

KEHÄ IV ASEMAKAAVA JA SAMMONMÄKI IV ASEMAKAAVAMUUTOS

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §)

MUISTIO

17.4.2024

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

Neuvottelun esityslista

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

1. Kokouksen avaus

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

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

Kokouksen ennakkoaineisto toimitettiin ma 4.3.2024.

2. Suunnittelun lähtökohtien esittely

Käytiin läpi mm. Seuraavia asiakokonaisuuksia:

Lähtötiedot ja alueen yleisesittely (Petteri Puputti, Tuusula)

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

Kehä IV asemakaava (Petteri Puputti, Tuusula)

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

Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Ville Mäki, Sitowise)

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

Sammonmäen hanke-esittely (Marko Lehtinen, YIT)

- Nykytilanne ja tavoitteet
- Alustava vaiheistus ja tontinkäyttö

Sammonmäki IV asemakaava (Iris Broman, Ramboll)

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

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

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

3. Viranomaisten kommentit

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

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

Uudenmaan liitto (Taina Lamminmäki, Heini Peltonen)

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

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

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

Helsingin seudun liikenne, HSL (Julius Tavasti)

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

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

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

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

Kauppa

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

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

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

Melu (sähköpostilla)

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

Liikenne

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

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

Pinta -ja pohjavedet

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

Luonto

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

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

Tarvittaessa voidaan jatkosuunnittelun yhteydessä pitää teemakohtaisia palaverieita.

4. Muut asiat

Ei muita asioita.

5. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 12.05.

Muistion vakuudeksi

Petteri Puputti
Projektipäällikkö
Tuusulan kunta

Aamu Kurjenpää
Kaavasuunnittelija
Tuusulan kunta

Osallistujat:

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