

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 26.05.2025, klo 16:00 - 16:29

Paikka Sähköinen etäkokous

Käsitellyt asiat

§ 60 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 61 Pöytäkirjan tarkastus

§ 62 Sammonmäki IV asemakaava, hyväksyminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja
Antti Heikkilä
Sanna Kervinen
Päivö Kuusisto
Mika Mäki-Kuhna
Ringa Prauda-Rydgren
Liisa Sorri
Sanna Takala
Mika Timonen
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Petteri Puputti, projektipäällikkö
Lilli Salmi, Pormestari
Anna Yltävä, apulaispormestari

Poissa

Leena Saukko
Antti Seppälä

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sanna Kervinen

Margita Winqvist

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 2.6.2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 60

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 61

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Margita Winqvist ja Sanna Kervinen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 86, 25.09.2024
Kuntakehityslautakunta, § 20, 05.03.2025
Kunnanhallitus, § 81, 10.03.2025
Kuntakehityslautakunta, § 62, 26.05.2025

§ 62

Sammonmäki IV asemakaava, hyväksyminen

TUUDno-2018-387

Kuntakehityslautakunta, 25.09.2024, § 86

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Puputti, projektipäällikkö, petteri.puputti@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3508L Sammonmäki IV Kaavaluonnos KKL 25.9.2024
- 2 3508L Sammonmäki IV Selostus KKL 25.9.2024
- 3 3508L Sammonmäki IV Liite 2 OAS KKL 25.9.2024
- 4 3508L Sammonmäki IV Liitteet 3.1-3.5 Kartat ja havainneaineisto KKL 25.9.2024
- 5 3508L Sammonmäki IV Liitteet 4.1-4.12 Erityissuunnitelmat ja selvitykset KKL 25.9.2024
- 6 3508L Sammonmäki IV Liite 4.13 Luontoselvitysten yhteenveto KKL 25.9.2024
- 7 3508L Sammonmäki IV Liitteet 5.1-5.2 Osallistumismenettely KKL 25.9.2024

Perustelut

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.

Kaavaratkaisun tavoitteena on kaavoittaa alue toimitila-alueeksi, joka sallii teollisuus-, tuotanto- ja varastotoimintojen lisäksi myös kaupallisia toimintoja. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan koko muun Focus-alueen katuverkon toteuttaminen ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Alueen asemakaavoitusta ohjaa Focus-alueen osayleiskaava. Koko Focus-alueen suunnittelun taustaselvitykseksi on lisäksi laadittu Tuusulan kunnan toimesta maankäytön 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.

Kaava-alue on suurelta osin YIT:n omistuksessa (noin 29 ha). Tuusulan kunnan maanomistus kaava-alueella on noin 8 ha.

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. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavatyö on ollut pitkään vireillä. Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen alun perin Lemminkäinen Oyj:n (nyk. YIT) kanssa 17.6.2013. Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavamuutos, jonka nimisenä kaavatyö oli aiemmin vireillä, on kuulutettu vireille 25.9.2014 ja asemakaavan kaavaluonnos oli ensimmäisen kerran nähtävillä 16.4. – 29.5.2015. Kaavaluonnoksesta annettiin tuolloin 16 lausuntoa ja 11 mielipidettä. 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 jonkin aikaa osayleiskaavan lainvoimaistumisen jälkeen, mutta prosessi keskeytettiin, 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.

Asemakaavan käynnistämissopimus YIT:n kanssa päivitettiin 17.1.2023 ja alkuvuodesta 2024 kaavamuutoksen suunnittelu lähti jälleen liikkeelle. Samalla kaavan nimi vaihdettiin Sammonmäki IV:ksi, kaava-alueen koko supistui ja kaavamuutoksesta pidettiin uusi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) yhdessä Kehä IV asemakaavan kanssa.

Samanaikaisesti Focus-alueella laaditaan myös Kehä IV nimistä asemakaavaa. Nämä asemakaavat muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin liikenneratkaisujen, kunnallistekniikan sekä voimajohtojen suunnittelun osalta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia katujen rakentamisesta ja infran toteuttamisesta. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa, joten kunnalle kertyy tuloja maankäyttökorvauksista. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Focus-liikekeskuksen vuoden 2015 luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- sekä asettaa Sammonmäki IV asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosvaiheen valmisteluaineiston MRA 30 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsittely

Kokoustauko asian käsittelyn jälkeen klo 17:32 - 17:47.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 05.03.2025, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Puputti, projektipäällikkö, petteri.puputti@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3508E Sammonmäki IV Kaavaehdotus KKL 5.3.2025
- 2 3508E Sammonmäki IV Selostus KKL 5.3.2025
- 3 3508E Liite 1Seurantalomake KKL 5.3.2025
- 4 3508E Liite 2 Sammonmäki IV OAS 2025 KKL 5.3.2025
- 5 3508E Liitteet 3.1-3.5 Kartat ja havainneaineisto KKL 5.3.2025
- 6 3508E Liitteet 4.1-4.3 Selvitykset ja suunnitelmat KKL 5.3.2025
- 7 3508E Liitteet 4.4-4.12 Selvitykset ja suunnitelmat KKL 5.3.2025
- 8 3508E Liite 4.13 Luontoselvitysten yhteenvetoraportti 2023 KKL 5.3.2025
- 9 3508E Liitteet 5.1-5.2 Osallistumismenettely KKL 5.3.2025
- 10 3508E Liite 5.3 OAS ja kaavaluonnos 2024 lausunnot ja vastineet KKL 5.3.2025
- 11 3508E Liite 6 Rakentamistapaohje KKL 5.3.2025
- 12 3508E Liite 7 Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA KKL 5.3.2025

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 38 hehtaaria.

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen alun perin Lemminkäinen Oyj:n (nyk. YIT) kanssa 17.6.2013. Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavamuutos, 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Sammonmäki IV 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 betonielementtitehdas poistuu, alue siistiytyy ja muuttuu vaihteittain paremmin pohjavesialueelle soveltuvammaksi toiminnaksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan myös koko muun Focus-alueen katuverkon toteuttaminen ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Mitoitus

Kaavaratkaisussa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 80 300 k-m². Kokonaiskerrosalasta KMTY-korttelialueelle sijoittuu noin 21 200 k-m², KTY-korttelialueille noin 58 300 k-m² ja ET-korttelialueelle 800 k-m².

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: katujen ja yleisten alueiden rakentaminen arviolta 2,3 milj. €, vesihuolto noin 0,3 milj. € ja muut kulut sekä tilajaatehtävät 0,4 milj. €. Arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 3 milj. €.

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 maankäyttösopimuksessa. Kunnan oletettu myynti- ja sopimustulo on noin 4-4,5 milj. €. Kaavatalous arvioidaan positiiviseksi.

Kaava-alue on pääosin YIT:n omistuksessa (noin 29 ha). Tuusulan kunnan maanomistus kaava-alueella on noin 8 ha

Osallistaminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.10. - 10.11.2024. Asemakaavan nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 24.10.2024. Valmisteluaineistosta jätettiin 10 lausuntoa ja yksi tiedonanto. Mielipiteitä ei jätetty. Lausunnot koskivat mm. seuraavia teemoja: liikenteen järjestämistä, kaupan ratkaisua, hulevesiä, pohjaveden suojelua, maaperän kuntoa ja pilaantuneita jätetäyttöjä sekä muita aiheutuvia ympäristöhäiriöitä,

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia luonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Kaava-alueen raja-alue on supistunut ja rakentamistehokkuutta on hieman laskettu kahdessa korttelissa. Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty korjauksia saadun palautteen pohjalta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Sammonmäki IV, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavanumero 3508, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 10.03.2025, § 81

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Puputti, projektipäällikkö, petteri.puputti@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3508E Sammonmäki IV Selostus. khall 10.3.2025
- 2 3508E Sammonmäki IV Kaavaehdotus, khall 10.3.2025
- 3 3508E Liite 1Seurantalomake, khall 10.3.2025
- 4 3508E Liite 2 Sammonmäki IV OAS 2025, khall 10.3.2025
- 5 3508E Liitteet 3.1-3.5 Kartat ja havainneaineisto, khall 10.3.2025
- 6 3508E Liitteet 4.1-4.3 Selvitykset ja suunnitelmat, khall 10.3.2025
- 7 3508E Liitteet 4.4-4.12 Selvitykset ja suunnitelmat, khall 10.3.2025
- 8 3508E Liite 4.13 Luontoselvitysten yhteenvetoraportti 2023 , khall 10.3.2025
- 9 3508E Liitteet 5.1-5.2 Osallistumismenettely, khall 10.3.2025
- 10 3508E Liite 5.3 OAS ja kaavaluonnos 2024 lausunnot ja vastineet, khall 10.3.2025.
- 11 3508E Liite 6 Rakentamistapaohje, khall 10.3.2025
- 12 3508E Liite 7 Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA , khall 10.3.2025
- 13 Lausunto 8.11.2024, Ympäristökeskus

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 38 hehtaaria.

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen alun perin Lemminkäinen Oyj:n (nyk. YIT) kanssa 17.6.2013. Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavamuutos, 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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.

Sammonmäki IV 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 betonielementtitehdas poistuu, alue siistiytyy ja muuttuu vaihteittain paremmin pohjavesialueelle soveltuvammaksi toiminnaksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan myös koko muun Focus-alueen katuverkon toteuttaminen ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Mitoitus

Kaavaratkaisussa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 80 300 k-m². Kokonaiskerrosalasta KMTY-korttelialueelle sijoittuu noin 21 200 k-m², KTY-korttelialueille noin 58 300 k-m² ja ET-korttelialueelle 800 k-m².

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: katujen ja yleisten alueiden rakentaminen arviolta 2,3 milj. €, vesihuolto noin 0,3 milj. € ja muut kulut sekä tilajaatehtävät 0,4 milj. €. Arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 3 milj. €.

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 maankäyttösopimuksessa. Kunnan oletettu myynti- ja sopimustulo on noin 4-4,5 milj. €. Kaavatalous arvioidaan positiiviseksi.

Kaava-alue on pääosin YIT:n omistuksessa (noin 29 ha). Tuusulan kunnan maanomistus kaava-alueella on noin 8 ha

Osallistaminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.10. - 10.11.2024. Asemakaavan nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 24.10.2024. Valmisteluaineistosta jätettiin 11 lausuntoa ja yksi tiedonanto. Mielenpitoja ei jätetty. Lausunnot koskivat mm. seuraavia teemoja: liikenteen järjestämistä, kaupan ratkaisua, hulevesiä, pohjaveden suojelua, maaperän kuntoa ja pilaantuneita jätetäyttöjä sekä muita aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia luonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Kaava-alueen raja-alue on supistunut ja rakentamistehokkuutta on hieman laskettu kahdessa korttelissa. Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty korjauksia saadun palautteen pohjalta.

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielenpitoisiin laaditut vastineet
- asettaa Sammonmäki IV, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavanumero 3508, ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kokouskäsittely

Laura Åvall ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 1 mukaisesti esteellinen (osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Projektipäällikkö Puputti selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Laura Åvall

Kuntakehityslautakunta, 26.05.2025, § 62

Valmistelija / lisätiedot:

Petteri Puputti, projektipäällikkö, petteri.puputti@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3508H Sammonmäki IV Selostus KKL 26.5.2025
 - 2 3508H Sammonmäki IV Asemakaava KKL 26.5.2025
 - 3 3508H Liite 1 Asemakaavan seurantalomake KKL 26.5.2025
 - 4 3508H Liite 2 Sammonmäki IV OAS 2025 KKL 26.5.2025
 - 5 3508H Liitteet 3.1-3.5 Kuvat ja kartat. KKL 26.5.2025
 - 6 3508H Liite 4.5 Voimalinjojen ys reittikarttaluonnos LUOTTAMUKSELLINEN VIRANOMAISILLE KKL26.2025
- Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 kohta 7

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 7 Liite 4.8 Sammonmäen kiinteistömarkkina LUOTTAMUKSELLINEN VIRANOMAI SLIITE KKL26.2025
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 kohta 20
8 Liite 4.10 Pohjavesitarkkailu ja suojapumppauksen vaikutusten seuranta LUOTTAMUKSELLINEN VIRANOMAI SLIITE KKL26.2025
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 kohta 7 ja 10
9 Liite 4.11 Täydentävä pohjavesitutkimus LUOTTAMUKSELLINEN VIRANOMAI SLIITE KKL26.2025
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 kohta 7 ja 10
10 Liite 4.15 Sammonmäki_pohjavesiselvitys_20052025 LUOTTAMUKSELLINEN VIRANOMAI SLIITE KKL26.2025
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24 kohta 7 ja 10
11 3508H Liitteet 4.1-4.2 Selvitykset ja suunnitelmat KKL 26.5.2025
12 3508H Liite 4.3 Sammonmäki IV Kunnallistekninen yleissuunnitelma KKL 26.5.2025
13 3508H Liitteet 4.4-4.12 Selvitykset ja suunnitelmat KKL 26.5.2025
14 3508H Liite 4.13 Luontoselvitysten yhteenvetoraportti 2023 KKL 26.5.2025
15 3508H Liite 4.14 Sammonmäki IV asemakaavan liikenneselvitys KKL 26.5.2025
16 3508E Liite 5.1-5.3 Osallistumismenettely KKL 26.5.2025
17 3508H Liite 5.4 Ehdotus lausunnot ja vastineet KKL 26.5.2025
18 3508H Liite 6 Rakentamistapaohje KKL 26.5.2025
19 3508H Liite 7 Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA KKL 26.5.2025

Perustelut

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

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) oli 20.3. – 22.4.2025, tämän aikana oli mahdollista jättää muistutuksia ja lausuntoja kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin ovat liitteenä 5.4.

Mitoitus

Kaavaratkaisussa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 80 300 k-m². Kokonaiskerrosalasta KMTY-korttelialueelle sijoittuu noin 21 200 k-m², KTY-korttelialueille noin 58 300 k-m² ja ET-korttelialueelle 800 k-m².

Kaavatalous

Kaava-alue on pääosin YIT:n omistuksessa (noin 29 ha). Tuusulan kunnan maanomistus kaava-alueella on noin 8 ha.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: katujen ja yleisten alueiden rakentaminen arviolta 2,3 milj. €, vesihuolto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

noin 0,3 milj. € ja muut kulut sekä tilajaatehtävät 0,4 milj. €. Arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 3 milj. €.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksessa. Kunnan oletettu myynti- ja sopimustulo on noin 4–4,5 milj. €. Kaavatalous arvioidaan positiiviseksi.

Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 10 lausuntoa. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty. Viranomaisien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat mm. sähkönjakeluun, liikenteen vaikutuksiin, maaperän pilaantuneisuuteen, pohja- ja hulevesiin, ympäristöhäiriöihin sekä maanalaisen rautatietunnelin varaukseen.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaava-aineistoon on tehty ehdotusaineistosta saadun palautteen perusteella mm. seuraavia muutoksia:

- Erityisalueeksi varatun alueen osan (e-4) kaavamääräystä on täydennetty siten, että kaavamääräyksestä käy ilmi, että alueella on betonitäyttöjä.
- LPA-aluetta koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu siten, että jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve on muutettu muotoon ”jätetäytön haitta-ainepitoisuuksista johtuva erityinen suunnittelutarve”.
- Kaavaselostukseen on lisätty kuva LPA-alueella sijaitsevasta betonihierrealueen tarkemmasta rajauksesta.
- Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu asemakaava-aluetta koskeva pohjavesiselvitys (AFRY 2025).
- LPA-alueen kaavamääräyksestä on päällekkäisyyden vuoksi poistettu seuraavat lauseet: ”Hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja tarvittaessa käsitellä. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.”.
- Kuninkaanlähteen vedenottamon lähisuojavaikkeen raja-alue on tarkistettu.
- Sammonmäki IV asemakaavan liikenneselvitys (Sitowise) on valmistunut 19.5.2025 ja se tarkentaa arviota asemakaavan vaikutuksista siihen kytkeytyvän maantieverkon liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden osalta. Liikenneselvitys on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi ja kaavaselostusta on täydennetty liikenneselvityksen perusteella.
- Liikenteen lähtökohtia on täydennetty kaavaselostukseen Lantoradan osalta.
- Kaavakarttaan on lisätty raidemelun ja tärinän torjuntaa koskeva yleismääräys.
- Kaavaselostuksesta ja muusta kaavamateriaalista on poistettu kuvat Carunan nykyisestä sähkönjakeluverkosta kaava-alueella.
- Eltel on toimittanut uuden version voimalinjoista ja sen ratkaisut on päivitetty kaavakarttaan.
- Lisäksi kaavaan on tehty muita vähäisiä tarkistuksia.

Palautteen johdosta tehdyt muutokset asiakirjoihin ovat luonteeltaan teknisluonteisia tai muutoin vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät aiheuta MRA 32 §:n tarkoittamaa tarvetta kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamiseen eikä erilliseen kuulemiseen.

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Sammonmäki IV, asemakaavan ja asemakaavan muutos, kaavanumero 3508, lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle että:

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Sammonmäki IV asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3508

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi tässä kokouksessa.

Kokouskäsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun esittelijä teki seuraavan teknisen korjauksen asian liitteisiin:

Selostuksen liitteen 3.4 havainnekuva, liitteen kolmas kartta, eli ortoilmakuva/ asemapiirros vaihdettiin. Liitekuvaan tehtiin teknisiä tarkistuksia mm. poistamalla tarpeettomia apuviivoja.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi tekniset korjaukset yksimielisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§60, §61, §62

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.