

FOCUS-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos

VALMISTELUAINEISTOSTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 16.4. - 29.5.2015. Valmisteluaineistosta jätettiin 16 lausuntoa ja 11 mielipidettä

Lausunnot saapumisjärjestyksessä:

1. Telia Sonera (nyk. Telia Finland Oyj) (15.4.2015)
2. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä (17.4.2015)
3. Tuusulan kunnan tekninen toimi, kunnallistekniikka (5.5.2015)
4. Rakennuslautakunta (18.5.2015)
5. Gasum (nyk. Auris Kaasunjakelu Oy) (19.5.2015)
6. Caruna Oy (26.5.2015)
7. Museovirasto (8.6.2015)
8. Vantaan kaupunki (9.6.2015)
9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) (10.6.2015)
10. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (12.6.2015)
11. Finavia (15.6.2015)
12. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (15.6.2015)
13. Uudenmaan ELY-keskus (15.6.2015)
14. Uudenmaan liitto (15.6.2015)
15. Tuusulan Ympäristöyhdistys ry (15.6.2015)
16. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) (15.6.2015)

Huom. Focus-liikekeskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmistelu pysäytettiin vuonna 2017. Asemakaavoitusta on jatkettu vuonna 2024 suppeammalla kaava-alueen rajauksella ja nimellä "Sammonmäki IV asemakaava ja asemakaavan muutos". Osa Focus-liikekeskuksen asemakaavan alueesta sijoittuu myös parhaillaan valmisteilla olevaan Kehä IV-aseamakaavan alueeseen. Vuosina 2022-2023 laadittiin kunnan toimesta Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma, joka pohjustaa osaltaan asemakaavoituksen jatkamista Focus-alueella.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

LAUSUNNOT (2015) JA VASTINEET (2024)

1. TeliaSonera

TeliaSoneralla ei ole olevaa verkkoa ko. kaava-alueella.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja. Kuntayhtymä huomauttaa kuitenkin, että alue on osittain I-luokan pohjavesialuetta ja siellä sijaitseva Kuninkaanlähteen pohjavedenottamo on HSY kuntayhtymän omaisuutta. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen johdosta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Tekninen toimi, kunnallistekniikka

Kunnallistekniikalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Tarkastellaan asiaa uudelleen ehdotusvaiheessa, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet hulevesien ja kunnallistekniikan osalta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. Rakennuslautakunta

Kaava-alueella on kaksi isoa korttelialuetta, toinen KM-2-alue eli liikerakennusten korttelialue, sekä toinen TK-2-alue eli teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu muita pienempiä alueita. Kummassakaan isossa korttelissa ei ole esitetty rakennuspaikkajakoa. KM-2 korttelialueelle on osoitettu 100 000 k-m2 rakentamista. Koska korttelin rakentamisen määrä on suuri **eikä tämän korttelialueen sisällä ole katualueita**, joudutaan tekemään myöhemmän rakennuspaikkajaon yhteydessä monia kulku- ja putkirasitteita. Mikäli aluetta ei rakenneta yhtäaikaisesti, on rasi- ja tiejärjestelyllä hoidettu iso alue huono ratkaisu.

KM-2 korttelialueella on ollut asfalttiasema ja muutakin teollista toimintaa, mistä on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Tällä korttelialueella ei kuitenkaan ole

täsmennettyä määräystä maaperän puhdistamiseksi, pelkästään yleismääräyksissä on maininta, että rakennuslupavaiheessa tulee esittää mahdolliset kunnostustoimenpiteet. Sen sijaan TK-2 korttelialueella on merkitty kaavakarttaan puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Tarkemmat korttelikohtaiset maaperän kunnostustoimet olisi hyvä esittää kaavakartalla.

Focus -alueen osayleiskaavaluonnoksessa asemakaavaluonnoksen TK-2 korttelialue (teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue) on merkitty **P-3 alueena eli palvelujen hallinnon alueena**. Vaikka osayleiskaavaa ei ole vahvistettu, tulee tarkistaa, että molempien kaavojen kaavamerkinnot ovat samansuuntaiset. MRL:n lähtökohdahan on, että asemakaava pohjautuu yleiskaavaan.

Yleismääräyksissä on määräyksiä, että toimisto- ja liikerakentamisen osalta tulee sisätilojen ohjeavot saavuttaa melun osalta. Selkeämpi merkitä olisi, että kaavassa määriteltäisiin **rakenteiden ääneneritysvaatus**.

Mm. **pohjavesimääräys** on merkitty kaavakarttaan väärin päin. Merkintä tulee esittää ns. hintalappumaisesti, ts. merkintä tulee katkoviivan ulkopuolelle. Kaikki pistekatkoviivan liitetyt merkinnät tulee tarkistaa ja merkitä nykymääräysten mukaisesti.

Asemakaavakartassa näkyy myös voimassaoleva asemakaava, vaikka alue ei kuulu muutettavaan asemakaavaan. Selkeintä on, että kaavan ehdotusvaiheessa tämä alue otetaan pois. Vaikka **havainnekuva** ei olekaan välttämätön kaava-asiakirja, olisi se hyvä laatia. Siitä saisi helposti käsityksen, miten alue on ajateltu toteuttavaksi niin liikennejärjestelyjen kuin rakennusten sijoittelun ja autopaikkojenkin osalta.

Vastine:

Asemakaava-alueen rajausta on supistettu, eikä TK-2 alue kuulu enää laadittavaan kaavan. Sammonmäki IV -asemakaava-alueeseen sisältyy Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksen mukainen liikekeskuksen korttelialue (KM-2). Kaavaratkaisua on Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksessa tarkistettu korttelialueiden, käyttötarkoituksen ja kaavamääräyksen osalta. Kaavaratkaisuissa ei esitetä enää vuoden 2015 luonnoksen kaltaista isoa korttelia, vaan alue on jäsenneilty uudella Pajavasarentie-nimisellä kadulla pienempiin kortteleihin.

Sammonmäki IV asemakaavaluonnoksessa on osoitettu pima-merkinnällä alueen osa (betonihierrealue), jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve. Tyypillisesti pilaantuneet maat on osoitettu kaavoissa siten, että lähtökohtana on, että alueet puhdistetaan ennen alueen käyttöönottoa. Betonihierrealueella lähtökohtana voi olla, että täyttöön ei välttämättä kajota koskaan (toimenpiteeseen itsessään sisältyvän riskin vuoksi). Siksi aluetta ei ole myöskään kaavassa osoitettu tyypilliseen tapaan saa-merkinnällä, vaan pima-merkinnällä, josta käy ilmi pilaantuneisuus, ja se, että puhdistustarve ei ole ehdoton. Asiasta on keskusteltu kaavan valmistelun aikana ympäristöviranomaisten kanssa.

Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksessa on lisäksi koko kaava-alueen koskeva yleismääräys maaperän pilaantuneisuudesta: "Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen

maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa.” Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista kunnostustoimenpiteistä.

Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksen koko kaava-alueutta koskeviin yleisiin määräyksiin on sisällytetty seuraava määräys: ”Korttelialueilla on toimistohuoneiden ulkovai-pan rakenteet tehtävä niin, ettei tieliikenne- ja lentomelusta aiheutuvan melun A-pai-notettu ekvivalenttitaso ylitä sisätilojen päiväajan ohjearvoa 45 dBA (LAeq, 07-22). Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkkien toimintojen sijoittamista. KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dBA eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dBA läheisillä asuinalueilla.”

Sammonmäki IV -asemakaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta ja veden-ottamon kaukosuoja-alueutta, joten niiden määräykset on sisällytetty yleisiin määräyk-siin. Erillisiä merkintöjä kaavakartalla näiden osalta ei ole.

Kaavan kytkeytyminen muihin asemakaavoihin on haluttu havainnollisuuden vuoksi näyttää kaavakartalla, jotta nyt laadittavan kaavan suhde voimassaoleviin kaavoihin olisi selkeä. Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnokseen nähden kaavoitettavan alu-een ulkopuolisia merkintöjä on kuitenkin vähennetty ja osoitettu lähinnä vain käyttö-tarkoituksiin sekä käyttötarkoitusalueen merkintä.

Kaava-asiakirjoihin sisältyy havainnekuvia.

5. Gasum (nyk. Auris Kaasunjakelu Oy)

Focus alueen rajauksen sisäpuolella on maakaasun jakeluverkostoa, alueen jakeluver-kon sijainti on liite kartassa. Jakeluverkko muodostuu 4 barg ja 8 barg putkista jotka ovat kooltaan pe 63, pe 90 ja pe 200. Alueella sijaitsee myös 8/4 barg paineenvähenn-ys asema. Asema sijaitsee Lemminkäisen asfalttiaseman välittömässä läheisyydessä.

Alueen suunnittelussa otettava huomioon kaasun olemassa olo ja verkostolle tulee osoittaa uudet linjaukset jos ne tulevat jäämään perustettavien rakennusten alle jos putkia ei tarvitse siirtää niin ne suojataan.

Maakaasunjakeluputken päälle ei saa rakentaa kiinteitä rakennuksia.

Risteävien teiden perustaminen vaatii maakaasunjakeluputken suojausta tai siirtoa, suojaus esim. betoni- tai teräslevyllä.

Yhteyden otot Gasum Paikallisjakelu Oy:n verkostovalvojan tai lausunnon antajaan. Maankaivu töistä putken välittömässä läheisyydessä ilmoitettava Gasum Paikallisjakelu Oy:lle. Verkostonvalvoja Joonas Peltola, 0403520321



Vastine:

Sammonmäki IV -asemakaava-alue on pienentynyt Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnokseen nähden. Sammonmäki IV -asemakaava-alueeseen sisältyy Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksen mukainen liikekeskuksen korttelialue (KM-2) ja katualueita, joilla maakaasuverkostoa sijaitsee.

Sammonmäki IV asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu Sammonmäki IV kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa on suunniteltu kunnallistekniset järjestelyt ja jonka mukaan asemakaavaluonnoksessa on osoitettu katuverkko. Suunnitelman lähtökohtana on ollut koko Focus-alueita koskeva laajempi kunnallistekninen yleissuunnitelma, johon Sammonmäki IV -ratkaisut on yhteensovitettu.

Sammonmäki IV -kaava-alueella olevat rakennukset tullaan purkamaan ja kunnallistekninen verkosto uusimaan. Tonteille tällä hetkellä menevät sähköjohdot, kaukolämpö, maakaasu ym. kunnallistekniikka siirretään rakentamisen yhteydessä lähtökohtaisesti katualueelle. Kunnallisteknisessä suunnitelmassa niiden tilavaraus on huomioitu. Tarkempi suunnittelu olemassa olevan kunnallistekniikan siirrosta tehdään myöhemmässä vaiheessa.

6. Caruna

JAKELUVERKON JOHDOT JA MUUNTAMOT (Arto Hirvonen)

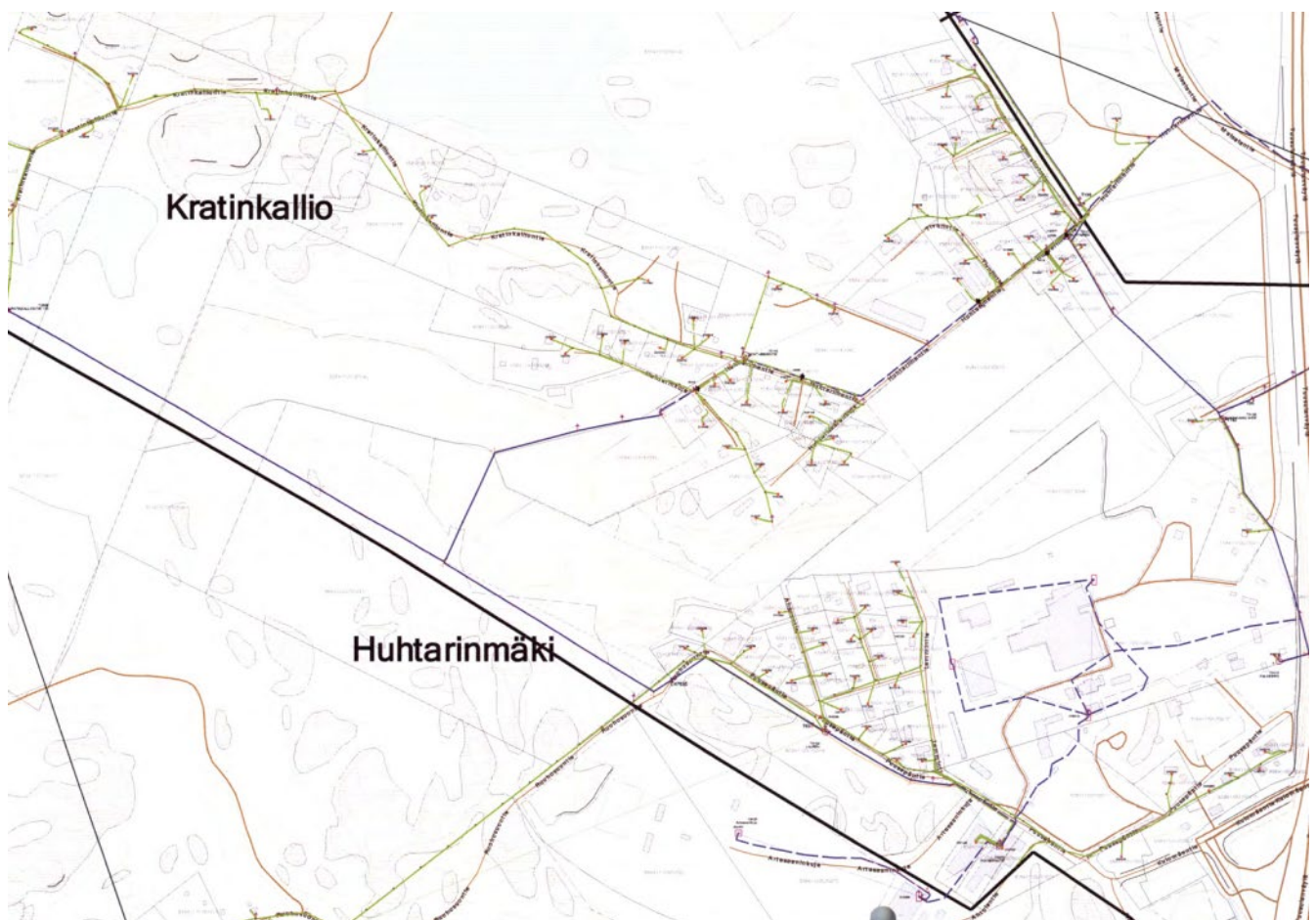
Alueelle tuleva rakentaminen edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi usean uuden muuntamon rakentamista. Kaavaan ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista merkitä muuntamoiden rakennuspaikkoja vaan niiden sijaintipaikat ja toteutustapa tullaan määrittelemään osana tulevien kiinteistöjen liittymäsuunnittelua.

Turvataksemme sähköhuollolle välttämättömän muuntamotilan tarpeen toivomme, että kaavamääräyksiin lisättäisiin seuraava teksti:

Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähköjakelua vaatimat muuntamot. Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa.

Sähköjakelun vaatimat muuntamot rakennetaan korttelialueelle ja ne eivät vähennä korttelin tai tontin rakennusoikeutta. Caruna Oy:llä on oikeus käyttää Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä puistomuuntamoita alueen sähköistyksessä.

Kaava-alueella kulkee nykyisiä 0,4 kV ja 20 kV maakaapeleita ja ilmajohtorakenteita, sekä viestikaapeleita (liite: Focus alueen jakeluverkko_1). Kaapeleiden / ilmajohtojen mahdolliset siirrot edellyttävät, että niille järjestyy uudet pysyvät reitit. Siirrot tehdään asiakaslähtöisenä verkostotyönä Caruna Oy:n toimesta ja siirtoa pyytävä osapuoli maksaa siirroista aiheutuvat kustannukset. Pyydämme tiedottamaan vähintään 6 kuukautta ennen siirtotarpeen ajankohtaa.



ALUEVERKON VOIMAJOHDOT JA SÄHKÖASEMAT (Petteri Laiti)

Caruna Oy:llä on kaavoitusalueella Ruotsinkylä - Ruskeasanta 110 kV voimajohto. Johdon johtokadulle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, joka rajoittaa rakentamista johdon läheisyydessä.

Olemme keskustelleet yhdessä Tuusulan kunnan ja Fingrid Oyj:n kanssa esisuunnittelun aloittamisesta. Esisuunnitelmassa tullaan tarkastelemaan mahdollisuuksia siirtää Fingridin ja Carunan omistamat voimajohtot uudelle reitille huomioiden Focus alueen muuttuva kaavoitustilanne. Esisuunnittelu alkaa, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet

aiesopimuksen (, jossa sovitaan suunnittelukulujen yms jakamisesta osapuolien kesken.)

Annamme mielellämme lisätietoa ja toivomme mahdollisuutta antaa lausunnon myös kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine:

Sammonmäki IV -asemakaavaluonnokseen on sisällytetty kaikkia korttelialueita koskeva kaavamääräys: "Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Muuntamot ja pumppaamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa."

Lisäksi suojaviheralueita (EV) koskee seuraava määräys: "Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä."

Eltel Networks Oy:n Focus-alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys on valmistunut vuonna 2022. Caruna Oy:tä on osallistettu aktiivisesti suunnittelun käynnistämisessä ja itse suunnittelutyössä. Asemakaavan laatimisen aikana on tehty tarkempaa voimalinjan yleissuunnittelua Fingridin ja Eltel Networksin toimesta, minkä perusteella uudet linjaukset on osoitettu Focus-alueella koskevissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa ja asemakaavaluonnoksissa.

7. Museovirasto

Tuusulan kunta on pyytänyt Museovirastolta lausunnon Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksesta. Museovirasto on perehtynyt asiaan ja toteaa siitä seuraavan.

Kaava-alue sijoittuu Etelä-Tuusulaan Tuusulanväylän länsipuolelle ja Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolelle. Asemakaavan alustava laajuus on noin 69 hehtaaria. Kaavaprosessissa on tavoitteena luoda mahdollisuudet siihen, että FOCUS-alueesta muodostuu kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle.

Kaava-alueella sijaitsee kolme muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä. **Näistä Johannisberg A (mj. rek. nro 858010018)** on kooltaan noin 3 x 3 metriä oleva kiviröykkiö, jonka ajoitus on tuntematon. Se sijaitsee aivan kaavan rajalla L-1 liikennealueeksi osoitetulla alueella. Röykkiötä ei ole merkitty kaavaluonnokseen, mutta liikennealuetta koskevassa kaavamääräyksessä todetaan, että rakentajan tulee kustantaa muinaismuistolain 15 § mukaisesti paikalla arkeologiset tutkimukset ennen rakennushankkeen aloittamista, mikäli rakentaminen ulottuu muinaisjäännökselle saakka. Museovirasto kuitenkin katsoo, että röykkiö tulee merkitä asianmukaisesti kaavakartalle, jotta tieto sen sijainnista välittyy myös rakennuttajalle.

Kaavaan ei tule jättää muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa. Kun kaavassa osoitetaan muinaisjäännösalueelle muuttuvaa maankäyttöä, on tästä aiheutuvat tutkimukset tehtävä jo kaavaprosessin aikana. Maankaivamista edellyttävän maankäytön aiheuttamien tutkimusten kustannukset lankeavat muinaismuistolain 15 § mukaan maankäyttöhankkeen toteuttajan kustannettavaksi, eikä niitä saa siirtää tulevien tonttien omistajien rasitteeksi.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsevat tarkemmin ajoittamattomat kiviröykkiöt **Johannisberg D (mj. rek. nro 1000005764) ja Johannisberg E (mj. rek. nro 1000005765)**. Nämä sijaitsevat suojaviheralueen keskellä, omaksi muinaisjäännösalueeksi (SM) rajatulla alueella, joten niiden suojelu on turvattu.

Kaavamääräyksen tulee kuulua sekä SM että sm -alueilla seuraavasti: Muinaismuistolailta (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon antaa Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.

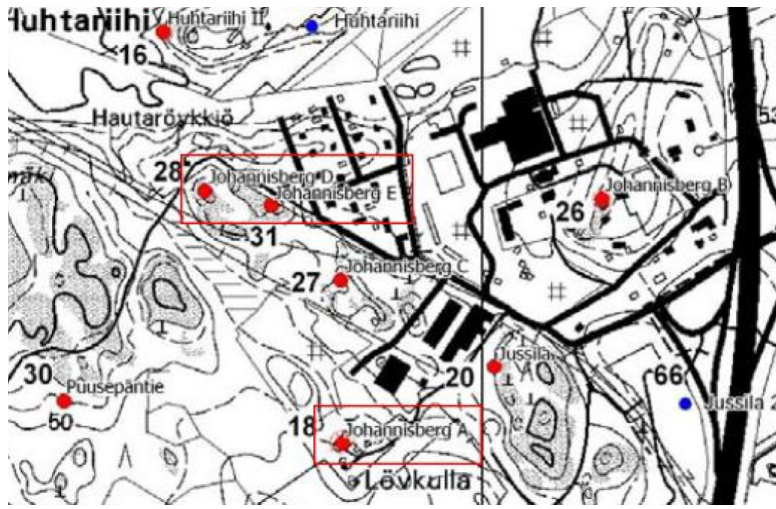
Museovirastossa asiaa hoitaa Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut -yksikössä intendentti Satu Mikkonen-Hirvonen (satu.mikkonen-hirvonen@nba.fi, puh: 040-128 6184)

Vastine:

Sammonmäki IV -asemakaava-alue on pienentynyt Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnokseen nähden. Sammonmäki IV -asemakaava-alueeseen ei sisälly Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksessa osoitettua muinaismuistoaluetta (SM-2), joka käsittää röykkiöt Johannisberg D (mj rek 1000005764) ja Johannisberg E (mj rek 1000005765).

Museovirasto on teettänyt koko Tuusulan kunnan aluetta käsittävän arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnin kesällä 2006. Lisäksi Museovirasto on tehnyt alueella maastokatselmuksen Focus-liikekeskuksen asemakaavan valmisteluvaiheessa syksyllä 2014. Maastokatselmuksen perusteella antamassaan lausunnossa museovirasto totesi seuraavaa Sammonmäki IV -kaava-alueelle sijoittuvasta röykkiöstä Johannisberg B:

- Röykkiö Johannisberg B (mj rek 1000005762) on tutkittu vuonna 1938, jolloin siitä löytyi kaksi kivirakennetta, piin katkelma ja palamatonta luuta. Tutkimusten jälkeen rakenteita ei peitetty. Maastokatselmuksen yhteydessä todettiin, että röykkiö B on nyt osin rauennut, vaikka vuonna 2006 sen todettiin olevan hyväkuntoinen. Koska röykkiö on jo tutkittu, ei rakentamiselle sen kohdalle ole muinaismuistolain asettamaa estettä.*



Focus-alueelle on lisäksi laadittu vuonna 2023 muinaisjäännösinventointi Museoviraston arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Inventoinnissa tarkistettiin myös muinaisjäännösrekisteristä poistetut kohteet. Kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta alueella sijaitsee yksi poistettu kiinteä muinaisjäännös (Johannisberg B, 1000005762). Vuoden 2023 inventoinnissa tarkistettiin myös edellä mainittu kohde, jonka rakenteiden todettiin olevan joko tuhoutuneet tai peittyneet.

Edellä olevan perusteella Sammonmäki IV asemakaavaluonnoksen kaavakartalle ei ole osoitettu muinaisjäännöskohteita tai niitä koskevia määräyksiä.

8. Vantaan kaupunki

Asemakaavaratkaisu ohjaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön kaupan laatua liikerakennusten korttelialueella (KM-2). Alueelle voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, **seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa**. Vantaa pitää kyseistä määräystä hyvänä. Määräys ohjaa kaupan laatua keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaan kauppaan, jolloin kaava-alueen kauppa ei uhkaa lähi-alueen, kuten Korson, keskusta-alueiden kehittymistä.

Syksyllä 2014 voimaan tullut 2. vaihemaakuntakaava ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Toisessa vaihemaakuntakaavassa Focus-alueen enimmäismitoitus on 75 000 k-m². Asemakaavaratkaisussa vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseksi on osoitettu 100 000 k-m². Alueen **enimmäismitoitus** tulisi perustua seudullisiin selvityksiin tukeutuvaan maakuntakaavaratkaisuun. Vantaa ehdottaa aiemman Focus-alueen osayleiskaavalausunnon mukaisesti asemakaavan mitoituksen pienentämistä 75 000 kerrosneliometriin

Asemakaava sallii liikerakennusten korttelialueelle (KM-2) korkeintaan 2 kappaletta enintään 2 000 k-m² suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Vaikka kyseisiä päivittäistavarakaupan yksiköitä ei katsota vähittäiskaupan suuryksiköiksi, voi niistä aiheutua negatiivisia vaikutuksia Vantaan alueelle, varsinkin jos yksiköt toteutetaan samaan liikerakennukseen. Vantaa toteaa, että **päivittäistavarakaupan yksiköt tulisi perustua erityisesti lähialueen kysynnällä**, eikä niitä tule toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista.

Vastine:

Focus-liikekeskuksen kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2015 ja siitä saatu palaute on monilta osin vanhentunutta. Focus-alueen osayleiskaava on tullut voimaan 5.4.2017 (KHO). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ei ole voimassa, eikä ohjeena kaavaa laadittaessa. Kaavaratkaisua on Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksessa tarkistettu korttelialueiden, käyttötarkoituksen ja kaavamääräyksen osalta. Kaupan kerrosala on merkittävästi pienentynyt verrattuna Focus-osayleiskaavassa ja Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksessa osoitettuun. Asemakaava sallii rakentamista yhteensä 85 050 k-m² ja kaupan alaa tästä voi enimmillään olla 24 158 k-m². Päivittäistavarakaupan määrää on pienennetty merkittävästi. Päivittäistavarakauppaa voi olla enintään 500 k-m². Asemakaava ratkaisu mahdollistaa myös alueen toteutumisen kokonaan toimitilarakentamisena kaupan sijaan.

9. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Focuksen asemakaava-alue, noin 69 hehtaaria, sijoittuu Etelä-Tuusulaan Tuusulanväylän länsipuolelle, Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolelle ja suunnitellun Kehä IV:n varteen. Linnuntietä Tuusulan keskukseen on matkaa noin 7 km. Koko asemakaava-alue on lentomelualue.

Focuksen alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikka-toimintojen keskus korvaten vanha työpaikkatoiminta. Alueen asemakaava on tarkoitus muuttaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sekä palvelujen ja työpaikkatoimintojen alueeksi. Tuusulan kunnan tilaaman kaupallisen selvityksen johdosta kaavassa osoitetaan 100 000 k-m² mitoitus liikerakentamiselle.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on varaus seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle alueelle. Focus -alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskitymänä, ja sille on osoitettu 75 000 k-m² enimmäismitoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan sitä ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. On myös huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan **saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä**. Lisäksi on edistettävä sellaisen **palveluverkon kehitystä**, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Kehä IV on osoitettu vaihtoehtoisena logistiikan tieyhteytenä alueen poikki. Asemakaava-alueen länsipuolelle on luonnoksessa osoitettu yksi kolmesta Uudenmaan laajasta uudesta logistiikka-alueesta. Alue suunnitellaan logistiikkakeskuksille ja niitä tukeville toiminnoille.

Helsingin seudun **logistinen painopiste on nykyään Kehä III:n vyöhykkeellä, mutta se on siirtymässä pohjoisemmaksi**. Tuusulan Focus -alueen kehittäminen logistiikkatoimintoihin on osa tätä laajempaa muutosta. Uusien teollisuus- ja varasto-alueiden sijoittuminen liikenteellisesti hyvien yhteyksien varrelle on Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n tavoitteiden mukaista.

HLJ 2015:n sekä Uudenmaan neljännen maakuntakaavan yhteydessä tunnistettiin erityisesti logistiikan näkökulmasta tarve parantaa nykyisin puutteellisia poikittaisyhteyksiä Keski-Uudellamaalla. Talvella 2015 Uudenmaan ELY -keskuksen johdolla laaditun verkollisen selvityksen perusteella HLJ 2015:ään nousi hankkeena **Kehä IV -tason yhteyden toteuttaminen**, joka ohjelmoitiin toteutettavaksi vuosina 2026—2040. Se tulisi toimimaan myös erikoiskuljetusten reittinä. Elokuussa 2015 käynnistyy Vantaan kaupungin johdolla Kehä IV:n pohjoisen linjauksen esisuunnitelma.

Logistiikka-alueeksi Focuksen alue sopii hyvin, mutta HSL:n näkemyksen mukaan asemakaava-alueen **työpaikka- ja asiointiyhteydet ovat joukkoliikenteellä heikosti saavutettavissa**. Joukkoliikennetarjonnan vähäisyyden vuoksi alueen matkat tulisivat edelleenkin perustumaan pääosin henkilöautoon, vaikka Uudenmaan ELY-keskus on kilpailutuksen kautta ja kunnan rahoituksella hankkimassa lisäliikennettä Aviapoliksen ja Leinelän asemille Tuusulan suunnasta. **Myöskään muilla kestävillä kulkumuodoilla saavutettavuus ei ole optimaalinen** nykyiseen maankäyttöön ja joukkoliikennejärjestelmään nähden.

Alueen ehdotettu **rakennusoikeus** on asemakaavaluonnoksessa hyvin suuri, eikä mitoituksen tulisi olla ainakaan suurempi kuin vaihemaakuntakaavassa esitetty työpaikkojen ja erikoiskaupan osalta.

HSL:n näkemyksen mukaan alueen työmatkaliikenteen tulee pohjautua kestävien kulkumuotojen käyttöön. Myöskään asioinnin ei tulisi perustua vain henkilöautoon. Asemakaavaprosessin yhteydessä tulee tarkastella edelleen saavutettavuuden parantamismahdollisuuksia kestävillä kulkumuodoilla. Alueen katuverkko ja ympäröivä maankäyttö huomioiden kustannustehokkaan joukkoliikenteen järjestäminen alueelle on kuitenkin haastavaa. Jos tilannetta ei ole mahdollista parantaa, tulee tarkkaan harkita **mitä toimintoja alueelle sijoitetaan**.

Kehäradan asemat tulevat olemaan ensivaiheessa noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota **liityntäliikenneyhteyksiin Kehäradalle**. Lisäksi on varmistettava sujuvat, laadukkaat ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet **Tuusulanväylän pysäkeille**. Alueen pyöräilytarjonnan rungon tulee muodostamaan Vanhaa Tuusulantietä pitkin kulkeva seudullinen pyöräilyn laatureitti (PAÄVE, Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatuikäytävien määrittely).

HSL toteaa kaavaluonnoksesta, että kaupan korttelialueen kiertoliittymään tulee rakentaa **pysäkit kunkin kolmen haaran alkuun ja ne tulee mitoittaa telibussille**. Myös **Maisalantielle johtavan Yhdystien varteen** tulee varata paikat pysäkeille.

HSL osallistuu mielellään alueen kaavoitus- ja liikennesuunnitteluyhteistyöhön.

Vastine:

Focus-liikekeskuksen kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2015 ja siitä saatu palaute on monilta osin vanhentunutta. Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaavaa ei ole enää voimassa ja ne on korvattu Uusimaa-kaavakokonaisuudella. Focus-alueen osayleiskaava on tullut voimaan 5.4.2017 (KHO) ja toimii ohjeena asemakaavan laadinnassa. Kaavaratkaisua on Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksessa tarkistettu korttelialueiden, käyttötarkoituksen ja kaavamääräyksen osalta. Kaupan kerrosala on merkittävästi

pienentynyt verrattuna Focus-osayleiskaavassa ja Focus-liikekeskuksen asemakaava-luonnoksessa osoitettuun nähden.

Kunnan näkemyksen mukaan alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Sammonmäen alue on Tuusulanväylää kulkevien bussireittien varrella ja tätä joukkoliikennekäytävää on mahdollista kehittää tulevaisuudessa. Lisäksi Vanhan Tuusulantien kautta kulkevat linjat Leinelään ja Helsinkiin ja Kulomäentien-Epinkoskentien reittiä kulkevat bussit Leinelään ja Tikkurilaan.

Focus-alueesta tulee merkittävä lentokenttään tukeutuva työpaikkakeskittymä, joten alueen saavutettavuutta tulee kehittää maankäytön kehittämisen mukana ja kehityksen tulee tapahtua vaiheittain. Alueen vaiheittaista toteutusta on suunniteltu alueelle laaditussa maankäytön yleissuunnitelmassa (Sweco 2023) sekä vireillä olevan asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Sitowise 2024). Selvityksessä todettu mm. että: Focus-alueesta ei suuressa todennäköisyydellä ole tulossa minkään joukkoliikennelinjan päätepysäkkiä, vaan alueen joukkoliikenne tullaan hoitamaan jonkin olemassa olevan linjan tekemällä lisälennkillä ainakin siihen saakka, kunnes katuyhteys Myllykyläntielle avautuu. Näin ollen joukkoliikenteen tarpeena korostuu pysäkkien ja niiden kävely-yhteyksien ohella erityisesti linja-auton sujuva ja turvallinen kääntäminen. Joukkoliikenteen tarpeita silmällä pitäen jokin alueen pääkadun liittymistä on mahdollista suunnitella telilinja-autolle mitoitettavana kiertoliittymänä.

Focus-alueen asemakaavoissa varmistetaan sujuvat, laadukkaat ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet Tuusulanväylän pysäkeille. Focus-alueen pääkatujen varteen toteutetaan autoliikenteestä välikaistalla erotellut kävelyn ja pyöräilyn yhdistetyt kaksisuuntaiset väylät katujen kummallekin puolelle. Sammonmäki IV alueelle on myös kevyen liikenteen yhteys korttelialueiden välistä Tuusulanväylän eritasoliittymälle. Kevyen liikenteen ja kestävien liikkumismuotojen käyttöä pyritään tukemaan myös yksittäisillä kaavamääräyksillä.

Telibussin kulku huomioidaan katualueiden mitoituksessa. Maisalantielle johtava yhdystie (Sammonmäentie) on poistettu kaavaratkaisusta. Tien jatkaminen Maisalantielle asti on suunniteltu alueen kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä, mutta sitä ei ole viety täysimääräisenä kaavaratkaisuun, johtuen mm. sen tarpeeseen, sijaintiin ja muotoon liittyvistä suurista epävarmuustekijöistä.

10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Tuusulan kunta on pyytänyt 14.4.2015 lausuntoa Focus-liikekeskuksen asemakaavaehdotuksesta. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavoitettavan alueen keskeiset osat sijaitsevat Mätäken pohjavesialueella B. Kyseisellä pohjavesialueella sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhty-

män (HSY) Kuninkaanlähteen pohjavedenottamo. Kuninkaanlähteen pohjavedenottamolta toimitetaan vettä Vantaan Korson alueelle ja laitos on alueellisesti oleellinen osa HSY:n vedentuotantoa.

Mätäkiven pohjavesialueella 6 pohjavesi on pilaantunut klooratuilla liuottimilla, tri- ja tetrakloorieteenillä. Lisäksi pohjavedestä on havaittu liuottimien hajoamistuotteita sekä öljyhiilivetyjä. Haitallisten yhdisteiden pääsy Kuninkaanlähteen pohjavesikaivoihin estetään tällä hetkellä Lemminkäinen Oyj:n pohjavesikaivoista tehtävällä jatkuvalla pump-pauksella.

Louhintatyöt asemakaavoitettavalla alueella voivat muuttaa pohjaveden virtausolosuhteita aiheuttaen haittaa veden laadulle. Lisäksi louhintatyöt voivat vaikuttaa pohjaveden pintoihin sekä alueella tehtävät rakennustyöt koneineen lisätä pohjaveden pilaantumisen riskiä.

HSY edellyttää, että

1. rakentamisen aikainen ja rakentamisen jälkeinen pohjaveden suojelu sekä muodostuvan pohjaveden määrän turvaaminen suunnitellaan huolellisesti etukäteen ja suojelutoimenpiteiden käyttöönotto varmistetaan. **Pohjaveden hallintasuunnitelma tulee toimittaa tiedoksi HSY:lle.**
2. **nykyistä suojaumppeusta jatketaan keskeytyksettä läpi rakennusvaiheen sekä rakennusvaiheen jälkeen toimijasta riippumatta toistaiseksi.**

Suurimmat liuotinpitoisuudet pohjavedestä on viime vuosien aikana havaittu ns. Kinishallien läheisyydessä. HSY suhtautuu myönteisesti asemakaava-alueella tunnistettujen pilaantuneiden maaperien kunnostamiseen, mikä pitkällä tähtäimellä parantaa myös pohjaveden laatua. Maaperän kunnostamisella ei kuitenkaan estetä jo pohjavedessä olevien haitta-aineiden leviämistä. Kallioperässä ja pohjavedessä jo olevien liuotimien etenemisen estämiseksi HSY esittää toisen suojaumppeamon rakentamista ja käyttöönottoa nykyisen Lemminkäisen alueen eteläpuolelle Puusepäntien läheisyyteen.

HSY pitää hyvänä, että alueelle tehdään **hulevesisuunnitelma**. Ilmastomuutoksen myötä sademäärien ja rankkasateiden arvioidaan lisääntyvän selvästi ja HSY suosittaa, että alueen jatkosuunnittelussa **varaudutaan kasvaviin hulevesimääriin käyttämällä nykyistä suurempia mitoitusasteita**. Hulevesien määrän lisäksi on alueen jatkosuunnittelussa syytä kiinnittää huomiota myös **hulevesien laatuun**.

Lisätietoja asiasta antavat vastaava tutkija Matti Löksy, puh. 0500 807 982 sekä ilmas-toasiantuntija Susanna Kankaanpää, puh. 045 139 3626.

Vastine:

Rakentamisen aikainen ja rakentamisen jälkeinen pohjaveden suojelu on huomioitu kaavamääräyksissä. Suojaumppeusta ei ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa pohjaveden suojaumppeuksen jatkamisen. Louhintaa kaavan toteuttamiseksi suoritetaan vain pohjaveden yläpuolella, jolloin louhinnalla ei vaikuteta maapohjaveden virtauksiin tai virtaussuuntiin.

Pohjavesialuetta koskevan kaavamääräyksen mukaan "Rakentamisen yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen." Pohjaveden hallintasuunnitelman sisältö on tarpeen määrittellä tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä ottaen huomioon asemakaavan vaiheittainen toteutuminen.

Hulevesiä koskevan kaavamääräyksen mukaan ennen rakentamiseen tai muuhun maankäytön toimiin ryhtymistä on alueelle laadittava hulevesien hallintasuunnitelma."

Sammonmäki IV kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on kuvattu hulevesien hallinnan mitoitusperusteet. Hulevesien hallinnan mitoitusperusteena käytettiin kerran viidessä vuodessa toistuvan sateen aiheuttamia virtaamia. Suunnitellun tilanteen virtaamia verrattiin nykytilassa syntyviin virtaamiin ja suunnitellussa tilanteessa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama 20 % lisäys sademääriin. Nykytilanteen ja suunnitellun tilanteen kertymien erotus on 1400 m³, joka suunnittelualueella tulee vähintään viivyttaa. Laskennallisesti tämä vastaa tonttialueilla noin 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tällöin vesimäärät purkupisteellä eivät lisääntyisi kerran viidessä vuodessa toistuvalla rankkasateella. Laskelma tulee tarkistaa seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

Kaavamääräysten mukaan katoilta kertyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen. Tällä pyritään turvaamaan pohjaveden muodostuminen kaava-alueen osilla, joilla rakentamisen ja tiiviiden pintarakenteiden vuoksi pohjavettä ei voi muodostua. Kaava-alueen tämänhetkinen päällystetyn piha-alueen ja rakennuksien kattopinta-alasta noin 2,7 ha sijaitsee varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialueen varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on noin 155 ha. Suunnittelussa olevan rakentamisen osalta voidaan karkeasti karttatarkastelun perusteella arvioida kaava-alueella kattavan noin 9,7 ha alueen, joka sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle. Tästä alueesta noin 5,7 ha tulee olemaan viheraluetta tai kattopinta-alaa, jolta vedet voidaan imeyttää pohjavesimuodostumaan. Arvio kaava-alueelle jäävästä pohjaveden muodostumisalueelle sijoittuvasta alueesta, joka on päällystettyä, on noin 4 ha, joka vastaa noin 2,5 % koko pohjaveden muodostumisalueesta. Osa tästä alueesta on jo nyt päällystettyä aluetta. Kaava-määräysten mukaisesti, mikäli kattovedet imeytetään muodostumaan, ei pohjaveden muodostuminen vähenny merkittävästi koko pohjavesialuetta ja vedenottoa ajatellen.

Lemminkäinen ja HSY ovat kesäkuussa 2015 sopineet operatiivisesta yhteistyöstä nykyisen suojapumppauksen varmistamiseksi. Tällä hetkellä operointivastuu on Rudus Betonituotteella ja pohjaveden laatua tarkkailee Sammonmäen alueella YIT Business Premises Oy. Uusi pohjaveden suojapumppauskaivo ja aktiivilihiilikäsittely järjestelmä on rakennettu Puusepätien pohjoispuolelle vuonna 2016 ja suojapumppauskaivon paikka on muutettu ns. Kinishallin päätyyn Puusepätien eteläpuolelle vuoden 2021 alussa. Uuden suojapumppauskaivon ja aktiivilihiilikäsittelyn kautta pumpataan ja puhdistetaan pohjavettä noin 10-20 m³/d (enimmäismäärä 30 m³/d, Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä UUDELY/3889/2016). Puhdistettu vesi johdetaan pintavesiuomastoon. Uusien suojapumppausjärjestelyiden myötä pohjaveden kloorattujen liuottimien

pitoisuudet uuden suojaumpauskaivon alavirranpuoleisella alueella ovat pääosin laskeneet.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

11. Finavia

Tuusulan kuntakehityslautakunta on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Tuusulan Focus- liikekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta. Finavia toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Finavia pyytää tarkastamaan **kaavakartan korkeusrajoitusmerkinnät** viimeisimmän Finavian 8.6.2015 Maantiekylä II asemakaavan lausuntoon liittyvänä toimitetun esterajoituspintatiedostojen mukaisesti. Finavia lähettää po. tiedostot tämä lausunnon lähe-tyksen yhteydessä sähköpostitse uudelleen.

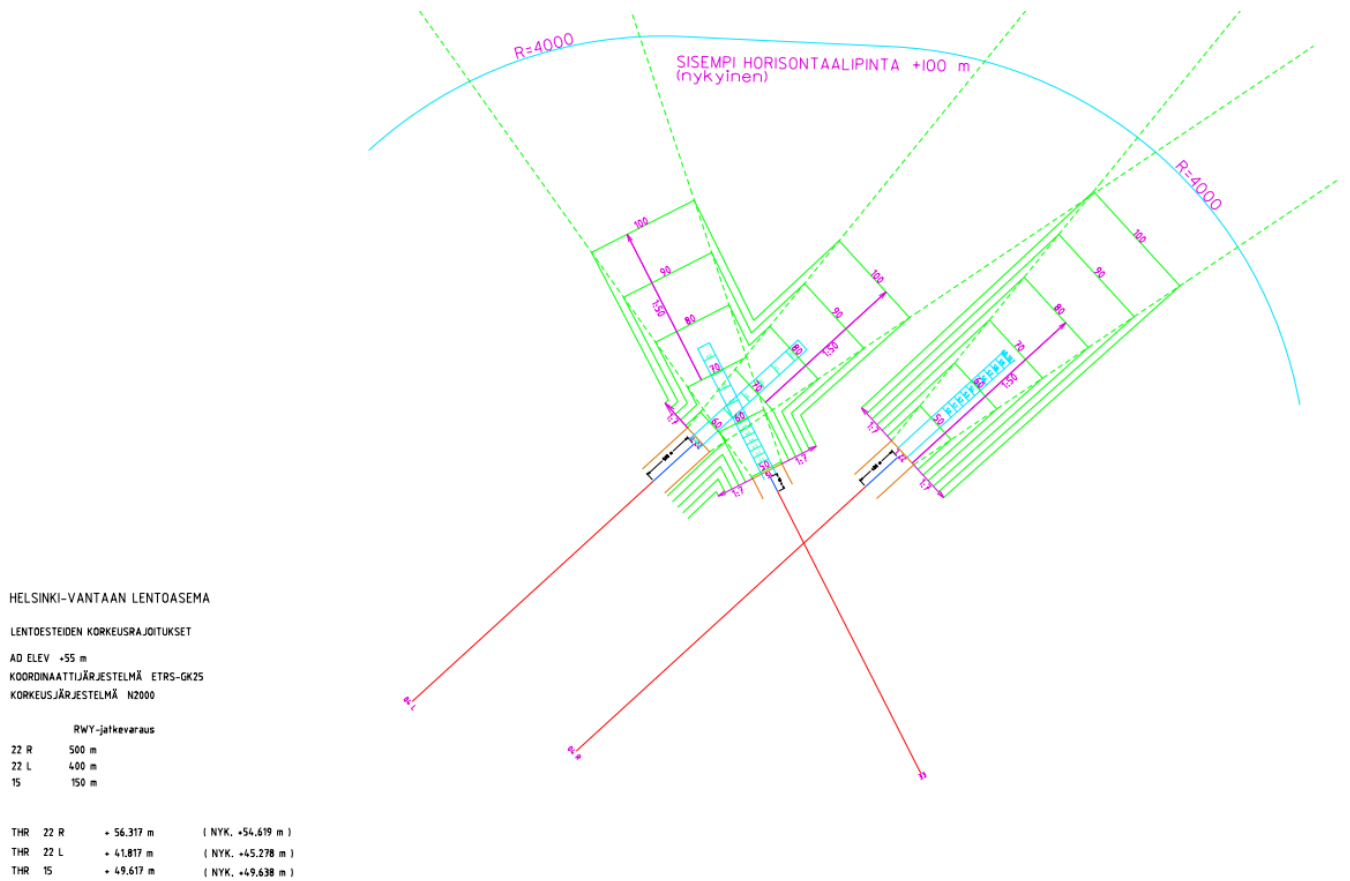
Korkeusrajoitusten toteuttamiseksi tämän asemakaavan ja myönnettävien rakennuslu-
pien velvoittavaksi **yleismääräykseksi** Finavia ehdottaa:

*"Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä lentoaseman pi-
toa velvoittavien kansallisten (nykyisin AGA M3-6 ja AGA M3 -7- ilmailumääräykset) tai
v. 2014 voimaan tulevien EU:n normien mukaisia esterajoituspintoja"*

Koska kaavoitusalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman välittömässä läheisyy-
dessä Finavia esittää yleismääräyksiin lisättäväksi seuraavat kohdat: *"Korttelialueille ei
saa sijoittaa toimintaa, joka savua, pölyä, irtoainesta, säteilyä tai syttymisvaaraa ai-
heuttavana voi aiheuttaa vaaraa lentoliikenteelle."* ja *"Korttelialueille ei saa rakentaa
avolammikoita tai —ojia, jotka houkuttelevat lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja
tai ne tulee kattaa verkoin tai langoin lintujen oleilun estämiseksi. Olemassa olevat
lammikot tulee tarvittaessa poistaa."*

Yleismääräysten kohdan "Mainosvalot ja rakennusten valaistus... teksti loppu pyyde-
tään täydentämään ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen **lentoestelupa**.

Lisätietoja Finaviassa antaa apulaisjohtaja Hannu Salomaa, puhelin 020 708 2309,
hannu.salomaa@finavia.fi.



Vastine:

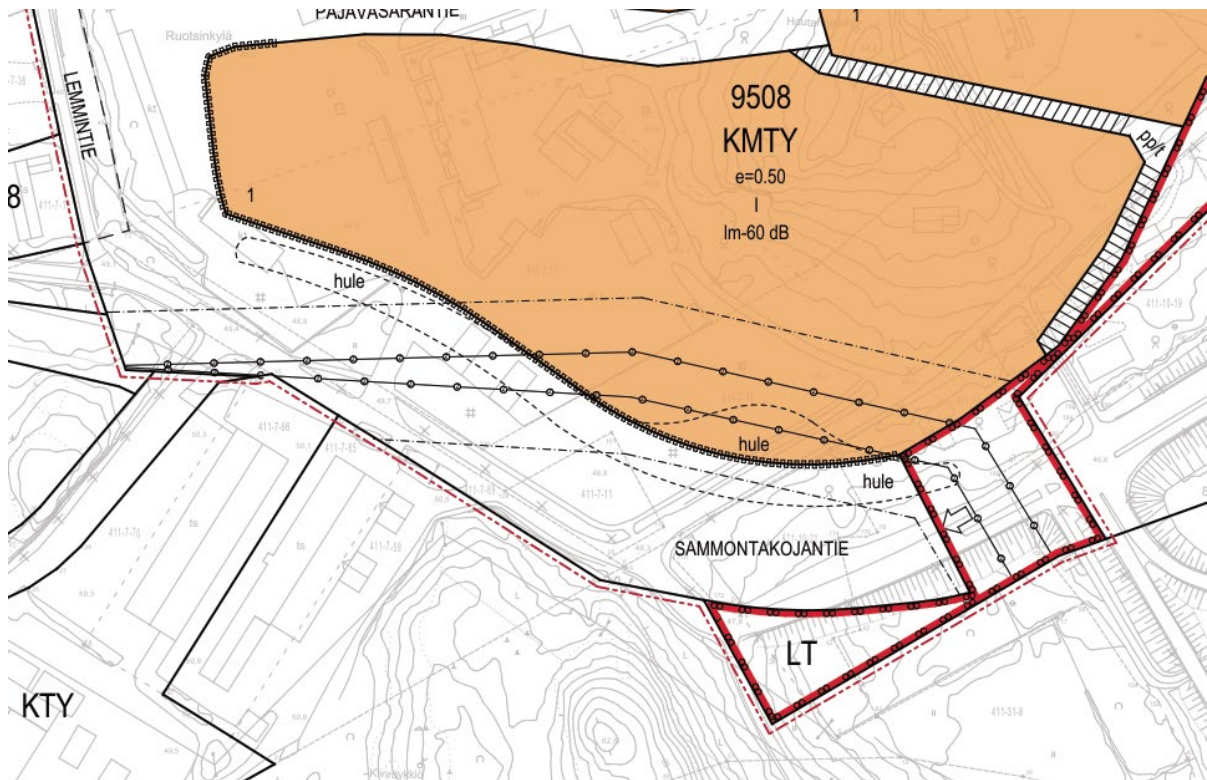
Sammonmäki IV asemakaava-alueen Helsinki-Vantaan esterajoituspinnat perustuvat Finavialta 19.9.2023 sähköpostitse saatuun tietoon.

Sammonmäki IV -asemakaava-alueen koko kaava-alueella koskevissa yleismääräyksissä todetaan, että

- ”Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.” ja*
- ”Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lentoestelausunto ja varmistettava voimassa olevat korkeusrajoituspinnat ilmailuviranomaiselta. Mikäli lentoestelausunnossa niin edellytetään, on lisäksi haettava ilmailulain mukainen lentoestelupa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.”*

Suojaviheralueita koskevassa määräyksessä todetaan, että ”Alueelle voidaan rakentaa telemastoja, joiden korkeus ei saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.” Lisäksi suojaviheralueita koskevassa määräyksessä todetaan, että ”Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämistä edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä. Avonaisten viivytysalaiden tulee tyhjäntä 24 h kuluessa täyttymisestäään. Altaat tulee toteuttaa ja hoitaa niin, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.”

Lisäksi Focus-alueen alustavaan kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan (Sitowise, 2024) perustuen kaavoitettavan alueen eteläosaan on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas-, oja- ja putkirakenteita.



Mainosvaloista on kaavassa määrätty seuraavasti: Mainosvalot, rakennusten ja piha-alueiden valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ilmailuviranomaiselta ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen estelupa.

12. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Alueella on myönnetty maisemointilupa betoni- ja hiontajätteen kaatopaikalle. **Kaato- paikan maaperä saattaa rakentamisen yhteydessä edellyttää kunnostamista.** Asia on syytä selvittää ennen rakentamista ja alue on hyvä **merkitä myös kaavakart- taan.**

Alueella on todettu pohjaveden pilaantumista liuottimilla ja Lemminkäinen tekee alu- eella suojapumppauksia, joilla estetään liuottimien pääsy vedenottamolle. Pohjavesi- aluetta koskevaa määräystä on syytä tarkentaa **maininnalla alueella olevasta pi- laantuneesta pohjavedestä ja edellyttää sen huomioon ottamista aluetta ra- kennettaessa.** Ennen rakentamista on syytä selvittää myös, miten pohjaveden puh- distaminen jatkossa voidaan suorittaa.

Rakentamisen vaikutukset pohjaveden antoisuuteen tulee selvittää tarkemmin. Selvitys tulee ulottaa koko pohjavesialueelle ja ottaa huomioon myös muualle (pohjoi- seen) pohjavesialueelle kaavaillut rakentamishankkeet.

Kaavakartan viivamerkinnyt, esim. pohjavesi, sähkölinja melualue ym. rajaukset sotkeutuvat kartalla paikoin niin pahoin, ettei merkintöjen rajaamista alueista saa selvää. Merkintöjä olisi syytä yrittää eriyttää toisistaan havainnollisemmiksi.

Pohjavesialuetta koskevat määräykset on merkitty nyt yleisiin määräyksiin. Nämä tulisi sisällyttää pohjavesialueella kunkin korttelin korttelikohtaisiin määräyksiin esim. merkinnällä KM-2/pv.

Kaavaselostuksessa ei ole kuvattu hulevesien mahdollista vaikutusta alapuolisiin vesistöihin lainkaan. Varsinkin Kylmäojaan johdettavien vesien vaikutus tulisi paremmin ottaa huomioon. Osa alueen vesistä johdetaan Kylmäojaan, jonka kunnostustoimet ovat edelleen käynnissä ja vesistön laatu on hyvää vauhtia paranemassa. Ojalla on myös merkittäviä luonto- ja lähivirkistysarvoja. Kylmäojan kolmesta haarasta sen itäisen haaran happitilanne on paras. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen mittauksen mukaan ojan veden laatua heikentävät keväisin mm. Juslan teollisuusalueen hulevedet. Esimerkiksi kevään sulamisveden mukana asfalttipinnoilta valunut tiesuola on nostanut Kylmäojan itäisen haaran suolapitoisuutta merkittävästi. Kylmäojan kokonaisuormitusta on viime vuosina pyritty vähentämään esim. johtamalla lentoaseman hulevesiä Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle, joten kuormituksen lisääminen Kylmäojaan Tuusulan suunnasta olisi vastoin ekologisen tilan parantamistavoitteita. Kylmäojan uoma on monin paikoin luonnontilainen ja purokohteessa on merkittäviä luontoarvoja, joita ei kaavalla tule heikentää. Kylmäojassa on havaittu runsaasti taimenen 0+ poikasia ja oja onkin ilmeisesti koko Vantaanjoen vesistöalueen parhaita taimenen lisääntymisalueita. Myös pohjaeläinten perusteella Kylmäoja on lähtenyt elpymään.

Hulevesimääräyksissä on edellytetty, ettei hulevesistä saa aiheutua tulvahahtaa johdettavaan vesistöön. **Määräystä on syytä tässä tapauksessa täydentää niin ettei hulevesistä saa aiheutua myöskään alapuolisen vesistön vedenlaadun heikentymistä.** Tähän tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Sammonmäki IV -asemakaavaluonnokseen on merkitty pima-merkinnällä ns. betonihierrealue alueen osaksi, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve. Kaavamääräyksen mukaan "Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonihierrealueen alla olevaan savikerrokseen. Hulevedet tulee jotta pohjavesialueen ulkopuolelle. Betonihierrealue tulee pinnoittaa asfaltilla tai muulla tiivisrakenteella. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tarvittavista toimenpiteistä on neuvoteltava viranomaisten kanssa. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista ja suoritettavista kunnostustoimenpiteistä."

Alueen maaperän pilaantuneisuutta koskevia selvityksiä on tarkennettu lisätutkimuksilla erityisesti betonihierteen läjitysalueella koskien. Tämän lisäksi lisätutkimuksia on toteutettu maisemointiluvan saaneelle betonitäyttöalueelle ja Kinishallien alueelle. Alueelle tehtyjen maaperä- ja pohjavesitutkimusten perusteella alueelle on laadittu koko

kaava-alueen kattava riskinarvio, jota on hyödynnetty alueen maankäytön suunnittelussa. Riskinarviota voidaan hyödyntää alueen kunnostussuunnittelussa.

Koko kaava-alueen maankäytön historian vuoksi on nähty tarpeelliseksi varmistaa mahdollisen pilaantuneen maaperän huomioiminen, minkä vuoksi kaavassa on annettu koko aluetta koskeva yleismääräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä. Koko kaava-aluetta koskee yleismääräys: "Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista kunnostustoimenpiteistä".

Pohjavesialuetta koskevan kaavamääräyksen mukaan "Rakentamisen yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen." Pohjaveden hallintasuunnitelman sisältö on tarpeen määrittellä tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä ottaen huomioon asemakaavan vaiheittainen toteutuminen.

Kaavaselostusta on täydennetty selostuksen liitteenä olevassa pohjaveden ja suojapumpppauksen seurantaraportissa. Lemminkäinen ja HSY ovat kesäkuussa 2015 sopineet operatiivisesta yhteistyöstä nykyisen suojapumpppauksen varmistamiseksi. Tällä hetkellä operointivastuu on Rudus Betonituotteella ja pohjaveden laatua tarkkailee Sammonmäen alueella YIT Business Premises Oy. Uusi pohjaveden suojapumpppauskaivo ja aktiivilihiilikäsittely järjestelmä on rakennettu Puusepätien pohjoispuolelle vuonna 2016 ja suojapumpppauskaivon paikka on muutettu ns. Kinishallin pätyyn Puusepätien eteläpuolelle vuoden 2021 alussa. Uuden suojapumpppauskaivon ja aktiivilihiilikäsittelyn kautta pumpataan ja puhdistetaan pohjavettä noin 10-20 m³/d (enimmäismäärä 30 m³/d, Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä UUDELY/3889/2016). Puhdistettu vesi johdetaan pintavesiuomastoon. Uusien suojapumpppausjärjestelyiden myötä pohjaveden kloorattujen liuottimien pitoisuudet uuden suojapumpppauskaivon alavirranpuoleisella alueella ovat pääosin laskeneet.

Hulevesiä koskevassa yleismääräyksessä todetaan: "Ennen rakentamiseen tai muihin maankäytön toimiin ryhtymistä on alueelle laadittava hulevesien hallintasuunnitelma." Sammonmäki IV -aluetta koskevan kunnallisteknisen suunnitelman yhteydessä tehtyjen hulevesilaskelmien perusteella Sammonmäen tonteilla olisi hyvä viivyttaa vettä noin 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tällöin vesimäärät purkupisteellä eivät lisääntyisi kerran viidessä vuodessa toistuvalla rankkasateella.

Kaavamääräysten perusteella katoilta kertyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueilla, joilla jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen. Tällä pyritään turvaamaan pohjaveden muodostuminen kaava-alueen osilla, joilla rakentamisen ja tiiviiden pintarakenteiden vuoksi pohjavettä ei voi muodostua. Kaava-alueen tämänhetkinen päällystetyn piha-alueen ja rakennuksien kattopinta-alasta noin 2,7 ha sijaitsee varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialueen varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on noin 155 ha. Suunnittelussa olevan rakentamisen osalta voidaan karkeasti karttatarkastelun perusteella arvioida kaava-alueella kattavan noin 9,7 ha alueen, joka sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle. Tästä alueesta noin 5,7 ha tulee olemaan viheraluetta tai kattopinta-alaa jolta vedet voidaan imeyttää

pohjavesimuodostumaan. Arvio kaava-alueelle jäävästä pohjaveden muodostumisalueelle sijoittuvasta alueesta, joka on päällystettyä, on noin 4 ha, joka vastaa noin 2,5 % koko pohjaveden muodostumisalueesta. Osa tästä alueesta on jo nyt päällystettyä aluetta. Kaava-määräysten mukaisesti, mikäli kattovedet imeytetään, muodostumaan ei pohjaveden muodostuminen vähenny merkittävästi koko pohjavesialuetta ja vedenottoa ajatellen.

Kaavamerkintöjen ja määräysten esitystapaa on selkeytetty.

Koko kaava-alue on pohjavesialuetta. Pohjavesialueen määräykset ovat suoraan pohjavesialueeseen kytkettyjä. Merkintätapa on selkeä näin, sillä pohjavesialueen rajat eivät noudata korttelirajoja ja pohjaveden suojelu tulee huomioida myös korttelialueiden ulkopuolella, kuten katu- ja liikennealueilla. Samaan tapaan yhdyskuntatekniikan järjestämistä koskevissa yleismääräyksissä on annettu hulevesiä koskien määräyksiä, jotka koskevat koko kaava-aluetta (ei ainoastaan korttelialueita).

Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

13. Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Focus-liikekeskuksen asemakaava- ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta (kaava nro 3508) Uudenmaan ELY keskuksen lausuntoa 15.6.2015 mennessä.

Liikenne

Asemakaavaluonnoksen liikenteelliset toimivuustarkastelut sisältävät ainoastaan alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä. Asemakaavan liikenneselvitys tulee laajentaa kattamaan koko sen vaikutusalue ja sen perusteella suunnitella alustavasti tarvittavat tie- ja kadunparannustoimenpiteet nyt suunniteltavan liikekeskuksen tarpeita vastaaviksi sekä osana koko Focus-alueen eri toteuttamisvaiheita. Lähtökohtina tulee käyttää Tuusulan kunnan sekä Uudenmaan ELY-keskuksen aikaisemmin alueelle laatimia liikenne- ja toimenpideselvityksiä sekä voimassa olevia tie- ja katusuunnitelmia. Jatkosuunnittelun aluksi tulee yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa koota kattava lähtöaineisto, sekä määrittellä sen vaikutusalue, lähtökohdat ja tavoitteet.

Pilaantuneet maat ja pohjavedet

Sammonmäen teollisuusalueella korttelin KM-2 alueella on pohjavesi pilaantunut liuotimilla. ET-13 alueella sijaitsee veden hankinnan kannalta tärkeä Kuninkaanlähteen vedenottamo. Vedenottamon läheisyydessä korttelin KM-2 kaavamääräykseen on syytä **lisätä alueen maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä koskeva määräys sekä pilaantuneen pohjaveden huomioon ottaminen aluetta rakennettaessa.**

Myös Puusepätien eteläpuolella Kinis I ja II-hallien sekä ns. Uuden maalitehtaan alueella eli tulevaan Liikennealueeseen ja TK-korttelialueeseen kuuluvilla alueilla on pohjaveden todettu pilaantuneen liuottimilla. Kaava merkinnän saa-1 rajausta tulee laajentaa koskemaan myös edellä mainitut tontit. Kaavamerkinnän saa-1 määräykseen tulee sisältää pilaantuneen maaperän kaavamääräyksen lisäksi **määräys liuottimilla pilaantuneen pohjaveden huomioon ottamisesta aluetta rakennettaessa.**

TK-2 korttelialueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta-alue tulee merkitä saamerkinnällä ja kaavamääräykseen tulee lisätä määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta ennen alueelle rakentamista.

Kaavassa on annettu pohjavesien suojelumääräys (pohjavesialue). Määräyksessä voisi olla edellä esitettyyn viitaten **maininta, että alueella on pilaantunutta pohjavettä.** Maankäyttö tulee asemakaavassa järjestää siten, että kaikkien mahdollisesti pilaantuneiden alueiden pohjaveden puhdistaminen on mahdollista tehdä samanaikaisesti koko alueella. Maaperän ehkä voi puhdistaa toimija kerrallaan omaan tahtiin toiminnan loppuessa, mutta pohjavedelle tämä ei onnistu, jos ollaan samassa pohjavesialtaassa. **Pilaantuneen pohjaveden alueita ei tule kaavoittaa sellaiseen toimintaan, joka estää pohjaveden mahdollisesti pitkään jatkuvan puhdistamisen ja sitä edeltävät tutkimukset ja jälkiseurannan.**

Alueella on käynnissä Lemminkäisen toimesta pohjaveden suojapumppaus, jolla estetään pohjavedessä olevien liuotinjäämien pääsy Kuninkaanlähteen vedenottamolle. Kaavalla tulee varmistaa, että suojapumppaus säilyy tontin omistajan velvollisuutena, kunnes pohjavesi on puhdistettu. Kaavamääräys voi olla esim. seuraavanlainen: **”Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että pilaantunut pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta.”**

Kaava-asiakirjoihin **tulee liittää arvio ympäristöluvista olevien puhdistamis- ja selvittämisvelvoitteiden mahdollisesti esille tulevista asioista, joiden johdosta kaavassa suunniteltua maankäyttöä ei ehkä olekaan mahdollista toteuttaa.** Kuninkaanlähteen vedenottamalla on vesilain mukaiset suojavyöhykkeet. Kaavamääräyksissä on viitattu niitä koskeviin vesilain mukaisiin suoja-aluepäätöksiin. Päätökset tulee esittää kaavaselostuksen liitteinä.

Kaupan ratkaisu

Kaupan ratkaisun ja mitoituksen osalta Uudenmaan ELY-keskus viittaa Focus-alueen osayleiskaavasta antamaansa lausuntoon ja valitukseen.

Yleistä

Kaava-aineistossa on kuvattu alueen kaavatilannetta, mutta liitteenä olevista kartoista ei käy ilmi, mitkä aluevaraukset ovat tällä hetkellä valituksen alaisia. Kaava-aineistoa tulee täsmentää tältä osin.

Kaava-asiakirjoihin tulee täydentää, että Uudenmaan ELY-keskus valitti 16.4.2015 Focus-alueen osayleiskaavasta (kaupan mitoitus). Tällä hetkellä sekä maakuntakaavan että yleiskaavan kaupan mitoitukset ovat valituksenalaisia. Uudenmaan ELY-keskus

katsoo, että asemakaavaehdotus voidaan ja kannattaa laatia ja asettaa nähtäville aikaisintaan siinä vaiheessa, kun Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valitukset on käsitelty korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Erityisesti tämä koskee kaupan mitoitus.

Vastine:

Liikenne

Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksessa on huomioitu liikennejärjestelmän pidemmän aikavälin kehittämistarpeet (Tuusulanväylä, Kehä IV ja Tuusulan raitiotie). Samalla asemakaavassa on kuitenkin jouduttu varautumaan tilanteeseen, jossa isot liikennekorjaukset lykkääntyisivät tai niitä ei toteuttaisi lainkaan (esim. Kehä IV). Asemakaavaratkaisu on sovitettu yhteen maantien 152 aluevaraussuunnitelmien (2009 ja 2020) kanssa. Asemakaavassa on varauduttu Tuusulanväylän eritasoliittymän kehittämiseen Focus-alueen osayleiskaavan ja sen yhteydessä laaditun vuoden 2009 aluevaraussuunnitelman mukaisesti varaamalla mahdolliselle Tuusulanväylän lisärampille tilaa. Liikennealuetta on siis osoitettu laajemmin kuin uudemmassa vuoden 2020 suunnitelmassa. Lisäksi asemakaavassa korttelialueita on supistettu osayleiskaavaan nähden, jotta tulevan Kehä IV-linjaukselle ja sen eritasoliittymäjärjestelyille jää riittävästi tilaa.

Sammonmäki IV -asemakaavassa luodaan edellytykset koko Focus-alueen toteuttamiselle. Kehä IV- logistiikka-alueiden asemakaavan toteuttaminen edellyttää uutta, nykyisen Puusepäntien korvaavaa katua, jonka varaan maankäyttöä kehitetään ennen kuin Kehä IV toteutuu. Tämän kadun itäinen pää (nykyisen Kulomäentien jatke) on osoitettu Sammonmäki IV -asemakaavassa.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty (Etelä-Tuusulan liikenneselvitys, Sitowise, 2024), että Focus-alueen maankäyttö ja liikenneverkko voidaan toteuttaa kolmessa vaiheessa. Sammonmäki IV -alue (sekä Sammonmäki III ja Jusslan työpaikka-alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen) voidaan kokonaisuudessaan toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa, sillä Tuusulanväylän ja Kulomäentien (mt 152) yhdistävä Maantiekylän eritasoliittymä kykenee nykyisin järjestelyin välittämään ensimmäisen toteutusvaiheen synnyttämän liikenteen lisäyksen.

Sammonmäki IV alueen liikenteelliset vaikutukset ovat suhteessa vähäiset Kulomäentien - Tuusulanväylän vilkkaaseen kokonaisuuteen nähden. Henkilöautoliikenteen ja kuorma-autokuljetusten määrä asettuu 1500 – 2000 autoon vuorokaudessa, riippuen siitä millaista toimintaa eri tonteille toteutuu. Muiden liikennemuotojen käyttö lisääntyy yhteyksien täydentyessä, mutta alueen sijainti ja maankäytön luonne johtaa autopainotteiseen liikkumiseen.

Asemakaavan tilavarauksissa on otettu huomioon Tuusulanväylän ja Maantiekylän liittymän parantamistarpeet aluevaraussuunnitelmien mukaisesti ja varauduttu Kulomäentien jatkeen (Sammontakojantie) osalta Focus-alueen osayleiskaavaa ja leveämpään katutilaan. Tämä mahdollistaa myös jalankulku- ja polkupyöräliikenteen verkon täydentämisen sekä jatkuvat yhteydet Tuusulanväylän ja vanhan Tuusulantien – Kulomä-

entien bussipysäkeille. Henkilöauto on alueella töissä käyvien pääkulkutapa myös tulevaisuudessa, mutta paremmat jkp-yhteydet sekä mahdollinen uusi bussilinja edistävät myös muiden vaihtoehtojen käyttöä.

Pilaantuneet maat ja pohjavedet

Sammonmäki IV -asemakaavan kaava-alue on supistunut Focus-liikekeskuksen asemakaava-alueeseen nähden. Focus-liikekeskuksen asemakaavassa osoitetut TK-2-kortteli-alue (ml. Kinishallit) ja osa-aluemerkintä saa-1 rajautuvat Sammonmäki IV -asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Koko kaava-alueen maankäytön historian vuoksi on kuitenkin nähty tarpeelliseksi varmistaa mahdollisen pilaantuneen maaperän huomioiminen, minkä vuoksi kaavassa on annettu koko aluetta koskeva yleismääräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä. Koko kaava-aluetta koskee yleismääräys: "Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista kunnostustoimenpiteistä". Yleismääräys ohjaa siten myös korttelialueiden maankäyttöä.

Alueen maaperän pilaantuneisuustiedot koottu yhteen ja esitetty koko aluetta koskevassa maaperän ja pohjaveden riskinarviossa. Riskinarvioissa on esitetty myös enimmäispitoisuudet maaperässä ja pohjavedessä tiedossa oleville haitta-aineille. Riskinarvioita voidaan hyödyntää alueen maaperän kunnostussuunnittelussa.

Pohjavesialuetta sekä pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä koskien on annettu määräyksiä pohjaveden laadun varmistamiseksi. Pohjavesialuetta koskevan kaavamääräyksen mukaan "Rakentamisen yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen." Pohjaveden hallintasuunnitelman sisältö on tarpeen määrittellä tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä ottaen huomioon asemakaavan vaiheittainen toteutuminen.

Kuninkaanlähteen vedenottamon KHO:n päätöksellä vahvistetut Länsi-Suomen vesioikeuden päätöksen mukaiset suoja-alueääräykset on esitetty kaavaselostuksessa ja niihin myös viitataan kaavamääräyksissä (pohjaveden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet).

Lemminkäinen ja HSY ovat kesäkuussa 2015 sopineet operatiivisesta yhteistyöstä nykyisen suojapumppauksen varmistamiseksi. Tällä hetkellä operointivastuu on Rudus Betonituotteella ja pohjaveden laatua tarkkailee Sammonmäen alueella YIT Business Premises Oy. Uusi pohjaveden suojapumppauskaivo ja aktiivilihiilikäsittely järjestelmä on rakennettu Puusepäntien pohjoispuolelle vuonna 2016 ja suojapumppauskaivon paikka on muutettu ns. Kinishallin päätyyn Puusepäntien eteläpuolelle vuoden 2021 alussa. Uuden suojapumppauskaivon ja aktiivilihiilikäsittelyn kautta pumpataan ja puhdistetaan pohjavettä noin 10-20 m³/d (enimmäismäärä 30 m³/d, Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä UUDELY/3889/2016). Puhdistettu vesi johdetaan pintavesiuomastoon. Uusien suojapumppausjärjestelyiden myötä pohjaveden kloorattujen liuottimien

pitoisuudet uuden suojapumppauskaivon alavirranpuoleisella alueella ovat pääosin laskeneet.

Kaavalla ei voida määrätä suojapumppauksen tekemisestä, mutta sen toteuttamisedellytyksiä voidaan turvata. Kaavaselostusta on täydennetty pohjaveden laadun kuvauksella, joka on esitetty alueen pohjaveden ja suojapumppauksen tarkkailun raportoinnin yhteydessä kaavaselostuksen liitteenä. Pohjavesialuetta koskevaan, koko asemakaava-alueetta koskevaan kaavamääräykseen on lisätty lausunnon mukaisesti: "Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta."

Kaupan ratkaisu

Focus-alueen osayleiskaava on tullut voimaan 5.4.2017 (KHO) eli noin kaksi vuotta lausunnon antamisen jälkeen. Korkein hallinto-oikeus kumosi kaavasta jätetyt valitukset. Sammonmäki IV -asemakaava-alueeseen sisältyy Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksen mukainen liikekeskuksen korttelialue (KM-2). Kaavaratkaisua on Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksessa tarkistettu korttelialueiden, käyttötarkoituksen ja kaavamääräyksen osalta.

Kaupan kerrosala on merkittävästi pienentynyt verrattuna Focus-osayleiskaavassa ja Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksessa osoitettuun. Asemakaava sallii rakentamista yhteensä 85 050 k-m² ja kaupan alaa tästä voi enimmillään olla 24 158 k-m². Päivittäistavarakaupan määrää on pienennetty merkittävästi. Päivittäistavarakauppaa voi olla enintään 500 k-m². Asemakaava ratkaisu mahdollistaa myös alueen toteutumisen kokonaan toimitilarakentamisena kaupan sijaan. Tämä on tarkoituksenmukaista, koska sekä kaupan että teollisuuden ja logistiikan toimintaympäristöt ovat murroksessa ja tarvitaan joustavaa reagointia olosuhteissa tapahtuviin muutoksiin.

Yleistä

Sammonmäki IV -asemakaavaluonnos on laadittu tilanteessa, jossa Focus-alueen osayleiskaava on voimassa ja myös Uusimaa-kaavakokonaisuus on lainvoimainen. Tässä mielessä lähtökohdat asemakaavan laatimiselle ovat selkeämmät kuin Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnosta laadittaessa vuonna 2015.

14. Uudenmaan liitto

Focus-liikekeskuksen suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Tuusulanväylän länsipuolella, Helsinki-Vantaan lentoaseman koillispuolella ja tulevan Kehä IV:n varrella. Suunnittelualueella on työpaikkatoimintaa, joista osalla on toiminnan harjoittamiseen tarvittava ympäristölupa.

Suunnittelualue on osa laajempaa Focus-aluetta. Focus-alueelle on tavoitteena luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle. Asemakaavalla on tarkoitus muuttaa nykyinen työpaikka-alu-

een asemakaava liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2) sekä teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (T-2). Alueen kaupalliset palvelut on keskitetty KM-2 -korttelialueelle.

Focus-liikekeskuksen kaava-alueella **ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai osayleiskaavaa, jolloin suunnittelua ohjaa maakuntakaava.**

Koko kuntaa koskeva yleiskaava 2040 on ollut luonnoksena nähtävillä. Tuusulan kunta hyväksyi Focus-alueen osayleiskaavan 1.9.2014 ja oikaisukehotuksen perusteella hyväksyi tarkistetun osayleiskaavan 23.2.2015. Focus-alueen osayleiskaava ei ole lainvoimainen, sillä kaavasta on valitettu. Valitus on kohdentunut vähittäiskaupan suuryksikön ylimitoitukseen. Lausunnolla oleva Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu tarkistetun osayleiskaavan pohjalta.

Uudenmaan liitto antoi Focus-alueen osayleiskaavan ehdotuksesta lausunnon

15.8.2013. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota kaupan laatuun ja mitoitukseen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on varattu työpaikka-alueeksi. Alueelle on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa (2006) merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä. Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin kaupan säätelyn osalta keväällä 2011, minkä vuoksi 2. vaihemaakuntakaavassa määriteltiin vähittäiskaupan suuryksikön seudullisuuden alarajat sekä osoitettiin merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitointus. Uudenmaan maakuntakaavassa on alueella voimassa lisäksi virkistysalueen aluevaraus sekä merkinnät pohjavesialueesta (pv) ja 110 kv:n voimalinjasta (z), lentomelualueista (lme-1, lme-2) sekä seututiestä.

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Tuusula on valittanut 2. vaihemaakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikköjen mitoituksesta Sulan ja Focuksen osalta.

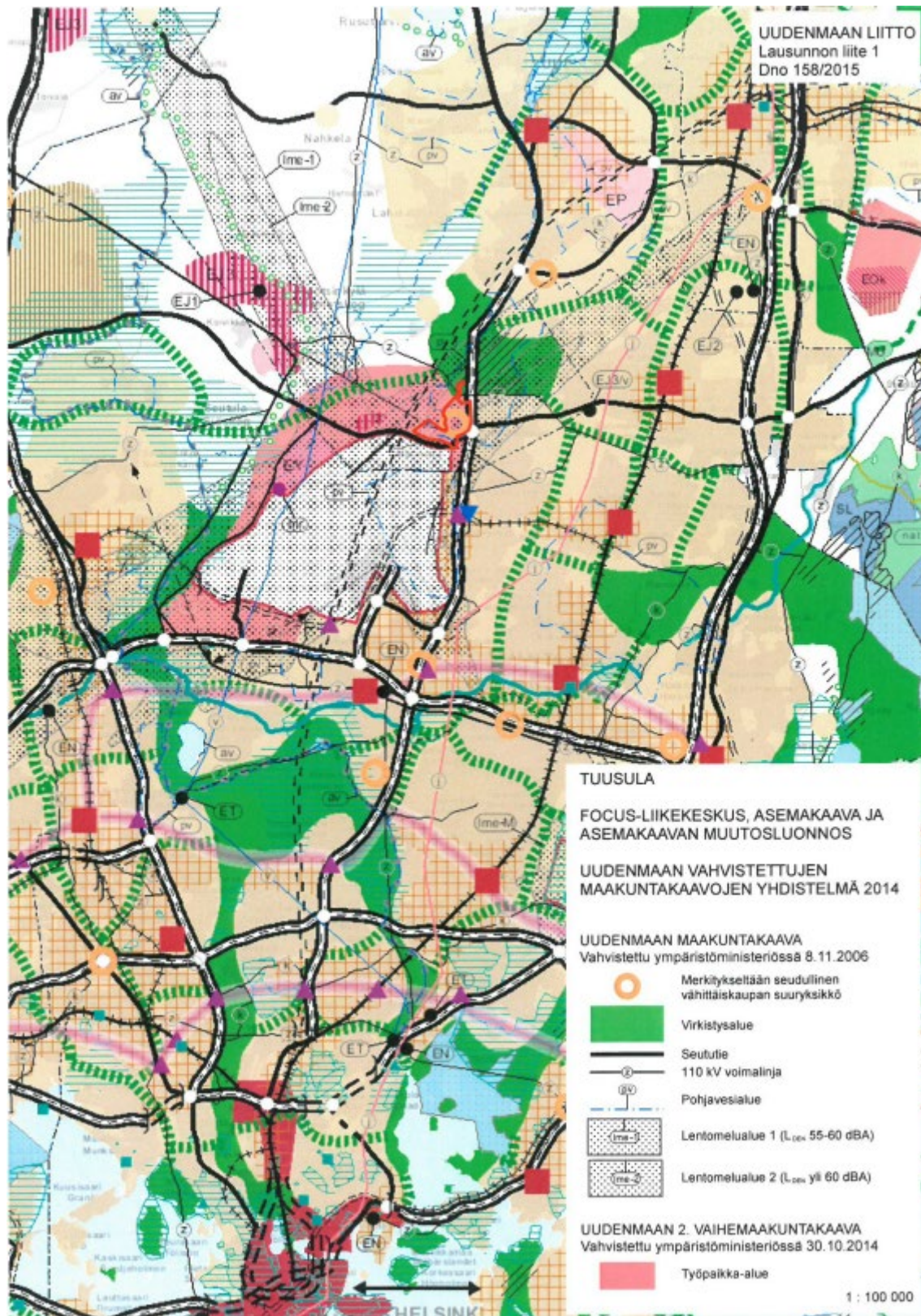
Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on suunnittelualueen eteläpuolella oleva seututie osoitettu vaihtoehtoisena logistiikan tieyhteytenä Hämeenlinnanväylältä (Vt 3) Lahden moottoritille (Vt 4).

Uudenmaan liitto toteaa, että Focus-liikekeskuksen alueelle syntyy vahva ja kilpailukykyinen kaupan keskittymä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suuryksiköihin sijoittuva kaupan lisätarve arvioitiin kunnittaisen ostovoiman mukaan ja siinä huomioitiin myös ostovoiman siirtymiä. Tuusulan kuntaan on maakuntakaavoissa osoitettu yhteensä kolme merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä, joista yksi on osoitettu Järvenpään kaupungin kanssa yhteiseksi. Kun kunnan alueelle on osoitettu useampia suuryksiköitä, niin tällöin suuryksikköalueiden liiketilan lisätarve on jaettu näiden yksiköiden kesken.

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan Focuksen suuryksikköalueen laskennallinen mitointus oli osoitettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa varten tehdyssä palveluverkkoselvityksessä 62 000 k-m². Tällä mitoituksella voidaan turvata riittävä ostovoima ja siten myyntitehokkuuden säilyminen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettiin suuryksiköille enimmäismitointukset kahdeksanportaisen luokituksen kautta, jolloin seuraava mahdollinen enimmäismitointusluokka Focuksen alueella oli 75 000 k-

m2. Maakuntakaavassa osoitettu Focus-alueen enimmäismitoitus on tällöin 21 % laskennallista mitoitusta suurempi. Tällä erotuksella ei katsottu olevan kokonaispalveluverkkoon haitallisia vaikutuksia, varsinkin kun suuryksikön vähittäiskaupan laatu huomioidaan. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on tarkoitettu ensisijaisesti sellaista seudullista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa ja ei kilpaile keskustan kaupan kanssa sekä jossa asioidaan harvoin.

Focus-liikekeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksen luonnoksessa on osoitettu vähittäiskaupan tiloja 25 000 k-m² enemmän kuin mitä maakuntakaavan enimmäismitoitus 75 000 k-m² osoittaa. Liikekeskuksen kaavaluonnoksessa on maakuntakaavan enimmäismitoitukseen nähden 33 % ylimitoitus. Focus-liikekeskuksen asemakaavan luonnoksessa on sallittu päivittäistavarakaupan osuudeksi enintään kaksi kappaletta enintään 2 000 k-m² kokoista yksikköä. Focus-liikekeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa tulee huomioida, että alueelle sijoitettavan kaupan tulee olla ensisijaisesti tilaa vaativaa kauppaa ja jonka asiointitiheys on pieni. Seudullisen päivittäistavarakaupan, yhteensä n. 4 000 k-m², sijoittaminen suuryksikköalueelle on maakuntakaavan vastaista.



Vastine:

Focus-liikekeskuksen kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2015 ja siitä saatu palaute on monilta osin vanhentunutta. Focus-alueen osayleiskaava on tullut voimaan 5.4.2017 (KHO), eli noin kaksi vuotta lausunnon antamisen jälkeen. Korkein hallinto-oikeus kumosi kaavasta jätetyt valitukset. Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava ei ole voimassa, eikä ohjeena kaavaa laadittaessa. Sammonmäki IV -asemakaavaluonnos on laadittu tilanteessa, jossa Focus-alueen osayleiskaava on voimassa ja myös Uusimaa-

kaavakokonaisuus on lainvoimainen. Tässä mielessä lähtökohdat asemakaavan laatimiselle ovat selkeämmät kuin Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnosta laadittaessa vuonna 2015. Kaavaratkaisua on Sammonmäki IV -asemakaavaluonnoksessa tarkistettu korttelialueiden, käyttötarkoituksen ja kaavamääräyksen osalta. Kaupan kerrosala on merkittävästi pienentynyt verrattuna Focus-osayleiskaavassa ja Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksessa osoitettuun nähden.

15. Tuusulan Ympäristöyhdistys ry

Alueelta paikallistettiin maastokäynnillä Tuusulan oloissa merkittäviä luontoarvoja, joiden säilymisen kannalta asemakaavaluonnoksen maankäyttösuunnitelmat ovat ongelmallisia.

Kaava-alueen pohjoisosassa on säilynyt melko laaja alue, jonka kasvillisuudessa vallitsevat erilaiset lehdot ja lehtoturvekankaat. Pääosalla alueesta myös metsät ovat olleet melko pitkään metsätalouden ulkopuolella, jolloin varttuneisiin ja vanhoihin kehitysluokkiin painottuvissa metsissä on paikoin myös runsaasti lahpuuta sekä eri-ikäisrakennetta.

Kokonaisuutena alue (etenkin osa-alueet B ja E) lähestyy luontoarvojen merkittävyyden osalta maakunnallisesti merkittävää.

(http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6297/Luonnonymparistojen_arvottamisen_kriteeristo_Uudellemaalle_E119.pdf).

Nykyinen kaavaluonnos ohjaisi muuttavaa maankäyttöä (Yhdystien varaus, KM-2-varauksen pohjoisosa) osin arvokkaalle luontoalueelle. Osa alueesta on kuitenkin osoitettu EV-alueeksi.

Kaavaluonnoksen esittämä maankäyttö olisi säilyneiden ja kehittyvien luontoarvojen osalta voimakkaasti heikentävä. Kaavaa tulisikin kehittää siten, että **pohjoisosassa säästettäisiin nykyistä laajempi alue EV-alueena. Yhdystien osalta olisi hyvä selvittää vaihtoehtoisia reittejä, jotka eivät nykylinjauksen tapaan pirstoisi täydellisesti alueen arvokkainta runsaslahopuustoista lehtoa.**

Luontoarvojen osalta kaava-alueen pohjoisosan arvokkaimmat osa-alueet tulisi lisäksi osoittaa luo-merkinnällä tai muulla vastaavalla säilyttävällä ominaispiirremerkinnällä. Huomioita osa-alueiden luonteesta ja luontoarvoista.

Osa-alue A: Niittymaalle luontaisesti kehittynyttä kulttuurilehtoa, jossa kasvaa mm. nuoria ja järeitä haapoja. METSO-lehtona kehittyvää luokan II-III lehtoa, kuviolla myös jonkinasteista liito-oravapotentiaalia.

Osa-alue B: Arvokas ja melko laaja tuoreen lehdon alue, osin lehtoturvekangasta. Kuviolla kasvaa pitkään luonnontilassa kehittynyttä eri-ikäistä sekapuustoa ja myös erikoista ja -ikäistä lehtilahopuuta on runsaasti. Täyttää runsaslahopuustoisuutensa takia METSO I luokan arvolehdon kriteerit.

Osa-alue C: Nuorta sekapuustoa kasvavaa tuoretta ja kosteaa lehtoa, paikoin esiintyy selvää lähdevaikutteisuutta. Lehtona METSO II-luokkaa (lähteisyys, kostean lehdon laikut).

Osa-alue D: Syvän valtaojan ympäristön lehtoturvekangasta, jossa kasvaa melko luonnonmukaista eri-ikäisrakenteista sekapuustoa. Lahopuuta esiintyy jonkin verran. METSO II-III-luokan lehtoa.

Osa-alue E: Monipuolinen ja vaihteleva osa-alue, jossa on sekä erilaisia lehtoja, lehtoturvekankaita että lehtomaista kangasta (kaakkoisosan rinne). Kuvion puusto on saanut kehittyä pitkään ilman varsinaisia metsänhoitotoimia ja se on pääosalla alueella luonnontilaisen kaltainen, vaikka yksittäisiä puita onkin sahattu ja kaadettu. Osa-alueella on merkittävästi lahopuuta sekä ilmeistä liito-oravapotentiaalia. Kuvion alueella vaihtelevat METSO I ja II luokkien arvometsät.

Osa-alueen länsiosassa on pieni lähteinen puro, jonka ympäristössä on kasvistoltaan edustavaa kosteaa lehtoa. Puron varressa on myös hyvin runsaasti lehtilahopuuta. Kyseessä on ilmeinen metsälain 10 § kriteerit täyttävä erityisen tärkeä elinympäristö.

Osa-alue F: Nuoripuustoisempi osa-alue, jossa ei käydy. Ilmeisesti kuvio on lehtopohjainen.

Liite. Kartta, jossa osa-alueiden rajat.

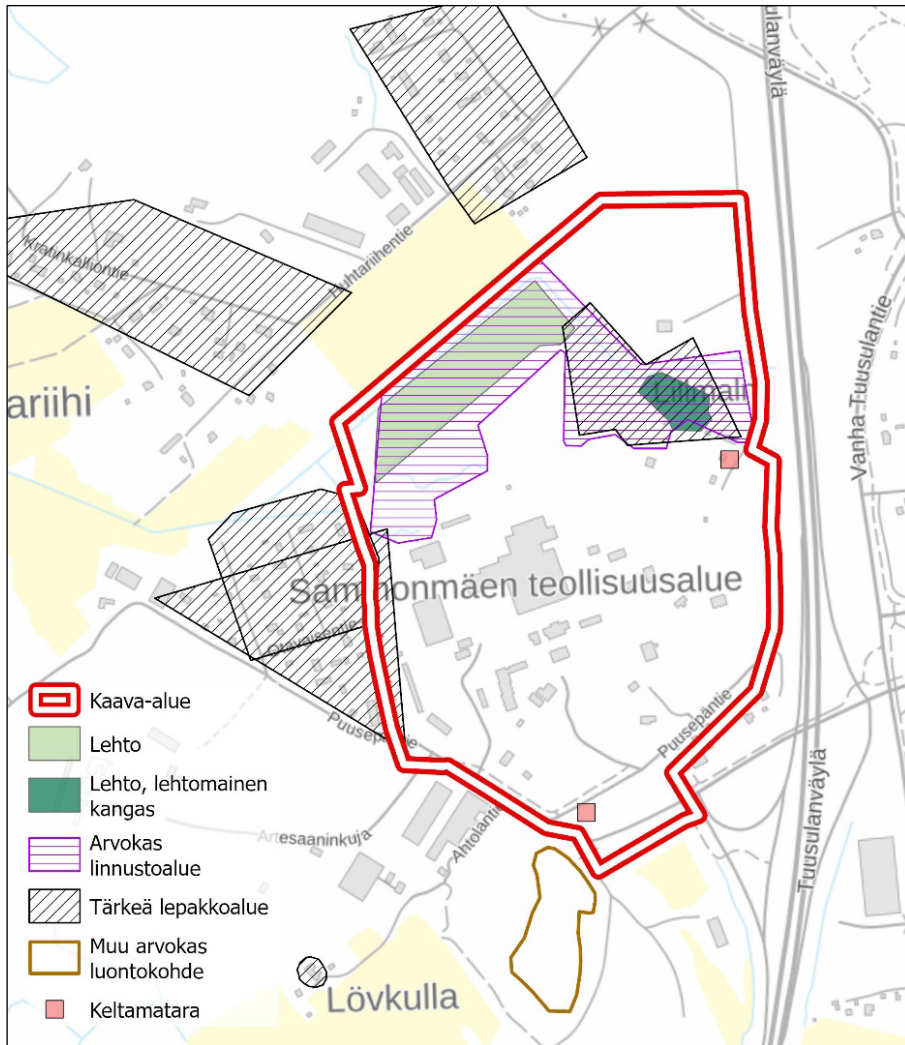


Vastine:

Sammonmäki IV -asemakaava-alue on pienempi kuin Focus-liikekeskuksen asemakaava-alue. Lausunnossa esille nostettu osa-alue A ei kuulu Sammonmäki IV -asemakaavaan, vaan Sammonmäki III -asemakaavaan, joka on jo lainvoimainen.

Osa-alueet B ja C sijoittuvat Sammonmäki IV -asemakaava-alueen mukaiselle suojaviheralueelle (EV). Osa-alueet D ja F sijoittuvat osin suojaviheralueelle ja osin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Alueen pohjoisosa säilyy luonnontilaisena. Kaavamääräyksen mukaan alue on säilytettävä puustoisena suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä. Alueen luontoarvoja ei uhkaa muuttuva maankäyttö.

Alueella on tehty useita luontoselvityksiä viimeisen 10 vuoden aikana. Faunatica on tehnyt vuonna 2023 Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvedon, jota varten käytiin läpi vuosina 2006-2022 tehtyjen luontoselvitysten raportit ja tiedot.



Kuva. Alueen luontoarvoja (luontoaineistot © Faunatica, Tuusulan Focus-alueen luontselvitysten yhteenvedoraportti 2023, taustakartta © Maanmittauslaitos 2024).

Osa-alue E sijoittuu asemakaavaluonnoksen mukaiselle suojaviheralueelle (EV) ja osin toimitilarakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY). Faunatican yhteenvedon mukaan lehdot ja lehtomaiset kankaat sijoittuvat kuitenkin toimitilarakennusten korttelialueen ulkopuolelle.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetuilla KTY- ja KMTY-korttelialueilla ei ole selvitysten mukaan sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat rakentamista tai muuta maankäyttöä alueella. Uusi toimitila- ja liikerakentaminen sijoittuu käytännössä kokonaan jo käytöön otetuille, rakennetuille alueille. Lisäksi tulee huomata, että suojaviheralueelle sijoittuva erityisalueeksi varattu alueen osa (e-2), joka on nykyisin kenttäaluetta, on tarkoitus metsittää.

Sammonmäentien jatkaminen Maisalantielle asti on suunniteltu alueen kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä, mutta sitä ei ole viety täysimääräisenä kaavaratkaisuun, johtuen mm. sen tarpeeseen, sijaintiin ja muotoon liittyvistä suurista epävarmuustekijöistä. Sammonmäentien alkupään tilavarauksessa on varauduttu raitiotien toteuttamiseen. Mikäli Sammonmäentietä jatkamista pohjoiseen päätetään lähteä tutkimaan esim. raitiotien rakentamisen yhteydessä edellyttää se asemakaavan myöhempiä muuttamista.

16. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole varsinaisesti lausuttavaa Focus-alueen asemakaavasta tai sen muutoksesta.

Tukes muistuttaa, että alueella on tällä hetkellä toiminnassa Lemminkäinen Oyj:n ja Rudus Oy:n toimitilat, joille on voimassa olevat nestekaasun varastoinnin luvat maanpäällisille säiliöille. **Alueen laajamittainen rakentaminen ei ole mahdollista ennen kuin laitosten nestekaasuvarastot ovat poistuneet alueelta.** Käsityksemme mukaan laitokset tulevat poistumaan mahdollisen uuden kaavan mukaisen kauppakeskus-rakentamisen alettua.

Vastine:

Sammonmäki IV -asemakaava-alue on pienentynyt Focus-liikekeskuksen asemakaava-luonnokseen nähden. Sammonmäki IV -kaava-alueelle sijoittuu ainoastaan Ruduksen käytössä olevat kaasusäiliöt (kuva vasemmalla).



Ruduksen käytössä olevat kaasusäiliöt. Rudus on poistumassa alueelta vuokrasopimuksen päätyttyä.



Sammonmäki IV -kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat kaasusäiliöt eivät ole käytössä ja ne voidaan purkaa.

Sammonmäki IV -kaava-alueella olevat rakennukset tullaan purkamaan ja kunnallistekninen verkosto uusimaan vaiheittain. Mahdollinen tarve kaasunkäytölle selvitetään. Lähtökohtaisesti maakaasusta kuitenkin luovutaan, ellei erityistä syytä sen käytön jatkamiseen ole. Tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan kaasuputkien ja -säiliöiden sijainnit ja niitä koskevat mahdolliset väliaikaisjärjestelyt.

MIELIPITEET (2015) JA VASTINEET (2024)

17. Mieli pide 1

VAATIMUS

Asemakaavaluonnos tulee asettaa uudelleen nähtäville sen jälkeen kun Focus-osayleiskaava on lainvoimainen.

PERUSTELUT

1 Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville ennenaikaisesti ja kyseessä voi katsoa olevan kuulemisvirhe.

MRL 42.2 § mukaan viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Kyseessä olevaa asemakaava-aluetta koskeva Focus -osayleiskaava ei ole lainvoimainen eikä odotettavasti sitä esitettyssä muodossa saavuta. Uudenmaan ELY -keskus on valituksessaan Helsingin hallinto-oikeudelle osoittanut, että osayleiskaavaluonnos ei ole maakuntakaavan ohjaavan vaikutuksen mukainen ja että ympäristöministeriö on hylännyt Tuusulan kunnan valituksen 2. vaihemaakuntakaavasta. Ympäristöministeriön esittämät hylkäämisperustelut ovat maakunnallisen tarkastelun mukaisia ja odotettavaa on, ettei korkein hallinto-oikeus tule hyväksymään Tuusulan kunnan valitusperusteita. Jos paikallisille näkemyksille tulevasta kehityksestä annettaisiin tulevassa ratkaisussa painoarvoa, niin maankäyttö- ja rakennuslain keskeistä periaatetta, kaavahierarkian ohjaavaa vaikutusta, jouduttaisiin sen seurauksena arvioimaan jatkossa paikallisen toivotun ja uskotun kehityksen ja sille annettavan ensisijaisen painoarvon perusteella. KHO:n tulevasta päätöksestä ei odotettavasti muodostu tällaista oikeuskäytäntöä ohjaavaa ja lain muutostarvetta vaativaa ratkaisua.

Asettamalla nähtäväksi asemakaavaluonnos, joka liittyy keskeneräiseen osayleiskaavatyöhön, suoritetaan kuulemista, jolla tarpeettomasti ja ennenaikaisesti vain ärsytetään meitä asianosaisia. Meillä asianosaisilla olisi paljon hyödyllisempääkin tekemistä kuin perehtyä kunnan kaavoitusvirkamiesten esille tuomien keskeneräisten asioiden tutkimiseen ja korjata epäasianmukaisten asiakirjojen puutteita ja virheitä.

2. Laadittavana olevasta osayleiskaavasta poikkeaminen ja poikkeamasta kuuleminen

Asemakaavaluonnoksen 16.3.2015 mukaan kaava-alueen eteläosa on merkitty **TK-2 alueeksi**, jolla tarkoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Esitetyn kaavamerkinnän selityksen mukaan alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkaa enintään 10 vuotta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta. Focus-osayleiskaavassa alueen maankäyttö on osoitettu kaavamerkinnällä P3 (aiemmin P2), joka on "Palvelujen ja hallinnon alue". Hallinnon alue ei ole luonteeltaan tarkoitettu teollisuusalueeksi eikä varsinkaan yksityisille palveluille ja työpaikoille. Teollisuusalue TK-2 on myös ympäristövaikutusten kannalta eri asia kuin palvelualue P3. **Asemakaavaluonnos ei ole Focus -osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen.**

Asianosaisia kuullaan asemakaavaluonnokseen merkityn alueen käyttämisestä teollisuusalueeksi, vaikka se on merkitty osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi. Ei tälle kaavamuutokselle asianosaisten mielipidettä pitäisi edes kysyä, koska se ei ole MRL:n mukainen eikä edes kunnan ja Lemminkäinen Oyj:n tekemän ja tiedoksi saate-
tun sopimuksen mukainen. Kuulemista tehdään ennenaikaisesti ja väärässä asiantilassa.

3. Asian esittelyyn liittyviä mahdollisia muita epämääräisiä kysymyksiä

Yrittäjän aktiivisesti harjoittama, omia taloudellisia etuja tavoitteleva asemakaavatyö pyrki **ilmiselvästi vaikuttamaan meneillään olevaan keskeneräiseen osayleiskaavatyöhön** siten, että se ohjaisi tulevaa asemakaavatyötä yrittäjän etujen mukaisesti.

4. Asemakaavan laatimistarve on kunnan, ei yksityisen yrityksen harkintavallassa

MRL:n tarkoittama asemakaavan laatimistarve lähtee kunnalle asetetusta taaja-asutuksen kaavoitusvelvollisuudesta ja kunnan kaavoitusmonopolista, ei maankäytön ohjaustarpeesta yksityisen maanomistajan haluaman maan arvon nostamisen perusteella. Kun kyse on maankäytön kehittämisen suhteen merkille pantavasta alueesta, niin poikkeus kaavamonopolista ei ole asiallisesti perusteltavissa mitenkään. Asemakaavoitus on syytä pitää normaali käytännön mukaisesti kunnan monopolina.

Lemminkäisen taloudelliset intressit eivät ole asemakaavan laatimistarve MRL 51§:n tarkoittamalla tavalla. Lainkohdan mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Näitä tarpeita ei todellisuudessa tässä tapauksessa ole. Laki ei myöskään tunne kunnan taloudellisen edun tavoittelua kaavoitustarpeen perusteluna, mikä kuntataloudellinen näkökohta tuli välillisesti ilmi päätöksenteon yhteydessä. **Jos yksityiselle maanomistajalle annetaan sopimuksella mahdollisuus kaavoittaa alueita, kuten nyt tapahtui, niin oman taloudellisen edun tavoittelu syrjäyttää järkevän maankäytön suunnittelun** ja tässä tapauksessa Lemminkäisellä näyttää siihen olevan todellista tarvetta taseensa vahvistamiseksi. Kunnan saamassa olevat taloudelliset hyödyt ovat jääneet ymmärrettävistä syistä esitettyjen kirjausten ulkopuolelle.

Ongelmallista asiassa on sekin, että keskeneräinen Focus -osayleiskaava on lähes kaikilta osin MRL:n 39 § edellyttämien sisältövaatimusten vastainen. Erityisen vaikeaa on tällaisessa tilanteessa laatia asemakaava tai pitää sitä ajan tasalla lainvoimaisen osayleiskaavan ohjaavan vaikutuksen mukaisesti. Alueen asemakaavoittaminen on näin ollen ennen aikaista ja mahdollista vasta sen jälkeen, kun uuden osayleiskaavan laatimiseen liittyvät peruskysymykset on ratkaistu ja kaava saanut lainvoiman. Tämän asemakaavaluonnoksen ennen aikaisuus ilmenee myös Tuusulan kunnan ja Lemminkäinen Oyj:n sopimuksesta 3.6.2013, jossa asiasta todetaan seuraavasti: "Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavan laadinta ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen tai voimaantuloon." Asemakaavan laadinta ei ollut tarpeellista, koska erityisesti asuntotuotannon tarvetta kyseiselle lentomelualueelle ei ollut, ja maankäytön ohjaustarve liittyi oleellisesti osayleiskaavatyön yhteydessä ratkaistaviin kysymyksiin.

5. Asian jatkokäsittelyyn liittyviä näkökohtia

Asiassa noudatettu kaavoitusmenettely poikkeaa normaalista käytännöstä. Siitä ei saisi muodostua laittomuuden rajoja hipovaa ja ne jo mitä ilmeisimmin ylittävää ennakkotapausta. Kunnan lautakunnan päätöksenteon uskottavuus kärsii sellaisestakin piirteestä, että kuultavaksi asetettiin asiakirjoja (piirustusnumerot 1510016417-01 ja 02), joissa Focus-alueen asemakaava-alueen keskeisten kiinteistöjen 7:68,7:54,7:11 ja 7:70 omistajiksi on mainittu Tuusulan kunta ja Lemminkäinen Oyj yhdessä. Esitetty **yhteinen maanomistus** herättää kysymyksiä asiantilan merkityksestä julkisen vallan päätöksenteossa.

Lemminkäinen on sisällyttänyt kunnan kanssa tekemäänsä sopimukseen vielä option sopimuksen raukeamisesta ja siihen johtuvista toimenpiteistä. Sen mukaan: " Mikäli asemakaavoitus etenee sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin tässä sopimuksessa edellä on sovittu, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta." Sopimuksella kunta on kaventanut omia lainmukaisia toimintamahdollisuuksiin kaavoitustyössä ja saattanut itsensä käytännössä vaikeisiin jatkoneuvottelutilanteisiin. Sopimuksen purkamiseen ei mielestäni kuitenkaan tarvita muuta kuin kunnan ilmoitus, jos Focus -osayleiskaava palautuu uudelleen käsiteltäväksi.

6. Alueen kehittämismahdollisuudet

Nyt puheena olevalle alueelle on mahdollista löytää järkeviä maankäyttötapoja sen sijalle, että mahdollistetaan hätiköidysti kiireellä nykyisen sijoituspaikkaan soveltumaton teollisuusalue tai luodaan kuviteltuun kehitykseen liittyvä uusi kaupan suurkeskittymä, jonkalaisen epäonnistumisesta on jo lukuisia kokemuksia Suomessa ennestään. **Liikerakennusten korttelialue KM-2 ei edes sovellu esitettyyn ahtaaseen paikkaan melualueelle, likaisen teollisuusalueen viereen ja huonojen liikenneyhteyksien taakse.** Uudenmaan ELY -keskuksen muutoksenhaussa (UUDELY/306/07.01/2013 pvm 16.4.2015) on todettu, ettei kunta ole selvityksin osoittanut pitäviä perusteita maakuntakaavan enimmäiskerrosalasta poikkeamiselle.

Lemminkäinen Oyj:n tuotantoalueet tulisivat pahasti haittaamaan tavoitellun Focus Retail Stadium -alueen imagoa. Kesken ovat vielä **maaperän saastuneisuustutkimukset** ja niiden tulosten vaikutus kaavoitukseen. Teollisuusalueen raskas liikenne soveltuu huonosti samoille väylille kuin liikerakennusten asiakasliikenne. Liikerakennusten asiakkaat eivät varmasti halua haistella massakuormien PAH -yhdisteitä ja liikekeskukseen asiakkaiden puutetta ei tarvitsisi jatkossa ihmetelläkään. Tuusulantien pysäköintialue on pitkä matka kävellä liikerakennuksiin, puhumattakaan siitä, että joutuisi vielä kantamaan ostoksensa sinne takaisin.

Tässä asemakaavatyössä ei ole kiirettä. Työ liittyy selvästi tärkeänä osana Focus -osayleiskaavan mukaiseen alueiden käyttöön. **Alueen osayleiskaava on suunniteltavissa siten, että se palvelee pitkälle tulevaisuuteen todellista ja viisasta maankäyttötarvetta lentoliikennealueen välittömässä läheisyydessä** ja että se on MRL:n 39 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukainen. Ympäristöarvojen lainvastaiset tuhoamissuunnitelmatkin pitäisi unohtaa.

Vastine:

Asemakaavaluonnoksen uudelleen nähtäville asettaminen osayleiskaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen ei ole tarpeen. Asemakaavaan tehdään tarpeen mukaan muutoksia valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella ja se asetetaan ehdotusvaiheessa edelleen nähtäville.

1.

Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnosta ja siihen liittyvää muuta valmisteluaineistoa ei vuonna 2015 asetettu nähtäville ennenaikaisesti. Mitä aikaisemmin valmisteluaineistoa esitellään, sen paremmat vaikuttamismahdollisuudet kaavaan osallisilla on.

Asemakaavan valmistelu ei edellytä osayleiskaavan lainvoimaisuutta. Focus-liikekeskuksen asemakaavaa olisi ollut tietyin edellytyksin mahdollista valmistella suoraan maakuntakaavaankin nojautuen. Tuusulan kunta näki kuitenkin tarpeelliseksi laajemman aluekokonaisuuden osayleiskaavoituksen, mikä myös vastaa maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyn alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toimintaperiaatteita.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi osayleiskaavaa koskevat valitukset ja Focus-alueen osayleiskaava on tullut voimaan 5.4.2017 (KHO).

2.

Sammonmäki IV -asemakaavan kaava-alue on supistunut Focus-liikekeskuksen asemakaava-alueeseen nähden. Osayleiskaavan mukainen P-3-alue (Focus-liikekeskuksen asemakaavassa TK-2-korttelialue) rajautuu Sammonmäki IV -asemakaava-alueen ulkopuolelle.

3.

Focus-alueen osayleiskaava on tullut voimaan 5.4.2017 (KHO).

4.

Asemakaavamuutosten laatiminen ja siihen liittyvät maanomistajan kanssa laadittavat kaavoituksen käynnistämisen- ja maankäyttösopimukset ovat tavanomainen menettely, kun tiivistetään tai kehitetään rakennettuja alueita tai muutetaan niiden käyttötarkoituksia. Tällainen yhteistyö yksityisen tahon ja kunnan välillä on yleistä ja täysin lainmukaista. Tässä tapauksessa menettely mahdollistaa Focus-alueen kaavoituksen ja toteuttamisen kunnan kannalta hyödyllisellä tavalla.

5.

Liitekartalla yhteisomistuksena näyttäytyvä maanomistustilanne johtuu siitä, että ko. tarkasteluhetkellä lohkottuja määräaloja ei ole muodostettu omiksi kiinteistöiksi. Liitekartta ei myöskään kuvaa yksinomaan maanomistusta vaan lisäksi myös maaperän kunnostustarvetta ja muita seikkoja. Kartassa myös kunnan ja Finavian maanomistuksia on ns. niputettu yhteen.

Lisäksi voidaan todeta, että asemakaavoituksen käynnistämissopimus on päivitetty 17.1.2023. Muilta osin mielipiteen kohtaan 5. kohtaan on vastattu aiemmin.

6.

Asemakaavan laatimista jatketaan päivittyneessä kaavatilanteessa. Alueelle ei tavoitella aiemmassa määrin kauppaa, vaikka lainvoimainen yleiskaava sen mahdollistaisi. Myös rakentamisen kokonaismäärä on laskenut uudessa kaavaluonnoksessa.

Maaperän saastuneisuudesta on tehty useita tutkimuksia. Laadittu kaavaratkaisu perustuu näihin selvityksiin sekä laadittuun riskiarvioon. Selvitykset ovat kaavan liiteaineistona.

18. Mieli pide 2

Ilmeisesti kulku uudelle Focus alueelle on suunniteltu Maisalantien kautta. Mikä tarkoittaa, että liikenne Maisalantiellä lisääntyisi runsaasti. Maisalantie on jo tällä hetkellä ylikuormitettu. Tie on erittäin vaarallinen kapeuden ja mutkaisuuden vuoksi. Nopeusrajoitusta (50) ei noudateta. Suojateitä puuttuu useasta risteyksestä. Maisalantie ei siis kestä enää yhtään enempää liikennettä.

Vastine:

Pääasiallinen kulku Focus-alueelle tulee olemaan tulevalta Tuusulanväylältä Kehä IV:n suunnasta.

Sammonmäentien jatkaminen Maisalantielle asti on suunniteltu vuonna 2023 valmistuneen maankäytön yleissuunnitelman ja kuluneen vuoden aikana laaditun kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä, mutta sitä ei ole viety täysimääräisenä kaavaratkaisuun, johtuen mm. sen tarpeeseen, sijaintiin ja muotoon liittyvistä suurista epävarmuustekijöistä. Sammonmäentien alkupään tilavarauksessa on varauduttu raitiotien toteuttamiseen. Mikäli Sammonmäentietä jatkamista pohjoiseen päätetään lähteä tutkimaan esim. raitiotien rakentamisen yhteydessä edellyttää se asemakaavan myöhempiä muuttamista.

Maisalantielle kohdistuvaa raskasta liikennettä pyritään siirtämään kulkemaan Focus-alueen kautta. Tämä kuitenkin edellyttää Focus-alueen asemakaavoitusta ja siihen liittyvän tie- tai katuverkon toteuttamista Tuusulanväylä - Myllykyläntie välille.

19. Mieli pide 3

Tuusulan kunnan edustajat ovat useissa tilaisuuksissa vuosien ajan vakuuttuneet, että kun kehä 4 tulee, lopetetaan Maisalantien rekkaliikenne. He ovat sanoneet, että tätä kylämaisemaa jokineen ja peltoineen arvostetaan ja suojellaan. Tästä on pidettävä kiinni myös, kun Focus -liikekeskusta suunnitellaan ja toteutetaan! Maisalantien kautta tuleva yhteys tulee sallia vain henkilöliikenteelle ja busseille – ei rekkoja, ei tavarankuljetusta. Ne tulee ohjata kehä 4:n (tulevan) liittymän kautta. Muutenkin sen tulee olla pääreitti! Maisalantie on kapea, mutkikas ja halkoo kylämme läpi. Jo nyt on usein vaaratilanteita, kun rekat (muutkin) oikovat mutkissa. Tietä ei ole suunniteltu raskaalle ja vilkkaalle liikenteelle. Reunat murtuvat jo nyt ja asfalttiin tulee reikiä joka vuosi.

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

20. Mielpide 4

Maisalantie on nykyisellään erittäin raskaasti liikennöity. Tien kunto on huono. Tie ei kestä liikennettä joka väistämättä lisääntyisi suuresti jos Maisalantielle yhteys ”kauppa-keskukselle” toteutuu.

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

21. Mielpide 5

Liikun usein Maisalantietä. Rekat aiheuttavat nytkin vaaratilanteita. Focus -alueelle ei liittymää!

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

22. Mielpide 6

Rekat ja kuorma-autot ajavat nytkin ihan perässä. Myös ylinopeutta. Tie kapea (Maisalantie).

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

23. Mielpide 7

Maisalantie ei kestä lisää liikennettä. Eikä kultusta. Ei varsinkaan raskasta liikennettä. Se on mutkainen ja huonokuntoinen eivätkä rekat pysy nytkään omilla kaistoillaan. Ei liittymää.

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

24. Mielpide 8

Maisalantien liikennettä ei tule lisätä! Peurojen kulkureitit tien yli. Paljon lapsia ylittää eri paikoista sen. Kaahaajia ja ohittajia jo nyt.

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

25. Mielpide 9

Mielipide kaavavalmistelusta:

Huhtariihen tiehoitokunta on lakisääteinen toimielin, joka vastaa yksityistiensä ja siihen kuuluvien teiden (Huhtariihentie, Lillmalmintie, Huhtarisaarenkuja, Huhtarinkuja ja Tiivolintie) ylläpidosta. Tuusulan kunta laiminlöi tiehoitokunnan informoinnin ja osallistumismahdollisuuden, koska ei kutsunut tätä mukaan aloittaessaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekemisen v. 2014 sekä keväällä 2015 jättäessään lähettämättä asemakaavaluonnoksen ja kutsun yleisötilaisuuteen 21.05.2015. Edellytämme, että jatkossa saamme kaavaa koskevan materiaalin sekä kutsut sitä koskeviin kokouksiin / tilaisuuksiin. Focus -alueen kaava koskettaa yli 40 taloutta alueen vaikutuspiirissä.

Mielipide kaavaluonnoksesta:

Tiehoitokunta kokouksessaan 27.5.2015 vastustaa asemakaavaluonnoksessa Yhdystien yhtymistä Huhtariihentiehen seuraavista syistä:

- Yhdystie tuodaan Huhtariihentielle jyrkästä rinteestä ylös, mikä aiheuttaa suurten rekka-autojen melua erityisesti aamuöisin, jolloin yleensä rahtia liikkuu kaupan varastoihin.
- On selvää, että jyrkkä mäki tuottaa vaaratilanteita liikenteessä varsinkin liukkailla keleillä. Liikennemäärän kasvu lisää alueen turvallisuuden heikkenemistä, erityisesti Yhdystien ja Huhtariihentien risteyksessä.

Focus -alueen osayleiskaava on nyt hyväksytty Tuusulan kunnanvaltuustossa 16.03.2015 eikä siinä ole esitetty Yhdystien nousua Huhtariihentielle. Eli tie on viety suunnittele mattomalle alueelle juuri hyväksytyn osayleiskaavan ulkopuolelle.

Edellä olevaan viitaten esitämme vaihtoehtoista ratkaisua Yhdystien liittämiseksi Maisalantiehen: Parempi, loivempi, turvallisempi, vähemmän melua aiheuttava ja sujuvampi ratkaisu voisi siirtää Yhdystie etelämmäksi nousemaan loivemmin Maisalantietä kohti noin bussipysäkin kohdalla. Siihen voisi Huhtariihentien liittää.

Vastine:

Osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä osallistua yleisötilaisuuteen. Kaavoituksen vaiheista on tiedotettu julkisesti. Huhtariihen tiehoitokunta on lisätty päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan osalliseksi.

Muilta osin katso vastine mielipiteeseen 2.

26. Mielipide 10

Tutustuttuamme asemakaavan muutosluonnokseen niin toteamme, että suunniteltu **yhdystien tuonti jyrkkää rinteä ylös Huhtariihentielle ei tunnu hyvältä suunnitelmalta**. Huhtariihen kylän asukas sivuaa voimalinjoja joiden alle ei voida kasvattaa kuulo / pöly / näkösuojaa. Suunniteltu tielinjaus ei mahdollista vihersuojavyöhykkeen mahtumista asutuksen ja uuden tien väliin. Lisäksi kohta on jyrkkä ja sitä käyttävät autot joutuisivat ottamaan vauhtia päästäkseen ylös. Tämä lisää äänimelua. Talvella

paikka olisi lisäksi liukas. Ehdotamme että tie ohjattaisiin loivempaa rinnettä Maisalantielle eikä Huhtariihentielle. Yhdystien on sanottu palvelevan Lahelan ja Riihikallion sekä Ruotsinkylän alueen asutusta, joten vaadimme että tietä käyttävä liikenne on pelkästään yksityisautoiluun ja korkeintaan bussilinjojen käyttöön liikennemerkkein rajoitettu. Kaikki jakeluliikenne tai raskaampi liikenne tulisi ohjata muita väyliä pitkin Focus-alueelle.

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

27. Mielipide 11

Vastustan Focus alueen liikennesuunnittelua erityisesti Maisalantien osalta. Suunnitelmassa liikenteen määrä kasvaisi jo nykyisellään ääri rajoille viedylle tieosuudelle Maisalantiellä. Tänä päivänä rekkaralli on jo jatkuvaa, tiestö on kapea ja mutkainen eikä sovellu suunniteltuun toimintaan. Maisalantien kuuluu olla kyläraitti, joka on turvallinen alueen asukkaille. Maisalantien ylittäminen on jo nyt vaarallista ja katuvalaistus nykyisellään on erittäin heikkoa.

Vastine:

Katso vastine mielipiteeseen 2.

KEHÄ IV ASEMAKAAVA JA SAMMONMÄKI IV ASEMAKAAVAMUUTOS

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §)

MUISTIO

17.4.2024

Aika: Pe. 8.3.2024, klo 10–12
Paikka: Teams-kokous
Osallistujat: Lueteltu muistion lopussa
Jakelu: Osallistujat ja kokoukseen kutsutut

Neuvottelun esityslista

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
2. Suunnittelun lähtökohtien esittely
 - a. Focus-alueen yleisesittely, lähtötiedot ja laaditut selvitykset (Tuusulan kunta)
 - b. Kehä IV asemakaava (Tuusulan kunta)
 - c. Sammonmäki IV asemakaava (YIT / Ramboll / Afry)
3. Viranomaisten kommenttipuheenvuorot (kokouksen viranomaisosuus alkaa)
4. Muut mahdolliset asiat
5. Kokouksen päättäminen

1. Kokouksen avaus

Kokouksen avasi Focus-hankkeen projektipäällikkö Petteri Puputti Tuusulan kunnasta. Kokouksen puheenjohtaja toimi Uudenmaan ELY-keskuksen ylitarkastaja Annukka Engström.

Avauspuheenvorossa käsiteltiin kokouksen tekniset käytännöt, kuten esittäytyminen, puheenvuorojen ajankohta sekä kommenttipuheenvuorokäytännöt.

Kokouksen ennakkoaineisto toimitettiin ma 4.3.2024.

2. Suunnittelun lähtökohtien esittely

Käytiin läpi mm. Seuraavia asiakokonaisuuksia:

Lähtötiedot ja alueen yleisesittely (Petteri Puputti, Tuusula)

- Maakunta- ja yleiskaavatilanne
- Mt 152 AVS-suunnittelu ja YVA-menettely
- Voimalinjat ja Focus alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys
- Maanomistus, maaperä ja louhinta-alueet
- Kulttuurimaisema ja rakennuskanta
- Luontoselvitykset
- Muinaisjäännösinventointi 2023
- Laaditut selvitykset eri vuosilta
- Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma

Kehä IV asemakaava (Petteri Puputti, Tuusula)

- Kehä IV asemakaava, asemakaavan aikataulu ja suunnittelualue
- Laadittavat selvitykset

Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Ville Mäki, Sitowise)

- Lähtökohdat ja maankäyttötiedot
- Toteutuksen vaiheistus
- Epävarmuudet ja niiden hallinta
- Liikenneverkon toimivuus
- Ongelmat ja riskit
- Johtopäätökset ja ratkaisut

Sammonmäen hanke-esittely (Marko Lehtinen, YIT)

- Nykytilanne ja tavoitteet
- Alustava vaiheistus ja tontinkäyttö

Sammonmäki IV asemakaava (Iris Broman, Ramboll)

- Nykytila ja suunnittelun aikaisempia vaiheita
- Tavoiteaikataulu ja suunnittelualue
- Sammonmäki IV asemakaavoituksen tavoitteet
- Osayleiskaavan ohjausvaikutus ja kaupan ratkaisun ilmeinen vanheneminen
- Tehokkuus, alustava tontinkäyttösuunnitelma ja alueen vaiheistus
- Korttelitasolla tarkasteltavat asiat (mitoitus, tekniset verkostot jne.) ja muut lähtökohdat
- Liikenneverkko ja sen toimivuus ja liikennealueet

Sammonmäki IV asemakaava, pilaantunut maaperä, pohjavesi ja rakennettavuus (Timo Friman, Afry)

- Sammonmäki pilaantunut maaperä
- Betonitäyttö ja betonihierrealue
- Skenaariotarkastelut (Ve0, Ve1 ja Ve2)
- Pohjavedet ja pohjaveden puhdistaminen jatkossa
- Rakennettavuus ja rakennettavuusselvitys
- Osayleiskaavan pohjavesimerkinnät ja Kuninkaanlähteen vedenottamon suoja-
aluemääräykset

3. Viranomaisten kommentit

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (Tapio Reijonen, Liisa Garcia, Anniina Vuorsalo)

- Pohjavesivaikutukset huolettavat. Sammonmäen pohjavesialue suoja-alueineen tulee huomioida suunnittelussa ja suojaviheralueiden suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota. Näillä on suuri vaikutus hulevesien virtaamiseen ja johtamiseen.
- Vaikkei isoimpiin laskuvesistöihin vaikuttaisi, on kuitenkin puroja ja ojia, joihin vaikutus on merkittävä. Vesilakikohteet tulee ottaa huomioon hulevesisuunnittelussa.
- Esittelyssä esiin nousseet autokauppa-, korjaamo- ja katsastustoiminnot ovat vaikeasti valvottavia toimintoja ja soveltuvat huonosti pohjavesialueelle, vaikka ne eivät vaadi ympäristölupaa. Hulevesiä ei tulisi johtaa pohjavesialueen suoja-alueelle.
- Alueelle on laadittu runsaasti luontoselvityksiä, joista osa on laadittu eri aikoina ja eri tarpeisiin. Luontoselvitysten kokoomaraportti nähdään hyvänä työkaluna ja siinä on tuotu kattavasti esiin mahdollisia lisäselvitystarpeita, joista on jo käyty keskusteluja Tuusulan kunnan kanssa. Alueen lisäselvitystarpeita tarkennetaan ja ne on tarkoitus käydä vielä yhteisesti läpi kunnan kanssa.

Uudenmaan liitto (Taina Lamminmäki, Heini Peltonen)

- Maakunnallisesti merkittävimmät kysymykset ovat kaupan sekä liikenteen asiat. Näiden lisäksi pohjavesialue, johon liittyy paljon riskejä.
- Yleisesti esitetyt suunnitelmat eivät ole ristiriidassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kanssa ja esitetyt toiminnot soveltuvat lentomelualueelle. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu mm. tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialue ja kaupan alueen kohdemerkinnät sekä pohjavesialue.
- Pohjavesiin liittyy riskitekijöitä, jotka tulisi nostaa esille suunnittelussa.
- Jos osayleiskaavaa muutetaan, on maakuntakaava ohjeena.
- Kehä IV ja Tuusulanväylä ovat maakunnallisesti ja Mt 152 itään (Kulomäentie) seudullisesti merkittäviä teitä eikä niiden palvelutasoa saa heikentää.
- Liikenneselvityksen mukaan vaihe 1 on mahdollista toteuttaa pienin parannuksin, mutta pohjoisen suunnasta tullessa Tuusulanväylältä palvelutaso on jo hieman heikko, ja tilanne pahenee vaiheissa 2 ja 3. Eritasoliittymän palvelutaso laskee kaikissa vaiheissa. Pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen ja kuljetusten palvelutasoa ei tule heikentää, eikä suunnitelmassa ole osoitettu ratkaisuja, joilla palvelutasoa ei vaarannettaisi.
- Vaiheita 2 ja 3 ei tule aloittaa ennen kuin voidaan osoittaa sellaiset ratkaisut, joilla Tuusulanväylän ja Mt 152 palvelutaso ei vaarannu.
- Alueella on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettu lentoradan ohjeellinen linjaus. Radan yleissuunnitelman käynnistäminen on tarkoitus aloittaa. Asemakaavoituksessa on varauduttava tunnelin rakentamiseen, mikäli suunnitelmat valmistuvat niin, että ne voidaan huomioida kaavoituksessa mm. mahdollisten pintaratkaisujen osalta.
- Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan Tallinna-tunnelin yhteystarvemerkinä osuu asemakaavoitettaville alueille. Tallinna-tunnelin suunnittelun on tarkoitus käynnistyä. Myös sen osalta suunnitelmat on huomioitava kaavatyössä lentoradan tavoin.
- Alueella on voimassa lentoaseman rakentamisrajoitus (MRL 33§), jonka määrittelyssä tulee tehdä yhteistyötä Finavian kanssa, ja sillä voi olla vaikutusta kehätien aluevaraukseen.

Vantaan kaupunki (Mari Siivola, Eeva-Maria Niemi, Heikki Väänänen, Noora Laak)

- Vantaan yleiskaavoituksen mukaan suunnitelmat eivät ole ristiriidassa Vantaan suunnitelmien kanssa. Myös kaupan ratkaisu on ok.
- Tuusulantien ja Kulomäentien liikenteen sujuminen tulee varmistaa ja Vantaa on liikenteen suhteen samoilla linjoilla Uudenmaan liiton kanssa.
- Laaja-alainen liikenteen tarkastelu nähdään tarpeellisena.
- Kt45/mt152 -liittymän toimivuuden varmistaminen on kaikissa vaiheissa keskeistä. Vaikutukset Kulomäentielle itään tulee selvittää riittävän pitkälle Vantaan puolelle, Vantaalla on katumaisempi osuus junaradan tuntumassa, jotta kokonaisvaikutukset selviävät.
- Myös vaikutukset Katriinantielle Myllykyläntiehen kytkeytyvien järjestelyjen osalta tulee selvittää. Pitää selvittää rakentamisen aikainen tilanne ja lopputilanne.
- Asemakaavoituksella ei ole edellä mainittuihin lisättävää.

Helsingin seudun liikenne, HSL (Julius Tavasti)

- MAL-sopimuksen kannalta Kehä IV on tärkeä suunnittelukohde. Väylä ei saa houkutellessa turhaa läpikulkuliikennettä, sen tulee palvella ensisijaisesti logistiikkaa ja kuljetuksia.
- MAL -suunnitelmassa alueelle ei ole suunniteltu raskaan liikenteen taukopaikkaa. Raskaan liikenteen pysähtymispaikkaa tulisi tutkia mahdollisuuksien mukaan.
- Alue ei sijaitse luonnollisten pysäkkien varrella. Jos alueelle on tulossa kaupan suuryksiköitä, niin julkisen liikenteen pysäkit ja kävelyn ja pyöräilyn yhteydet tulee huomioida suunnittelussa.
- Alueen "pääkadun" varteen tarvitaan varaukset bussipysäkeille ja tien länsipäähän tulee harkita joukkoliikenteen päätepysäkkiä tai vähintäänkin kääntymispaikkaa.
- Seutulinjat (641 ja 643) kulkevat kt45/mt152 -liittymän kautta. Liittymän sujuva toiminta oleellista joukkoliikenteen matka-aikojen kannalta. Mahdollinen ruuhkautuminen lisää joukkoliikenteen kustannuksia.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (Juha Vuorinen, Tiina Mikkonen)

- Myllykyläntien risteysalueen maisemavaikutukset ovat kriittiset. Eritasoliittymän suunnitelmia tulee tarkentaa ja vaikutukset kulttuurimaisemaan selvittää. Tarkastelu olisi hyvä ollut aloittaa jo yleissuunnitteluvaiheessa. Asemakaava vaiheessa arvojen huomioiminen on liian myöhäistä ja menettely hämärtää kokonaisuuden arviointia.
- Muinaisjäännöksistä on neuvoteltu kunnan kanssa. Jos maankäyttöä sijoittuu Johannisberg B kohdalle, niin tulee asiasta keskustella vastuumuseon kanssa.

Uudenmaan ELY-keskus (Miia Ketonen, Larri Liikonen, Eeva Kopposela, Maiju Juntunen, Olli Jaakonaho, Eerika Heikkinen, Annukka Engström, Janne Sormunen)

Kauppa

- Osayleiskaava ja sen KM-1 määräys ohjaa alueen suunnittelua. Suunniteltu ratkaisu on pääosin muuta kuin kauppaa.
- MRL 42 §:n 4 momentti. *Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.*
- MRL 42 §:n hyödyntäminen on tietyin edellytyksin mahdollista. Vähittäistavarakaupan uudelleen tarkastelun lisäksi 42 §:n haasteena on, että asemakaava ollaan laatimassa siten,

että osayleiskaavan keskeinen ratkaisu poistuu. Pykälässä todetaan myös, että asemakaavan tulee sopeutua yleiskaavan kokonaisuuteen- Eli jos kaavamerkintää muutetaan, tulee perustella poikkeaminen osayleiskaavan keskeisestä ratkaisusta. Ratkaisun perustelutaakka on kaavoittajalla.

- Varmin tapa osoittaa Sammonmäen alueelle muuta kuin kaupan toimintoja on muuttaa osayleiskaavaa ja vasta sitten edistää asemakaavoja.
- Osoitetun kaupan tulee olla tilaa vaativaa, ei keskushakuista ja alueen tulee olla kestävästi savutettavissa. TIVA-kaupassa on olennaista matala asiointitiheys. Retail park -toiminta ei ole osayleiskaavan mukaista - jos sitä halutaan niin, osayleiskaavaa tulee niin ikään tarkistaa.
- Tukkukauppa ei kuulu vähittäistavarakaupan ohjauksen piiriin eikä se syö mitoitusta kaupan alueelta. Kaavamääräysten tulee kuitenkin olla sellaisia, että ne eivät salli tukkukaupan muuttamista vähittäiskaupaksi.
- Maakuntakaavan mukaan alue ei ole keskustoimintojen alueella, joten alueelle ei voi sijoittaa paikallisesti merkittävä liiketilaa 4 000 k-m² enempää. Kauppa tulee arvioida aluekokonaisuutena, jolloin suunnittelualueen ulkopuolella, mutta vaikutusalueella oleva kauppa tulee huomioida.
- Yleiskaavan mukaan P3 tonteille ei sallita kaupan palveluita. Mikäli näin tehdään osayleiskaava tulisi tältä osin tarkistaa.

Melu (sähköpostilla)

- Suunnitellut toiminnot sopivat hyvin melualueille, etenkin kun lentomelu tulee todennäköisesti lisääntymään tulevaisuudessa. Alueella ja sinne suunniteltavissa toiminnoissa, etenkin KMTP-alueilla, mutta myös muualla tulee kuitenkin varmistaa, että ohjeavot alittuvat sisätiloissa (esim. toimisto palvelut), lentomelulta suojautumisessa on syytä huomioida ylilentojen aiheuttamat voimakkaat melutasot ja niiden vaikutus em. sisätiloihin suunniteltuihin toimintoihin.
- Kaavamääräyksillä tulee varmistaa se, että T-alueiden toiminnoista aiheutuvat ympäristöhaitat, kuten melu tai pöly, ilmanlaatu eivät leviä T-alueen tai sen ympärille merkityn EV-alueen ulkopuolelle (tai ainakaan asutukseen tai muuhun melulle herkälle toiminnoille varatuille alueille.
- TY-alueiden osalta tulisi määräyksillä ohjata niille sijoituvia toimintoja. Eli ympäristöhäiriötä aiheuttamaton toiminta tulisi määrittää. Alueelle ei pidä sallia ainakaan sellaista ympäristöluvallista toimintaa, josta aiheutuu ympäristöön leviävää melua tai ilmapäästöjä. Lisäksi toiminta, joka voi vaatia merkittävää yöaikaista ulkona tapahtuvaa toimintaa (esim. kiinteistöhuolto) ei sovi TY-alueille. Tosin merkityillä alueilla asutuksen väistyessä ko. ongelma, rajoitus voi poistua.
- Huomioitava tarpeellisessa laajuudessa alueen rakentamisesta aiheutuvat haitat (melu, tärinä, runkomelu, pöly) asutukselle.
- T- ja TY-alueille ei pidä sallia mitään asumista - ei edes ns. talonmiehenasuntoja.

Liikenne

- Kehä IV on maakunnallisesti merkittävä väylä. Aluevaraussuunnitelman mukainen kehätie kehittää Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteyksiä ja sillä on merkitystä logistiikan kehittymisen kannalta.
- Raskaan liikenteen taukopaikkaa sekä vaihtoehtoihin energiamuotoihin perustuvaa lataus/tankkauspaikkaa sijoittamista alueelle tulisi tutkia suunnittelussa.
- Ratkaisun vaikutukset laajemmalle liikenneverkolle tulee tunnistaa sekä määrittää ja vaihteistaa tehtävät toimenpiteet. Suunnittelussa tulee varmistaa, että Tuusulanväylän ja Kehä IV liikenne on sujuvaa. Eritasoliittymälle tulee varata riittävästi tilaa, jotta väyläverkon kehittäminen on myöhemmin mahdollista. ELY-keskus on samaa mieltä Uudenmaan liiton kannanoton kanssa.

- Lisäksi Mari Ahosen lausunto maankäytön yleissuunnitelmasta tulee huomioida suunnittelussa. *[ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että Focus-alueen yleissuunnitelmaehdotukseen on merkitty maantien 152 aluevaraussuunnitelman mukaiset tilavaraukset. Myllykylän eritasoliittymän osalta yleissuunnitelmaehdotukseen on valittu vaihtoehdon 1 mukainen ratkaisu. Aluevarausten riittävydet tulee varmistaa tiesuunnitelmatasoisilla selvityksillä. Kunnan tulee laatia riittävät selvitykset liikenteellisistä vaikutuksista Focus-alueen mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä. Liikenneselvityksen sisältövaatimuksista pidetään erillinen neuvottelu Tuusulan kunnan ja ELY-keskuksen välillä. Maankäytön kehityksestä johtuvien kehittämistoimenpiteiden vaiheistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, eivätkä valitut ratkaisut saa heikentää maantien 152 toteuttamisedellytyksiä. Kt 45 Tuusulanväylästä on vuonna 2022 valmistunut liikenneselvitys, jonka tulokset tulee huomioida Focus-alueen suunnittelussa.]*

Pinta -ja pohjavedet

- Pohjavesivaikutukset on tunnistettu Sammonmäki IV:n esityksessä hyvin. Pohjavedet tulee huomioida myös Kehä IV-kaavassa, pv-alue ulottuu myös ko. kaava-alueelle.
- Lähtökohtaisesti rakentamisella ei saa olla vaikutusta pohjaveteen ja on mietittävä tarkkaan mitä toimintoja alueelle sijoitetaan. Vrt. KU-ympäristökeskuksen kannanotto.
- Vedenottamoiden suoja-alueet tulee huomioida suunnittelussa.
- Paksu eristävä savikerros ja sen alla olevat vettä johtavat kerrokset tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Orsivesi tulee myös huomioida siten että rakentamisessa ei tule pohjavesivaikutuksia
- Hulevesien käsittelyn ja viivytyksen periaatteet tulee suunnitella laajana kokonaisuutena valuma-aluekohtaisesti. Tulee suunnitella, miten ja minne vesiä johdetaan ja kuinka hulevesiä käsitellään. Ratkaisut eivät saa johtaa haitallisten aineiden imeytymiseen maakerrosten läpi pohjaveteen.
- Valumavesien hallinta on syytä huomioida koko toteutuksen ajan.
- Alueen rakentamisen myötä alueelle syntyy paljon uutta läpäisemätöntä pintaa; hulevesien laatu ja määrä tulee siis muuttumaan. Hulevesien hallinnassa puhtaat ja likaantuneet (ns. nuhjuiset) vedet tulee pitää erillään.
- Vesilakikohteet (purot ja norot) tulee huomioida vesien johtamisessa ja käsittelyssä. Jatkoselvityksissä tulee ottaa huomioon myös pohjavesivaikutteiset pienvedet kuten lähteet ja lammet.

Luonto

- Alueen luonnontilassa on tapahtunut ja tapahtumassa paljon muutoksia. Luontoselvityksiä on laadittu paljon. Faunatican yhteenvetoraportti on näistä hyvä kooste.
- Alueella on potentiaalisia luontokohteita. Laadittavien lisäselvitysten rajaamisesta on hyvä olla yhteydessä Janne Sormuseen, mikäli joitain Faunatican raportissa esitettyjä luontokohteita on tarkoitus rajata pois.

Puheenjohtaja totesi vielä lopussa, että MRL 42 § hyödyntäminen on rajatusti mahdollista. Pitää miettiä kokonaisuus: onko niin paljon merkittäviä muutoksia, ettei ole mahdollista käyttää pykälää ja pitäisi ennemmin muuttaa osayleiskaavaa. Yleiskaavalliset selvitykset myös pitää olla kunnossa.

Tarvittaessa voidaan jatkosuunnittelun yhteydessä pitää teemakohtaisia palaverieita.

4. Muut asiat

Ei muita asioita.

5. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 12.05.

Muistion vakuudeksi

Petteri Puputti
Projektipäällikkö
Tuusulan kunta

Aamu Kurjenpää
Kaavasuunnittelija
Tuusulan kunta

Osallistujat:

1. Puputti Petteri	Tuusulan kunta
2. Kurjenpuu Aamu	Tuusulan kunta
3. Laakso Jukka-Matti	Tuusulan kunta
4. Lindström Henna	Tuusulan kunta
5. Marjamaa Pasi	Tuusulan kunta
6. Engström Annukka	Uudenmaan ELY-keskus
7. Kopposela Eeva	Uudenmaan ELY-keskus
8. Heikkinen Erika	Uudenmaan ELY-keskus
9. Ketonen Miia	Uudenmaan ELY-keskus
10. Sormunen Janne	Uudenmaan ELY-keskus
11. Liikonen Larri	Uudenmaan ELY-keskus
12. Jaakonaho Olli	Uudenmaan ELY-keskus
13. Autere Tuomas	Uudenmaan ELY-keskus
14. Seppä Elli	Uudenmaan ELY-keskus
15. Wager Henrik	Uudenmaan ELY-keskus
16. Juntunen Maiju	Uudenmaan ELY-keskus
17. Reijonen Tapio	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
18. Vuorsalo Annina	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
19. Garcia Liisa	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
20. Keinänen Hanna	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
21. Hämäläinen Ville	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
22. Heiska Helmi	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
23. Vuorinen Juha	Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo,
24. Mikkonen Tiina	Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo,
25. Pelttonen Heini	Uudenmaan liitto
26. Lamminmäki Tanja	Uudenmaan liitto
27. Siivola Mari	Vantaan kaupunki
28. Laak Noora	Vantaan kaupunki
29. Häsänen Merja	Vantaan kaupunki
30. Holm Markus	Vantaan kaupunki
31. Väänänen Heikki	Vantaan kaupunki
32. Sahlberg Matti	Vantaan kaupunki
33. Niemi Eeva-Maria	Vantaan kaupunki
34. Tavasti Julius	HSL
35. Hämäläinen Maria	Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos
36. Juntunen Arno	Finavia
37. Kallio Arto	HSY
38. Laherto Jukka-Pekka	Caruna
39. Broman Iris	Ramboll
40. Riihiranta Juha	Ramboll
41. Räsänen Jukka	Ramboll
42. Saarelainen Petri	Ramboll
43. Jalonen Laura	Ramboll
44. Friman Timo	Afry
45. Mäki Ville	Sitowise
46. Pöntys Jurkka	Sitowise
47. Lehtinen Marko	YIT (Poistui klo 11.27)
48. Eslin Niko	YIT (Poistui klo 11.27)
49. Sillanpää Hannu	YIT (Poistui klo 11.27)
Poissa	AVI ja Väylävirasto