



Asemakaava ja asemakaavan muutos
Sammonmäki IV, nro 3508

Kaavaselostus

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3508
PÄIVÄTTY 25.9.2024

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
10. kunnanosan (Ruotsinkylä)
korttelia 10023
sekä liikenne- ja katualueita, yhdyskuntateknistä huolto- ja palveluvien rakennusten ja laitosten alueita, suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

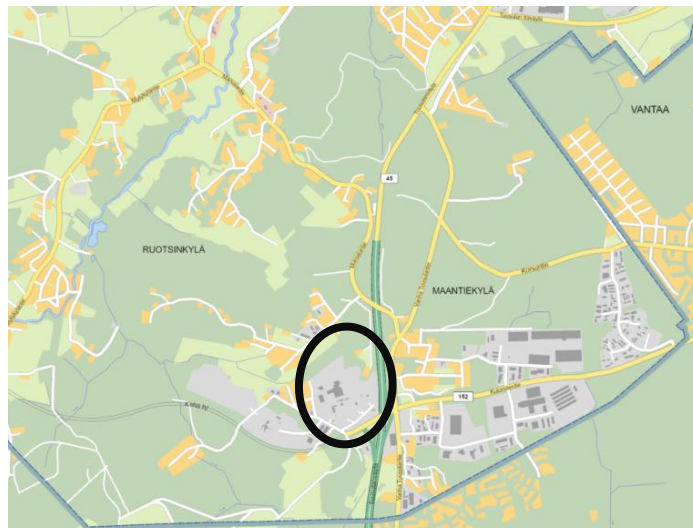
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 9506-9509 sekä suojaviher-, liikenne- ja katualueet.

Kaavan nimi:
Sammonmäki IV

Laatija:
Ramboll Finland Oy

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.9.2014
Kuntakehityslautakunta:
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Ruotsinkylän kunnanosassa, Tuusulanväylän länsipuolella, Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolella ja suunnitelun Kehä IV:n varressa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Tuusulan kunta:

Focus-projektin johto: Petteri Puputti, projektipäällikkö

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Asemakaavoitus: Aamu Kurjenpuu, kaavasuunnittelija

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Pasi Marjamaa, projektipäällikkö

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija; Antti Tölli, kiinteistökehityspäällikkö

Vesihuolto: Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri

Ramboll Finland Oy:

Asemakaavoitus: Iris Broman, projektipäällikkö; Laura Jalonen, kaavoitus; Jukka Räsänen, liikenne

Kunnallistekninen yleissuunnittelu: Matti Sulonen, projektipäällikkö

AFRY Finland Oy:

Ympäristökonsultointi: Timo Friman, Mikko Ellonen

Hankekehitys:

YIT Business Premises Oy

Tontinkäyttösuunnittelu:

YIT Business Premises Oy

Mikko Siltala, Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	8
ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus.....	12
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	12
Liikenne.....	17
Lentoliikenne	18
Kauppa ja palvelut.....	21
Esteettömyys.....	22
Luonnonympäristö.....	22
Ekologinen kestävyys.....	26
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö.....	26
Yhdyskuntatekninen huolto	27
Maaperä ja rakennettavuus.....	30
Pinta- ja pohjavedet.....	35
Pilaantuneet maat	39
Ympäristöhäiriöt	43
Nimistö	43
Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen	44
Kaavaratkaisun vaikutukset.....	50
TOTEUTUS.....	54
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	54
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	65

LIITTEET (täydentyy myöhemmin)

1. Seurantalomake
 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2024
 3. Kuvat ja kartat
 - 3.1. Asemakaavakartta (luonnos) (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.2. Asemakaavakartta (ehdotus) (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.3. Asemakaavakartta (tarkistettu ehdotus) (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.4. Havainnekuvat (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy, 2024)
 - 3.5. Maanomistuskartta
 4. Erytysuunnitelmat ja selvitykset
 - 4.1. Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma (Sweco, 2023)
 - Yleissuunnitelmakartta
 - 4.2. Focus-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma, luonnos (Sitowise, 2024)
 - 4.3. Sammonmäki IV kaavaluonnosvaiheen kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll, 2024)
 - Raportti
 - Kadut asemapiirustus
 - Pituus- ja tyyppipoikkileikkaus, Pajavasarentie
 - Pituus- ja tyyppipoikkileikkaus, Pp/t
 - Maastoleikkaus tonteilta
 - Hulevedet asemapiirustus
 - 4.4. Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Sitowise, 2024)
 - 4.5. Voimalinjojen yleissuunnitelma, luonnos (Fingrid / Eltel Networks, 2024)
 - 4.6. Tuusulan Focus-alue, Kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen (Ramboll, 2021)
 - 4.7. Asiantuntijalausunto Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioimisesta kaupan ratkaisun osalta (Sitowise, 2024)
 - 4.8. Sammonmäen kiinteistömarkkina, luottamuksellinen viranomaisliite (YIT, 2024)
 - 4.9. Sammonmäen riskinarviointi – Suurimmat hyväksyttävät pitoisuudet maaperässä (AFRY, 2024)
 - Raportti
 - Karttakuva alueen toiminnoista
 - Karttakuva pohjaveden virtaussuunnista
 - Maanäytteiden kenttähavainnot ja analyysitulokset
 - Öljyhiilivetyjen fraktiointitulokset taulukoituna
 - RISC5-laskennan lähtöparametrit
 - RISC5-laskennan tulokset
 - Ympäristötekniinen raportti 2024, AFRY
 - Betonihierrealtaan ja betonin läjitysalueen öljyhiilivetyjen riskinarviointi 2019, Vahanen Environment Oy
 - Tutkimuspisteet ja haitta-ainetasot
-

- 4.10. Sammonmäki, Tuusula, Pohjavesitarkkailu ja suoja-pumppauksen vaikutusten seuranta, luottamuksellinen viranomaisliite (AFRY, 2024)
 - 4.11. Sammonmäki, Tuusula, Täydentävä pohjavesitutkimus, luottamuksellinen viranomaisliite (AFRY, 2024)
 - 4.12. Rakennettavuusselvitys (AFRY, 2023)
 - Pohjatutkimusmerkinnät
 - Ödometrikoetulokset piste 104
 - Rakennettavuuskartta
 - Pohjatutkimusleikkaukset
 - 4.13. Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvetoraportti (Faunatica, 2023)
 5. Osallistumismenettelyn dokumentit
 - 5.1. Focus-liikekeskuksen (2015) asemakaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.2. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun (MRL 66 §) 8.3.2024 muistio
 - 5.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.4. Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja vastineet
 6. Viitesuunnitelma
 7. Rakentamistapaohjeet
-

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Focus-liikekeskuksen asemakaavan aiempi valmisteluaineisto (2015)
 - asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - asemakaavaluonnos ja -selostus liitteineen
 - Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelman koko aineisto liitteineen, https://kartta.tuusula.fi/applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.tuusula.fi%252F/sukka_muut_suunnitelmat_user/994 (Sweco, 2023)
 - Maantien 152 aluevaraussuunnitelma, <https://vayla.fi/hameenlinnan-vayla-tuusulanvayla> (ELY, 2020)
 - Focus-alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys (Eltel Networks, 2022)
 - Maantien 152, välillä Hämeenlinnanväylä – Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelman ympäristövaikutusten arviointi, YVA (Sitowise, 2020)
 - Kt 45 / mt 152 Maantiekylän eritasoliittymän ramppliittymien toimenpideselvitys. ELY-keskuksen julkaisuja 6/2013. (ELY, 2013)
 - Tuusulanväylän (kt 45) liikenneselvitys: Tiivistelmäraportti (ELY, 2022)
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2018)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry, 2018)
 - Sukeltajakuoriais- ja viitasammakkoselvitys Tuusulan Huhtariihessä vuonna 2022 (Faunatica, 2022)
 - Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2021 (Faunatica, 2021)
 - Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2020 (Faunatica, 2020)
 - Tuusulan Focus-alueen luontoselvitys (Enviro, 2016)
 - Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 ja 2014 (Faunatica, 2014)
 - Focus-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2023)
 - Focus-alueen luontoselvityksen jatkotyö, luontotyyppi- ja sammalselvitys (Envibio, 2024)
 - Focus-alueen luontoselvityksen jatkotyö, linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica, 2024)
 - Arkeologisen inventoinnin jatkotyöt (Museovirasto, 2024)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Sammonmäen työpaikka-aluetta, joka sijaitsee Ruotsinkylän eteläosassa, Tuusulanväylän länsipuolella, suunnitellun Kehä IV:n varressa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 42 hehtaaria.

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen alun perin Lemminkäinen Oyj:n (nyk. YIT) kanssa 17.6.2013. Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavamuuotos, jonka nimisenä kaavatyö oli aiemmin vireillä, on kuulutettu vireille 25.9.2014. Focus-liikekeskuksen kaava-alueen laajuus oli Sammonmäki IV:n kaavarajausta laajempi.

Focus-liikekeskuksen asemakaavan kaavaluonnos oli nähtävillä 16.4. – 29.5.2015. Asemakaavoitus keskeytettiin tämän jälkeen Focus-osayleiskaavaa koskevien valitusten vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi vuonna 2016 osayleiskaavaa koskevat valitukset ja Korkein hallinto-oikeus päätti 22.3.2017, ettei Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä muuteta. Focus-alueen osayleiskaava tuli voimaan 5.4.2017. Focus-liikekeskuksen asemakaavan valmistelua jatkettiin vuonna 2017, mutta prosessi keskeytettiin pian tämän jälkeen, koska alueen kehittämistavoitteita haluttiin maanomistajan taholta arvioida uudelleen tapahtuneiden yritysjärjestelyjen (Lemminkäinen sulautui YIT:hen) myötä. Alueelle oli myös tarpeen tehdä tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä mm. maaperän pilaantuneisuuteen liittyen.

Koko Focus-alueen suunnittelun taustaselvitykseksi on lisäksi laadittu Tuusulan kunnan toimesta yleissuunnitelma, joka on hyväksytty Tuusulan kunnanhallituksessa 30.10.2023. Yleissuunnitelmassa on mm. arvioitu Focus-osayleiskaavan ajantasaisuutta ja hyväksytty kunnan tavoitteet aluetta koskevan yksityiskohtaisemman suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavan käynnistämissopimus YIT:n kanssa päivitettiin 17.1.2023. Kaavamuutoksen suunnittelu lähti uudelleen liikkeelle alkuvuodesta 2024. Samalla kaavan nimi vaihdettiin Sammonmäki IV:ksi ja kaavamuutoksesta pidettiin uusi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) yhdessä Kehä IV asemakaavan kanssa.

Kaavaratkaisun tavoitteena on kaavoittaa alue teollisuus-, tuotanto-, ja varastoalueeksi, joka mahdollistaa myös kaupalliset toiminnot. Kaavamuutoksen myötä Ruduksen betonielementtitehdas poistuu, alue siistiytyy ja muuttuu vaihteittain paremmin pohjavesialueelle soveltuvammaksi toiminnaksi. Asemakaavamuuotoksella mahdollistetaan myös koko muun Focus-alueen katuverkon toteuttaminen ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Kaavaratkaisussa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 85 850 k-m². Kokonaiskerrosalasta KMTY-korttelialueelle sijoittuu noin 24 150 k-m², KTY-korttelialueille noin 60 900 k-m² ja ET-korttelialueelle 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: xx rakentamiskustannukset ovat arviolta...katujen ja yleisten alueiden rakentaminen... esi- ja pohjarakentaminen... pilaantuneen maaperän kunnostaminen... muu infra... ym. Kunnan kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin xxx euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa...

Kaava-alue on suurelta osin YIT:n omistuksessa (noin 29 ha). Tuusulan kunnan maanomistus kaava-alueella on noin 8 ha. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kaavoittaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastoalue, joka mahdollistaa myös kaupan ja palvelujen toimintoja. 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. Kaavatyö on myös välttämätön koko muun Focus-alueen katuverkon toteuttamiseksi sekä yhdyskuntatekniikan järjestämiseksi. Kaavatyön myötä kaava-alueen ympäristöä koskevat suojelumääräykset saatetaan ajan tasalle.

Sammonmäki IV -alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Suunnittelussa varmistetaan, että alueella nykyisin sijaitseva betonielementtitehdas voi toimia alueella sovitun määräajan ja samanaikaisesti mahdollistetaan ympäröivien alueiden kehittäminen.

Samanaikaisesti Sammonmäki IV -alueen kanssa laaditaan Kehä IV asemakaavaa. Sammonmäki IV ja Kehä IV muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin mt 152 liikennetarkaisujen, pääkatuverkon sekä voimajohtojen osalta. Kaava-alueet ovat tästä johtuen osittain liittäiset.

Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla yrityksille työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä. Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Kauppaa koskevat tavoitteet ja tarve laatia asemakaavamuutos osayleiskaavasta poiketen kaupan ratkaisun osalta

Focus-alueen osayleiskaavan mukaan KM-1-alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan yksikköä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 4 momentin mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustelusta 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.

Sammonmäki IV asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu asiantuntijalausunto (Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioimisesta kaupan ratkaisun osalta, Sitowise 2024), jonka mukaan osayleiskaavan mukaisesta kaupan ratkaisusta on perusteltua poiketa mm. kaupan toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. Perustelut voidaan kiteyttää seuraavasti:

- Focus-alueen osayleiskaavan kaupan mitoitus ylittää vähittäiskaupan liiketilan laskennallisen tarpeen. Tuusulan kunnan väestösuunnitteen 2023 mukaiseen väestömäärän kasvuun ja siitä arvioituun ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve kunnassa on vuoteen 2040 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 9 000 k-m², keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 21 000 k-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 8 000 k-m² (Sitowise Oy 2024). Liiketilan lisätarve tilaa vaativassa erikoiskaupassa on kaukana
-

- Focus-alueen osayleiskaavallisesta enimmäismitoituksesta 100 000 k-m².
- Focus-alue on yksi Uusimaa 2050 -kaavassa (Uudenmaan liitto 2020) osoitetuista kaupan alueista. Focus-alueen kaupan toimintojen kehittymisen tilanne on rinnastettavissa Vihdin Huhmarin, Nurmijärven Ilvesvuoren ja Lohjan Lempolan kaupan alueisiin, jotka eivät ole lähteneet kehittymään maakuntakaavan osoittamalla tavalla (kaupan alueita kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni).
 - Focus-alueelle voi kuitenkin Sammonmäki IV asemakaavaluonnoksen mukaan sijoittua osayleiskaavan mitoitusta pienempi määrä tilaa vaativaa erikoiskauppaa, jos kysyntää on. Tuusulassa tilaa vaativan erikoiskaupan myymälämäärä on kuitenkin puolittunut vuodesta 2007.
 - Focus-alueelle on haastavaa löytää sellaista tilaa vaativaa erikoiskauppaa, jota lähialueella ei jo olisi tarjolla. Vähittäiskaupan kehityksessä on yleisestikin viime aikoina vallinnut trendi, jossa kauppa keskittyy yhä enemmän jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia nykyisestä yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän.
 - Vetovoimaiset kaupan keskittymät tarvitsevat vetureikseen ajanmukaisia suuria päivittäistavaramyymälöitä. Toimiakseen vetovoimaisena kauppapaikkana Focus-alue tarvitsisi tuekseen asiakasvirtaa tuovan ajanmukaisen noin 3 000 k-m²:n kokoisen supermarkettasaisen päivittäistavaramyymälän, jota osayleiskaavamääräys ei salli. Alueella on toimintaedellytyksiä lähinnä pienelle muiden kaupan toimintojen ja palvelujen yhteydessä toimivalle päivittäistavaramyymälälle.
 - Tuusulan kunnan tavoitteena on vahvistaa Hyrylän päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kahviloiden ja ravintoloiden ja muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytyksiä. Focus-alueen mahdollinen kielteinen vaikutus Hyrylän keskustaan jää vähäiseksi, kun alue ei tarjonnallaan kilpaile keskustahakuisen kaupan kanssa.
 - Focus-alueen hyvän liikenteellisen sijainnin ja suurimittakaavaisen toiminnan mahdollistavan rakennusoikeuden vuoksi alueella on hyvät edellytykset kehittyä logistiikka-, tukkakauppa-, varasto- ja toimitila-alueena.

Edellä mainittujen lähtökohtien vuoksi Sammonmäki IV -asema-kaavassa osayleiskaavan mukaiselle kaupallisten palveluiden alueelle (KM-1) on tarkoituksenmukaista osoittaa pääasiassa toimitilarakennusten korttelialueita laajojen kaupan alueiden sijaan. Asemakaavaratkaisussa kauppaa ja kaupallisia palveluita on tarpeen mahdollistaa ainoastaan kaava-alueen eteläisimpään

KMTY-kortteliin ja kaupalle sekä palveluille varattu kerrosala voi olla selvästi osayleiskaavassa osoitettua enimmäismäärää pienempi eli noin 24 000 k-m². Koska kaupallisen korttelin kehittämiseen liittyy selvityksissä todennettuja haasteita, on kaavamääräyksiin tuotu väljyyttä ja joustoa erilaisten yritystoimintaedellytysten mahdollistamiseksi.

KMTY-korttelialueelle on tavoitteena sijoittaa esimerkiksi 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 voitaisiin sijoittaa osayleiskaavan mukaisesti myös 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 sallittaisiin rakennusoikeuden puitteissa kortteliin enintään 500 k-m² (vrt. Focus-alueen osayleiskaava: 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä).

Asemakaavaratkaisun sopeutumisesta yleiskaavalliseen kokonaisuuteen kerrotaan vaikutusten arviointia käsittelevässä luvussa kohdassa ”*Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen*”.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 42 ha.

Kaavaratkaisussa on osoitettu alueelle kerrosalaa yhteensä noin 85 850 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä on kaksi.

KMTY- ja KTY-korttelialueiden tehokkuusluku on 0.50. KMTY-korttelialueen kerrosala on noin 24 150 k-m² ja KTY-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala noin 60 900 k-m². ET-korttelialueelle on kaavaratkaisussa osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m².

KMTY-korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätilaa rakennusoikeuden puitteissa enintään 500 k-m².

Korttelialueille saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi.

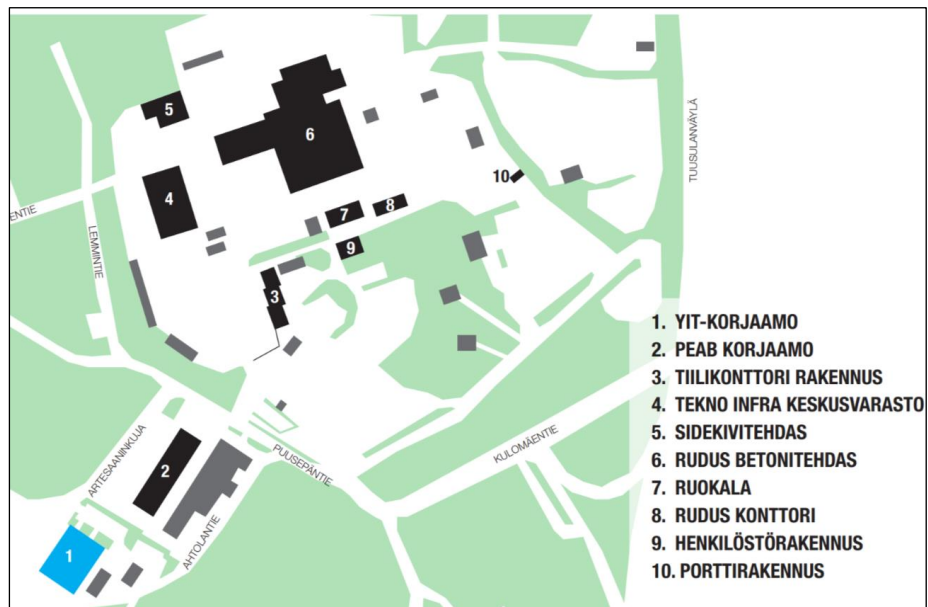
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytila

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin Ruduksen betonituotetehdas, Teknoinfra keskusvarasto, kalusto- ja urakointitoimintoja sekä konttorirakennuksia. Lemminkäisen vanha asfalttitehdas toimi alueella 1960-luvulta lähtien aina vuoteen 2009 saakka. Alueella on entinen sidekivitehtaan rakennus, joka toimii nykyisin varastona. Alueella on myös suljettu betonijätteen kaatopaikka, jonne on sijoitettu betonia ja betonilietettä. Läjitysalue on osittain maisemoitu 2000-luvun alkupuolella. Kaava-alueen eteläosassa lähellä Tuusulanväylää sijaitsee yksi asuttu kiinteistö sekä yritystoiminnan käytössä oleva vanha varistorakennus. Kaava-alueen pohjoisosassa on luonnontilaisempaa ja metsäisempää aluetta.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle Mätäksen pohjavesialueelle. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo sekä YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä ja joka toimii suojapumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle.

Etelässä, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kolme teollisuuskiinteistöä. Lännessä kaava-alue rajautuu Sammonmäen asuntoalueeseen, joka on kaavamuutoksen (voim. 16.2.2022) myötä muuttumassa yritysalueeksi.



Kuva 1. Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsevia toimintoja (© YIT).

Toimitila- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KMTY)

Korttelialue sijoittuu kaava-alueen eteläosaan, uuden Pajavasartien sekä Sammontakojantien väliin. Korttelialueen länsipuolella kulkee uusi Sammonmäentie ja itäpuolella korttelialue rajau-

tuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun. Risteysalueen edustalle sijoittuva kortteli on näkyvällä paikalla tulevan pääkadun varrella. Kortteliin voi sijoittua liiketiloja ja palveluita. Valtaosa Focus-alueen sisäisistä palveluista (kuten lounasravintolat) voi sijoittua tälle alueelle.

Tonttitehokkuus korttelialueella on 0.50 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialue sijoittuu lentomelualueelle, jonka melutaso on yli 60 dB.

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintojen kuten esim. ravintola-, kahvila- ja 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 kortteliin 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.

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.

Korttelialueen eteläosaan on varattu sähköjohtoa varten varattu alueen osa, jolla mahdollistetaan koko Focus-aluetta koskeva Fingridin ja Carunan nykyisten 110 kV suurjännitelinjojen siirto uudelle reitille. Johtolinjat rajoittavat korttelialueen eteläosan rakentamista. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman sähköjohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Korttelialueen eteläosaan on pieneltä osin osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas-, oja- ja putkirakenteita.

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY)

Kaavaratkaisussa on osoitettu kaksi KTY-korttelialuetta: kortteli 9509 Tuusulanväylän ja Pajavasarentien väliselle alueelle ja kortteli 9507 Sammonmäentien ja Pajavasarentien väliselle alueelle. Tonttitehokkuus korttelialueilla on 0.50 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteli 9507 sijoittuu lentomelualueelle, jonka melutaso on 55-60 dB ja kortteli 9509 yli 60 dB melutason lentomelualueelle.

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

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- ja kuntosalitiloja. Em. toimintoja saa olla rakennettavasta kerrosalasta yhteensä korkeintaan 20 %. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

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.

Maantien alue (LT)

Kaavaratkaisussa on varauduttu Tuusulanväylän lisärampin tilan tarpeeseen osoittamalla Tuusulanväylän ja korttelialueiden väliin maantien alue. Lisäksi kaavan eteläosaan on osoitettu maantien alue nykyisen maantien alueen mukaisesti. Tiealueen poikki kulkee voimalinjojen uusi reitti.

Autopaikkojen korttelialue / Energiahuollon alue, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon (LPA/EN-aur)

Korttelialue on osoitettu uuden Pajavasarentien pohjoispäähän KTY-korttelialueiden väliin. Korttelialue rajautuu pohjoisessa suojaviheralueeseen. Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 9507 tontin 1 autopaikkoja.

Korttelialueelle voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumiseriskiä.

Korttelialueiden pysäköintiä palvelevan käytön päätyttyä alue varataan aurinkoenergian tuotantoon.

Aurinkovoimakentät tulee perustaa asfaltin tai muun tiivisrakenteen päälle eikä paaluperustamista sallita. Aurinkopaneelit tulee suunnitella ja toteuttaa niin, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoturvallisuudelle.

Korttelialueelle on osoitettu alueen osa, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve (pima). Korttelialueen pohjoisosaa sivuaa pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke (pv/s-1).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

Kaava-alueella sijaitseva Kuninkaanlähteen vedenottamo on osoitettu kaavaratkaisussa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 800 k-m².

Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

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.

Suojaviheralue (EV)

Korttelialueiden pohjoispuolelle, nykyiselle maa- ja metsätalousalueelle on kaavassa osoitettu laaja suojaviheralue.

Suojaviheralueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamiseen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä. Avonaisten viivytyksaltaiden tulee tyhjentyä 24 h kuluessa täyttymisestään. Altaat tulee toteuttaa ja hoitaa niin, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Alueelle voidaan rakentaa telemastoja, joiden korkeus ei saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Perustamistavassa on huomioitava maston sijoittuminen pohjavesialueelle.

Alue on säilytettävä puustoisena suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

Suojaviheralueelle on osoitettu erityisalueeksi varattuja alueen osia (e-1, e-2) sekä pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke (pv/s-1).

Liikenne

Lähtökohdat

Aluetta nykyisin palveleva liikenneverkko on varsin vähäliikenteistä, asemakaavoitettavan alueen nykyinen teollisuus tuottaa jonkin verran raskasta liikennettä ja työmatkaliikennettä, joka perustuu pitkälti henkilöauton käyttöön. Viereiset omakotitalotontit eivät myöskään tuota suuria liikennemääriä, osa rakennuksista on tyhjillään ja vain osa pysyvästi asuttuja.

Seudulliseen liikenneverkkoon alue liittyy vilkkaan Kulomäentien (mt 152, KVL 12 667, raskaan liikenteen osuus 7,8 %) kautta ja edelleen mm. Tuusulanväylälle (kt 45, KVL 28 803 – 40 573) ja Vanhalle Tuusulantielle (mt 11556, KVL 4 024). Lähimmät bussipysäkit ovat Maantiekylän eritasoliittymän rampeilla (Tuusulanväylän linjat) sekä Vanhan Tuusulantien – Kulomäentien eritasoliittymän alueella. Erillinen jalankulku- ja polkupyöräliikenteen väylä jatkuu Kulomäentien varressa kaavoitettavan alueen eteläreunaan.

Tulevaisuudessa liikennejärjestelmää voi muuttaa Kehä IV väylän toteuttaminen, jolloin mt 152 jatketaan vaiheittain Focus-alueen läpi länteen, mahdollisesti vaiheittain ensin Myllykyläntielle ja sitten edelleen Hämeenlinnanväylälle (vt 3). Kehä IV:lle on laadittu aluevaraussuunnitelmat 2009 ja 2020, ja niiden yhteydessä on todettu, että myös Maantiekylän eritasoliittymään ja Kulomäentien järjestelyihin voi kohdistua kehittämistarpeita, joita ei ole tarkemmin vielä suunniteltu.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on liikenteen osalta esitetty niin, että se voi ensimmäisessä vaiheessa tukeutua Kulomäentien jatkeeksi rakennettavaan Sammontakojantiehen, sen jatkeena oleviin katuihin ja Sammontakojantien varren jkp-väyliin. Liikennemäärät 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 jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyt saadaan liitettyä Kulomäentien varren väyliin. Asemakaavassa osoitettu jkp-yhteys voi toimia myös pelastustienä

Myöhemmin, jos Focus-alueen muut liikennemäärät kasvavat, mt 152 (Kehä IV) toteutetaan ja Tuusulanväylän eritasoliittymää parannetaan, nyt 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 Sammonmäki IV -alueelta on liitettävissä myös vuoden 2009 aluevaraus suunnitelman mukaiseen jkp-verkkoon. Sammonmäentien jatkaminen Maisalantielle asti on suunniteltu alueen kunnallisteknisen yleisuunnittelun yhteydessä, mutta sitä 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 myöhempää muuttamista.

KMTY-kortteliin ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Sammontakojantieltä tai Sammonmäentieltä. KTY-kortteliin 9507 on mahdollistettu kahden ajoneuvoliittymän sijoittaminen Sammonmäentieltä, mikä mahdollistaa korttelialueen jakamisen useampaan tonttiin.

Kaavassa osoitetulla jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) varmistetaan tonteille ajo Pajavasarentien kautta kiinteistöille 411-7-13 ja 411-10-8.

Lentoliikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolella ja koko asemakaava-alue on lentomelualue.

Alueella on voimassa Finavian Helsinki-Vantaan esterajoituspinna. Lentoasemien ympärillä olevat esterajoituspinna on määritelty Ilmailumääräyksessä AGA M3-6. Esterajoituspinna ulottuvat n. 15 km etäisyydelle lentoasemasta ja niissä on kyse lentoliikenteen turvallisuudesta eikä pintojen läpäisy pääsääntöisesti ole mahdollista.

Kaava-alueen ulkopuolella etelässä kulkeva Carunan voimalinja rikkoo nykyisellä sijainnillaan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituspinna ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla.

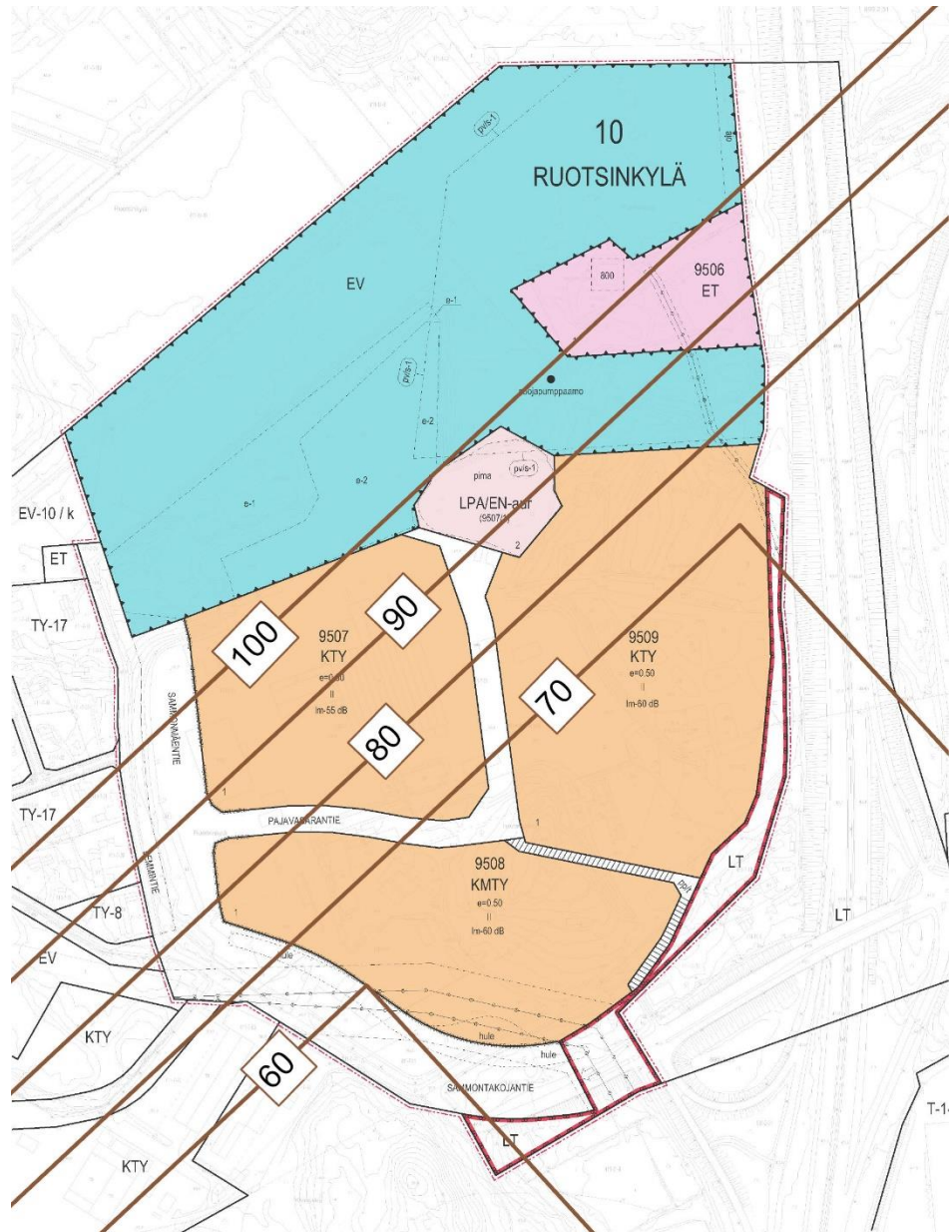
Lentoesterajoituspintoja ei ole osoitettu kaavakartassa erillisin kaavamerkinnöin, mutta ne on huomioitu kaavan yleisissä määräyksissä.

Suojaviheralueelle suunniteltavat allasrakenteet on toteutettava ja ylläpidettävä siten, että ne eivät houkuttele lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Suojaviheralueelle on sallittua rakentaa telemastoja, joiden korkeus ei saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Koko kaava-alueella koskevissa yleismääräyksissä on määrätty, ettei mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. 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.

Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia, on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.

Carunan voimalinja rikkoo nykyisellä sijainnillaan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituspinnan ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa Fingridin ja Carunan 110 kV suurjännitelinjojen siirron pohjoisemmaksi ja kauemmaksi kiitoradoista rikkomatta esterajoituksia.



Kuva 3. Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspinnat suhteessa kaavaluonnokseen (© Finavia 2018).

LPA-korttelialuetta / EN-auri-alueita koskien kaavan yleisissä määräyksissä on todettu, että aurinkopaneelit tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoturvallisuudelle.

Lisäksi mainosvalot, rakennusten ja piha-alueiden valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle.

Kauppa ja palvelut

Lähtökohdat

Linnuntietä Tuusulan keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 km päässä, Helsinki-Vantaan lentoasema noin 3,5 km ja Vantaan Tikurilan palvelut reilun 6 km päässä suunnittelualueesta.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvalle KMTY-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa kaupan ja palvelujen toimitiloja. Alueelle saa 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. Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa enintään 500 k-m².

KTY-korttelialueille ei sen sijaan saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavara-kauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Korttelialueelle voi kuitenkin sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja.

KMTY- ja KTY-korttelialueille saa sijoittaa myös mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintojen kuten esim. ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja. KMTY-korttelialue voisi kaavaratkaisun mukaan kehittyä koko Focus-aluetta palvelevaksi palvelukeskittämäksi/palvelualueeksi. KTY-korttelialueilla edellä mainittuja toimintoja saa sen sijaan olla rakennettavasta kerrosalasta yhteensä korkeintaan 20 %.

Kauppaan liittyvistä tavoitteista sekä asemakaavan laatimisesta osayleiskaavan kaupan ratkaisusta poiketen on kerrottu tarkemmin kappaleessa *"Kauppaa koskevat tavoitteet ja tarve laatia asemakaavamuutos osayleiskaavasta poiketen kaupan ratkaisun osalta"*.

Kaava-alueelle ei osoiteta julkisia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on suurelta osalta rakennettua ja asfaltoitua aluetta. Teollisuusalueen pohjoispuolella on vanhoja metsittyneitä peltoja sekä Lillmalmin tilan pihapiirin vanhaa lehtokuusikkoa. Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita.

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

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Vuonna 2020 tehdyssä luontoselvityksessä (Faunatica) kaava-alueelta tunnistettiin kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta lehtoa, jotka ovat metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lehtoalueet on luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi (arvoluokka D). Selvityksessä suositellaan erityisesti kyseisten kahden kohteen säästämistä, mikäli se on kohtuullisin keinon mahdollista.

Huomionarvoiset kasvihavainnot

Vuoden 2020 luontoselvityksessä (Faunatica) kaava-alueen etelä- ja koillisosissa todettiin vaarantuneen (VU) keltamataran esiintymät. Selvityksessä huomionarvoisten kasvilajien esiintymien todetaan olevan lähinnä paikallisesti arvokkaita ja ne suositellaan säästämään maankäytössä, jos se on kohtuullisin keinoin mahdollista.

Haitalliset vieraskasvilajit

Kaava-alueen pohjoisosassa on todettu vuoden 2020 luontoselvityksessä (Faunatica) kasvavan monin paikoin komealupiinia ja terttuseljaa. Kaava-alueen eteläosassa todettiin edellä mainittujen lisäksi kasvavan myös jättipalsamia, kanadanpiiskua, valkokarhunköynnöstä ja kurturuusua.

Liito-orava

Focus-alueella on tehty vuonna 2020 asemakaavatasoinen kasvi- ja luontoselvitys (Faunatica). Kyseisessä selvityksessä suositeltiin lisäselvitysten tekemistä liito-oravan esiintymisestä erillisiltä rajatuilta alueilta.

Liito-oravasta ei havaittu kaava-alueella merkkejä vuoden 2021 selvityksessä (Faunatica) eikä lajin esiintymisestä alueella ole aiempiakaan tietoja.

Lepakot

Kaava-alueelle sijoittuu kolme tärkeää lepakkoaluetta – kaksi kaavan länsireunaan ja kolmas Kuninkaanlähteen vedenottamon etelä- ja länsipuolelle. Toinen länsireunaan sijoittuvasta lepakko-

alueesta on todettu kattavan asuinalueita ja metsiköitä, jotka sisältävät lepakolle suotuisia levähdyspaikkoja (Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvityksiä 2013 ja 2014, Faunatica). Toisella länsireunaan sijoittuvalla alueella lepakoiden esiintyminen on ollut vähäistä ja alue on luokiteltu III luokan lepakkoalueeksi (Tuusulan Focuksen alueen luontoselvitys 2016, Enviro). Kuninkaaneläimen vedenottamon läheisyydessä sijaitseva lepakkoalue on luokiteltu luokan III lepakkoalueeksi (Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2020, Faunatica). Vuoden 2023 luontoselvitysten yhteenvedossa (Faunatica) on suositeltu lepakkoselvitysten päivittämistä kyseisillä alueilla.

Linnusto

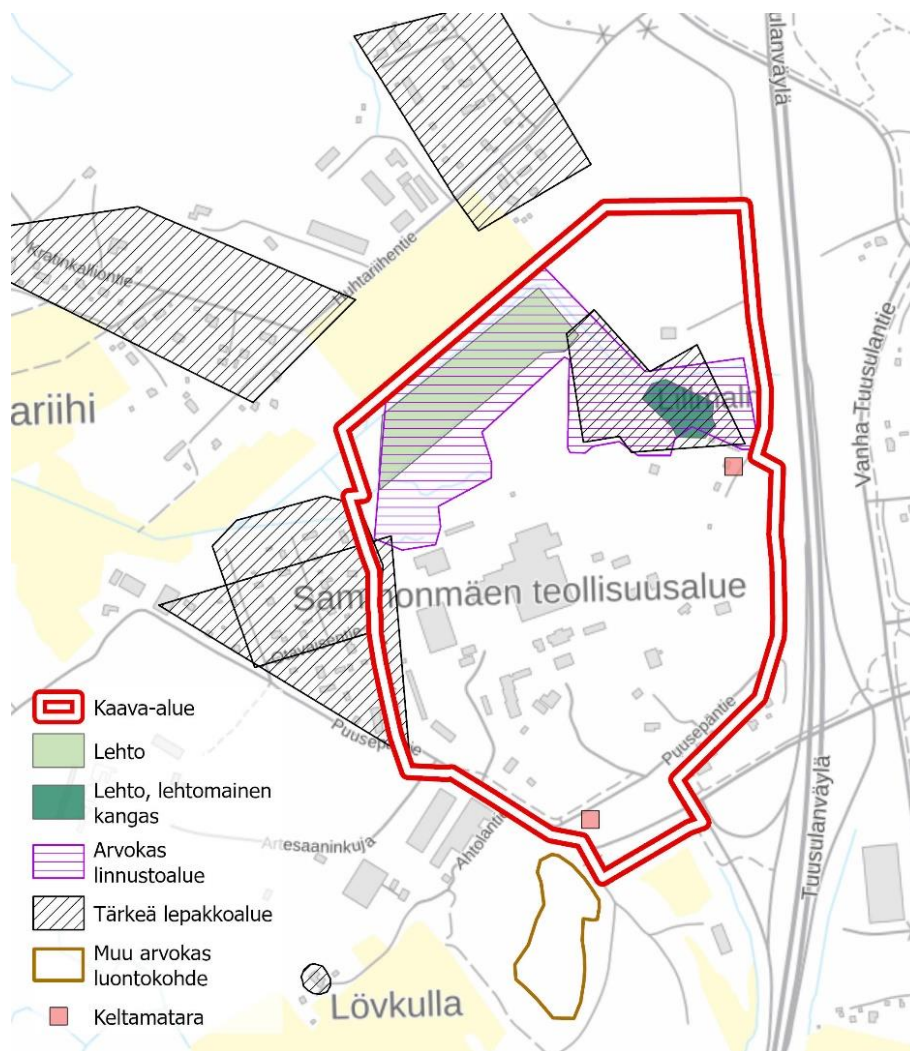
Vuoden 2020 luontoselvityksessä (Faunatica) teollisuusalueen pohjoispuolelta todettiin arvokas linnustoalue. Alue on reheväkasvuista ja kosteapohjaista kuusikkoa ja kuusivaltaista sekametsää. Vuoden 2023 luontoselvitysten yhteenvedossa (Faunatica) on suositeltu linnustoselvitysten päivittämistä.

Viitasammakko

Vuonna 2022 tehdyssä selvityksessä (Sukeltajakuoriais- ja viitasammakkoselvitys Tuusulan Huhtariihessä vuonna 2022, Faunatica) todettiin, ettei kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalla lammikolla havaittu viitasammakkoa.

Lahokaviosammal

Vuoden 2021 selvityksessä (Faunatica) kaava-alueelta selvitettiin lahokaviosammaleen esiintymistä kahdelta erilliseltä kuviolta. Selvityksessä ei havaittu yhtään itiöpesäkkeitä, mutta itujuvärsryhmien kasvupaikkoja havaittiin. Runsaita itujuvärsryhmien esiintymiä oli niukasti.



Kuva 4. Alueen luontoarvoja (luontoaineistot © Faunatica, Tuusulan Focus-alueen luontonselvitysten yhteenvetoraportti 2023, taustakartta © Maanmittauslaitos 2024).

Kaavaratkaisu

Asemakaavaluonnoksessa osoitetuilla KTY- ja KMTY-korttelialueilla ei ole selvitysten mukaan sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat rakentamista tai muuta maankäyttöä alueella. Uusi toimitala- ja liikerakentaminen sijoittuu käytännössä kokonaan jo käytönotetuille, rakennetuille alueille.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalle metsäisemmälle alueelle on kaavassa osoitettu laaja suojaviheralue (EV), jonka alueelle keskittyvät kaava-alueelta tunnistetut luontoarvot kuten lehdot, linnusto- ja lepakkoalueet. Lepakkoalueet ovat luokan III alueita, joita ei ole huomioitu luonnonsuojelulaissa eikä niitä koske EUROBATS-sopimuksen mukaiset suositukset. Suojaviheralue on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä puustoisena. Lisäksi puustoinen alue on kaavaratkaisun mukaan lisääntymässä nykytilanteeseen nähden, sillä osa suojaviheralueesta, joka nykyisin on asfaltoitua kenttäaluetta (e-2) tullaan metsittämään.

Vaarantuneen (VU) keltamataran eteläinen esiintymä sijoittuu koko Focus-alueen kannalta liikenteellisesti merkittävälle paikalle. Pohjoisempi esiintymä sijoittuu KTY-kortteliin 9509 rakentamisen kannalta keskeiselle paikalle. Kumpaakaan keltamataran esiintymistä ei ole ollut mahdollista säilyttää kaavaratkaisussa kohtuullisin keinoin.

Alueelta ollaan laatimassa kaavatyön aikana linnusto- ja lepakkoselvityksen päivitys (Faunatica) sekä kääpä- ja sammalselvityksen päivitys (Envibio).

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen kaava-alueen ollessa monin paikoin jo rakennettu.

Kaava-alueen eteläpuolella on mt 152 (Kehä IV) suunniteltu tielinjaus.

Kaavaratkaisu

Luontokysymyksiä on käsitelty kappaleessa ”*Luonnonympäristö*”.

Rakentaminen kaava-alueella kohdentuu jo rakennetuille alueille kaavaratkaisun tiivistäessä nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa keskeisellä sijainnilla olevan rakennetun alueen tehokkaamman käytön. Alueen kehittämisen myötä alue siistiytyy nykyisestä ja riskit pohjaveden vaarantumiselle vähenevät.

Asemakaavassa on osoitettu suojaviheralueella sijaitseva betonitäyttöalueen kenttäalue erityisalueeksi varattuna alueen osana (e-2). Alue on tarkoitettu metsitettäväksi, jonka myötä nykyinen asfalttikenttä muuttuu metsäiseksi alueeksi.

Samanaikaisesti Sammonmäki IV -alueen kanssa laaditaan Kehä IV asemakaavaa. Sammonmäki IV ja Kehä IV asemakaavat muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin mt 152:n liikenneratkaisujen sekä pääkatuverkon osalta. Mt 152 (Kehä IV) tiehankkeen toteutumisen myötä kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti keskeiselle paikalle.

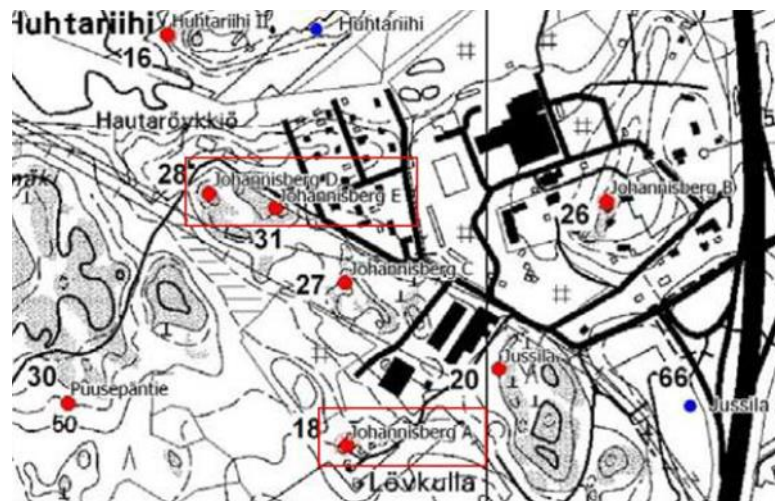
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö

Museovirasto on teettänyt koko Tuusulan kunnan aluetta käsittävän arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnin kesällä 2006. Li-

säksi Museovirasto on tehnyt Focus-liikekeskuksen kaava-alueella maastokatselmuksen asemakaavan valmisteluvaiheessa syksyllä 2014. Maastokatselmuksen perusteella antamassaan lausunnossa museovirasto totesi seuraavaa Sammonmäki IV -kaava-alueelle sijoittuvasta rökkiöstä Johannisberg B:

”Rökkiö 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 rökkiö B on nyt osin rauennut, vaikka vuonna 2006 sen todettiin olevan hyväkuntoinen. Koska rökkiö on jo tutkittu, ei rakentamiselle sen kohdalle ole muinaismuistolain asettamaa estettä.”

Alueelle on 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 muinaisjäännösrekisteristä 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.



Kuva 5. Kaava-alueella sijaitseva muinaisjäännösrekisteristä poistettu kiinteä muinaisjäännös Johannisberg B (Pohjakartta: arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi, 2006).

Kaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai maisemia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alueen nykyinen kunnallistekniikka koostuu pääasiassa tonttijohdoista. Ruduksen alueella on hulevesi- sekä jätevesiviemäreitä, vesijohtoja, kaapeleita sekä kuivatuskaivoja. Lemmintiellä sijaitsee nykyinen jätevesiviemäri sekä vesijohto.

Ruduksen betonitehtaan alueelle kulkee Elisan ja Auris kaasunjakelun verkot. Kaasuverkko kulkee Puusepäntien ja Ahtolantien risteyksen lähistöltä Ruduksen betonitehtaalle. Elisan verkko puolestaan tulee Rudukselle sekä Puusepäntieltä että Lemmintieltä.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo sekä YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä ja joka toimii suojapumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle. Kuninkaanlähteen vedenottamolta vesi johdetaan itään mm. Kelatien alueelle sekä koillis-Vantaalle.

Kaava-alueen eteläosaa sivuaa osin Fingridin 110 kV suurjännite- linja. Fingridin suurjännitelinjan eteläpuolella, kokonaan kaava- alueen ulkopuolella, kulkee Carunan 110 kV suurjännitelinja. Voimalinjojen ei ole mahdollista jäädä nykyiselle sijainnilleen maan- pinnan tasauksen muuttuessa Focus-alueen keskiosissa. Voima- linjat rikkovat jo nykyisellään Helsinki-Vantaan lentoaseman kiito- ratojen ympärille määritellyt lentoesterajapinnan Focus-retailpar- kin eritasoliittymävarauksen kohdalla eli ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla. Kehä IV:ää (mt 152) ei ole mahdollista toteuttaa voimalinjoja siirtämättä, eikä voimalinjoja ole mahdollista toteuttaa uudelleen niiden nykyiseen linjaukseen lentoesterajapin- toja rikkomatta.

Eltel Networks on laatinut esiselvityksen voimalinjojen siirtomah- dollisuuksista ja johtolinjauksista (Focus-alueen 110 kV voimajoh- toreittien esiselvityksen vuonna 2022). Selvityksessä on tutkittu voimalinjojen jättämistä paikoilleen tai niiden siirtämistä Focus- alueen sisällä tai kokonaan Focus-alueen ulkopuolelle. Lisäksi selvityksessä tutkittiin erilaisia kaapelointivaihtoehtoja. Esiselvityk- sessä todettiin, että siirtäminen Focus-alueen sisällä lähelle ny- kyistä linjaa vaikuttaisi olevan riskittömin ja kokonaistaloudellisesti paras vaihtoehto. Vaihtoehtoista laadittiin kaksi alustavaa reitti- /pylvästarkastelua, jotka on huomioitu myös Focus-alueen maan- käytön yleissuunnitelman luonnoksissa. Lopulliseen maankäytön yleissuunnitelmaan valikoitui esiselvityksen VE 1:n mukainen poh- joisempi linjaus. Asemakaavan laatimisen aikana on tehty tarkem- paa linjaussuunnittelua Fingridin ja Eltel Networksin toimesta, minkä perusteella linjaus on osoitettu Focus-aluetta koskevissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa ja asemakaavaluonnoksissa.

Kaavaratkaisu

Kaavatyön aikana laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä Sammonmäki IV kaava-alueen osalta (Ramboll 2024) että

koko Focus-alueen osalta (Sitowise 2024). Sammonmäki IV:n kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (Ramboll 2024) on varmistettu mm. vesihuollon, hulevesien ja kuivatuksen toimivuus kaava-alueella. Sammonmäki IV kunnallistekninen yleissuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä. Focus-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma liittyy Kehä IV -asemakaava-aineistoon.

Kaava-alueelle suunnitellaan uusi vesijohto ja jätevesiviemäri, jotka liitetään Sammonmäentien (K2) – Pajavarantien liittymäalueelle suunniteltaviin uusiin vesijohdon ja jäteveden runkolinjoihin.

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 viivyttää. 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.

Hulevedet on esitetty purettavaksi osittain länteen Pajavasartien kautta pääkadun hulevesijärjestelmään ja osittain pohjoisen suuntaan ojaan, joka yhtyy pääkadun hulevesijärjestelmään. Vesien johtamiseksi pohjoiseen on vedet johdettava nykyisen betonitäyttöalueen läpi. Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä.

Yhdyskuntatekniikan järjestämiseen liittyen on määrätty asema-kaavan yleisissä kaavamääräyksissä. Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu. Puhtaat hulevedet (katto- ja viheralueet) tulee imeyttää maaperään alueilla, joilla imeyttäminen on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja johdettavaan vesistöön. Ennen rakentamiseen tai muihin maankäytön toimiin ryhtymistä alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

Kaavaratkaisussa Kuninkaanlähteen vedenottamon alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena (ET), jolle on osoitettu pieni rakennusala 800 k-m² rakennusoikeudella. Vedenottamoalue on aidattava ja

siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa. Kaavassa on osoitettu Kuninkaanlähteen vedenottamolle kulkeva nykyinen 20 kV sähkölinja. Kuninkaanlähteen vedenottamon lounaispuolella sijaitseva YIT:n suojapumppaamo on esitetty kaavakartassa informatiivisella merkinnällä.

Kaavaratkaisussa ei ole osoitettu korttelialueille erillisiä alueita esim. muuntamoita tai pumppaamoita varten. Sen sijaan kaavassa on kaikkia korttelialueita koskien määrätty, että 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.

Kaavaratkaisulla on mahdollistettu Fingridin ja Carunan 110 kV suurjännitelinjojen siirto.

Maaperä ja rakennettavuus

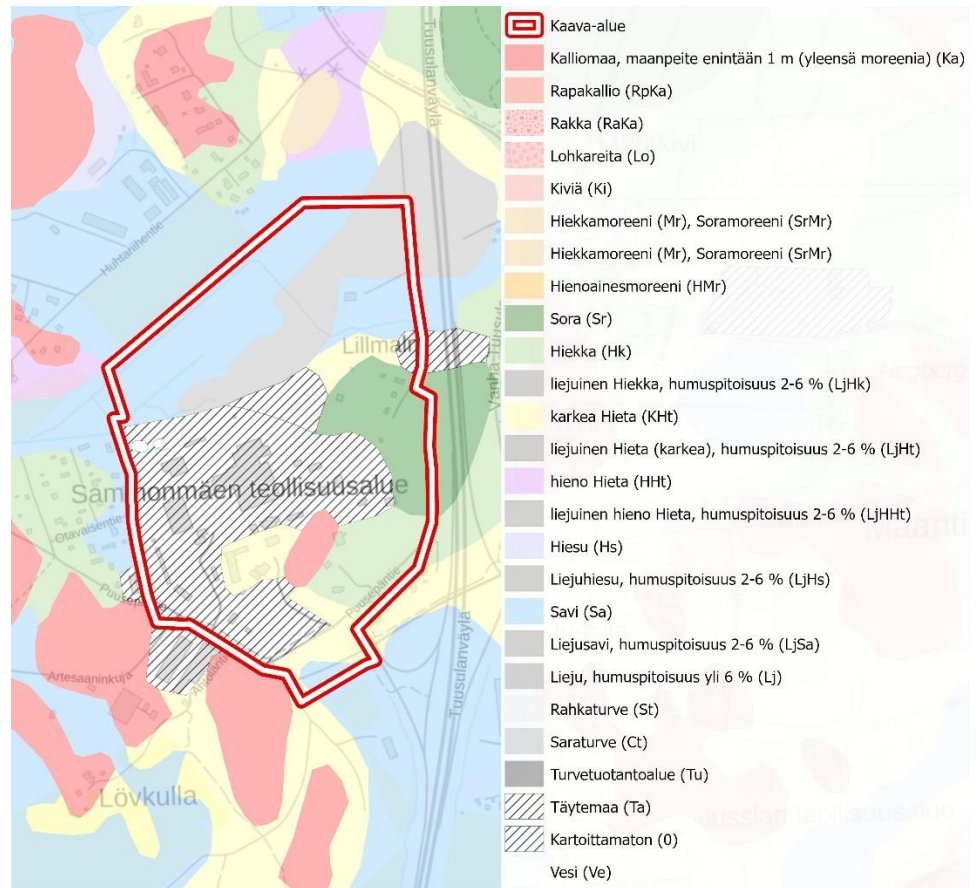
Lähtökohdat

GTK:n maaperäkartan mukaan kaava-alueen pohjoisosassa on turve- ja savialuetta, missä savi- ja silttikerroksen paksuus on enimmillään yli 10 metriä. Tämän alueen päälle on myöhemmin tehty betoniteollisuuden ylijäämämateriaalista täyttöjä, jotka on sittemmin maisemoitu. Kuninkaanlähteen vedenottamon alueella pohjamaa on samantyyppistä savea, mitä alueen pohjoisosassa on ollut. Länsiosassa on täyttökerroksia, joiden alla on pehmeitä savi- ja silttikerroksia enimmillään 8 m paksuisesti. Alueen keskiosassa pohjamaa on pääosin hiekkaa ja soraa, mutta sisältää myös savisia/silttisiä kohtia. (Sammonmäen rakennettavuusselvitys, AFRY 2024)

Alueen keskiosan eteläpuolella on kallioinen kumpare, jossa on paikoitellen avokalliota näkyvissä. Pohjoisosa on ollut ennen rakentamista suomaista aluetta, jossa on ollut turvetta pinnassa ja turpeen alla paksu savikerros. Itä- ja kaakkoisosassa pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Alueen eteläosassa hiekkakerrokset ovat löyhempiä ja muuttuvat tiiviimmiksi pohjoiseen päin. (Sammonmäen rakennettavuusselvitys, AFRY 2024)

Pohjasuhteiden voimakas vaihtelu lyhyilläkin etäisyyksillä on tyyppistä alueella. Kallion pinta putoaa kallioalueilta hyvin jyrkästi ja kallioalueiden ulkopuolella maanpeitepaksuus on pääosin yli 10 m. (Sammonmäen rakennettavuusselvitys, AFRY 2024)

Alueen maaperän pilaantuneisuutta on käsitelty kappaleessa ”Pilaantuneet maat”.



Kuva 6. Kaava-alueen maaperä 1:20 000 (© GTK 1/2023, taustakartta © Maanmittauslaitos 9/2024).

Alueen rakennettavuutta on selvitetty vuonna 2024 (AFRY) sekä aiemmin vuonna 2017 (Sipti Oy). Sipti Oy:n rakennettavuusselvityksen mukaan alue on jaettu rakennettavuudeltaan viiteen eri alueeseen (alueet on osoitettu alla olevassa rakennettavuuskartassa).

Alue 1: Nykyinen kumpare ja sen välitön lähialue

Alueen pohjamaa on pääosin kalliota. Rakennusten perustamistapa louhitun kallion päälle tai kallion päälle rakennetun murskekerroksen varaan.

Pysäköintialueet voidaan toteuttaa ohuilla rakenteilla. Kuivatus- ja viemäröintijärjestelyt vaativat kanaalilouhintaa. Maanalaiset tilat vaativat louhintaa. Kaivannoille ei todennäköisesti ole tuentatarvetta.

Alue 2: Alueen itäosa

Alueen pohjamaa on hiekkaa tai soraa. Rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa maanvaraisesti. Paikoittain löyhien pintakerrosten kohdalla on tarve tehdä massanvaihtoja. Raskaasti kuormitettujen rakenteiden osalta saattaa joissain kohtaa tarvita paalutusta.

Maanalaisten tilojen rakentaminen alueelle ei todennäköisesti tarvitse louhintaa. Maanalaisten tilojen kaivannot voidaan tehdä pääsääntöisesti luiskattuina, mikäli vieressä ei ole matalaan perustettuja rakennuksia.

Alue 3: Alueen keskiosa

Alueen keskiosassa esiintyy noin 3-4 m paksuja löyhiä savi- ja silttikerroksia ennen tiiviimpiä hiekka- ja sorakerroksia. Kyseiseltä alueelta on olemassa vain vähän pohjatutkimuksia ja alueen tarkka raja-vaatii lisäpohjatutkimuksia. Rakennusten ja rakenteiden perustaminen onnistuu maanvaraisesti joko viemällä perustukset riittävän syvälle kantavaan pohjamaakerrokseen tai massanvaihtoa käyttäen. Vaihtoehtona massanvaihdolle on paalutus, jolloin alapohjat tulee tehdä kantavina. Kevyet rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti, mikäli niille voidaan sallia mahdollisia painumia.

Alueen massanvaihtotarpeen takia alueelle joudutaan tekemään syviä kaivantoja, mikäli rakennuksia ei perusteta paaluille. Massanvaihtoalueet tulevat ulottumaan 3-4 m syvyydelle, minkä takia maanalaisten tilojen sijoittaminen alueelle voi olla järkevää. Luiskatut syvät kaivannot vaativat loivat luiskat, kaivantoluiskien riittävä stabiliteetti on varmistettava stabiliteettilaskennoilla.

Alue 4: Alueen länsiosa

Alueen länsiosassa esiintyy nykyisten täyttökerrosten alla hyvin pehmeitä savikerroksia ja paikoitellen savisia silttikerroksia. Rakennukset ja rakenteet tulee perustaa alueella paaluille. Alapohjat tulee tehdä kantavina. Kevyet rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti, jos niille sallitaan painumia. Mikäli alueen taseus nousee nykyisestä, voi maanvarainen perustaminen keveiden rakennusten osalta vaatia erikuormitusta. Mikäli alueen taseusta puolestaan nostetaan nykyisestä, voi liikennealueiden perustaminen vaatia pohjamaan stabilointia.

Maanalaisten tilojen syvät kaivannot vaativat loivia luiskia ja tuentoja.

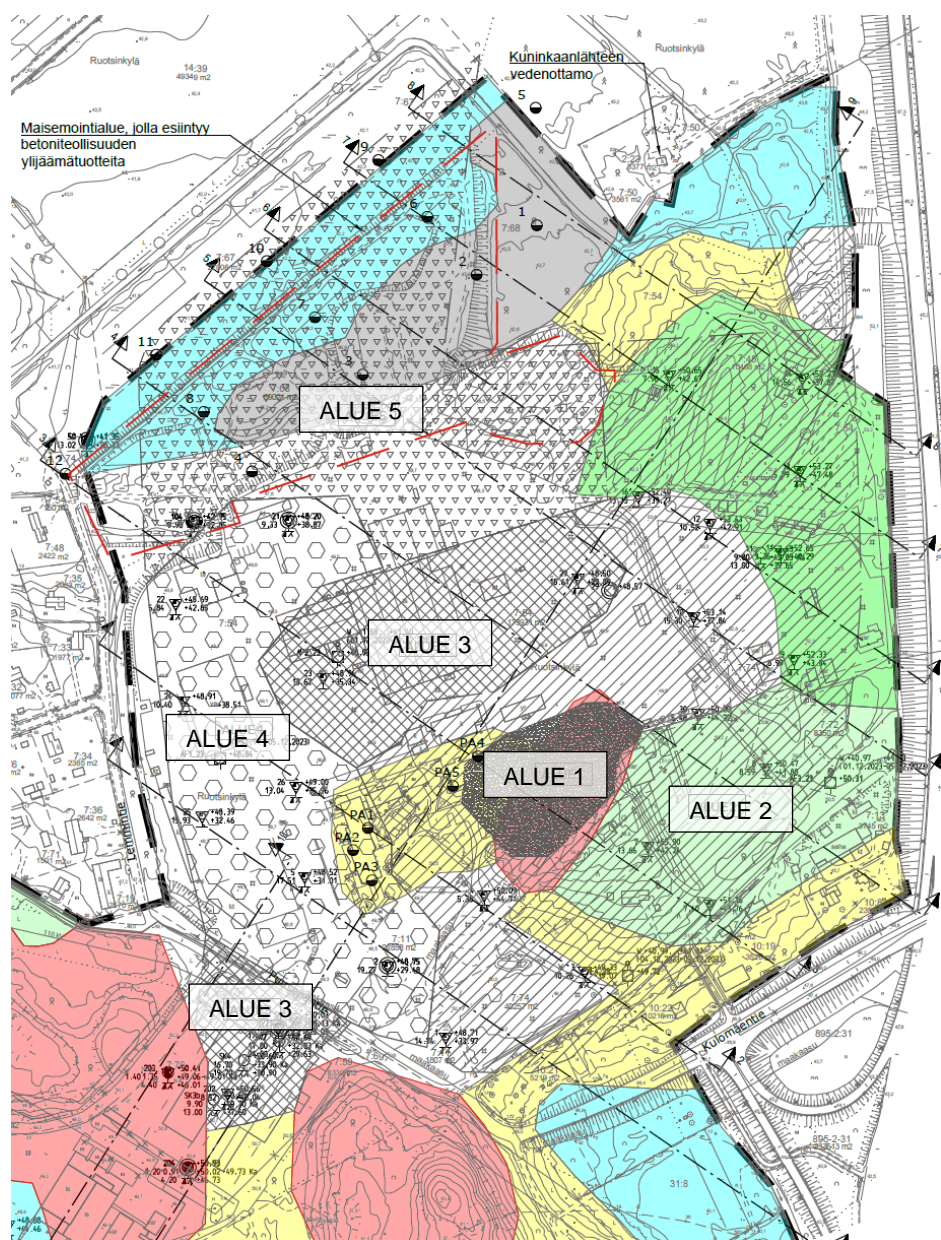
Alue 5: Alueen pohjoisosa

Alueen pohjoisosassa luonnon maaperä on erittäin pehmeää savea. Alueelle on sijoitettu betonteollisuuden ylijäämätuotteita. Ennen rakennusten sijoittamista alueelle, tulee selvittää alueen kunnostustarve ja täytyykö betonijätteet poistaa rakennusten alueelta. Alueelle ei saa perustaa rakennuksia tai rakenteita paaluttamalla, sillä täyttökerroksen alapuolista pohjavettä pidättävää savikerrosta ei saa rikkoa tai läpäistä.

Alueen maanpinta laskee pohjoisesta päin ja on eteläpuolta alempana. Mikäli alueen maapintaa nostetaan nykyisestä, tulee peh-



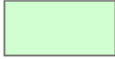


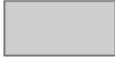

meä savikerros ja mahdollisesti myös vanha betonilietekerros painumaan. Alueelle on tällä hetkellä suunnitella ajotie, jonka kohdalla tasaus nousee noin 3 m nykyistä maanpintaa ylemmäksi aiheuttaen pohjamaalle arviolta 300-400 mm suuruisen painuman. Painumien hallinta vaatii pohjanvahvistuksia, esim. stabilointia tai esikuormitusta. Pystyjoituksella voi lyhentää painuma-aikaa, mutta pystyjoituksen käyttöä voi rajoittaa mahdollinen haitta-ainesten kulkeutuminen pinnan täyttökerroksista savikerroksen alapuoliseen pohjaveteen.

Alueellinen stabiiteetti tulee myös tarkastaa maanpintaa nostettaessa. Mikäli betonihierrealueelle suunnitellaan rakenteita, tulee alueen pohjasuhteet selvittää tarkemmin myöhempien vaiheiden yhteydessä.








Kuva 7. Alueen rakennettavuus (© Sammonmäen rakennettavuusselvitys, AFRY 2023).

GTK:n maaperäkartan perusteella arvioidut rakennettavuudet aja selitteet

	Pohjamaa kallio. Perustaminen kallionvaraisesti tai maanvaraisesti kallion päälle tehdyn murskekerroksen varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset.
	Pohjamaa sora. Perustaminen maanvaraisesti murskearinan varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset.
	Pohjamaa hiekka. Perustaminen maanvaraisesti murskearinan varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset.
	Pohjamaa siltti. Perustaminen lähtökohtaisesti paaluille tai maanvaraisesti massanvaihdon varaan. Kevyemmillä rakenteilla mahdollisesti maanvarainen perustaminen. Liikennealueet todennäköisesti tehdä ilman pohjanvahvistuksia.
	Pohjamaa savi. Perustaminen paaluille. Liikennealueilla odotettavissa painumia jos maanpintaa nostetaan, mikä vaatii todennäköisesti pohjanvahvistuksia.
	Pohjamaa saraturve, jonka alla savikerros. Perustaminen paaluille. Liikennealueilla odotettavissa painumia jos maanpintaa nostetaan, mikä vaatii todennäköisesti pohjanvahvistuksia.
	Pohjamaan ylin kerros täyttömaata. Todennäköisesti maanvarainen perustaminen, mutta voi vaatia myös paalutusta. Liikennealueet todennäköisesti tehdä ilman pohjanvahvistuksia.

Sipti Oy:n 2017 rakennettavuusselvityksen rakennettavuusalueet

	Alue 1: Kalliomaa. Kallio lähellä maanpintaa tai kallion päällä ohuet maakerrokset. Perustaminen kallion varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset. Rakentaminen vaatii todennäköisesti louhintaa.
	Alue 2: Pohjamaa hiekkaa / soraa. Paikoitellen löyhiä välikerroksia. Rakennusten perustaminen maanvaraisesti. Löyhien kerrosten kohdalla massanvaihtotarve. Liikennealueet ohuilla rakennekerroksilla ilman pohjanvahvistuksia.
	Alue 3: Pinnan täyttöjen ja karkearakeisen maakerroksen alla löyhä siltti-/savikerros. Rakennusten ja alapohjan perustaminen paaluille tai massanvaihdolle. Liikennealueiden rakentaminen todennäköisesti ilman pohjanvahvistuksia mikäli maanpintaa ei nosteta.
	Alue 4: Pohjamaa löyhää savea ja silttiä. Rakennusten ja alapohjan perustaminen paaluille. Liikennealueet vaativat todennäköisesti pohjanvahvistuksia.
	Alue 5: Betoniteollisuuden ylijäämätuotteiden esiintymisalue. Pohjamaa pääosin pehmeää savea / silttiä. Osittain täyttöjen alla myös turvetta. Rakennusten ja alapohjan perustaminen paaluille. Maanpinnan nosto nykyisestä vaatii todennäköisesti pohjanvahvistuksia.

Kuva 8. Rakennettavuuskartan selitteet (© Sammonmäen rakennettavuusselvitys, AFRY 2023).

Kaavaratkaisu

Kaavassa on huomioitu eri korttelialueiden maaperäolosuhteet alueen rakennettavuuden kannalta sekä annettu määräyksiä jäte-täyttöalueen tulevaa toimintaa koskien.

Kaavaratkaisussa uutta rakentamista on suurelta osin osoitettu GTK:n maaperäaineiston mukaiselle kartoittamattomalle alueelle, joka on nykyisin pääosin rakennettua aluetta. Uutta rakentamista sijoittuu osin myös alueelle, jossa pohjamaa on soraa, hiekkaa ja karkeaa hietaa. Pienehkö kalliomaa-alue sijoittuu suunniteltujen korttelialueiden keskelle, uuden Pajavasaratien risteykseen.

Maaperän pilaantuneisuuden huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleessa ”Pilaantuneet maat”.

Pinta- ja pohjavedet

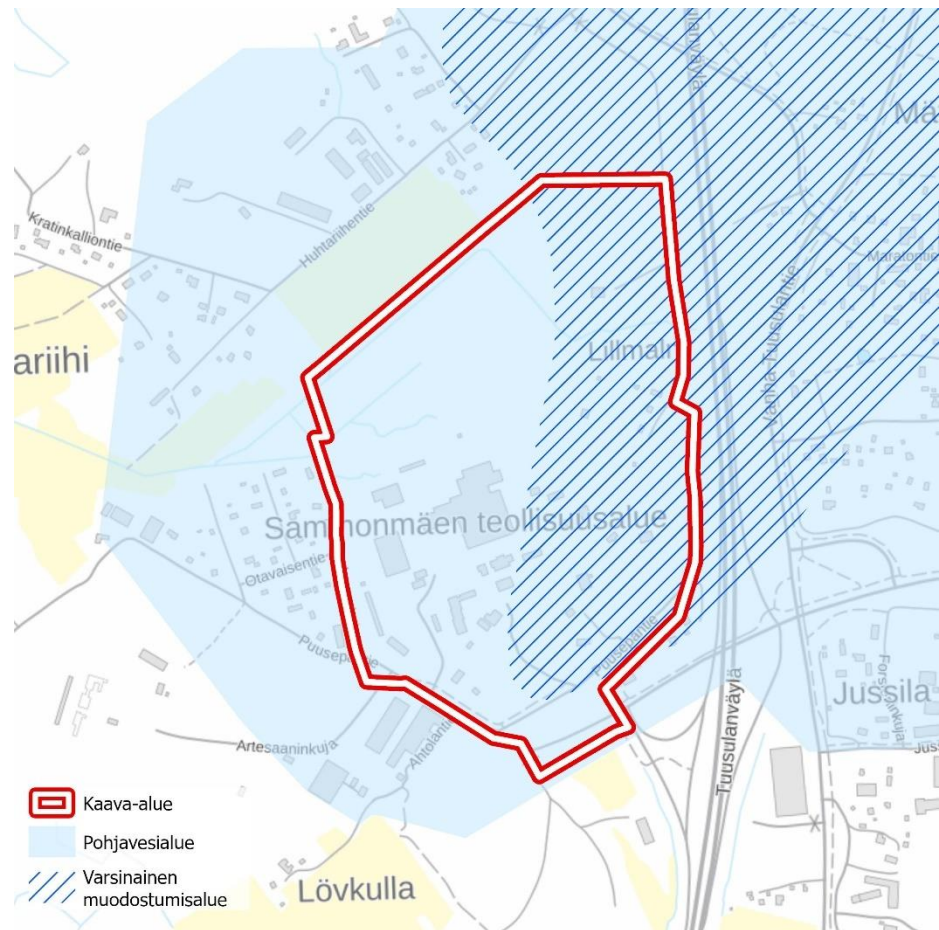
Lähtökohdat

Alueella ei sijaitse järvi-altaita, lampia tai jokivesistöjä. Pienvesistöt muodostuvat ojista. Luonnontilaisia vesilain mukaisia uomia alueella ei selvitysten perusteella esiinny. Alueen pintavedet kulkeutuvat ojia pitkin kaakkoon sekä luoteeseen päin.

Koko kaava-alue sijaitsee Mätäkiven vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0185802 B). Kaavan itäinen puoli sijoittuu Mätäkiven pohjavesialueen varsinaiselle muodostumisalueelle.

Alueen pohjoispuolella on HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo sekä YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä ja joka toimii suojapumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle. Kuninkaanlähteen vedenottamolta vesi johdetaan itään mm. Kelatien alueelle sekä koillis-Vantaalle. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee uudempi pohjaveden suojapumppaamo, jonka yhteydessä on aktiivihiilipuhdistusjärjestelmä. Koko kaava-alue on pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä. Kuninkaanlähteen vedenottamon lähialue on pohjavedenottamon lähisuojavyöhykettä.

Pohjaveden pilaantuneisuutta ja siihen liittyviä tekijöitä käsitellään kappaleessa ”*Pilaantuneet maat*”.



Kuva 9. Pohjavesialue ja varsinainen muodostumisalue (© SYKE 9/2024, taustakartta © MML 9/2024).

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on suunniteltu siten, ettei sen toteuttamisesta aiheudu haittaa pohjaveden laadulle tai määrälle. Kaavakartalla on osoitettu pohjavedenottamon lähisuojavaovyöhyke sekä annettu useita kaavamääräyksiä pohjaveteen liittyen.

Kuninkaanlähteen vedenottamo on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena (ET). Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

Vedenottamon ympärille on kaavassa merkitty pohjavedenottamon lähisuojavaovyöhyke (pv/s-1). Lähisuojavaovyöhyke sijoittuu suurelta osin suojavieralueelle (EV). Vyöhyke ulottuu pienesti myös autopaikkojen korttelialueelle / energihuollon alueelle, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon (LPA/EN-aur) sekä alueen osalle, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve (pima). Suojavaovyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella ta-

valla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä on myös huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset, joiden vedenpitävyyttä ei saa rikkoa. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

Koko kaava-aluetta koskevissa yleismääräyksissä on todettu koko kaava-alueen sijaitsevan pohjaveden kaukosuojavyöhykkeellä. 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. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

Kuninkaanlähteen vedenottamoaa koskee KHO:n päätöksellä vahvistetut Länsi-Suomen vesioikeuden päätöksen mukaiset suoja-alueääräykset:

Kaukosuojavyöhyke

- a) *Sellaisten maaleikkausten tekemisestä, jotka saattavat ulottua kahta metriä lähemmäksi ylintä pohjavedenpintaa, on hyvässä ajoin ennen työhön ryhtymistä ilmoitettava Vantaan kaupungille ja Helsingin vesipiirin vesitoimistolle. Työn suorittaja on velvollinen noudattamaan vesitoimiston antamia työn suorittamista koskevia ohjeita, kunnes vesioikeus hakemuksesta mahdollisesti toisin määrää.*
- b) *Vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä annetussa asetuksessa mainitun tehtaan ja laitoksen, hautausmaan, kaatopaikan, kiinteistökohtaista suuremman jätevedenpuhdistamon, nestemäisten polttoaineiden jakeluaseman sekä huoltoaseman perustaminen on kielletty. Pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden varastointi ilman asianmukaisia suojalaitteita sekä jäteveden sadetus ja maahan imeyttäminen on kielletty.*
- c) *Rakennettavat ja uusittavat öljy- ja polttoainesäiliöt sekä niiden johdot on suojattava asianmukaisesti. Kiinteistökohtaiset säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisällä olevaa öljysäiliötilaan tai maan päälle suoja-altaaseen. Öljysäiliötilan tai suoja-altaan on tällöin oltava valuma-allas, jonka on pystyttävä keräämään ja pidättämään suurinta tilassa olevaa säiliötä vastaava öljymäärä ja valuma-altaan on muuten oltava rakennusvalvontaviranomaisten antamien ohjeiden mukainen. Vantaan kaupungilla on oikeus kustannuksellaan tarkastaa jo rakennetut säiliöt.*
- d) *Vantaan kaupungilla on oikeus suorittaa varastoissa, rakennuksissa, viemäreissä ja öljysäiliöissä niiden kuntoa huonontamatta ja käyttöä olennaisesti vaikeuttamatta sellaiset muutostyöt, jotka pohjaveden puhtauden turvaamiseksi ovat tarpeen.*
- e) *Rakennettavat ja parannettavat tiet on viemäroitävä siten, etteivät tieltä tulevat vedet pääse pohjavettä johtaviin maakerroksiin.*

Lähisuojavyöhyke

f) Edellä mainitut määräykset a-e.

g) Pohjavettä suojaavien maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa.

Koko kaava-aluetta koskevissa yleismääräyksissä on todettu alueen sijaitsevan kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiello sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

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.

Kaava-alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

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

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

Koko kaava-alueella ei sallita energiakaivojen rakentamista.

Rakentamisen yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen. Pohjaveden hallintasuunnitelman sisältö määritellään tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä ottaen huomioon asemakaavan vaiheittainen toteutuminen.

KMTY- ja KTY-korttelialueille sijoitettavien toimintojen tulee kaavamääräysten mukaan sopia luonteeltaan pohjavesialueelle.

Autopaikkojen korttelialueelle / energiahuollon alueelle, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon (LPA/EN-aur) voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumisen riskiä.

Suojaviheralueelle (EV) on kaavaratkaisussa mahdollistettu telemastojen rakentaminen lentoesteiden korkeusrajoituspinnat huomioiden. Telemastojen perustamistavassa on huomioitava maston sijoittuminen pohjavesialueelle.

Betonihierre- ja betonitäyttöalueilla (e-1, e-2, pima) rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä.

Pilaantuneet maat

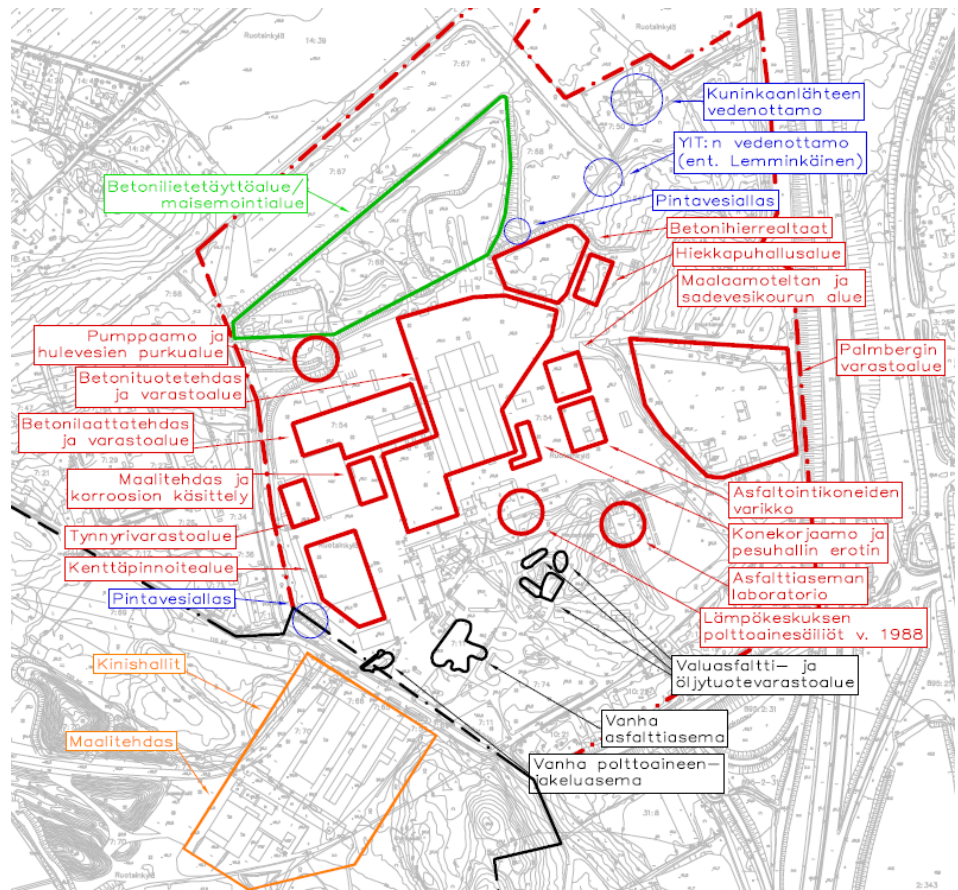
Lähtökohdat

Lemminkäisen asfalttiasema on toiminut alueella 1960-luvulta vuoteen 2009 asti. Puusepäntiellä on ollut toiminnassa 1960-luvulta vuoteen 2008 asti polttonesteen jakeluasema. Lisäksi alueella on toiminut Palmberg Oy:n varikkoalue sekä maalitehdas ja murskausasema.

Kaava-alue sivuaa etelässä ns. Kinishalleja ja entistä maalitehdasta. Kinis I -hallissa on ollut 1970-luvulta lähtien korjaamotoimintaa, konehalli, automaalaamo ja konepaja. Lisäksi siellä on valmistettu Terrazolia, jonka raaka-aineina on käytetty trikloorieteeniä ja tetrakloorieteeniä. Kinis II -hallissa on toiminut mm. autokorjaamo, maalaamo ja sähkölaitteiden suojakoteloitten valmistustoimintaa. Kyseisellä alueella on harjoitettu myös autojen pesua ja tonttia on käytetty varastoalueena.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee maisemoitu betonijätteen sijoitusalue, jonne on sijoitettu betonia nk. betonitäyttöalueelle sekä betonin hiontalietettä nk. betonihierrealueelle. Betonia on läjitetty arviolta noin 40 000 m² laajuiselle alueelle.

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Mätäkiven pohjavesialueella, joka on määritelty vesienhoidossa riskialueeksi ja alue on huonossa kemiallisessa tilassa liuotainaineiden vuoksi.



Kuva 10. Alueen toiminnot (© Sammonmäen riskinarviointi – Suurimmat hyväksyttävät pitoisuudet maaperässä, AFRY 2024).

Alueella on tehty vuosien aikana useita maaperän pilaantuneisuuteen liittyviä tutkimuksia. Uusimmat maaperän pilaantuneisuustutkimukset toteutettiin Sammonmäessä loppusyksystä 2023.

Alueella aiemmin tehdyissä maaperän pilaantuneisuuteen liittyvissä tutkimuksissa on todettu VNA 214/2007 mukaisten ohjearvojen ylityksiä metallien, PAH-yhdisteiden, öljyhiilivetyjen ja kloorattujen hiilivetyjen osalta. Osa näistä pitoisuuksista on poistettu alueelta aiempien kunnostusten yhteydessä. Metallien osalta pilaantuneisuutta on todettu alueella vähäisesti (ylemmän ohjearvon ylitykset sinkin ja lyijyn osalta). Alueella on todettu PAH-yhdisteiden ja öljyhiilivetyjen ylemmän ohjearvon ylityksiä. Öljyhiilivetyjen fraktiontitulosten perusteella öljyhiilivetyjen koostuvat pääasiassa raskaista alifaattisista ja aromaattisesta hiilivedystä. Öljyhiilivetyjä on esiintynyt erityisesti betonihierrealueella.

Loppusyksystä 2023 tehdyissä maaperän lisätutkimuksissa (AFRY) tehtiin 15 tutkimuspistettä, jotka sijoituivat kaava-alueella sijaitseville betonihierre- ja betonitöttöalueille sekä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien Kinishallien alueelle.

Betonihierrealueella todettiin alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä sekä kynnsarvon ylittäviä metalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä sekä kynnsarvon ylittäviä pitoisuuksia

metalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä. Betonitäyttöalueella todettiin myös kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä. Kinishallien alueelta todettiin kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja sekä kloorattuja hiilivetyjä (tri- ja tetrakloorieteeniä).

Alueen pohjavedessä on todettu tarkkailuhistorian aikana kohonneita pitoisuuksia kloorattuja liuottimia, sekä ajoittain pieniä pitoisuuksia aromaattisia yhdisteitä, öljyhiilivetyjä ja bensiinin lisäaineita. Alueella tehdyn pohjavesitarkkailun perusteella tetrakloorieteenin pitoisuuksissa on havaittavissa enemmän vuosittaista vaihtelua kuin trikloorieteenipitoisuuksissa.

Kloorattujen hiilivetyjen päästölähde sijaitsee ns. Kinishallin alueella, joka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Alueella on tälläkin hetkellä käynnissä pohjaveden suojaumpppaus YIT:n vedenotolta ja Kinishallien alueelta, jossa puhdistetaan klooratuilla liuottimilla pilaantunutta pohjavettä aktiivihiihikäsittelyllä.

Oleellisin mahdollinen riski on maaperään jääneiden haitta-aineiden kulkeutuminen alaspäin vajovesivyöhykkeessä ja siitä edelleen pohjaveteen. Haitta-aineiden mahdollinen kulkeutuminen pohjaveteen voi aiheuttaa terveysriskin, koska pohjavettä käytetään juomavetenä. Haitta-aineista etenkin öljyhiilivedyt voivat kulkeutua alaspäin vajovesivyöhykkeessä erillisenä faasina tai vajoveden mukana. Toinen mahdollinen riski on maaperässä olevien haihtuvien yhdisteiden sisäilmaan kulkeutuminen ja niiden aiheuttamat mahdolliset terveysriskit.

Riskiarvioinnissa todetaan, ettei betonitäyte- ja betonihierrealueen jättäminen paikalleen aiheuta ympäristönsuojelulain tarkoittamaa ympäristön pilaantumisen vaaraa. Betonitäyttö- ja betonihierrealueen jätemassojen poistamiseen liittyvät toimenpiteet voisivat puolestaan mahdollisesti aiheuttaa haitta-aineiden kulkeutumisriskin massanvaihdon aikaisten hulevesien mukana pohjaveteen, jos kunnostustoimenpiteiden aikana puhkaistaan pohjaveden yläpuolinen tiivis savi. Riskiarvioinnin perusteella betonitäyttö- ja betonihierrealueen jättäminen ennalleen ei aiheuta laadullisia tai määrällisiä riskejä pohjavedelle, jolloin Vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n mukaiselle vesilupahakemukselle ei ole perusteita.

Pohjavedessä on havaittu kloorattuja yhdisteitä yli talousveden laatuvaatimusten, joten pohjaveden osalta suojaumpppausta ja puhdistustoimenpiteitä tullaan jatkamaan. Kinishallit tullaan purkamaan, jonka jälkeen maaperässä voidaan tehdä laajempia tutkimuksia sekä tarvittaessa massanvaihtoja.



Kuva 11. Betonitäyttöalue ja betonihierrealas (© AFRY 2024).

Kaavaratkaisu

Pohjavesien huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleessa ”Pinta- ja pohjavedet”.

Kaavaratkaisussa betonitäyte- ja betonihierrealueet on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle.

Koko kaava-alueella koskee määräys, jonka mukaan 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.

Betonihierrealue on osoitettu kaavassa alueen osana, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve (pima). Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen riskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajoa betonihierrealueen alla olevaan savikerrokseen. Hulevedet tulee johtaa 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.

Betonihierrealue on kaavaratkaisussa autopaikkojen korttelialue / energiahuollon alue, joka on varattu aurinkoenergian tuotantoon (LPA/EN-aur). Kyseiselle alueelle voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että

rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä. Alue on varattu aurinkoenergian tuotantoon korttelialueiden pysäköintiä palvelevan käytön päätyttyä. Aurinkovoimakentät tulee perustaa asfaltin tai muun tiivisrakenteen päälle eikä paaluperustamista sallita.

Betonitäyttöalueelle on osoitettu kaksi erityisalueeksi varattua alueen osaa (e-1, e-2). e-1 merkinnällä osoitetulla betonitäyttöalueen maisemoidulla alueella tulee säilyttää nykyinen puusto. e-2 merkinnällä osoitettu betonitäyttöalueen asfaltoitu alue on tarkoitettu metsitettäväksi. e-2:n alueella tulee laatia erillinen viheraluesuunnitelma ja hulevesisuunnitelma sekä poistaa alueella olevat prosessivesien altaat ja hulevesiviemärit. Kummallakaan erityisalueeksi varatulla alueen osalla rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonitäyttöalueen alla olevaan savikerrokseen. Metsitettäväksi tarkoitettulla alueella (e-2) on varattava ympäristöviranomaisille tilaisuus lausunnon antamiseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle sijoittuu betonihierre- ja betonitäyttöalue. Ko. alueista sekä alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuudesta on kerrottu kappaleessa *"Pilaantuneet maat"*.

Koko asemakaava-alue on lentomelualue ja se altistuu osittain myös Tuusulanväylän tieliikenteen melulle.

Tieliikenteen päästöjen ei tiedetä aiheuttavan terveyshaittoja kaava-alueen lähistön asuinalueille.

Kaavaratkaisu

Betonihierre- ja betonitäyttöalueiden sekä alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleissa *"Pilaantuneet maat"* ja *"Pinta- ja pohjavedet"*.

Lähimmän asutuksen ja työpaikkakortteleiden väliin on jätetty kaavaratkaisussa laaja suojaviheralue (EV). Korttelialueilla toiminnan laatua on rajattu tarkasti, jotta ympäristöhäiriöitä kuten melua ei muodostu.

Lentoliikenteestä aiheutuvan melun huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleessa *"Lentoliikenne"*.

Nimistö

Focus-alueen nimistöä käsiteltiin Nimistötoimikunnan kokouksessa 14.3.2024 (§5).

Kokouksessa tehtiin päätös nimistöperheestä, joka on johdettu Sammon taonnasta. Kokoojakadulle vahvistettiin nimeksi Sammontakojantie. Myöhemmin katujen nimiksi hyväksyttiin Pajavasarentie, Sammonmäentie, Rautasepäntie, Rahamylyntie, Suolamylyntie ja Jauhomylyntie.

Kaava-alueen eteläosassa kulkeva kokoojakatu on osoitettu kaavassa Sammontakojantienä. Kaava-alueen muille uusille kaduille on osoitettu nimet Sammonmäentie ja Pajavasarentie.

Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen

Sammonmäki IV asemakaavoitusta ohjaa Focus-alueen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 5.4.2017. Sammonmäki IV asemakaava sijoittuu osayleiskaavan KM-1- ja ET-alueille sekä osittain myös LT-alueelle. KM-1-merkinnällä on osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. ET-3-alueena on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (Kuninkaanlähteen vedenottamo) ja LT-alueena maantien alue (Tuusulan väylä ja Kehä IV).

Edellä on tuotu esiin tarve muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa osayleiskaavan kaupan ratkaisusta poiketen. Osayleiskaavaratkaisun lähtökohtana ollut kaupan liiketilan tarve on perustunut vuonna 2009 laadittuun Etelä-Tuusulan kaupalliseen selvitykseen ja on nykytilan valossa ylimitoitettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 4 momentin mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustelusta 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 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakunta-kaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
-

- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavallinen kokonaisuus ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan mukainen kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen kokonaisuusmitoituksen, rakentamisen sijoittamisen ja liikenneverkon osalta. Sammonmäen alueen hyvä logistinen sijainti perustelee asemakaavan tehokasta maankäyttöratkaisua osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liikennejärjestelmän pidemmän aikavälin kehittämistarpeet (Tuusulanväylä, Kehä IV ja Tuusulan ratikka). Samalla asemakaavassa on kuitenkin jouduttu varautumaan tilanteeseen, jossa isot liikenneratkaisut lykkääntyisivät tai niitä ei toteuttaisi lainkaan (esim. Kehä IV). Asemakaavaratkaisu on sovitettu yhteen maantien 152 aluevaraussuunnitelmien (2009 ja 2020) kanssa. Asemakaavassa on varauduttu Tuusulanväylän eritasoliittymän kehittämiseen Focus-alueen osayleiskaavan ja sen yhteydessä laaditun vuoden 2009 aluevaraussuunnitelman mukaisesti varaamalla mahdolliselle Tuusulanväylän lisärampille tilaa. Lisäksi asemakaavassa on täsmennetty osayleiskaavan KM-1-alueen rajausta pienentämällä sitä eteläosistaan, jotta tulevan Kehä IV-linjaukselle ja sen eritasoliittymäjärjestelyille jää riittävästi tilaa.

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

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa toimitila- ja liikerakennusten korttelialueella (KMTY) tilaa vaativien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen. Asemakaava ohjaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista tarkemmin kuin osayleiskaava ja sen mitoitus on suhteutettu nykyiseen kaupan toimintaympäristöön ja kysyntään. Osayleiskaavan sallima KM-1-alueen enimmäiskerrosala (100 000 k-m²) on asemakaavassa hieman pienentynyt ja sallii vastaavalle alueelle rakentamista yhteensä 85 050 k-m². Kaupan alaa tästä voi enimmillään olla 24 158 k-m².

Kaupan laadun ja mitoituksen ohjaus varmistaa, että alueelle mahdollisesti sijoittuva tiva-kauppa ei uhkaa lähialueen, kuten Kivistön, Koivukylän, Korson ja Hyrylän keskusta-alueiden kehittämistä. Asemakaavassa on huolehdittu, että alueen palvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Asemakaavassa on varauduttu vuoden 2009 aluevaraussuunnitelman mukaisesti kävelyn ja pyöräilyn yhteyteen mahdollisen Tuusulanväylän lisärampin ali. Tämä yhteys kytkeytyy asemakaavassa osoitettuun jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun. Asemakaavan tilavarauksissa on varauduttu myös joukkoliikenteen kehittymiseen kuten Tuusulan ratikkaan.

Asemakaavassa varaudutaan osayleiskaavaratkaisusta poiketen myös tilanteeseen, jossa Sammonmäen alue toteutuisi kokonaan toimitilarakennusten korttelialueena, mikäli KMTY-korttelin mahdollistamalle tiva-kaupalle ei olisi kysyntää tai toimintaedellytyksiä. Asemakaavaratkaisun mukaan koko kerrosala 85 050 k-m² voisi siis toteutua toimitilarakentamisena tai muuna liiketilana kuin vähittäiskauppana tai seudullisena kauppana. Alueella voi olla kysyntää mm. Focus-aluetta palvelevana paikallisena palvelukeskitymänä/palvelualueena, jonne voi sijoittua esimerkiksi lounaspaikkoja. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa näin ollen joustavuutta sen suhteen, minkälaisia toimintoja alueelle voi sijoittua. MRL 42 §:n keskeisenä tarkoituksena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää säätelyä, lisätä rakentamismahdollisuuksia sekä edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Tavoitteena on mahdollistaa joustava reagoiminen toimintaympäristön muutoksiin, jotka voivat olla nopeitakin.

Osayleiskaavan vanhentuneisuutta perustellaan kaupan ratkaisun osalta selostuksen liitteessä olevassa asiantuntijalausunnossa (Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioiminen kaupan ratkaisun osalta, Sitowise, 2024). Focus-alueen kaupallista ja toiminnallista kehittämistä koskevassa selvityksessä (Ramboll, 2021) toinen kehittämisvaihtoehdosta (ve 2) vastaa pitkälti Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmaa ja nyt valmisteltua Sammonmäki IV -asemakaavaa. Vuoden 2021 selvityksessä käsitellään myös tilannetta, jossa Focus-aluetta ei kehitettäisi lainkaan kaupan alueena, jolloin sen toimivimmaksi kehittämiskonseptiksi

nähtiin kehittyminen logistiikka-, tukkukauppa-, varasto- ja toimitala-alueena.

Todettakoon lisäksi, että Focus-osayleiskaavaa ja Focus-liikekeskuksen asemakaavaa laadittaessa keskeinen viranomaiskriittikki liittyi aikanaan kaupalle varattuun suureen kerrosalaan, minkä nähtiin heikentävän lähialueen keskusten kehittämisedellytyksiä ensisijaisina kaupan ja palvelujen sijoituspaikkoina. Nyt laadittu asemakaavaratkaisu huomioi monipuolisesti alueen kehittämisen reunaehdot ja mahdollisuudet ajantasaisiin selvityksiin perustuen.

Kaavaratkaisu on sopusoinnussa Tuusulan yleiskaavan 2040 kanssa (joka ei ole toistaiseksi lainvoimainen). Sammonmäen alueet kytkeytyvät Kulomäentien varren työpaikka-alueisiin ja edistävät osaltaan kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla yrityksille työpaikkatontteja keskeisellä Helsinki-Vantaan lentoasemaan ja Helsinki–Tampere, Helsinki–Lahti–Kouvola-valtatieyhteyksiin kytkeytyvällä logistisella vyöhykkeellä. Tuusulan yleiskaava 2040 ei voimaan tullessaan kumoa Focus-alueen osayleiskaavaa lukuun ottamatta lentomeluvyöhykkeitä, jotka päivittyvät. Yleiskaavassa 2040 osoitettu liikennetunnelin ohjeellinen linjaus ei sijoitu Sammonmäki IV -alueelle.

Focus-alueen osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja tehostaa sen käyttöä. Asemakaava mahdollistaa alueen siistiytyksen ja kehittämisen korkeatasoiseksi ja toimivaksi elinkeinoelämän alueeksi Helsinki-Vantaan lentokentän välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan myötä koko Focus-alueen vaiheittainen kehittäminen mahdollistetaan. Sammonmäki IV -asemakaavan toteuttaminen on osaltaan edellytys koko Focus-alueen liikenteen järjestämiselle, teknisen verkoston kehittämiselle ja siten myös Kehä IV -logistiikka-alueiden asemakaavan toteuttamiselle.

Asemakaavaratkaisun voi edellä olevan mukaan todeta sopeutuvan yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja täyttävän yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, yhdyskuntateknisen verkoston ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten osalta.

Sammonmäki IV -alueelle ei sijoitu nykyisellään eikä asemakaavan toteuttamisen myötä virkistysalueita tai asutusta, ja myös lähi-alueella asutusta on vähän. Sammonmäki III -alueen asutus tulee poistumaan kokonaan voimassa olevan Sammonmäki III -asemakaavan toteuttamisen myötä. Alueelle ei sijoitu kulttuuriympäristön arvokohteita. Sammonmäki IV-alueen pohjoisin osa luontoarvoineen säilyy luonnontilaisena ja osa suojaviheralueesta, joka on nykyisin asfaltoitua kenttäaluetta, tullaan metsittämään. Sammonmäki IV -asemakaava toteuttaa pohjaveden suojelun osalta osayleiskaavan tavoitteita.

Sammonmäki IV -asemakaavan valmistelun yhteydessä on pidetty MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ja ympäristöriskien hallitsemiseksi lisäksi kaksi erillistä viranomaistyökokousta. Ympäristöviranomaisten näkemykset on huomioitu asemakaavaa laadittaessa.

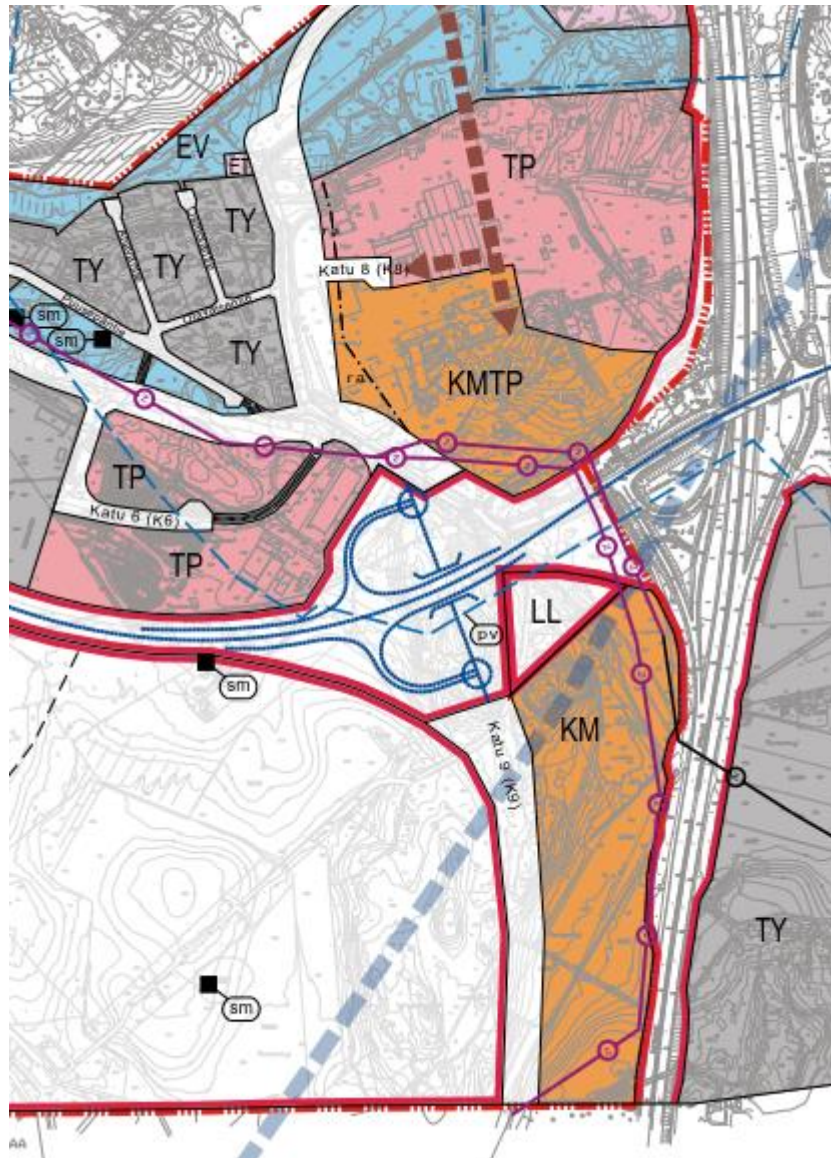
Asemakaavaratkaisu tarkoittaa osayleiskaavan suunnitteluratkaisua ja täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset myös turvallisen, terveellisen elinympäristön, luonnonarvojen vaalimisen ja ympäristöhaittojen vähentämisen osalta.

Uusimaa-kaava 2050/ Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa eikä maakuntakaavalla ole ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen sellaisella alueella, jolla yleiskaava on voimassa. Sammonmäki IV -asemakaavaratkaisua perustellaan kuitenkin Focus-alueen osayleiskaavan ilmeisellä vanhentuneisuudella kaupan ratkaisun osalta. Tällöin on MRL 42 § 4 mom mukaan huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Yleiskaavan sisältövaatimuksissa puolestaan todetaan, että yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Maantiekylän eritasoliittymän neljännekseen, Sammonmäen alueelle on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä. Maakuntakaavan lukuohjeen mukaan kohdemerkinnän tarkoittaman tarkemman aluerajauksen määrittely on kuitenkin tarkoituksenmukaista vasta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupan mitoitus maakuntakaavassa on 100 000 k-m² tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, josta enintään 4 000 k-m² voi olla keskustahakuista.

Sammonmäki IV asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden ja tarkoituksen mukainen mahdollistaessaan alueelle vähittäiskaupan suuryksikön, pienen päivittäistavarakaupan ja muiden palvelujen sijoittamisen. Sammonmäki IV -alueella ei kuitenkaan ole kysyntää niin suurelle kaupan keskittymälle kuin mitä vaihemaakuntakaavassa - ja myös Focus-alueen osayleiskaavassa - on osoitettu. Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmassa (Sweco, 2023) osayleiskaavan ja vaihemaakuntakaavan mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön (100 000 k-m²) kerrosalan on ajateltu jakautuvan myös Maantiekylän liittymäalueen eteläpuolelle (yleissuunnitelmassa KM) Tuusulanväylän varteen.



Kuva 12. Ote Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmasta (Sweco, 2023).

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Focus-alueelle on osoitettu myös tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen kohdemerkintä. Maakuntakaavan mukaan Helsinki-Vantaan lentoasema on yksi Uudenmaan tärkeimmistä logistiikan solmukohtista ja keskeinen osa Uudenmaan ja koko Suomen logistiikkajärjestelmää. Logistisen solmukohdan merkitystä korostaa entisestään Kehä IV -linjaus, Tallinna-tunnelin yhteystarvemerkintä ja Tuusulaan Metsäkylään sijoittuva rahtiterminaali.

Kaupan toimintaympäristön lisäksi myös logistiikan ja teollisuuden toimintamallit ovat suuressa muutoksessa. Maakuntakaavan mukaan verkkokauppa muuttaa logistiikkatoimintojen tilatarpeita moninaisemmiksi ja logistiikkatoimintojen verkostoa tiheämmäksi. Myös teollisen tuotannon mittakaava muuttuu monimuotoisemmaksi, vaikka suurimittakaavaistakin teollista tuotantoa tarvitaan. Maakuntakaavassa ennakoidaan, että Uudellemaalle voi sijoittua

teollisuuden uudistuessa uusia tuotantolaitoksia, vaikka teollisuuden työpaikat eivät välttämättä lisäänty.

Maakuntakaavan mukaan teollisuus, varastointi ja logistiikka edustavat aloja, joissa tavaroiden valmistaminen, varastoiminen ja kuljettaminen edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä sekä suurta tilatarvetta suhteessa työvoiman määrään. Tämän vuoksi näiden elinkeinotoimintojen sijoittumislogiikkana on tukeutua liikenneverkkoon ja sijoittua liikenteen solmukohtiin. Logistiikan poikittaisväylät (kuten Tuusulassa Kulomäentie ja Kehä IV) parantavat elinkeinoelämän kuljetusten saavutettavuutta ja toimintavarmuutta muodostamalla yhteyksiä säteittäisten logistiikkakäytävien välillä.

Sammonmäki IV -asemakaavassa varaudutaan logistiikan ja teollisuuden toimintamallien muutokseen ja siihen, että Kehä IV:n vyöhyke alkaa kehittyä. **Sammonmäki IV asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden ja tarkoituksen mukainen mahdollistaessaan Sammonmäen alueelle kaupan ohella myös toimitilarakentamista.**

Toimitilarakentamiselle, logistiikkatiloille ja -toiminnalle on Sammonmäen alueella kysyntää alueen keskeisen liikenteellisen sijainnin vuoksi ja koska alueella on tilaa myös suurimittakaavaiselle rakentamiselle. Sammonmäen alueelle sijoittuva rakentaminen tarjoaa myös synergiaetuja viereisen Kehä IV -alueen teollisuus- ja logistiikkatoimintojen kanssa. Kehä III:n vyöhykkeellä alkaa olla enää vain rajalliset mahdollisuudet lisärakentamiseen tilaa vaativille toiminnoille.

Asemakaavamääräysten mukaan Sammonmäen alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Sammonmäki IV -alueelle ja sen tuntumaan sijoittuu myös muita maakuntakaavan merkintöjä kuten pohjavesialue, lentomelualue, liikennetunneli (Lentorata) ja voimajohto. Lisäksi aluetta koskee maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Myös näiden merkintöjen ja määräysten osalta asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden ja tarkoituksen mukainen.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on keskitytty kaavan sisällön ja vaikutusten kannalta keskeisiin teemoihin kuten yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, maaperään ja pohjavesiin. Vaikutusten arviointia laajennetaan

kattamaan myös muut arviointiteemat kaavaehdotusvaiheessa, kun suunnitelmaratkaisu tarkentuu.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Katuverkon ja vesihuollon järjestämisen kustannukset on esitetty osayleiskaavoituksen yhteydessä laadituissa vesihuollon yleissuunnitelmassa, Kehä IV aluevaraussuunnitelmassa ja katujen alustavassa yleissuunnitelmassa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Asemakaavoitettava alue sijoittuu lentokentän pohjoispuolelle väljästi rakennettuun, suuressa kuvassa vielä maaseutumaiseen vyöhykkeeseen, jolle kohdistuu merkittävää maankäytön muutospainetta. Helsinki-Vantaan lentoasema on Uudenmaan tärkeimpiä logistiikan solmukohtia ja lisäksi kaavoitettavaa aluetta sivuaa etelässä tuleva Kehä IV, joka kulkisi valtatieltä 4 (Lahden-väylä) kantatielle 45 (Tuusulanväylä) nykyisen seututien 152 (Kulomäentie) reittiä ja siitä edelleen Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolitse valtatielle 3 (Hämeenlinnanväylä). Logistisen solmukohdan merkitystä korostaa myös tulevaisuuden varauksena esitetty Tallinna-tunneli ja siihen liittyvä rahtiterminaali. Alueen käyttöönottopainetta lisää se, että pääkaupunkiseudun kasvun jatkuessa Kehä III:n vyöhykkeellä on enää vain rajalliset mahdollisuudet lisärakentamiseen tilaa vaativille toiminnoille.

Asemakaavan myötä Sammonmäen korttelialueille voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueille saa sijoittaa myös yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja. Asemakaavan KMTY-kortteliin voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa tiettyjen reunaehtojen rajoissa liikkumavaraa sen suhteen, minkälaisia toimintoja alueelle voi sijoittaa. Tämä on tarkoituksenmukaista, koska sekä kaupan että teollisuuden ja logistiikan toimintaympäristöt ovat murroksessa ja tarvitaan joustavaa reagointia olosuhteissa tapahtuviin muutoksiin. Samalla edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä sekä varmistetaan, että kaavoitetut alueet vastaavat kysyntään ja otetaan myös käyttöön. Yhdyskuntarakenteen kannalta on tarkoituksenmukaista, että keskeisellä paikalla olevat, nykyiseen infraan jo tukeutuvat ja tällä hetkellä väljästi rakennetut alueet saadaan tehokkaaseen käyttöön.

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. Selvitysten perusteella liikennemäärät alueella lisääntyvät (Etelä-Tuusulan liikenneselvitys, Sitowise, 2024), mutta Tuusulanväylän ja Maantiekylän eritasoliittymän nykyiset järjestelyt kykenevät välittämään näiden asemakaavojen ja Jusslan työpaikka-alueelle suunnitellun täydennysrakentamisen synnyttämän liikennetuotoksen.

Vaikka liikennetuotos ja liikenteen toimivuus näyttävät hyviltä (Sitowise 2024), niin asemakaava-alueen katuverkko ja liittymät tulee mitoittaa HCT-ajoneuvoyhdistelmille toimintojen luonteen vuoksi. Tällöin myös huolto- ja pelastusliikenteelle saadaan riittävät yhteydet.

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelialueilla sijaitsevat nykyiset rakennukset ja rakenteet puretaan, kun asemakaavaa toteutetaan. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan ja maisemaan positiivisesti: Alueen rakenne selkiytyy, rakennettu ympäristö siistiytyy ja muuttuu ilmeeltään kautta linjan korkeatasoisemmaksi ja laadukkaammaksi. Myös alueen vehreys lisääntyy metsittämisen ja istutettavien alueiden lisääntymisen ansiosta.

Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä. Kaava-alueelle sijoittuvat luontoarvot sijoittuvat pääosin suojaviheralueelle, jolle on sallittua rakentaa ainoastaan telemastoja sekä yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä.

Kaavaratkaisun myötä vaarantuneen (VU) keltamataran kaksi paikallisesti arvokasta esiintymää jää maankäytön muutosten myötä rakentamisen alle.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään ja veteen

Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä, eikä luonnontilaista maa- ja kallioperää juuri menetetä.

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

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

Vaikutukset meluun ja ilmanlaatuun

Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskeva yleismääräys, jolla pyritään rajoittamaan KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttamaa meluhaittaa läheisillä asuinalueilla.

Suojaviheralue tulee säilyttää puustoisena, mikä osaltaan auttaa suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

Koko kaava-alue on lentomelualuetta, minkä lisäksi alueiden toteuttaminen tuottaa rakennusvaiheessa melua ja muita ympäristöhäiriöitä lähiympäristön asukkaille.

Kaava-alueelle mahdollistetut toiminnot eivät aiheuta merkittävää kasvua alueen liikennemäärissä. Tieliikenteen päästöjen ei arvioida aiheuttavan terveyshaittoja lähistön asuinalueille.

Vaikutukset ilmastoon

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

TOTEUTUS

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Rakentamistapaohje

Alueelle tullaan laatimaan toteuttamista ohjaavat rakentamistapaohjeet kaavaehdotusvaiheessa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

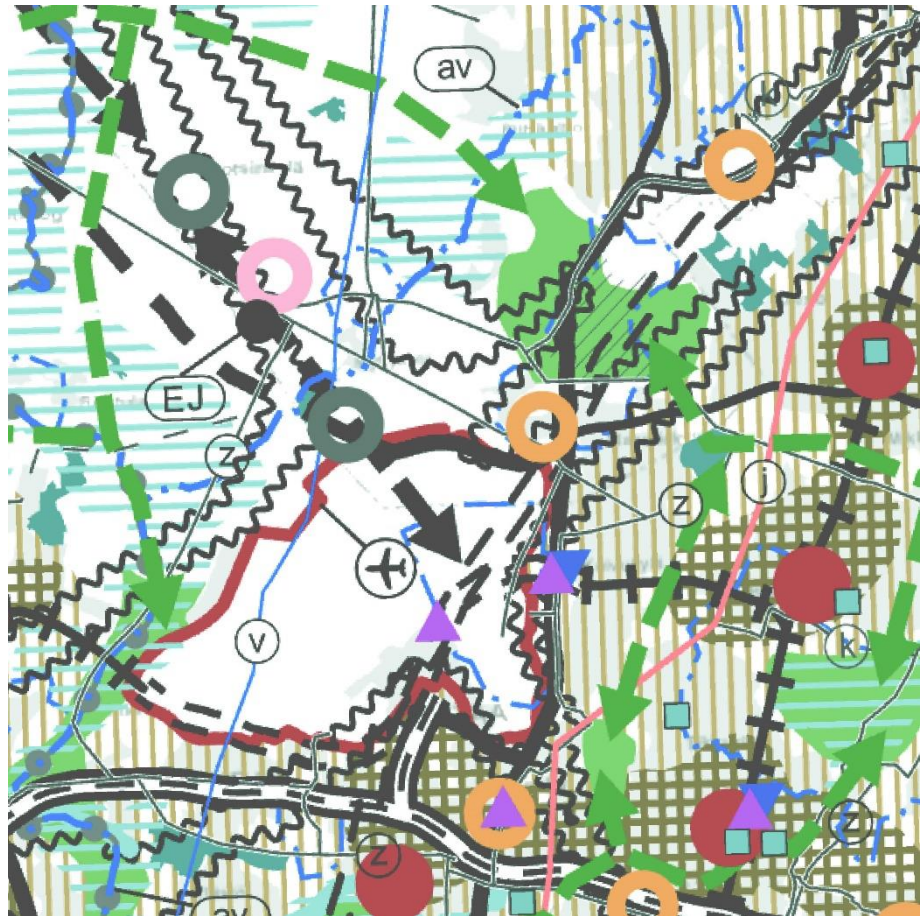
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema- kaavan kuvauksen kappaleissa ”*Alueiden käyttötarkoitus ja kortte- lialueet*”, ”*Liikenne*” sekä ”*Ympäristöhäiriöt*”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö- tavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman 13.3.2023 saanut Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonai- suuteen kuuluva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

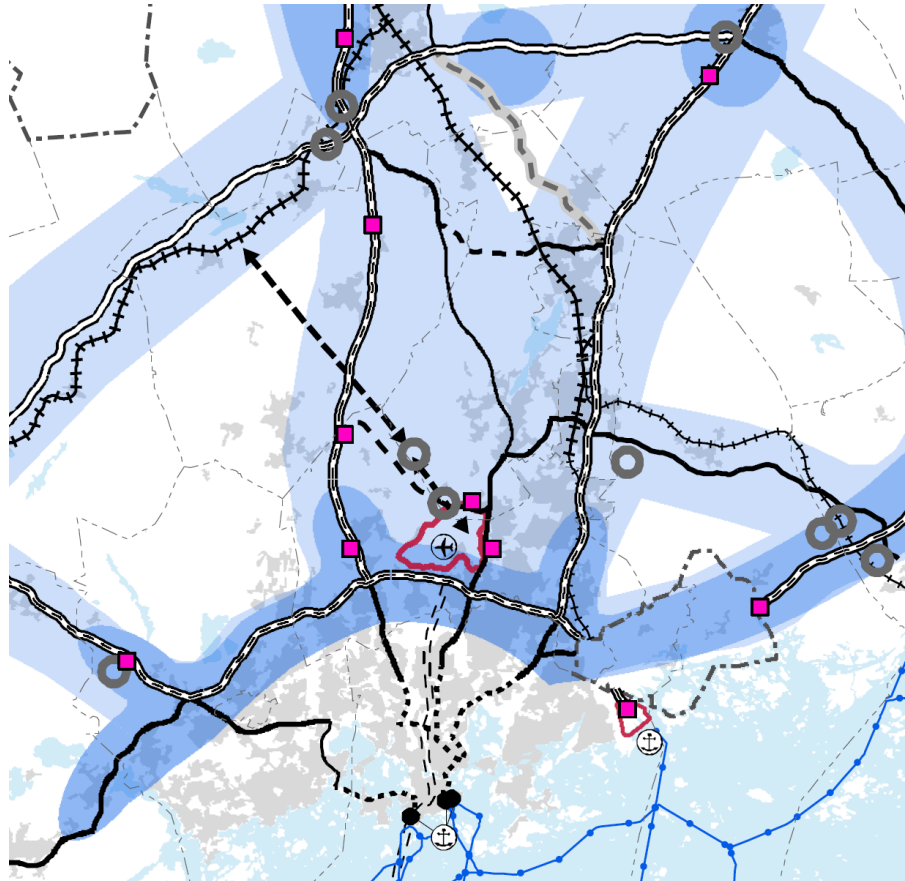


Kuva 13. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023 (© Uudenmaan liitto).

Maakuntakaavassa asemakaavan alueelle on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen. Kaupan mitoitus maakuntakaavassa on 100 000 k-m² tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, josta enintään 4 000 k-m² voi olla keskustahakuista.

Kaava-alueen länsipuolelle on maakuntakaavassa osoitettu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen kohdemerkintä, jolla osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tarkempien selvitysten perusteella ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuuslaitoksia, vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia, logistiikkakeskuksia, logistiikkaintensiivistä

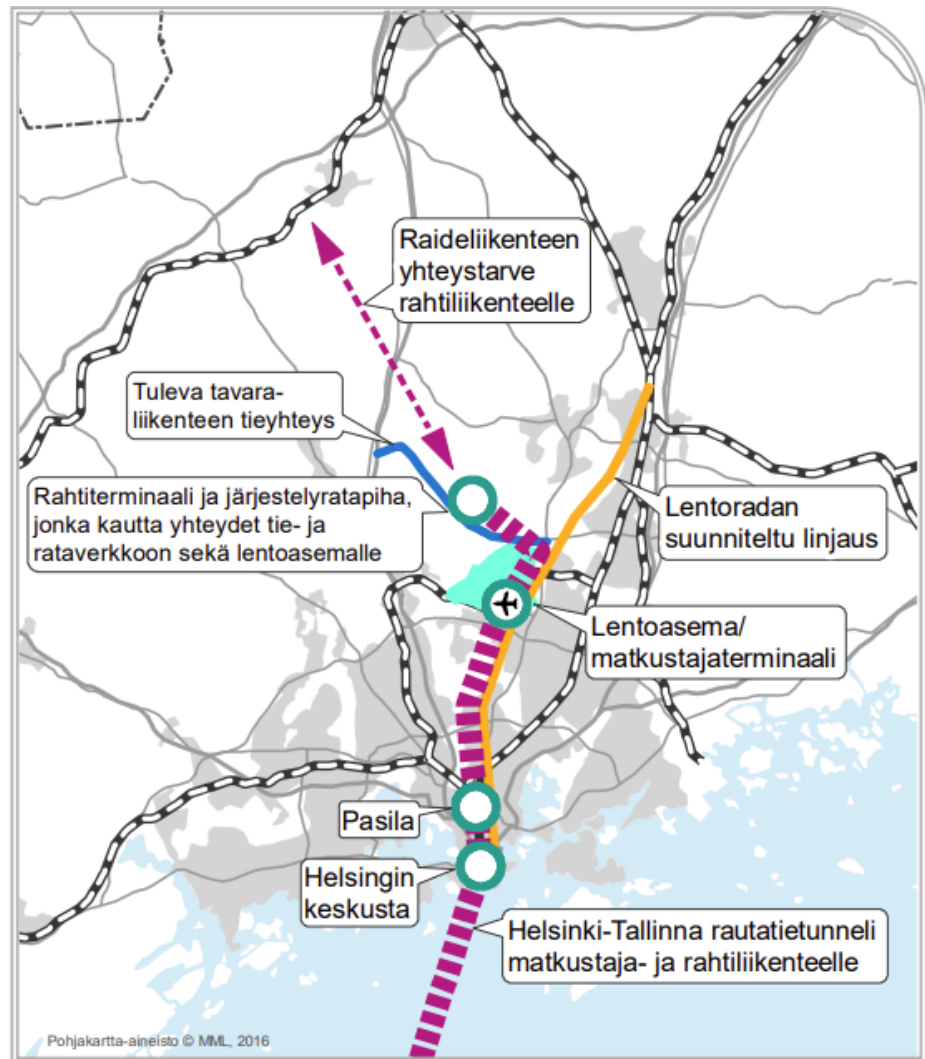
teollisuutta ja niitä tukevia toimintoja, maa-aineshuoltoon liittyviä toimintoja sekä kiertotaloustoimintoja. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.



Kuva 14. Ote Uusimaa-kaava 2050:n liitekartasta L1, Logistiikka. Harmaalla rengasmuodossa on osoitettu tuotannon ja logistiikan kehittämismuodot, punaisella neliöllä raskaan liikenteen palvelualueet. Vaalean sininen alue kuvaa logistiikan kehityskäytävää ja tummemman sininen alue raskaan liikenteen palveluiden tarvealuetta. (© Uudenmaan liitto 25.8.2020)

Asemakaava-aluetta sivuaa maakuntakaavan mukainen liikennetunnelin ohjeellinen linjaus, jolla varaudutaan Lentoradan toteuttamiseen.

Maakuntakaavalla varaudutaan myös Tallinna-tunnelin toteuttamiseen ja asemakaava-alueen länsipuolelle on maakuntakaavassa osoitettu Tallinna-tunneliin liittyvä liikenteen yhteystarvemerkinä. Rahtiliikenteen osalta Tallinna-tunnelin ratayhteys jatkuisi lentoaseman pohjoispuolelle Tuusulan Metsäkylässä sijoittuvaan rahtiterminaaliin asti, jossa eurooppalainen raideyhteys yhdistyisi suomalaisen standardin mukaiseen raideverkkoon.



Kuva 15. Tallinna-tunnelin liittyminen liikennejärjestelmään (FinEst Link 2018).

Asemakaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu Mätäkiven pohjavesialue. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee huomioida Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet.

Kehä IV (mt 152) ja Tuusulanväylä (kt 45) on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävänä teinä. Tuusulanväylältä itään päin jatkuva Kulomäentie (mt 152) on maakuntakaavan mukainen seudullisesti merkittävä tie. Maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviin tiemerkeihin liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa

tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Maakunnallisesti merkittävillä teillä ei saa myöskään heikentää pitkämatkaisen liikenteen palvelutasoa.

Asemakaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu lentomelualueita (Lden 55-60 dBA sekä Lden yli 60 dBA). Lentomelualueelle Lden 55-60 dBA ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Lentomelualueelle Lden yli 60 dBA ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tule osoittaa asuinrakentamisesta eikä sairaaloiden yms. laitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille.

Asemakaavan eteläosan poikki on maakuntakaavassa osoitettu voimajohto (Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Ruotsinkylä-Ruskeasanta 110 kV). Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Asemakaava-alueen läheisyyteen on pohjoisessa osoitettu mm. virkistysalue (Ruotsinkylä / Mätäkivennummi) ja voimajohto (Ruotsinkylä-Rekola 110 kV). Etelässä kaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu Helsinki-Vantaan lentoaseman liikennealue.

Kaava-aluetta koskee lisäksi maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä on määrätty kasvun kestävästä ohjaamisesta, liikkumisesta ja logistiikasta, kaupasta ja elinkeinoista, ympäristön voimavaroista ja vetovoimasta, energiasta ja teknisestä huollosta sekä ympäristöhäiriöistä.

Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä määrätään mm. seuraavaa:

- Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella siten, että ne täyttävät kestävästä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.
 - Maakuntakaavassa osoitettujen keskustien, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävästä liikkumisesta edellytykset.
 - Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.
-

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

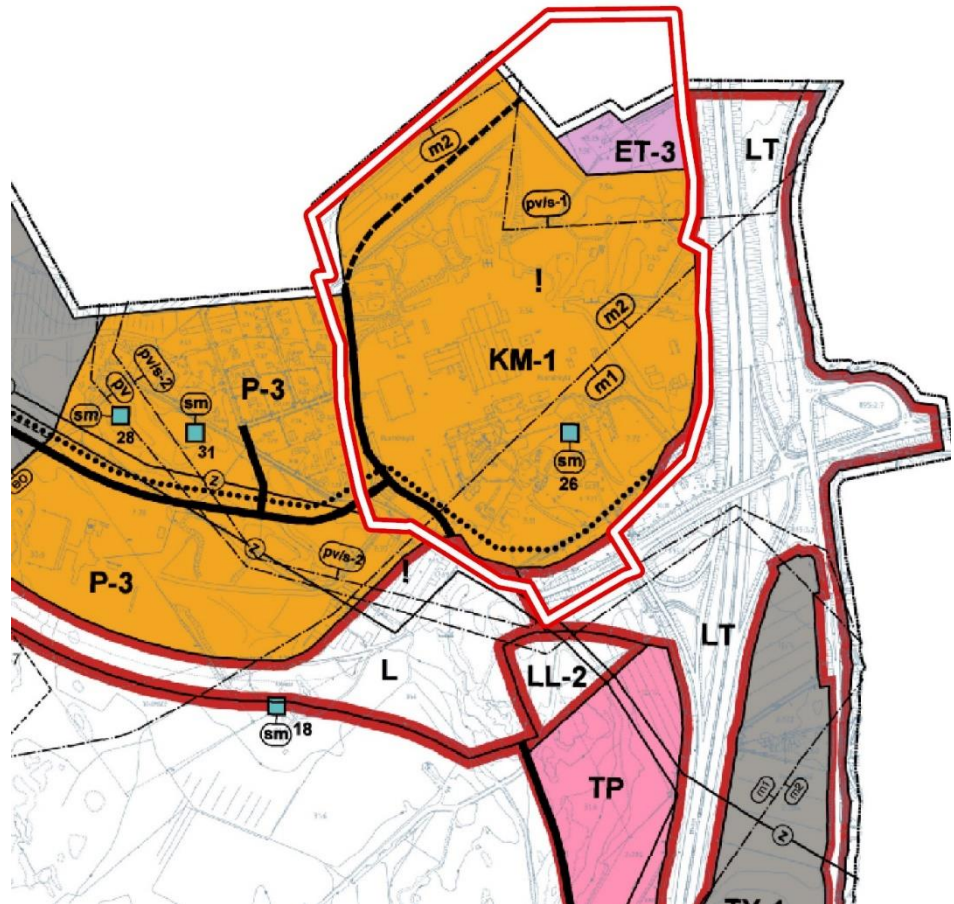
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.
- Ilmaston kannalta kestävään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.

Yleiskaava

Asemakaava-alueella on alueen aivan pohjoisinta osaa lukuun ottamatta voimassa Focus-alueen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 5.4.2017. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu pääosin kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.

Focus-alueen osayleiskaavassa asemakaava-alueelle on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET-3), maantien alue (LT), liikennealue (L), pohjavesialue (pv), vesilain mukainen pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke (pv/s-1) sekä kaukosuojavyöhyke (pv/s-2), muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm), lentomeluvyöhyke 1 (LDEN yli 60 dB) (m1), lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB) (m2), sähkölinja (z), terveyshaitan poistamistarve, yhdystie/kokoojkatu, ohjeellinen yhdystie/kokoojkatu sekä kevyen liikenteen reitti.

Lisäksi alueen yleismääräyksissä todettu mm., että alueella on ilmailumääräyksistä johtuvia esterajoituksia. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.



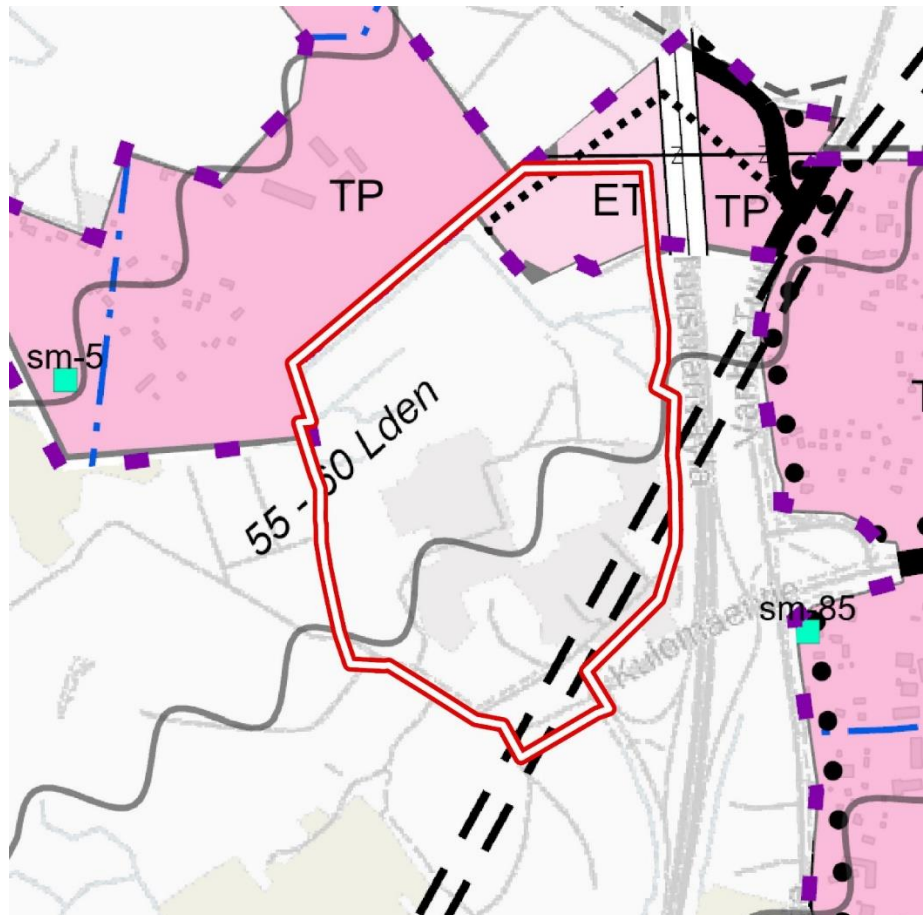
Kuva 16. Ote Focus-alueen osayleiskaavasta (voim. 5.4.2017) (© Tuusulan kunta).

Koko kunnan kattava Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.2022. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.

Tuusulan yleiskaava 2040 ei voimaan tullessaan kumoa Focus-alueen osayleiskaavaa. Yleiskaava kumoaa kuitenkin Focus-alueen osayleiskaavaa koskevat lentomeluvyöhykkeet ja alueella tulee voimaan yleiskaavan 2040 mukaiset lentokonemelualuemerkinnet sekä liikennetunnelin ohjeellinen linjaus.

Asemakaava-alueen pohjoisosaan, nykyisen oikeusvaikutuksettoman Maantiekylän osayleiskaavan alueelle tulee Tuusulan yleiskaavan 2040 voimaantulon myötä voimaan yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), joka on varattu Kuninkaanlähteen vedenottamoa varten sekä Länsi-Suomen Vesioikeuden Kuninkaanlähteen vedenottamon lähisuojavaiohyke.

Asemakaava-alueen ulkopuolella oleva, mutta alueeseen rajautuva Huhtariihen asuinalue on osoitettu yleiskaavassa työpaikka-alueena (TP).



Kuva 17. Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.11.2022, kaava ei vielä lainvoimainen) (© Tuusulan kunta).

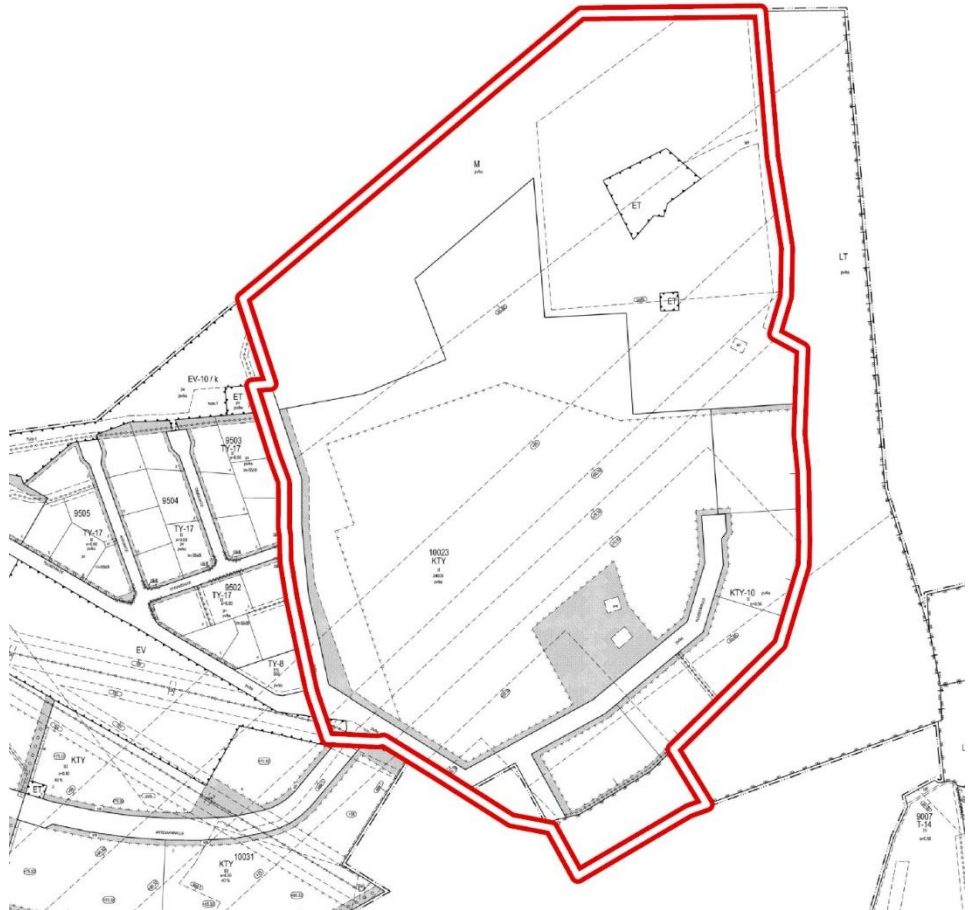
Asemakaavat

Alueella on suurelta osin voimassa Sammonmäen rakennuskaava (KHO 7.5.1999) sekä pieneltä osin Sammonmäki III asemakaava ja asemakaavan muutos (voim. 16.2.2022) ja Sammonmäki II asemakaava ja asemakaavan muutos (voim. 2.11.2006).

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa Sammonmäen rakennuskaavassa laaja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTY). KTY-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 24 000 k-m².

Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteyksen ympäristöön on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialue (KTY-10), jonka tehokkuusluvaksi on osoitettu 0.50. Alueelle on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita (ET), maa- ja metsätalousalue (M), suojaviheralue (EV), kauttakulku- ja sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT) sekä katualueita. Sammonmäen rakennuskaavassa osoitettu katuverkko on toteutunut vain osittain.

Suunnittelualan eteläpuolelle on vireillä Kehä IV asemakaava, jonka tavoitteena on osoittaa alue pääasiassa tuotannon, varastoinnin ja logistiikan alueeksi sekä tuottaa yritysten tarpeisiin sopivia ja kysyntää vastaavia tontteja. Kaava-alueen rajaus on Sammonmäki IV asemakaavamutoksen kanssa osittain limittäinen alueen sisäänajoon osoitetun pääkadun osalta.



Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta (26.8.2024) © Tuusulan kunta).

Muut suunnitelmat ja päätökset

Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma on hyväksytty Tuusulan kunnanhallituksessa 30.10.2023. Yleissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma, mutta se toimii Focus-alueelle laadittavien asemakaavojen selvitysaineistona. Yleissuunnitelmalla tarkistettiin ja päivitettiin alueen suunnittelun lähtökohtia.

Yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä Focus-alueen osayleiskaavassa esitetyn kaupan ratkaisun todettiin alueiden sijoittumisen osalta ilmeisen vanhentuneeksi (MRL 42 § 4 mom.). Osayleiskaavassa esitetyt kaupan laadulliset ja määrälliset rajaukset ovat edelleen ajanmukaisia ja näiltä osin yleiskaava ohjaa yhä alueen suunnittelua. Kaupan aluevarausta oli yleissuunnitelmassa tarve muuttaa, koska osayleiskaavassa esitetyn kokoiselle kau-

pan alueelle ei selvitysten perusteella nähty olevan kehittämisedellytyksiä. Yleissuunnitelmassa osayleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö (100 000 k-m²) on jaettu kolmeen osa-alueeseen (KM, KMTP, TP) ja kaupan painopistettä on siirretty etelään. Yleissuunnitelma ei siten muuta kaupan kokonaismitoitusta vaan ainoastaan ohjaa kaupan sijoittamista Focus-alueen sisällä.

Yleissuunnitelmassa todetaan, ettei osayleiskaavan tarkistamiselle ole tarvetta Focus-alueen kehityksen alkuvaiheessa, kun asemakaavoja laaditaan ja muutetaan mt 152 linjauksen pohjoispuolella. Yleiskaavan tarkistaminen tulee tehtäväksi viimeistään siinä vaiheessa, kun kuntarajalle sijoittuvaa KM-aluetta asemakaavoitetaan.

Yleissuunnitelmassa kaava-alueen eteläosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alue (KMTP). Alueelle voi sijoitua keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, toimitiloja sekä yritys- ja tukkumyyntiin liittyviä toimintoja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle sijoitettavan kaupan kokonaismitoitus on enintään 40 000 k-m². Mitoitus pitää sisällään myös työpaikkarakentamiseen liittyvän rakentamisen.

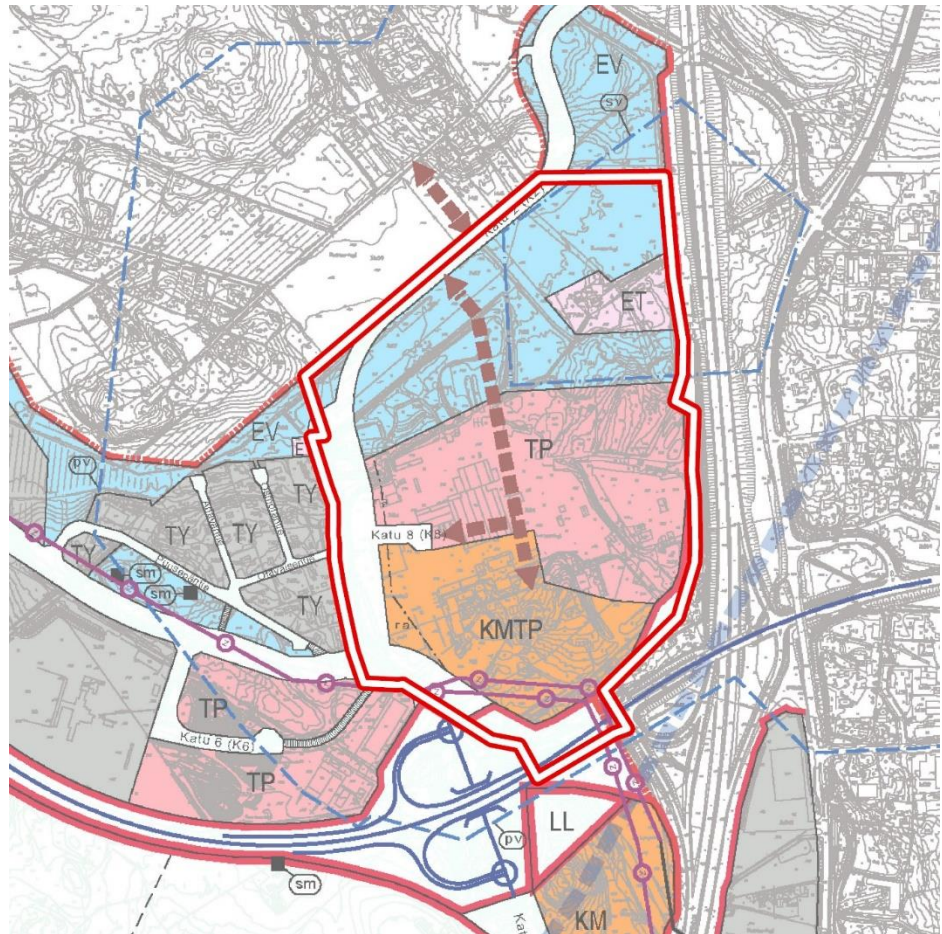
Kaava-alueen keskiosaan on osoitettu työpaikka-alue (TP). Alue varataan toimitiloja ja muita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotoimintoja varten. Alueelle voi sijoittua yritys- ja tukkumyyntiä sekä vähäisessä määrin vähittäiskauppaa. Alueelle voi sijoittaa toimintaan liittyviä vähittäiskaupan liiketiloja työpaikkarakennuksen yhteyteen. Vähittäiskaupan mitoitus on yhteensä 10 000 k-m². Alueelle voi sijoittua b2b-myyntiin liittyviä liiketiloja.

Yleissuunnitelmassa Sammonmäki IV kaava-alueen sisäistä katuverkkoa ei ole suunniteltu yksityiskohtaisesti ja sen muoto on hahmoteltu karkeasti yhteystarvemerkinä käyttäen.

Lisäksi yleissuunnitelmassa kaava-alueelle on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) ja suojaviheralue (ET). TP- ja KMTP-alueiden länsireunaan on osoitettu raitiotien tilavaraus (ra).

Yleissuunnittelutyön yhteydessä laadittiin mm. seuraavat erilliselvitykset:

- Kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen, Tuusulan Focus-alue (Ramboll 2021)
 - Focus-alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys (Eltel Networks Oy 2022)
 - Focus-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023)
 - Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvetoreportti (Faunatica 2023)
-



Kuva 19. Ote Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmasta (© Tuusulan kunta).

Pohjakartta

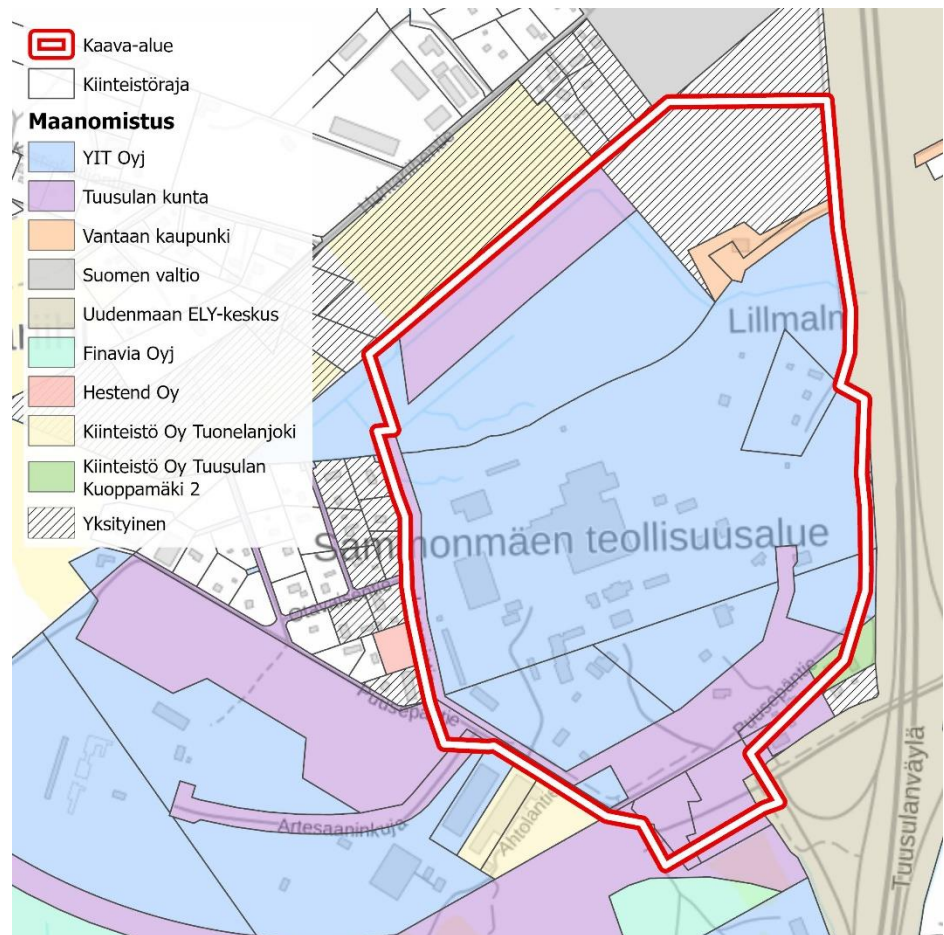
Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja se täyttää asemakaavan pohjakarttana käytettävän kartan vaatimukset.

Maanomistus

Kaava-alue on suurelta osin YIT:n omistuksessa. Tuusulan kunnalla on maanomistusta kaava-alueen etelä-, länsi ja luoteisosissa. Kaavamuuotosalueelle jää myös muutamia yksityisomisteisia kiinteistöjä sekä Vantaan kaupungin omistamalla kiinteistöllä oleva HSY:n vedenottamo.

Kaavoitusprosessin yhteydessä maanomistajien kanssa laaditaan tarvittavat maankäyttösopimukset.

Kunnalla on alueella yksi maanvuokrasopimus Puusepäntien varrella.



Kuva 20. Kaava-alueen ja sen lähialueiden maanomistus (kiinteistörekisteri, taustakartta © Maanmittauslaitos 9/2024).

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo ja aikaisemmat vaiheet

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta ja kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen Lemminkäinen Oyj:n (nyk. YIT) kanssa 17.6.2013. Kaavatyö on kuulutettu vireille alun perin 25.9.2014 nimellä Focus-liikekeskus.

Focus-liikekeskuksen asemakaavan kaavaluonnos oli nähtävillä 16.4. – 29.5.2015. Asemakaavoitus keskeytettiin tämän jälkeen Focus-osayleiskaavaa koskevien valitusten vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi vuonna 2016 osayleiskaavaa koskevat valituk-

set ja Korkein hallinto-oikeus päätti 22.3.2017, ettei Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä muuteta. Focus-alueen osayleiskaava tuli voimaan 5.4.2017.

Focus-liikekeskuksen asemakaavan valmistelua jatkettiin vuonna 2017, mutta prosessi keskeytettiin pian tämän jälkeen, koska alueen kehittämistavoitteita haluttiin maanomistajan taholta arvioida uudelleen tapahtuneiden yritysjärjestelyjen (Lemminkäinen sulautui YIT:hen) myötä. Alueelle oli myös tarpeen tehdä tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä mm. maaperän pilaantuneisuuteen liittyen.

Koko Focus-alueen suunnittelun taustaselvitykseksi on lisäksi laadittu Tuusulan kunnan toimesta yleissuunnitelma, joka on hyväksytty Tuusulan kunnanhallituksessa 30.10.2023. Yleissuunnitelmassa on mm. arvioitu Focus-osayleiskaavan ajantasaisuutta ja hyväksytty kunnan tavoitteet aluetta koskevan yksityiskohtaisemman suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavan käynnistämissopimus YIT:n kanssa päivitettiin 17.1.2023. Kaavamuutoksen suunnittelu lähti uudelleen liikkeelle alkuvuodesta 2024. Samalla kaavan nimi vaihdettiin Sammonmäki IV:ksi ja kaavamuutoksesta pidettiin uusi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) yhdessä Kehä IV asemakaavan kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.3.2024
 - o Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki, HSL, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Finavia, HSY, Caruna
- Viranomaisneuvottelu 17.6.2024 (ympäristöasiat)
 - o Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Viranomaisneuvottelu 21.8.2024 (ympäristöasiat ja niihin liittyvät kaavamääräykset)
 - o Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY-keskus

Edellä mainittujen lisäksi alueen suunnittelussa on tehty paljon viranomaisyhteistyötä Focus-liikekeskuksen luonnosvaiheen jälkeen mm. pilaantuneeseen maaperään, pohjavesiin ja liikennesuunnitteluun liittyen.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan luonnoksen ja muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 25.9.2024
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
