

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 rasisitejärjestelyllä 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-alueetta koskeviin yleisiin määräyksiin on sisällytetty seuraava määräys: ”Korttelialueilla on toimistohuoneiden ulkovai-pan rakenteet tehtävä niin, ettei tieliikenne- ja lentomelusta aiheutuvan melun A-painotettu 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 vedenottamon kaukosuoja-alue, joten niiden määräykset on sisällytetty yleisiin määräyksiin. 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 alueen ulkopuolisia merkintöjä on kuitenkin vähennetty ja osoitettu lähinnä vain käyttö-tarkoituksiin sekä käyttötarkoituksen merkintä.

Kaava-asiakirjoihin sisältyy havainnekuvia.

5. Gasum (nyk. Auris Kaasunjakelu Oy)

Focus alueen rajauksen sisäpuolella on maakaasun jakeluverkostoa, alueen jakeluverkon 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 paineenvähennys 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.

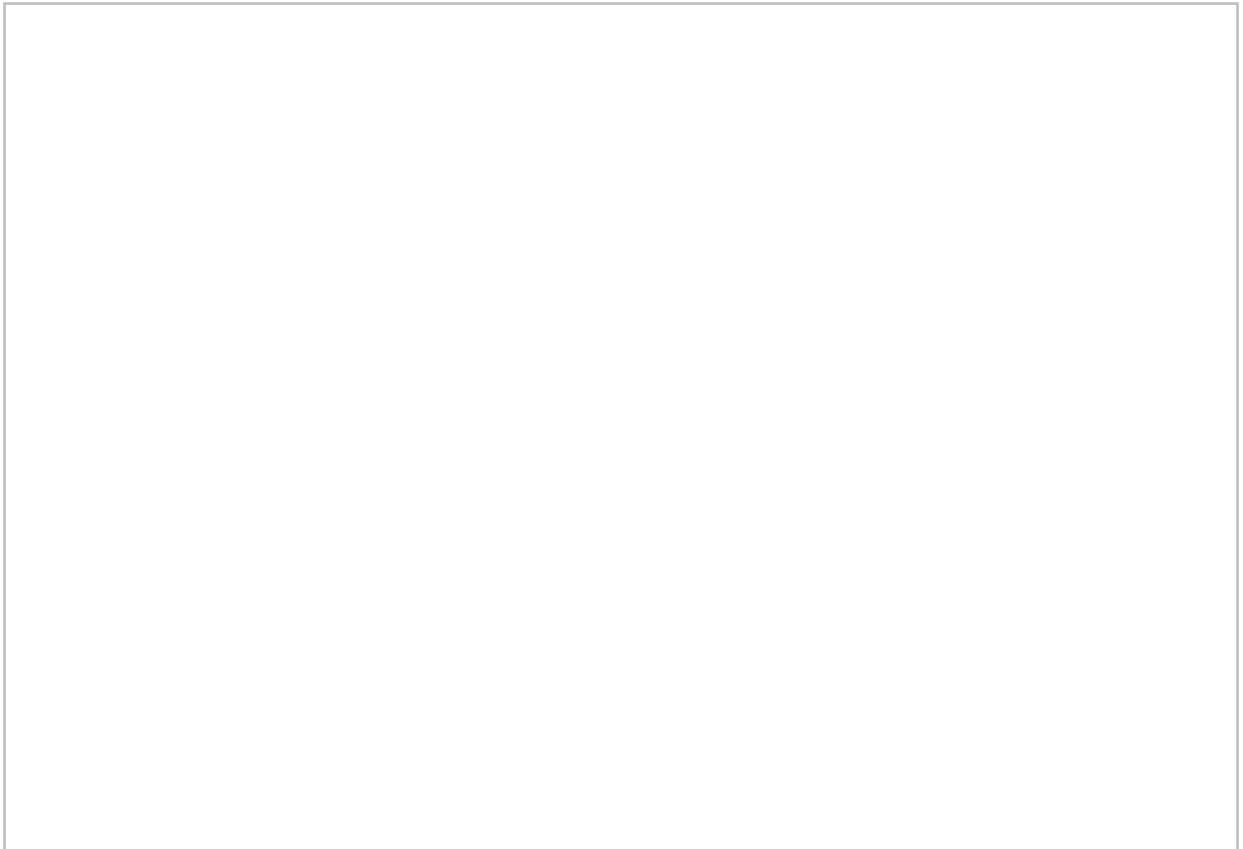
Turvataksemme sähköhuollolle välttämättömän muuntamotilan tarpeen toivomme, että kaavamääräyksiin lisättäisiin seuraava teksti:

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

Sähkönjakelun 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.

Salassapidettävä kuva- päivitetty 16.4.2025



ALUEVERKON VOIMAJOHDOT JA SÄHKÖASEMAT (Petteri Laiti)

Caruna Oy:llä on kaavoitusalueella Ruotsinkylä - Ruskeasanta 110 kV voima- johto. 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 voimajohdot 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-aluetta 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.

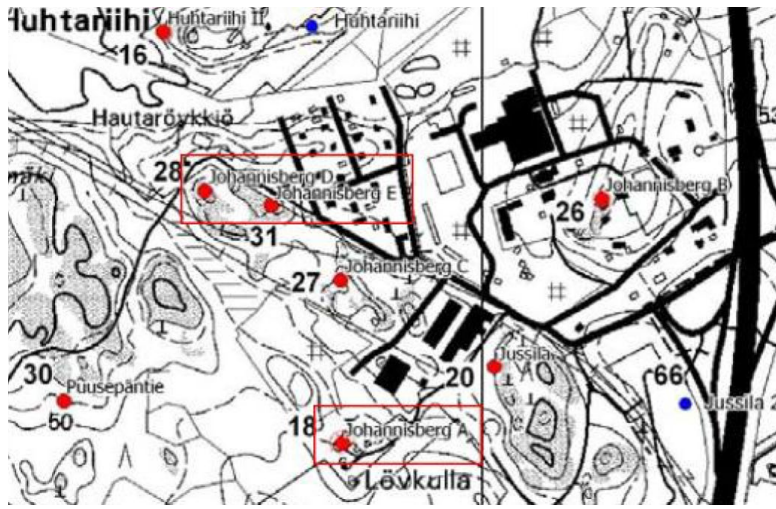
Museovirastossa asiaa hoitaa Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut -yksikössä intendentti Satu Mikkonen-Hirvonen (satu.mikkonen-hirvonen@nba.fi, puh: 040-128 6184)

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 (PÄÄVE, 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**. Ilmastonmuutoksen myötä sademäärien ja rankkasateiden arvioidaan lisääntyvän selvästi ja HSY suosittaa, että alueen jatkosuunnittelussa **varaudutaan kasvaviin hulevesimääriin käyttämällä nykyistä suurempia mitoitussateita**. 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.

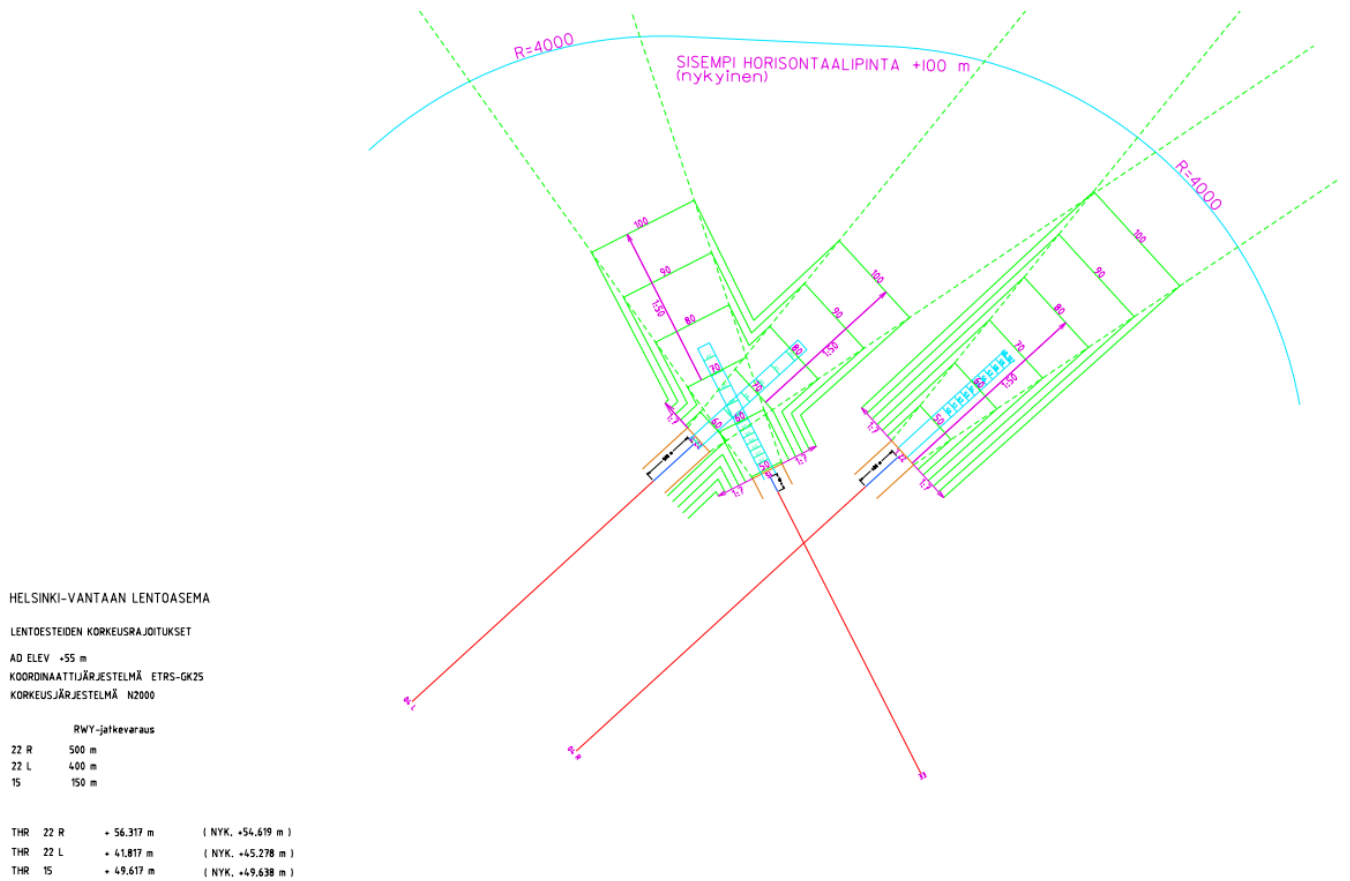
Korkeusrajoitusten toteuttamiseksi tämän asemakaavan ja myönnettävien rakennuslu-
pien velvoittavaksi **yleismääräykseksi** Finavia ehdottaa:

*"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:

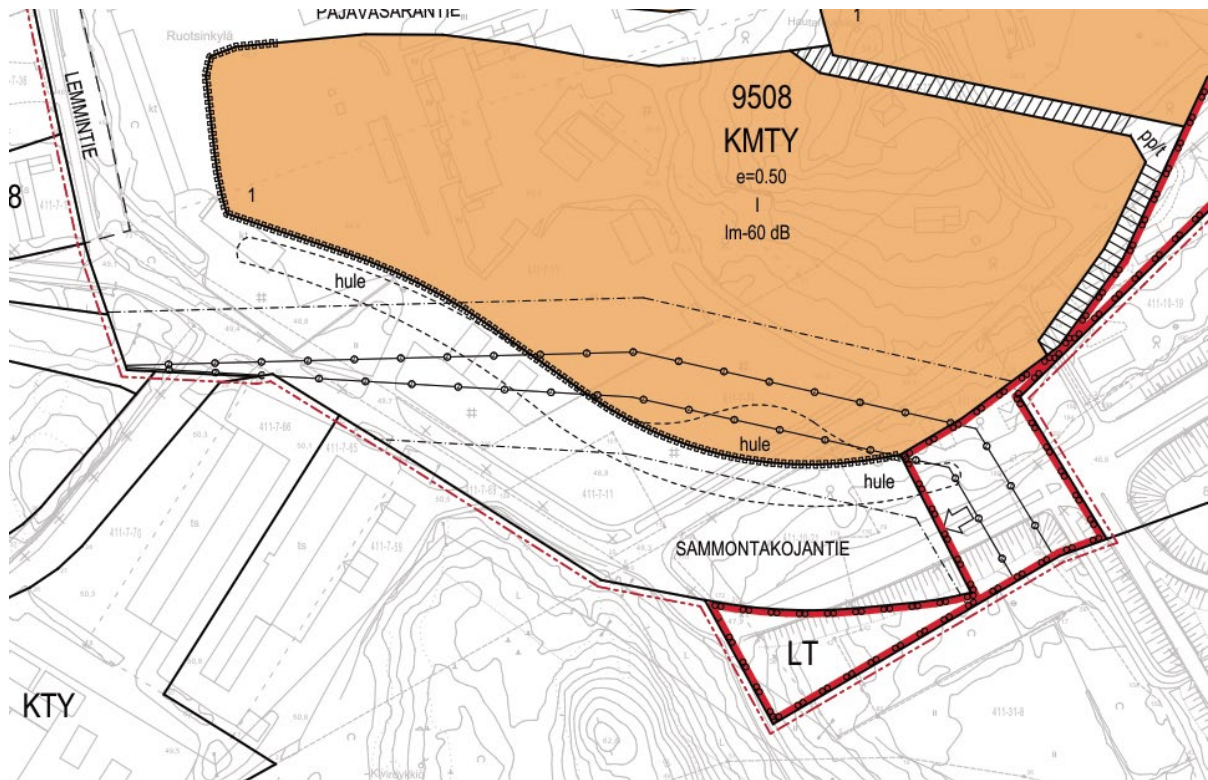
Sammonmäki IV asemakaava-alueen Helsinki-Vantaan esterajoituspinnat perustuvat Finavialta 19.9.2023 sähköpostitse saatuun tietoon.

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 kokonaiskuormitusta 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 maalihteaan 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 lopuessa, 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). Asemakaavakorjaus 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 enimmäismitoitus. 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.

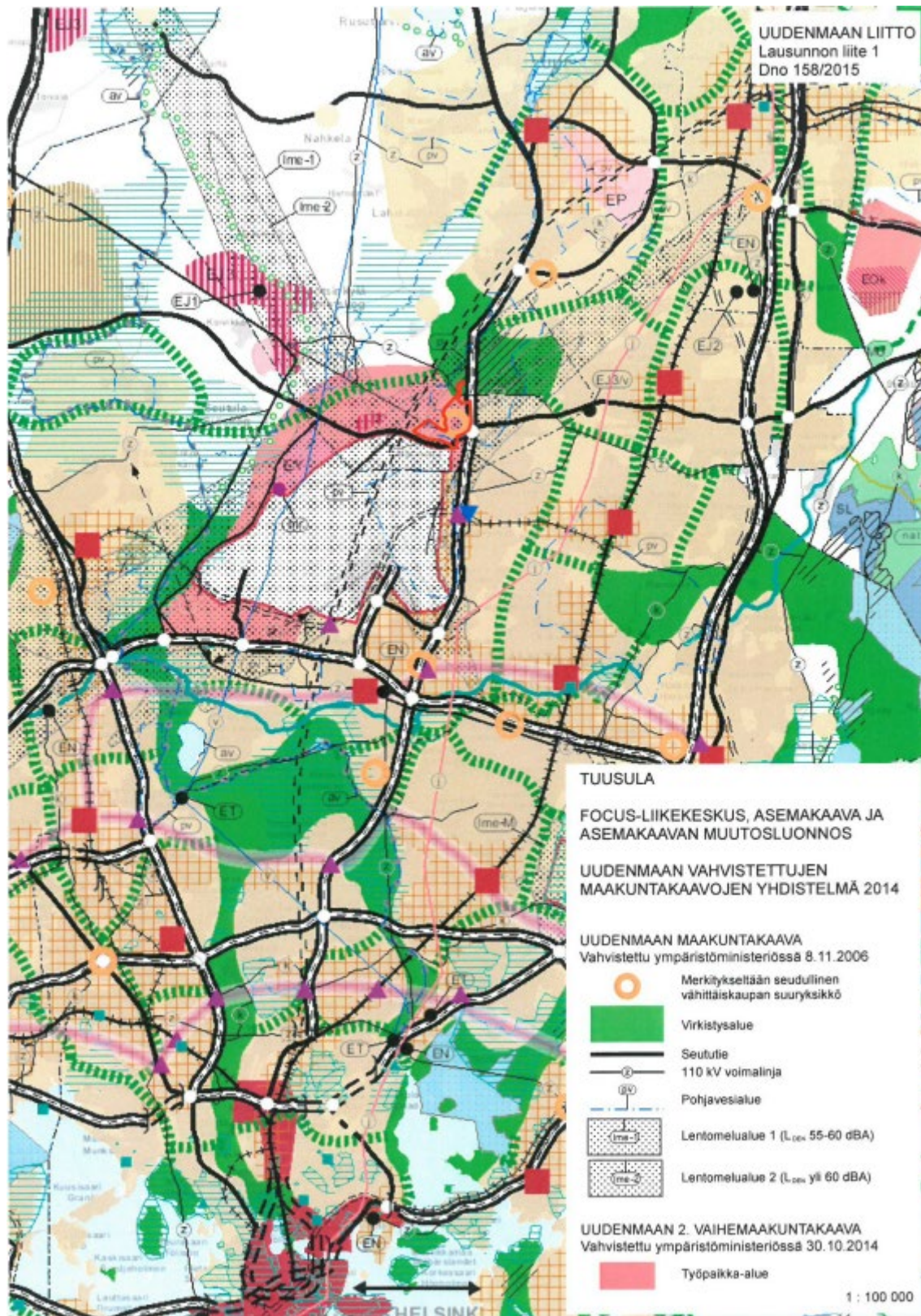
Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa on suunnittelualueen eteläpuolella oleva seututie osoitettu vaihtoehtoisena logistiikan tieyhteytenä Hämeenlinnanväylältä (Vt 3) Lahden moottoritille (Vt 4).

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 mitoitus 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 enimmäismitoitukset kahdeksanportaisen luokituksen kautta, jolloin seuraava mahdollinen enimmäismitoitusluokka 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-oravapotentialia.

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).

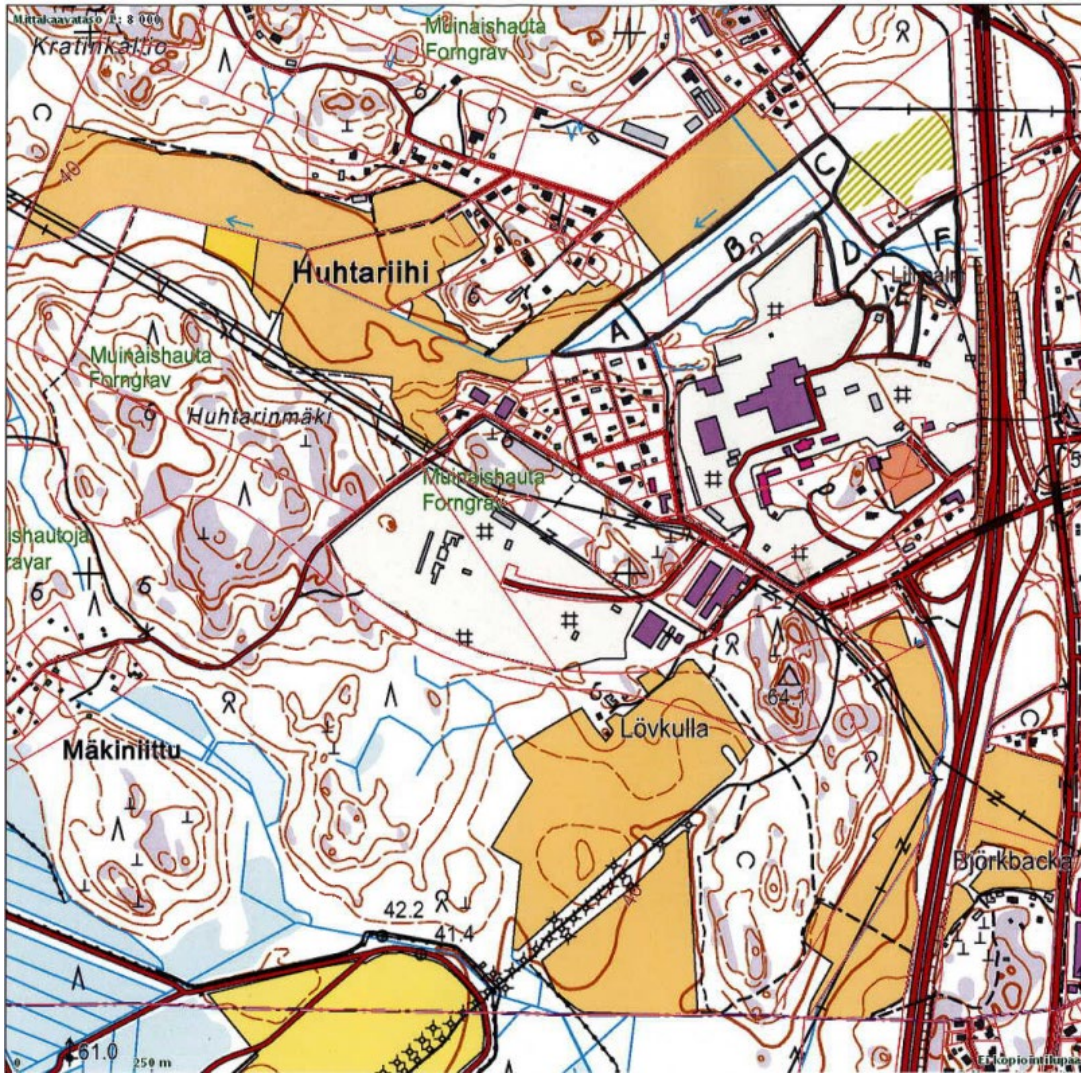
Osa-alue D: Syvän valtaojan ympäristön lehtoturvekangasta, jossa kasvaa melko luonnonmukaista eri-ikäisrakenteista sekapuustoa. Lahopuuta esiintyy jonkin verran. METSO II-III-luokan lehtoa.

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.

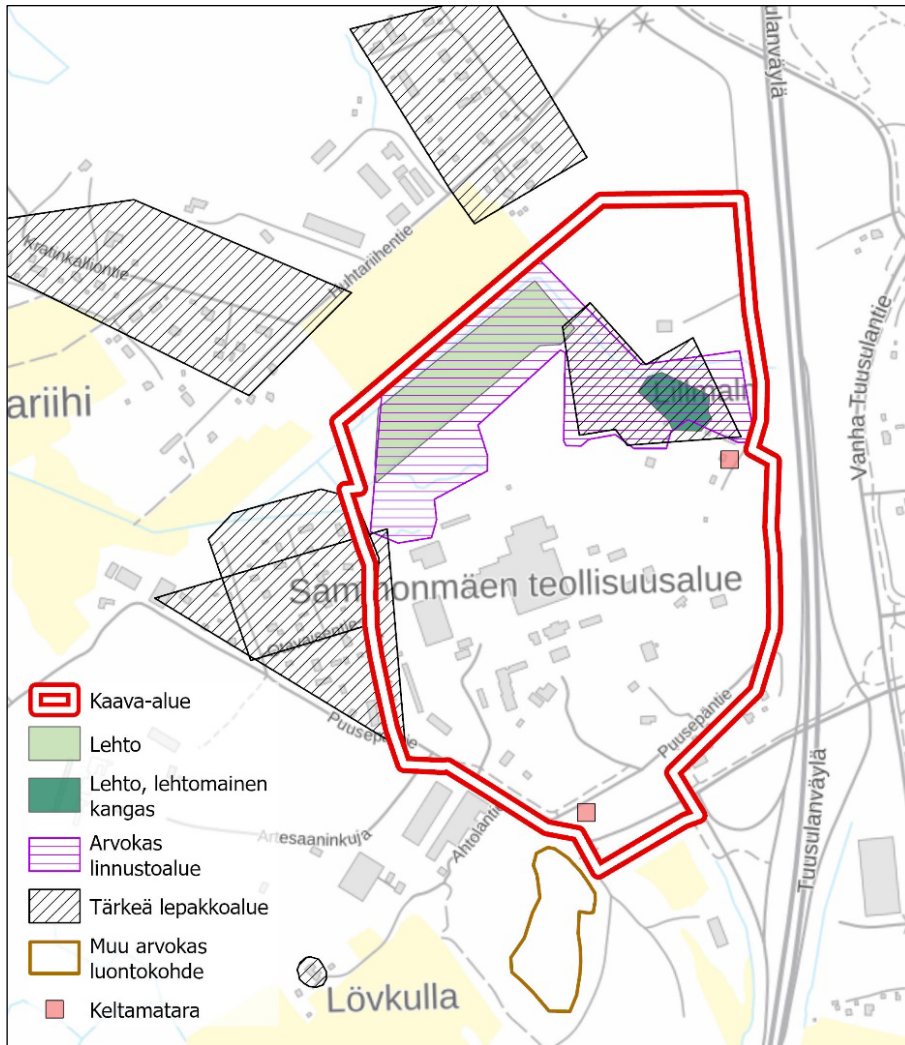


Vastine:

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 esitetyssä 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 saatetun 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 suunnittelematomalle alueelle juuri hyväksytyyn osayleiskaavan ulkopuolelle.

Edellä olevaan viitaten esitämme vaihtoehtoisia 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 keskusteluita 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 houkutella 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. Aluevaraus suunnitelman mukainen kehätie kehittää Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteyksiä ja sillä on merkitystä logistiikan kehittymisen kannalta.
- Raskaan liikenteen taukopaikkaa sekä vaihtoehtoiseen energiamuotoihin perustuvaa lataus/tankkauspaikasta 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

Sammonmäki IV nro 3508 asemakaava ja asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SEKÄ VALMISTELUAI-NEISTOSTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADI-TUT VASTINEET

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.10. - 10.11.2024. Valmisteluaineistosta jätettiin 10 lausuntoa ja yksi tiedonanto. Lisäksi tullaan huomioimaan HSY:n lausunto. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnot saapumisjärjestyksessä:

1. Telia Finland Oyj (10.10.2024)
2. Fingrid Oyj (4.11.2024)
3. Helsingin kaupungin museo (7.11.2024)
4. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSL (7.11.2024)
5. Caruna Oy (7.11.2024)
6. Uudenmaan liitto (8.11.2024)
7. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (8.11.2024)
8. Finavia Oyj (8.11.2024)
9. Uudenmaan ELY-keskus (8.11.2024)
10. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) (8.11.2024)
11. Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY, (5.3.2025)

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

LAUSUNNOT JA VASTINEET

1. Telia Finland

Lausunto:

Teliällä ei olekaa verkkoa tällä alueella. Alue syytä ottaa mukaan Focus alueen suunnitteluun, joka nyt käynnissä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Fingrid

Lausunto:

Alueelle sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Olemme vuosien varrella toimittaneet tietoja voimajohdosta ja kommentoineet hankkeen vaiheita. Meillä ei ole asemakaavan luonnoksesta varsinaisesti lausuttavaa. Voimajohdon yleissuunnittelu etenee yhteistyössä Fingridin kanssa.

Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamaläusunnot.

Yleiskaavat ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Helsingin kaupungin museo

Lausunto:

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Sammonmäki IV osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologian vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Sammonmäki IV asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastoalue, joka mahdollistaa myös kaupan ja palvelujen toimintoja.

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsinkylän kunnan osassa Tuusulanväylän länsipuolella, Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolella ja suunnitellun Kehä IV:n varressa. Suunnittelualue rajautuu idässä Tuusulanväylään, etelässä osin Kulomäentiehen ja

Puusepäntiehen, lännessä Lemmintiehen ja pohjoisessa Maisalantien eteläpuolella kulkevaan voimalinjakäytävään.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin betonituotetehdas, kalusto- ja urakointitoimintoja, keskusvarasto sekä konttorirakennuksia. Lemminkäisen vanha asfalttitehdas toimi alueella 1960-luvulta lähtien aina vuoteen 2009 saakka. Alueella on entinen sidekivi-tehtaan rakennus, joka toimii nykyisin varastona. Alueella on myös suljettu betonijätteen kaatopaikka, jonne on sijoitettu betonia ja betonilietettä. Läjitysalue on osittain maisemoitu 2000-luvun alkupuolella. Suunnittelualueen pohjoisosa on luonnontilaisempaa ja metsäisempää aluetta. Alueen pohjoisosaan sijoittuu HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo sekä YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä ja joka toimii suojapumppauksena HSY:n vedenottamolle. Suunnittelualueen eteläosassa lähellä Tuusulanväylää sijaitsee yksi asuttu kiinteistö sekä yritystoiminnan käytössä oleva vanha varistorakennus.

Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksessä alueelle ei ole osoitettu sellaisia kulttuuriympäristöarvoja, että museolla olisi rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suhteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Sammonmäki IV suunnittelualueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2023 (ARKE/ Vesa Laulumaa). Inventoinnissa ei löydetty arkeologisia kohteita, joten Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavan yhteydessä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. HSL

Lausunto:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Ensivaiheessa alueen joukkoliikennetarjonta perustunee jonkin nykyisen HSL-linjan poikkeamiseen alueella. Toteutusvaiheiden 1 ja 2 aikana joukkoliikenteen järjestäminen alueelle vaatii kääntöpaikan, koska alueen liikenneverkko ei mahdollista luontevaa kääntymistä palvelevaa reittiä pääkadun ulkopuolisella kapealla tai päättyvällä katuverkolla.

Kääntöpaikkaratkaisu tulee suunnitella tarkemmin alueen liikennesuunnittelun yhteydessä. Eräänä vaihtoehtona on esitetty pääkatujen K1 ja K2 liittymää kiertoliittymänä, jossa linja-auton on mahdollista kääntää sujuvasti ja turvallisesti. HSL ehdottaa, että samalla voisi tutkia kääntöpaikkaa Myllykyläntien luona, mikäli linjan varrelle on rakennut tarpeeksi tehokasta maankäyttöä ja siten luoden kysyntää joukkoliikenteelle.

Pääkadun K1 itäpää tulee rakentumaan 2+2-kaistaiseksi. Sammonmäen varressa on pidemmän ajan kuluessa varauduttu raitiotielinjaan, jolloin asemakaavassa täytyy huomioida tälle ja kadulle K2 riittävä (kokonais)leveys.

Kaupallisten palvelujen toteuduttua KMTP- ja KM -kortteleissa tulee huomioida, että autojen pysäköintipaikat eivät muodosta estettä kävelijöiden ja pyöräilijöiden kauppoihin pääsemiselle vaan pysäkeiltä ja kevyen liikenteen väyliltä pääsee suoraan ja vaittomasti niihin.

HSL haluaa olla mukana yhteistyössä kestävien kulkumuotojen suunnittelussa, erityisesti pysäkkejä koskien. Lisäksi pyöräpaikkojen tulee olla suurimmalta osin runkolukituja, sekä varautua myös kuormapyörien turvalliseen pysäköintiin. Kaavassa tulee miettiä tulevaisuuden tarvetta autojen sähkölatauspaikoille ja varautua niiden määrän kasvattamiseen.

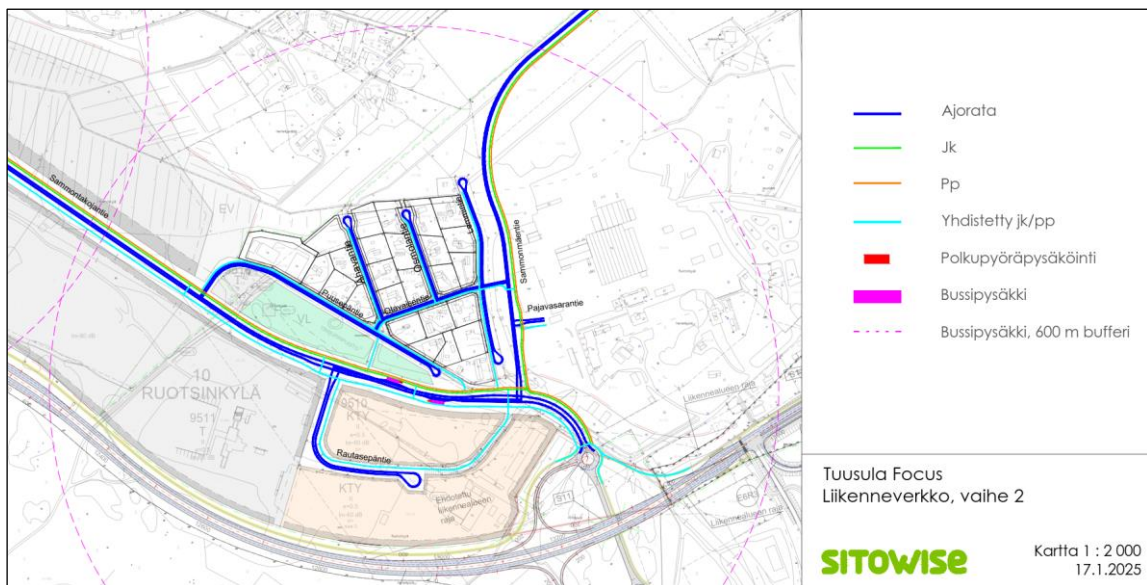
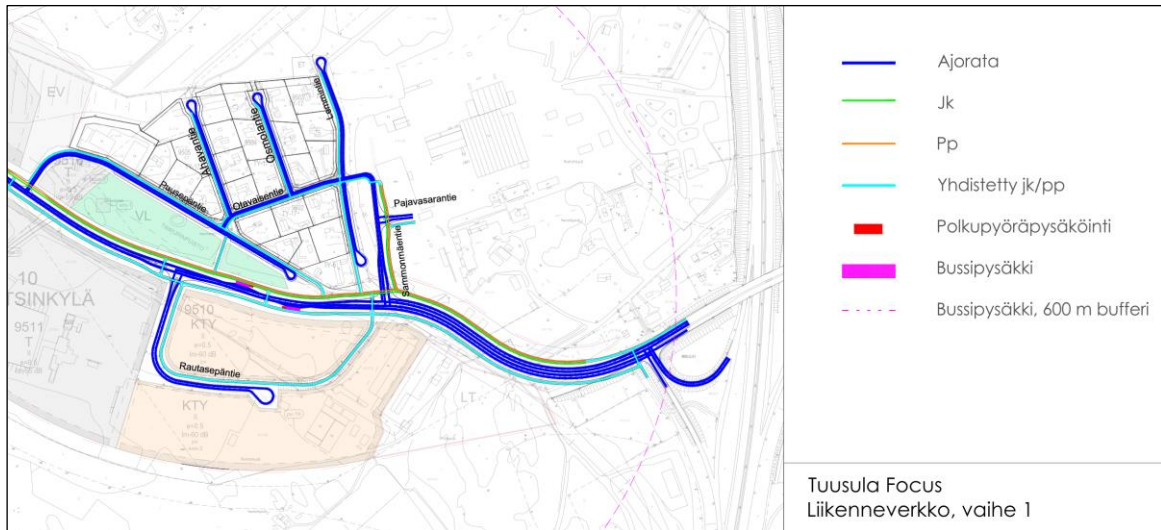
Vastine:

Sammonmäki IV asemakaavan ja muun Focus-alueen asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu koko Kehä IV tielinjauksen pohjoispuoleiset osat kattava kunnallistekninen yleissuunnitelma. Lisäksi Sammonmäki IV asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu oma kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka on yhteensovitettu laajemman suunnittelun kanssa. Kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa on liikenteen osalta tutkittu mm. katualueiden tilavarauksia sekä liikenteen toimivuutta ja liikenteen järjestelyjä ensimmäisessä vaiheessa ennen Kehä IV:n toteutumista sekä Kehä IV:n toteuttamisen jälkeen.

Sammonmäki IV asemakaava on varauduttu toteuttamaan Focus-alueen toteutuksen ensimmäisessä vaiheessa. Asemakaavassa on osoitettu ensimmäisen toteutusvaiheen katuverkko ilman Kehä IV:ää, jolloin maankäyttö tukeutuu Kulomäentien jatkeeksi rakennettavaan Sammontakojantiehen (lausunnossa katu K1), sen jatkeena oleviin katuihin ja Sammontakojantien varren jkp-väyliin.

Sammonmäki IV asemakaavassa on huomioitu Tuusulanväylän käytävässä Vantaan rajalta Hyrylään kulkeva mahdollinen joukkoliikenteen laatukäytävä. Laatukäytävä sijoituisi Sammonmäentielle (lausunnossa katu K2) ja se on huomioitu kadun tilavarauksessa. Kadun jatkaminen Maisalantielle asti on suunniteltu laajan kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä, mutta kadun jatketta ei ole osoitettu Sammonmäki IV asemakaavassa johtuen mm. sen tarpeeseen, sijaintiin ja muotoon liittyvistä suurista epävarmuustekijöistä.

Sammonmäki IV asemakaavan liikennejärjestelyjen mitoituksessa on huomioitu alueen sisäisten kokoojakatujen ja tonttikatujen sekä alueelle sijoittuvan toiminnan tilatarpeet. Katutilojen mitoituksessa on huomioitu, että kaava-alue on saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Ohessa on kuvaotteet Focus-alueen kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta (Sitowise) eri toteutusvaiheissa.



Sammonmäki IV -alueella Pajavasarentien mitoituksessa on huomioitu kävelyn ja pyöräilyn tilavaraus. Pajavasarentiestä erkanevalta, jalankululle ja pyöräilylle varatulta Pajavasarentapolulta on mahdollista järjestää yhteys Tuusulanväylän mahdollisen lisärampin alta Tuusulanväylän pysäkeille Kehä IV -aluevarausuunnitelman mukaisesti. Joukkoliikenteen järjestäminen suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Sitowise 2024). Selvityksessä todettu mm. että: Focus-alueesta ei suurella todennäköisyydellä ole tulossa minkään joukkoliikennelinjan päätepysäkkiä, vaan alueen joukkoliikenne tullaan hoitamaan jonkin olemassa olevan linjan tekemällä lisälenkillä 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.

Kortteleiden tilaratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupan ja palvelujen toiminnot tulevat painottumaan kaava-alueen eteläosaan KMTY-korttelialueelle.

Asemakaavassa on ko. korttelia koskien annettu määräys: "Liike- ja toimitilarakennusten sekoittuminen tulee suunnitella korttelikokonaisuutena. Vähittäiskaupan toiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa vierekkäin niin, että ne muodostavat teollisesta toiminnasta erotetun toiminnallisen kokonaisuuden ja liiketiloilla tulee olla yhtenäinen pysäköintialue."

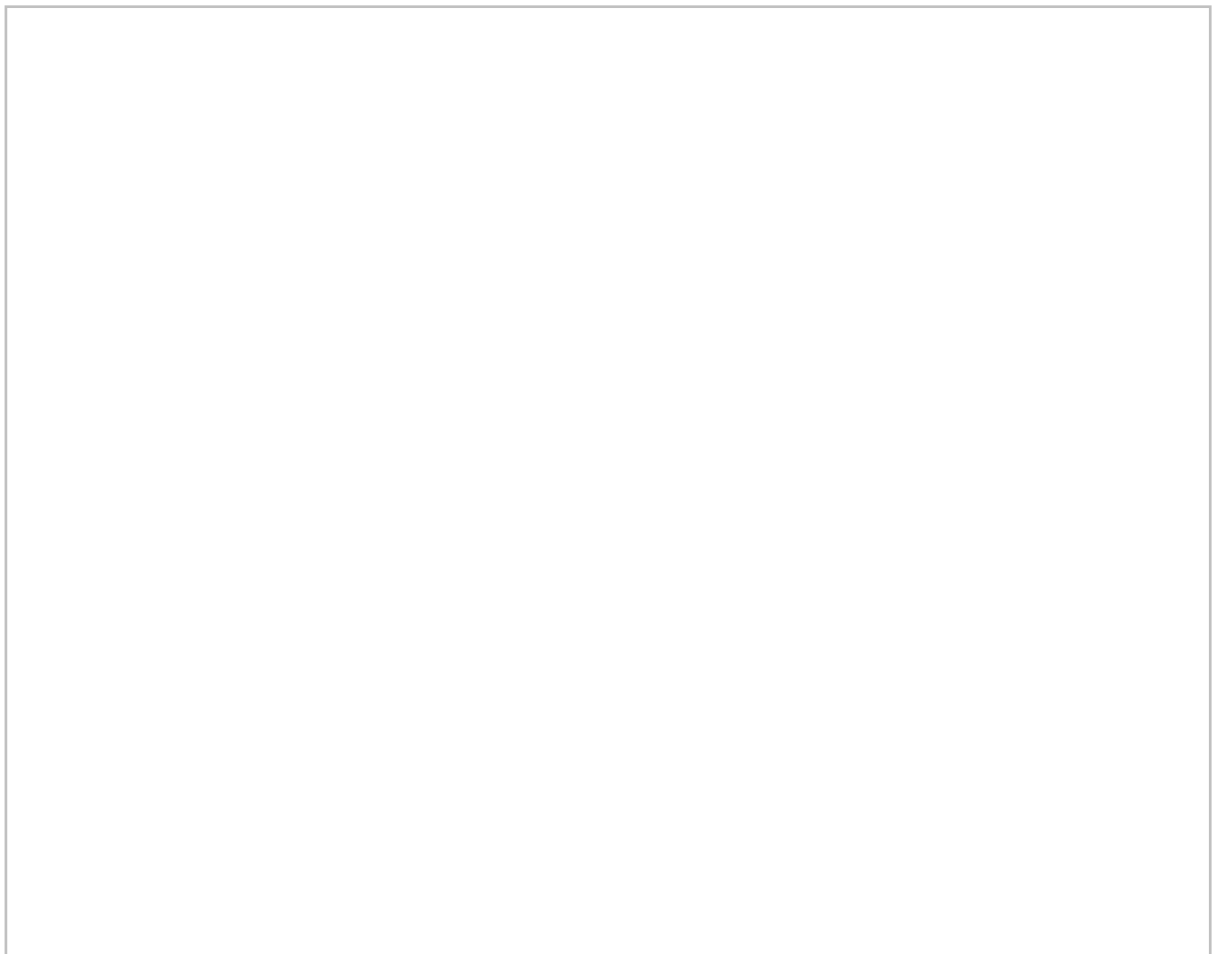
5. Caruna

Lausunto:

Nykyinen sähköverkko 110 kV, 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 110 kV sähköverkko on esitetty punaisella, 20 kV sähköverkko on sinisellä ja 0,4 kV sähköverkko vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhteisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot on esitetty violetilla neliöillä. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Carunan 110 kV:n voimajohdot RuotsinkyläRekola (pohjoispuolella) ja Ruotsinkylä-Ruskeasanta (eteläpuolella). Caruna kiittää, että kaavaluonnoksessa on jo huomioitu Carunan (Ruotsinkylä-Ruskeasanta) ja Fingridin nykyisten 110 kV:n voimajohtojen uusi reitti Focus-alueella. Carunan molempien nykyisten 110 kV voimajohtojen johtoaluekuvat löytyvät liitteistä 2 ja 3.

Muokattu 16.4.2025 – poistettu vain viranomaiskäyttöön tarkoitettuja kuvia



Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavan myötä alueen sähkökäyttö voi kasvaa huomattavasti. Luonnosvaiheen asemakaavamääräys sallii muuntamoiden sijoittamisen tarpeen mukaan. Kirjaus on tämän hetken tiedoilla riittävä. Sähköjakelua voidaan suunnitella tarkemmin vasta sitten, kun on tiedossa, että minkälaista teollisuustoimintaa alueelle tulee.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat laite- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Laitteiden ja johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Toivomme mahdollisuutta tarkentaa tarvittaessa lausuntoa seuraavissa kaavoituksen vaiheissa.

Vastine:

Kaavaehdotusvaiheessa järjestetään kuuleminen vastaavalla tavalla kuin luonnosvaiheessa. Tässä yhteydessä pyydetään myös lausunnot. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

6. Uudenmaan liitto

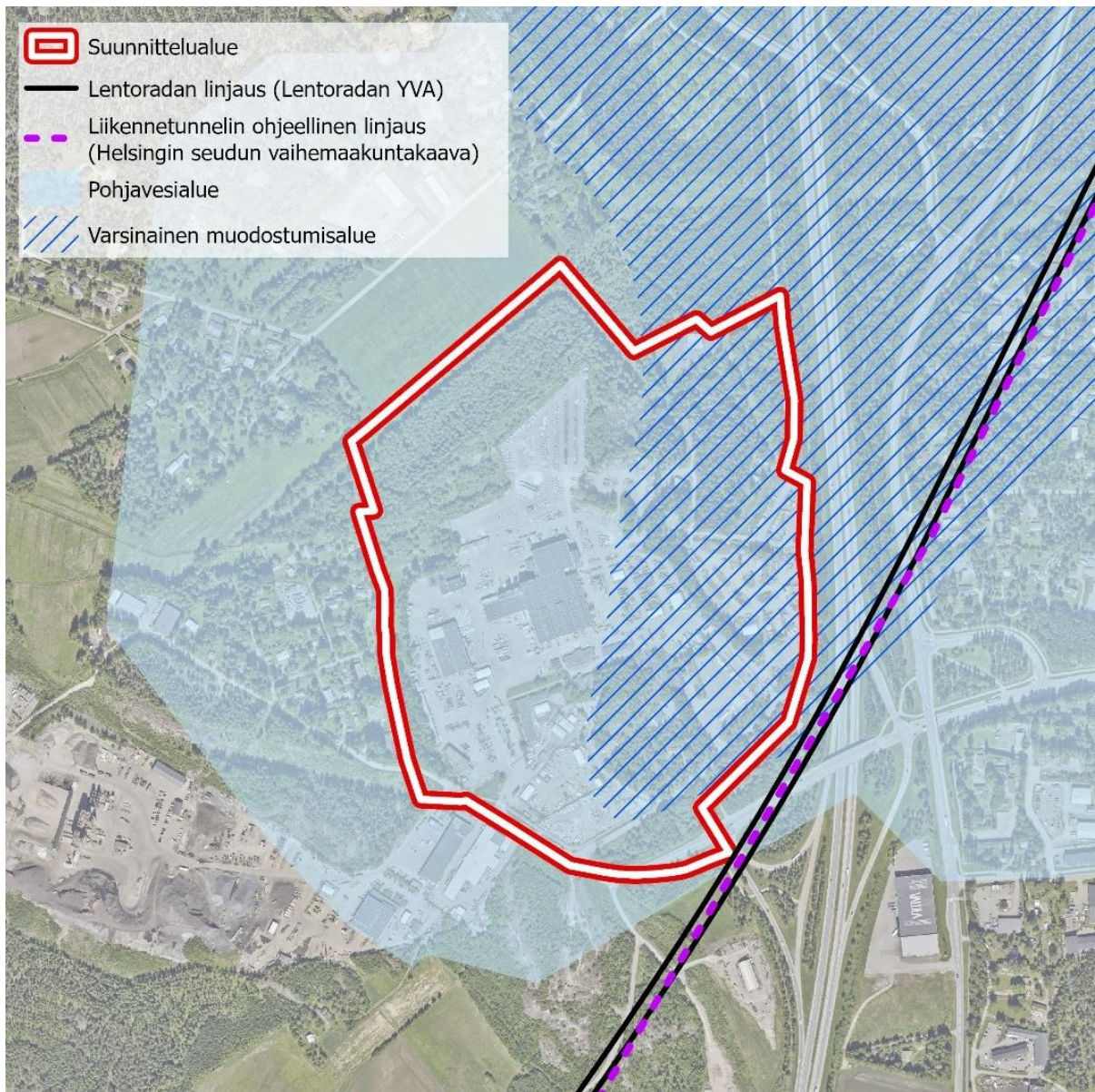
Lausunto:

Valtakunnallisesti merkittävää, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa liikennetunnelin ohjeellisella linjauksella osoitettua Lentorataa ei ole otettu huomioon asemakaavassa eikä siitä ole maakuntakaavan kuvausta lukuun ottamatta mainintoja kaavaselostuksessa. Maakuntakaavan osalta on todettu Lentoradan olevan asemakaavan alueella tai sen läheisyydessä. Tuusulan yleiskaavassa Lentoradan ohjeellinen merkintä viistää asemakaava-alueita.

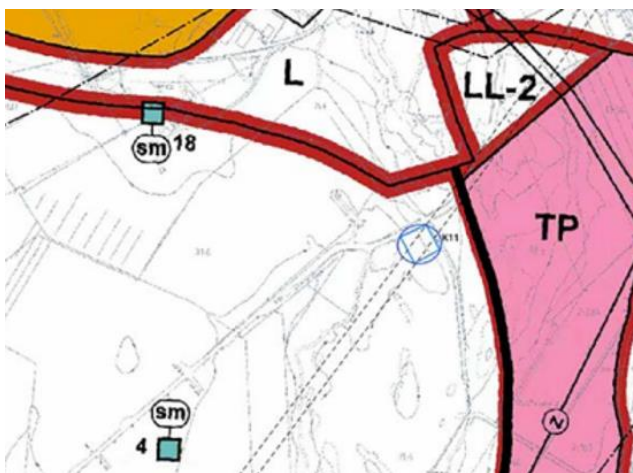
Uudenmaan liitto katsoo, että asemakaavan kaavaselostusta on syytä täydentää Lentoradan osalta ottaen huomioon maakuntakaavan lisäksi myös Tuusulan yleiskaava. Lentoradan ajantasainen suunnittelutilanne tulee tarkistaa Lentorata Oy:ltä, jotta Lentorata voidaan tarvittaessa ottaa huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty kuva Lentoradan linjauksesta suhteessa Sammonmäki IV asemakaava-alueeseen. Kuvassa on osoitettu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan (Uusimaa-kaava 2050) mukainen ohjeellinen linjaus liikennetunnelille sekä myös Lentoradan YVA-menettelyn mukainen lentoradan linjaus. Lentorata ei ko. suunnitelmien mukaan sijoitu Sammonmäki IV asemakaava-alueelle, mutta viistää sitä asemakaavan kaakkoiskulmauksessa.



Lentoradan YVA-menettelyssä on esitetty Lentorataan liittyvä kuilurakennus (sininen ympyrä) lentoliikenteen alueelle (LL-2):



Osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan "Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpistä ilmailumääräysten mukaisia esterajoituksia. Lisäksi kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulain 159 §:n mukaista estelupamenettelyä." Osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että "kiitotielle I on jatkevaraus (405 m). Kiitoteiden ympärillä on normien mukaiset kiitoalueet ja kiitotien pään turva-alueet sekä lähestymisvalojen alue. Näille alueille ei voida sallia minkäänlaista rakentamista. I-kiitotien ympäri on suunniteltu kiertorullaustie".

Finavialta YVA-menettelyn yhteydessä 30.6.2023 saadun tiedon mukaan: "Kiitotien jatkevaraus on tarpeen pitää edelleen voimassa, koska pidennysvaraa ei kiitotien toisessa päässä ole. Samoin kiertorullaustien varaus on pidettävä kaikessa maankäytön suunnittelussa voimassa. Kiitotiejatkevaraus on huomioitu lentoaseman esterajoituspinnoissa ja siten myös Focus-alueen maankäytön suunnittelussa. Kuilu sijoittuisi hyvin lähelle kiitotien jatketta. Lentoturvallisuuden kannalta kiinteän, paikkaan nähden massiivisen esteen sijoittaminen näin kriittiseen kohtaan lähestymisvalojen läheisyyteen ei ole suositeltavaa. Kiertorullaustien toteuttamisen kannalta kuilun sijoittaminen voi asettaa haasteita, joten rullaustien tilavarausta ja kuilun sijoittamispaikkaa tulee tarkastella vielä tarkemmin.

Lentoradan esiselvityksessä pyrittiin löytämään kuilupaikat noin 1,5 km etäisyydellä toisistaan ja mieluiten alle 200 metrin etäisyydellä ratalinjasta. Pystykuilun maanpäällisen rakennuksen koko riippuu valitusta ratkaisusta tekniikan sijoittamisen suhteen: savunpoisto- ja varavoimakoneisto voidaan sijoittaa joko maanpäälliseen rakennukseen tai pystykuilun alapään välittömään läheisyyteen louhittavaan kalliotilaan.

YVA-menettelyssä todetaan, että esiselvitykseen sisältyvien jatkosuunnitteluohjeiden mukaan ratkaisuna lentokenttäalueelle osoitetun kuilun osalta voisi olla esimerkiksi rakennuksen pohjatason alentaminen tai kuilun sijoittaminen lähialueella topografialtaan matalampaan sijaintiin.

Kaavaehdotusvaiheessa tullaan pyytämään lausunto Lentorata Oy:ltä, sillä Lentoradan suunniteltu linjaus sijoittuu Sammonmäki IV kaava-alueen välittömään läheisyyteen ja kaava-aluetta lähinnä olevaan kuilun sijaintiin liittyä epävarmuutta.

7. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

LPA-korttelialue/ EN-aur-alue -määräys

Lausunto:

Määräyksissä koskien LPA-korttelialuetta/ EN-aur-aluetta eli betonihierrealuetta määrätään, että pysäköintialueena toimimisen jälkeen alue varataan aurinkoenergian

tuotantoon. Aurinkovoimakentät tulee määräysten mukaan perustaa tiiviille pinnalle, eikä paalutusta sallita.

LPA/EN-aur -alue ulottuu osittain myös Kuninkaanlähteen vedenottamon lähisuojavaöhykkeelle, joka tulisi määrittää suojaviheralueeksi (EV-alue) vedenottamon toiminnan turvaamisen kannalta. Aurinkoenergian tuotanto aiheuttaa riskin pohjaveden laadulle, eikä sitä yleisesti ole suositeltu pohjavesialueelle. Aurinkoenergiamerkinnän soveltuvuutta alueelle tulisikin pohtia vielä tarkemmin. Myös pysäköintialueen rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia maaperään ja pohjaveteen. Autojen pysäköinti aiheuttaa myös pilaantumisriskiä, sillä autoista voi valua haitallisia aineita maahan ja sitä kautta pohjaveteen. On tärkeää huolehtia, että betonihierrealueelta kaikki hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, ettei betonihierrealasta ja sen ympärillä olevaa aluetta ole tutkittu riittävästi, jotta voitaisiin todeta, ettei maanpäällisestä toiminnasta aiheutuisi pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Tämän takia alueella on syytä toteuttaa lisätutkimuksia.

Vastine:

LPA/EN-aur -alueen merkintää on kaavaehdotukseen tarkistettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta sekä aurinkoenergian tuotantoa palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä. Kaavamääräyksen mukaan betonihierrealue tulee pinnoittaa asfaltilla tai muulla tiivisrakenteella, jotta hulevedet eivät pääse jätetäytön kautta suotautumaan pohjaveteen. Hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja tarvittaessa käsitellä. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.

LPA-korttelialueelle on läjitetty betonihierrelietetä ja sillä on jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve. Betonihierrealue ulottuu vain pieneltä osin pohjavedenottamon lähisuojavaöhykkeelle. Selkeyden vuoksi koko betonihierrealue on osoitettu yhdellä kaavamerkinnällä (LPA), johon on liitetty kaikki pilaantuneisuutta koskevat kaavamääräykset. LPA-alueen osa, joka ulottuu lähisuojavaöhykkeelle, on osoitettu istutettavana alueen osana, ts. siltä osin aluetta ei voida rakentaa.

Aurinkoenergian tuotanto ei sinänsä aiheuta riskiä pohjaveden laadulle, etenkin kun paaluperustamista ei LPA-alueella sallita. Riskiä voisi aiheutua mahdollisessa tulipalotilanteessa sammutusvesistä. Kaavamääräyksen mukaan hulevedet kuitenkin johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueen vedet johtuvat myös maaston korkeuserojen vuoksi luontaisesti etelään ja pois päin vedenottamosta.

Betonihierrealuetta on tutkittu vuodesta 2008 alkaen ja viimeisimmät tutkimukset alueelle on tehty vuonna 2023. Täyttöalueelle on tehty yhteensä 22 tutkimuspistettä, jonka kokonaispinta-alaksi on arvioitu 8200 m². Varsinaista betonihierretäyttöä on todettu 5200 m² kokoisella alueella. Keskimääräinen betonihierretäytön paksuus alueella on tutkimusten perusteella 4,9 metriä. Täyttökerrosten paksuudessa on suurta

vaihtelua ja syvimmillään jätettä on todettu 8 metrin syvyydessä maanpinnasta. Alueen pintakerrokset ovat mursketta, jonka paksuus on noin metrin. Täyttökerrosten alta alkaa savipatja, jonka tarkka paksuus ei ole tiedossa, koska tutkimuksilla sitä ei ole haettu rikkoa. Kaavamääräyksillä kielletään savipatjaan kajoaminen. Tutkimuspistetiheys alueella on yksi tutkimuspiste, noin 400 m² kohden, joka on riittävä tutkimuspistetiheys alueen kaavoitusta varten. Yleensä kaavoitusvaiheessa tutkimuspistetiheys on yleensä merkittävästi harvempi.

Kaikissa tutkituissa betonihierrenäytteissä on todettu alemman tai ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Alueen pohjavedessä ei ole kuitenkaan huomattu vaikutuksia betonihierteestä tai sen sisältämistä öljyhiilivetypitoisuuksista. Lisätutkimuksilla ei arvioida saatavan merkittävästi lisätietoa betonihierteestä, joilla olisi vaikutusta alueen maankäyttösuunnitelmiin. Betonihierteestä aiheutuvia riskejä on tarkasteltava kohteeseen laaditussa riskinarviossa.

Pohjavedet

Lausunto:

Sammonmäki IV -asemakaava-alue sijaitsee kokonaan Mätäkiivi B 1-luokan pohjavesialueella ja Kuninkaanlähteen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä. Asemakaava-alueen itäosa sijaitsee myös pohjaveden muodostumisalueella ja koillisosa Kuninkaanlähteen vedenottamon lähisuojavyöhykkeellä. Kaavakartalla on esitetty vain vedenottamon lähisuojavyöhykkeen raja. Kartalla tulisi esittää myös pohjavesialueen ulkoraja sekä vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja. Voisi myös pohtia pääkäyttötarkoitusta pohjavesimerkintää kaavakartalla (esim. KTY/pv), jolloin sijainti pohjavesialueella hahmottuisi helpommin myös kaavakartalta.

Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutusraportissa (Pöyry 2.3.2020) on suositeltu, ettei pohjaveden määrällisen tilan turvaamiseksi työpaikka-alueen laajennusta ulotettaisi pohjaveden muodostumisalueelle. Tätä suositusta ei ole huomioitu kaavatyössä.

Asemakaavan KTY- ja KMTY-korttelialueita koskevien määräysten mukaan korttelialueille voidaan rakentaa mm. teollisuusrakennuksia. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan uusien teollisuusrakennusten sijoittuminen alueelle ei ole toivottavaa ja tuolloinkin toiminnan mahdollistaminen tulisi arvioida ympäristölupamenettelyllä. Näin ollen myös pohjavesialuetta koskeva yleismääräys "mikäli pohjavesialueelle ollaan sijoittamassa laitosta tai suunnitellaan harjoitettavan toimintaa, joka saattaa vaatia ympäristöluvan tai ympäristönsuojelulakiin perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen" on erikoinen. Määräyksessä kuvatussa tilanteessa ympäristöviranomaisen käsittelee hakemuksen, eikä anna vain lausuntoa.

Asemakaavan KMTY-korttelialuetta koskevassa määräyksessä todetaan, että alueelle voidaan sijoittaa esim. moottoriajoneuvokauppoja. Usein autokauppojen yhteyteen

sijoittuu myös erilaisia pieniä moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- ja korjausyrityksiä. Tällaisia pienyrityksiä, jotka eivät edellytä ympäristölupaa, on hankala valvoa ja ne voivat aiheuttaa merkittävänkin riskin pohjavedelle. Näin ollen tällaisten toimijoiden sijoittuminen pohjavesialueelle tulisi pyrkiä estämään.

Vastine:

Kaavamerkinnät

Koko Sammonmäki IV -asemakaava -alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle Mätäksen pohjavesialueelle sekä Kuninkaanlähteen pohjavedenottamon lähi- tai kaukosuojavyöhykkeelle. Kaavaehdotuskarttaa on tarkistettu, ja korttelialueisiin sekä EV-alueeseen on liitetty korttelikohtaiset merkinnät ko. alueista (pv ja pv/s-2). ET-alueeseen on liitetty korttelikohtainen merkintä pohjavesialueesta (pv). Pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke on osoitettu kaavakartalla osa-aluemerkinnällä. Lähisuojavyöhykkeen rajaus on tarkistettu kaavaehdotukseen.

Kaavaratkaisun tarkentuminen osayleiskaavasta

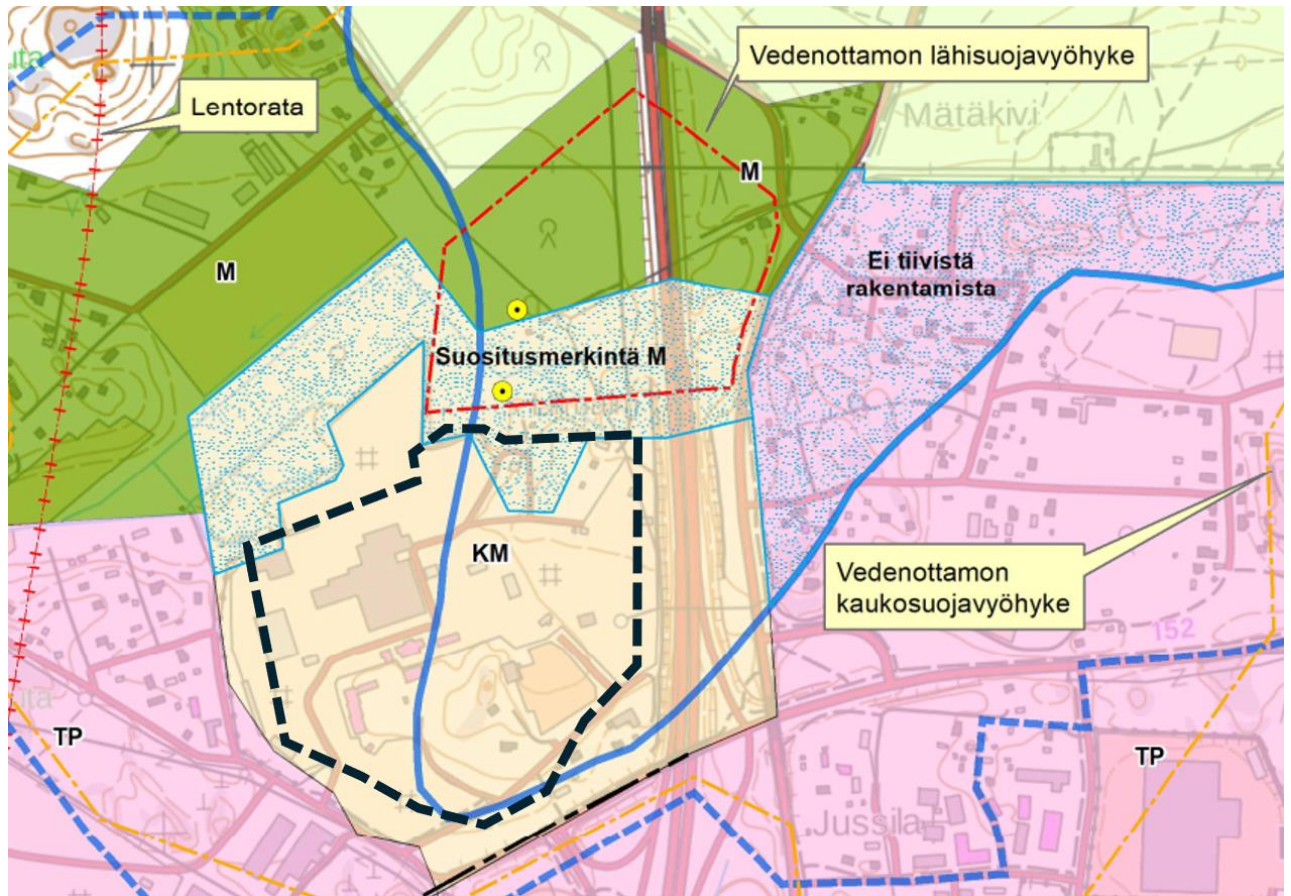
Asemakaavaratkaisun keskeisiä tavoitteita on hyödyntää maakunnallisesti ja valtakunnallisesti tärkeän logistisen alueen kehittämispotentiaali ja samaan aikaan selkeyttää alueen käyttöä tavoittelemalla toimivaa ja korkeatasoista kokonaisuutta niin rakenteellisesti, ympäristöllisesti kuin kaupunkikuvallisesti. Alueelle on tarkoitus sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja, mutta jotka toiminnan luonteen, siitä aiheutuvan liikenteen sekä rakentamisen mittakaavan takia on tarkoituksenmukaista sijoittaa keskusten ja taajamien ulkopuolelle. Asemakaava-alueelle voidaan sijoittaa myös teollisuusrakentamista, joka sopii pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen. Asemakaava mahdollistaa lähtökohtaisesti erityyppisiä toimintoja, joiden soveltuvuus alueelle ratkaistaan rakentamis- ja tarvittaessa ympäristölupamenetelyssä.

Asemakaavaratkaisu perustuu Focus-alueen osayleiskaavaan, johon nähden rakentamisaluetta on jo supistettu suurelta osin. Alue on myös voimassa olevassa asemakaavassa toimitila-alueita ja muodostumisalueella on nykyisellään teollista toimintaa sekä ulkovarastointia.

Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutukset (Pöyry 2.3.2020) selvityksessä on suositettu, että osa pohjavesialueesta osoitettaisiin maa- ja metsätalousalueena M. Nämä alueet on osoitettu kaavaratkaisussa lähes kokonaan suojaviheralueena EV, mikä on suojelullisesti parempi ratkaisu. Lisäksi vain pieni osa M-suositusmerkinnästä työn-tyy ulokkeena kohti etelää nykyiselle jo asemakaavoitetulle ja käytössä olevalle teollisuusalueelle. Asemakaavaratkaisulla ei siis laajenneta työpaikkarakentamista lausunnossa esitetyllä tavalla.

Lisäksi Pöyryn selvityksessä on todettu, että: Pohjaveden laadulliseen tilaan ei esityksissä olevilla toiminnolla ole merkittävää vaikutusta, mikäli alueella muodostuvat

liikennealueiden ja teollisuustonttien hulevedet johdetaan pois alueelta eikä alueella sallita toimintaa, johon liittyy pohjaveden laadulle riskiä aiheuttavia kemikaaleja.



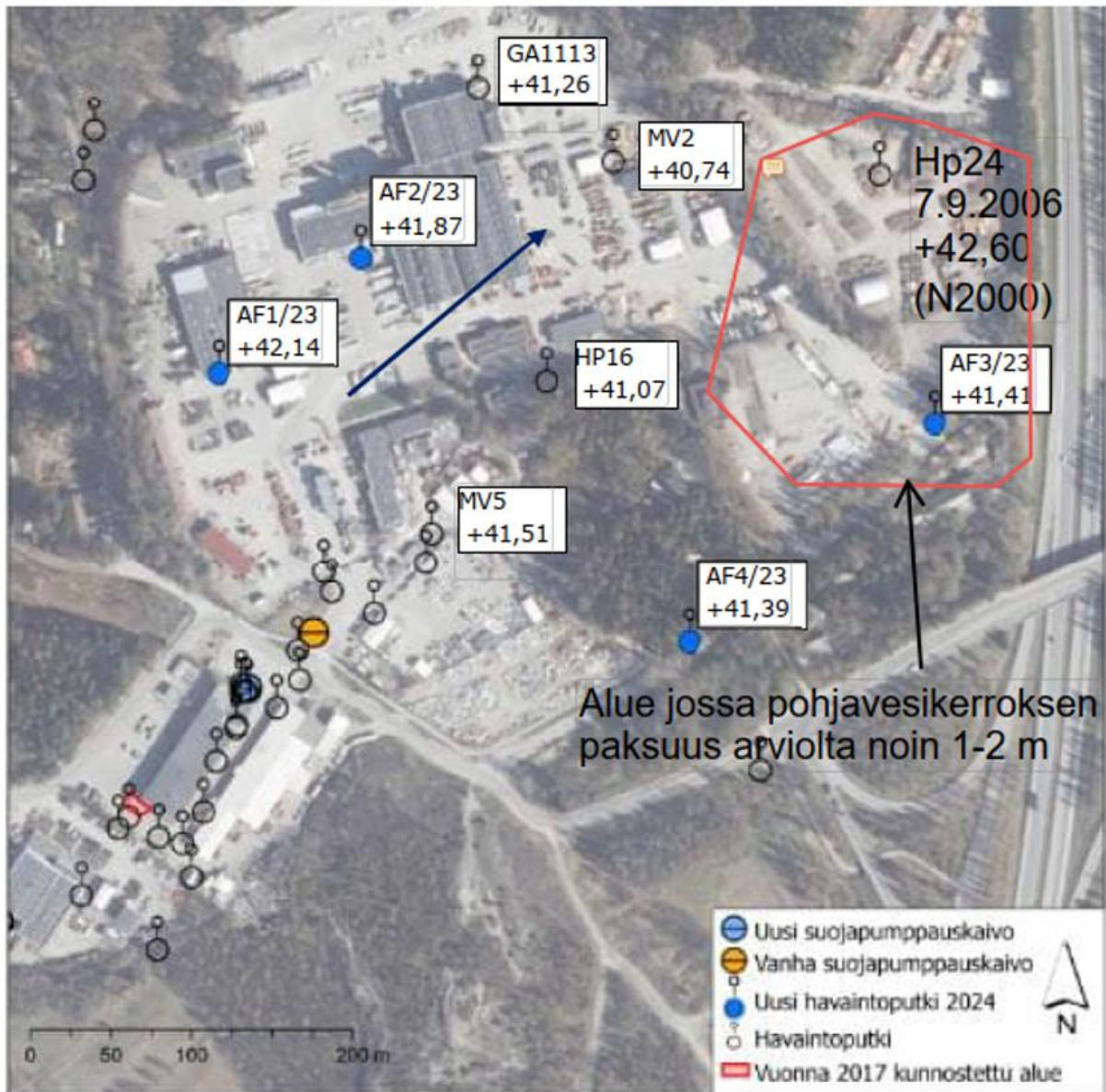
Ote Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutukset (Pöyry 2.3.2020) kuvasta 4-3, johon on lisätty mustalla katkoviivalla muodostuvien korttelialueiden ulkoraja likimääräisesti.

Pohjaveden muodostumisaluetta koskeva tutkimustieto

Asemakaavassa rakentamista sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle vastoin pohjavesivaikutusraportin (Pöyry 2.3.2020) suositusta. Asemakaavaratkaisussa on katsottu, että pohjaveden määrällinen tila voidaan silti turvata alueelle suunniteltujen rakennuksien kattovedet imeyttämällä, eli puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään muista hulevesistä erillisten järjestelmien kautta. Tällaisia imeytysratkaisuja voivat olla kyseisellä alueella esimerkiksi imeytyskaivot, imeytyssalaojaputket tai imeytyskasetit. Puhtaiden kattovesien imeyttämistä varten tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä tonttikohtaiset pohjavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelmat sisältäen asiantuntija-arvion imeytyskohteen maaperän puhtaudesta ja soveltuvuudesta puhtaiden kattovesien imeyttämiseen.

Mätäkivi B pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalue sijoittuu kaava-alueen itä- ja koillisosiin, jossa maaperä on hiekkavoittoista ja jossa veden imeytyminen pohjavedeksi on ylipäänsä mahdollista. Geologian tutkimuskeskuksen vuonna 2016 toteutetussa geologisessa rakenneselvityksessä geofysikaalisten ja alueelle tehtyjen pohjavesitutkimuksien perusteella kaava-alueelle sijoittuva pohjaveden muodostumisalueen

merkittävää hyödynnettävissä olevaa pohjavesivarastoa. Alueen pohjaveden pinnan-
korkeudet ja arvioitu 1–2 m paksuisen pohjavesikerroksen paksuus on esitetty alla ole-
vassa kuvassa.



Mikäli kaava-alueella sijaitsevaa muodostumisalueen osaa tarkastellaan edellä esitetyn tutkimustiedon perusteella, pienenee kaava-alueelle sijoittuvan Kuninkaanlähteen vedenottamo kohti pohjavettä kerryttävän pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala edelleen.

Lausunto:

Pohjavesialueeseen liittyvistä määräyksistä

Määräyksissä todetaan, että rakentamisen yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Tämä on erittäin kannatettavaa, varsinkin jos suunnitelman laatii pätevä pohjavesiasiantuntija.

Määräyksissä todetaan, että "maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta". Rakentamisen ja maankäytön vaikutuksia pohjaveteen voi olla vaikea todentaa, joten ennen kaivamista ja rakentamista tulisi tehdä riittävät pima- ja pohjavesitutkimukset.

Kaavamääräyksissä olisi hyvä huomioida myös kaikkien alueiden osalta perustamistapa. Erilaiset perustamistavat, esim. paaluttaminen ja stabilointi, voivat aiheuttaa riskiä Kuninkaanlähteen vedenottamolle ja pohjaveden laadulle.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää hyvänä, että energiakaivojen poraaminen on määräyksissä kielletty.

Vastine:

Asemakaavamääräyksistä on tarpeettomana poistettu seuraava pohjavesialuetta koskeva yleismääräys lausunnon mukaisesti: "Mikäli pohjavesialueelle ollaan sijoittamassa laitosta tai suunnitellaan harjoitettavan toimintaa, joka saattaa vaatia ympäristöluvan tai ympäristönsuojelulakiin perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen".

Asemakaavan KMTY-korttelialuetta koskevaa kaavamääräystä on moottoriajoneuvo-kaupan osalta täsmennetty seuraavasti: "Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja."

Kaavamääräys "Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään muuhun osaan pohjavesialuetta." on muutettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti muotoon: "Maankäyttö ja rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin."

Lisäksi kaavaa on lisätty määräys: Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää työvaihekohtainen pohjavesien- ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmilla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen.

Betonihierrealueella on erityisestä syystä kielletty paaluperustaminen. Muilla korttelialueilla perustamistapa huomioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Lausunto:

Hulevedet ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen

Kaavamääräyksissä (yhdyskuntatekniikan järjestäminen) todetaan ensin, että ”puhtaat hulevedet (katto- ja viheralueet) tulee imeyttää maaperään alueilla, joilla imeyttäminen on mahdollista” ja sitten, että ”katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen”. Jää epäselväksi, miksi samasta asiasta on määrätty kahdella eri virkkeellä. Kaavakartasta ei käy myöskään ilmi, missä hulevesien imeytystä on tarkoitus tehdä.

Tulee huomioida, että pohjavesialueilla on mahdollista imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä, likaisia hulevesiä ei saa imeyttää. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen edellyttää sopivaa maaperää, mutta myös sitä, ettei maaperä ole pilaantunut. Pilaantuneen maaperän läpi ei voi imeyttää puhtaitakaan hulevesiä. Likaiset hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Likaisten hulevesien johtaminen avo-ojiin tai niiden viivyttäminen voivat aiheuttaa riskin hulevesien ja niiden haitta-aineiden imeytymiseen pohjaveteen.

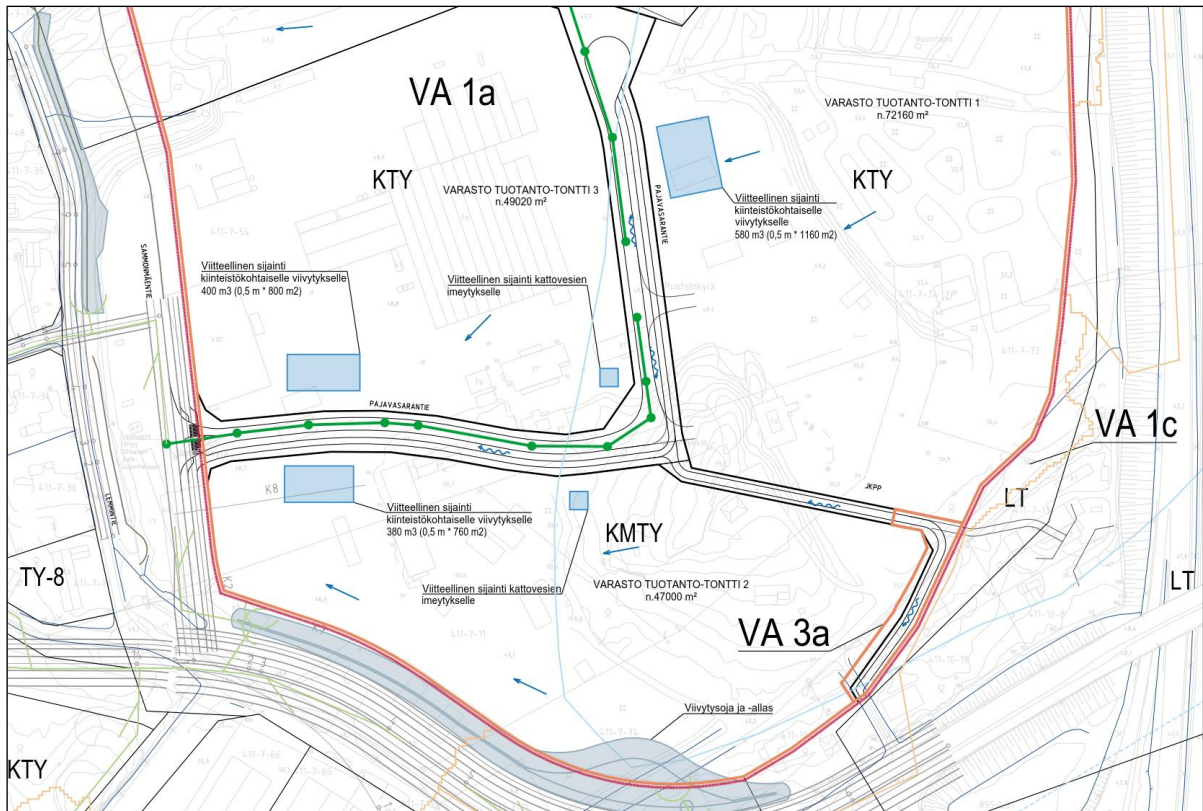
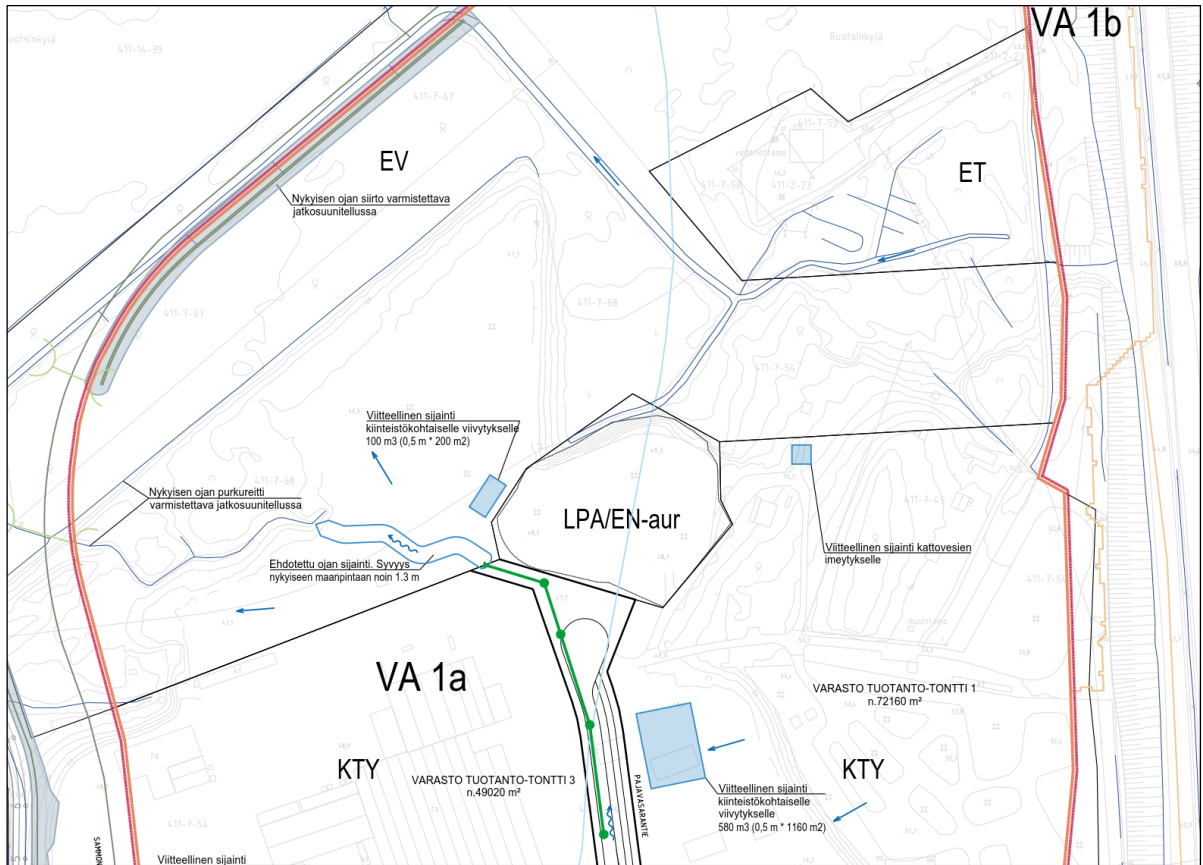
Hulevesimääräyksissä on todettu, että hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja johdettavaan vesistöön. Tulvahaittojen lisäksi määräyksessä tulee huomioida myös, ettei hulevesikuormitus kaava-alueelta saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Vastine:

Kaavamääräyksiä on kaavaehdotusvaiheessa pyritty selkeyttämään mm. poistamalla toistoa. Hulevesien osalta (otsikko: yhdyskuntatekniikan järjestäminen) kaavamääräys on täsmennetty muotoon: ”Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen.” LPA-alueelta, jolla on jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve, kaikki hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavamääräyksen mukaan koko kaava-alueella likaiset hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja tarvittaessa käsitellä. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta. Lisäksi määrätään, että hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Koko kaava-alueella koskevan määräyksen mukaan ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa.

Kaavakartalla ei tyypillisesti osoiteta hulevesien imeytysalueita. Asemakaavaluonnoksen yhteydessä laaditussa Sammonmäki IV kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on esitetty hulevesiselvitys, jossa on osoitettu viitteelliset sijainnit kattovesien imeyttämiseksi. Ne on pyritty sijoittamaan pohjaveden muodostumisalueelle, joka on osoitettu alla olevissa kuvissa yhtenäisellä turkoosilla viivalla.



Hulevesimääräyksiä on täsmennetty lausunnon johdosta seuraavasti: "Hulevesikuormitus kaava-alueelta ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai uhanalais-ten lajien elinympäristöjä."

Lausunto:

Melu

Kaava-alueeseen rajautuu asuinalueita. Meluselvityksessä on syytä huomioida liikennemelun lisäksi myös alueelle tulevista toiminnoista aiheutuva melu (esimerkiksi lastauslaiturit) ja alueen yhteismelu.

Vastine:

Kaava-alueella on pyritty torjumaan mahdollista melua asutuksen suuntaan. Suojaviheraluetta (EV) koskee seuraava määräys: "Alue on säilytettävä puustoisena suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä."

Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan lentomelualueelle. Rakennuspaikan lentomelu on selvitettävä ennen suunnittelun aloittamista. Lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60dB alueella toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyys tulee olla vähintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB. Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkien toimintojen sijoittamista.

Toiminnan aikaisia mahdollisia meluvaikutuksia läheiseen asutukseen voidaan arvioida, kun toiminnan laatu on tiedossa. Asemakaavassa määrätään, että "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."

Pääasiallinen melun lähde Focus-alueella tulee olemaan lentoliikenteen lisäksi tieliikenne. Focus-alueen kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu meluselvitys koskien Kehä IV:ää ja katuverkkoa (FOCUS-katusuunnitelma, meluselvitys, Sitowise 17.1.2025). Melulaskennan perusteella merkittävin melulähde kaduista tulee olemaan Sammontakojantie, jonka lisäksi melutasoa määrittävät maantie 153 (Kehä IV) ja Tuusulanväylä. Sammonmäentie on asemakaavaratkaisusta poiketen jatkettu selvityksessä Maisalantielle asti, mutta sen liikennemelua ei ole mallinnettu. Sammonmäentien katuosuus laadittavassa asemakaava on lyhyt. Siltä osin melusuunnittelu otetaan huomioon katusuunnittelun yhteydessä. Suunnitelman mukaisten katujen liikenteen aiheuttamaa melua voidaan pitää vähäisenä haittana alueella mahdollisesti rakennettavien toimistorakennusten kannalta ja toimistotilojen sisätilojen ohjearvo 45 dB on todennäköisesti saavutettavissa hyvin tavanomaisilla rakenteilla.

Lausunto:

Luonto

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää erityisen hyvänä, että suunnittelualueella e-2 merkinnällä erityisalueeksi varatulla alueen osalla on huomioitu ekologinen kompensointi metsittämällä nykyinen asfaltoitu kenttä.

Suunnittelualueella on havaittu luontoselvityksessä (Makkonen ym. 2020) monia vieraskasvilajeja, joiden leviämisen estämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota maanrakennustöissä. Luontoselvityksessä on mainittu alueella esiintyvän komealupiinia, terttuseljaa, jättipalsamia, kanadanpiiskua, valkokarhunköynnöstä ja kurturuusua. Vieraslajeja koskee laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015) sekä valtioneuvoston asetus kansallisesti merkityksellisistä haitallisista vieraslajeista (1725/2015). Lain 3 §:n mukaan vieraslajia ei saa pitää, kasvattaa, istuttaa, kylvää tai muulla vastaavalla tavalla käsitellä siten, että se voi päästä ympäristöön. Lain 4 § mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle.

Suunnittelualueella esiintyy luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita lehtoja, jotka ovat metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja joita on käsiteltävä siten, että niiden ominaispiirteet säilyvät. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että näiden lehtojen säilyttäminen mahdollisimman luonnonmukaisina on tärkeää. Kyseisiin lehtoihin sijoittuu havainnot lahopaviosammalen (Buxbaumia viridis) itujuväsryhmistä (Makkonen ym. 2021), joka on erittäin uhanalainen (EN) laji ja kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin. Selvityksen mukaan esiintymän alueellista merkitystä ei ole voitu arvioida puutteellisten seurantatietojen takia.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää hyvänä, että alueelta tullaan laatimaan päivitettyt linnusto- ja lepakkoselvitykset sekä kääpä- ja sammalselvitykset, joiden pohjalta voidaan arvioida tarkemmin alueen tämänhetkisiä luontoarvoja.

Vastine:

Asemakaavan keskeisiä tavoitteita on parantaa aluetta toiminnallisesti, ympäristöllisesti ja kaupunkikuvallisesti. Betonitäyttöalue on jo osittain maisemoitu ja myös siitä jäljellä oleva pinnoitettu osa metsitetään. Samalla torjutaan mahdollista melua asutuksen suuntaan.

Asemakaava-alueen luontoarvot sijoittuvat alueen pohjoisosaan EV-alueelle, jonka maankäyttöön ei kohdistu muutospainetta.

Vieraskasvilajien torjumiseen ja leviämisen ehkäisyyn voidaan vaikuttaa asemakaavan toteuttamisvaiheessa.

Focus-alueen luontoselvityksistä on tehty koonti ja arvio lisäselvitystarpeista, jotka on sittemmin toteutettu vuoden 2024 aikana. Luontoselvittäjä ei kuitenkaan ole arvioinut lahopaviosammalen tarkempaa selvittämistä tältä osin tarpeelliseksi. Kääväkkäselvitys on laadittu Luontoselvitys Metsäsen toimesta. Selvityksen kohdealueet eivät sijoitu Sammonmäki IV alueelle. Laaditun pesimälinnusto- ja lepakkoselvityksen mukaan (Faunatican raportteja 94/2024) Sammonmäki IV kaavan suojaviheralueelle sijoittuvan linnustoalueen (koontiselvityksen kohde 20.) rajausta tarkennettiin ja luokiteltiin arvoluokkaan 3, koska niiden linnusto on monipuolista, mutta erityisesti huomioitavaa

lajistoa ei esiinny. Muutokset alueen rajaukseen ovat vähäisiä ja ne sijoittuvat kokonaisuudessaan suojaviheralueelle, eikä niillä ole erityistä merkitystä kaavaratkaisun kannalta.

8. Finavia

Lausunto:

Sammonmäki IV -asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastoalue, joka mahdollistaa kaupan ja palvelun toimintoja. Alueella nykyisin sijaitsevat betonituotetehdas ja muut varasto- ja urakointitoiminnot poistuvat alueelta kaavan toteutuessa. Maakuntakaavassa Focus-alueelle on mitoitettu tilaa vievää kauppaa useiden myymälöiden verran, mutta asemakaavassa painopiste on enemmän logistiikassa, toimitiloissa ja tuotantolaitoksissa, jota kaupalliset toiminnot täydentävät esimerkiksi tukkukaupan tai verkkokaupan myyntipisteinä.

Alueen eteläosaan on varattu alue Fingridin ja Carunan suurjännitelinjojen siirron mahdollistamiseksi. Helsinki-Vantaan lentoaseman estepinnat on todettu kaavaselostuksessa ja on myös todettu, että nykyinen Carunan voimalinja Focus-alueen eteläpuolella läpäisee estepinnat lentokoneiden bongauskallion kohdalla. Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavaratkaisu mahdollistaa suurjännitelinjojen siirron siten, että lentoaseman esterajoituspintoja ei läpäistä. Esterajoituspinnat ja lentoesteluvan tarve on todettu luonnoksen kaavakartalla.

Sammonmäen asemakaava-alueen eteläosaan on osoitettu alue hulevesien viivyttämistä varten. Kaavamääräyksessä on todettu, että viivytyksaltaiden tulee tyhjäntyä 24 tunnin kuluessa ja altaat toteutetaan siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Kaava-alueen keskiosassa on autojen pysäköintialue, jolle saa sijoittaa myös aurinkovoimalan. Aurinkovoimalasta on todettu, että se tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei se aiheuta vaaraa lentoturvallisuudelle.

Asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on todettu, että mainosvalot ja valaistus suunnitellaan siten, että niistä ei aiheudu haittaa lentotoiminnalle ja tarvittaessa niistä pyydetään lausunnot ja haetaan lentoesteluvat.

Finavia toteaa, että Sammonmäen asemakaavan alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhoikäyrän Lden yli 55 dB lentokonemelualueella. Kaavakartalla ei ole esitetty lentokonemelualueiden rajauksia, mutta siinä on merkitty toimitilojen korttelialuekohtainen melutaso. Lentokonemelu on huomioitu toimistotilojen ulkorakenteen ääneneristävyysvaatimuksilla. Lentoaseman lentokonemelualueiden yhteydessä kaavaselostuksessa on viitattu aineistoon "Finavia 2016". Finavia toteaa, että maankäytön suunnittelussa lentokonemelun osalta tulee käyttää uusinta lentokonemelun ennustetilaa kuvaavaa tietoa, joka on Helsinki-Vantaan ympäristöluvan liitteessä esitetty uusi verhoikäyrä. Finavia pyytää kaavoittajaa varmistamaan, että kaavassa käytetty aineisto

on uusi verhokäyrä. Finavia katsoo, että muilta osin kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu lentoaseman toiminta ja siitä aiheutuvat maankäytölliset rajoitteet.

Vastine:

Asemakaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueet on esitetty lainvoimaisen ympäristöluvan liiteaineiston mukaisesti. Melualueet perustuvat näin ollen vuonna 2008 valmistuneeseen meluennusteeseen (Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025, Ilmailulaitos Finavia A3/2008, 30.4.2008). Melualueiden määrittäminen perustuu samaan meluennusteeseen kuin Uusimaa-kaavassa 2050, Tuusulan yleiskaavassa 2040 ja Vantaan yleiskaavassa 2020 on käytetty.

Asemakaavamääräystä on muutettu lentomelun osalta seuraavasti: Asemakaava-alue sijoittuu lentomelualueelle. Rakennuspaikan lentokonemelu on selvitettävä ennen suunnittelun aloittamista. Lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60dB alueella toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyys tulee olla vähintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB.

9. Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Melu

Melun osalta Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että jatkosuunnittelussa on syytä selvittää melun keskiäänitason lisäksi lentomelun enimmäisäänitasot ja arvioida, onko alueella tarvetta määrätä toimitilojen suojaamisesta myös enimmäismelua vastaan.

Vaikka kaava-alueen länsipuolinen alue on jo aiemmin kaavoitettu muuttumaan asuinalueesta teollisuusalueeksi, on muutoksen toteutumisaikataulu epäselvä. Tästä syystä tässä kaava-aineistossa on syytä jatkossa arvioida myös meluvaikutuksia olemassa olevaan asutukseen.

Vastine:

Asemakaavassa on osoitettu lentomeluvyöhykkeet korttelikohtaisesti. Meluntorjuntaa koskevissa kaavamääräyksissä määrätään, että "Rakennuspaikan lentomelu on selvitettävä ennen suunnittelun aloittamista. Lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60dB alueella toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyys tulee olla vähintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB. Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkkien toimintojen sijoittamista."

Toiminnan aikaisia mahdollisia meluvaikutuksia läheiseen asutukseen voidaan arvioida, kun toiminnan laatu on tiedossa. Asemakaavassa määrätään, että "KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-

painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dBA eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dBA läheisillä asuinalueilla.”

Kaava-alueella on pyritty torjumaan mahdollista melua asutuksen suuntaan. Suojaviheraluetta (EV) koskee seuraava määräys: ”Alue on säilytettävä puustoisena suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.”

Pääasiallinen melun lähde Focus-alueella tulee olemaan lentoliikenteen lisäksi tieliikenne. Focus-alueen kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu meluselvitys koskien Kehä IV:ää ja katuverkkoa (FOCUS-katusuunnitelma, meluselvitys, Sitowise 17.1.2025). Melulaskennan perusteella merkittävin melulähde kaduista tulee olemaan Sammontakojantie, jonka lisäksi melutasoa määrittävät maantie 153 (kehä IV) ja Tuusulanväylä. Sammonmäentie on asemakaavaratkaisusta poiketen jatkettu selvityksessä Maisalantielle asti, mutta sen liikennemelua ei ole mallinnettu. Sammonmäentien katuosuus laadittavassa asemakaava on lyhyt. Siltä osin melusuunnittelu otetaan huomioon katusuunnittelun yhteydessä. Suunnitelman mukaisten katujen liikenteen aiheuttamaa melua voidaan pitää vähäisenä haittana alueella mahdollisesti rakennettavien toimistorakennusten kannalta ja toimistotilojen sisätilojen ohjearvo 45 dB on todennäköisesti saavutettavissa hyvin tavanomaisilla rakenteilla.

Lausunto:

Pilaantuneet maat ja jätetäyttö

Kaavan aineiston perusteella pima-merkityn alueen maaperä ei ole pilaantunut, vaan kohonneet haitta-ainepitoisuudet on todettu betonihierretäytössä, joka on jätettä. Jätetäytön alapuolisessa maaperässä ei ole todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tältä osin kaavamerkintä ja -määräys on tarpeen korjata.

ELY-keskus suosittelee alueelle pima-merkinnän sijaan erityisalueen osa-aluemerkintää (pieni e indeksiluvulla). Tällä tavoin on mahdollista rajata kartalle erityishuomioita tarvitseva alue, ja antaa sille tarvittavat määräykset, esittämättä aluetta virheellisesti pilaantuneen maaperän alueena. Pima-merkintä on lähtökohtaisesti tarkoitettu puhdistettavaksi tarkoitettulle alueelle.

Vastine:

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu ehdotusvaiheessa. LPA/EN-aur -alueen merkintä on kaavaehdotukseen tarkistettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja ko. korttelialueeseen on liitetty pilaantuneisuutta koskevat määräykset. Kaavamerkintöjä on tältä osin selkeytetty, sillä luonnosvaiheen mukainen pima-osa-alue sisältyy kokonaisuudessaan LPA-alueerajaukseen. LPA-korttelialuetta koskevasta kaavamääräyksestä ilmenee, että LPA-korttelialueelle on läjitetty betonihierrelietetä ja sillä on jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.

Lausunto:

Hulevedet

Kaava-alue on laajalti rakennettua jo nykyisellään, joten kaavan toteutuksen vaikutus hulevesien määrään on nykytilanteeseen verrattuna maltillinen. Viivytyksrakenteiden myötä on kuitenkin mahdollista tasoittaa alapuolisen uomaston sekä jo ennestään tulvaherkän Tuusulanjoen virtaamamuutoksia.

Hulevesien viivytykselle ja käsittelylle on varattu alue kaava-alueen eteläosasta. Käsittelyrakenteita on mahdollista sijoittaa myös suojaviheralueelle. Lisäksi kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on esitetty toteutettavaksi useita kiinteistökohtaisia/alueellisia viivytyksaltaita.

Hulevesien johtamisesta ja käsittelystä on annettu yleispiirteiset määräykset. Ensisijaisesti puhtaat hulevedet on imeytettävä alueella. Alapuoliseen vesistöön johdettavat hulevedet eivät saa aiheuttaa tulvahaittoja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on esitetty tarvittavaksi viivytyksilavuudeksi 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa, mikä on syytä kirjata kaavamääräyksiin.

Vastine:

Yhdyskuntatekniikan järjestämistä koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty hulevesiselvityksiin perustuen: "Tonteilla tulee viivyttää yksi kuutiometri (1 m³) muodostuvia hulevesiä jokaista läpäisemätöntä 100 m²:n pinta-alaa kohden."

Lausunto:

Pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Mätäkiivi B:n vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja Kuninkaanlähteen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle. Lisäksi osa kaava-alueesta sijoittuu Kuninkaanlähteen vedenottamon lähisuojavyöhykkeelle. Vedenottamon lähisuojavyöhyke on merkitty kaavakartalle aluerajauksena. Sen sijaan kaavakartasta ei selviä alueen sijoittuminen pohjavesialueelle ja vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle. Näitä koskevat määräykset on annettu kaavassa yleismääräyksinä. Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke tulee merkitä näkyviin myös kaavakartalle esimerkiksi korttelimerkinnöillä.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa vedenottamon suojavyöhykkeitä koskeviin määräksiin.

Pohjavesialuetta koskeviin määräyksiin ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Toisessa kappaleessa sanotaan: "Mikäli pohjavesialueelle ollaan sijoittamassa laitosta tai suunnitellaan harjoitettavan toimintaa, joka saattaa vaatia ympäristöluvan tai ympäristönsuojelulakiin 358/2015 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisille varata

tilaisuus lausunnon antamiseen." Määräys ja sen merkitys jää epäselväksi. Lakiviittaus tulee tarkastaa. Viitataanko määräyksellä ympäristönsuojelulakiin vai johonkin muuhun lakiin (358/2015 = Laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain muuttamisesta)? Ympäristönsuojelulain mukaisesti ympäristölupaa vaativat toiminnot vaativat jo lähtökohtaisesti lupamenettelyn joko kunnan tai valtion ympäristöviranomaisen toimesta.

Pohjaveden suojaamiseksi tarpeellisia rakentamiseen liittyviä määräyksiä on annettu merkintöjen e-1, e-2 ja pima osalta. Tämän lisäksi tulisi antaa koko pohjavesialuetta koskevia yleisiä rakentamiseen, maankaivuun ja rakennusten perustamiseen liittyviä määräyksiä. Määräyksen "Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta" muotoilua voisi muuttaa, sillä ei ole yleisesti määriteltä, mitkä osat pohjavesialuetta ovat "puhtaita". Yleisemmin voisi määrätä, ettei maankäyttö ja rakentaminen saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin.

Joko pohjavesialuetta tai hulevesiä koskevaan määräykseen tulee lisätä vaatimus moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitettujen pysäköintialueiden sekä jäteastioiden sijoituspaikkojen ja muiden vastaavien alueiden päällystämistä öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella.

Vastine:

Koko Sammonmäki IV -asemakaava -alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle Mätäkiiven pohjavesialueelle sekä Kuninkaanlähteen pohjavedenottamon joko kauko- tai lähisuojavao-ohykykeelle. Kaavaehdotuskarttaa on tarkistettu, ja korttelialueisiin sekä EV-alueeseen on liitetty korttelikohtaiset merkinnät ko. alueista (pv ja pv/s-2). ET-alueeseen on liitetty korttelikohtainen merkintä pohjavesialueesta (pv). Pohjavedenottamon lähisuojavao-ohykyke on osoitettu kaavakartalla osa-aluemerkinnällä.

Asemakaavamääräyksistä on tarpeettomana poistettu seuraava pohjavesialuetta koskeva yleismääräys: "Mikäli pohjavesialueelle ollaan sijoittamassa laitosta tai suunnitellaan harjoitettavan toimintaa, joka saattaa vaatia ympäristöluvan tai ympäristönsuojelulakiin perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen".

Pohjaveden suojaamiseksi on annettu tarpeellisia rakentamiseen liittyviä määräyksiä varsinaisen pohjavesialueen, LPA-korttelialueen (betonihierrealue) ja EV-alueen (betonitäyttöalue) lisäksi myös pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuojavao-ohykykeitä koskien. Ko. määräyksissä viitataan myös vesioikeudellisiin määräyksiin (Länsi-Suomen vesioikeuden päätös n:o 80/1980 A), joiden mukaan vedenottamon suojavao-ohykykeellä sellaisten maaleikkausten tekeminen, jotka saattavat ulottua kahta metriä lähemmäksi ylintä pohjavedenpintaa, on ilmoitettava viranomaiselle. Lähisuojavao-ohykykeellä pohjavettä suojavao-ohykykeiden vedenpitävyyttä ei saa rikkoa.

yleiskaavan kokonaisuuteen. Tulee myös ottaa huomioon, mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

KMTY-korttelialueelle mahdollistetaan kaavamääräyksen mukaan toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös kaupan ja palvelujen toimitiloja. Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennusoikeuden puitteissa sijoittaa kortteiliin enintään 500 k-m².

Liike- ja toimitilarakennusten sekoittuminen tulee suunnitella korttelikokonaisuutena. Vähittäiskaupan toiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa vierekkäin niin, että ne muodostavat teollisesta toiminnasta erotetun toiminnallisen kokonaisuuden ja liiketiloilla tulee olla yhtenäinen pysäköintialue.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että KMTY-korttelialueen kaavamääräys on kaupan sijainninhjauksen näkökulmasta asianmukainen.

Vastine:

Asemakaavan kaupan ratkaisun osalta pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa viiranomaistyökokous 5.12.2024. Kokouksen tarkoituksena oli keskustella ELY-keskuksen antamasta lausunnosta ja varmistaa, että haasteellisesta ja monitulkintaisesta asiasta on yhteinen käsitys jatkosuunnittelua varten.

Kokouksessa todettiin yhteisesti, että luonnoksen mukainen kaavaratkaisu mahdollistaa (vrt. ELYn lausunto) kaava-alueelle seudullisesti merkittävän kaupan alueen toteuttamisen, jossa kaupan ja palvelujen painopiste on kaava-alueen eteläisimmässä korttelissa (KMTY).

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että KMTY-korttelialueen kaavamääräys on kaupan sijainninhjauksen näkökulmasta asianmukainen. ELY-keskus täsmensi kokouksessa, että KMTY-korttelialueen kaavamääräys on myös kaupan laadun osalta asianmukainen. Lausunnossa on viitattu erityisesti sijainninhjaukseen, koska maankäyttö- ja rakennuslain 9a luvussa "Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset" (MRL 71 c §) säädetään edellytyksistä sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö keskustatoiminnoille varatun alueen ulkopuolelle.

ELY-keskus totesi kokouksessa, että asemakaavan kaavaselostuksessa tulisi suoremmin todeta, että KTY-alueiden osalta kaavaratkaisu ei ole Focus-alueen osayleiskaavan

mukainen. Luonnosvaiheen asemakaavaselostuksessa korostetaan enemmän sitä, miltä osin kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen. Sinänsä selostuksessa on ELY-keskuksen mukaan perusteltu asemakaavan sopeutuminen yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen hyvin ja kattavasti.

ELY-keskuksen mukaan Focus-alueen osayleiskaavan kaupan ratkaisua voidaan kaavaselostuksessa esitetyin perustein pitää ilmeisen vanhentuneena ja asemakaava voi edetä kaavaehdotusvaiheeseen. Kokouksessa todettiin yhteisesti, että osayleiskaavan muuttaminen ei olisi tässä tilanteessa tarkoituksenmukaista, sillä asemakaava sopeutuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Kaavaselostusta on ehdotusvaiheeseen tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon ja pidetyn viranomaistyökokouksen johtopäätösten mukaisesti. Myös kaupan asiantuntijalausuntoa (Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioiminen kaupan ratkaisun osalta, Sitowise, 13.9.2024) on tarkistettu ja siinä huomioitu ELY-keskuksen näkemys Nurmijärven Ilvesvuoren ja Lohjan Lempolan keskittymistä, että ne eivät ole suoraan rinnastettavissa Focus-alueeseen.

Lausunto:

Liikenne

Asemakaava-alue rajautuu idässä valtion Tuusulanväylään (kantatie 45) ja sen eteläpuolelle on suunnitteilla maantie 152 Hämeenlinnanväylä-Tuusulanväylä (Kehä IV). Tuusulanväylä (kantatie 45) on Helsingin seudun keskiosan keskeinen työssäkäynti- ja asiointiyhteys sekä tärkein Helsingin lentoaseman ja pääkaupunkiseudun välinen tieyhteys. Tuusulanväylä yhdistää myös mm. Kehä III:n logistiikkavyöhykkeen Helsinkiin ja sen kantakaupungin satamiin. Kaavan vaikutukset Tuusulanväylään tulee selvittää huolellisesti. Maantiestä 152 muodostuu yhdessä Klaukkalan kehätien kanssa pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan kannalta merkittävä uusi väylä. Maantien 152 aluevarausuunnitelma tulee huomioida asemakaavoituksessa ja varata riittävästi tilaa uuden tieyhteyden tarpeille. Myllykyläntien ja Tuusulanväylän (kt 45) välillä yhteys on nelikaistainen kaksiajoratainen sekaliikennetie.

ELY-keskus pitää hyvänä, että liikenneselvityksessä on huomioitu Focus-alueen asemakaavoitettavat alueet, Senkkerinmäen alue, Jusslan työpaikka-alue, sekä Vantaalle kuuluva Kiilan alue, ja liikenteellinen selvitys on tehty laajalta alueelta. Focus-alueen kannalta erityisen tärkeää on selvittää Tuusulanväylän ja Kulomäentien (mt 152) yhdistävän Maantiekylän eritasoliittymän kestävyys ja toimenpidetarpeet liikennemäärien lisääntyessä. ELY-keskus edellyttää, että Sammonmäki IV kaavan toteutuminen ei saa aiheuttaa turvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden heikentymistä kantatiellä 45. Samalla tulee varmistaa Kulomäentien liittymäjärjestelyjen toimivuus siten, ettei jonoutuminen yllä Tuusulanväylän ajoradoille.

Selostusvaiheessa liikenneselvitykseen tulee tarkentaa millaista liikennettä alueella tulee olemaan (henkilöauto, raskas liikenne) sekä tarkentaa liikennemääriä.

Raskaan liikenteen taukopaikkaa sekä vaihtoehtoihin energiamuotoihin perustuvaa la-
taus/tankkauspisteen sijoittamista alueelle tulisi tutkia suunnittelussa.

Asemakaavan vaikutukset laajemmalle liikenneverkolle tulee tunnistaa sekä määrittää
ja vaiheistaa tehtävät toimenpiteet. Liikenteellisestä selvityksestä puuttuvat toimenpi-
teet liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi vaiheissa 2 ja 3. Ehdotus-
vaiheessa liikenneselvitykseen tulee tarkentaa tarvittavat parannustoimenpiteet, jotta
vaiheet 2 ja 3 voivat toteutua.

Kaava-alueen sisäiset jalankulun ja ajoneuvoliikenteen reitit tulee suunnitella turvalli-
siksi.

Vastine:

Kokonaisratkaisu ja sen perustelut:

*Focus-alueen asemakaavojen keskeinen tavoite on hyödyntää maakunnallisesti ja val-
takunnallisesti tärkeän logistisen alueen kehittämispotentiaali ja edistää siten Uusimaa-
kaavan 2050 toteutumista. Alueelle haetaan toimijoita ja toimintaa, jotka hyötyvät hy-
västä logistisesta sijainnista. Sammonmäki IV -asemakaavan toteuttaminen on edelly-
tys ja ensimmäinen vaihe koko muun Focus-alueen toteuttamiselle. Sammonmäki IV -
kaavaratkaisussa mahdollistetaan liikenteen järjestämisen ja katuverkon ratkaisujen
myötä koko Focus-alueen toteuttaminen vaiheittain. Suunnittelussa on huomioitu Kehä
IV:ää koskevat suunnitelmat, eikä Kehä IV toteuttamisedellytyksiä siten vaaranneta.
Aluevaraussuunnitelmista on mahdollistettu myös vanhemman, vuoden 2009 alueva-
raussuunnitelman toteuttaminen: Sammonmäki IV -asemakaavassa on osoitettu ko.
aluevaraussuunnitelman mukainen tilavaraus Tuusulanväylän lisärampille. Lisäksi Fo-
cus-osayleiskaavan mukaista KM-1-aluetta (KMTY) on pienennetty, jotta Kehä IV-lin-
jaukselle ja sen eritasoliittymäjärjestelyille jää riittävästi tilaa.*

*Samalla on kuitenkin jouduttu varautumaan myös tilanteeseen, jossa Kehä IV toteutta-
minen lykkääntyisi tai sitä ei toteutettaisi lainkaan. Sammonmäki IV -alueelle voisi to-
teutua Sammonmäki IV -suunnitelman kaltaista maankäyttöä jo voimassa olevan ase-
makaavan perusteella. Se ei kuitenkaan olisi tarkoituksenmukaista, sillä nyt esitetystä
asemakaavaehdotuksessa on pyritty parhaalla mahdollisella tavalla yhteensovittamaan
alueelle kohdistuvia intressejä ja tavoitteita, vastaamaan alueelle kohdistuvaan kysyn-
tään, selkeyttämään alueen toimintoja sekä nostamaan alueen laatua sekä ympäristöl-
lisesti että kaupunkikuvallisesti.*

*Sammonmäki IV -kaavaratkaisu on liikenteen osalta esitetty niin, että se voi ensimmäi-
sessä vaiheessa tukeutua Kulomäentien jatkeeksi rakennettavaan Sammontakojan-
tiehen, sen jatkeena oleviin katuihin ja Sammontakojantien varren jkp-väyliin. Liiken-
nemäärät pysyvät tässä vaiheessa kohtuullisina ja katuliittymien toimivuus hyvänä
(Etelä-Tuusulan liikenneselvitys, Sitowise 2024). Katu mahdollistaa uuden bussilinjan,
jos liikennekysyntä sellaista edellyttää. Myös Sammonmäki IV -alueen sisäiset jalan-
kulkua- ja pyöräliikenteen järjestelyt saadaan liitettyä Kulomäentien varren väyliin. Ase-
makaavassa osoitettu jkp-yhteys voi toimia myös pelastustienä*

Myöhemmin, jos Focus-alueen muut liikennemäärät kasvavat, mt 152 (Kehä IV) toteutetaan ja Tuusulanväylän eritasoliittymää parannetaan, Sammonmäki IV -kaavassa esitetyt liikennejärjestelyt istuvat myös näihin ratkaisuihin. Suurimpien liikennevirtojen kulkiessa mt 152:n (Kehä IV) ja sen eritasoliittymien kautta katuverkon liittymien toimivuus säilyy hyvänä. Kaavaratkaisun mukainen jkp-yhteys (Pajavasaranpolku) Sammonmäki IV -alueelta on liitettävissä myös vuoden 2009 aluevaraussuunnitelman mukaiseen jkp-verkkoon.

Kaavan liitteenä olevassa liikenneselvityksessä on esitetty mm. Focus-alueen kehityksen vaihe 1., jonka liikennetuotokseksi on liikenneselvityksessä arvioitu noin 3800 automatkaa vuorokaudessa. Tästä tuotoksesta noin 23% on arvioitu olevan raskasta liikennettä (n. 880 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa). Tarkastelussa oleva Sammonmäki IV -kaava kattaa osan liikenneselvityksessä esitetyn Vaihe 1:n alueesta. Sammonmäki IV-alueen kaavan arvioidaan nykyisen arvion perusteella tuottavan noin 1950 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa, josta noin 20% on arvioitu olevan raskasta liikennettä (n. 390 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa).

Kevään aikana kaava-aineiston tueksi laaditaan täydentävä liikenneselvitys Tuusulanväylän eritasoliittymän ja Vanhan Tuusulantien liikenneympäristöstä. Selvityksessä tarkennetaan nykytilannetta liikennelaskentoiheen ja tarkistetaan asemakaavan vaikutusten arviointi liikenteen osalta sekä tehdään toimenpidesuosituksia parannustoimenpiteistä. Liikenneselvityksen 2 ja 3 vaiheiden edellyttämiin toimenpiteisiin otetaan tarkemmin kantaa näiden alueiden suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan sallima liikkumavara erilaisille toiminnoille vs. vaikutukset:

Focus-alueen selvityksiä ja suunnitelmia on laadittu jo parikymmentä vuotta. Sammonmäki IV -alueen toteuttaminen on koko Focus-alueen toteuttamisen ensimmäinen vaihe. Tavoitteena on kaavoittaa Sammonmäki IV-alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastoalue, joka mahdollistaa myös kaupan ja palvelujen toimintoja. Asemakaava sallii alueelle monenlaisia toimintoja, sillä keskeistä on, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti keskeinen logistinen sijainti saadaan arvoiseensa käyttöön. Koska kaupan ja logistiikan toimintaympäristöt ovat murroksessa, asemakaavaratkaisu on sallittujen toimintojen suhteen joustava, jotta asemakaava kestäisi aikaa ja vastaisi alueelle kohdistuvaan kysyntään.

Kaavaratkaisun mukaan KTY- ja KMTY-kortteleiden kokonaisrakennusoikeus on 79 520 k-m², josta kauppaa ja palveluja voi olla enintään noin 32 854 k-m². Kaava-alueelle voi siis toteutua seudullisesti merkittävä kaupan alue Uudenmaan maakuntakaavan ja Focus-alueen osayleiskaavan mukaisesti, mutta se on alueelle kohdistuvan kysynnän perusteella epätodennäköistä. Joka tapauksessa asemakaavan sallima kaupan kerrosala on merkittävästi pienempi kuin mitä osayleiskaavan 100 000 k-m² mahdollistaisi. On myös mahdollista, että asemakaavan salliman liikkumavaran ansiosta alue toteutuu kokonaisuudessaan esimerkiksi toimitilarakennusten korttelialueena. Näin ollen asemakaavaehdotuksessa ei vielä voida täsmällisesti tarkentaa maankäytön aiheuttamia liikennemääriä ja kulkumuotojakautumia, vaan se voidaan tehdä vasta kun alueelle sijoittuvat toimijat varmistuvat, mikä puolestaan edellyttää asemakaavan voimaantumista.

Kortteli	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Tehok-kuus	Kerros-ala (k-m ²)	josta kauppaa ja palveluja enintään (k-m ²)
9507	KTY	48777	0,45	21950	4390
9509	KTY	72765	0,5	36382	7276
9508	KMTY	47084	0,45	21188	21188
YHT.		168625		79520	32854

Sammonmäki IV kaavaselostuksessa todetaan, että alueen liikenteelliset vaikutukset ovat suhteessa vähäiset Kulomäentien - Tuusulanväylän vilkkaaseen kokonaisuuteen nähden. Henkilöautoliikenteen ja kuorma-autokuljetusten määrä asettuu enintään 1500 – 2000 autoon vuorokaudessa, riippuen siitä millaista toimintaa eri tonteille toteutuu. Luvussa on mukana vain uusien toimintojen aiheuttamat työmatkat, kuljetukset ja asiakas/vierailijamäärät.

Etelä-Tuusulan liikenneselvityksessä on tutkittu Focus-alueen toteuttamista vaiheittain. Ensimmäinen vaihe käsittää kuusi kortteli/aluetta Sammonmäki III- ja IV -alueilla. Nämä synnyttävät selvityksen mukaan yhteensä noin 3 800 automatkaa vuorokaudessa. Tuusulanväylän ja Maantiekylän eritasoliittymän nykyiset järjestelyt kykenevät välittämään näiden asemakaavojen ja Jusslan työpaikka-alueelle suunnitellun täydennysrakentamisen synnyttämän liikennetuotoksen. Liittymät jonoutuvat jonkin verran nykytilannetta enemmän, mutta edes maksimijonopituudet eivät rampeilla yllä moottoritiele saakka.

Raskaan liikenteen taukopaikka:

Raskaan liikenteen taukopaikka ei lähtökohtaisesti sovellu Sammonmäki IV -asema-kaava-alueelle, joka on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta ja voimakasta lentokone-aluealuetta. Taukopaikan tarve on myös riippuvainen Kehä IV yhteyden toteutuksesta.

Alueen sisäinen liikenneturvallisuus:

Sammonmäki IV asemakaavan liikennejärjestelyjen mitoituksessa on huomioitu alueen sisäisten kokoojakatujen ja tonttikatujen sekä alueelle sijoittuvan toiminnan tilatarpeet. Katutilojen mitoituksessa on huomioitu, että kaava-alue on saavutettavissa eri kulkumuodoilla.

Sammonmäki IV -alueella Pajavasarentien mitoituksessa on huomioitu kävelyn ja pyöräilyn tilavaraus. Pajavasarentiestä erkanevalta, jalankululle ja pyöräilylle varatulta Pajavasarentien polulta on mahdollista järjestää yhteys Tuusulanväylän mahdollisen lisärampin alta Tuusulanväylän pysäkeille Kehä IV -aluevarausuunnitelman mukaisesti. Joukkoliikenteen järjestäminen suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

10. TUKES

Lausunto:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ei anna lausuntoa tässä asiassa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

11. HSY

Lausunto:

1 Johdanto

Asemakaavahankealue sijoittuu Mätäkivi-B pohjavesialueelle, jossa sijaitsee myös Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (myöh. HSY) Kuninkaanlähteen pohjavedenottamo, joka toimittaa talousvettä koillis-Vantaan alueelle ja Tuusulan Kelatien kiinteistöille. Vedenjakelu kattaa n 6 % Vantaan asukkaista. Mätäkivi-B pohjavesialue on luokiteltu kemialliselta tilaltaan huonoksi pohjavedessä havaittujen kloorattujen hiilivety-yhdisteiden vuoksi.

Kaavahankealueen eteläosassa on tunnistettu historiallisesta toiminnasta johtuva merkittävä pohjaveden pilaantuminen, minkä vuoksi alueelta on suojapumpattu vettä yli kahdenkymmenen vuoden ajan ns. Lemminkäisen vedenottamolta. Pohjaveteen on Puusepäntien eteläpuoleisilla kiinteistöillä päässyt kloorattuja hiilivetyjä (mm. vinyylikloridi, dikloorieteeni, trikloorieteeni, tetrakloorieteeni, dikloorietaani, trikloorietaani). Alueella on tehty osittainen maaperän kunnostus massanvaihdolla sekä asennettu suojapumppauskaivo päästölähteen läheisyyteen, pohjaveden virtaussuunnassa yläpuolelle.

Tämän lisäksi alueella on sijainnut aikaisemmin asfalttiasema ja polttoaineen jakeluasema, ja asfalttiaseman alueella tapahtui melko huomattava öljyvahinko vuonna 1996. Entisen asfalttiaseman alueella on suoritettu osittaista maaperän puhdistusta, jossa on poistettu öljyhiilivety-yhdisteillä ja PAH-yhdisteillä pilaantuneita maa-aineksia useista paikoista (VHVSY, 2017).

Nykyisen betonitehtaan alueella on myös betonijätteen läjitysalue sekä betonihierrealas, joissa molemmissa on todettu öljyhiilivedyillä, raskasmetalleilla sekä PAH-yhdisteillä pilaantuneita maa-aineksia, vaikka materiaalin ollessa jätettä ei sille sovelleta Vna 214/2007 määritelmän mukaisia raja-arvoja. Betonijätetäytön alue on maisemoitu vuonna 2002, mutta betonihierrealtaan aluetta käytetään varastoalueena.

2 Pohjaveden laadun nykytila

Johdannossa esitetyistä toimenpiteistä huolimatta kloorattuja hiilivetyjä esiintyy jatkuvasti merkittävinäkin pitoisuuksina yli 700 metrin päässä päästölähteestä Kuninkaanlähteen vedenottamon läheisyydessä putkessa HP22 (VHVSY, 2025). Myös Lemminkäisen vedenottamon näytteissä on havaittu jatkuvasti tri- tai tetrakloorieteeniä jo parin kymmenen vuoden ajan. Lemminkäisen ottamon kaivo sijaitsee alle sadan

metrin päässä Kuninkaanlähteen vedenottamosta.

Lisäksi useissa välialueella sijaitsevilla pohjavesiputkissa on erillisissä selvityksissä sekä suoja-pumppauksen vaikutuksen seurannassa havaittu jatkuvasti kloorattuja hiilivetyjä. Viime vuosina pohjavesinäytteissä on näkynyt myös muita haihtuvia orgaanisia yhdisteitä kuten alkyloituja bentseenejä, joiden alkuperä ei ole selvillä, sekä polttoaineiden lisäaineita esimerkiksi MTBE:tä. Pohjavedessä on myös paikoin korkeita raskasmetallipitoisuuksia, joista esimerkiksi nikkelin pitoisuus ylittää paikoin jatkuvasti talousvedelle asetetun laatuvaatimuksen (STM 1352/2015) putkessa HP22. Pohjaveden ympäristölaatu-normi nikkelille ylittyy jatkuvasti putkessa HP23.

Alueen maaperää on useaan otteeseen tutkittu ja mm. raskasmetalleilla, öljy-yhdisteillä ja PAH-yhdisteillä pilaantuneita maa-aineksia on kaavaehdotuksen KMY alueilla sekä KMTY-alueella. Myös suojavihervyöhykkeellä, alueen luoteisosassa on todettu PIMA-asetuksen kynnyksarvon ylittäviä raskasmetallipitoisuuksia (AFRY, 2024).

Pohjavesialueen geologisen rakenneselvityksen (Ahonen ym. 2016) sekä aiempien pohjaveden geokemiallisen tilan selvitysten mukaan (Golder associates 2006 ja 2007) hankealueen läpi kulkee geofysikaalisten mittausten mukaan karkeasti etelä-pohjoissuuntainen kallioperän paikallinen ruhjevyyöhyke, jonka reunamilla esiintyy myös kalliorakoja. Klooratut hiilivedyt voivat esiintyä vettä raskaampina omana faasinaan pohjavesikerroksen alapuolella kallioraoissa sekä myös liuenneena pohjaveteen.

Kaavahankealueella kloorattuja hiilivetyjä esiintyy paikoin sekä kallioraoissa, että maaperään varastoituneeseen pohjaveteen liuenneina. Vuosina 2006 ja 2007 tehtyjen pohjaveden virtausmallinnusten mukaan klooratuilla hiilivedyillä pilaantuneen pohjaveden virtaus voimakkaimmin pilaantuneilta alueilta suuntautuu kohti Kuninkaanlähteen vedenottamoa. Virtausmallinuksissa vuodelta 2006 arvioitiin haitta-aineiden kulkeutumista erisuuruksilla pumppausmäärillä sekä Lemminkäisen vedenottamolta että Kuninkaanlähteen vedenottamolta ja esitettiin arvio, jonka mukaan Kuninkaanlähteen vedenottamolta yli 2000 m³/d pumpattaessa tapahtuu haitta-aineiden ohivirtausta Lemminkäisen ottamon länsipuolelta. Vedenottamolla on vesioikeiden (LSVEO 18.11.1968) myöntämä lupa enintään 3 000 m³/d suuruisen vesimäärän ottamiseen. HSY joutuu pitämään Kuninkaanlähteen vedenottomäärän lupamäärää pienempänä, jotta raakaveden laatu saadaan turvattua.

3 Hankkeen vaikutukset pohjavedenotolle Kuninkaanlähteen vedenottamalla

Esitetyssä asemakaavaluonnoksessa on useita seikkoja, jotka voivat johtaa HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamalla pohjaveden laadun huomattavaan heikkenemiseen. Tämä on vastoin asemakaavamääräyksissä pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykettä koskevan eritysmääräyksen kanssa: "Kaukosuojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua."

Pohjavesiolosuhteet ja virtausreitit tulevat muuttumaan alueella rakennusten

perustamisen, kaivuiden, alueiden päällystämisen, massojen vaihtamisen ja hulevesien johtamisen sekä hallitun imeyttämisen myötä väistämättä. Näillä toimenpiteillä voi olla vaikutusta Kuninkaanlähteen vedenottamolta pumpattavan pohjaveden laatuun, mihin pohjaveden virtaus hankealueella suuntautuu.

Vesihuollon turvaamisen näkökulmasta on ensiarvoisen tärkeää, että haitta-aineiden leviämisen kannalta turvallinen vedenottomäärä pysyy vähintään nykyisellä tasolla. Toki päämääränä tulisi olla lopputulema, jossa HSY voisi ottaa vettä lupaehtojen mukaisen maksimäärän. Aineiston perusteella emme pidä kovinkaan todennäköisenä, että edes nykytilanne pystytään säilyttämään. Tunnistamme selkeän riskin, että vedenottoamme joudutaan entisestään rajoittamaan haitta-aineiden leviäminen estämiseksi. Seuraavissa kohdissa on nostettu esiin pohjaveden suojelun ja vedenotto toiminnan jatkuvuuden kannalta ongelmallisia kohtia kaavaluonnoksessa.

3.1 Kaavamääräykset

Pohjaveden suojelua näennäisesti koskevat kaavamääräykset ovat epäselviä.

Koko pohjavesialuetta koskevat määräykset:

(1) "Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta."

Toteuttamista tulee edeltää asiantuntijan laatima selkeä pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka toteuttaminen edellyttää myös valvontaa ja pohjavesitarkkailua.

(2) "Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen."

Määräyksessä jää epäselväksi kumpi on viranomainen, johon oltava yhteydessä. Epäselväksi myös jää mikä on tässä tapauksessa viranomaisen rooli. Jos mahdollisia muutoksia pohjaveden laatuun on odotettavissa niin yhteydenotto viranomaiseen ei ole riittävä vaatimus toimijalle.

(3) " Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita."

Onnettomuustilanteissa on edelleen riski, että pohjavedelle mahdollisesti haitalliset aineet pääsevät pohjaveteen. On syytä kieltää vaarallisten aineiden säilytys kokonaan. Myös pienteollisuudessa on käytössä pohjavedelle haitallisia aineita, eikä kuntien ympäristönsuojelun valvontatoimet ulotu useimmin niiden pariin.

KTY korttelialueita koskevat määräykset:

(1) "Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä"

Idän puoleinen KTY-korttelialue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueelle eikä näin ollen noudata Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutusten suositusta, jonka mukaan alueella ei suositella työpaikka-alueen laajentamista pohjaveden muodostumisalueelle (Pöyry 2020).

(2) "Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen."

Kohdan (2) osalta jää epäselväksi, miten toiminnan luonteen sopivuus määritellään. Alue on ollut teollisuuskäytössä jo vuosikymmeniä, mistä johtuen pohjavesi ja maaperä on laajalti pilaantunut. Varastojen, teollisuuden ja kauppojen osalta on mahdollista, että toiminnoissa on käytössä pohjavedelle haitallisia aineita, vaikka toiminnan luonne olisikin ns. pohjavesialueelle sopivaa.

KMTY korttelialuetta koskevat määräykset:

(1) "Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavara-kauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa."

Noin puolet KMTY-korttelialueesta sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella toistaiseksi lähes rakentamattomalla alueella eikä suunniteltu käyttömuoto myöskään ole yhdenmukainen osayleiskaavassa esitetyn suosituksen kanssa, jonka mukaan Mätäkiven pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueelle ei suositella työpaikka-alueiden laajentamista.

Erikoistavarakaupat, kuten moottoriajoneuvokaupat, rakennustarvike-, maatalous- ja puutarhakaupat saattavat toiminnassaan vaatia pohjavedelle haitallisten aineiden varastointia kuten kasviensuojeluaineita, moottoriöljyjä, pesuaineita ja esimerkiksi liuotinpohjaisia maaleja. Kyseisten kauppojen sijoittaminen alueelle voi johtaa esimerkiksi ajoneuvojen ja maatalouskoneiden huolto- ja korjaustoimintaa harjoittavien yritysten ilmaantumiseen. Pienimuotoisilla korjaus- ja huoltoliikkeillä on myös käytössä erilaisia kemikaaleja, eivätkä kyseiset toimijat yleensä ole kunnan ympäristönsuojelunvalvonnan piirissä. Näissä toiminnoissa syntyy vaarallisia ja haitallisia jätteitä, joiden varastointi ja käsittely on myös toimijan vastuulla ja hankalasti valvottavissa.

3.2 Ehdotetut rakentamis- ja perustamistavat kaavavalmistelun osana tehdyssä rakentamisselvityksessä

Kaavaselostuksessa kaava-alue on jaettuna viiteen rakennettavuudeltaan erilaiseen alueeseen, joista alueilla 4 ja 5 rakennukset olisi perustettava paaluille ja liikennealueille on suositeltu pohjan stabilointia. Alueelle 3 rakennettaessa on esitetty vaihtoehtoksi myös maanvarainen perustus paikoin massanvaihtojen avulla. Paalutuksen ja massanvaihtojen vaikutuksesta maakerrokset häiriintyvät ja haitta-aineille muodostuu uusia kulkeutumiskeinoja ja maakerrosten sekoittuminen voi lisätä haitta-aineiden vapautumista. Erityisesti Puusepäntien läheisyydessä ja nykyisen Ruduksen betonitehtaan pohjoisosan alueella, missä pohjavedessä on mm. korkeita kloorattujen

hiilivetyjen pitoisuuksia, voi haitta-aineiden kulkeutuminen kohti vedenottamoita lisääntyä maanmuokkausten seurauksena.

Ainoastaan alueelle 2 on esitetty mahdolliseksi rakennusten perustaminen maanvaraisesti. Alue 2 on hankealueen itäisellä KTY-korttelialueella, pohjaveden muodostumisalueella, jossa nykytilanteessa alueen pohjois- ja eteläosat ovat päällystämättömiä ja rakentamattomia. Suurten vettä läpäisemättömien pintojen rakentaminen näille alueille tulee vähentämään muodostuvan "puhtaan" pohjaveden määrää, millä voi olla vaikutusta sekä pohjaveden antoisuuteen, että haitta-ainepitoisten pohjavesien virtaussuuntiin ja pitoisuuksiin.

3.3 Hulevesien hallinta

Hulevesien johtaminen alueelta on osoitettu tapahtuvan kahta pääreittiä, josta pohjoisen puoleinen reitti on osoitettu kulkevan betonitäyttöalueen läpi Skålbäckinojaan. Betonitäyttöalueella on paikoin todettu raskasmetalleja PIMA-asetuksen kynnysarvot ylittävinä pitoisuuksina. Ojien sekä viivytysaltaiden rakentaminen alueelle voi johtaa haitta-aineiden suotautumiseen pohjaveteen.

Kaavaselostuksessa on hulevesistä määrätty seuraavasti:

- (1) "Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu. "
- (2) "Puhtaat hulevedet (katto- ja viheralueet) tulee imeyttää maaperään alueilla, joilla imeyttäminen on mahdollista."
- (3) "Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen."
- (4) "Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja johdettavaan vesistöön."

Puhtailla hulevesillä tarkoitetaan rakennusten katoilla muodostuvia vesiä, joiden imeyttämispaikoiksi on esitetty kaksi alustavaa sijaintia. Suunnitelmissa ei ole esitetty arviota siitä, kuinka paljon muodostuvan pohjaveden määrä saattaisi alueella vähentyä, kun suurempi osa alueelle kerääntyvistä vesistä johdetaan pois pohjavesialueelta. Pohjaveden muodostumisen väheneminen voi vaikuttaa myös alueen pohjaveden virtaussuuntiin ja -nopeuksiin pahimmassa tapauksessa voimistaen haitta-aineiden kulkeutumista Kuninkaanlähteen vedenottamon suuntaan. Myöskään ei ole esitetty arviota imeytettävien kattovesien määrästä ja mahdollisista vaikutuksista pohjaveden virtauksiin.

3.4 Kaavaselostuksen vaikutusarvio

Vaikutukset maa- kallioperään ja veteen on ilmaistu seuraavasti:

”Kaavassa on huomioitu eri korttelialueiden maaperäolosuhteet alueen rakennettavuuden kannalta sekä annettu määräyksiä pilaantuneen maaperän ja jätetäyttöalueen tulevaa toimintaa koskien tarkoituksen ollessa pääasiallisesti pohjaveden suojelu.

Kaava-alueen yleisillä pohjavesialuetta ja pohjavettä koskevilla määräyksillä sekä voimassa olevilla vedenottamon suoja-alueääräyksillä pyritään varmistamaan kaava-alueen pohjaveden suojelu sekä estämään pohjaveden pilaantuminen. Lisäksi määräyksillä pyritään varmistamaan Kuninkaanlähteen vedenottamon suojaaminen tarvittavilla suojaustoimenpiteillä.”

Yllä kuvatuista tavoitteiden osalta ei ole riittävää, että määräyksillä pyritään varmistamaan kaava-alueen pohjaveden suojelu, pohjaveden pilaantumisen estäminen ja Kuninkaanlähteen vedenottamon suojaaminen. Pohjavesi on jo osoitettu pilaantuneeksi laajalla alueella kaava-alueella, ja vedenottotoimintaa on jouduttu jo nykytilassa rajoittamaan alueen pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden vuoksi.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 17§ (pohjaveden pilaamiskielto) perusteella Ainetta, energiaa tai pieneliöitä ei saa panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että:

1) tärkeällä tai muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka pohjaveden laatu voi muutoin olennaisesti huonontua;

2) toisen kiinteistöllä olevan pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka tehdä pohjaveden kelpaamattomaksi tarkoitukseen, johon sitä voitaisiin käyttää; tai

3) toimenpide vaikuttamalla pohjaveden laatuun muutoin saattaa loukata yleistä tai toisen yksityistä etua (pohjaveden pilaamiskielto).

4 Johtopäätös

Esitetty kaavahanke ei riittävän hyvin takaa hyvälaatuisten pohjaveden ottamisen edellytyksiä Kuninkaanlähteen vedenottamolta. Pohjaveden ja maaperän pilaantuminen on alueella laaja-alaista ja aiheuttaa nykytilassaankin jo merkittävän riskin HSY:n vedenottotoiminnalle.

Suunniteltu asemakaavan muutos lisää entisestään pohjaveden laatuun ja määrään kohdistuvia riskejä, eikä esitettyä kaavamuutosta voida hyväksyä.

Vastine:

Tausta

Vuosina 2006 ja 2007 tehtyjen pohjaveden virtausmallinnoksien perusteella klooratuilla hiilivedyillä pilaantuneen pohjaveden virtaus on kohti Kuninkaanlähteen vedenottoa erityisesti vedenottotilanteessa. Kloorattujen liuottimien päästölähde sijaitsee

kalliokynnyksen/pohjavedenjakaja-alueella ns. Kinishallien lounaispäässä (kaava-alueen ulkopuolella), josta pohjaveden virtaus suuntautuu luontaisestikin kahteen suuntaan, kohti etelä-lounasta lentokentän suuntaan ja kohti pohjoista Kuninkaanlähteen vedenottamon suuntaan. Pohjaveden pinnankorkeudet päästölähteen alueella ovat korkeimmillaan noin tasolla +48...49 m mpy., kun Kuninkaanlähteen alueella pohjaveden pinnankorkeus on noin tasolla +40...41 m mpy, joten pohjaveden virtaus suuntautuu Kuninkaanlähteen aluetta ilman vedenottoakin.

Vedenottamon välittömässä läheisyydessä on sijainnut alunperin lähde, josta alueen pohjavedet ovat purkautuneet pintavesistöön. Kaava-alueen ja sen eteläpuolisen erillisen kaava-alueen kaavoituksella voidaan varmistaa vanhan teollisuusalueen päästölähteiden kunnostus ja samalla edellyttää pohjaveden suojaumpppauksien jatkamista sekä suunnitella suojaumpppauksen tehostamista, koska nykyisellään Lemminkäisen vedenottamon alle 200 m³/d pumppaus ei yksinään ole riittävä estämään pilaantuneen pohjaveden virtausta kohti vedenottoaluetta, koska vedenoton volyymi Kuninkaanlähteen vedenottamolla on huomattavasti suojaumpppausta suurempi. Lemminkäisen vedenottamolta suojaumpattavan pohjaveden määrää taas ei voida merkittävästi nostaa ilman vaikutuksia Kuninkaanlähteen vedenottamon antoisuuteen. Tästä syystä päästölähteen poistaminen, mikäli se on olosuhteista riippuen mahdollista, on kriittinen edellytys pohjaveden puhdistumisen kannalta ja päästölähteen poistamisen myötä myös pohjaveden puhdistamisen suunnittelu ja toteutus on hallitummin sekä tehokkaammin toteutettavissa.

Mikäli aluetta ei kaavoiteta ja nykyinen toiminta alueella loppuu, lisääntyy riski alueen päätyemisestä esimerkiksi luvattomaksi kaatopaikaksi, jolla voi olla merkittäviä vaikutuksia pohjaveden laadulle. Lemminkäisen vedenottamolla todetut tetrakloorieteenipitoisuudet vuosina 2019–2024 on esitetty alla olevassa kuvassa, trikloorieteenin pitoisuudet ovat kyseisenä ajanjaksona olleet alle määräysrajan. Talousvesiasetuksen laatuvaatimuksen summapitoisuus tetrakloori- ja trikloorieteenille on 10 µg/l.



Yleistä kaavaratkaisusta

Asemakaavaratkaisun keskeisinä tavoitteina on selkeyttää alueen toimintoja ja nostaa alueen laatua ympäristöllisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti. Kuten HSY

lausunnossaan toteaa, Sammonmäki IV -alueella on nykytilassaan monenlaisia haasteita. Niitä pyritään asemakaavaprosessissa ja alueen rakentamisessa ratkomaan niin, että alueen tila parantuisi nykyisestä.

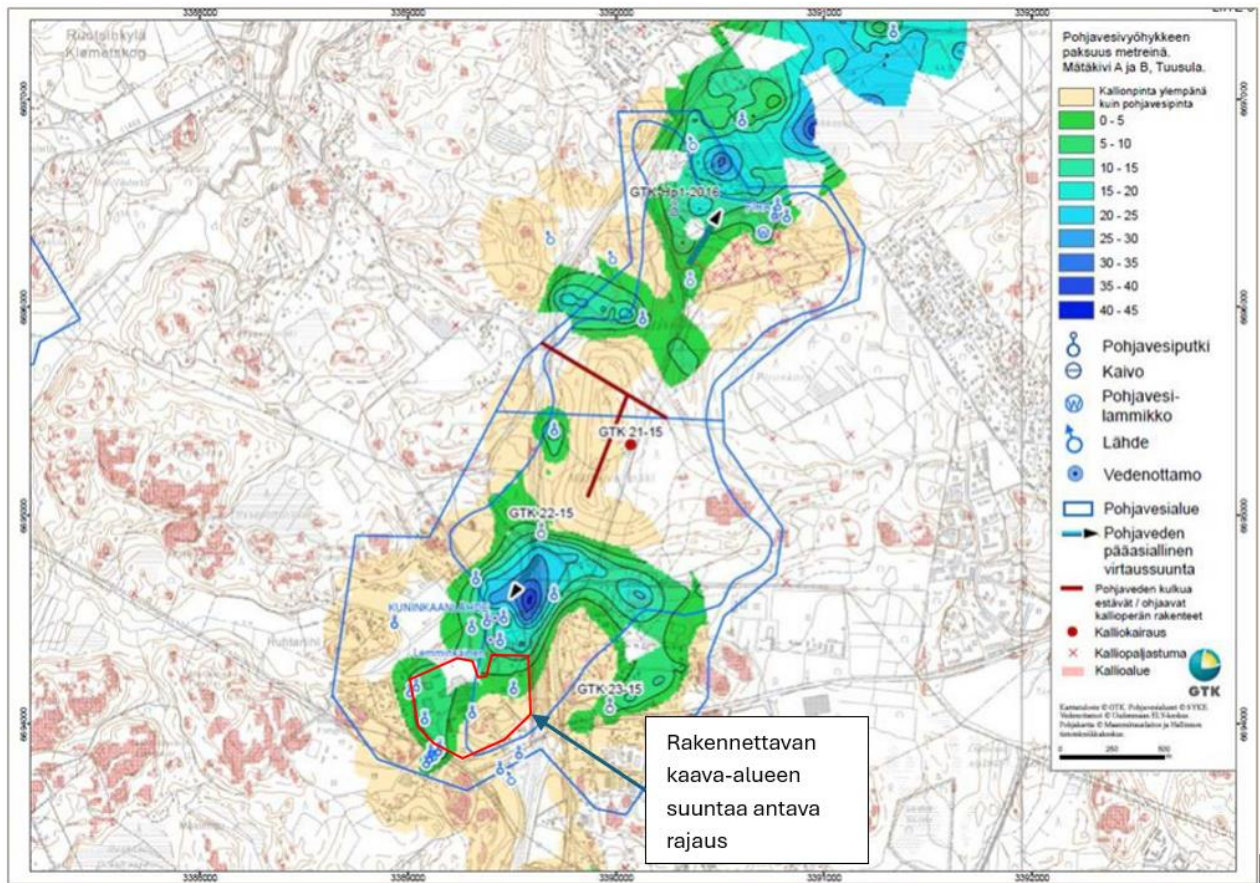
Asemakaavamääräyksiin varmistetaan monin tavoin, että asemakaavaratkaisu ei voi johtaa vedenottamalla pohjaveden laadun heikkenemiseen. Asemakaava ohjaa alueen toteuttamista, eikä alue voi rakentua vastoin asemakaavamääräyksiä. Vedenottoa toimintaa suojataan mm. lähi- ja kaukusuojavyöhykkeitä koskevilla kaavamääräyksillä.

Rakentamisen mahdollisia vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin ja virtausreitteihin selvittää toteutussuunnittelun yhteydessä. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää työvaihekohtainen pohjavesien- ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmilla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen.

Pohjaveden määrällinen tila ja virtaussuunta

Asemakaavassa rakentamista sijoittuu pohjaveden muodostumisalueelle vastoin pohjavesivaikutusraportin (Pöyry 2.3.2020) suositusta. Asemakaavaratkaisussa on katsottu, että pohjaveden määrällinen tila voidaan silti turvata alueelle suunniteltujen rakennuksien kattovedet imeyttämällä, eli puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään muista hulevesistä erillisten järjestelmien kautta. Tällaisia imeytysratkaisuja voivat olla kyseisellä alueella esimerkiksi imeytyskaivot, imeytyssalaojaputket tai imeytyskasetit. Puhtaiden kattovesien imeyttämistä varten tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä tonttikohtaiset pohjavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelmat sisältäen asiantuntija-arvion imeytyskohteen maaperän puhtaudesta ja soveltuvuudesta puhtaiden kattovesien imeyttämiseen.

Mätäkiivi B pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalue sijoittuu kaava-alueen itä- ja koillisosiin, jossa maaperä on hiekkavoittoista ja jossa veden imeytyminen pohjavedeksi on ylipäänsä mahdollista. Geologian tutkimuskeskuksen vuonna 2016 toteutetussa geologisessa rakenneselvityksessä geofysikaalisten ja alueelle tehtyjen pohjavesitutkimuksien perusteella kaava-alueelle sijoittuva pohjaveden muodostumisalueen osa on pääosin aluetta, jossa kallionpinta on arvioitu olevan pohjavesipinnan yläpuolella (alla oleva kuva).

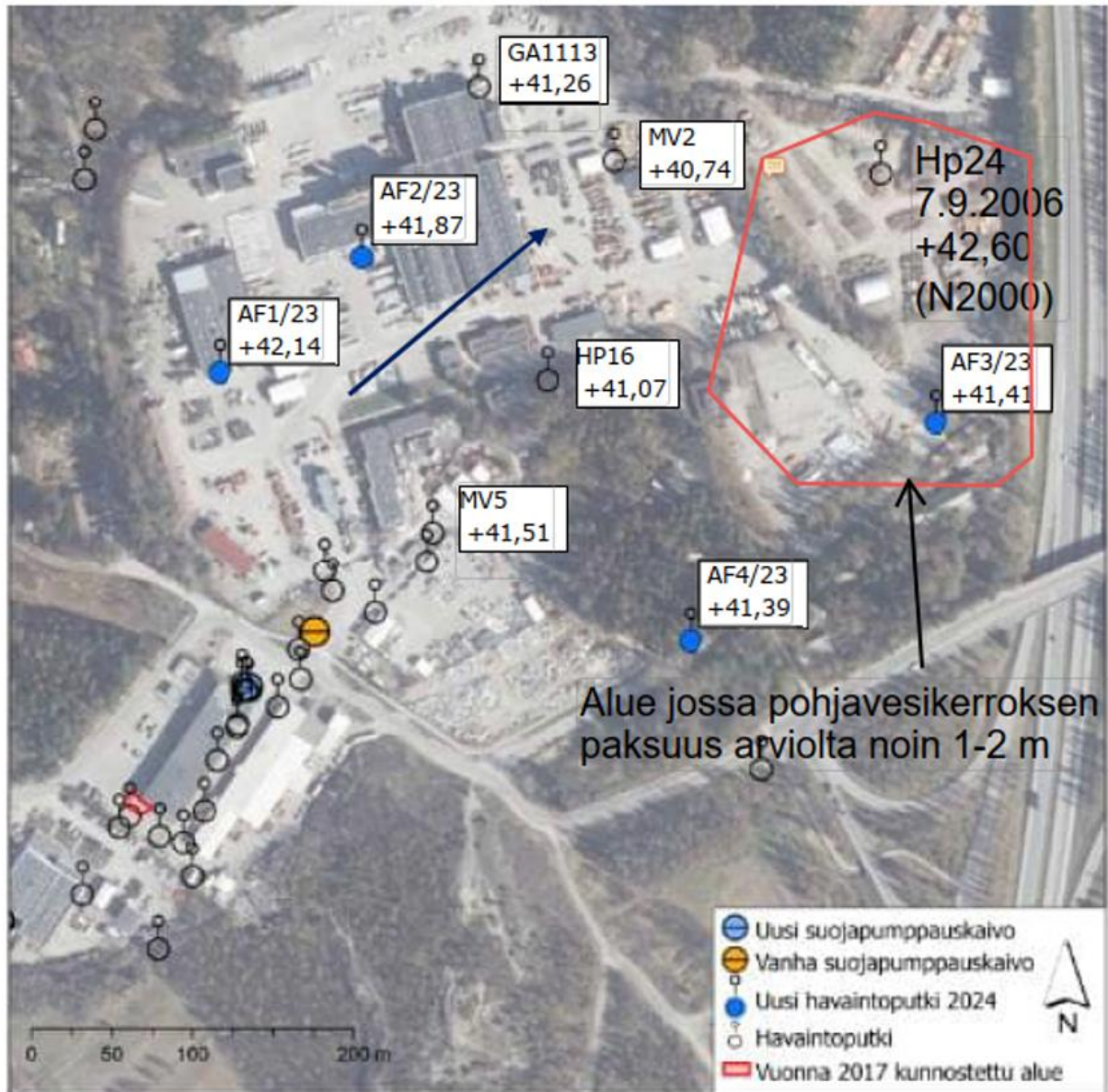


Mätäkiiven pohjavesialueen pohjavesivyöhykkeen paksuus (Ahonen ym. 6.7.2016)

Kaava-alueelle sijoittuva pohjaveden muodostumisalueen osuus koko Mätäkiivi B pohjaveden muodostumisalueen osuudesta on noin 8 % kun koko pohjavesialueen muodostumisalueen pinta-ala on noin 154 ha ja kaava-alueelle sijoittuvan rakennettavan osa osuus pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta on noin 12 ha. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuvasta pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta jo nyt noin 3,5 ha on päällystettyä aluetta, jolloin kaava-alueelle sijoittuvan pohjaveden imeytymiskelpoisen muodostumisalueen pinta-ala on karttatarkasteluna arvioituna noin 8,5 ha, joka vastaa noin 5,5 % koko pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueesta.

Kaava-alueelle sijoittuvalla pohjaveden muodostumisalueella on tehty täydentäviä pohjavesitutkimuksia vuonna 2023, joiden yhteydessä todettiin alueelle asennettujen pohjaveden havaintoputkien pohjaveden pinnankorkeuksien perusteella, että muodostumisalueen eteläosan alueella pohjaveden virtaussuunta onkin ainakin osittain etelä-lounaaseen. Lisäksi alueelle asennetussa havaintoputkessa AF3/23 todettiin pohjavettä noin 1,5 m kerros kallionpinnan yläpuolella ja 6,3 m paksuinen silttikerros pohjavesikerroksen yläpuolella, joka ohjaa pohjavedeksi imeytyvän veden liikettä horisontaalisesti eli putken kohdalla imeytyvä vesi ei imeydy suoraan varsinaiseen pohjavesikerrokseen. Havaintoputken AF3/23 pohjoispuolella sijaitsee havaintoputki Hp24, jossa on putkikortin mukaan pohjavettä myös noin 1 m paksuudelta. Putken kairaustiedon perusteella maaperä on pääosin hiekkaa. Täten alla olevassa kuvassa rajatulla alueella pohjavesikerroksen paksuus on havaintoputkien mittauksien perusteella vain noin 1–2 m paksuinen. Näin ollen alueella ei sijaitse Kuninkaanlähteen vedenottamon kannalta merkittävää hyödynnettävissä olevaa pohjavesivarastoa. Alueen pohjaveden

pinnankorkeudet ja arvioitu 1–2 m paksuisen pohjavesikerroksen paksuus on esitetty alla olevassa kuvassa.



Alla olevassa kuvassa on esitetty pohjaveden pinnankorkeudet YIT:n alueen havaintoputkissa 4.3.2025. Pohjaveden pinnankorkeuksien perusteella on selvää että kaava-alueen itäosassa putkien Hp24 ja AF3/23 alueelta pohjaveden virtaus suuntautuu kohti etelä-kaakkoa eikä Kuninkaanlähteen vedenottamoa kohti.



Mikäli kaava-alueella sijaitsevaa muodostumisalueen osaa tarkastellaan edellä esitetyn tutkimustiedon perusteella, pienenee kaava-alueelle sijoittuvan Kuninkaanlähteen vedenottamoaa kohti pohjavettä kerryttävän pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala edelleen.

Kaava-alueella pohjaveden muodostumisalueella ei ole todettu haitta-aineita pohjavedessä, vaan haitta-aineita on todettu kaava-alueen länsiosan alueella savikerroksien alapuolisessa pohjavedessä. Kaava-alueen länsiosan alueella, jossa pohjavettä ei nykyisessä tilanteessa muodostu runsaan päällystetyn alueen ja pohjavesikerroksen yläpuolisen pidättävän savikerroksen vuoksi, ei tapahdu muutoksia pohjaveden muodostumisen osalta kaavaratkaisujen seurauksena. Myöskään länsiosan alueella todetut kloorattujen hiilivetyjen kulkeutuminen savikerroksen alapuolisessa pohjavedessä ei muutu.

Pohjavesialuetta koskevat määräykset

(1) Kaavaluonnos: *”Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta.”*

Muotoilua on tarkistettu ehdotusvaiheeseen, sillä ei ole yleisesti määriteltyä, mitkä osat pohjavesialuetta ovat puhtaita. Saatujen lausuntojen perusteella määräys on tarkistettu muotoon: ”Maankäyttö ja rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun, korkeuteen tai virtauksiin.”

Rakentamisen mahdollisia vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin ja virtausreitteihin selvittää toteutussuunnittelun yhteydessä. HSY:n lausunnon mukaisesti kaavamääräys edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman laatimista: ”Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää työvaihekohtainen pohjavesien- ja hulevesien hallintasuunnitelma.” Suunnitelmilla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen.

Uudenmaan ELY-keskus on todennut, että kaavassa ei voida päättää maaperän tai pohjaveden puhdistamismenetelmästä eikä puhdistamisen kestosta tai puhdistumisvoitteesta. Näin ollen kaavamääräyksiin ei ole sisällytetty valvontaa ja pohjavesitarkkailua, vaan niistä määrätään ympäristönsuojelulaissa.

(2) Kaavaluonnos: *”Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.” Lausunnon mukaan määräyksessä jää epäselväksi kumpi on viranomainen, johon oltava yhteydessä. Epäselväksi myös jää mikä on tässä tapauksessa viranomaisen rooli. Jos mahdollisia muutoksia pohjaveden laatuun on odotettavissa niin yhteydenotto viranomaiseen ei ole riittävä vaatimus toimijalle.*

Määräyksellä on haluttu korostaa tarvetta aktiiviseen viranomaisyhteistyöhön jo suunnitteluvaiheessa. Määräyksen tarpeellisuutta ja muotoilua voidaan tarkentaa ehdotusvaiheen palautteen perusteella.

(3) Kaavaluonnos: *”Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita.”*

Alueelle on tarkoitus sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja, mutta jotka toiminnan luonteen, siitä aiheutuvan liikenteen sekä rakentamisen mittakaavan takia on tarkoituksenmukaista sijoittaa keskusten ja taajamien ulkopuolelle. Asemakaava-alueelle voidaan sijoittaa myös teollisuusrakentamista, joka sopii pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen. Asemakaava mahdollistaa lähtökohtaisesti erityyppisiä toimintoja, joiden soveltuvuus alueelle ratkaistaan rakentamis- ja tarvittaessa ympäristölupamenettelyssä.

Asemakaavan KMTY-korttelialuetta koskevaa kaavamääräystä on moottoriajoneuvo-kaupan osalta täsmennetty seuraavasti: "Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja."

KTY korttelialueita koskevat määräykset:

(1) Kaavaluonnos: "Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä"

Lausunnon mukaan "Idän puoleinen KTY-korttelialue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueelle eikä näin ollen noudata Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutusten suositusta, jonka mukaan alueella ei suositella työpaikka-alueen laajentamista pohjaveden muodostumisalueelle (Pöyry 2020)." Lausuntoon on vastattu kohdassa "Pohjaveden määrällinen tila ja virtaussuunta".

(2) Kaavaluonnos: "Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen."

Asemakaava-alueelle voidaan sijoittaa myös teollisuusrakentamista, joka sopii pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen. Asemakaava mahdollistaa lähtökohtaisesti erityyppisiä toimintoja, joiden soveltuvuus alueelle ratkaistaan rakentamis- ja tarvittaessa ympäristölupamenettelyssä.

Kaavamääräyksiin varmistetaan, että riskiä pohjavedelle ei aiheudu: "Moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita."

Huomioitavaa on, että alueelle on myös voimassa olevassa Sammonmäen rakennuskaavassa (asemakaavassa) osoitettu laaja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTY). Nyt vireillä olevassa asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa voidaan ajantasaistaa ympäristönsuojelumääräykset nykyisen lainsäädännön ja hyvän suunnittelukäytännön vaatimalle tasolle.

KMTY korttelialuetta koskevat määräykset:

(1) Kaavaluonnos: "Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa

vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa.”

Asemakaavan KMTY-korttelialuetta koskevaa kaavamääräystä on moottoriajoneuvo-kaupan osalta täsmennetty seuraavasti: ”Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja.”

Myös KMTY-korttelialuetta (kuten koko kaava-alue) koskee seuraava määräys: ”Moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita.”

Ehdotetut rakentamis- ja perustamistavat kaavavalmistelun osana tehdyssä rakentamisselvityksessä

Rakennettavuusselvitys on kaava-asiakirjojen taustaselvitys. Perustamistavasta päätetään toteutusvaiheessa tarkempiin selvityksiin perustuen, kun tiedetään tarkemmin rakennuksen käyttötarkoitus, sijainti tontilla, koko jne. Ensisijaisesti pyritään maavarainperustamiseen (kuten nykyinen Ruduksen tehdas) ja pehmeillä alueilla stabilointiin ja massanvaihtoon. Lopullinen varmistus perustamistavasta saadaan kuitenkin vasta kun toteutussuunnittelu on edennyt pidemmälle.

Pohjaveden antoisuuden osalta lausuntoon on vastattu kohdassa ”Pohjaveden määrällinen tila ja virtaussuunta”.

On lisäksi huomionarvoista, että kattovesien kerääminen ja imeyttäminen hallitusti kaava-alueella oletettavasti vähentää pohjaveden laadulle aiheutuvaa riskiä nykytilaan nähden, jossa sadevesi suotautuu teollisuuskäytössä olevan maa-alueen läpi pohjaveteen.

Kaava-alueella todetuille pilaantuneille maa-alueille ei ole kaavassa osoitettu rakentamista ja muutenkin rakennuslupa hakemuksen yhteydessä vaadittavien selvitysten yhteydessä tulee selvittää maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuus. Kaava-alueella ei ole tarkoitus rakentaa maanalaisia tiloja ja louhintoja ei uloteta pohjaveden pinnan alapuolelle. Kaava-alueella pilaantunut pohjavesi sijaitsee vettä pidättävien savikerroksien alapuolella, paalutusta pyritään välttämään, jotta savikerroksen alapuoliseen pohjavesikerrokseen, jossa pohjavesi virtaa Kuninkaanlähteen vedenottamolle, ei aiheudu vaikutuksia. Alueella on todettu varmuudella orsivettä Puusepäntien alueella ns. Kinishallien pohjoispuolisella alueella, mutta orsivedessä on todettu haitta-aineita (määritysrajan ylityksiä) yksittäisiä kertoja vuosina 2019–2024. Kaava-alueen länsiosassa hiekkakerroksien alapuolella on vettä pidättävä savikerros, jonka alapuolella on varsinainen pohjavesikerros. Mikäli tätä pidättävää savikerrosta ei läpäistä ei rakentamisen

vaikutukset ulotu pohjavesikerrokseen. Lisäksi tämä pidättävä kerros estää pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella sadevesien imeytymisen pohjavesikerrokseen. Alueen pohjavedessä todetut klooratut hiilivedyt esiintyvät varsinaisessa pohjavesikerroksessa, savikerroksen alapuolella. EV-alueeksi ja LPA-alueeksi kaavassa merkityille alueille ei ole osoitettu rakentamista ja niiden osalta toimenpiteet eivät ulotu pintamaakerrosta syvemmälle EV-alueen maisemoinnin osalta ja LPA-alue on tarkoitus päällystää vettä pidättävällä materiaalilla. Pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolisilla alueilla ei kaava-alueen osalta muodostu pohjavettä, aikaisemmin mainitun, vettä pidättävän savikerroksen vuoksi.

Hulevesien hallinta

Luontaisinta on johtaa hulevedet kaavaehdotuksen osoittamalla tavalla betonitäyttöalueen kautta olemassa olevaan ojastoon Huhtariihen suuntaan. Kaavamääräyksen (e-4) mukaan betonitäyttöalueen alla olevaan ehjään savikerrokseen ei saa kajota, millä vältetään haitta-aineiden suotautuminen pohjaveteen. Tarvittaessa voidaan tarkentaa kaavaratkaisua ehdotusvaiheessa esimerkiksi siten, että hulevedet johdetaan suojatussa ojassa betonitäyttöalueen läpi, jolloin hulevesien suotautumista pohjaveteen ei betonitäyttöalueella tapahdu.

Kaavaehdotusvaiheen kaavakarttaan on lisätty hulevesien viivytystarve: Tonteilla tulee viivyttää yksi kuutiometri (1 m³) muodostuvia hulevesiä jokaista läpäisemätöntä 100 m²:n pinta-alaa kohden.

Pohjaveden antoisuuden osalta lausuntoon on vastattu kohdassa "Pohjaveden määrällinen tila ja virtaussuunta".

Kaavaselostuksen vaikutusarvio

Kaavaselostuksen vaikutusarviointia on täydennetty. Asemakaavamääräyksiin varmistetaan monin tavoin, että asemakaavaratkaisu ei aiheuta haitallisia vaikutuksia pohjaveden laatuun, määrään ja virtauksiin. Asemakaava ohjaa alueen toteuttamista, eikä alue voi rakentua vastoin asemakaavamääräyksiä.

Jatkosuunnittelun ja luvituksen yhteydessä ratkaisut edelleen tarkentuvat asemakaavamääräysten puitteissa.

TIEDONANTO: VALTIOKONTTORI 4.10.2024

Oheinen ilmoitus on ilmeisesti tullut Valtiokonttorille sillä perusteella, että jonkin naapurikiinteistön tiedoissa kiinteistötietojärjestelmässä on "Suomen valtio" -osoite. KTJ:stä pitäisi löytyä myös hallinnoiva viranomainen, joka on tämänlaisissa ilmoituksissa se oikea osoite. Valtiokonttori ei lähtökohtaisesti omista kiinteistöjä. Valtiokonttorille ei tarvitse lähettää jatkossa ilmoituksia tämänkaltaisissa asioissa.