



# Asemakaavan selostus

Sammonmäki III asemakaava ja asemakaavan muutos  
Kaava nro 3561 LUONNOS

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3561  
PÄIVÄTTY 29.4.2020

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan  
10. Ruotsinkylän  
kortteleita 10024–10027 ja 10030, maa- ja metsätalousaluetta,  
yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta sekä katu- ja liikenne-  
alueita.

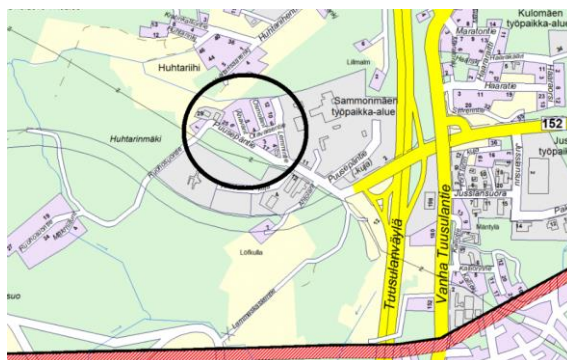
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet  
korttelit 9502, 9503, 9504, 9505 ja 9506, suojaviheraluetta sekä  
katualuetta.

Kaavan nimi:  
Sammonmäki III asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija:  
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 02.10.2019  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: 3.10 – 4.11.2019  
Kuntakehityslautakunta: 29.4.2020  
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRA 30 §):14.5.–18.6.2020  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Tuusulan etelärajalla, ns. Focus-alueella Tuusulan-  
väylän (kt 45) ja Kulomäentien (st 152) risteyksen länsipuolella.  
Hyrylän keskusta on alueelta matkaa noin kahdeksan kilomet-  
riä.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

**Asemakaavoitus:** Henna Lindström, vs. kaavoituspäällikkö,  
Antti Alapassi, suunnitteluavustaja, kaavan suunnittelija,  
Petteri Puputti, vastaava kaavasuunnittelija

**Kaavapiirtäminen:** Antti Alapassi, suunnitteluavustaja

**Kunnallistekniikka:** Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Janna Pohjola,  
suunnitteluinsinööri

**Yleiskaavoitus:** Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

**Maankäyttö:** Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

**Rakennusvalvonta:** Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

**Tuusulan vesihuoltoliikelaitos:** Jukka Sahlakari,  
vesihuoltoliikelaitoksen johtaja

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	8
Tavoitteet .....	8
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	9
Asuminen .....	12
Liikenne.....	13
Palvelut .....	17
Esteettömyys.....	17
Luonnonympäristö.....	17
Ekologinen kestävyys.....	18
Yhdyskuntatekninen huolto .....	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	21
Ympäristöhäiriöt .....	22
Vaikutukset.....	23
TOTEUTUS.....	28
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	29
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	38

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
  - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
  - Havainnekuva
  - Karttaote hulevesisuunnitelman luonnoksesta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kuninkaanlähteen vedenottamon suoja-alueita koskevat määräykset (L-SVEO 80/1980A)

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Mätäksen pohjavesialueen suojelusuunnitelma, päivitys 2017
  - Länsi-Suomen vesioikeuden 13.10.1980 antama päätös Kuninkaanlähteen vedenottamosta (80/1980A)
  - Focus-alueen osayleiskaava, Pöyry 2014
  - Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Faunatica 2014
  - Tuusulan Focus-alueen luontoselvitys, Enviro 2016
  - Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025, Finavia 2008
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Tuusulan eteläräjällä Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoispuolella sijaitsevaa Sammonmäen asuinalueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten rakentamisen alueelle. Alueella ei sallita uutta tai korvaa-asuinrakentamista, mutta korjausrakentaminen sekä sisätilojen muutokset ovat mahdollisia. Kaavamääräyksillä kiinnitetään erityistä huomiota alueen vaiheittainen muutokseen työpaikka-alueeksi niin, että toimintojen sekoittuessa asumiselle säilyisi edelleen terveelliset ja turvalliset olosuhteet.

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta, vaikkakin pientaloalueen asukkaat ovat toivoneet epäselvään kaavatilanteeseen ratkaisua, sillä kaavamuuutosalue on ollut pitkään rakennuskiellossa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Sammonmäen asuinalueen asemakaava vastaamaan alueella voimassa olevaa oikeusvaikutteista Focus-osayleiskaavaa. Vuonna 2017 voimaantulleessa Focus-alueen osayleiskaavassa Sammonmäen asuinalue on osoitettu työpaikka- ja palveluvaltaiseksi alueeksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista mm. siten, että se lisää työpaikkatonttien saatavuutta Tuusulassa. Uutta teollisuus-, varasto- ja toimistokerrosalaa syntyy noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus korttelialueilla määräytyy pääosin tehokkuusluvun  $e=0.5$  mukaan. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 10,3 ha.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta noin 600 000 €. Kaavan luonnosvaiheessa arvioidut kustannukset syntyvät alueen tiestön leventämisestä ja asfaltoinnista sekä kunnallistekniikan peruseräparantamisesta. Kustannusarviota täydennetään suunnittelun edetessä.

Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa. Pientalotonttien maanomistajien kanssa ei alustavasti ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimuksia. Olemassa olevien teollisuuskiinteistöjen kanssa laaditaan maankäyttösopimukset, mikäli niille on odotettavissa kaavan myötä muodostuvaa merkittävää arvonnousua. Näistä sopimuksista kunnalle kohdistuu tuloja yksittäisistä maankäyttökorvauksista arviolta muutamia kymmeniä tuhansia euroja.

Yksityisestä maanomistuksesta johtuen suunnittelualueen muuntaminen työpaikkapainotteiseksi alueeksi on riippuvainen alueen maanomistajien tahdosta myydä kiinteistöjään yrittäjille tai vaihtoehtoisesti ruveta harjoittamaan kaavaratkaisun mahdollistamaa yritystoimintaa tontillaan.

---

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille 2.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 3.10. – 4.11.2019 välisenä aikana, jolloin siitä annettiin 4 lausuntoa ja jätettiin 6 mielipidettä. Asukastilaisuus järjestettiin 16.10.2019. Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 29.4.2020 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville 14.5.–18.6.2020 väliseksi ajaksi.

*Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville... Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia / tehtiin x muistutusta, joista x oli adressi/adresseja (allekirjoittajia yhteensä xx). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui xx kirjettä , joista x oli adressi/adresseja (allekirjoittajia yhteensä xx). Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat...  
Kaavaehdotuksesta saatiin / ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat...  
Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia / tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.*

---

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan päätavoitteena on muuttaa Sammonmäen asuin-alue työpaikka-alueeksi Focus-alueen osayleiskaavan mukaisesti sekä vakiinnuttaa alueen suunnittelutilanne, jotta pitkään jatkunut rakennuskielto voidaan poistaa. Olemassa oleva asuminen voi säilyä alueella väistyvänä toimintona, mutta aluetta ei tulla kehittämään asumisen ehdoilla.

Alueen viihtyvyyden säilymisen kannalta tavoitteena on yhdistää asuminen ja työpaikkatoiminnot toimivaksi kokonaisuudeksi niin, että MRL 54 § määrittämät asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavamääräyksissä pyritään huomioimaan alueen vaihteittainen muutos työpaikka-alueeksi niin, että toimintojen sekoituessa asumiselle on edelleen terveelliset ja turvalliset olosuhteet.

Ympäristönsuojelun kannalta tärkeimpänä tavoitteena on pinta- sekä pohjavesien suojelu, sillä alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.

Kunnan strategisten tavoitteiden näkökulmasta kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä työpaikkatonttien saatavuutta Tuusulassa sekä kasvattaa työpaikkaomavaraisuutta.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,3 ha. Rakentamiseen varattujen työpaikka- ja varastorakentamisen korttelialueiden pinta-ala on noin 6,4 ha. Kaavan katualueiden yhteispinta-ala on noin 1,9 ha, suojaviheraluetta osoitetaan noin 1,9 ha ja yhdyskuntateknisen huollon käyttöön noin 0,1 ha kokoinen alue.

Työpaikka- ja varastorakentamisen korttelialueelle rakennusoikeutta muodostuu pääsääntöisesti tehokkuusluvulla  $e=0.5$ . Poikkeuksena on Puusepätien päädyssä sijaitsevan ohjeellisen rakennuspaikka (nro. 4), jonka rakennusoikeus on osoitettu lukuna (2 000 k-m<sup>2</sup>), koska kyseisen rakennuspaikan koko pinta-alaa ei maastonmuotojen vuoksi pystytä kustannustehokkaasti hyödyntämään. Rakennusoikeuden määrä em. kiinteistöllä on suhteutettu rakennettavaan alaan nähden.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 30 402 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosmäärä on kaksi.

---



Muutettavan asemakaavan rakennusoikeus asuinrakennuspaikoilla määräytyi tehokkuusluvun  $e=0.1$  mukaan, mikä tuotti rakennusoikeutta yhteensä 5 517 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella 22 835 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla muodostuu työpaikkoja arviolta noin 200 kpl käyttäen laskentaperiaatetta 1 tp/200 k-m<sup>2</sup>. Arvio on luonteeltaan suuntaa antava riippuen alueelle sijoittuvien yrittäjien toimialoista, toimipaikkojen koista sekä tuotantomääristä.

Alueen liikennetuotos kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa on arviolta noin 750-850 ajoneuvoa päivässä, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 10 %. Laskennassa on mukana Puusepätien kautta kulkeva läpikulkuliikenne, joten lukema ei täysin oikeellisesti kuvaa alueen todellista liikennemäärää.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Suunnittelualueen lähtökohdat ja nykytila

Kaavamuutosalueella on 21 asuinrakennukseksi luokiteltua asutua omakotitaloa. Vakituksia asukkaita alueella asuu noin 50. Alueen asuinrakennuksista noin puolet on rakennettu 50-luvulla ja puolet 60-luvulla. Rakennusten kunto vaihtelee suuresti. Asuinalueen laidalla on lisäksi muutama yritystontti, jotka ovat pienpajateollisuuskäytössä.

Tiestö on suunnittelualueella päällystämätöntä ja kapeiden ajoratojen leveyksien vaihdellessa neljästä viiteen metriin. Teiden piennareet on ojitettu avo-ojin.

Maastonmuodoiltaan Sammonmäen asuinalue on pääosin tasaista suurimman osan tonteista sijoituessa tasaiselle maalle. Poikkeuksen tasaisuuteen tekevät alueen pohjois- ja luoteisosissa sijaitsevat mäet. Pohjoisosan mäki on Ahavan- ja Osmalanteiden kohdalla melko jyrkkä.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenoton kannalta tärkeälle Mätäkiven pohjavesialueelle. Sammonmäen asuinalueesta noin 500 metriä koilliseen sijaitsee HSY:n (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) hallinnoima Kuninkaanlähteen pohjavedenottamo.

Muutama kilometri Sammonmäeltä etelään päin sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoasema, jonka lentoliikenne tuottaa Sammonmäen asuinalueelle merkittävän määrän lentokonemelua. Asuinalueen vieressä sijaitsee Sammonmäen työpaikka-alue, jolle on sijoitettu runsaasti teollista toimintaa. Työpaikka-alueen merkittävimmät

---

toimijat ovat asuinalueen itäpuolella sijaitseva Rudus Oy:n betoni-tuotetehtas ja eteläpuolella sijaitsevat YIT Oy:n varikkotoiminnot sekä Peab Oy:n asfalttiasema. Asfalttiaseman yhteydessä on kivi-aineisten otto- ja murskaustoimintaa. Focus-alueella on vireillä myös muita kiviaineksen ottolupaprosesseja.

#### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TY-17)

Kaavamääräysten mukaan TY-17 korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueella suoritettava toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa alueen tai lähialueen asukkaille. Rakennusten enimmäiskorkeus on rajattu kahdeksaan metriin. Korttelialueelle saa perustaa työpaikkatoimintaa palvelevan ruokalan tai kahvilan. Ulkovarastointiin korttelialueella saa käyttää enintään puolet tontin pinta-alasta.

TY-17 korttelialueita koskee myös lisämääräykset, joiden mukaan alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa asuintiloja rakennuksen rungon sisällä siten, ettei asuntojen lukumäärä kasva. Lisäksi asunnoilla on oltava erillinen oleskelupiha.

Työpaikka- ja varastorakentamisen korttelialueelle rakennusoikeutta muodostuu pääsääntöisesti tehokkuusluvulla  $e=0.5$ , paitsi yhdellä rakennuspaikalla rakennusoikeus määräytyy lukuna. Rakennusoikeuden lisäksi rakentamisesta 20 % voi toteuttaa katoksina kerrosalaan laskematta, mikäli katos on seinänaltaan avoin vähintään 30 %.

Korttelialueen rajaukset perustuvat pääosin muutettavan asemakaavan asuinkortteleiden rajoihin. Ahavantien, Osmolantien ja Otavaisentien katualueiden leveyksiin ja kääntöpaikkojen mitoituksiin on jouduttu tekemään tarkistuksia.

Kaavassa rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määriteltä 900 m<sup>2</sup>, mikä on työpaikka-alueeksi pieni. Tällä on pyritty tuomaan joustavuutta rakennuspaikkojen muodostamiseen. Tonttijako alueella on ohjeellinen.

Rakennuksille on asetettu enimmäiskorkeudeksi kahdeksan metriä, jottei alueelle syntyisi asuinpihoja häiritsevästi varjostavia rakennuksia. Lisäksi kaavassa määrätään, että kaava-alueen rakennukset saa rakentaa enintään kaksi kerroksisina. Kattokaltevuus saa olla enintään 1:5. Korttelialueen rakennusten vesikaton ja täydentävien rakennusosien tulee olla sävyltään tumman harmaita, jos kattoa ei toteuteta viherkattona. Määräyksellä luodaan alueen rakennuskannalle värillisesti yhtenäistä ilmettä.

---

Katoille ja julkisivuille on mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleita ja -keräimiä.

Ulkovarastoinnin rajoittaminen puoleen tontin pinta-alasta perustuu tavoitteeseen säilyttää alueen yleisilme rakennettuna ympäristönä. Toiminnan ohjaaminen sisätiloihin vähentää ympäristöön koituvia ympäristövaikutuksia kuten melua. Ulkovarastointia ei kaavaratkaisussa ole haluttu kieltää kuitenkaan kokonaan. Ulkovarastointialueet tulee aidata vähintään 180 cm korkuisella umpiaidalla asutuksen ja asuinpihojen vastaisella rajalla.

Korttelialueen toimintaa on rajoitettu melumääräyksellä, siten, että toiminnasta aiheutuva kokonaismelutaso ei saa ylittää 55 dBA LAeq päivällä 7-22 eikä 45 dBA LAeq yöllä, mitattuna lähimmästä asuinrakennuksesta. Määräyksellä on pyritty lisäämään alueelle jäävän asutuksen asumisviihtyvyyttä.

#### Suojaviheralue (EV-10)

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu noin 1,9 ha kokoinen suojaviheralue, jolle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Rakenteiden tulee tyhjentyä 24:n tunnin kuluessa täyttymisestään.

Kaavaratkaisun toteutuessa suunnittelualueen vettä läpäisemättömät pinnat tulevat lisääntymään. Kaavassa edellytetään työpaikka- ja varastointitoimintojen ajo- ja pysäköintialueiden sekä jäteastian sijoituspaikan pinnoittamista vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Vettä läpäisemättömät pinnat lisääntyvät myös rakennustehokkuuden tuomasta kattopinta-alojen kasvusta sekä katualueiden päällystämisen ja leventymisen kautta. Vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alojen kasvu lisää kaavamuuotosalueen hulevesien viivytystarvetta, johon EV-10 alueella pyritään osittain vastaamaan kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan lisäksi.

Lentokentän läheisyyden vuoksi EV-10 alueen hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään, etteivät ne houkuttele lentoturvallisuutta vaarantavia lintuja tai lepakoita.

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueella toimii Sammonmäen asuinalueita palveleva jätevedenpumppaamo.

---

## Asuminen

### Lähtökohdat

Alueella on 21 asuttua omakotitaloa, joissa asuun noin 50 asukasta. Rakennusten kunto vaihtelee suuresti. Alueella asuu myös lapsiperheitä.

Asuminen ja teollinen toiminta ovat sijoittuneet alueelle suunnitelmattomasti ja sattumanvaraisesti, joka on seurausta 50- ja 60-luvuilla harjoitetusta ilman kunnollista yhdyskuntasuunnittelua tapahtuneesta rakentamisesta. Toisaalta Seutulan lentokentän kehittyminen vilkasliikenteiseksi kansainväliseksi lentoasemaksi on muokannut alueen olosuhteita suopeammaksi työpaikkarakentamisen kuin asuinrakentamisen kehittämiseksi. Alueen historiaa on avattu tarkemmin selostuksen loppupuolella kappaleessa: Alueen historia.

Focus-alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu vaihtoehtotarkasteluja, joissa tutkittu mm. asutuksen säilyttämistä alueella. Osayleiskaavaratkaisuksi tarkentui lopulta vaihtoehto, jossa asuminen osoitettiin väistyväksi työpaikkatoimintojen tieltä. Teollisuus- ja varastointitoiminnot kestävät mm. lentokonemelua asumista paremmin. Focus-alueen osayleiskaavan selostuksessa perustellaan uuden asuinrakentamisen kieltämistä lentokonemelun ohella myös sillä, ettei Focus-alueen osayleiskaavassa asuinalueen välittömään läheisyyteen suunniteltu toiminta jätä suotuisia olosuhteita omakotitaloasumiselle. Focus-alueen osayleiskaavan mukanaan tuomia asumisen laatua heikentäviä tekijöitä ovat mm. luonnonympäristön katoaminen tuotanto- ja logistiikkatoimintojen alle sekä alueen kasvavat liikennevirrat.

### Kaavaratkaisu

Kaavassa kielletään uusien ja korvaavien asuinrakennusten rakentaminen. Kielto perustuu alueen asumiselle epäsuotuisiin lentokonemelutasoihin sekä Focus-alueen osayleiskaavaan.

Asuntojen rungon sisällä tapahtuva asuntilojen laajennusrakentaminen sallitaan. Asuntoja on myös mahdollista peruskorjata. Asuinrakennusten rungon sisällä laajentaminen ei ole ristiriidassa alueen lentokonemelurajoitusten tai yleisen lupakäytännön eikä Focus-alueen osayleiskaavan kanssa.

Kaavaratkaisussa alueen uusien toimintojen sijoittuminen alueelle jäljelle jäävän asumisen kanssa rinnakkain on huomioitu kaavamääräyksissä. Työpaikka- ja varastointitoiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Lisäksi määräykset tarkentavat mm.

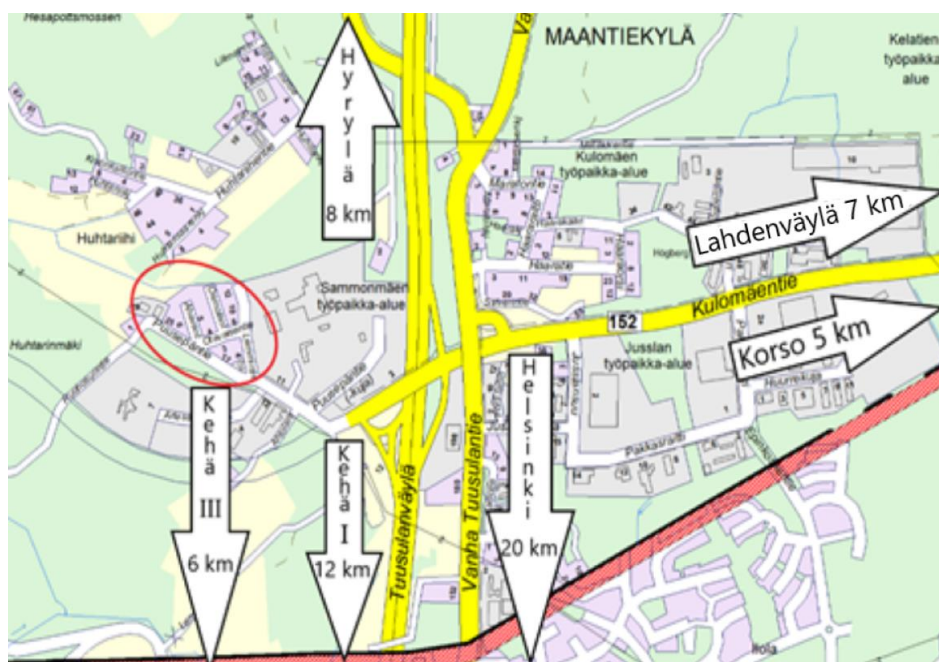
---

ulkovarastoinnin määrää, aitaamista, melun päästämiseen ympäristöön, teollisuus- ja varastorakennusten korkeuksia yms. seikkoja, joilla on vaikutusta asumismukavuuteen.

## Liikenne

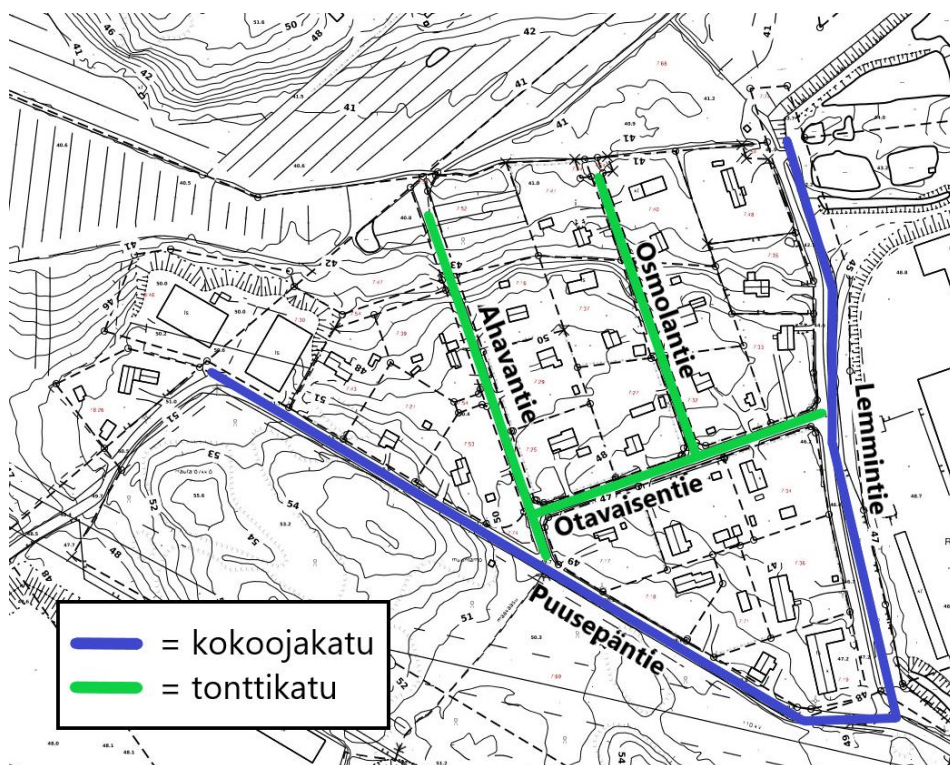
### Lähtökohdat

Ainut Sammonmäen asuinalueelle johtava katu on Puusepäntie, joka yhdistyy Kulomäentiehen (st 152) hieman ennen Tuusulan väylän (kt 45) ylikulkusiltaa. Tulevaisuudessa alueen liikennejärjestelmän rungon tulee muodostamaan Kehä IV (mt 152), joka tulee kulkemaan Kulomäentietä pitkin, jatkuen Focus-alueen poikki aina Vantaan läpi Hämeenlinnanväylälle (vt 3). Tuusulanväylän kautta asuinalueelta on hyvät liikenneyhteydet autolla mm. Vantaalle ja Helsinkiin. Kulomäentietä pitkin suunnittelualueelta pääsee Maantiekylän työpaikkakeskittymän läpi Korsoon ja siitä edelleen Lahden väylälle (vt 4). Näistä lähtökohdista suunnittelualueen saavutettavuus autolla on hyvä.



Kuva 1 Keskeisimmät etäisyydet suunnittelualueelta.

Asuinalueen sisäinen tiestö koostuu viidestä kadusta, joista Ahavantie, Osmolantie sekä Otavaisentie ovat tonttikatuja ja Puusepäntie sekä Lemmintie kokoojakatuja. Kadut ovat päällystämättömiä hiekkateitä ja niiden ajoradanleveys vaihtelee neljästä viiteen metriin.



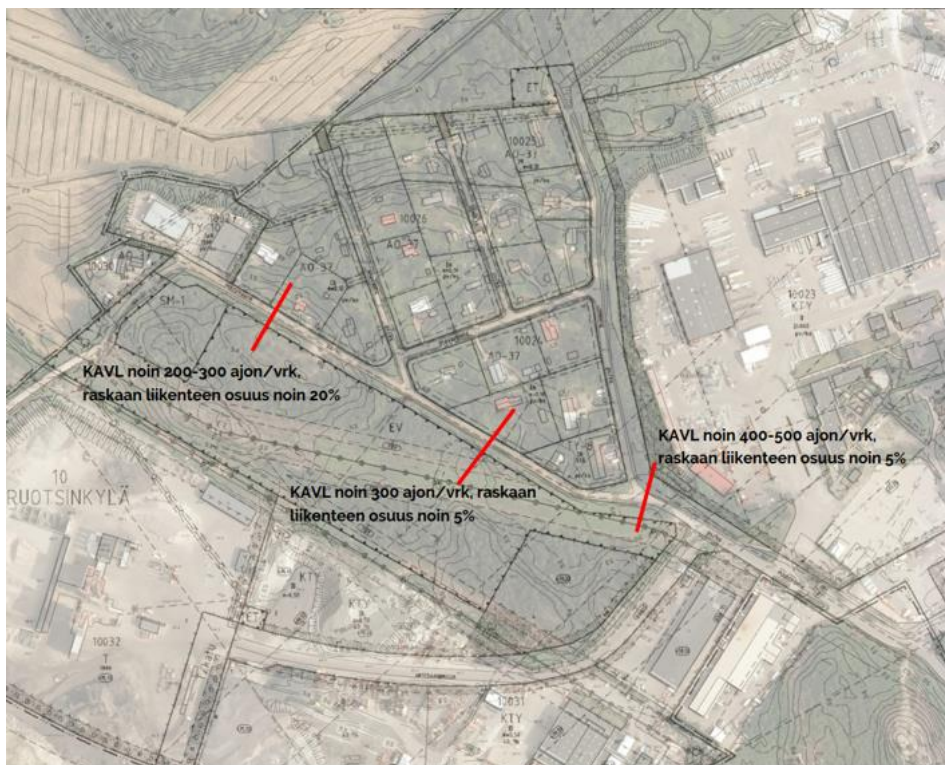
Kuva 2 Sammonmäen asuinalueen katuverkko.

Asuinalueen kadut ovat jääneet asemakaavoituksesta huolimatta kapeiksi hiekkateiksi, eikä kunta ei ole ottanut katualueita haltuunsa MRL 95 §:n mukaisesti. Alueelle vuonna 1999 voimaan tullessa asemakaavassa (entinen rakennuskaava) asuinalueen tonttikadut on mitoitettu noin 10 metriä leveiksi, ja kokoojakadut 15–20 metriä leveiksi. Lemmintie on ajantasakaavassa mitoitettu erityisen leveäksi, koska silloista asemakaavaa tehdessä on ajateltu, että sitä pitkin jatkettaisiin tieyhteys Huhtariin, jolloin Sammonmäen asuinalueen liikenne saataisiin erotettua Sammonmäen työpaikka-alueen liikenteestä. Lemmintien jatkamisesta Huhtariin ei ole kuitenkaan laadittu tarkentavia suunnitelmia, eikä kunnalla ole enää intressejä toteuttaa suunnitelmaa.

Sammonmäen asuinalueen liikenne koostuu pääasiassa asuintontteihin liittyvästä henkilöautoliikenteestä. Puusepäntiellä kulkee lisäksi asiakasliikennettä, jonka tuottaa Puusepäntien varrella olevat kaksi yritysliikennettä. Puusepäntietä käyttää myös Mäkiniihtyn alueen asukkaat ja toimijat. Mäkiniihtyssä on 10 yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä, joista osa on asuinkäytössä ja osa yritysten ulkovarastointikäytössä.

Tammikuussa 2019 tehdyn liikennemäärälaskennan mukaan Puusepäntien keskivuorokausiliikenne oli Lemmintien risteyskohdalta mitattuna 400–500 ajoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus kokonaisliikenteestä oli noin 5 %.





Kuva 3 Ote liikennemäärälaskennasta (2019). Punainen viiva kuvastaa mittauspistettä.

Sammonmäen asuinalueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Puusepän-, Ahavan- ja Osmolantien päihin on ajantasakaavassa osoitettu kevyenliikenteen väylät, mutta ne eivät ole toteutuneet. Lähin kevyen liikenteen väylä sijaitsee noin 50 metrin päässä Sammonmäen asuinalueesta Lemmintien ja Puusepätien risteyksestä itään. Suunnittelualue kytkeytyy tämän yhteyden myötä Vanhan Tuusulantien ja Kulomäentien kevyen liikenteen väyliin.

Vaikkakin Sammonmäkeen on kevyen liikenteen yhteys olemassa, ongelmaksi sen laajamittaiselle hyödyntämiselle muodostuu Sammonmäen pitkät etäisyydet lähimpiin asutuskeskittyisiin. Tuusulan puolella lähimmät asuinalueet ovat Huhtariihen-, Haaratien ja Kalliorinteen asuinalueet, joilta etäisyydet kevyen liikenteen väyliä pitkin Sammonmäen asuinalueelle vaihtelevat yhden ja kolmen kilometrin välillä. Asukkaita em. asuinalueilla asuu arviolta vain muutamia satoja, eikä kyseisiä asuinalueita ole Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksessa osoitettu asumiseen. Kevyen liikenteen turvallisuutta heikentävä seikka on, että ainoa tapa päästä kevyttä liikennettä hyödyntäen Sammonmäen asuinalueelle on kulkea paljon raskasta liikennettä tuottavan Sammonmäen työpaikka-alueen läpi.

Julkisen liikenteen saavutettavuus Sammonmäen asuinalueelta on välttävä, mutta olemassa. Alueen lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteyskohdassa noin kilometrin päässä Sammonmäen asuinalueelta itään päin mentäessä. Näiltä pysäkeiltä liikennöivät HSL:n ylläpitämät

linja-autolinjat 641 ja 642. Linja 641 lähtee Keravan rautatieasemalta ja kulkee Hyrylän kautta Tikkurilaan. Linja 642 alkaa Vantaan Leinelästä, josta se jatkaa Riihikallion ja Lahelan läpi pääte-pysäkillen Hyrylään. Linjan 642 kautta on mahdollista liittyä kehäradan raitiotieliikenteeseen Leinelän rautatieasemalta.

Suunnittelualueeseen nähden lähimmät rautatieasemat sijaitsevat Vantaan Leinelässä ja Korsossa. Leinelän asemalta on suunnittelualueelle matkaa noin viisi kilometriä ja Korson asemalta noin kuusi kilometriä.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan katuverkko pohjautuu ratkaisuiltaan ajantasakaavassa esitettyyn katuverkkoon. Muutoksen kohteena oleva kaava on kuitenkin mitoitettu pientalorakentamista silmällä pitäen, eikä sen tilavaraukset riitä työpaikkaliikenteen leveämmille ja isommille ajoneuvoille. Tonttikatuja (Ahavantien, Osmolantien ja Otavaisentien) ja niiden käänköpaikkoja joudutaan leventämään yhdestä kahteen metriä. Osa katualueesta pyritään varaamaan jalankululle, koska alueella tulee asumista ja teollista toimintaa rinnakkain. Jalankulku hyvä erottaa autoliikenteestä myös korkeuserojen tuomista katvealueista johtuen. Liikennetarkastukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Ahavan- ja Osmolanteiden päissä olleet toteutumattomat kevyen liikenteen kadunpätkät on poistettu ja osoitettu kaavaratkaisussa suojaviheralueeksi.

Suunnittelualueen ympärille ollaan laatimassa Focus-liikekeskuksen asemakaavaa, jonka katuratkaisut tulevat vahvasti kytkeytymään myös Sammonmäen asuinalueen liikenteen järjestämiseen. Focus-liikekeskuksen asemakaavaluonnoksessa (2015) ajoyhteys Sammonmäen asuinalueelle Puusepäntieltä ja Lemmintieltä katkeaa. Korvaava tieyhteys alueelle on osoitettu uuden katuyhteyden kautta Puusepäntien ja Ahavantien risteykseen. Ratkaisu perustuu Focus-alueen osayleiskaavaan. Nämä liikennetarkastukset tarkentuvat myöhemmissä kaavamuutoksissa, kun asfalttiaseman ympäristöä suunnitellaan uudelleen.

Liikennetarkastelun mukaan alueen liikennetuotos asemakaavan toteutuessa olisi noin 850 ajoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 10 %. Keskivuorokausiliikennearvio on suuntaa antava, sillä alueen lopullinen liikennetuotos on riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten työntekijä- ja asiakasmääristä sekä yritysten toiminnan laadusta. Nykyiseen 400–500 ajoa vuorokaudessa käsittäneeseen liikennetuotokseen verrattuna alueen liikennemäärä kasvaa huomattavasti. Laskennassa on mukana myös Puusepäntien kautta kulkeva läpikulkuliikenne, joten lukema ei täysin oikeellisesti kuvaa alueen todellista liikenteen kasvua.

---



Julkisen liikenteen osalta kaavaratkaisu nojaa ympäröivän maankäytön julkisen liikenteen ratkaisuihin. Focus-alueen ja Kehä IV:n rakentuessa on oletettavissa, että myös suunnittelualueen julkisen liikenteen saavutettavuus paranee.

Autopaikkojen vähimmäismäärät kaava-alueella ovat:

-toimistotilat	1 autopaikka / 50 k-m <sup>2</sup>
-teollisuustilat	1 autopaikka / 150 k-m <sup>2</sup>
-varastotilat	1 autopaikka / 200 k-m <sup>2</sup>
-asunnot	2 autopaikkaa / asunto

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueella tai sen lähistöllä ei ole julkisia tai yksityisiä palveluja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Riihikalliossa, jonne on Sammonmäeltä matkaa noin viisi kilometriä. Tuusulan kuntakeskuksen Hyrylän ja Vantaan Tikkurilan palvelut sijaitsevat alueelta noin kahdeksan kilometrin päässä.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei mahdollista kaupan palvelujen tuloa alueelle, koska se olisi vastoin Focus-alueen osayleiskaavan P-3 merkintää. Alueen sijainti, ahdas katuverkko ja olemassa oleva asutus ei luo hyviä olosuhteita runsasta asiakasvirtaa vaativille kauppa- tai palvelutoimintojen osoittamiselle alueelle. Kaavassa on erikseen sallittu alueen työpaikkatoimintaa tukevan ruokalan tai kahvilan sijoittuminen alueelle.

## Esteettömyys

Suunnittelualue on pääosin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Alueelta kuitenkin löytyy myös muutama tasoeroja korostava kohta, joilla esteettömyys on muuta aluetta huonompi. Tasoerot korostuvat erityisesti Ahavan- ja Osmolanteilla, joilla sijaitsevat alueen jyrkimmät rinteet. Ahavan- ja Osmolanteiden rinteiden kaltevuudet ovat noin 8 %.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Sammonmäen asuinalue on kokonaisuudessaan rakentunut, joten alueen alkuperäiset luontoarvot ovat hävinneet alueen raken-

tamisen myötä. Alueella ei luontoselvitysten mukaan ole merkittäviä luontokohteita. Asuinalueen kasvillisuus muodostuu lähinnä pihapuista ja pensasaidoista. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee lähes luonnonmukaisessa tilassaan olevaa sekametsää, jolla kasvaa mm. haapoja, kuusia ja koivuja. Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvityksessä (Faunatica 2014) tai Tuusulan Focus-alueen luontoselvityksessä (Enviro 2016) pohjoisosan metsiköllä ei ole todettu olevan erityisiä suojeltavia arvoja. Ajantasa-kaavassa metsikkö on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi.

Em. luontoselvityksissä tutkittiin myös eläinkuntaa Sammonmäen asuinalueella. Faunatican (2014) ja Environ luontoselvityksessä (2016) suunnittelualueella havaittiin muutamia pohjanlepakon yllentoja. Asuinalueen ei kuitenkaan todettu olevan tärkeä lepakoiden ruokailu-, lisääntymis- tai levähdyspaikka. Lepakkohavaintojen määrien todettiin olevan myös niin vähäisiä, ettei havainnoilla selvityksen mukaan ole vaikutusta alueen maankäytönsuunnitteluun.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä alueen pohjoisosassa sijaitseva maa- ja metsätalousalue (M) muutetaan suojaviheralueeksi (EV-10), jolle sallitaan hulevesiteknisten rakenteiden, kuten viivytysalaiden, rakentaminen. Hulevesirakenteiden rakennuttaminen EV-10 alueelle vaatii, että metsikön puita kaadetaan hulevesirakenteiden tieltä.

Asuinalueen pihapuita tullaan todennäköisesti kaatamaan kortteli-alueiden käyttötarkoituksen muuttuessa asumisesta työpaikkapainotteiseksi. Kaavaratkaisussa on kuitenkin osoitettu katujen ympärille istutettavaa aluetta, jolle on istutettava myös puita.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Sammonmäen asuinalue tukeutuu vahvasti autoliikenteeseen sekä sijaitsee kaukana palveluista sekä irrallaan muusta yhdyskuntarakenteesta. Vanha rakennuskanta ei myöskään vastaa energiatehokkuudeltaan nykyaikaista rakentamista.

### Kaavaratkaisu

Sammonmäen asemakaava ja asemakaavan muutos kytkeytyy osaksi laajempaa Focus-kokonaisuutta, jossa työpaikkatoimintoja

---

keskitetään samalle alueelle. Alue sijaitsee seututasolla keskeisellä paikalla ja alueen saavutettavuus kohentuu entisestään liikenneyhteyksien kehittymisen myötä. Työpaikkatoimintojen keskittäminen lisää mm. ekologisesti kestävästä työmatkaliikenteen toteuttamismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisussa on huomioitu ekologinen kestävyys myös rakentamisessa sallimalla energiankeräimien kuten aurinkopaneelien asentaminen rakennusten julkisivuihin ja katoille.

## Yhdyskuntatekninen huolto

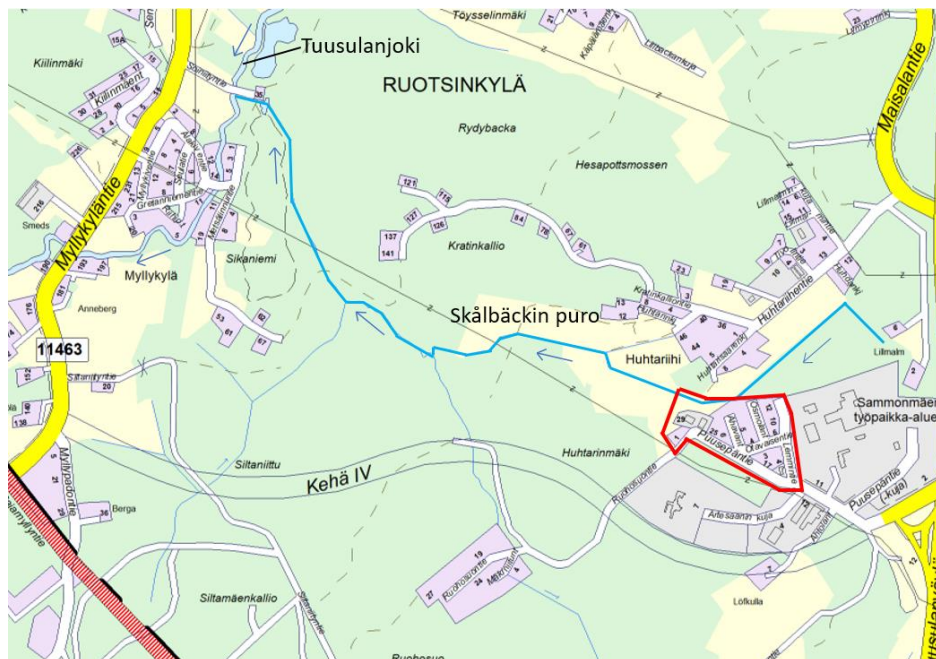
### Lähtökohdat

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavan mitoitukseen perustuen Tuusulan vesihuoltoliikelaitos on neuvotteluissa lausunut, että alueen nykyinen vesihuoltoverkon kapasiteetti tulee riittämään, jos alueelle ei sijoitu yksittäisiä suuria vesimääriä kuluttavia laitoksia, esimerkiksi panimoita. Suunnittelualueen pohjoisimpien tonttien läpi kulkee Myllykylään johtava Ø 160 mm vesijohto, joka näkyy ajantasakaavassa rasitteena.

Suunnittelualueen koillisosassa ET-alueella toimii asuinalueita palveleva jätevedenpumppaamo. Alueen jätevedet johdetaan paineviemäriin Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän meriviemäritunneliin, jota pitkin jätevedet kulkeutuvat puhdistettavaksi HSY:n Viikin jätevedenpuhdistamolle.

Suunnittelualueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa vaan alueella syntyvät hulevedet johtuvat alueelta pois painovoimaisesti avo-ojia pitkin pääosin Skålbäckin puroon. Kuninkaanlähteeltä alkavaa Huhtarihenpeltojen lävitse virtaavaa Skålbäckin puroa pitkin alueen hulevedet kulkeutuvat Tuusulanjokeen ja siitä edelleen Vantaanjokeen.



Kuva 4 Skälbackin puro kuvattu sinisellä viivalla. Suunnittelualue rajattu punaisella.

### Kaavaratkaisu

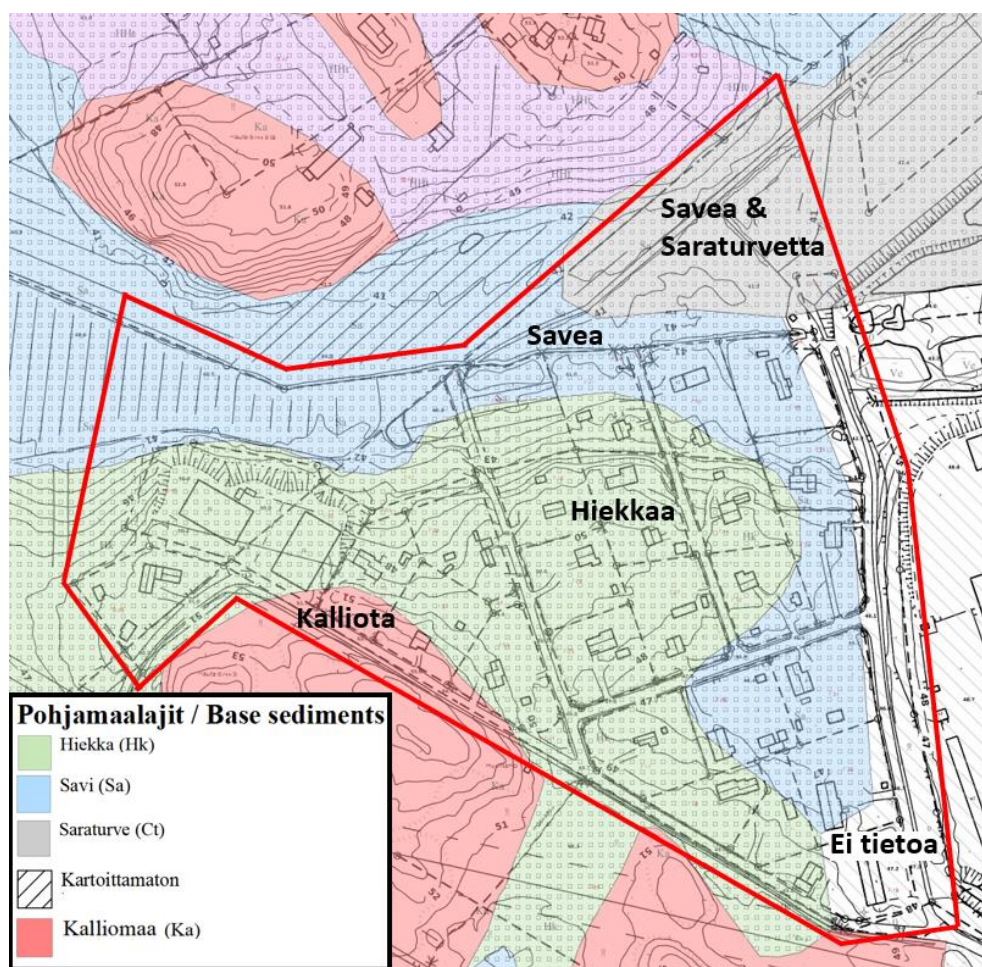
Kaavaratkaisussa on valmistauduttu alueen vesijohtoverkoston kapasiteetin nostoon, jos tarkemmassa suunnittelussa kapasiteetin nostotarve todetaan. Käytännössä kapasiteetin nosto tapahtuisi saneeraamalla alueen nykyiset vesijohdot halkaisijaltaan suurempaan kokoon. Ratkaisu tarkentuu myöhemmässä suunnittelussa. Suunnittelualueen pohjoisimpien tonttien halki kulkeva Myllykylään johtava Ø 160 mm vesijohto jää kaavaratkaisussa nykyiselle paikalleen.

Kaavan yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma (Karttaliite 6), jossa esitetään toimenpiteet sadevesien johtamiselle ja käsittelylle sekä alueelle suunnitellaan hulevesiviemäriverkosto. Selvitykseen perustuen kaavassa määrätään, että ajo- ja pysäköintialueilta sekä jäteastiansijoituspaikalta syntyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivon kautta hulevesiviemäriin. Kattopinnoilta ja muilta puhtailta pinnoilta syntyvät hulevedet tulee imeyttää maaperäolosuhteiden niin sallissa maahan. Hulevesien viivytyksen osalta kaavassa sovelletaan tonttikohtaista hulevesien viivyttämistä. Pohjavesi- ja hulevesimääräyksillä on tarkoitus turvata pohja- sekä pintavesien laatu, pohjaveden antoisuus kuin myös tulvimis- ja eroosiohaittojen ehkäisy johdettavissa vesistöissä.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Suunnittelualan pohjamaalajien koostumus vaihtelee hiekan, saven sekä kallion välillä. Lisäksi alueen pohjoisosassa sijaitsevalla metsiköllä pintamaalajina on saraturve ja pohjamaalajina savi. Noin puolet suunnittelualueesta sijoittuu maaperältään hiekkapohjaiselle maalle, jolle suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu. Lemmintien kohdalta maaperän laatua ei ole kartoitettu.



Kuva 5 Alueen maaperäkartta (GTK)

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Tiettävästi alueen maaperä ei ole pilaantunutta, koska alue on toiminut muutamaa yritystonttia lukuun ottamatta asuinalueena. Alueen yritystontit ovat olleet pienpajateollisuuskäytössä, eikä niiden elinkeinotoiminta ole perustunut pohjavettä likaavien aineiden käsitteilyyn.



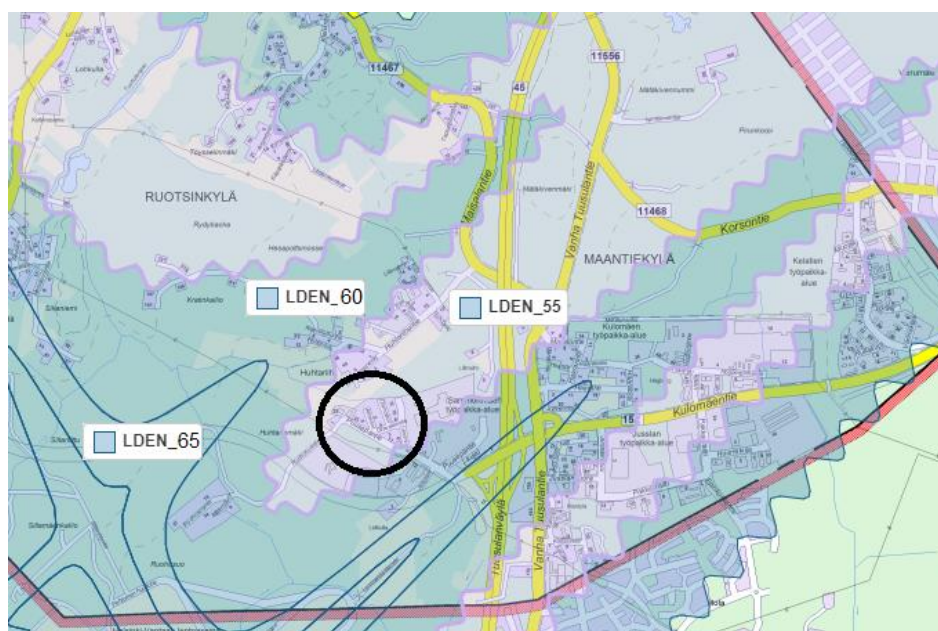
## Kaavaratkaisu

Rakennettavuudeltaan suunnittelualue on hiekkapohjaisen maan osalta hyvä. Hiekkamaalle rakennusten perustaminen onnistuu maanvaraisesti tai ohuella massanvaihdolla. Hiekkavaltainen maaperä on myös otollinen kattovesien sekä muilta puhtailta pinnoilta syntyvien hulevesien imeyttämiseen. Suunnittelualueen savisella maaperällä rakennettavuus taas on huonompi ja voi vaatia rakennuksen paaluperustuksen. Savipohjainen maaperä tuottaa myös ongelmia hulevesien imeyttämiselle.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Suurin alueen ympäristöhäiriötekijä on lentokonemelu, jonka lähde on noin kahden kilometrin päässä Sammonmäeltä sijaitseva Helsinki-Vantaan lentokenttä. Finavian tuottamassa lentokonemeluennusteesta (2025) asuinalue sijoittuu Lden 55-60 dB lentokonemelualueelle.



Kuva 6 Sammonmäen asuinalueen sijoittuminen suhteessa Finavian lentokonemeluennusteen melukäyriin.

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkevalta Tuusulanväylältä kantautuu suunnittelualueelle vähäinen määrä liikennemelua. Tuusulanväylän liikenteen melu ei kantaudu voimakkaasti suunnittelualueelle, koska se sijaitsee korkotasoltaan suunnittelualueella paljon alempana.

Sammonmäen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi suurehkoa teollisuuslaitosta; Ruduksen betonituotetehdas sekä Peab

Oy:n asfalttiasema. Näistä laitoksista koituu Sammonmäen asuinalueelle mm. meluhaittoja. Asfalttiasemasta päätyy lisäksi toisinaan Sammonmäen asuinalueelle asfaltin valmistuksesta syntyviä hajuhaittoja.

Ympäristöhäiriöitä alueelle aiheuttaa myös alueen läheisyydessä tapahtuva kalliokiven ottotoiminta. Sammonmäen lähialueen kiviaineksia louhitaan ja murskataan pois Focus-alueen osayleiskaavassa suunniteltujen toimintojen toteuttamiseksi. Louhinnasta ja murskauksesta koituu lähiympäristöön mm. melua ja pölyä sekä aineiden kuljetuksista raskasta liikennettä.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle ei voi sijoittua melulle herkkiä toimintoja ja olemassa oleva asutus poistuu alueelta pitkällä aikavälillä. Työpaikkatoiminnan vaikutuksia alueelle jäljelle jäävälle asutukselle pyritään pehmentämään toimintaa rajoittavilla kaavamääräyksillä. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei saa mm. tuottaa asuinalueelle häiritseviä hajuja, melua, tai tärinää.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan luonnosvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin kunnan sisäisenä työnä liikennetarkastelu, jossa selvitettiin kuinka alueen liikennemäärät tulevat kehittymään asemakaavamuutoksen myötä. Tarkastelun perusteella alueen liikennemäärät eivät tule merkittävästi kasvamaan, mutta raskaan liikenteen osuus liikenteestä tulee nousemaan hieman.

Kaavaprosessin kuluessa alueelle tullaan laatimaan hulevesiselvitys, jonka tarkoituksena on esittää alueen hulevesien käsittelyn päätökset sekä esisuunnitella alueelle hulevesiviemäriverkosto.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat pääosin negatiiviset, sillä kaavamuutoksesta ei synny kunnalle juurikaan tuloja. Kaavataloudellisesti suurin kuluerä kaavassa syntyy yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksista, joiden suuruudeksi on kaavan luonnosvaiheessa arvioitu olevan noin 600 000 €. Yhdyskuntatekniikka ja erityisesti tiestö on välttämätöntä uusien alueiden pystymiseen vastaan sille suunnitellun uuden maankäyttömuodon.

Korttelialueiden ollessa yksityisessä omistuksessa kunnalle ei juurikaan synny kaavamuutoksesta tuloja, koska asuintonteille ei

---

olettavasti ole tarpeen solmia maankäyttösopimuksia. Kaavasta mahdollisesti saatavat tulot syntyvät alueen muutaman yritystontin kanssa solmittavista maankäyttösopimuksista. Yritystonttien maankäyttösopimuksista saatavat tulot ovat arviolta joitain kymmeniä tuhansia euroja.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuessa omakotitalot tulevat vähitellen katoamaan alueen rakennetusta ympäristöstä. Kaava mahdollistaa työpaikka- ja varastorakennusten rakentamisen omakotitalojen tilalle.

Yhdyskuntarakenteen kannalta on parempi, että asuminen siirtyy alueelta pitkällä tähtäimellä asumiselle paremmin sopiville alueille. Alueen kytkeytyminen Focus-alueeseen tiivistää työpaikkojen keskittymistä samalle alueelle, millä on positiivinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Työpaikkatoimintojen keskittyminen myös tukee alueen joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia.

#### Vaikutukset maisemaan, luontoon, virkistykseen ja pohja- sekä pintavesiin

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön tai maisemaan, koska kaavassa rakentamiselle varattu alue on jo lähes kokonaan rakentunut. Alue on ollut osana kahdessa luontoselvityksessä, joissa suunnittelualueelta ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei myöskään ole vaikutuksia alueen virkistysarvoihin.

Suunnittelualue sijoittuu Mätäkiven pohjavesialueelle, jolla toimii HSY:n hallinnoima Kuninkaanlähteen vedenottamo. Kuninkaanlähteen pohjaveden pumppaamo sijaitsee noin 500 m päässä suunnittelualueesta. Sammonmäen alueella pohjaveden virtaus tapahtuu muusta pohjavesialueesta poiketen pohjoisen suuntaan ja pohjavesi purkautuu todennäköisesti osittain suoraan Huhtarinpuroon (Skålbäckin puroon). Kuninkaanlähteen vedenottamon kannalta Sammonmäen alueella ei juurikaan ole merkitystä pohjaveden virtaussuunnasta ja päältäan sijainnista johtuen, mutta huonosti tunnettujen maaperäolosuhteiden vuoksi on kuitenkin olemassa mahdollisuus, että osa alueella muodostuvasta pohjavedestä kulkeutuu vettäläpäisevissä kerroksissa myös Kuninkaanlähteen vedenottamon suuntaan. Pohjavettä on arvioitu muodostuvan sekä maan pintakerroksissa että savipatjan alla syvemmillä. Uudet hulevesirakenteet tulevat sijoittumaan maaperässä enintään noin metrin syvyyteen, minkä vuoksi niillä ei arvioida olevan vaikutusta alueella muodostuvan pohjaveden määrään. Poh-



javeden laadulle aiheutuvista riskeistä sekä niiden huomioon ottamisesta etenkin rakentamisen aikana on pohjavesialueen suojeleusuunnitelmassa esitetty periaatteet.

Kaavan haitalliset vaikutukset pohjaveden laatuun, virtaussuuntiin ja antoisuuteen on pyritty minimoimaan kaavamääräysten avulla. Jätevesiä ei saa johtaa ojaan tai imeyttää. Pohjavedelle haitallisten aineiden pääsy pohjaveteen on estetty määräämällä ulkoverastointialueet, moottoriajoneuvojen pysäköinti- ja ajoalueet sekä jäteastian sijoituspaikat päällystettäväksi vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä pinnoilta syntyvät hulevedet on myös määrätty johtamaan öljynerotuskaivon kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjaveden antoisuus on pyritty turvaamaan määräämällä katoilta ja muilta puhtailta pinnoilta tulevien vesien imeyttämistä maahan.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä sekä esittää suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Kaavan vaikutukset pintavesiin on pyritty minimoimaan määräämällä likaisilta pinnoilta syntyvien hulevesien johtamisesta öljynerotuskaivoon. Kaavassa määrätään myös hulevesien tontti-kohtaisesta viivyttämisestä, jolla vähennetään johdettavan vesistön tulvimisriskiä. Lisäksi kaava-alueen pohjoisreunan suojaviheralueelle rakennetaan hulevesien viivytyrakente, jonne valta osa alueen sadevesistä ohjataan ennen johtamista suunnittelualueen ulkopuolelle.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennetarkastelun mukaan alueen toteutuessa kaavanmahdollistamalla tavalla alueen liikennetuotos tulee kasvamaan. Alueen nykyinen liikennetuotos on noin 400-500 ajoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen toteutumisen jälkeen alueen liikennetuotoksen on liikennetarkastelussa arvioitu olevan noin 850 ajoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus olisi noin 10 %. Laskennassa on mukana myös Puusepäntien kautta kulkeva läpikulkuliikenne. Kokonaisliikennetuotoksen sekä raskaan liikenteen kasvu on huomioitu alueen sisäisen katuverkon mitoituksessa.

Kevyen liikenteen osalta alue kytkeytyy Vanhan Tuusulantien sekä Kulomäentien kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavamuutoksella katuvarauksia on levennetty, jotta tilavaraukset mahdollistavat reunakivellä ajoradasta erotetun jalkakäytävän rakentamisen tarvittaessa. Muusta liikenteestä erotettu jalkakulku lisää turvallisuutta. Liikennetarkastelu tarkentuu katusuunnitteluvaiheessa.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla on merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan ja yleisilmeeseen alueen muuttuessa vähittäin työpaikka-alueeksi. Teollisuus- ja varastotoiminnalle ominaiset korkeat hallirakennukset poikkeavat merkittävästi alueen nykyisestä rakennuskannasta. Rakentamisen määrä alueella kasvaa moninkertaiseksi rakennusoikeuden kasvun myötä ja katualueet levenevät vastakseen teollisentoiminnan liikennetarpeeseen. Muutosta voidaan luonnehtia kokonaisvaltaiseksi.

Teollisuusalueille tyypilliseen tapaan uusien rakennusten rakennustapaan tai sijoittamiseen tontille on kaavassa otettu vain vähän kantaa. Asemakaava sallii hyvin pienikokoiset rakennuspaikat (900 m<sup>2</sup>), jolloin valta osa alueen tonteista on lohkottavissa kahteen osaan. Näille asuinrakennusten väleihin sijoittuville ”miniton-teille” rakentuvat pienet työpaikkarakennukset voivat luoda tiivistä ja hyvin omalaatuista ympäristöä. Yhtenäistä ulkoasua alueelle on pyritty luomaan määräyksellä tummanharmailla vesikatoilla. Aurinkopaneeleita tai -keräimiä saa kuitenkin sijoittaa julkisivuihin tai katoille. Piha-alueet tulee aidata.

Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuuriperinnöllisiä arvoja.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutos nostaa rakennusoikeutta ja kasvattaa siten rakentamiseen määrää alueella. Lisäksi valtaosa kunnallistekniikasta joudutaan rakentamaan uudestaan, mikä aiheuttaa myös negatiivisia rakentamisen aikaisia ilmastovaikutuksia. Kaava kuitenkin mahdollistaa rakennusten hyödyntämisen teknisenkäyttöään loppuun, eikä rakennuksia tarvitse siten purkaa ennenaikaisesti.

Alue on tavoitettavissa kevyen liikenteen kulkutapoja hyödyntäen ja alueelle on mahdollista päästä myös julkista liikennettä käyttäen. Julkiset yhteydet oletettavasti paranevat koko Focus-alueen kehittyessä. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon ilmastonmuutoksen hillintä sallimalla uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen, viherkattojen rakentaminen sekä määräämällä puille istutettavaa aluetta. Kaavatyössä on otettu huomioon ilmastonmuutokseen sopeutuminen hulevesiratkaisuja suunnitellessa.

### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisulla on merkittäviä vaikutuksia alueella asumiseen, sillä lähtökohtaisesti asuminen poistuu kaava-alueelta ja rakenta-

minen alueella tiivistyy. Elinympäristön muuttumista teolliseksi voidaan pitää asukkaiden parissa epämiellyttävänä ja muutoksen kokemisessa voi olla alueen sisäisiä eroja. Muutos tapahtuu vähitellen sitä mukaa kun työpaikkarakentaminen saa alueelta jalansijaa. Asumisen voidaan kuitenkin olettaa säilyvän alueella vielä hyvinkin pitkään.

Toimintojen sekoittumisesta aiheutuva muutos tulee laskemaan asumisviihtyvyyttä alueella, vaikka muutoksen voimakkuutta on pyritty hillitsemään kaavamääräyksillä. Alueelle voi sijoittua ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Ympäristölupaa edellyttäviä toimintoja ei siis voi sijoittaa alueelle. Toiminnasta asuinpihoille aiheutuvaa meluhaittaa on säädelty melurajoituksin. Lisäksi ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata umpinaisella aidalla asuinpihojen vastaisilta rajoilta. Määräyksistäkin huolimatta teollisesta toiminnasta voi aiheutua ääntä tai muuta haittaa, mikä voidaan kokea naapurustossa häiritsevänä.

Kaavamuutoksen aiheuttamat terveyteen kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset tai kohtalaiset. Vaikka tuleva maankäyttö itsessään on ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, liittyy siihen kuitenkin normaaliin työpaikkatoimintaa kuuluvaa liikennöintiä. Kasvava liikenne ja erityisesti raskas liikenne voivat tuoda alueelle jonkin verran meluhaittaa nykytilanteeseen nähden, mutta raskaan liikenteen arvioitu osuus kokonaisliikennetuotoksesta on maltillinen eikä alueella ole läpiajoliikennettä Puusepäntietä lukuun ottamatta. Lisäksi alueen maastonmuodot ja katuverkon kapeus eivät tee alueesta houkuttelevaa raskaan liikenteen toimijoille. Alueen katuverkkoa on hieman levennetty, jotta jalankulku voidaan erottaa autoliikenteestä, mikä edistää liikenneturvallisuutta. Alueella asuu lapsiperheitä, joten liikenneturvallisuuden merkitys korostuu. Raskaan liikenteen aiheuttamaan turvattuuteen voidaan puuttua katusuunnittelussa esimerkiksi suunnittelemalla alueelle tai sen lähiympäristöön kevyen liikenteen väylät, asettamalla nopeusrajoitukset alhaisiksi, parantamalla alueen valaistusta sekä asentamalla erilaisia liikennettä hidastavia rakenteita kuten väistöpaikkoja ja hidastetöyssyjä.

Lentokonemelusta ja alueen ympäröivistä teollisuustoiminnoista johtuen Sammonmäen asuinalue on altistunut melulle vuosikymmenien ajan. Asuinrakennuksia peruskorjattaessa tai asuintiloja laajennettaessa lentokonemelu on huomioitava ääneneneristävyydessä. Alueen ulkopuolisiin ja suunnittelualueesta riippumattomiin meluhaittoihin ja niiden ehkäisyyn ei kaavaratkaisuilla pystytä juuri vaikuttamaan. Melunlähteiden määrä tulee tulevaisuudessa kasvamaan Focus-alueella tehtävien louhintojen ja murskauksen sekä Kehä IV -väylän (mt 152) rakentumisen myötä. Tästä näkökulmasta asumisen väheneminen alueella on tavoiteltavaa.

---

Lähiympäristön asutukselle kaavamuutoksella ei voida katsoa olevan käytännön vaikutuksia. Suunnittelualueen pohjoisosaan jää suojaviheralue Huhtariihen Sammonmäen väliin. Lisäksi Sammonmäen liikennöinti tapahtuu ainoastaan nykyisen työpaikka-alueen katuverkon kautta.

#### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu parantaa alueen elinkeino- ja työllisyysmahdollisuuksia sallimalla alueelle työpaikkatoimintojen sijoittumisen. Kaavassa ohjeellisena toteutettava tonttijako yhdessä pienen minimitonttikoon kanssa mahdollistavat erikokoisten yritysten joustavan sijoittumisen alueelle. Alueelle voi sijoittua esimerkiksi lentoaseman tai sen lähiympäristön yritysten tukitoimintoja.

Alueen arvioidaan synnyttävän noin 200 uutta työpaikkaa. Kaavan toteuttaminen työllistää lisäksi myös rakentamisvaiheessa. Kaavan elinkeino- ja työllisyys vaikutukset ovat kokonaisuudessaan myönteiset.

#### TOTEUTUS

Yksityisestä maanomistuksesta johtuen suunnittelualueen muuntuminen työpaikkapainotteiseksi alueeksi on riippuvainen alueen maanomistajien tahdosta myydä kiinteistöjään yrittäjille tai vaihtoehtoisesti ruveta harjoittamaan kaavaratkaisun mahdollistamaa yritystoimintaa tontillaan.

Asemakaava alueella on asutusta palvelevaa kunnallistekniikkaa valmiina, joka tosin joudutaan suurilta osin saneeraamaan. Katu- rakentamisen pohjana toimivat alueen hiekkatiet. Kunnallistekniikan rakentamisen aikataulu vaikuttanee myös osaltaan alueen toteutumiseen. Kunnallistekniikan suunnittelun aikataulu tarkentuu myöhemmin. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

---

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

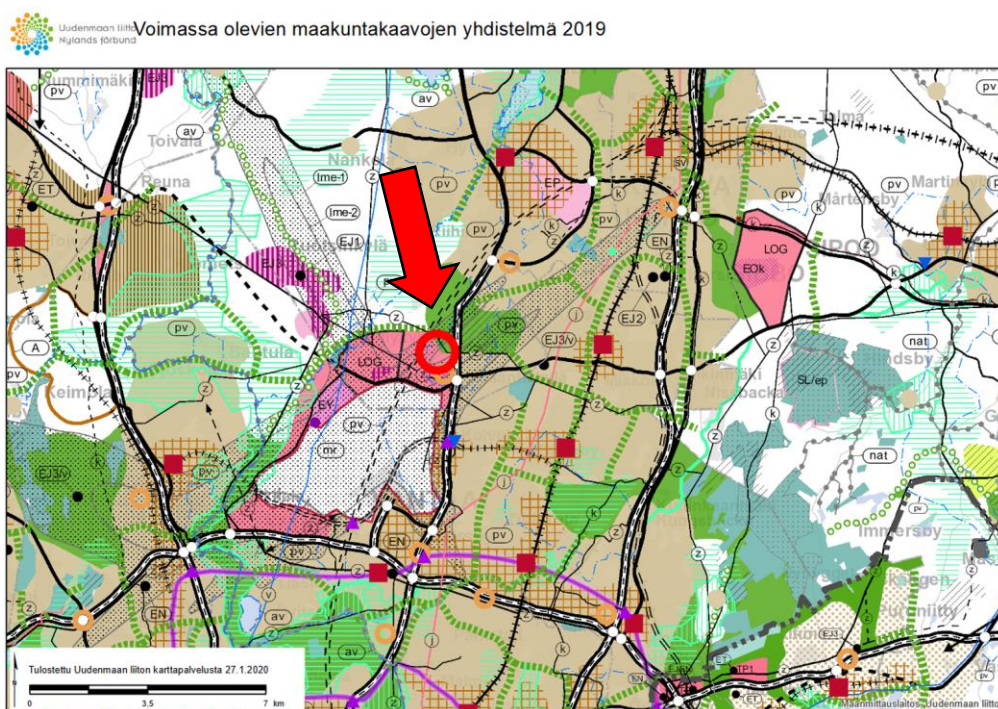
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaava-alueita koskevat seuraavat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

---

## Maakuntakaavoitus

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä


Kuva 7 Suunnittelualue rajattu punaisella ympyrällä

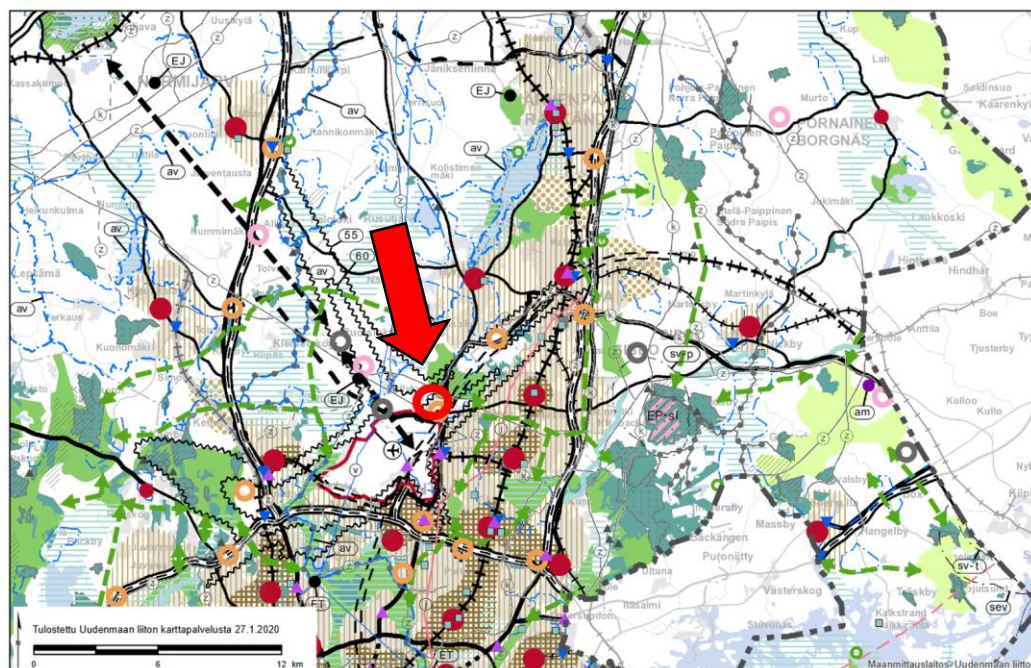
Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Työpaikka-alueen kaavamääräys on esitetty seuraavanlaisesti: *Merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet. Alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asuamista. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.*

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa myös

Lden 55-60 dBA lentokonemelualueelle (Ime-1) sekä pohjavesialueelle (pv). Alueen läheisyydessä LOG-merkinnällä iso osa Focus-alueesta on osoitettu logistiikka-alueena. Itä-länsi suuntainen Kehä IV on osoitettu seututienä.

## Uusimaa-kaava 2050 – ehdotus

 Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotus

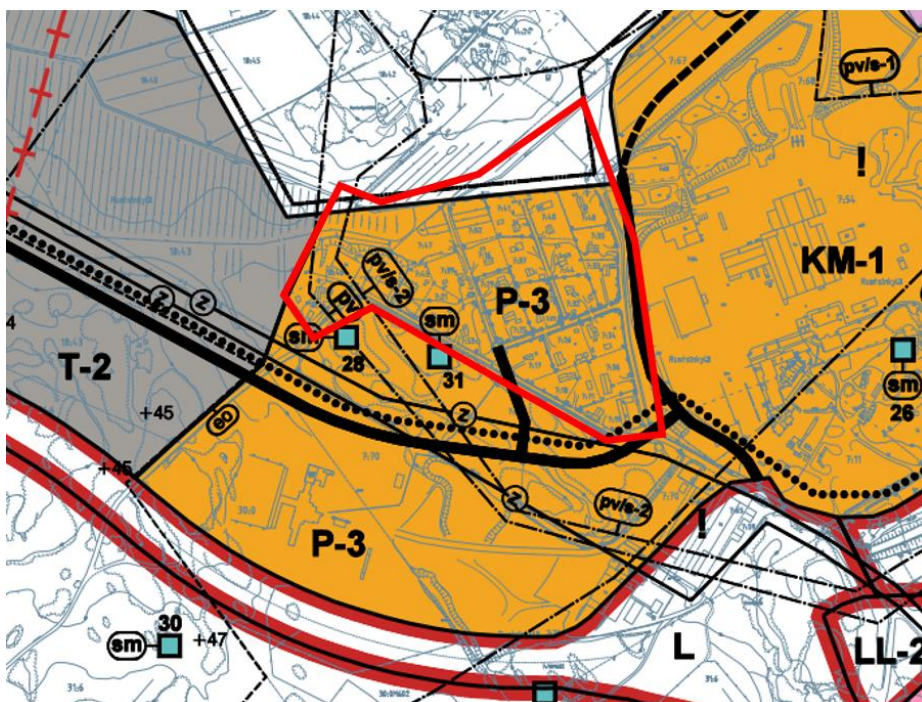


Kuva 8 Suunnittelualue rajattu punaisella ympyrällä

Uusimaa 2050 – kaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu Lden 55-60 dBA lentokone melualueeksi sekä pohjavesialueeksi.



## Yleiskaava

Focus-alueen osayleiskaava

Kuva 9 Ote Focus-alueen osayleiskaavasta (saanut lainvoiman 5.4.2017) Suunnittelu-alue rajattu punaisella.

- P-3** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.  
Alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.
- KM-1** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.  
Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennus-oikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia päivittäistavarakaupan yksikköä.
- T-2** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.  
Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.
- L** LIIKENNEALUE.  
Aluevaraus on tarkoitettu Kehä IV-tien rakentamista varten. Aluevaraus perustuu kaava-selostuksen liitteenä esitettyyn aluevarausuunnitelmaan. Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.

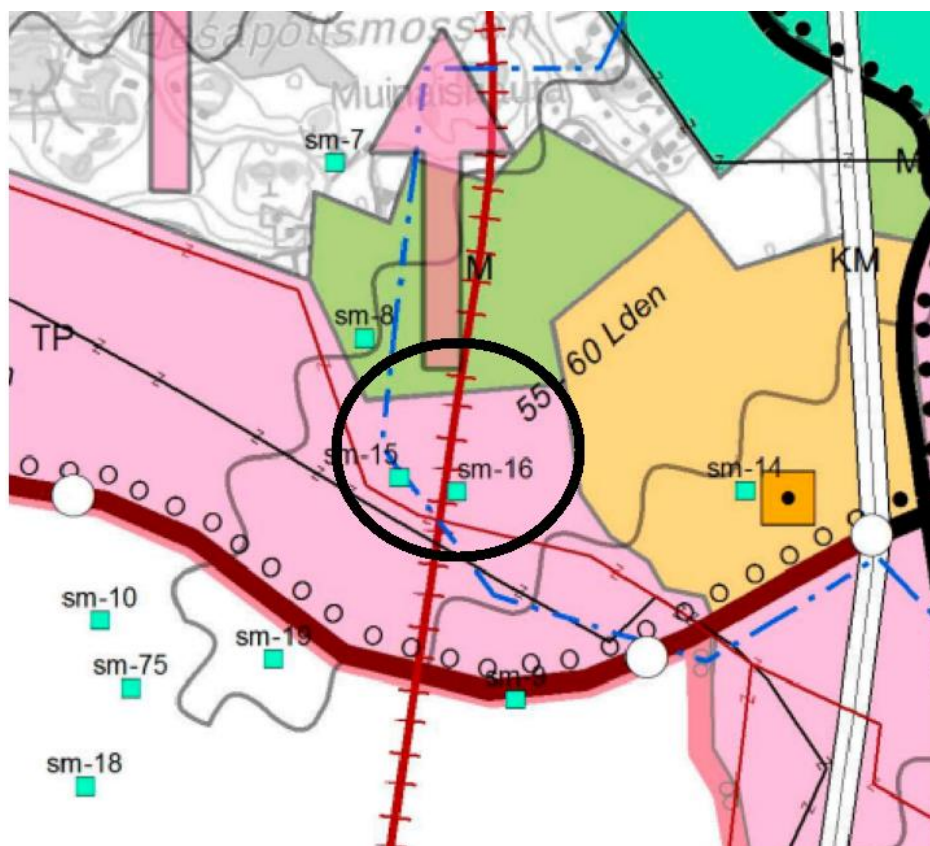
Aluetta koskee oikeusvaikutteinen Focus-alueen osayleiskaava, joka toimii ohjeena asemakaavaa muuttaessa. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille (P-3). P-3 alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Suunnittelu-alueen itä puoli on osoitettu osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi (KM-1) ja länsipuoli teollisuus- ja varastoalueeksi (T-2). Kehä IV aluevaraus on osayleiskaavassa osoitettu liikenne-



alueena (L). Ajoyhteys Sammonmäen asuinalueelle on osayleiskaavassa linjattu kulkemaan Kehä IV:n rinnakkaiskadulta etelästä päin Ahavantien risteuksen kohdalle.

Kaavaratkaisu noudattaa osayleiskaavaa, muuttamalla asema-kaavan päämaankäyttömuodon työpaikkapainotteiseksi. Asema-kaava sallii myös palveluiden, kuten korjaamoiden ja katsastuspalveluiden sijoittumisen alueelle. Kaavamuutos ei estä alueen sisäänajon ohjaamista Ahavantien risteykseen osayleiskaavan mukaisesti.

#### Tuusulan yleiskaava 2040 - ehdotus

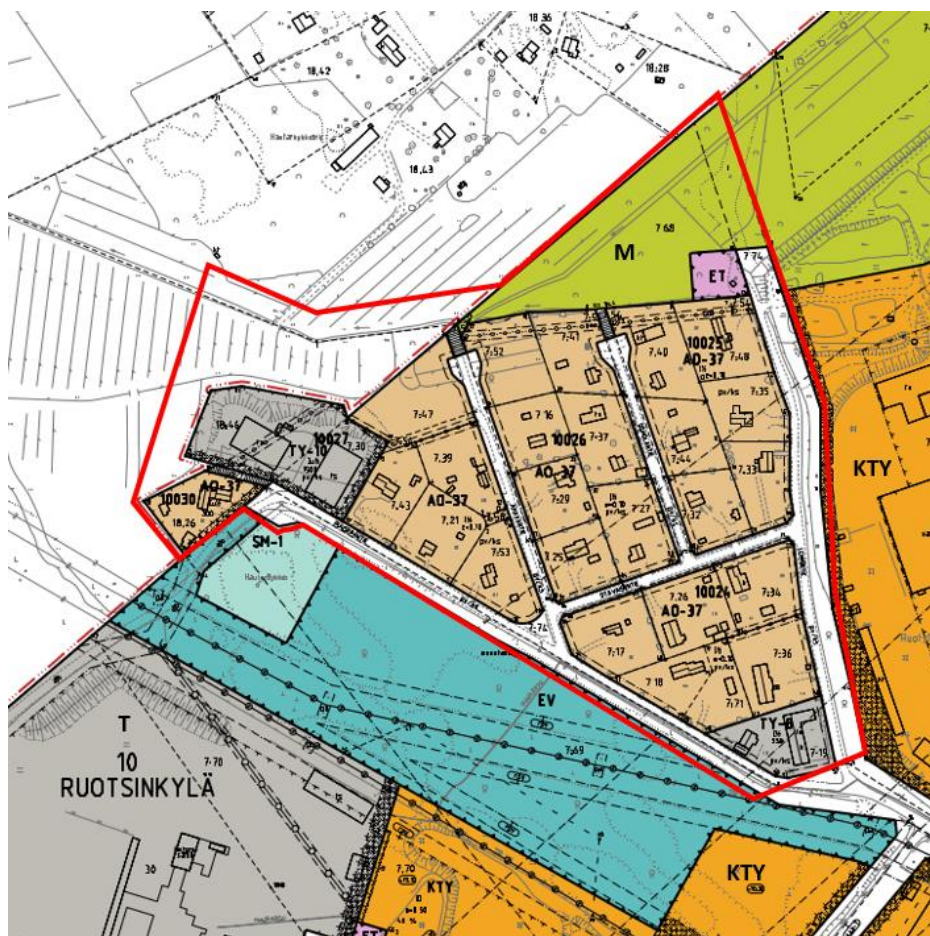


Kuva 10 Ote Tuusulan yleiskaava 2040 - ehdotuksesta (MRA 27 § 28.3.-17.5.2019). Suunnittelualue mustan ympyrän sisällä.

 TP Työpaikka-alue

Tuusulan yleiskaava 2040 - ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Kaavaratkaisu on yleiskaavaehdotuksen mukainen. Focus-alue tultaneen kuitenkin rajamaan yleiskaavan ulkopuolelle.

## Asemakaavat



Kuva 11 Ote ajantasa-asemakaavasta (6.4.2020). Suunnittelualue rajattu punaisella.

Alueella on voimassa vuonna 1999 voimaantunut Sammonmäen asemakaava (rakennuskaava) sekä vuonna 2004 voimaantunut Puusepätien asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa valtaosin osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO-37). Suunnittelualueen itäpuoli on merkitty asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueen etelä- ja lounaispuoli on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV), jolta löytyy myös muinaismuistoalue (SM-1). Suunnittelualueen etelä- ja länsilaidoilla sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialueet, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-10) ja (TY-8). Alueen pohjoispuolella sijaitsee maa- ja metsätalousaluetta (M), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä asemakaavoittamatonta aluetta. Ahan-, Osmolan- ja Puusepätien pohjoispäätyihin on osoitettu jalakäytävät. Suunnittelualueen eteläpuolen suojaviheralueen läpi (EV) kulkee kaksi 110 kv:n voimalinjaa.

## Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Ensimmäisen kerran Sammonmäen asuinalue asetettiin MRL 38 § mukaiseen rakennuskieltoon vuonna 2006 Focus-alueen osayleiskaavan laatimisen vuoksi. Focus-alueen osayleiskaavan tultua voimaan vuonna 2017, alue asetettiin MRL 53 §:n mukaiseen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskieltoa jatkettiin valtuuston päätöksellä kahdeksi vuodeksi eteenpäin 13.5.2019 alkaen. Rakennuskielto on edelleen voimassa.

## Pohjakartta

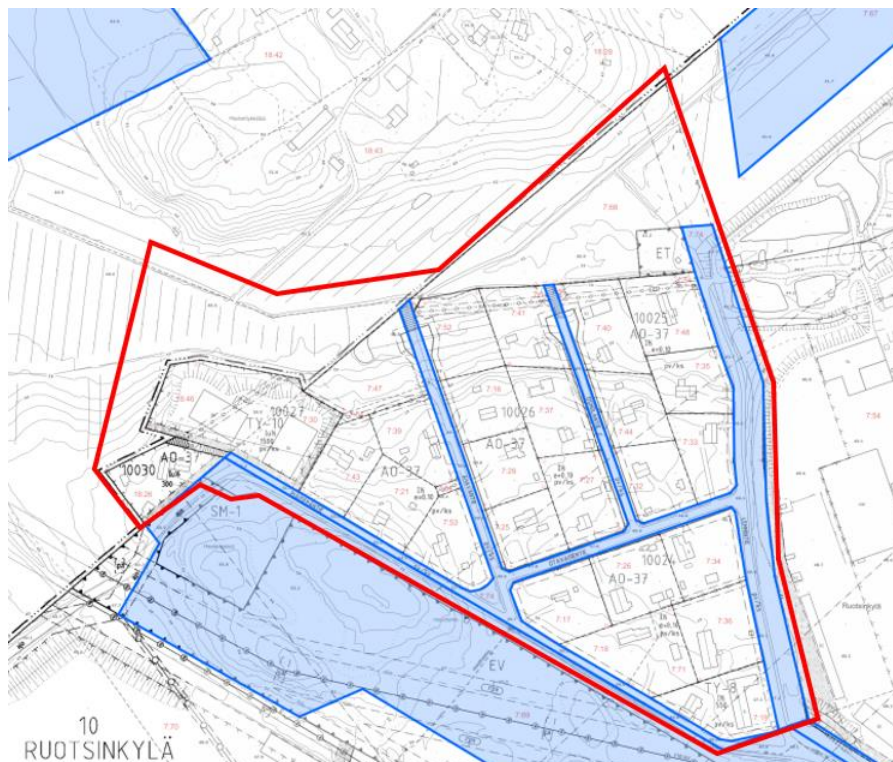
Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa alueen katualueet pääosin sekä suunnittelualueesta etelään rajoittuvan suojaviheralueen. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Kaava-alueen länsireunan suojaviheralueeksi osoitetulle alueelle, kiinteistö 858-411-18-43 Huhitariihi II, Tuusulan kunta on hakemassa lunastuslupaa ympäristöministeriöltä. Lupaprosessi on kesken, eikä se suoranaisesti liity tämän kaavan toteuttamiseen.

Vuosien 2013-2015 aikana Tuusulan kunnassa kartoitettiin, kunnan mahdollisuutta ostaa Sammonmäen asuinalueen kiinteistöt haltuunsa. Tämän pohjaksi laadittiin arviointiselvitys, jossa asuinalueen rakennusten arvonmäärityksen suoritti ulkopuolinen arviointitoimisto. Tonttien maapohjan arvon kunta arvioi omana työnään. Kunnanhallitus teki tuolloin periaatteellisen linjauksen, ettei kunta osta Sammonmäen alueen asuinkiinteistöjä.

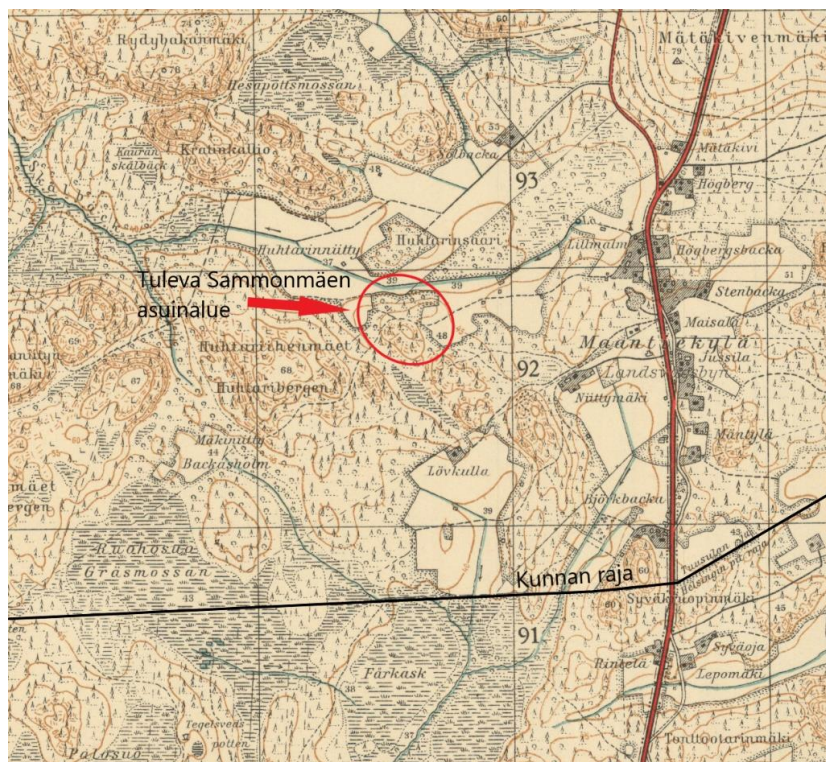




Kuva 12 Kunnan maanomistus kuvattu sinisellä

## Alueen historia

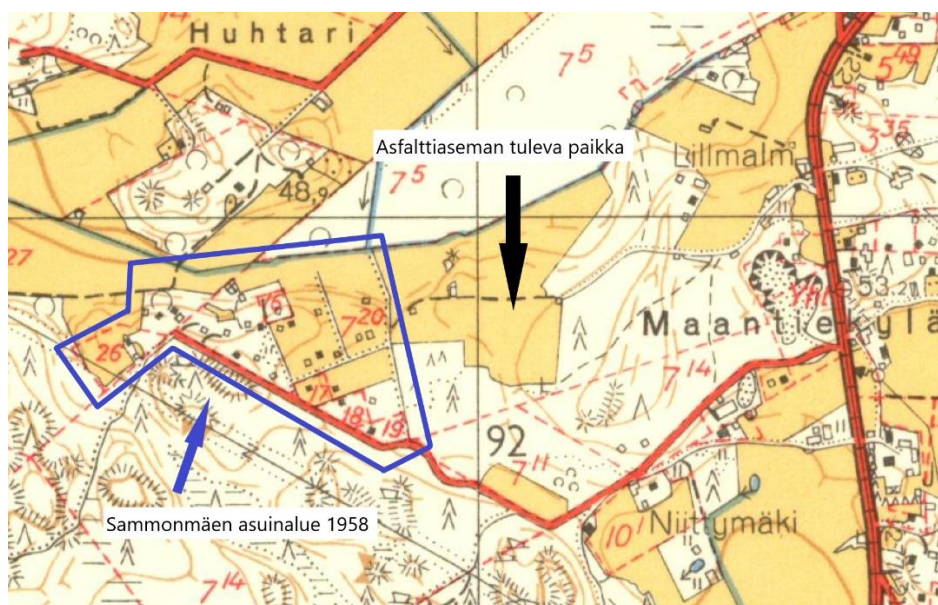
Sammonmäki oli rakentamatonta metsäistä aluetta noin 1940-luvun lopulle saakka, jolloin Sammonmäen asuinalueelle muuttivat ensimmäiset asukkaat. Asuinalueen ensimmäinen rakennus on tiettävästi rakennettu vuonna 1948.



Kuva 13 Kartta vuodelta 1945 (Maanmittauslaitos)

Sammonmäen asuinalueen rakentuminen alkoi toden teolla 1950-luvulla alueen saadessa 11 uutta asuinrakennusta. Uusien asuntojen valmistuessa rakennettiin myös asuinalueen tarpeisiin kaapelevyinen tieverkko, joka on 50-luvulta tähän päivään saakka pysynyt miltei muuttumattomana.

Samoihin aikoihin ensimmäisten asukkaiden muuttaessa Sammonmäen asuinalueelle, avautui alueen eteläpuolelle vuonna 1952 valmistunut Helsinki-Vantaan lentoasema. Tuohon aikaan lentoaseman lentomäärät olivat vielä verrattaen vähäisiä, eikä lentokonemeluun kiinnitetty niinkään huomiota rakennus- ja poikkeuslupia myönnettäessä. Nykyisin Sammonmäen identiteettiä vahvasti muovaavasta teollisesta toiminnasta ei 1950-luvulla ollut vielä tietoakaan.



Kuva 14 Kartta vuodelta 1958 (Maanmittauslaitos)

1960-luvun kuluessa Sammonmäen asuinalueelle muutti lisää asukkaita ja 60-luvun lopulle tultaessa asuinalue oli rakentunut miltei kokonaan. Vain kaksi asuinrakennusta rakennettiin 60-luvun jälkeen, toinen 1974 ja toinen 1980. Alueen asuinrakentamisen hiipuessa 1960-luvun päättyessä Sammonmäki sai myös ensikosketuksensa teolliseen toimintaan Lemminkäinen Oyj:n avatessa asuinalueen itäpuolelle asfaltinvalmistusaseman. Tästä voidaan katsoa alkaneen Sammonmäen jakautuminen asuinalueeseen ja työpaikka-alueeseen. 1970-luvulta tähän päivään asti Sammonmäen työpaikka-alue on jatkanut kasvuaan ja laajentunut Sammonmäen eteläosiin. Sammonmäen asuinalue taas on samaan aikaan pysynyt kutakuinkin 1960-luvun tilassaan niin tonttijaon, rakennusten kuin tiestönkin osalta.

Viimeisin Sammonmäen työpaikka-alueen laajentamisen mahdollistava asemakaava tuli alueelle voimaan vuonna 2005. Tästä seuraavana vuonna 2006 työpaikka-alueiden laajentamissuunnitelmat Etelä-Tuusulassa saivat täysin uudet mittasuhteet, kun

kunnan toimesta aloitettiin nk. Focus-alueen osayleiskaavan valmistelu. Focus-alueen osayleiskaavan tarkoituksena oli luoda yli 1 000 000 k-m<sup>2</sup> käsittävä työpaikka- ja logistiikka-painotteinen alue tulevan Kehä IV:n varrelle. Sekä Sammonmäen työpaikka-alue että asuinalue otettiin mukaan osayleiskaavan rajaukseen.

#### Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

#### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.10.2019.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.10 – 4.11.2019

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.10 – 4.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana pidettiin asukastilaisuus 16.10.2019 Tuusulan kunnantalolla (Hyryläntie 16, 04300 Tuusula).

#### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tietoliikenne- ja sähkönjakeluverkkoon, julkiseen liikenteeseen sekä lentoliikenteen tuomiin rajoitteisiin. Finavian korosti lausunnossaan, että alueen suunnit-

telussa on otettava huomioon lentokonemelu sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituspinnat. Kaavoitus ottaa lausunnot huomioon kaavamääräyksissä. Muut lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta olivat luonteeltaan toteavia. Lausuntoja OAS:sta saapui yhteensä neljä kappaletta.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa mielipiteissä osassa toivottiin, että kunta ostaisi alueen asuinkiinteistöt. Osassa mielipiteistä myös toivottiin, että kaavassa sallittaisiin asuinrakennusten laajentaminen. Kunta pitää kiinni kunnanhallituksen vuonna 2015 tekemästä linjauksesta olla ostamatta kiinteistöjä. Asuinrakennusten rungonsisällä tapahtuva laajentaminen on sallittu kaavassa OAS:sta saatujen mielipiteiden myötä. Kirjallisia mielipiteitä OAS:sta saatiin 6 kpl, joista 5 kpl saatiin 16.10.2019 pidetyn asukastilaisuuden yhteydessä. Kaavatyössä on huomioitu myös OAS:sta pidetystä asukastilaisuudesta saatu suullinen palaute. Yleisötilaisuudessa nousi esille mm. tarve pienempien tonttikokojen sallimiselle.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosluonnoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 29.4.2020  
vs. kaavoituspäällikkö

Henna Lindström

---