suunnittelualueen lähtökohdat ja nykytila

Kaavamuutosalueella on 20 asuinrakennukseksi luokiteltua omakotitaloa tai vapaa-ajan asuinrakennusta. Vakituksia asukkaita alueella asuu noin 50. Alueen asuinrakennuksista noin puolet on rakennettu 50-luvulla ja puolet 60-luvulla. Rakennusten kunto vaihtelee suuresti. Asuinalueen laidalla on lisäksi muutama yritystontti, jotka ovat pienpajateollisuuskäytössä.

Tiestö on suunnittelualueella päällystämätöntä ja kapeiden ajoratojen leveyksien vaihdellessa neljästä viiteen metriin. Teiden pien-tareet on ojitettu avo-ojin.

Maastonmuodoiltaan Sammonmäen asuinalue on korkeustasoiltaan vaihtelevaa, kuitenkin pääosa asuintonteista sijoittuu tasaiselle maalle. Korkeusvaihteluita on erityisesti Ahavan- ja Osmalanteiden kohdalla, jossa rinne laskee voimakkaasti pohjoiseen teiden pituuskaltevuuden ollessa jopa noin 15 %.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenoton kannalta tärkeälle Mätäkiven pohjavesialueelle. Sammonmäen asuinalueesta noin 500 metriä koilliseen sijaitsee HSY:n (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) hallinnoima Kuninkaanlähteen pohjavedenottamo sekä YIT:n vedenottamo.

Muutama kilometri Sammonmäeltä etelään päin sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoasema, jonka lentoliikenne tuottaa Sammonmäen asuinalueelle merkittävän määrän lentokonemelua. Asuinalueen vieressä sijaitsee Sammonmäen työpaikka-alue, jolle on sijoitettu runsaasti teollista toimintaa. Työpaikka-alueen merkittävimmät

toimijat ovat asuinalueen itäpuolella sijaitseva Rudus Oy:n betoni-tuotetehdas ja eteläpuolella sijaitsevat YIT Oy:n varikkotoiminnot sekä Peab Oy:n asfalttiasema. Asfalttiaseman yhteydessä on kivi-aineisten otto- ja murskaustoimintaa. Focus-alueella on vireillä myös muita kiviaineksen ottolupaprosesseja.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TY-17)

Kaavamääräysten mukaan TY-17 korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, varasto- ja toimitorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa perustaa työpaikkatoimintaa palvelevan ruokalan tai kahvilan. Ulkovarastointiin korttelialueella saa käyttää enintään puolet tontin pinta-alasta.

TY-17 korttelialueita koskee myös lisämääräykset, joiden mukaan alueella olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa asuintiloja rakennuksen rungon sisällä siten, ettei asuntojen lukumäärä kasva. Lisäksi asunnoilla on oltava erillinen oleskelupiha.

Asutuksen ja pohjaveden läsnäolosta johtuen, alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristön pilaantumista, kuten aineen, melun, pölyn, tärinän tai hajun päästämistä tai jättämistä ympäristöön. Kemikaalien ja jätteiden laitospäinen käsittely on myös kielletty.

Alueen kaavanmukainen rakentamistehokkuus on suuri. Työpaikkatoiminnot pyritään ohjaamaan ensisijaisesti rakennusten sisälle tai katosten alle. Ratkaisulla pyritään minimoimaan toiminnan vaikutuksia mm. asutukselle ja pohjavedelle. Työpaikka- ja varastorakentamisen korttelialueilla rakennusoikeus muodostuu pääsääntöisesti tehokkuusluvulla $e=0.5$, paitsi yhdellä rakennuspaikalla (rak.paikka 4, kortteli 9505) Puusepätien varrella, jolla rakennusoikeus määräytyy lukuna. Kyseisen rakennuspaikan tehokkuus on hieman muuta aluetta alhaisempi, sillä se on maastonmuotojen vuoksi hankalasti kokonaan hyödynnettävissä. Rakennusoikeuden lisäksi rakentamisesta 20 % voi toteuttaa katoksina kerrosalaan laskematta, mikäli katos on seinänalaltaan avoin vähintään 30 %.

Korttelialueen rajaukset perustuvat pääosin muutettavan asema-kaavan asuinkortteleiden rajoihin. Ahavantien, Osmolantien ja Otavaisentien katualueiden leveyksiin ja kääntöpaikkojen mitoituksiin on jouduttu tekemään laajennuksia aikaisempaan asuin-aluekaavaan nähden, jotta se vastaa paremmin työpaikkatoiminnan edellyttämän liikennöinnin vaatimukseen. Kaavassa rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määritelty 900 m², mikä on työpaikka-

alueeksi pieni. Tällä on pyritty tuomaan joustavuutta rakennuspaikkojen muodostamiseen. Tonttijako alueella on ohjeellinen.

Rakennuksille julkisivun enimmäiskorkeudeksi on asetettu kahdeksan metriä, jottei alueelle syntyisi asuinpihoja häiritsevästi varjostavia rakennuksia. Lisäksi kaavassa määrätään, että kaava-alueen rakennukset saa rakentaa enintään kaksi kerroksisina. Kattokaltevuus saa olla enintään 1:2,5. Korttelialueen rakennusten vesikaton ja sitä täydentävien rakennusosien tulee olla sävyllään tumman harmaita, jos kattoa ei toteuteta viherkattona. Määräyksellä luodaan alueen rakennuskannalle värillisesti yhtenäistä ilmettä. Katoille ja julkisivuille on mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleita ja -keräimiä.

Ulkovarastoinnin rajoittaminen puoleen tontin pinta-alasta perustuu tavoitteeseen säilyttää alueen yleisilme rakennettuna ympäristönä. Toiminnan ohjaaminen sisätiloihin vähentää ympäristöön koituvia ympäristövaikutuksia kuten melua. Ulkovarastointia ei kaavaratkaisussa ole haluttu kieltää kuitenkaan kokonaan. Ulkovarastointialueet tulee aidata vähintään 180 cm korkuisella umpiaidalla asutuksen ja asuinpihojen vastaisella rajalla.

Korttelialueen toimintaa on rajoitettu melumääräyksellä, siten, että toiminnasta aiheutuva kokonaismelutaso ei saa ylittää 55 dBA LAeq päivällä 7-22 eikä 45 dBA LAeq yöllä, mitattuna lähimmästä asuinrakennuksesta. Määräyksellä on pyritty lisäämään alueelle jäävän asutuksen asumisviihtyvyyttä.

Suojaviheralue (EV-10)

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu noin 1,9 ha kokoinen suojaviheralue, joka on varattu kunnan tarpeisiin. Alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä muuta kunnallistekniikkaa kuten vesija viemäriinjoja. Suojaviheralue toimii myös puustoisena näköesteenä tulevan teollisuuden ja Huhtariin asutuksen välillä.

Kaavaratkaisun toteutuessa suunnittelualueen vettä läpäisemättömät pinnat tulevat lisääntymään, sillä kaavassa edellytetään työpaikka- ja varastointitoimintojen ajo- ja pysäköintialueiden sekä jäteastian sijoituspaikan pinnoittamista. Vettä läpäisemättömät pinnat lisääntyvät myös rakennustehokkuuden kasvaessa. Koviin pintojen kasvu lisää kaavamuutosalueen hulevesien viivytystarvetta, johon EV-10 alueella pyritään osittain vastaamaan kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan lisäksi.

Lentokentän läheisyyden vuoksi EV-10 alueen hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään, etteivät ne houkuttele lentoturvallisuutta vaarantavia lintuja tai lepakoita.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueella toimii Sammonmäen asuinalueita palveleva jäteveden-pumppaamo. Pumppaamolle on osoitettu pieni ohjeellinen rakennusala.

Asuminen

Lähtökohdat

Alueella on 20 asuttua omakotitaloa, joissa asuun noin 50 asukasta. Rakennusten kunto vaihtelee suuresti. Alueella asuu myös lapsiperheitä.

Asuminen ja teollinen toiminta ovat sijoittuneet alueelle suunnitelmattomasti ja sattumanvaraisesti, joka on seurausta 50- ja 60-luvuilla harjoitetusta ilman kunnollista yhdyskuntasuunnittelua tapahtuneesta rakentamisesta. Toisaalta Seutulän lentokentän kehittyminen vilkasliikenteiseksi kansainväliseksi lentoasemaksi on muokannut alueen olosuhteita suopeammaksi työpaikkarakentamisen kuin asuinrakentamisen kehittämiseksi. Alueen historiaa on avattu tarkemmin selostuksen loppupuolella kappaleessa: Alueen historia.

Focus-alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu vaihtoehtotarkasteluja, joissa tutkittu mm. asutuksen säilyttämistä alueella. Osayleiskaavaratkaisuksi tarkentui lopulta vaihtoehto, jossa asuminen osoitettiin väistyväksi työpaikkatoimintojen tieltä. Teollisuus- ja varastointitoiminnot kestävät mm. lentokonemelua asuinalueesta paremmin. Focus-alueen osayleiskaavan selostuksessa perustellaan uuden asuinrakentamisen kieltämistä lentokonemelun ohella myös sillä, ettei Focus-alueen osayleiskaavassa asuinalueen välittömään läheisyyteen suunniteltu toiminta jätä suotuisia olosuhteita omakotitaloasumiselle. Focus-alueen osayleiskaavan mukanaan tuomia asumisen laatua heikentäviä tekijöitä ovat mm. luonnonympäristön katoaminen tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alle sekä alueen kasvavat liikennevirrat.

Kaavaratkaisu

Kaavassa kielletään uusien ja korvaavien asuinrakennusten rakentaminen. Kielto perustuu alueen asumiselle epäsuotuisiin lentokonemelutasoihin sekä Focus-alueen osayleiskaavaan.

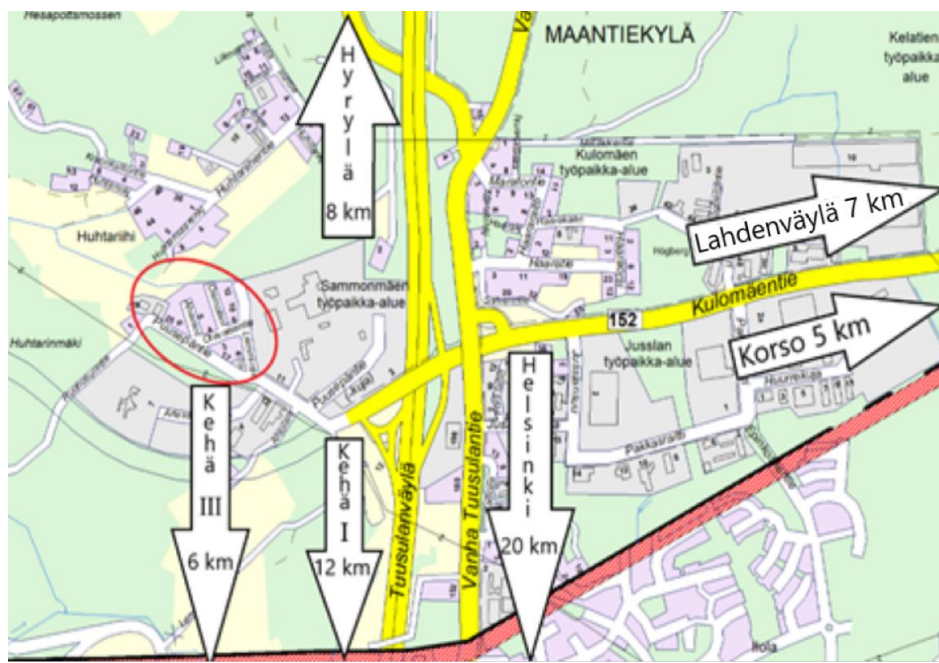
Asuntojen rungon sisällä tapahtuva asuntilojen laajennusrakentaminen sallitaan. Asuntoja on myös mahdollista peruskorjata. Asuinrakennusten rungon sisällä laajentaminen ei ole ristiriidassa alueen lentokonemelurajoitusten tai yleisen lupakäytännön eikä Focus-alueen osayleiskaavan kanssa.

Kaavaratkaisussa alueen uusien toimintojen sijoittuminen alueelle jäljelle jäävän asumisen kanssa rinnakkain on huomioitu kaavamääräyksissä. Työpaikka- ja varastointitoiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Lisäksi määräykset tarkentavat mm. ulkovarastoinnin määrää, aitaamista, melun päästämiseen ympäristöön, teollisuus- ja varastorakennusten korkeuksia yms. seikkoja, joilla on vaikutusta asumismukavuuteen.

Liikenne

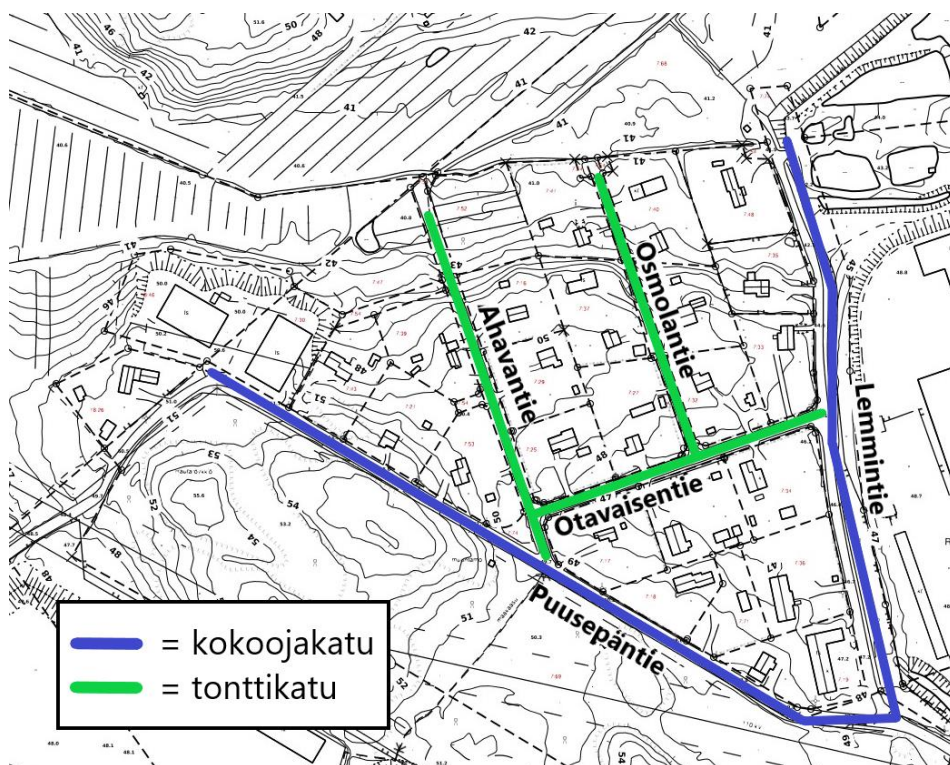
Lähtökohdat

Ainut Sammonmäen asuinalueelle johtava katu on Puusepantie, joka yhdistyy Kulomäentiehen (st 152) hieman ennen Tuusulan väylän (kt 45) ylikulkusiltaa. Tulevaisuudessa alueen liikennejärjestelmän rungon tulee muodostamaan Kehä IV (mt 152), joka tulee kulkemaan Kulomäentietä pitkin, jatkuen Focus-alueen poikki aina Vantaan läpi Hämeenlinnanväylälle (vt 3). Tuusulanväylän kautta asuinalueelta on hyvät liikenneyhteydet autolla mm. Vantaalle ja Helsinkiin. Kulomäentietä pitkin suunnittelualueelta pääsee Maantiekylän työpaikkakeskittymän läpi Korsoon ja siitä edelleen Lahden väylälle (vt 4). Näistä lähtökohdista suunnittelualueen saavutettavuus autolla on hyvä.



Kuva 1 Keskeisimmät etäisyydet suunnittelualueelta.

Asuinalueen sisäinen tiestö koostuu viidestä kadusta, joista Ahavantie, Osmolantie sekä Otavaisentie ovat tonttikatuja ja Puusepantie sekä Lemmintie kokoojakatuja. Kadut ovat päällystämättömiä hiekkateitä ja niiden ajoradanleveys vaihtelee neljästä viiteen metriin.

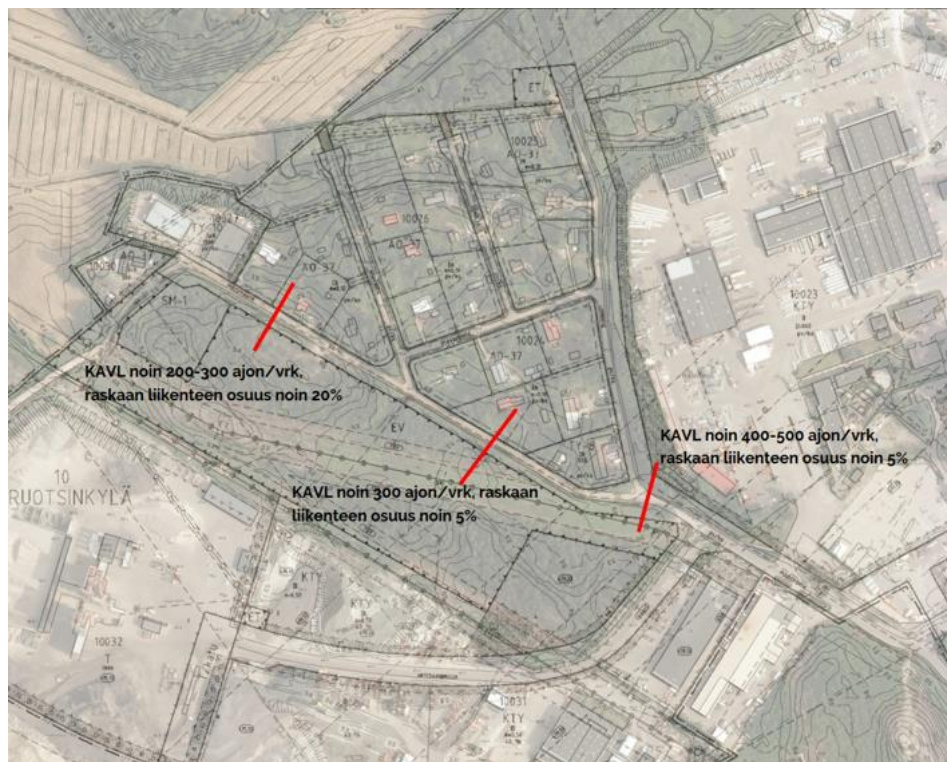


Kuva 2 Sammonmäen asuinalueen katuverkko.

Asuinalueen kadut ovat jääneet asemakaavoituksesta huolimatta kapeiksi hiekkateiksi, eikä kunta ei ole ottanut katualueita haltuunsa MRL 95 §:n mukaisesti. Alueelle vuonna 1999 voimaan tullessa asemakaavassa (entinen rakennuskaava) asuinalueen tonttikatujen katualueet on mitoitettu noin 10 metriä leveiksi ja kokoojakatujen 15–20 metriä leveiksi.

Sammonmäen asuinalueen liikenne koostuu pääasiassa asuintontteihin liittyvästä henkilöautoliikenteestä. Puusepäntiellä kulkee lisäksi asiakasliikennettä, jonka tuottaa Puusepäntien varrella olevat kaksi yritys kiinteistöä. Puusepäntietä käyttää myös Mäkiniihtyn alueen asukkaat ja toimijat. Mäkiniihtyssä on 10 yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä, joista osa on asuinkäytössä ja osa yritysten ulkovarastointikäytössä.

Tammikuussa 2019 tehdyn liikennemäärälaskennan mukaan Puusepäntien keskivuorokausiliikenne oli Lemmintien risteuksen kohdalta mitattuna 400–500 ajoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus kokonaisliikenteestä oli noin 5 %.



Kuva 3 Ote liikennemäärälaskennasta (2019). Punainen viiva kuvastaa mittauspistettä.

Sammonmäen asuinalueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Puusepän-, Ahavan- ja Osmolantien päihin on ajantasakaavassa osoitettu kevyenliikenteen väylät, mutta ne eivät ole toteutuneet. Lähin kevyen liikenteen väylä sijaitsee noin 50 metrin päässä Sammonmäen asuinalueesta Lemmintien ja Puusepätien risteyksestä itään. Suunnittelualue kytkeytyy tämän yhteyden myötä Vanhan Tuusulantien ja Kulomäentien kevyen liikenteen väyliin.

Vaikkakin Sammonmäkeen on kevyen liikenteen yhteys olemassa, ongelmaksi sen laajamittaiselle hyödyntämiselle muodostuu Sammonmäen pitkät etäisyydet lähimpiin asutuskeskittyisiin. Tuusulan puolella lähimmät asuinalueet ovat Huhtariihen-, Haaratien ja Kalliorinteen asuinalueet, joilta etäisyydet kevyen liikenteen väyliä pitkin Sammonmäen asuinalueelle vaihtelevat yhden ja kolmen kilometrin välillä. Asukkaita em. asuinalueilla asuu arviolta vain muutamia satoja, eikä kyseisiä asuinalueita ole Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksessa osoitettu asumiseen. Kevyen liikenteen turvallisuutta heikentävä seikka on, että ainoa tapa päästä kevyttä liikennettä hyödyntäen Sammonmäen asuinalueelle on kulkea paljon raskasta liikennettä tuottavan Sammonmäen työpaikka-alueen läpi.

Julkisen liikenteen saavutettavuus Sammonmäen asuinalueelta on välttävä, mutta olemassa. Alueen lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteyskohdassa noin kilometrin päässä Sammonmäen asuinalueelta itään päin mentäessä. Näiltä pysäkeiltä liikennöivät HSL:n ylläpitämät

linja-autolinjat 641 ja 642. Linja 641 lähtee Keravan rautatieasemalta ja kulkee Hyrylän kautta Tikkurilaan. Linja 642 alkaa Vantaan Leinelästä, josta se jatkaa Riihikallion ja Lahelan läpi pääte-pysäkillen Hyrylään. Linjan 642 kautta on mahdollista liittyä kehäradan raitiotieliikenteeseen Leinelän rautatieasemalta.

Suunnittelualueeseen nähden lähimmät rautatieasemat sijaitsevat Vantaan Leinelässä ja Korsossa. Leinelän asemalta on suunnittelualueelle matkaa noin viisi kilometriä ja Korson asemalta noin kuusi kilometriä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan katuverkko pohjautuu ratkaisuiltaan ajantasakaavassa esitettyyn katuverkkoon. Muutoksen kohteena oleva kaava on kuitenkin mitoitettu pientalorakentamista silmällä pitäen, eikä sen tilavaraukset riitä työpaikkaliikenteen leveämmille ja raskaammille ajoneuvoille. Tonttikatuja (Ahavantien, Osmolantien ja Otavaisentien) joudutaan leventämään yhdestä kahteen metriä, jolloin katualueen leveys on 12 metriä ja myös kääntöpaikkoja laajennetaan. Risteyksiin on tehty kuorma-auton kääntymisen mahdollistavat viisteet sekä varattu liikenneturvallisuuden edellyttämät näkemäalueet.

Ajoradan leveys Otavaisentiellä on kaavaratkaisussa oletettavasti noin 6,5 metriä ja päätyvillä tonttikaduilla noin 6 metriä. Liikenne-ratkaisut tarkentuvat myöhemmin katusuunnittelussa. Suunnittelun alkuvaiheessa oli tavoitteena, että osa katualueesta varattaisiin ajoradasta erotetulle jalankululle, mutta tästä tavoitteesta on jouduttu paikoin luopumaan alueen suurten korkeuserojen ja rakennetun ympäristön tuoman ahtauden vuoksi. Ajoradasta erotettu jalankulku voidaan toteuttaa Lemmintiellä ja Puusepäntiellä sekä mahdollisesti myös Otavaisentiellä. Ahavantien ja Osmolantien tasauksia joudutaan nostamaan kääntöpaikkojen luona ja vastaavasti leikkaamaan mäkien huipuilta ja lisäksi ajoradoilla tulee leveät pientareet/luiskaukset. Tästä huolimatta pituuskaltevuus jää rinteissä hyvin suureksi (n. 11-12 %). Mikäli nousua halutaan loiventaa, tulisi Ahavan- ja Osmolanteiden katualueita leven-tää merkittävästi, mikä johtaisi rakennuspaikkojen pienenemiseen tai nostaa kääntöpaikkoja lähellä olevien rakennuspaikkojen korkeusasema. Rakennuspaikkojen korkeusasemaan ei kuitenkaan ole kaavaratkaisussa säännelty määräyksillä, koska osa kiinteistöistä on jo rakennettu ja täyttäminen voisi lisäksi aiheuttaa haittaa kaavan pohjoisosassa kulkeville maanalaisille johdoille. Liukauden torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta raskaammat ajoneuvot pääsevät rinteet ylös talvisin.

Ahavan- ja Osmolanteiden päissä olleet toteutumattomat kevyen liikenteen katuvaraukset on kaavamuuoksessa katsottu tarpeettomiksi ja ne on osoitettu suojaviheralueeksi, jota voidaan hyödyntää aurauksen lumitilana.

Suunnittelualueen ympärille ollaan laatimassa Focus-liikekeskuksen asemakaavaa, jonka katuratkaisut tulevat vahvasti kytkeytymään myös Sammonmäen asuinalueen liikenteen järjestämiseen. Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksessa (2015) ajoyhteys Sammonmäen asuinalueelle Puusepäntieltä ja Lemmintieltä katkeaa. Korvaava tieyhteys alueelle on osoitettu uuden katuyhteyden kautta Puusepäntien ja Ahavantien risteykseen. Ratkaisu perustuu Focus-alueen osayleiskaavaan. Nämä liikennetarkaisut tarkentuvat myöhemmissä kaavamuuoksissa, kun asfalttiaseman ympäristöä suunnitellaan uudelleen.

Liikennetarkastelun mukaan alueen liikennetuotos asemakaavan toteutuessa olisi noin 850 ajoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 10 %. Keskivuorokausiliikennearvio on suuntaa antava, sillä alueen lopullinen liikennetuotos on riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten työntekijä- ja asiakasmäärästä sekä yritysten toiminnan laadusta. Nykyiseen 400–500 ajoa vuorokaudessa käsittäneeseen liikennetuotokseen verrattuna alueen liikennemäärä kasvaa huomattavasti. Laskennassa on mukana myös Puusepäntien kautta kulkeva läpikulkuliikenne, joten lukema ei täysin oikeellisesti kuvaa alueen todellista liikenteen kasvua. Julkisen liikenteen osalta kaavaratkaisu nojaa ympäröivän maankäytön julkisen liikenteen ratkaisuihin. Focus-alueen ja Kehä IV:n rakentuessa on oletettavissa, että myös suunnittelualueen julkisen liikenteen saavutettavuus paranee.

Autopaikkojen vähimmäismäärät kaava-alueella ovat:

-toimistotilat	1 autopaikka / 50 k-m ²
-teollisuustilat	1 autopaikka / 150 k-m ²
-varastotilat	1 autopaikka / 200 k-m ²
-asunnot	2 autopaikkaa / asunto

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella tai sen lähistöllä ei ole julkisia tai yksityisiä palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Riihikalliossa, jonne on Sammonmäeltä matkaa noin viisi kilometriä. Tuusulan kuntakeskuksen Hyrylän ja Vantaan Tikkurilan palvelut sijaitsevat alueelta noin kahdeksan kilometrin päässä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei mahdollista kaupan palvelujen tuloa alueelle, koska se olisi vastoin Focus-alueen osayleiskaavan P-3 merkintää. Alueen sijainti, ahdas katuverkko ja olemassa oleva asutus ei luo hyviä olosuhteita runsasta asiakasvirtaa vaativille kauppa- tai palvelutoimintojen osoittamiselle alueelle. Kaavassa on erikseen sallittu alueen työpaikkatoimintaa tukevan ruokalan tai kahvilan sijoittuminen alueelle.

Luonnonympäristö ja pohjavesi

Lähtökohdat

Sammonmäen asuinalue on kokonaisuudessaan rakentunut, joten alueen alkuperäiset luontoarvot ovat hävinneet alueen rakentamisen myötä. Alueella ei luontoselvitysten mukaan ole merkittäviä luontokohteita. Asuinalueen kasvillisuus muodostuu lähinnä pihapuista ja pensasaidoista. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee lähes luonnonmukaisessa tilassaan olevaa sekametsää, jolla kasvaa mm. haapoja, kuusia ja koivuja. Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvityksessä (Faunatica 2014) tai Tuusulan Focus-alueen luontoselvityksessä (Enviro 2016) pohjoisosan metsiköllä ei ole todettu olevan erityisiä suojeltavia arvoja. Ajantasa-kaavassa metsikkö on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi.

Em. luontoselvityksissä tutkittiin myös eläinkuntaa Sammonmäen asuinalueella. Faunatican (2014) ja Environ luontoselvityksessä (2016) suunnittelualueella havaittiin muutamia pohjanlepakon yllentoja. Asuinalueen ei kuitenkaan todettu olevan tärkeä lepakoiden ruokailu-, lisääntymis- tai levähdyspaikka. Lepakkohavaintojen määrien todettiin olevan myös niin vähäisiä, ettei havainnoilla selvityksen mukaan ole vaikutusta alueen maankäytönsuunnitteluun.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (Mätäkivi). Mätäkiven pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma vuonna 2003. Alueelle on keskittynyt viime vuosien aikana lisää erilaista teollisuus- ja yritystoimintaa, minkä seurauksena myös raskaan liikenteen määrä on lisääntynyt. Lisäksi käynnissä on merkittäviä suunnitteluhankkeita, mm. Focus-liikekeskus ja Kehä IV -asemakaavat, jotka toteutessaan tulevat muuttamaan alueen käyttömuotoa. Vedenoton turvaamiseksi ja riskien hallitsemiseksi Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelma päätettiin päivittää vuoden 2017 aikana. Suunnittelualueen läheisyydessä on kaksi vedenottamoaa, joista HSY:n vedenottamoaa koskee Länsi-Suomen vesioikeuden 13.10.1980 antama päätös Kuninkaanlähteen vedenottamosta (80/1980A).

Pohjaveden suojelusuunnitelman mukaan. Mätäkiven pohjavesialue muodostuu pohjois-eteläsuuntaisesta harjusta ja sen yhteydessä olevasta deltamuodostumasta. Varsinaiseksi pohjaveden muodostumisalueeksi on rajattu sora- ja hiekkavaltaiset harju-muodostuma-alueet, jotka erottuvat maastossa pinnanmuotojen ja puuston perusteella. Mätäkiven pohjavesialue jakaantuu pohjoisosan A-alueeseen ja eteläosan B-alueeseen. Sammonmäki sijaitsee näistä B-osassa. Alueita erottaa kalliokynnys, joka estää pohjaveden virtauksen A- ja B-alueiden välillä. Lisäksi kallionpinta koostaa molemmilla alueilla monin paikoin laajahkoiksi kalliopaljastuma-alueiksi, joiden liepeille kerrostuneiden moreenikerrosten kautta on yhteys irtomaakerroksiin varastoituneeseen pohjavesimuodostumaan. Geofysikaalisten tutkimusten avulla on tunnistettu kalliopainanteisiin muodostuneet pääasialliset pohjavesialtaat, joihin pohjavedenottamot sijoittuvat.

Mätäkiven pohjavesialueen kemiallinen tila on luokiteltu huonoksi. Pääasialliseksi kemialliseksi tilaksi on tunnistettu klooratut hiilivedyt (ns. liuotinyhdisteet). Sammonmäen teollisuusalueella on pohjaveden todettu pilaantuneen klooratuilla hiilivety-yhdisteillä – mm. tetrakloorieteenillä, trikloorieteenillä, tri- ja dikloorietaanilla sekä niiden hajoamistuotteilla. Kloorattuja hiilivetyjä esiintyy sekä maakerroksiin varastoituneessa pohjavedessä että kallion ruhjeissa ja rakosysteemeissä esiintyvissä kalliopohjavedessä. Alueella on tehty useaan otteeseen pohjavesitutkimuksia, joilla on pyritty selvittämään pilaantuneen pohjaveden levinneisyyttä ja suunnittelemaan pohjaveden puhdistustoimenpiteitä. Kloorattujen hiilivetyjen poistaminen kokonaan sekä syvemmistä maakerroksista ja kallioraoista että pohjavedestä on vaikeaa ja hidasta. Suojapumppeuksella on pyritty varmistamaan, että kloorattuja hiilivetyjä ei kulkeudu Kuninkaanlähteen ottamon vedenottokaivoihin asti. Lisäksi pohjavettä pilaavien aineiden pitoisuuksia tarkkaillaan useasta havaintoputkesta päästölähteen ja vedenottamon välisellä alueella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä alueen pohjoisosassa sijaitseva maa- ja metsätalousalue (M) muutetaan suojaviheralueeksi (EV-10), jolle sallitaan hulevesiteknisten rakenteiden, kuten viivytyksalaiden, rakentaminen. Hulevesirakenteiden rakennuttaminen EV-10 alueelle vaatii, että metsikön puita kaadetaan hulevesirakenteiden tieltä. Merkintä kuitenkin turvaa puuston säilymisen kuin alueen säilyttäminen maa- ja metsätalouksikäytössä.

Asuinalueen pihapuita tullaan todennäköisesti kaatamaan kortteli-alueiden käyttötarkoituksen muuttuessa asumisesta työpaikkapainotteiseksi. Kaavaratkaisussa on kuitenkin osoitettu katujen ympärille istutettavaa aluetta, jolle on istutettava myös puita.

Asemakaavassa on annettu määräykset pohjaveden suojelusta ja hulevesien järjestämisestä.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintaa joka aiheuttaa ympäristösuojelulain tarkoittamaa ympäristöpilaantumista. Kaavassa on kielletty pohjaveden korkeutta, laatua ja määrää vaarantavat toimenpiteet ja pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kemikaalien ja jätteiden laitosmainen käsittely on kielletty. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristöluvan tai lakiin 390/2005 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista.

Rakennuspaikan pohjaveden paineellisuus ja pohjaveden pinnan korkeus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipeitteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautumista voidaan hallita ja minimoida. Alueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja öljysäiliöitä. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita.

Korttelin pääkäyttötarkoitukseen liittyvät ulkovarastointialueet, moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tontilla tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivon kautta sadevesiviemäriin. Määräystä ei kuitenkaan sovelleta, mikäli rakentaminen liittyy asuintiloja palvelemaan rakentamiseen, kuten asuintilojen laajentamiseen rakennuksen rungon sisällä.

Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien pesu on kielletty muualla kuin kyseiseen tarkoitukseen rakennetussa asianmukaisessa tilassa, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin.

Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota eikä korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatua saa vaarantaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hule- ja perusvesien järjestämisestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Kattovedet ja muilta puhtailta pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperää pohjaolosuhteiden niin salliessa. Jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kielletty.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Sammonmäen asuinalue tukeutuu vahvasti autoliikenteeseen sekä sijaitsee kaukana palveluista sekä irrallaan muusta yhdyskuntarakenteesta. Vanha rakennuskanta ei myöskään vastaa energiatehokkuudeltaan nykyaikaista rakentamista.

Kaavaratkaisu

Sammonmäen asemakaava ja asemakaavan muutos kytkeytyy osaksi laajempaa Focus-kokonaisuutta, jossa työpaikkatoimintoja keskitetään samalle alueelle. Alue sijaitsee seututasolla keskeisellä paikalla ja alueen saavutettavuus kohentuu entisestään liikenneyhteyksien kehittymisen myötä. Työpaikkatoimintojen keskittäminen lisää mm. ekologisesti kestävästä työmatkaliikenteen toteuttamismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisussa on huomioitu ekologinen kestävyys myös rakentamisessa sallimalla energiankeräimien kuten aurinkopaneelien asentaminen rakennusten julkisivuihin ja katoille.

Yhdyskuntatekninen huolto

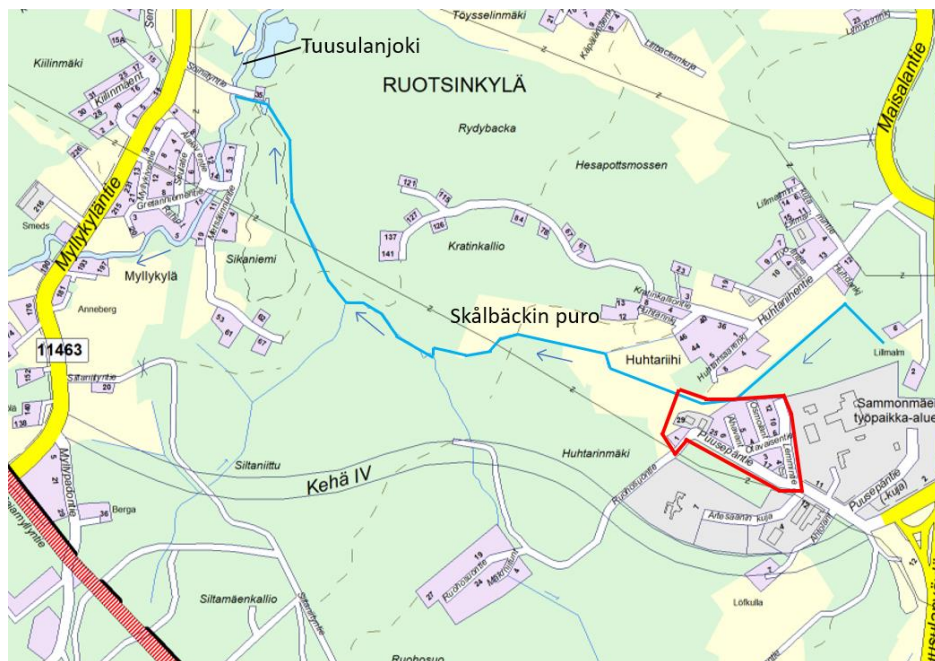
Lähtökohdat

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavan mitoitukseen perustuen Tuusulan vesihuoltoliikelaitos on neuvotteluissa lausunut, että alueen nykyinen vesihuoltoverkon kapasiteetti tulee riittämään, jos alueelle ei sijoitu yksittäisiä suuria vesimääriä kuluttavia laitoksia. Suunnittelualan pohjoisimpien tonttien läpi kulkee Myllykylään johtava Ø 160 mm vesijohto, joka näkyy ajantasakaavassa rasitteena.

Suunnittelualan koillisosassa ET-alueella toimii asuinalueita palveleva jätevedenpumppaamo. Alueen jätevedet johdetaan paineviemärissä Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän meriviemäritunneliin, jota pitkin jätevedet kulkeutuvat puhdistettavaksi HSY:n Viikin jätevedenpuhdistamolle.

Suunnittelualueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa vaan alueella syntyvät hulevedet johtuvat alueelta pois painovoimaisesti avo-ojia pitkin pääosin Skålbäckin puroon. Kuninkaanlähteeltä alkavaa Huhtarihenpeltojen lävitse virtaavaa Skålbäckin puroa pitkin alueen hulevedet kulkeutuvat Tuusulanjokeen ja siitä edelleen Vantaanjokeen.



Kuva 4 Skålbäckin puro kuvattu sinisellä viivalla. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Kaavaratkaisu

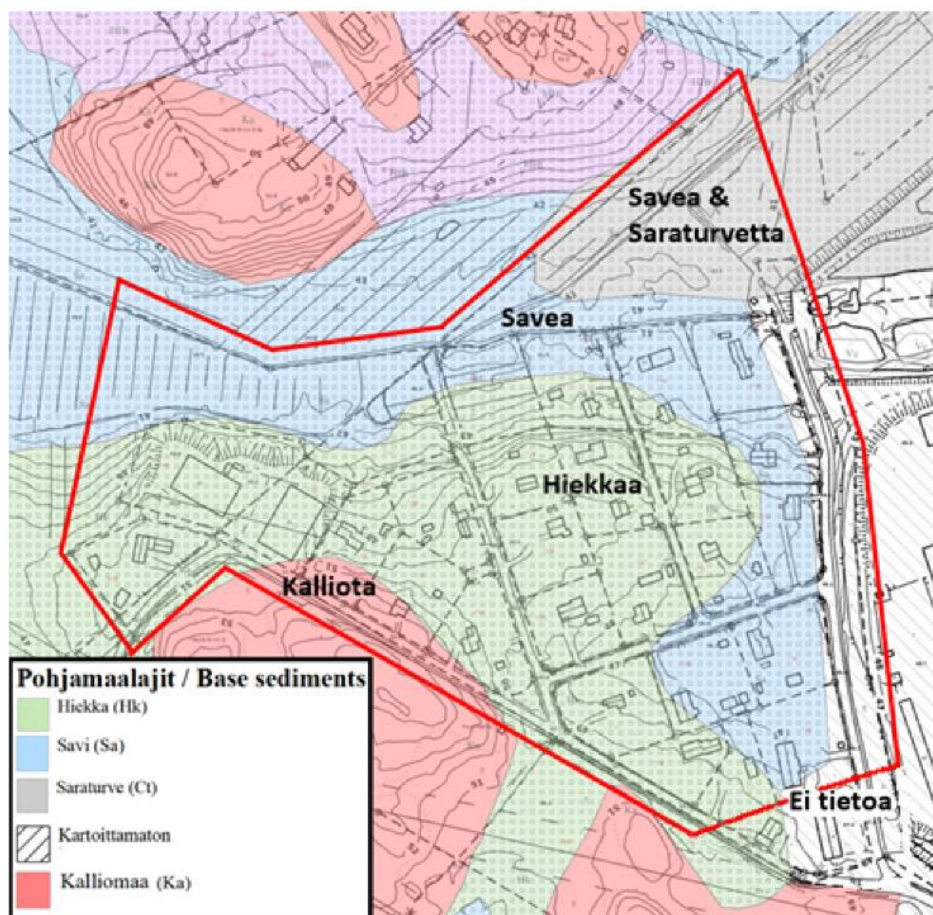
Kaavaratkaisussa on valmistauduttu alueen vesijohtoverkoston kapasiteetin nostoon, jos tarkemmassa suunnittelussa kapasiteetin nostotarve todetaan. Käytännössä kapasiteetin nosto tapahtuisi saneeraamalla alueen nykyiset vesijohdot halkaisijaltaan suurempaan kokoon. Ratkaisu tarkentuu myöhemmässä suunnittelussa. Suunnittelualueen pohjoisimpien tonttien halki kulkeva Myllykylään johtava Ø 160 mm vesijohto jää kaavaratkaisussa nykyiselle paikalleen.

Kaavan yhteydessä on laadittu alustava hulevesisuunnitelma (Karttaliite 6), jossa esitetään toimenpiteet sadevesien johtamiselle ja käsittelylle. Selvitykseen perustuen kaavassa määrätään, että ajo- ja pysäköintialueilta sekä jäteastiansijoituspaikalta syntyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivon kautta hulevesiviemäriin. Kattopinnoilta ja muilta puhtailta pinnoilta syntyvät hulevedet tulee imeyttää maaperäolosuhteiden niin salliessa maahan. Hulevesien viivytyksen osalta kaavassa sovelletaan tontti-kohtaista hulevesien viivyttämistä. Pohjavesi- ja hulevesimääräyksillä on tarkoitus turvata pohja- sekä pintavesien laatu, pohjaveden antoisuus kuin myös tulvimis- ja eroosiohaittojen ehkäisy johdettavissa vesistöissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualan pohjamaalajien koostumus vaihtelee hiekan, saven sekä kallion välillä. Lisäksi alueen pohjoisosassa sijaitsevalla metsiköllä pintamaalajina on saraturve ja pohjamaalajina savi. Noin puolet suunnittelualueesta sijoittuu maaperältään hiekkapohjaiselle maalle, jolle suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu. Lemmintien kohdalta maaperän laatua ei ole kartoitettu.



Kuva 5 Alueen maaperäkarta (GTK)

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Tiettävästi alueen maaperä ei ole pilaantunutta, koska alue on toiminut muutamaa yritystonttia lukuun ottamatta asuinalueena. Alueen yritystontit ovat olleet pienpajateollisuuskäytössä, eikä niiden elinkeinotoiminta ole perustunut pohjavettä likaavien aineiden käsitteilyyn.

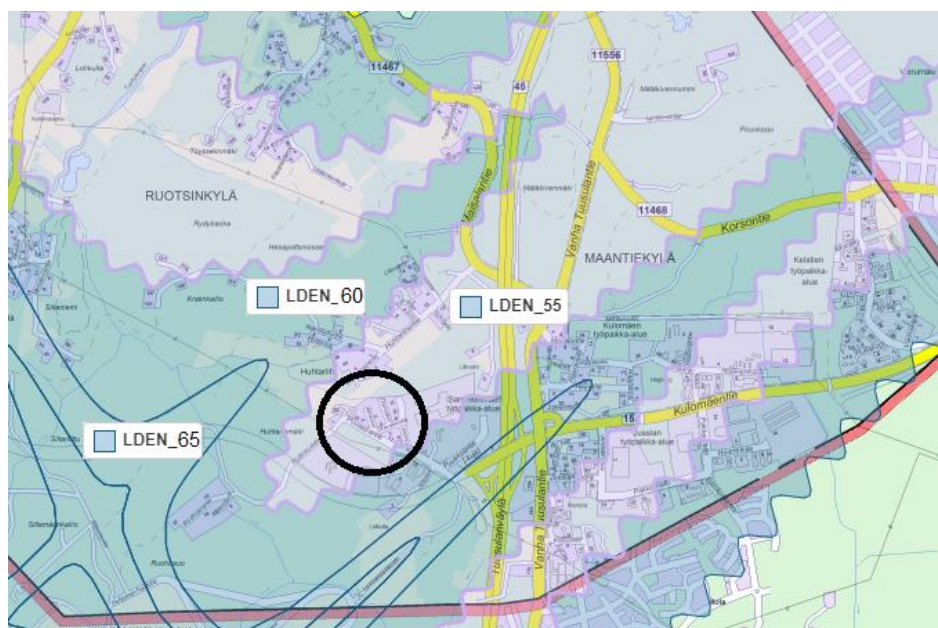
Kaavaratkaisu

Rakennettavuudeltaan suunnittelualue on hiekkapohjaisen maan osalta hyvä. Hiekkamaalle rakennusten perustaminen onnistuu maanvaraisesti tai ohuella massanvaihdolla. Hiekkavaltainen maaperä on myös otollinen kattovesien sekä muilta puhtailta pinnoilta syntyvien hulevesien imeyttämiseen. Suunnittelualueen savisella maaperällä rakennettavuus taas on huonompi ja voi vaatia rakennuksen paaluperustuksen. Savipohjainen maaperä tuottaa myös ongelmia hulevesien imeyttämiseksi. Tästä johtuen kaavaratkaisussa rakennuspaikan pohjaveden paineellisuus ja pohjaveden pinnan korkeus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipeitteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautumista voidaan hallita ja minimoida. Alueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja öljysäiliöitä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suurin alueen ympäristöhäiriötekijä on lentokone melu, jonka lähde on noin kahden kilometrin päässä Sammonmäeltä sijaitseva Helsinki-Vantaan lentokenttä. Finavian tuottamassa lentokone meluennusteessa (2025) asuinalue sijoittuu Lden 55-60 dB lentokone melualueelle.



Kuva 6 Sammonmäen asuinalueen sijoittuminen suhteessa Finavian lentokone meluennusteen melukäyriin.

Suunnittelualan läheisyydessä kulkevalta Tuusulanväylältä kantautuu suunnittelualueelle vähäinen määrä liikennemelua. Tuusulanväylän liikenteen melu ei kantaudu voimakkaasti suunnittelualueelle, koska se sijaitsee korkotasoltaan suunnittelualuetta paljon alempana.

Sammonmäen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi suurehkoa teollisuuslaitosta; Ruduksen betonituotetehdas sekä Peab Oy:n asfalttiasema. Näistä laitoksista koituu Sammonmäen asuinalueelle mm. meluhaittoja. Asfalttiasemasta päätyy lisäksi toisinaan Sammonmäen asuinalueelle asfaltin valmistuksesta syntyviä hajuhaittoja.

Ympäristöhäiriöitä alueelle aiheuttaa myös alueen läheisyydessä tapahtuva kalliokiven ottotoiminta. Sammonmäen lähialueen kivaineksia louhitaan ja murskataan pois Focus-alueen osayleiskaavassa suunniteltujen toimintojen toteuttamiseksi. Louhinnasta ja murskauksesta koituu lähiympäristöön mm. melua ja pölyä sekä ainesten kuljetuksista raskasta liikennettä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle ei voi sijoittua melulle herkkiä toimintoja ja olemassa oleva asutus poistuu alueelta pitkällä aikavälillä. Työpaikkatoiminnan vaikutuksia alueelle jäljelle jäävälle asutukselle pyritään pehmentämään toimintaa rajoittavilla kaavamääräyksillä. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei saa mm. tuottaa asuinalueelle häiritseviä hajuja, melua tai tärinää.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan luonnosvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin kunnan sisäisenä työnä liikennetarkastelu, jossa selvitettiin kuinka alueen liikennemäärät tulevat kehittymään asemakaavamuutoksen myötä. Tarkastelun perusteella alueen liikennemäärät eivät tule merkittävästi kasvamaan, mutta raskaan liikenteen osuus liikenteestä tulee nousemaan hieman. Liikenteen tilavaraukset mitoitettiin ajouratarkastelun perusteella, johon tehtiin korjauksia kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin hulevesi- ja pohjavesiselvitys, jonka tarkoituksena on esittää alueen hulevesien käsittelyn päätarkaisut sekä esisuunnitella alueelle hulevesiviemäriverkosto. Kunnallistekniikan kustannusarvio laadittiin ehdotusvaiheessa Fore infrakustannuslaskentaohjelmalla. Koko hankkeen kustannusarvio on noin 2,3 milj. euroa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat pääosin negatiiviset, sillä kaavamuutoksesta ei synny kunnalle juurikaan tuloja. Kaavataloudellisesti suurin kuluerä kaavassa syntyy yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksista, joiden suuruudeksi on kaavan ehdotusvaiheessa arvioitu olevan noin 2,3 milj. euroa. Yhdyskuntatekniikka ja erityisesti tiestö on välttämätöntä uusia, jotta alue pystyy ottamaan vastaan sille suunnitellun uuden maankäyttömuodon.

Korttelialueiden ollessa yksityisessä omistuksessa kunnalle ei juurikaan synny kaavamuutoksesta tuloja, koska asuinrakennuspaikkojen kanssa ei laadita maankäytösopimuksia (Maapoliittiset periaatteet Sammonmäen alueella, Valt. 8.2.2021 § 3). Kaavasta saadaan maankäytösopimuskorvauksia noin 29 000 euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuessa omakotitalot tulevat vähitellen katoamaan alueen rakennetusta ympäristöstä. Kaava mahdollistaa työpaikka- ja varastorakennusten rakentamisen omakotitalojen tilalle.

Yhdyskuntarakenteen kannalta on parempi, että asuminen siirtyy pitkällä tähtäimellä asumiselle paremmin sopiville alueille. Alueen kytkeytyminen Focus-alueeseen tiivistää työpaikkojen keskittymistä samalle alueelle, millä on positiivinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Työpaikkatoimintojen keskittyminen myös tukee alueen joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia.

Vaikutukset maisemaan, luontoon, virkistykseen ja pohja- sekä pintavesiin

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön tai maisemaan, koska kaavassa rakentamiselle varattu alue on jo lähes kokonaan rakentunut. Alue on ollut osana kahdessa luontoselvityksessä, joissa suunnittelualueelta ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei myöskään ole vaikutuksia alueen virkistysarvoihin.

Suunnittelualue sijoittuu Mätäkiven pohjavesialueelle, jolla toimii HSY:n hallinnoima Kuninkaanlähteen vedenottamo. Kuninkaanlähteen pohjaveden pumppaamo sijaitsee noin 500 m päässä suunnittelualueesta. Kuninkaanlähteen eteläpuolella on myös toinen ns. YIT:n vedenottamo, jonka pumppaus toimii Kuninkaanlähteen vedenottamon kannalta suoja-pumppauksena estäen kloorattujen liuottimien pääsyn Kuninkaanlähteen vedenotto-kaivoihin. Suo-ja-pumpattu vesi hyödynnetään Ruduksen tehtaan tuotannossa.

Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivityksen mukaan suunnittelualueen pohjaveden virtaussuunta on kohti Sammonmäen nykyistä teollisuusaluetta. Huonosti tunnettujen maaperäolosuhteiden vuoksi pohjaveden virtaussuuntaa koko kaava-alueelta ei tiedetä tarkasti. Suojapumppaus kuitenkin vähentää pohjavesien kulkeutumiseriskiä Kuninkaanlähteen vedenottamolle.

Pohjavettä on arvioitu muodostuvan sekä maan pintakerroksissa että savipatjan alla syvemmillä. Uudet hulevesirakenteet tulevat sijoittumaan maaperässä enintään noin metrin syvyyteen, minkä vuoksi niillä ei arvioida olevan vaikutusta alueella muodostuvan pohjaveden määrään. Pohjaveden laadulle aiheutuvista riskeistä sekä niiden huomioon ottamisesta etenkin rakentamisen aikana on pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa esitetty periaatteet.

Kaavan haitalliset vaikutukset pohjaveden laatuun, virtaussuuntiin ja antoisuuteen on pyritty minimoimaan kaavamääräysten avulla. Pohjaveden paineellisuus tulee selvittää ja huomioida rakentamisessa, jotta vältetään haitallinen pohjaveden purkautuminen. Pohjaveden laadun vaarantavien toimenpiteiden, kemikaalien tai polttonesteiden käsittely ja varastointi on alueella kielletty. Pohjavedelle haitallisten aineiden pääsy pohjaveteen on ehkäisty määräämällä ulkovarastointialueet, moottoriajoneuvojen pysäköinti- ja ajoalueet sekä jäteastian sijoituspaikat päällystettäväksi vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä pinnoilta syntyvät huvedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjaveden antoisuus on pyritty turvaamaan määräämällä katoilta ja muilta puhtailta pinnoilta tulevien vesien imeyttämistä maahan.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hule- ja perusvesien järjestämisestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Kaavan vaikutukset pintavesiin on pyritty minimoimaan määräämällä likaisilta pinnoilta syntyvät huvedet johdettavaksi öljynerotuskaivon kautta alueen ulkopuolelle. Kaavassa määrätään myös hulevesien tonttikohtaisesta viivyttämisestä, jolla vähennetään johdettavan vesistön tulvimisriskiä. Lisäksi kaava-alueen pohjoisreunan suojaviheralueelle rakennetaan hulevesien viivytysrakenne, jonne valta osa alueen sadevesistä ohjataan ennen johtamista suunnittelualueen ulkopuolelle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennetarkastelun mukaan alueen toteutuessa kaavanmahdollistamalla tavalla alueen liikennetuotos tulee kasvamaan. Alueen nykyinen liikennetuotos on noin 400-500 ajoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen toteutumisen jälkeen alueen liikennetuotoksen on

liikennetarkastelussa arvioitu olevan noin 850 ajoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 10 %. Laskennassa on mukana myös Puusepäntien kautta kulkeva läpikulkuliikenne. Kokonaisliikennetuotoksen sekä raskaan liikenteen kasvu on huomioitu alueen sisäisen katuverkon mitoituksessa.

Kevyen liikenteen osalta alue kytkeytyy Vanhan Tuusulantien sekä Kulomäentien kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavamuutoksella katuvarauksia on levennetty, jotta tilavaraukset mahdollistavat reunakivellä ajoradasta erotetun jalkakäytävän rakentamisen tarvittaessa. Muusta liikenteestä erotettu jalkakulku lisää turvallisuutta. Liikennetarkastus tarkentuu katusuunnitteluvaiheessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla on merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan ja yleisilmeeseen alueen muuttuessa vähittäin työpaikka-alueeksi. Teollisuus- ja varastotoiminnalle ominaiset korkeat hallirakennukset poikkeavat merkittävästi alueen nykyisestä rakennuskannasta. Rakentamisen määrä alueella kasvaa moninkertaiseksi rakennusoikeuden kasvun myötä ja katualueet levenevät vastakseen teollisentoiminnan liikennetarpeeseen. Muutosta voidaan luonnehtia kokonaisvaltaiseksi.

Teollisuusalueille tyypilliseen tapaan uusien rakennusten rakentamiseen tai sijoittamiseen tontille on kaavassa otettu vain vähän kantaa. Asemakaava sallii hyvin pienikokoiset rakennuspaikat (900 m²), jolloin valta osa alueen tonteista on lohkoavissa kahden osaan. Näille asuinrakennusten väleihin sijoittuville ”miniton-teille” rakentuvat pienet työpaikkarakennukset voivat luoda tiivistä ja hyvin omalaatuista ympäristöä. Yhtenäistä ulkoasua alueelle on pyritty luomaan määräyksellä tummanharmailla vesikatoilla. Aurinkopaneeleita tai -keräimiä saa kuitenkin sijoittaa julkisivuihin tai katoille. Piha-alueet tulee aidata.

Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuuriperinnöllisiä arvoja.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutos nostaa rakennusoikeutta ja kasvattaa siten rakentamiseen määrää alueella. Lisäksi valtaosa kunnallistekniikasta joudutaan rakentamaan uudestaan, mikä aiheuttaa myös negatiivisia rakentamisen aikaisia ilmastovaikutuksia. Kaava kuitenkin mahdollistaa rakennusten hyödyntämisen teknisenkäyttöään loppuun, eikä rakennuksia tarvitse siten purkaa ennenaikaisesti.

Alue on tavoitettavissa kevyen liikenteen kulkutapoja hyödyntäen ja alueelle on mahdollista päästä myös julkista liikennettä käyttäen. Julkiset yhteydet oletettavasti paranevat koko Focus-alueen kehittyessä. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon ilmastonmuutoksen hillintä sallimalla uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen, viherkattojen rakentaminen sekä määräämällä puille istutettavaa aluetta. Kaavatyössä on otettu huomioon ilmastonmuutokseen sopeutuminen hulevesiratkaisuja suunnitellussa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisulla on merkittäviä vaikutuksia alueella asumiseen, sillä lähtökohtaisesti asuminen poistuu kaava-alueelta ja rakentaminen alueella tiivistyy. Elinympäristön muuttumista teolliseksi voidaan pitää asukkaiden parissa epämiellyttävänä ja muutoksen kokemisessa voi olla alueen sisäisiä eroja. Muutos tapahtuu vähitellen sitä mukaa kun työpaikkarakentaminen saa alueelta jalansijaa. Asumisen voidaan kuitenkin olettaa säilyvän alueella vielä hyvinkin pitkään.

Toimintojen sekoittumisesta aiheutuva muutos tulee laskemaan asumisviihtyvyyttä alueella, vaikka muutoksen voimakkuutta on pyritty hillitsemään kaavamääräyksillä. Alueelle voi sijoittua ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Ympäristölupaa edellyttäviä toimintoja ei siis voi sijoittaa alueelle. Toiminnasta asuinpihoille aiheutuvaa meluhaittaa on säädelty melurajoituksin. Lisäksi ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata umpinaisella aidalla asuinpihojen vastaisilta rajoilta. Määräyksistäkin huolimatta teollisesta toiminnasta voi aiheutua ääntä tai muuta haittaa, mikä voidaan kokea naapurustossa häiritsevänä.

Kaavamuutoksen aiheuttamat terveyteen kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset tai kohtalaiset. Vaikka tuleva maankäyttö itsessään on ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, liittyy siihen kuitenkin normaaliin työpaikkatoimintaa kuuluvaa liikennöintiä. Kasvava liikenne ja erityisesti raskas liikenne voivat tuoda alueelle jonkin verran meluhaittaa nykytilanteeseen nähden, mutta raskaan liikenteen arvioitu osuus kokonaisliikennetuotoksesta on maltillinen eikä alueella ole läpiajoliikennettä Puusepäntietä lukuun ottamatta. Lisäksi alueen maastonmuodot ja katuverkon kapeus eivät tee alueesta houkuttelevaa raskaan liikenteen toimijoille. Alueen katuverkkoa on levennetty, mutta tästä huolimatta jalankulkua ei voidaan erottaa ajoradasta ahtaimmilla katuosuuksilla. Alueella asuu toistaiseksi lapsiperheitä, joten liikenneturvallisuu-den merkitys korostuu katusuunnittelussa. Kaavan toteutuessa asumisen määrä alueella kuitenkin laskee. Raskaan liikenteen aiheuttamaan turvattomuuteen voidaan puuttua katusuunnittelussa

esimerkiksi suunnittelemalla alueelle tai sen lähiympäristöön kevyen liikenteen väylät, asettamalla nopeusrajoitukset alhaisiksi, parantamalla alueen valaistusta sekä asentamalla erilaisia liikennettä hidastavia rakenteita kuten väistöpaikkoja ja hidastetöyssyjä.

Lentokonemelusta ja alueen ympäröivistä teollisuustoiminnoista johtuen Sammonmäen asuinalue on altistunut melulle vuosikymmenien ajan. Asuinrakennuksia peruskorjattaessa tai asuintiloja laajennettaessa lentokonemelu on huomioitava ääneneristävydessä. Alueen ulkopuolisiin ja suunnittelualueesta riippumattomiin meluhaittoihin ja niiden ehkäisyyn ei kaavaratkaisuilla pystytä juuri vaikuttamaan. Melunlähteiden määrä tulee tulevaisuudessa kasvamaan Focus-alueella tehtävien louhintojen ja murskauksen sekä Kehä IV -väylän (mt 152) rakentumisen myötä. Tästä näkökulmasta asumisen väheneminen alueella on tavoiteltavaa.

Lähiympäristön asutukselle kaavamuutoksella ei voida katsoa olevan käytännön vaikutuksia. Suunnittelualueen pohjoisosaan jää suojaviheralue Huhtariihen Sammonmäen väliin. Lisäksi Sammonmäen liikennöinti tapahtuu ainoastaan nykyisen työpaikka-alueen katuverkon kautta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu parantaa alueen elinkeino- ja työllisyysmahdollisuuksia sallimalla alueelle työpaikkatoimintojen sijoittumisen. Kaavassa ohjeellisena toteutettava tonttijako yhdessä pienen minimi-tonttikoon kanssa mahdollistavat erikokoisten yritysten joustavan sijoittumisen alueelle. Alueelle voi sijoittua esimerkiksi lentoaseman tai sen lähiympäristön yritysten tukitoimintoja.

Alueen arvioidaan synnyttävän noin 200 uutta työpaikkaa. Kaavan toteuttaminen työllistää lisäksi myös rakentamisvaiheessa. Kaavan elinkeino- ja työllisyys vaikutukset ovat kokonaisuudessaan myönteiset.

TOTEUTUS

Yksityisestä maanomistuksesta johtuen suunnittelualueen muuntuminen työpaikkapainotteiseksi alueeksi on riippuvainen alueen maanomistajien tahdosta myydä kiinteistöjään yrittäjille tai vaihtoehtoisesti ruveta harjoittamaan kaavaratkaisun mahdollistamaa yritystoimintaa tontillaan.

Asemakaava alueella on asutusta palvelevaa kunnallistekniikkaa valmiina, joka tosin joudutaan suurilta osin saneeraamaan. Katu- rakentamisen pohjana toimivat alueen hiekkatiet. Kunnallistekniikan rakentamisen aikataulu vaikuttanee myös osaltaan alueen toteutumiseen. Kunnallistekniikan suunnittelun aikataulu tarkentuu myöhemmin. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

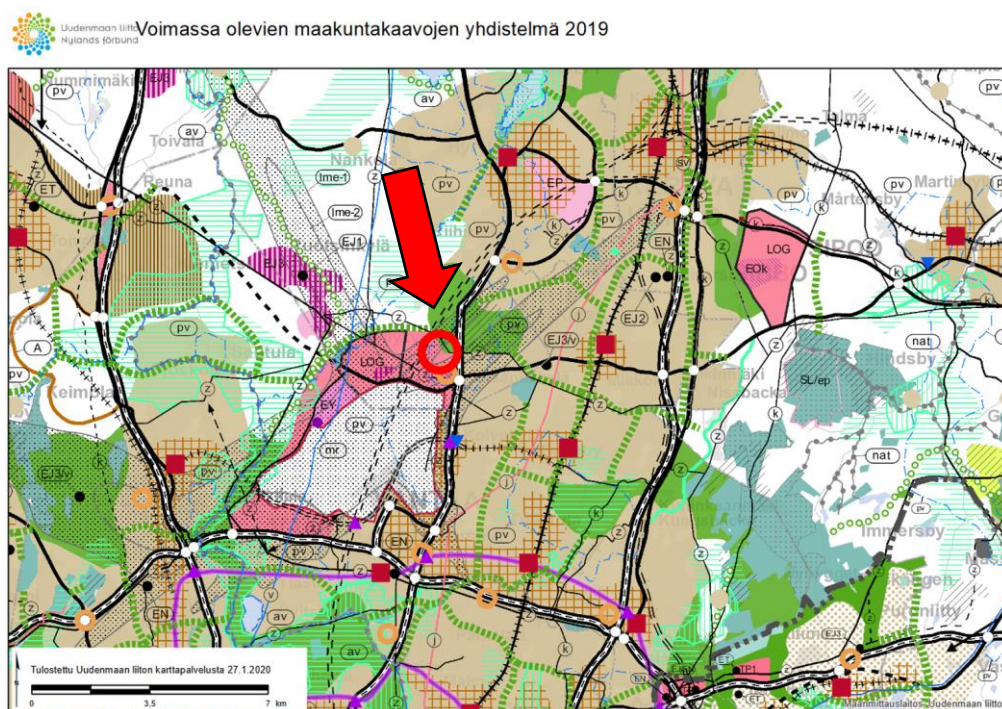
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaava-alueita koskevat seuraavat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaavoitus

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä


Kuva 7 Suunnittelualue rajattu punaisella ympyrällä

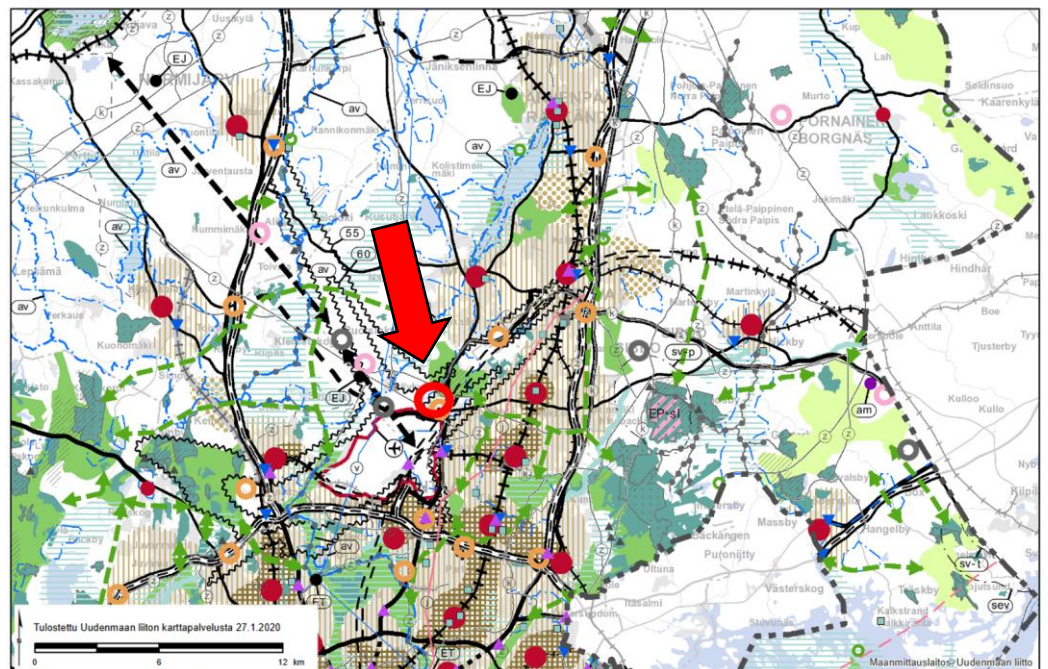
Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Työpaikka-alueen kaavamääräys on esitetty seuraavanlaisesti: *Merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet. Alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asuimista. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.*

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa myös

Lden 55-60 dBA lentokonemelualueelle (Ime-1) sekä pohjavesialueelle (pv). Alueen läheisyydessä LOG-merkinnällä iso osa Focus-alueesta on osoitettu logistiikka-alueena. Itä-länsi suuntainen Kehä IV on osoitettu seututienä.

Uusimaa-kaava 2050

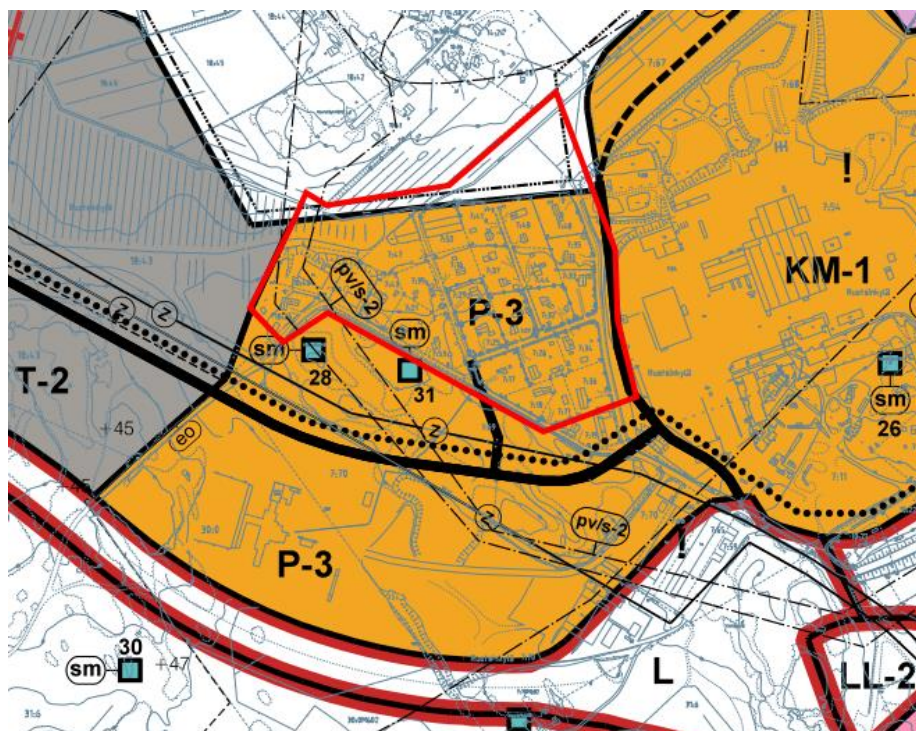
 Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotus



Kuva 8 Suunnittelualue rajattu punaisella ympyrällä

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa 2050 – kaavassa suunnittelualue on osoitettu Lden 55-60 dBA lentokonealueeksi sekä pohjavesialueeksi. Alue on myös kaupan alueen sekä tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen merkintöjen vaikutuspiirissä.

Yleiskaava

Focus-alueen osayleiskaava

Kuva 9 Ote Focus-alueen osayleiskaavasta (saanut lainvoiman 5.4.2017) Suunnittelu-alue rajattu punaisella.

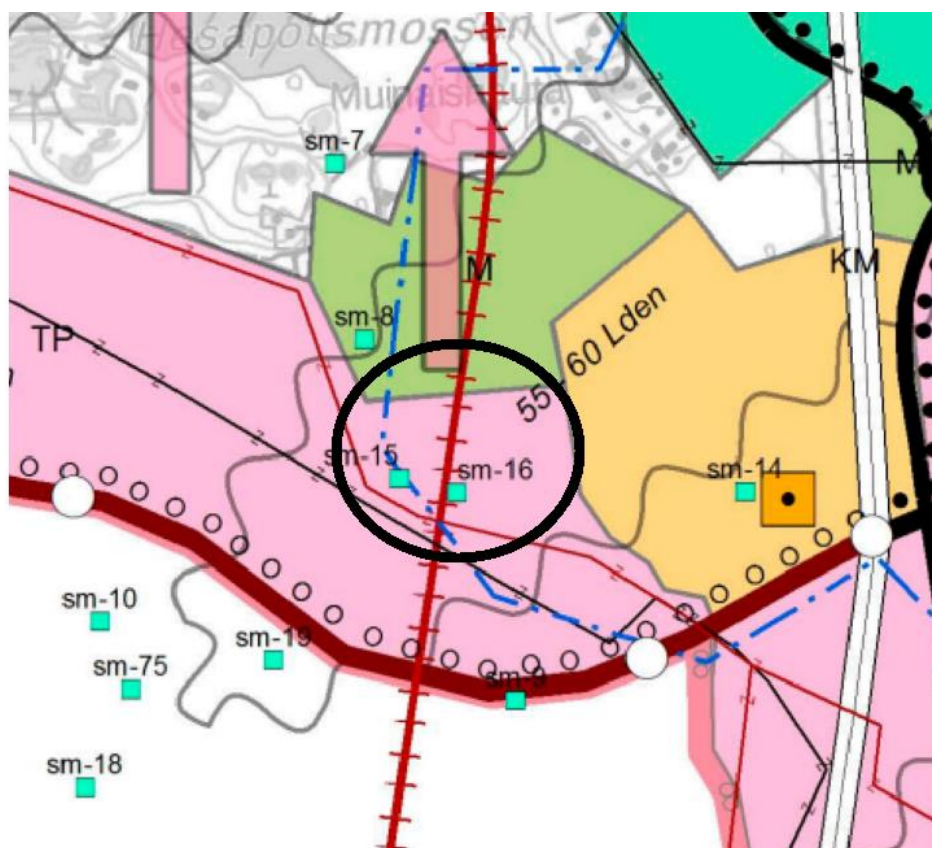
- P-3** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.
- KM-1** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.
Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennus-oikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.
- T-2** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.
- L** LIIKENNEALUE.
Aluevaraus on tarkoitettu Kehä IV-tien rakentamista varten. Aluevaraus perustuu kaava-selostuksen liitteenä esitettyyn aluevaraussuunnitelmaan. Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.

Aluetta koskee oikeusvaikutteinen Focus-alueen osayleiskaava, joka toimii ohjeena asemakaavaa muuttaessa. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille (P-3). P-3 alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Suunnittelu-alueen itä puoli on osoitettu osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi (KM-1) ja länsipuoli teollisuus- ja varastoalueeksi

(T-2). Kehä IV aluevaraus on osayleiskaavassa osoitettu liikennealueena (L). Ajoyhteys Sammonmäen asuinalueelle on osayleiskaavassa linjattu kulkemaan Kehä IV:n rinnakkaiskadulta etelästä päin Ahavantien risteyskohdalle.

Kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavaa, muuttamalla asema-kaavan päämaankäyttömuodon työpaikkapainotteiseksi. Asema-kaava sallii myös palveluiden, kuten korjaamoiden ja katsastuspalveluiden sijoittumisen alueelle. Kaavamuutos ei estä alueen sisäänajon ohjaamista Ahavantien risteykseen osayleiskaavan mukaisesti.

Tuusulan yleiskaava 2040 - ehdotus

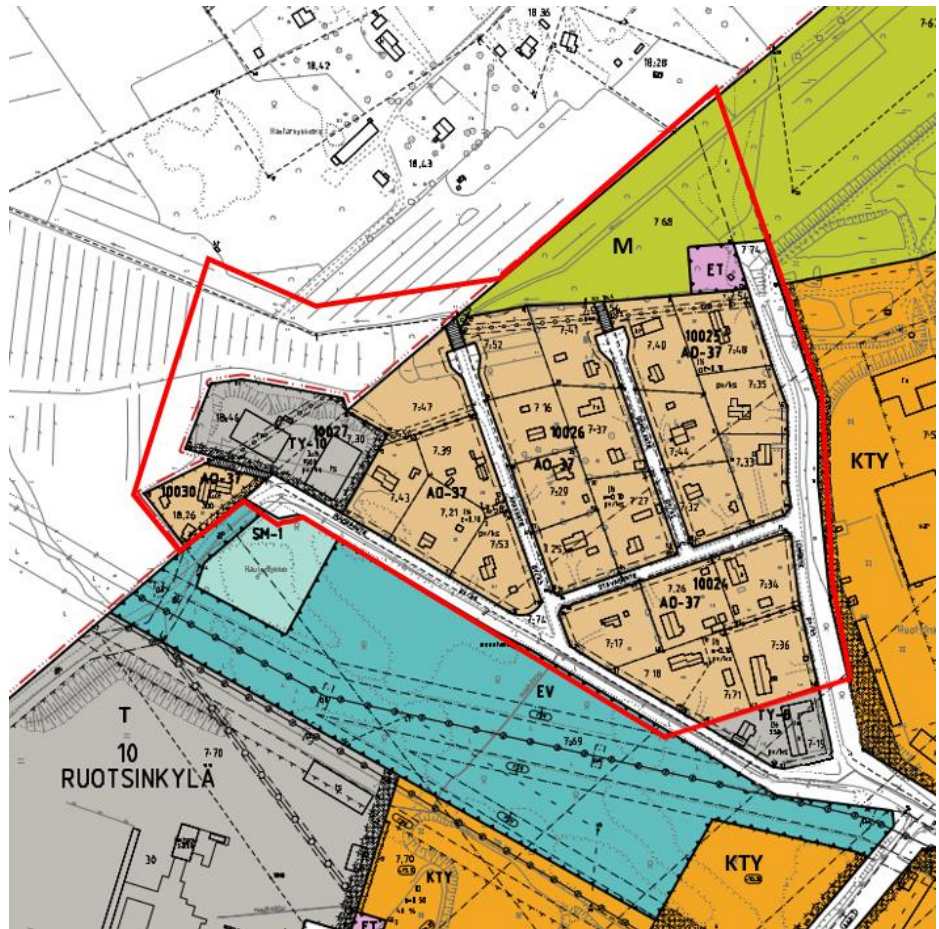


Kuva 10 Ote Tuusulan yleiskaava 2040 - ehdotuksesta (nähtävillä 28.3.-17.5.2019). Suunnittelualue mustan ympyrän sisällä.

 TP Työpaikka-alue

Vuoden 2019 nähtävillä olleessa Tuusulan yleiskaava 2040 - ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Yleiskaavasta laaditaan uusi kaavaehdotus vuoden 2021 aikana, jossa Focus-alue tultaneen rajamaan kaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavat



Kuva 11 Ote ajantasa-asetmakaavasta (6.4.2020). Suunnittelualue rajattu punaisella.

Alueella on voimassa vuonna 1999 voimaantunut Sammonmäen asemakaava (rakennuskaava) sekä vuonna 2004 voimaantunut Puusepätien asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa valtaosin osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO-37). Suunnittelualueen itäpuoli on merkitty asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueen etelä- ja lounaispuoli on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV), jolta löytyy myös muinaismuistoalue (SM-1). Suunnittelualueen etelä- ja länsilaidoilla sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialueet, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-10) ja (TY-8). Alueen pohjoispuolella sijaitsee maa- ja metsätalousaluetta (M), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä asemakaavoittamatonta aluetta. Ahan-, Osmolan- ja Puusepätien pohjoispäätyihin on osoitettu jalakäytävät. Suunnittelualueen eteläpuolen suojaviheralueen läpi (EV) kulkee kaksi 110 kv:n voimalinjaa.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Ensimmäisen kerran Sammonmäen asuinalue asetettiin MRL 38 § mukaiseen rakennuskieltoon vuonna 2006 Focus-alueen osayleiskaavan laatimisen vuoksi. Focus-alueen osayleiskaavan tultua voimaan vuonna 2017, alue asetettiin MRL 53 §:n mukaiseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskieltoa jatkettiin valtuuston päätöksellä kahdeksi vuodeksi eteenpäin 13.5.2019 alkaen. Rakennuskieltoa jatketaan kunnes uusi asemakaava saa lainvoiman.

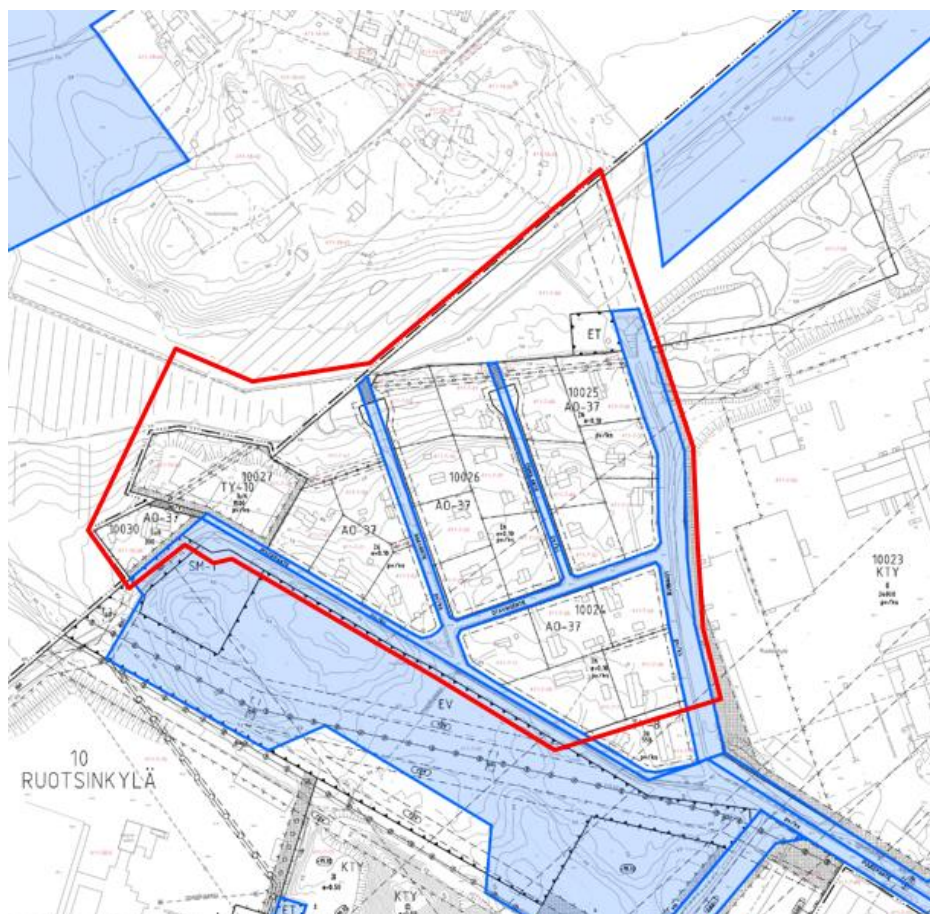
Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa alueen katualueet pääosin sekä suunnittelualueesta etelään rajoittuvan suojaviheralueen. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Kaava-alueen länsireunan suojaviheralueeksi osoitetulle alueelle, kiinteistö 858-411-18-43 Huhitariihi II, Ympäristöministeriö on myöntänyt (17.9.2020) Tuusulan kunnalle, vielä lainvoimaa vailla olevan, lunastusluvan, soveltaen lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta.

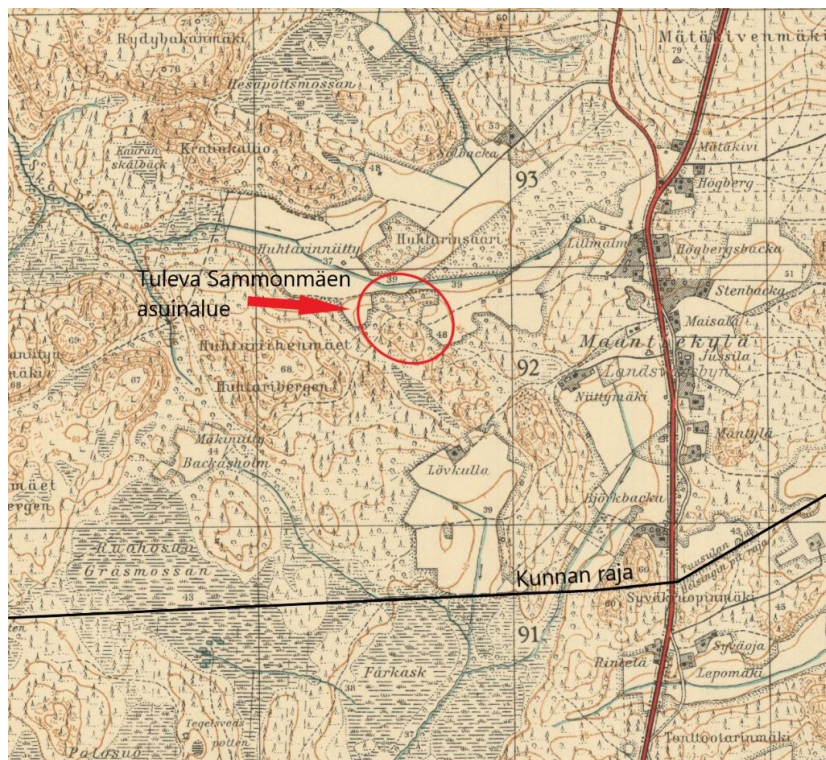
Vuosien 2013-2015 aikana Tuusulan kunnassa kartoitettiin, kunnan mahdollisuutta ostaa Sammonmäen asuinalueen kiinteistöt haltuunsa. Tämän pohjaksi laadittiin arviointiselvitys, jossa asuinalueen rakennusten arvonmäärityksen suoritti ulkopuolinen arviointitoimisto. Tonttien maapohjan arvon kunta arvioi omana työnään. Kunnanhallitus teki tuolloin periaatteellisen linjauksen, ettei kunta osta Sammonmäen alueen asuinkiinteistöjä.



Kuva 12 Kunnan maanomistus (kuvassa sinisellä)

Alueen historia

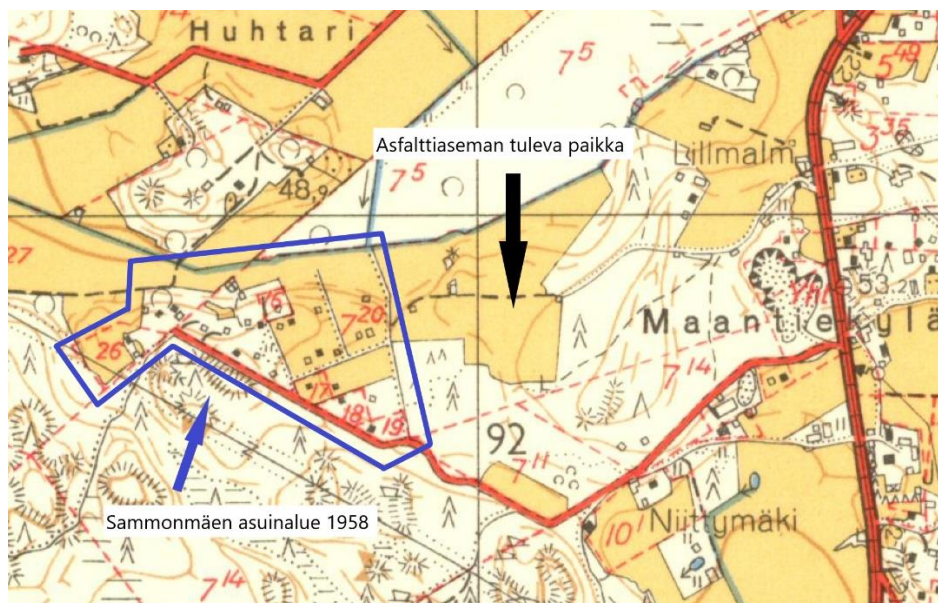
Sammonmäki oli rakentamaton metsäistä aluetta noin 1940-luvun lopulle saakka, jolloin Sammonmäen asuinalueelle muuttivat ensimmäiset asukkaat. Asuinalueen ensimmäinen rakennus on tiettävästi rakennettu vuonna 1948.



Kuva 13 Kartta vuodelta 1945 (Maanmittauslaitos)

Sammonmäen asuinalueen rakentuminen alkoi toden teolla 1950-luvulla alueen saadessa 11 uutta asuinrakennusta. Uusien asuntojen valmistuessa rakennettiin myös asuinalueen tarpeisiin kaapelevyinen tieverkko, joka on 50-luvulta tähän päivään saakka pysynyt miltei muuttumattomana.

Samoihin aikoihin ensimmäisten asukkaiden muuttaessa Sammonmäen asuinalueelle, avautui alueen eteläpuolelle vuonna 1952 valmistunut Helsinki-Vantaan lentoasema. Tuohon aikaan lentoaseman lentomäärät olivat vielä verrattaen vähäisiä, eikä lentokonemeluun kiinnitetty niinkään huomiota rakennus- ja poikkeuslupia myönnettäessä. Nykyisin Sammonmäen identiteettiä vahvasti muovaavasta teollisesta toiminnasta ei 1950-luvulla ollut vielä tietoakaan.



Kuva 14 Kartta vuodelta 1958 (Maanmittauslaitos)

1960-luvun kuluessa Sammonmäen asuinalueelle muutti lisää asukkaita ja 60-luvun lopulle tultaessa asuinalue oli rakentunut miltei kokonaan. Vain kaksi asuinrakennusta rakennettiin 60-luvun jälkeen, toinen 1974 ja toinen 1980. Alueen asuinrakentamisen hiipuessa 1960-luvun päättyessä Sammonmäki sai myös ensikosketuksensa teolliseen toimintaan Lemminkäinen Oyj:n avatessa asuinalueen itäpuolelle asfaltinvalmistusaseman. Tästä voidaan katsoa alkaneen Sammonmäen jakautuminen asuinalueeseen ja työpaikka-alueeseen. 1970-luvulta tähän päivään asti Sammonmäen työpaikka-alue on jatkanut kasvuaan ja laajentunut Sammonmäen eteläosiin. Sammonmäen asuinalue taas on samaan aikaan pysynyt kutakuinkin 1960-luvun tilassaan niin tonttijaon, rakennusten kuin tiestönkin osalta.

Viimeisin Sammonmäen työpaikka-alueen laajentamisen mahdollistava asemakaava tuli alueelle voimaan vuonna 2005. Tästä seuraavana vuonna 2006 työpaikka-alueiden laajentamissuunnitelmat Etelä-Tuusulassa saivat täysin uudet mittasuhteet, kun kunnan toimesta aloitettiin nk. Focus-alueen osayleiskaavan valmistelu. Focus-alueen osayleiskaavan tarkoituksena oli luoda yli 1 000 000 k-m² käsittävä työpaikka- ja logistiikka-painotteinen alue tulevan Kehä IV:n varrelle. Sekä Sammonmäen työpaikka-alue että asuinalue otettiin mukaan osayleiskaavan rajaukseen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.10.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.10 – 4.11.2019

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.10 – 4.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana pidettiin asukastilaisuus 16.10.2019 Tuusulan kunnantalolla (Hyryläntie 16, 04300 Tuusula).

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tietoliikenne- ja sähkönjakeluverkkoon, julkiseen liikenteeseen sekä lentoliikenteen tuomiin rajoitteisiin. Finavian korosti lausunnossaan, että alueen suunnittelussa on otettava huomioon lentokonemelu sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituspinnat. Kaavoitus ottaa lausunnot huomioon kaavamääräyksissä. Muut lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta olivat luonteeltaan toteavia. Lausuntoja OAS:sta saapui yhteensä neljä kappaletta.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa mielipiteissä osassa toivottiin, että kunta ostaisi alueen asuinkiinteistöt. Osassa mielipiteistä myös toivottiin, että kaavassa sallittaisiin asuinrakennusten laajentaminen. Kunta pitää kiinni kunnanhallituksen vuonna 2015 tekemästä linjauksesta olla ostamatta kiinteistöjä. Asuinrakennusten rungonsisällä tapahtuva laajentaminen on sallittu kaavassa OAS:sta saatujen mielipiteiden myötä. Kirjallisia

mielipiteitä OAS:sta saatiin 6 kpl, joista 5 kpl saatiin 16.10.2019 pidetyn asukastilaisuuden yhteydessä. Kaavatyössä on huomioitu myös OAS:sta pidetystä asukastilaisuudesta saatu suullinen palaute. Yleisötilaisuudessa nousi esille mm. tarve pienempien tonttikokojen sallimiselle.

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 29.4.2020 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville 14.5.–18.6.2020 väliseksi ajaksi. Vallitsevan koronaepidemian vuoksi asukastilaisuus korvattiin kunnan verkkosivuilla julkaistulla esitysmateriaalilla sekä kaavoittajan ilta-aikaisella puhelinpäivystyksellä maanantaina 25.5.2020 ja keskiviikkona 3.6.2020.

Kaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa. Lausuntoja antoivat: Telia Oy, Museovirasto, HSL, Digita Oy, Fingrid Oyj, Alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Caruna Oy, Uudenmaan ELY-keskus ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskus.

Mielipiteitä luonnoksesta saatiin 2 kappaletta.

Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta

Lausunnoissa oli hyvin vähän huomautettavaa, eivätkä ne antaneet aihetta toimenpiteisiin kaavan muuttamiseksi pois lukien Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto, joka koski pääosin pohjaveden suojelua sekä hulevesien käsittelyä ja johtamista. Mielipiteissä kannustettiin kaavan eteenpäin viemiseen sekä toivottiin pienimuotoisen lisäasuinrakentamisen mahdollistamista kaavalla. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä numero 6.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) __. __. __. –
__ . __ . 2021

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 21.4.2021 ja kunnanhallitus päätti 26.4.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta jätettiin __ kpl muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin __ kpl viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 21.4.2021
vs. kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
