



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kehä IV
Kaava nro. 3579

KAVALUONNOS

Selostus koskee 23.10.2024
päivätyä kaavakarttaa.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVA NRO 3579

PÄIVÄTTY 23.10.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan 10. kunnanosassa Ruotsinkylässä kortteleita 10023, 10030, 10031 ja 10032, katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, muinaismuistoaluetta sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tuusulan kunnan 10. kunnanosassa Ruotsinkylässä korttelit 9510–9516 sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet, lähivirkistys-, suojaviher-, liikenne- ja katualueet.

Kaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

Kaavan nimi: Focus alue, Kehä IV. Kaava nro 3579

Laatija: Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.1.2019

Kuntakehityslautakunta: 23.10.2024

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRA 30 §): 7.11.–9.12.2024

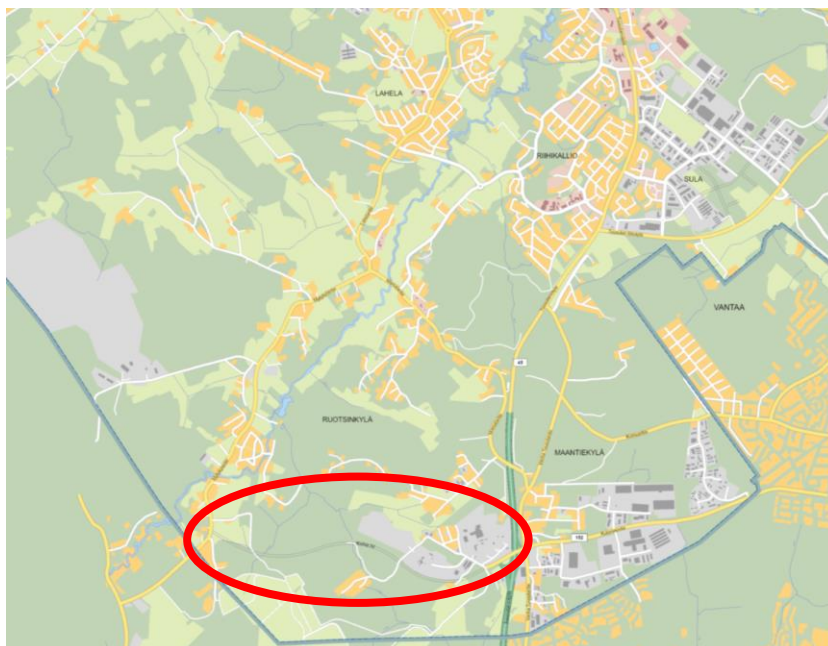
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa lähellä Vantaan kaupunginrajaa, noin 6 km Hyrylän keskustasta etelään. Alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulanväylän ja Myllykyläntien väliin sekä mahdollisesti myöhemmin toteutettavaan Kehä IV:n linjauksen varrelle.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Focus-projektin johto: Petteri Puputti, projektipäällikkö

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Asemakaavoitus: Aamu Kurjenpuu, kaavasuunnittelija

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Pasi Marjamaa, projektipäällikkö

Liikennesuunnittelu: Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija;

Vesihuolto: Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri

Sitowise Oy (suunnittelukonsultit)

Asemakaavan laatija: arkkitehdit Jurkka Pöntys, Lotta Syväniemi ja arkkit. yo. Riikka Honkanen

Kunnallistekninen yleissuunnittelu: Ville Reihe, Tiia Ronkainen

Asemakaavamuutoksen hakija

Asemakaavoitus on tullut vireille kunnan omasta aloitteesta.

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
Tavoitteet	8
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne.....	12
Kauppa ja palvelut	16
Esteettömyys	17
Luonnonympäristö.....	17
Pintavedet	20
Pohjavedet	23
Ekologinen kestävyys	27
Kulttuuriympäristö	28
Muinaisjäännökset	29
Yhdyskuntatekninen huolto	30
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	31
Ympäristöhäiriöt.....	34
Nimistö	35
VAIKUTUKSET	36
TOTEUTUS.....	45
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	45
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	58

LIITTEET

1. Seurantalomake
 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 3. Kuvat ja kartat
 - 3.1 Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.2 Havainneaineisto
 4. Erytysuunnitelmat ja selvitykset
 - 4.1 Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelman karttaote (Sweco, 2023)
 - 4.2 Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Sitowise, 2024)
 - 4.3 Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaraportti, luonnos (Sitowise 2024)
 - Asemapiirroksat
 - Poikkileikkaukset
 - Hulevesi
 - Vesihuolto
 - Liikenneverkon vaiheistus
 - Massatase
 - Katuympäristö ja maisema
 - 4.4 Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvetoraportti (Faunatica, 2023)
 - 4.5 Focus-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023).
 - 4.6 Tuusulan FOCUS-alueen liito-oravaselvitykset 2024 (Luontoselvitys Sundell Tmi. 2024)
 - 4.7 Arkeologisen inventoinnin jatkotyöt (Museovirasto, 2024)
 - 4.8 Focus-alueen luontoselvityksen jatkotyö, luontotyyppi- ja sammalselvitys (Envibio, 2024)
 - 4.9 Focus-alueen luontoselvityksen jatkotyö, linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica, 2024)
 - 4.10 Kehä IV asemakaavan Kääpä ja kääväkkäät selvitys (Luontoselvitys Metsänen, 2024)
 - 4.11 Focus-alue, pienvedet asemakaavassa Huhtarinpuron ja -noron luontoselvitys (Sitowise, 2024)
 - 4.12 Voimalinjan yleissuunnitelma ote
 5. Osallistumismenettelyn dokumentit
 - 5.1 Kehä IV asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (v. 2019) lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.2 Aloituvaiheen viranomaisneuvottelun (MRL 66 §) 8.3.2024 muistio
 - 5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.4 Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja vastineet
 6. Rakentamistapaohjeet
-

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Focus-alueen yleissuunnitelma, Sweco Oy 2023: https://kartta.tuusula.fi/applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.tuusula.fi%252F/sukka_muut_suunnitelmat_user/994
 - Focus-alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys (Eltel Networks, 2022)
 - Tuusulan Focus-alue, Kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen (Ramboll 2021)
 - Maantien 152 aluevaraussuunnitelma, <https://vayla.fi/hameenlinnanvayla-tuusulanvayla> (ELY, 2020)
 - Maantien 152, välillä Hämeenlinnanväylä – Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelman ympäristövaikutusten arviointi, YVA (Sitowise, 2020)
 - Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä ("Raitiovaunuselvitys"). Maankäytön kehitys ja runkoyhteyden toteutusvaihtoehdot yleiskaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen (Sitowise2020)
 - Kt 45 / mt 152 Maantiekylän eritasoliittymän ramppi liittymien toimienpideselvitys. ELY-keskuksen julkaisuja 6/2013. (ELY, 2013)
 - Tuusulanväylän (kt 45) liikenneselvitys: Tiivistelmäraportti (ELY, 2022)
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2018)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry, 2018)
 - Tuusulanjoki – Kulttuurimaisema ja rakennuskanta. Yleiskaavan 2040 taustaselvitys. (Anne Vähätalo 2018)
 - FOCUS-alueen kaupallinen selvitys ja liikenneverkko tarkastelu (Ramboll 2018)
 - Focus-alueen maa-ainestenoton YVA-menettely (Ramboll 2009) sekä aluetta koskevat ottosuunnitelmat
 - Sukeltajakuoriais- ja viitasammakkoselvitys Tuusulan Huhtarihessä vuonna 2022 (Faunatica, 2022)
 - Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2021 (Faunatica, 2021)
 - Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2020 (Faunatica, 2020)
 - Tuusulan Focuksen alueen luontoselvitys (Enviro, 2016)
 - Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 ja 2014 (Faunatica, 2014)
-

Tiivistelmä

Asemakaava-alue sijoittuu Tuusulan eteläosassa, Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulan-väylän (kt 45) ja Myllykyläntien (mt 11463) väliselle alueelle. Alueen pinta-ala on noin 139 hehtaaria.

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue pääasiassa teollisuus-, tuotanto-, ja varastoalueeksi sekä toimitila-alueeksi, mahdollistaa aluetta palvelevan katuverkon ja muun infran rakentaminen sekä voimajohtojen uudelleen sijoittaminen alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisen kerran nähtävillä 24.1-28.2.2019 välisenä aikana. Asemakaavallinen suunnittelu pysäytettiin tämän jälkeen Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelman laadinnan ajaksi, sillä alueen maankäyttöä katsottiin tarpeelliseksi suunnitella yksittäistä asemakaava-alueita laajemmin ja samalla Focus-alueen osayleiskaavaa tarkentaen. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt yleissuunnitelman kokouksessaan 30.10.2023.

Asemakaavoitus lähti uudelleen liikkeelle alkuvuodesta 2024 ja kaavoituksen käynnistämiseksi järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tämän jälkeen päivitetty ja kaava-alueen rajausta tarkistettu.

Asemakaavaa laaditaan samanaikaisesti toisen Focus-alueelle sijoittuvan Sammonmäki IV asemakaavan muutoksen kanssa. Kehä IV ja Sammonmäki IV muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin mt 152 liikenneratkaisujen, pääkatuverkon sekä voimajohtojen osalta.

Kehä IV asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 484 168 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 445 268 k-m². Rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla e=0.50. Kaavaratkaisu tuottaa laskennallisesti noin 2500–4000 työpaikkaa toiminnan luonteesta riippuen.

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kunta on hakenut kahden asemakaavoittamattoman kiinteistön osalta lunastusmenettelyä, joka on vielä kesken. Asemakaavoitetut alueet ovat osittain yksityisessä omistuksessa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia erityisesti katujen ja yleisten alueiden rakentamisen muodossa sekä muun kunnallistekniikan toteuttamisesta. Infrakustannuksista on laadittu kaavaprosessin aikana kustannusarvio. Tekniikan kustannusarvio on noin 26,8 M€. Kustannusarvio ei pidä sisällään tilaaja- ja työmaatehtäviä, eikä mt 152 (Kehä IV) toteutukseen tai nykyisten eritasoliittymien parantamiseen liittyviä kustannuksia. Kustannusarviota päivitetään suunnittelun edetessä. Lisäksi kunnalle aiheutuu maanhankintakuluja.

Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan asemakaavan muutosalueen maanomistajien kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Asemakaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tämän asemakaavan laatiminen on yksi kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitussuunnitelman kärkihankkeista. Asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kuntastrategian yhtenä keskeisenä tavoitteena on tarjota työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä. Kunnan elinkeinorakenteen monipuolistamista ja työpaikkaomavaraisuuden nostamista tavoitellaan kaavoittamalla yritystontteja Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyyteen ja suunnitellun Kehä IV:n varrelle. Laadullisena tavoitteena on suunnitella omaleimainen ja elinvoimainen työpaikka-alue, joka muodostaa hyvän toiminnallisen kokonaisuuden.

Asemakaavaa laaditaan voimassa olevan Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutus ja sitä tarkentavan yleissuunnitelman suunnitteluratkaisut huomioiden. Yleissuunnitelmassa on mm. arvioitu Focus-osayleiskaavan ajantasaisuutta ja hyväksytty kunnan tavoitteet aluetta koskevan yksityiskohtaisemman suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavalla varataan tarvittavat tilavaraukset liikenneratkaistujen ja yhdyskuntatekniikan tarkoituksenmukaiselle toteuttamiselle sekä turvataan Kehä IV (mt 152) toteuttamisedellytykset. Tuusulanväylän (kt45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välille mahdollistetaan katuyhteys. Voimajohtolinjojen rajoitusalueita

pyritään kaventamaan yhteispylväsratkaisulla ja sijoittamalla ne katuysteysien varrelle. Suunnittelussa huomioidaan lentotason läheisyyden tuomat rajoitukset. Asemakaavan mahdollistamat työpaikkatoiminnot sijoitetaan ja mitoitetaan alueen olosuhteet ja ylempiasteiset kaavat huomioiden. Alueen tonttitasaukset yhteensovitetaan katuverkon kanssa. Teknisissä suunnitelmissa huomioidaan alueen vaihteittainen toteuttaminen sekä kytkeytyminen muihin kaava-alueisiin.

Ympäristön laadun osalta tavoite on suojata olemassa olevaa asutusta häiriöiltä mm. suojaviheralueilla sekä rakentamistapaa koskevilla määräyksillä. Vastaavasti maisemallisesti herkätkohdat tunnustetaan ja huomioidaan kaavaratkaisussa.

Hulevesiratkaisuissa huomioidaan vesijohtaminen herkkiin vesistöihin. Huhtarinpuron luonnontilaisen osan säilymisedellytykset pyritään turvaamaan. Pohjavesialueiden ja Päijännetunnelin osalta esitetään tarvittavat suojelumääräykset.

Suunnittelualueen rajausta tarkennetaan kaavaprosessin edetessä ja suunnittelualue voi tarvittaessa jakautua pienempiin osakokonaisuuksiin, mikäli vaihteittainen toteuttaminen sitä edellyttää.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 139,2 ha, josta korttelialueita 96,8 ha.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on **484 168 k-m²**, Asemakaava tuottaa uutta kerrosalaa 445 268 k-m, josta teollisuus- ja varistorakennuksia on n. 443 045 k-m² ja toimitilarakentamista n. 41 123 k-m². Korttelialueilla asemakaavan sallima maksimitehokkuus on tehokkuusluvun $e=0.5$ mukainen.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa laskennallisesti noin 2000–4000 uutta työpaikkaa toiminnan luonteesta riippuen.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on käytännössä rakentamaton alueen itäosassa asemakaavan muutosalueella toimivaa asfalttiasemaa ja muutamia teollisuusrakennuksia lukuun ottamatta. Näistä keskeisimmät kiinteistöt ovat ns. Kinis -hallit (I ja II) ja entinen maalitehdas. Asfalttiaseman toiminta on alkanut nykyisellä sijainnilla vuonna 2009. Maalitehdas on rakennettu 90-luvun

alussa ja siinä toimii nykyisin YIT:n korjaamo. Kinis I -hallissa on ollut 1970-luvulta alkaen korjaamotoimintaa, konehalli, auto-maalaamo ja konepaja. Lisäksi siellä on valmistettu Terrazolia, jonka raaka-aineina on käytetty trikloorieteeniä (TCE) ja tetra-kloorieteeniä (PCE/TeCE). Asemakaavoittamaton ja Kehä IV:n (mt 152) tiealueelle sijoittuva Kinis II -halli on rakennettu vuonna 1982 ja siellä on toiminut mm. autokorjaamo, maalaamo ja sähkölaitteiden suojakotelojen valmistus -toimintaa. Alueella on harjoitettu myös autojen pesua ja tonttia on käytetty varasto-alueena. Rakennus on edelleen käytössä.

Suunnittelualueella on kaksi asumatonta asuinkiinteistöä, joista toinen on kunnan omistuksessa. Työpaikka-alueen naapurissa on noin 20 omakotitalon muodostama Sammonmäen asuin-alue, joka on kaavoitettu teollisuusalueeksi. Kaava-alueen läheisyydessä on haja-asutusluonteista asutusta eri puolilla suunnittelualuetta.

Kaava-alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Itäosa on rakennettua ympäristöä ja länsiosa pääasiassa viljelymaisemaa sekä maa- ja metsätalouskäytössä ollutta aluetta. Kaava-alueen keskiosissa on kallioisia mäkiä sekä eri kasvuasteissa olevaa metsää. Pohjoisosassa on myös peltoa. Alueen korkeuserot ovat melko suuret. Alueelle on myönnetty useita maa-ainesten ottolupia, ja niihin liittyvää louhintaa on käynnissä eri puolilla aluetta. Kaava-alueella halkoo kaksi voimalinjaa, jotka kulkevat suurimman osan rinnakkain. Linjat haarautuvat asfalttiaseman edustalla, mutta palaavat lähekkäin Tuusulan väylän tuntumassa.

KAAVARATKAISU

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Alueen itäosaan osoitetaan kaksi KTY-korttelialuetta. Korttelialueet on osoitettu vastaavalla KTY-merkinnällä jo muutettavassa asemakaavassa. Kaavaratkaisu tarkoittaa kortteleiden muotoa ja ajanmukaistaa kaavamääräykset. Tehokkuus kortteleissa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.5$. Molemmat korttelit sijoittuvat osittain pohjavesialueelle.

KTY- korttelialueita koskee seuraavat määräykset:

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Rakennuksiin voi sisällyttää myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja palvelutiloja.

Alueelle saa sijoittaa yritys- ja tukkumyyntiin sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa olla enintään 20 % rakennetusta rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Toimintojen tulee soveltua pohjavesialueelle.

Koska rakennettavasta rakennusoikeudesta voi toteuttaa vain osan liiketilana, eikä erillisiä liikerakennuksia saa toteuttaa, joten käytännössä liiketiloja sijoittuu vain pienissä määrin teollisuus- ja varastorakennusten päätyihin tai myymäläsiipiin.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Valta osa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tehokkuus kortteleissa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.5$.

T-korttelialueita koskee seuraavat määräykset:

Korttelialueelle voidaan rakentaa teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja. Alueelle voi sijoittaa yritysmyyntiin liittyviä noutokkujia ja varastomyymälöitä sekä verkkokaupan noutopisteitä. Pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike- ja näyttelytilaa saa sijoittaa alueelle enintään 5 % rakennetusta rakennusoikeudesta.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue palvelee yritysalueen käyttäjien ja lähiasukkaita. Alue toimii suojaavana viheralueena. Alueella on Johannisberg D niminen muinaisjäännös. Lähivirkistysalueen poikki on osoitettu kevyen liikenteen yhteys mahdolliselle tulevalle bussipysäkillle. Alue on nimetty Timpurinpuistikoksi.

Suojaviheralue (EV)

Teollisuusalueen pohjoisreunalle on osoitettu suojaviheralue asemakaavoittamatonta maa- ja metsätalousaluetta sekä haja-asutusluonteista rakentamista vasten. Viheralueen kautta voidaan johtaa hulevesiä ja se toimii myös suojavyöhykkeenä asutuksen suuntaan.

EV-alueita koskee seuraavat määräykset:

Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä. Avonaisten viivytysaltaiden tulee tyhjentyä 24 h kuluessa täyttymisestään.

Lisäksi Myllykyläntien läheisyyteen sijoittuvalle EV-alueelle voi sijoittaa maisemoidun maavallin (mv-merkintä).

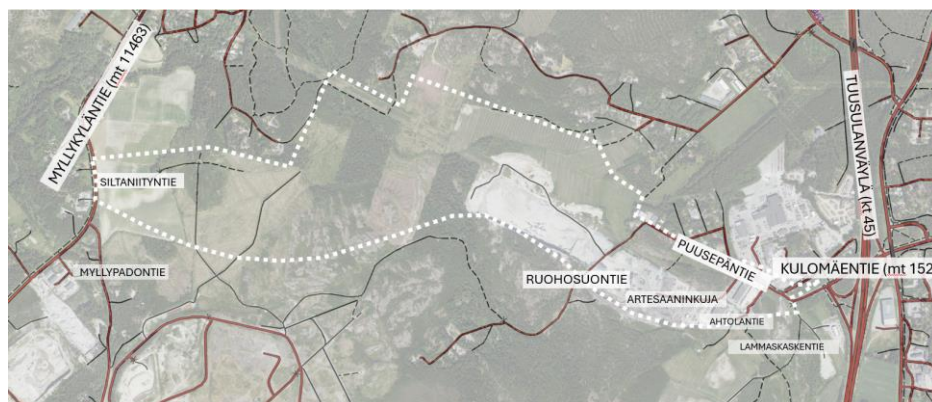
Maantien alue (LT)

Maantie alue osoittaa osan Kehä IV:n (mt 152) tarvitsemasta tiealueesta sekä Myllykyläntien nykyisen tilavarauksen. Osoitetut tie-, katu- ja korttelialueet ovat suunniteltu siten, etteivät ne ole esteenä Maantien 152 aluevaraussuunnitelman mukaisen tiehankkeen toteuttamiselle.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Tuusulanväylän (kt45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välille. Alueella on nykyisellään vain vähän toteutunutta tie- ja katuverkkoa. Kaikki alueelle asemakaavoissa osoitetut kadut eivät ole toteutuneet tai ne ovat yksityisessä käytössä (Artesaaninkuja). Ainoastaan alueen itäisen sisäänajon kohdalla (Puusepäntie, Kulomäentie) kadut ovat päällystettyjä. Alueella kulkevat soratiet ovat yksityisteitä kuten Mäkinii-tun alueelle johtava Ruohosuontie sekä lentokenttäalueelle johtavat huoltotiet, jotka on suljettu puomeilla.



Alueen tie- ja katuverkkoa.

Tuusulanväylä muodostaa alueen liikenneverkon pohjois-eteläsuuntaisen perusrungon. Nykytilanteessa Kulomäentien liikennemäärä on lähes 13 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuotuinen keskivuorokausiliikenne Kulomäentien eteläpuolella on yli 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Eteläisen Tuusulan mer-

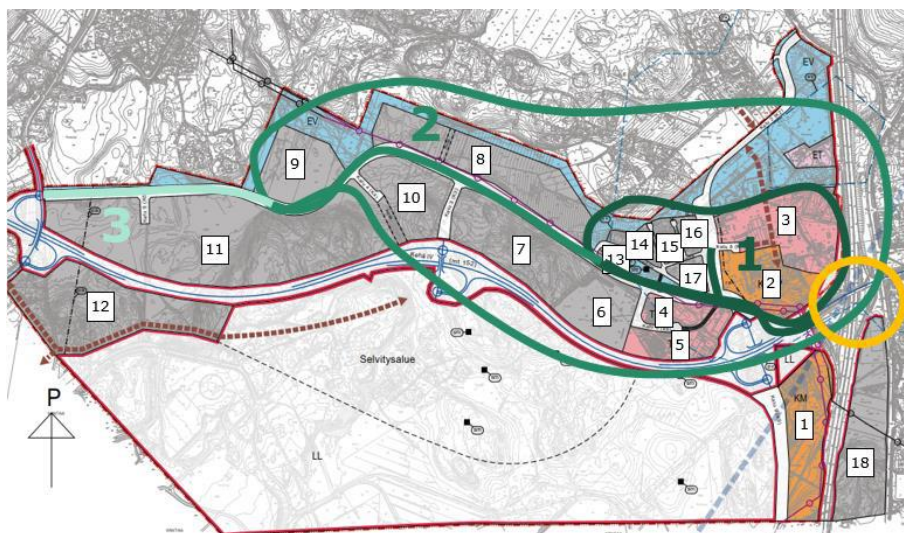
kittävä poikittainen yhteys on Kulomäentie, joka yhdistää Tuusulanväylän Lahdenväylään (vt 4) Vantaan Korson kautta. Kulomäentietä (mt 152) on tarkoitus jatkaa Kehä IV:nä Tuusulanväylältä länteen Myllykylään ja aina Hämeenlinnanväylälle (vt 3) saakka.

Asemakaava-alueen itäosassa kulkee Sammonmäen asuinalueelle johtava Puusepäntie, joka yhdistyy Kulomäentiehen (st 152) hieman ennen Tuusulan väylän (kt 45) ylikulkusiltaa. Näistä lähtökohdista suunnittelualueen saavutettavuus autolla on hyvä.

Kaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin Sitowisen toimesta Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (selostuksen liitteenä) vaiheistuksineen. Selvityksen keskeinen sisältö on esitetty alla.

Focus-alueen maankäyttö on tarkoitus toteuttaa vaiheittain aloittaen alueen itäreunasta, jossa myös säilyy joitakin olemassa olevia toimintoja. Liikennemäärät tarkasteluja varten on tuotettu arvioimalla maankäytön liikennetuotosta Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -ohjeen avulla sekä taustakysynnän osalta on käytetty Helmet-liikennemallin nykytilan kuvausta.

Focus-alueen maankäytön ja liikenneverkon toteuttaminen etenevät kolmessa vaiheessa, joista kaksi viimeisintä käsittää Kehä IV asemakaavan toteuttamisen. Vaiheistus on esitetty karkealla tarkkuudella.



Focus- alueen maankäytön ja katuverkon vaiheistus. (Etelä-Tuusulan liikenneselvitys 2024, Sitowise Oy).

Toteutuksen ensimmäisessä vaiheessa Focus-alueelle rakentuu yhteensä kuusi korttelia. Nämä synnyttävät yhteensä noin 3 800 automatkaa vuorokaudessa.

Vaiheessa 2 rakentuvat kuusi uutta korttelia, jonka myötä Focus-alueen liikennetuotos yli kaksinkertaistuu vaiheesta 1. Vaiheen 2 kortteleiden yhteenlaskettu liikennetuotos on noin 5 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja koko Focus-alueen vaiheen 2 toteututtua noin 8 900 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vaiheessa 3 Focus-alueen liikennetuotos kokonaisuudessaan kasvaa noin 13 400 matkaan vuorokaudessa.

Vaiheen 1 synnyttämän liikenteen kysynnän ja huipputuntiliikennemäärien kasvu on melko maltillista ja näin ollen liikenneverkon, samoin kuin Maantiekylän eritasoliittymän välityskyky riittää vaiheen suunnitellulle maankäytölle.

Vaiheessa 2 Focus-alueen pääkatua jatketaan pidemmälle länteen maankäytön levitessä lännemmäs ja kadun itäosa muutetaan 2+2-kaistaiseksi kaduksi. Lisäksi Katu 2 rakennetaan lopulliseen muotoonsa, mikä avaa uuden kulkuyhteyden Sammonmäkeen kadun 2 pohjoispään kautta. Vaiheessa 2 verkon toimivuus säilyisi lähes samalla tasolla myös ilman kadun 1 itäpään 2+2-kaistaista jaksoa.

Vaiheessa 3 Katu 6:n liittymä ja Sammonmäki III:n itäinen liittymä synnyttävät pääkadulle jonoa aamuhuipputunnin aikana johtuen liittymien lyhyestä keskinäisestä etäisyydestä ja pääkadun suurista liikennemääristä.

Liikenneselvityksen johtopäätökset:

Maankäytön kehittämisen kannalta asemakaavoituksessa on keskeistä jättää varmuusvaraa tiealueen tilavarauksiin Maantiekylän eritasoliittymän kohdalla. Lopullisesti nykyisten maantieverkon järjestelyjen kuormituksen sanelee muuttuvan maankäytön todellinen liikennetuotos. Liikennemäärien seurannan avulla saadaan paitsi tietoa yleisestä liikennemäärien kehityksestä alueella, niin myös lisääntyvän liikenteen suuntautumisesta ympäröivällä verkolla. Focus-alueelle kaavoitettavan maankäytön toteutuminen kokonaisuudessaan on ajallisesti pitkä prosessi. Koko kaavahankkeen lykkääminen odottamaan Kehä IV:n (mt 152) ja Maantiekylän (kt45-mt152) eritasoliittymän tarkempaa suunnittelua ei ole perusteltua, vaan maankäytön ja liikennejärjestelmän kehittämistä on luontevaa tehdä yhdenaikaisesti.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

Kaavasuunnittelua varten on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise Oy 2025). Suunnitelmassa on huomioitu kaikki tarvittavat kunnallistekniikan osa-alueet. Suunnitelma kattaa kaava-alueita laajemman alueen ml. Sammonmäki III ja IV kaava-alueet, joten sen avulla varmistetaan eri kaava-alueiden välinen yhteensopivuus. Lisäksi suunnitelma on yhteensovitettu voimalinjan yleissuunnittelun ja aiemmin laaditun mt 152 aluevaraussuunnitelman kanssa. Kattavalla, kaikki osa-alueet huomioivalla ja riittävän laajalla suunnittelulla on voitu esittää hyvin perustellut tilavaraukset kaavasuunnittelun tueksi.

Suunnittelualueeseen kuuluu nykyiset kadut katuluokittain:

Puusepäntie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Otavaisentie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Osmolantie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Ahavantie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Lemmintie	Katuluokka 5	Tonttikatu

Suunnittelualueelle rakennetaan uudet kadut katuluokittain:

Sammontakojantie (K1/K7)	Katuluokka 2	Paikallinen kokoojakatu
Sammonmäentie (K2)	Katuluokka 2	Paikallinen kokoojakatu
Rahamylyntie (K3)	Katuluokka 3	Paikallinen kokoojakatu
Suolamylyntie (K4)	Katuluokka 4	Tonttikatu
Jauhomylyntie (K5)	Katuluokka 3	Tonttikatu
Rautasepäntie (K6)	Katuluokka 3	Tonttikatu

Focus- alueen katuluokitus (Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos, Sitowise 2024)

Kaavaratkaisu

Alueen läpi kulkee Sammontakojantie niminen kokoojakatu (joka on esitetty suunnitelmissa myös nimellä Katu numero 1). Kokoojakatu toimii alueen pääkatuna ja pääasiallisena liikenneyhteytenä, josta otetaan tonttiliittymiä tarvittaessa joko suoraan tai tonttikatujen kautta.

Suunnitelmassa Sammontakojantie on esitetty toteutettavan vaiheittain idästä länteen. Kadun ja maankäytön toteutuksen laajuus on riippuvainen Tuusulanväylä-Kulomäentien (kt45-mt152) eritasoliittymän kehittämiskäytösuunnitelmasta. Kaavaratkaisussa osoitetut tie- ja korttelialueet ovat suunniteltu siten, etteivät ne ole esteenä Maantien 152 aluevaraussuunnitelman mukaisen tiehankkeen toteuttamiselle. Tielle on varattu paikoin tilaa aluevaraussuunnitelmaa laajemmin suunniteltujen eritasoliittymien läheisyydessä.

Sammontakojantien keskivaiheilta lähtee katuyhteys (Rahamyllyntie) etelään, joka johtaa tulevaisuudessa Kehä IV:n eritasoliittymän siltakannelle jatkuen siitä mahdollisesti maantien eteläpuoleisille tuleville yritysalueille.

Pääkadulta aukeaa uusi katuyhteys Sammonmäki III alueelle Puusepäntien jatkeen kautta. Kaavaratkaisun myötä Ruohosuontien yksityistie katkeaa ja sille etsitään uusi reitti toisaalta. Artesaaninkujan uudeksi nimeksi tulee Rautasepäntie ja sen katuvaraus käännetään uudelle linjaukselle ja toinen pää varataan ainoastaan kevyelle liikenteelle.

Kaavaratkaisussa katuvarauksille on varattu runsaasti tilaa. Risteykset on mitoitettu mahdollistaen ajon HCT-rekalla ajon suuremmille teollisuustonteille. Kokoojakatujen ajoradan leveys on 7,5 m ja tämän varrella sijaitsevien tonttikatujen 7,0 m. Näiden päättyvien tonttikatujen kääntöpaikat on mitoitettu täysperävaunuajoneuvolla käännyttäviksi. Alueen nopeusrajoituksen on suunniteltu olevan 50 km/h

Jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus ja sujuvuus on huomioitu suunnitteluratkaisuisissa. Sammontakojantien tilavaraus mahdollistaa nopeat kevyen liikenteen yhteydet alueen poikki. Pääkadun pohjoispuolella kulkee 2,5 + 2,5 m eroteltu jalankulku- ja pyörätie ja eteläpuolella 4 m leveä yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Tonttikatujen vierellä kulkee 3-4 m leveät kevyen liikenteen väylät.

Kauppa ja palvelut

Lähtökohdat

Alueella tai sen lähistöllä ei ole julkisia palveluita ja hyvin vähän yksityisiä palveluita kuten esim. lounasravintoloita. 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

Toimitilarakennusten (KTY) korttelialueilla rakennuksiin voi sisällyttää myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja palvelutiloja. Liikerakennuksia alueella ei voi toteuttaa. Alueella voi sijoittaa esimerkiksi työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa olla enintään 20 % rakennetusta rakennusoikeudesta. Kaupan laatu on rajoitettu,

eikä alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavara-kauppaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Alueelle ei ole sijoittumassa uusia asuntoja tai sellaisia palveluita, jotka edellyttäisivät erityisiä toimenpiteitä esteettömyyden kannalta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Focus-alueella tehtyjen luontoselvitysten valossa on ilmeistä, että alueen maankäytön intensiteetin kasvu viime aikoina on heijastunut selkeästi luontoarvoihin. Alueen arvokkaiden luontokohteiden määrä on vähentynyt ja niiden väliset ekologiset yhteydet ovat monin paikoin heikentyneet tai kokonaan katkenneet. Metsät ovat sirpaloituneet, ja arvokkaatkin kohteet kärsivät yhä useammin reunavaikutuksista.



Maankäytön muutokset ovat havaittavissa vuoden 2023 ortoilmakuvasta.

Alueella ei luontoselvitysten mukaan ole merkittäviä luontokohteita. Focus-alueelle on laadittu vuosikymmenten aikana useita luontoselvityksiä. Alueella vuosina 2006–2022 tehtyjen luontoselvitysten raportit ja saatavilla olleet paikkatiedot on koottu yhteen raporttiin (Faunatica 8/2023), joka on selostuksen liitteenä. Kesän ja syksyn 2024 aikana on tehty yhteenvedossa esitettyjä täydennystarpeita, mutta näiden lisäselvitysten kaikki tiedot eivät ole vielä käytettävissä kaavan luonnosvaiheessa.

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Alueella on kaksi luonnoltaan arvokasta aluetta, joilla esiintyy uhanalaisia luontotyyppisiä. Kratinkallionsuo alueen pohjoisosassa ja Huhtarinmäen lehto kaava-alueen keskiosassa. Kratinkallion alue on luokiteltu korpirämeeksi ja sillä on myös linnustollisia arvoja. Lehto täyttää metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Tuusulan Focuksen alueen luontselvityksessä (Enviro 2016) ne on arvioitu paikallisesti arvokkaiksi. Kratinkallionsuolla on tehty maastokäynti 8.10.2024 kunnan ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen viranomaisen toimesta. Alueen luontoarvojen on todettu tuhoutuneen pätehakkuun seurauksena. Luontotyyppikohteiden selvitystiedot tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

Huomionarvoiset kasvihavainnot

Vuoden 2020 luontselvityksessä (Faunatica) kaava-alueen itäreunassa Puusepäntien ja Kulomäentien yhtymäkohdassa on havainto vaarantuneen (VU) keltamataran esiintymästä. Selvityksessä huomionarvoisten kasvilajien esiintymien todetaan olevan lähinnä paikallisesti arvokkaita ja ne suositellaan säästämään maankäytössä, jos se on kohtuullisin keinoin mahdollista.

Linnusto

Faunatican yhteenvetoraportin (Faunatica 8/2023) mukaan Focus-alueella viime vuosina tapahtuneista maankäytön muutoksista huomattava osa on kohdistunut selvityksissä arvokkaiksi katsotuille linnustoalueille. Eritoten alueen keski- ja länsiosien arvokkaat linnustoalueet ovat olleet hakkuiden ja maa-aineksen oton kohteina. Metsäalueisiin kohdistuneet muutokset ovat huomattavasti heikentäneet ko. alueiden soveltumista monille metsälintulajeille, joten aiempia linnustselvityksiä ainakin eniten muuttuneilla kohteilla voidaan pitää vanhentuneina. Myös kauempana sijaitsevien kohteiden linnusto on voinut maankäytön muutosten vuoksi muuttua, sillä joillakin lajeilla elinpiirit ovat hyvinkin laajoja (esim. petolinnut).

Arvokkaita linnustoalueita on selvityksissä todettu olevan mm. Siltaniitun-Huhtarinmäen-Kratinkallion metsäaluetta. Siltaniitun alueelle on kohdistunut voimakkaita hakkuita niiden arvot ovat heikentyneet tai menetetty. Kratinkallionsuolle on tehty pätehakkuu (käyty toteamassa maastokäynnillä 8.10.2024), minkä tulokset eivät ilmene yhteenvetoraportista.

Alueen linnustoa on selvitetty kesän 2024 aikana ja selvitysten tulokset ovat käytettävissä loppuvuodesta.

Lepakot

Focus-alueella viime vuosina tapahtuneista maankäytön muutoksista huomattava osa on kohdistunut selvityksissä arvokkaiksi katsotuille lepakkoalueille. Varsinkin alueen keski- ja länsiosien arvokkaat lepakkoalueet ovat olleet hakkuiden kohteina. Routasuon selvityksessä (Enviro 2016) rajattiin lepakoille tärkeitä alueita. II luokan kohteet sijoittuvat joko kaava-alueen ulkopuolella tai niiden voidaan olettaa tuhoutuneen puunkaaton seurauksena. III luokan kohteista Huhtariihen peltojen luoteiskulman ympärillä sijaitsevat metsät ovat säilyneet pieneltä osin.

Lepakkoselvityksen päivitys on toteutettu kesän 2024 aikana ja selvitysten tulokset ovat käytettävissä loppuvuodesta.

Liito-oravat

Luontoselvitys Sundell Tmi. toteutti liito-oravaselvityksen 2024 Mäkiniiitun, Huhtariihen ja Myllykylän alueilla. Työssä selvitettiin tarkemmin alueelta tiedetyt liito-oravalle potentiaaliset alueet. Selvityksen mukaan alue on pirstaloitunut hakkuiden ja aikaisemman rakentamisen vuoksi hyvin pieniksi metsälaikuiksi. Selvityksessä ei löytynyt liito-oravaa yhdeltäkään kohteelta, eikä yksikään nyt tarkemmin selvitetystä alueista täytä luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan kriteereitä.

Vesilain mukaiset kohteet

Routasuon selvityksessä (Enviro 2016) alueelta tunnistettiin kaksi vesilain mukaista kohdetta. Selvitysalueelta rajattiin kohde (Huhtarinpuro), joka on vesilain 3 luvun 2 §:n kohdan 8 mukainen uomaltaan luonnontilainen puro. Puron valuma-alueen pinta-ala on alle 10 km², mutta leveydeltään ja vesimäärältään se on tulkittavissa puroksi. Huhtarinpuro edustaa isoilta osin savimaiden puroa, joka on arvioitu Etelä-Suomessa ja koko maassa erittäin uhanalaiseksi luontotyypiksi. Toinen kohde, eli Huhtarinmäen noro täyttää vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden kriteerit. Huhtarinmäen norosta on käytetty toisinaan myös nimitystä Huhtarinnoro.

Huhtarinpuron ja Huhtarinmäen noron risteysalueelta pienvesiä reunustanut puusto on hakattu. Tilanne on todettu maastokäynnin yhteydessä 16.5.2024. Kiinteistöjen 858-411-4-351 ja 858-411-6-12 väliseltä rajalta alajuoksulle päin puron uoma on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen. Myös noro on osin muokattu/suoristettu.

Huhtarinpuron ja Huhtarinmäen norosta laaditaan tarkempi luontoselvitys.

Kaavaratkaisu

Kaavatyön yhteydessä laaditaan luontoselvitysten täydennykset tarpeellisilta osin. Luontoarvoja sisältäviä kohteita on pyritty jättämään suojaviheralueille.

Huhtarinpuron luonnontilainen osa on osoitettu erillisellä suojelumerkinnällä. Alueen hulevesisuunnittelussa kiinnitetään huomiota vesitaseen säilyttämiseen ja hulevesien laadulliseen hallintaan. Focus-alueen läpi virrannut Huhtarinoja ohjataan kulkemaan alueen pohjoisreunaa suojaviheraluetta pitkin, josta se jatkaa korttelin 9515 poikki avouomassa päätyen kadun varren allasrakenteiden kautta Huhtarinpuroon. Uudelleen ohjaus on välttämätöntä tarkoituksen mukaisen kaavarakenteen muodostamiseksi ja mm. katujen alittavien rumpurakenteiden välttämiseksi. Huhtarinpuroa muutokset koskevat vain sen arvoltaan heikentyntä/menetettyä osaa. Huhtarinmäen noron jo muokattu osa ohjataan kulkemaan avouomana Suolamyllyntien vierustaa ja siitä pääkatu Sammontakojantien ali Huhtarinpuroon. Huhtarinmäen noron luonnontilainen osa jää suojaviheralueelle.

Pitkillä suojaviheralueille uoma virtaa altaasta toiseen vettä viivytetään ja samalla irtoainesta laskeuttaen. Katualueiden vesienkäsittelyissä hyödynnetään mm. biosuodatusrakenteita. Lisäksi tonteilla toteutetaan kiinteistökohtaista hulevesien viivytystä ja imeytystä sekä tarvittaessa mm. öljynerotusta, josta on kerrottu tarkemmin seuraavissa kappaleissa. Vesien hallinnan keinot on avattu tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

Pintavedet

Lähtökohdat

Suunnittelualue kuuluu suurimmaksi osaksi Huhtarinpuron valuma-alueeseen. Huhtarinpuro saa alkunsa Sammonmäen teollisuusalueen pohjoispuolelta ja halkoo suunnittelualuetta itä-länsisuunnassa Sikaniemen ohi luoteeseen laskien Tuusulanjokeen. Huhtarinpuron valuma-alue on sen yläosassa (Sammonmäen kaava-alueella) teollisuus- ja pientaloaluetta. Muuten Huhtarinpuro kulkee suunnittelualueella pelto-, hakkuu- ja metsäalueella. Peltoalueella purouomaan liittyy sivuhaara, joka kerää vesiä noin 1,9 km² alueelta. Puron valuma-alueella on nykyisin maa-aineksen ottoalue.

Suunnittelualueella purouoma on pääosin perattu suoraksi ja tasaleveäksi sekä peltoaluetta on ojitettu useammalla haaralla, jotka purkavat Huhtarinpuroon. Suunnittelualueen keskiosassa Huhtarinpuroon liittyy etelästä Huhtarinmäen noro, josta alavirtaan Huhtarinpuron uoma jatkuu perkaamattomana ja mutkitte-

levana. Uoman luonnontilainen osa edustaa uhanalaista savi-
maiden purojen luontotyyppiä. Paikoin uoman varrella on tulva-
tasanteita, joista laajin on ennen Sikaniemen ja Kratinkallion yh-
distävää virkistysraittia. Paikoin alueella on havaittavissa myös
voimakasta eroosiota purouomassa. (Tuusulan hulevesien hal-
lintasuunnitelma, 2018)

Osa suunnittelualueesta kuuluu Kylmäojan läntisen haaran va-
luma-alueeseen, jonne ohjautuvat Sammonmäen sisääntulo-
alueen hulevedet. Valuma- alue koostuu nykyisin metsä-, lo-
gistiikka- ja katualueista. Kylmäoja on tunnistettu tulvaherkäksi
ja laadullisesti herkäksi vesistöksi (Tuusulan hulevesien hallin-
tasuunnitelma, 2018).

Focus-alueen hulevesien hallinnan suunnittelua ohjaa Tuusu-
lan hulevesien hallintasuunnitelmassa (2018) esitetyt tavoitteet
purkuvesistöille:

- Jos valuma-alueilla (Huhtarinpuron) on odotettavissa ra-
kentamisen myötä hulevesien määrän lisääntymistä, tu-
lee suunnitella ja toteuttaa virtaamaa viivyttävät ja kiinto-
aineista vähentävät ratkaisut ennen rakentamista.
- Huhtarinpuron luonnontilan muuttaminen on kiellettyä.
- Tuusulanjoen vesitaseen säilyttäminen (ei vesimäärien ja
kiintoaineen lisääntymistä) vuollejokisimpukan ja meri-
taimenen elinolosuhteiden säilyttämiseksi ja tulvahaitto-
jen lisääntymisen ehkäisemiseksi

Suunnittelualueen itäosa sijaitsee Mätäkiven pohjavesialueella,
jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laadulliseen
hallintaan sekä edistää puhtaiden hulevesien imeyttämistä. Mä-
täkiven pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma (2017).

Suunnittelualueella maaperä vaihtelee, mutta suurimmaksi
osaksi se on huonosti läpäisevää savea ja kalliomaata.

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoreittien kohdalla suunnitte-
lualueelle ei saa rakentaa avolammikoita tai -ojia, jotka houkut-
televat lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja (Finavia lau-
sunto, 2017).

Nykyisin suunnittelualueella ei ole hulevesiverkostoa vaan kui-
vatus perustuu avo-ojiin.

Kaavaratkaisu

Hulevesien hallinnasta on tehty erillinen suunnitelma kunnallis-
tekniikan yleissuunnittelun yhteydessä. Hulevesien yleisase-
mapiirustus on liitteenä.

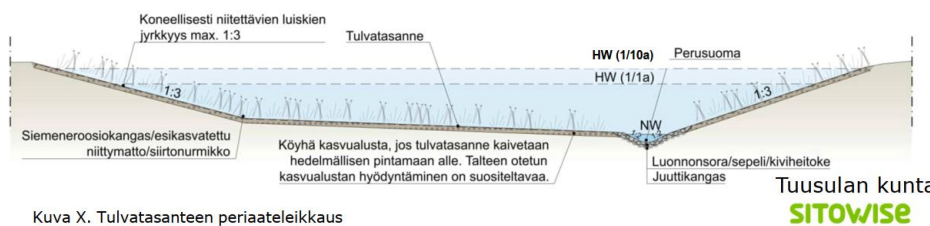
Alueen hulevesien hallinnassa tarve jakautuu määrälliseen ja laadulliseen hallintaan, joiden pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Tavanomaisten sateiden (1/5a, 10 min) hulevedet käsitellään ja viivytetään katu- ja korttelialueilla.
- Huhtarinpuron luonnontilainen osa säilytetään.
- Huhtarinpuron ja Kylmäojan vesitase pyritään säilyttää pidempikestoisemmilla (120 min/20 min) ja harvinaisimmilla sadetapahtumilla (1/10a).
- Hulevesirakenteiden sijoittelussa hyödynnetään voimainjoiden alla olevaa puutonta aluetta.
- Varmistetaan alueelle purkavien nykyisten virtausreittien jatkuvuus tulevassa tilanteessa.
- Luontopohjaisten ja avoimien hulevesiratkaisujen suosiminen.

Hulevesien hallinta perustuu hulevesien johtamiseen kaduilla ja erillisillä viheralueilla toteutettavissa painanteissa, kadun alle sijoitettavissa hulevesiviemäreissä ja uusissa ojissa ja hulevesirakenteissa. Katualueiden hulevedet ohjataan ensisijaisesti pintavaluntana biosuodatusrakenteisiin, jotka on sijoitettu katualueen välikaistoille. Biosuodatusrakenteet varustetaan sala-ojalla ja ylivuotorakenteella, jotka puretaan kadun hulevesiviemäriin. Välikaistojen hulevesirakenteella mahdollistetaan laadullisen käsittelyn lisäksi tavanomaisten sateiden viivytys ennen hulevesien johtamista hulevesiviemäriin tai purkuojaan. Tulvareitit ovat maanpäällisiä ja noudattavat katujen tasauksia, lukuun ottamatta Puusepäntietä, jossa hulevesiviemäri tulvami-toitetaan.

Altaat ja tulvatasanteet varustetaan virtaamansäätö- ja sulkurakenteella mahdollisten kemikaalivuotojen leviämisen ehkäisemiseksi. Virtaamansäätörakenteella varmistetaan riittävä veden padotus hulevesirakenteissa sekä tyhjentyminen. Hulevesirakenteiden 1 ja 4 allasosa tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa sen täyttymisestä suurien lintujen houkuttelemisen estämiseksi. Hulevesirakenteet tulee olla huollettavissa (huoltotie ja niitettävä luiskakaltevuus). Hulevesirakenteet 1 ja 3 voidaan joutua osittain putkittaa ohuen savikerroksen ja paineellisen pohjaveden vuoksi, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Tonteilla tulee viivyttää 1 m³ muodostuvia hulevesiä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Maaperäolosuhteiden salliessa puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää. Pilaantuneilla maa-alueilla hulevesiä ei tule imeyttää. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee ohjata niiden laatua (esim. öljynerotuskaivolla tai biosuodatusrakenteella) parantavaan hulevesirakenteen kautta ennen purkamista yleisten alueiden hulevesijärjestelmään (oja tai hulevesiviemäri).



Kuva X. Tulvatasanteen periaateleikkaus

Tulvatasanteen periaateleikkaus (Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos, Sitowise 2024)

Pohjavedet

Lähtökohdat

Kaava-alueen itäosa sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (Mätäkivi). Mätäkiven pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma vuonna 2003. Alueelle on keskittynyt viime vuosien aikana lisää erilaista teollisuus- ja yritystoimintaa, minkä seurauksena myös raskaan liikenteen määrä on lisääntynyt. Vedenoton turvaamiseksi ja riskien hallitsemiseksi Mätäkiven pohjavesialueensuojelusuunnitelma päätettiin päivittää vuoden 2017 aikana. Suunnittelualueen läheisyydessä on kaksi vedenottamoita, joista HSY:n vedenottamo koskee Länsi-Suomen vesioikeuden 13.10.1980 antama päätös Kuninkaanlähteen vedenottamosta (80/1980A). Kuninkaanlähteen vedenottamolta vesi johdetaan itään mm. Kelatien alueelle sekä koillis-Vantaalle. YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä, toimii suojapumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle. Lisäksi kaava-alueella Kninishallien edustalla sijaitsee uudempi pohjaveden suojapumppaamo, jonka yhteydessä on aktiivihilipuhdistusjärjestelmä.

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

Kaukosuojavyöhyke

a) Sellaisten maaleikkausten tekemisestä, jotka saattavat ulottua kahta metriä lähemmäksi ylintä pohjavedenpintaa, on hyvässä ajoin ennen työhön ryhtymistä ilmoitettava Vantaan kaupungille ja Helsingin vesipiirin vesitoimistolle. Työn suorittaja on velvollinen noudattamaan vesitoimiston antamia työn suorittamista koskevia ohjeita, kunnes vesioikeus hakemuksesta mahdollisesti toisin määrää.

b) Vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä annettussa asetuksessa mainitun tehtaan ja laitoksen, hautausmaan, kaatopaikan, kiinteistökohtaista suuremman jätevedenpuhdistamon, nestemäisten polttoaineiden jakeluaseman sekä huoltoaseman perustaminen on kielletty. Pohjaveden laadulle

vaarallisten aineiden varastointi ilman asianmukaisia suojalaitteita sekä jäteveden sadetus ja maahan imeyttäminen on kielletty.

c) Rakennettavat ja uusittavat öljy- ja polttoainesäiliöt sekä niiden johdot on suojattava asianmukaisesti. Kiinteistökohtaiset säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisällä olevaa öljysäiliötilaan tai maan päälle suoja-altaaseen. Öljysäiliötilan tai suoja-altaan on tällöin oltava valuma-allas, jonka on pystyttävä keräämään ja pidättämään suurinta tilassa olevaa säiliötä vastaava öljymäärä ja valuma-altaan on muuten oltava rakennusvalvontaviranomaisten antamien ohjeiden mukainen. Vantaan kaupungilla on oikeus kustannuksellaan tarkastaa jo rakennetut säiliöt.

d) Vantaan kaupungilla on oikeus suorittaa varastoissa, rakennuksissa, viemäreissä ja öljysäiliöissä niiden kuntoa huonontamatta ja käyttöä olennaisesti vaikeuttamatta sellaiset muutostyöt, jotka pohjaveden puhtauden turvaamiseksi ovat tarpeen.

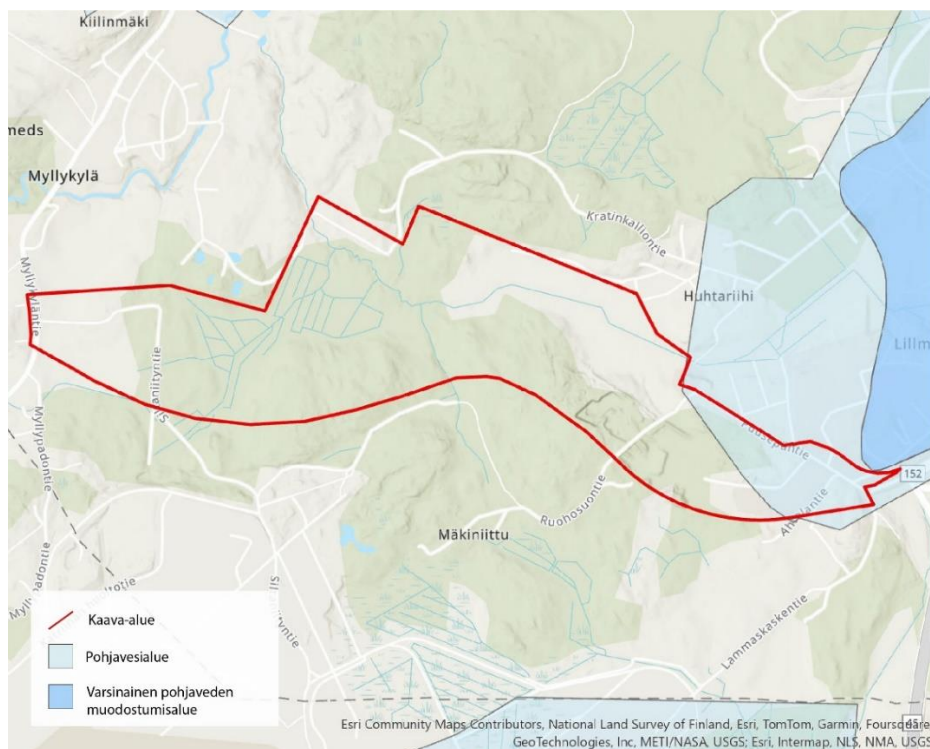
e) Rakennettavat ja parannettavat tiet on viemäroitävä siten, etteivät tieltä tulevat vedet pääse pohjavettä johtaviin maakerroksiin.

Mätäksen pohjavesialue muodostuu pohjois-eteläsuuntaisesta harjasta ja sen yhteydessä olevasta deltamuodostumasta. Varsinaiseksi pohjavedenmuodostumisalueeksi on rajattu sora- ja hiekkavaltaiset harjumuodostuma-alueet, jotka erottuvat maastossa pinnanmuotojen ja puuston perusteella. Mätäksen pohjavesialue jakaantuu pohjoisosan A-alueeseen ja eteläosan B-alueeseen. Asemakaavanmuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee B-osassa.

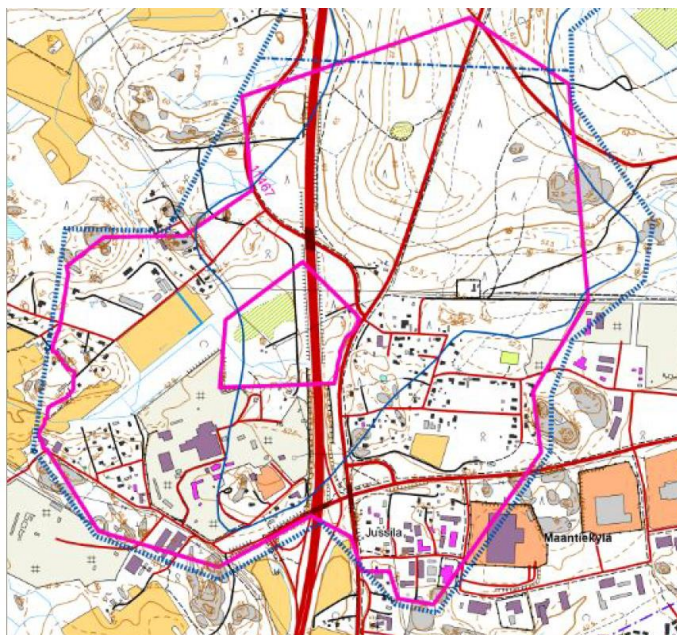
Alueita erottaa kalliokynnys, joka estää pohjaveden virtauksen A- ja B-alueiden välillä. Lisäksi kallionpinta kohoaa molemmilla alueilla monin paikoin laajahkoiksi kalliopaljastuma-alueiksi, joiden liepeille kerrostuneiden moreenikerrosten kautta on yhteys irtomaakerroksiin varastoituneeseen pohjavesimuodostumaan. Geofysikaalisten tutkimusten avulla on tunnistettu kallioainanteisiin muodostuneet pääasialliset pohjavesialtaat, joihin pohjavedenottamot sijoittuvat. Mätäksen pohjavesialueen kemiallinen tila on luokiteltu huonoksi.

Pääasialliseksi kemiallista tilaa heikentäväksi aineeksi on tunnistettu klooratut hiilivedyt (ns. liuotinyhdisteet). Sammonmäen teollisuusalueella on pohjaveden todettu pilaantuneen klooratuilla hiili-vety-yhdisteillä – mm. tetrakloorieteenillä, trikloorieteenillä, tri- ja dikloorietaanilla sekä niiden hajoamistuotteilla. Kloorattuja hiilivetyjä esiintyy sekä maakerroksiin varastoituneessa pohjavedessä että kallion ruhjeissa ja rakosteissa esiintyvissä kalliopohjavedessä. Alueella on tehty useaan ot-

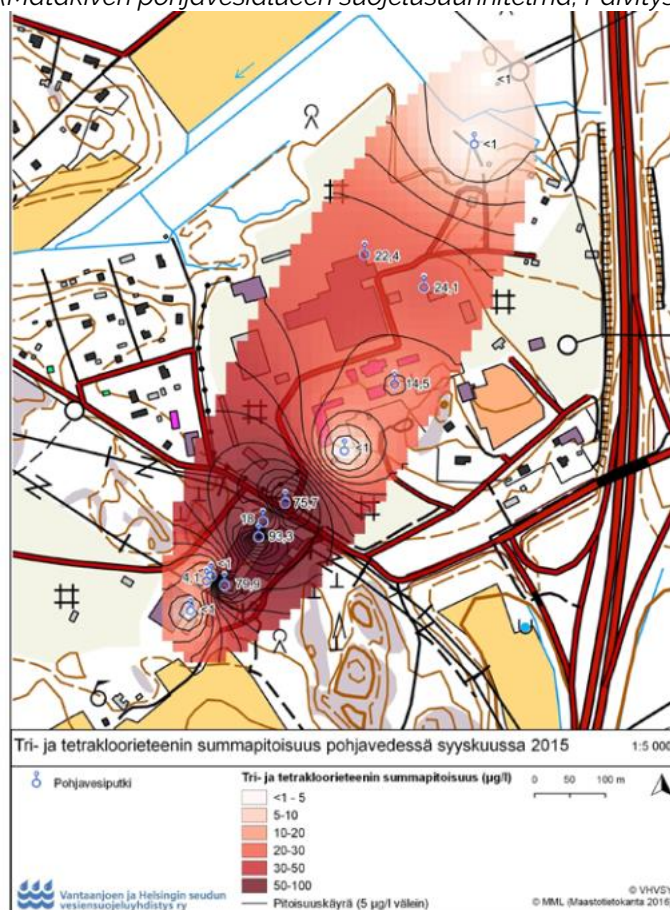
teeseen pohjavesitutkimuksia, joilla on pyritty selvittämään pilaantuneen pohjaveden levinneisyyttä ja suunnittelemaan pohjaveden puhdistustoimenpiteitä. Kloorattujen hiilivetyjen poistaminen kokonaan sekä syvemmistä maakerroksista ja kallioraioista että pohjavedestä on vaikeaa ja hidasta. Suojapumppauksella on pyritty varmistamaan, että kloorattuja hiilivetyjä ei kulkeudu Kuninkaanlähteen ottamon vedenottokaivoihin asti. Lisäksi pohjavettä pilaavien aineiden pitoisuuksia tarkkaillaan useasta havaintoputkesta päästölähteen ja vedenottamon välisellä alueella.



Pohjavesialueet (Syken Avoin tieto -palvelu: Pohjavesialueet)



Kuninkaanlähteen vedenottamon suoja-alueen rajaus. Lähisuojavaöhyke ja kaukusojavaöhyke rajattu vaaleanpunaisella yhtenäisellä viivalla. (Mätäkiiven pohjaviesialueen suojeleusuunnitelma, Päivitys 2017)



Kloorieteenien esiintyminen pohjavedessä (Mätäjoen pohjaviesialueen suojeleusuunnitelman päivitys, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, päivitetty 2018)

Kaavaratkaisu

Pohjavesialueelle on kaavaratkaisussa sijoitettu ainoastaan toimitilarakennusten kortteleita (KTY) pl. pieni teollisuus- ja varastorakennusten kortteli (T) Puusepätien mutkassa (kortteli 9516). Kaikki edellä mainitut korttelit ovat pohjavesialueella vain osittain.

Asemakaavassa on annettu määräykset pohjaveden suojelusta ja hulevesien järjestämisestä. Pohjavesialueen raja on osoitettu viivamerkinnällä pv-19. Pohjavesialueelle sijoittuvat tai osittain sijoittuvat korttelialueet on merkitty merkinnällä "pv". Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Pohjavesialuetta (pv ja pv-19) koskee seuraavat määräykset: *Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita. Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta. Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu. Puhtaat hulevedet (katto- ja viheralueet) tulee imeyttää maaperään alueilla, joilla imeyttäminen on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.*

Lisäksi kaavassa on osoitettu Kuninkaanlähteen pohjavedenotamon kaukosuojavyöhyke, jonka määräys on seuraava: *Alue sijaitsee Kuninkaanlähteen kaukosuojavyöhykkeellä, Länsi-Suomen vesioikeuden päätös n:o 80/1980 A. Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, josta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.*

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen itäosa on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä, mutta alue on vajassa käytössä ja toiminta on osin huonosti pohjavesialueelle soveltuvaa. Suurin osa kaava-alueesta on rakentamattomaa, mutta näillä alueilla on käynnissä mm. maa-ainesten ot-

totoimintaa. Alueen luontoarvoja on menetetty puustonkorjauksen ja maanmuokkauksen seurauksena. Alue rajautuu Suomen pää lentoasemaan, joka ei pohjoiselta osaltaan ole rakentunut eteläosiin verraten. Sijainnista ja alueen ominaisuuksista johtuen alueeseen kohdistuu suurta rakentamispainetta. Teollisuusalue tukeutuu nykyisellään vahvasti autoliikenteeseen. Lähimmät bussiyhteydet kulkevat viereistä Tuusulanväylää pitkin.

Kaavaratkaisu

Alue sijaitsee seututasoisesti keskeisellä paikalla, joten alueen kaavan mahdollistamalle rakentamiselle on kysyntää ja sen voidaan katsoa olevan aluerakenteellisesti järkevää. Alueen seudullinen merkitys on tunnistettu aina maakuntakaavoista lähtien. Useat yritykset hakeutuvat luontaisesti lentoaseman läheisyyteen ja alueen liikenteelliset mahdollisuudet lisäävät tätä kehitystä.

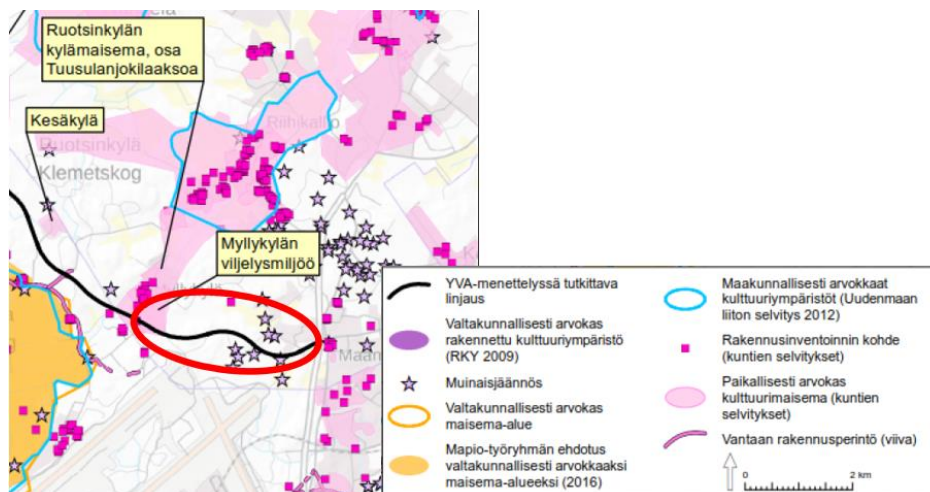
Kaavaratkaisulla voidaan tiivistää ja tehostaa nykyisen teollisuusalueen toimintoja sekä ajanmukaistaa rakentamista koskevat ympäristönsuojelulliset määräykset. Alueen saavutettavuus kohentuu entisestään liikenneyhteyksien kehittymisen myötä. Alueelle tulee pääsemään joukkoliikenteellä, ja alueen pääkadun varteen tulee hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet.

Alueen kiviainesvarannot hyödynnetään alueen rakentamisessa sekä muissa rakennushankkeissa pv-seudulla tai muualla Uudellamaalla.

Kulttuuriympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueen länsireunassa on maisemallisia arvoja. Tuusulanjokilaakson maisema-arvot liittyvät etupäässä viljelymaisemaan, josta välittyy alueen asutushistorian kerroksellisuus aina uuden ajan alusta 1800-luvun lopulle. Myllykylä on säilynyt jokilaaksossa pienipiirteisenä kulttuuriympäristönä. Myllykyläntieltä katsoen maisemakuvaa hallitsevat laajat yhtenäiset peltoaukeat. Myllykylässä on useita rakennuksia ja rakennusryhmiä, jotka kohoavat maamerkeiksi. Suunnittelualueelle sijoittuva osa kulttuuriympäristöstä on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi. Maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat alueet sijoittuvat melko kauas suunnittelualueesta.



Ote Maantie 152 välillä Hämeenlinnanväylä–Tuusulanväylä aluevaraussuunnitelman YVA-selostuksesta. Kuva 8.1. Maiseman ja kulttuuriperinnön kannalta arvokkaat kohteet. (Sitowise Oy)

Kaavaratkaisu

Maisemallisesti herkin alue sijoittuu kohtaan, jossa alueen pääkatu Sammontakojantie liittyy Myllykyläntiehen. Leveä katualue kulkee peltoalueen poikki itä-länsisuunnassa ja sen eteläpuolelle, pääkadun ja suunnittelun Kehä IV:n (mt152) väliin, sijoittuu uusi teollisuuskortteli. Pääkadun pohjoispuolella on suojaviheralue, jonka yhteyteen on mahdollista rakentaa maisemoitu vallirakenne pehmentämään maisemavaikutusta. Lisäksi kaavassa ja laadittavissa rakentamistapaohjeissa on tarkentavia määräyksiä istutuksiin ja aitaamiseen liittyen. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu maisema- ja katuymppäristösuunnitelma (luonnos).



Alustava havainnekuva Myllykyläntien edustan maisemavallista (Sitowise).

Muinisjäänökset

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee yksi tunnettu muinisjäänös, Johannisberg D, 1000005764. Kohde sijaitsee Puusepäntien ja Ruohosuontien

kulmauksessa olevalla kalliomuodostelmalla. Kivirakenteinen röykkiö on halkaisijaltaan 4 metriä ja korkeudeltaan alle puoli metriä ja muodoltaan pyöreähkö. Röykkiö koostuu hevosenpään kokoisista ja tätä pienemmistä kivistä.

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023). Inventoinnissa löydetyn uuden kohteen Huhtarinmäki 2 epäillään olevan jonkinlainen historiallisen ajan valmistuspaikka. Tulokset tältä osin valmistuvat kaavaprosessin kuluessa.

Alueella aiemmin sijainneet muinaisjäännökset Johannisberg A ja Johannisberg E on kaivettu pois maastosta kohteiden tutkimisen yhteydessä loppukesästä 2024.

Kaavaratkaisu

Muinaisjäännös on merkitty kaavakartalle sm-kohdemerkinnällä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Suunnittelualue on osittain yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä, mutta alueen nykyinen putkisto on koko Focus-alueen tulevaan maankäyttöön nähden alimitoitettu.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Sammonmäen asuinalueita palveleva jätevedenpumppaamo. Toinen pumpaamo sijaitsee kaava-alueen pohjoisreunalla voimalinjan vieressä. Alueen jätevedet johdetaan paineviemärisä 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

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu kaavoituksen yhteydessä laadittuun kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan, ns. KTYS suunnitelmaan. Vesihuoltoverkosto on esitetty erillisessä vesihuollon asemapiirustuksessa.

Alueella on osittain olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa, jota pyritään hyödyntämään.

Suunnitellut vesihuoltolinjat sijoittuvat kaduille ja muille yleisille alueille. Vesihuoltolinjojen putkikoot on määritetty alustavalla tasolla. Alueen vesihuollon viemäröintiratkaisut toteutetaan suurelta osin viettoviemäreillä. Sammontakojantien länsipäähän on esitetty painejätevesiviemärivaraus, joka mahdollistaa Senkerinmäen suunnan jätevesiviemärin (paineviemäri) liittämisen alueen viettoviemäröintiin. Alueella olevat Myllykylä 2 ja Maantiekylän pumppaamot tulee uusia, koska niille johdettavien jätevesimäärät kasvavat kaavoituksen myötä.

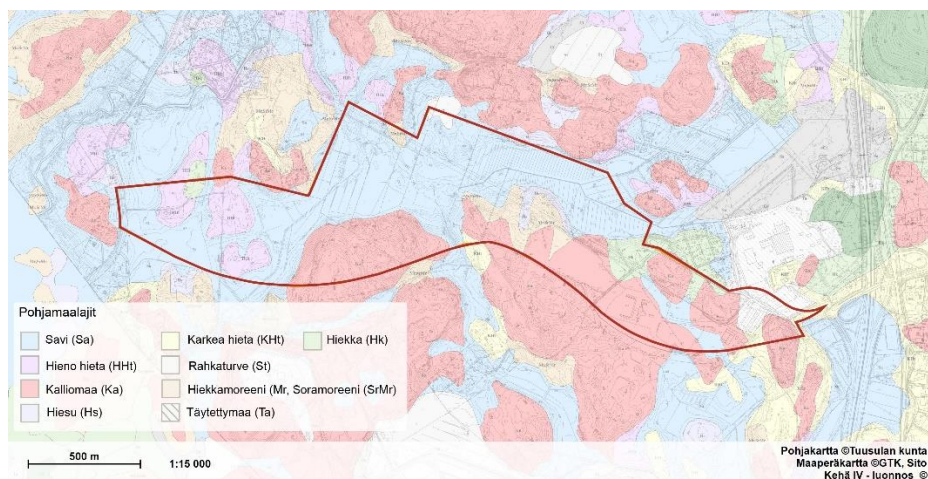
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualueella on tehty laajasti pohjatutkimuksia vuoden 2024 aikana Geo-Control Oy:n toimesta. Alueelta on myös jonkin verran aikaisempia tutkimuksia. Lisäksi itäosassa maanomistajan tekemiä tutkimuksia. Pohjatutkimustuloksia on hyödynnetty alueen kunnallisteknisessä suunnittelussa. Tarkemmat rakennettavuuskartat ovat kunnallisteknisen suunnitelman liitteinä.

Suunnittelualueen pohjamaalajien koostumus vaihtelee pääosin hiekan, saven ja kallion välillä. Alueen pohjoisosassa on suurimmaksi osaksi savea ja eteläosassa kalliota. Pohjoisosassa sijaitsevalla metsiköllä pintamaalajina on saraturve ja pohjamaalajina savi. Alueen länsiosassa on saven lisäksi hienoa hietaa. Keskiosassa sijaitsee myös hiesua ja hiekka- ja soramoreenia.

Artesaaninkujan alueen kallioiset mäet on louhittu kivianekseksi ja savialueiden päälle on tehty täyttöjä. Kinis-hallien alueella on pinnassa täyttömaakerroksia 1...2 m paksuna kerroksena. Täyttöjen alla on 0...2 m paksu kerros löyhää-keskitiivistä silttistä hiekkaa, hiekkaa ja moreenia. Alueen pohjoisosassa lähellä Puusepäntietä on hiekkakerroksen alla pehmeä savi- ja silttikerros, jonka paksuus on enimmillään Kinishallin pohjoisreunalla n. 7 m ja kerros ohenee etelään päin ollen Kinishallin keskikohdalla n. 2 m ja loppuu kokonaan etelä-lounaaseen päin mentäessä. Savikerroksen alla on löyhää silttiä ja silttistä hiekkaa 0...5 m paksuna kerroksena, jonka alla on löyhää-keskitiivistä hiekkaa ja moreenia 0...6 m paksuna kerroksena. Kinishallin eteläosa on kallioisella alueella. Kallionpinta on alueen pohjoisosassa varmistettu porakonekairauksella n. tasolle +28 ja Kinishallin eteläpuolella kallio on varmistettu tasolle +49,7. (Lähde: Sammonmäen rakennettavuus, Afry Finland Oy 2024)

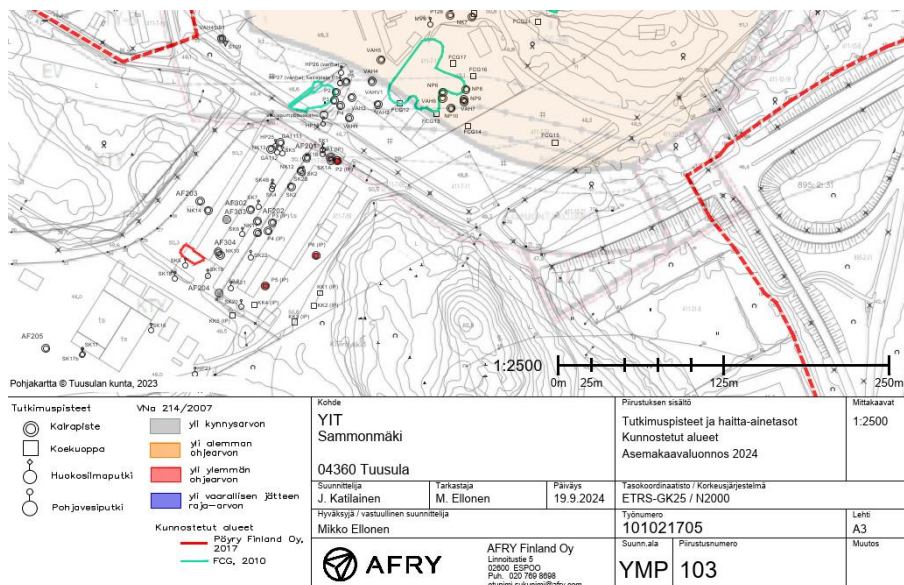


Pohjamaalajit, aluerajaus (GTK).

Puusepätien lähellä on todettu kloorieteeneillä pilaantunut alue, mistä liuottimia on päässyt pohjaveteen. Kinis-hallin piha-alueelta otetuissa näytteissä todettiin kynnyksarvon ylittävänä pitoisuutena metalleja ja kloorattuja hiilivetyjä ja Kinis-hallin alapuolelta otetuissa näytteissä kloorattujen hiilivetyjä.

Sammonmäen alueella on pitkä teollinen historia jo 1960-luvulta lähtien. Kohteessa on toiminut mm. maalitehdas, jossa on käytetty mm. kloorattuja liuottimia. Alueen pohjaveden pilaantuneisuuden arvioidaan johtuvan Kinis-hallien alueella sijainneen maalitehtaan valmistusprosessissa käytetystä Terrazol-nimisestä aineesta, jota on kulkeutunut alueen pohjaveteen. Terrazol sisältää erityisesti trikloorieteeneitä ja tetrarakloorieteeneitä, jota on todettu korkeina pitoisuuksina alueen pohjavedessä.

Pohjavedessä liuottimia kulkeutuu teollisuusalueen läpi vedenottamon suuntaan savikerroksen alla noin tasolla +40 m eli 8–10 m maanpinnan alapuolella. Liuottimien lähde on kartoitettu ns. Kinis-hallien alueelle, missä on toteutettu maaperän kunnostus massanvaihdolla sekä siellä on käynnissä pohjaveden suojapumppaus. Suojapumppauksella poistetaan pilaantunut pohjavettä, josta liuottimet poistetaan aktiivihilikäsitelystä. Lisäksi YIT:n (ent. Lemminkäisen) vedenottamalla pohjavettä suojapumpataan, jolla estetään liuottimien kulkeutuminen Kuninkaanlähteen ottamolle. Suojapumppaus estää liuottimien lisäksi myös muiden mahdollisten haitta-aineiden, kuten vesiliukoisten öljyjakeiden kulkeutumista vedenottamolle.



Ote Tutkimuspisteet ja haitta-ainetasot (Afrý Finland Oy 2024)

Kaavaratkaisu

Rakennettavuudeltaan suunnittelualaue on hiekkapohjaisen ja kalliomaan osalta hyvä. Selostuksen liitteenä olevassa kunnallisteknisessä suunnitelmassa ei ole käsitelty tonttialueiden rakennettavuutta ja pohjanvahvistustarvetta. Laajat pohjatutkimustiedot ovat kuitenkin hyödynnettävissä suunnittelun myöhemmissä vaiheissa.

Katujen ja vesihuollon rakennettavuus

Savi- ja silttialueilla pohjamaalle tulevan kuormituksen lisääntyessä rakennettavat kadut ja vesihuolto edellyttävät pohjanvahvistuksia, kuten stabilointia, paalulaattaa tai kevennystä. Käytävissä olevasta ajasta riippuen, voidaan silttialueilla tai ohuempien savikoiden kohdalla käyttää esikuormitusta.

Sammontakojantien (K1) saviosuuksilla tasauksen noustessa merkittävästi nykyäänpinnasta, on pohjanvahvistuksena käytettävä stabilointia tai paalulaattaa penkereen riittävän stabiiliiteetin varmistamiseksi.

Yli 3 m syvyyteen sijoittuvat vesihuollon putket savialueilla esitetään perustettavaksi paalulaatan varaan. Nykyisten putkien kohdalle rakennettaessa on varmistettava, etteivät putket painu haitallisesti. Tässä työssä nykyisten putkien kohdalle on esitetty kevennystä, mikäli putki jää nykyiseen sijaintiin.

Yleisten alueiden jatkosuunnittelu

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia pohjamaan ominaisuudet tarkemmin pohjanvahvistusmenetelmän ja -tarpeen arvioimista

varten. Kaivumaiden hyödynnettävyyttä pengerrakenteissa suositellaan tutkittavan.

Kalliomäkien viereen sijoittuvien hulevesirakenteiden kohdalla on huomioitava mahdollisesti paineellinen pohjavesi. Ojat suositellaan putkitettaviksi alueilla, joissa kaivetaan savikerroksen läpi tai lähelle saven alapintaa. Pohjavedenpinnantasotulisi selvittää tarkemmin hulevesirakenteiden lähellä. Tehtäessä täyttöjä savialueella on huomioitava pohjamaan stabiliteetti.

Pilaantunutta maaperää koskevat merkinnät

Kaavaratkaisussa korttelialueet, joilla on pilaantuneita tai mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita on osoitettu saa-3 merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan: *Merkinnällä osoitetaan alue, jonka maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.*

Määräys koskee mm. Kninishallien ja maalitehtaan alueita sekä asfalttiaseman ympäristöä. Lisäksi näitä alueita koskee pinta- ja pohjavesimääräyksiä, jotka on selostettu aiemmissa luvuissa. Suojapumppaukseen liittyen ei ole asetettu erillisiä määräyksiä, koska asia ratkaistaan sitä koskevissa erityislainsäädännön alaisissa lupamenettelyissä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Ehkä suurin alueen ympäristöhäiriötekijä on lentokonemelu, jonka lähde on lähellä sijaitseva Helsinki-Vantaan lentokenttä kiitoratoineen. Finavian tuottamassa lentokonemeluennusteessa (2025) suunnittelualueen läheiset asuinalueet sijoittuvat jopa Lden 60–65 dB lentokonemelualueelle.

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkevalta Tuusulanväylältä kantautuu suunnittelualueelle vähäinen määrä liikennemelua. Melu ei kuitenkaan kantaudu voimakkaasti suunnittelualueelle, koska se sijaitsee korkotasoltaan suunnittelualueella alempana. Lisäksi Kehä IV (mt 152) toteutuessaan aiheuttaa liikennemelua. Kaava-alueen liikennöinnin aiheuttamasta melusta on laadittu erillinen selvitys.

Sammonmäellä sijaitsee kaksi suurehkoa teollisuuslaitosta; Ruduksen betonituotetehdas sekä ko. kaava-alueelle sijoittuva Peab Oy:n asfalttiasema. Asfalttiasema aiheuttaa melun lisäksi hajua ympäristöönsä, joka voi sopivissa tuuliolosuhteissa levitä kauaksi. Näihin laitoksiin liittyy myös raskasta liikennettä.

Ympäristöhäiriöitä alueelle aiheuttaa myös alueella tapahtuva kalliokiviaineksen louhinta, murskaus ja muu jatkojalostus. Swerock Oy:llä (Peab) on alueella kaksi louhinta-alueita ja lisäksi Destia Oy:llä on lainvoimainen maa-aineslupa. Tuusulan kunnalla on maa-ainesten ottamiseen liittyvä lupaprosessi viireillä. 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.

Sekä asfaltti- että betoniasemien toiminta lakkaa asemakaavanmuutoksen toteuduttua, joten niiden osalta ympäristöhäiriöt vähenevät.

Kaavaratkaisu

Koska alueelle on myönnetty useita maa-aineslupia tulee alueella olemaan niihin liittyviä ympäristöhaittoja kaavaratkaisun toteutumisesta huolimatta. Suurin osa alueen esirakentamisesta kuitenkin toteutuu näiden lupien kautta. Tonteille ja yleisille alueille, kuten katualueille, voi jäädä jonkin verran louhittavaa, mikä luvitetaan ja toteutetaan rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavaratkaisussa korttelialueiden ja asuinalueiden väliin on jätetty suojaviheraluetta mahdollisuuksien mukaan. Kaavassa on myös määräys, että rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan. Lisäksi kaavassa ja laadittavissa rakentamistapaohjeissa on tarkentavia määräyksiä istutuksiin ja aitaamiseen liittyen.

Asemakaavan toteuttamisen myötä rakennettu kaava-alue siistyy ja ympäristöhäiriöitä tuottava asfalttiasema poistuu osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Nimistö

Focus-alueen nimistöä käsiteltiin Nimistötoimikunnan kokouksessa 14.3.2024 (§5). Kokouksessa tehtiin päätös nimistöperheestä, joka on johdettu Sammon taonnasta. Kokoojakadulle vahvistettiin nimeksi Sammontakojantie sekä muiden katujen nimiksi hyväksyttiin Pajavasarantie, Sammonmäentie, Rautasepantie, Rahamylyntie, Suolamylyntie ja Jauhomylyntie.

Artesaaninkuja muuttuu Rautasepän tieksi, mutta Puusepätien säilyy ennallaan.

Viheralueen nimeksi ehdotettiin Timpurinpuistoa.

VAIKUTUKSET

Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on keskitytty kaavan sisällön ja vaikutusten kannalta keskeisiin teemoihin kuten yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, maaperään ja pohjavesiin. Vaikutusten arviointia laajennetaan kattamaan myös muut arviointiteemat kaavaehdotusvaiheessa, kun suunnitelmaratkaisu tarkentuu. **Vaikutusten arviointia täydennetään kaavoituksen edetessä.**

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan luonnosvaiheessa on laadittu Sitowisen toimesta aluetta koskeva liikenneselvitys sekä kunnallistekninen yleissuunnitelma KTYS. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on huomioitu keskeisimmät kunnallistekniikan osa-alueet. Alueen katuverkko on mitoitettu yleissuunnitelmassa liikenneselvityksen perusteella.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma kattaa Kehä IV kaava-alueen laajemman alueen ml. Sammonmäki III ja osittain Sammonmäki IV kaava-alueet sekä kaava-alueiden ulkopuolisia osia, joten sen avulla varmistetaan eri alueiden välinen yhteensopivuus. Samaan aikaan käynnissä olevasta Sammonmäki IV asemakaavanmuutoksesta laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll). Suunnittelutehtävien koordinointi on hoidettu säännöllisten suunnittelukokousten avulla. Lisäksi suunnitelma on yhteensovitettu voimalinjan yleissuunnittelun (Eltel) ja aiemmin laaditun mt 152 aluevaraussuunnitelman kanssa. Kattavalla, kaikki osa-alueet huomioivalla ja riittävän laajalla suunnittelulla on voitu esittää hyvin perustellut tilavaraukset kaavasunnittelun tueksi.

Focus-alueelle on laadittu vuosikymmenten aikana useita luontoselvityksiä. Alueella vuosina 2006–2022 tehtyjen luontoselvitysten raportit ja saatavilla olleet paikkatiedot on koottu yhteen raporttiin (Faunatica 8/2023), joka on selostuksen liitteenä. Kesän ja syksyn 2024 aikana on tehty yhteenvedossa esitettyjä täydennystarpeita, mutta näiden lisäselvitysten kaikki tiedot eivät ole vielä käytettävissä kaavan luonnosvaiheessa.

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023). Inventointia on täydennetty loppukesästä 2024 tehdyillä tutkimuksilla, jolloin mm. muinaisjäännökset Johannisberg A ja Johannisberg E on kaivettu pois maastosta. Inventoinnissa löydetyn uuden kohteen Huhtarinmäki 2 epäillään olevan jonkinlainen historiallisen ajan valmistuspaikka. Tulokset tältä osin valmistuvat kaavaprosessin kuluessa.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Katuverkon ja vesihuollon järjestäminen ja toteutuksen kustannukset on esitetty kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Työssä on laskettu katujen ja teknisen huollon kustannukset. Katujen kustannukset on laskettu yleissuunnitelman (liikenne, kadut, johdot, maisema- ja katuympäristö, valaistus, geo) perusteella käyttäen Ihkun hankeosalaskentaa. Lisäksi johtomistajilta on varmistettu putkituksien kustannusarvioita.

Tekniikan kustannusarvio on noin 26,8 M€.

Kustannusarvio ei pidä sisällään tilaaja- ja työmaatehtäviä, maavallin tai tonttien esirakentamiskustannuksia, eikä mt 152 (Kehä IV) toteutukseen tai nykyisten eritasoliittymien parantamiseen liittyviä kustannuksia.

Arviota täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavoitettava alue sijoittuu lentokentän pohjoispuolelle väljästi rakennettuun, suuressa kuvassa vielä maaseutumaiseen vyöhykkeeseen, jolle kohdistuu merkittävää maankäytön muutospainetta. Helsinki-Vantaan lentoasema on Uudenmaan tärkeimpiä tulevia logistiikan solmukohtia. Alueen käyttöönottopainetta lisää, että pääkaupunkiseudun kasvun jatkuessa Kehä III:n vyöhykkeellä on enää vain rajalliset mahdollisuudet lisärakentamiseen tilaa vaativille toiminnoille.

Kaavaratkaisulla voidaan tiivistää ja tehostaa alueen nykyisen teollisuusalueen toimintoja. Alue siistiytyy, kun alueelta poistuu häiriötä aiheuttavia laitoksia kuten asfalttiaseman kaltaisia toimintoja. Alueelta puretaan jonkin verran rakennuksia mm. muutamia asuinrakennuksia. Lisäksi yksi teollisuushalli jää eritasoliittymän alueelle. Muutoin kaavaratkaisulla täydennetään luontevasti lentoaseman ympäristön yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntarakenteen kannalta on tarkoituksenmukaista, että keskeisellä paikalla olevat, nykyiseen infraan jo tukeutuvat ja tällä hetkellä väljästi rakennetut alueet saadaan tehokkaaseen käyttöön.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Alue sijoittuu Tuusulanväylän varrelle, josta on nopeat yhteyden pk-seudulle etelään ja Tuusulan itäväylän kautta valta-

tielle 4 (Lahden-väylä). Kaavaratkaisu avaa katu yhteyden Tuusulanväylän (kt45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välille. Liikenne ratkaisun taustoja ja vaikutuksia on käsitelty kattavasti Sitowisen laatimassa liikenneselvityksessä. Alueen oletetaan toteutuvan vaiheittain. Liikenneselvityksessä on huomioitu myös muiden kaava-alueiden toteutuminen.

Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan lähinnä nykyisiä kaava-alueita (Sammonmäki III) ja kaavamuuoksia (Sammonmäki IV). Selvityksen mukaan Maantiekylän eritasoliittymä kykenee nykyisin järjestelyin välittämään toteutusvaiheen 1 synnyttämän liikenteen lisäyksen. Liittymät jonoutuvat jonkin verran nykytilan lannetta enemmän, mutta edes maksimijonopituudet eivät rampeilla yllä moottoritielle saakka.

Tilanne voi muodostua haastavammaksi vaiheessa 2., jolloin toteutetaan Kehä IV asemakaavan maankäyttö noin kaava-alueen puoliväliin asti ilman katu yhteyden ulottamista Myllykyläntielle asti. Vaiheessa 2 Focus-alueen liikennetuotos yli kaksinkertaistuu vaiheeseen 1. nähden. Kortteleiden yhteenlaskettu liikennetuotos on noin 5 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja koko Focus-alueen vaiheen 2 toteuduttua noin 8 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Taustakysynnän osalta vaiheessa 2 on käytetty edellisen vaiheen tavoin Helmet-liikennemallin nykytilan kuvausta.

Vaiheessa 2 liikennetuotoksen kasvu on niin merkittävä, ettei Maantiekylän eritasoliittymä nykyisin järjestelyin kykene sitä aamun ja illan huipputuntien aikana välittämään. Liittymän toimivuutta on simuloitu eritasoliittymän tarveselvityksessä listattujen pienten parannustoimenpiteiden jälkeen sekä kasvattamalla Kulomäentien kaistamäärää tiealueen sallimissa rajoissa vastaamaan Kehä IV:n aluevaraus suunnitelmassa esitettyä poikkileikkausta. Näillä toimenpiteillä ei saavutettu niiden toteuttamiskustannuksia vastaavaa hyötyä.

Lisäksi varautuminen Kehä IV:n toteuttamiseen edellyttää, että liittymään tulisi jättää kapasiteettia myös maakunnallisesti merkittävän uuden tie yhteyden tarpeisiin. Tehtyjen tarkastelujen perusteella nykyisellä liittymätyypillä ei kyetä välittämään huomattavasti kasvavia liikennevirtoja ja jollakin aikavälillä liittymää tulee kehittää lisärampein tai järjestelmäliittymän suuntaan. Eri laisten eritasoliittymä ratkaisujen toimivuutta ei ole työssä tarkasteltu, vaan on tehty oletttama, että vaihe 2 Focuksen maankäytöstä toteutuu vasta parannetun eritasoliittymän varaan. Vaiheen toimivuustarkasteluissa voitiin näin keskittyä alueen sisäisen liikenneverkon järjestelyihin.

Vaiheessa 3. Focus-alueen liikennetuotos kokonaisuudessaan kasvaa noin 13 400 matkaan vuorokaudessa. Tämän lisäksi alueen pääkatuyhteyden avautuminen Myllykyläntielle avaa läpi-ajoliikenteelle uuden reitin, joka kasvattaa huipputuntiliikenteen määrää pääkadulla noin 400 ajoneuvolla ajosuuntaa kohden. Taustakysynnän osalta liikenne-ennuste on tuotettu Helmet-liikennemallin avulla vuodelle 2035.

Kaavaratkaisussa osoitetut tie-, katu- ja korttelialueet ovat suunniteltu siten, etteivät ne ole esteenä Maantien 152 aluevaraussuunnitelman mukaisen tiehankkeen toteuttamiselle. Lisäksi Sammonmäki IV asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon Tuusulanväylän ja Maantiekylän liittymän parantamistarpeet aluevaraussuunnitelmien mukaisesti esittämällä ramppi-varaus eritasoliittymän luoteispuolelle.

Joukkoliikenne

Focus-alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on huomioitu alueen sisäisen katuverkon suunnittelussa. Joukkoliikenne ja muut kestävätkä liikkumismuodot vaikuttavat osaltaan myös alueen synnyttämän autoliikenteen määrään.

Ensivaiheessa alueen joukkoliikennetarjonta voi perustua jonkin nykyisen linjan poikkeamiseen alueella. Sammontakojantien avautuessa Tuusulanväylän ja Myllykyläntien välillä on alueen poikittaisia joukkoliikennedyhteyksiä mahdollista miettiä uudelleen kytkemällä esimerkiksi Korso Kivistöön Focus-alueen halki kulkevalla uudella linjalla. Toteutusvaiheiden 1 ja 2 aikana joukkoliikenteen järjestäminen alueelle vaatii kääntöpaikan, koska alueen liikenneverkko ei mahdollista luontevaa kääntymistä palvelevaa reittiä pääkadun ulkopuolisella kapealla tai päättyvällä katuverkolla. Kääntöpaikkaratkaisu on huomioitu KTYS-suunnitelmassa. Toinen vaihtoehto on toteuttaa pääkatujen liittymä kiertoliittymänä, jossa linja-auto on mahdollista kääntää sujuvasti ja turvallisesti. Kääntöpaikan vieminen liiaksi itään kasvattaa linjojen ajoaikoja ja vähentää joukkoliikenteen houkuttelevuutta niiltä käyttäjiltä, joiden matka ei suuntaudu alueelle.

Maantiekylän eritasoliittymä sekä Vanhan Tuusulantien rampin liittymä Kulomäentielle kuuluvat joukkoliikenteen keskeisiin reitteihin. Myös sujuvan joukkoliikenteen näkökulmasta on perusteltua kehittää näitä liittymiä niiden välityskykyä parantaen. Liittymien jatkosuunnittelussa on keskeistä huomioida alueen pysäkkitarpeet ja kulkuyhteydet pysäkeille. Tämä mahdollistaa myös jalankulku- ja polkupyöräliikenteen verkon täydentämisen sekä jatkuvat yhteydet Tuusulanväylän ja vanhan Tuusulantien – Kulomäentien bussipysäkeille. Henkilöauto on alueella töissä käyvien pääkulkutapa myös tulevaisuudessa, mutta

paremmat jkp-yhteydet sekä mahdollinen uusi bussilinja edistävät myös muiden vaihtoehtojen käyttöä.

Kävely ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus ja sujuvuus on huomioitu suunnitteluratkaisuissa. Sammontakojantien tilavaraus mahdollistaa nopeat kevyen liikenteen yhteydet alueen poikki. Pääkadun pohjoispuolella kulkee 2,5 + 2,5 m eroteltu jalankulku- ja pyörätie ja eteläpuolella 4 m leveä yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Katujen ylitykset toteutetaan keskisaarekkeellisina suojateinä. Tonttikatujen vierellä kulkee 3–4 m leveät kevyen liikenteen väylät. Jalankulkuväylien suunnittelussa huomioidaan myös yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

Raskas liikenne

Kaavaratkaisussa katuvarauksille on varattu runsaasti tilaa. Risteykset on mitoitettu mahdollistaen ajon HCT-rekalla ajon suurimmille teollisuustonteille. Kokoojakatujen ajoradan leveys on 7,5 m ja tämän varrella sijaitsevien tonttikatujen 7,0 m. Näiden päättyvien tonttikatujen kääntöpaikat on mitoitettu täysperävaunuajoneuvolla käännyttäväiksi. Alueen nopeusrajoituksen on suunniteltu olevan 50 km/h

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu kattavasti suunnitelma teknisen huollon järjestämisestä, joka käsittää mm. vesihuollon, hulevedet, kaukolämmön, tietoliikenteen, kaasuverkon ja sähkön. Lisäksi voimalinjasuunnittelu on laadittu erikseen (Voimalinjan yleissuunnitelma, Eltel Networks). Em. tilavaraukset on huomioitu kaavaratkaisussa.

Suurin osa alueesta on rakentamatonta ja alueella nykyisin oleva vesihuolto joudutaan rakentamaan lähes kokonaan uudestaan. Suunnitellut vesihuoltolinjat sijoittuvat kaduille ja muille yleisille alueille. Kaava-alueen toteuttamisella voi olla myös vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolisen verkoston mitoitukseen.

Pinta-vesien johtaminen alueella muuttuu ja pintavalunnan määrä kasvaa, kun alue otetaan rakentamiskäyttöön. Rakennetussa ympäristössä vesien hallinta paranee, kun alueelle laaditaan viemäriverkosto sekä alueelliset hulevesijärjestelmät. Vesien laadullista ja määrällistä hallintaa koskevat kaavamääräykset päivitetään. Jatkossa alueella tehdään myös tonttikohtaista hulevesien hallintaa. Hulevesien hallinnasta on tehty erillinen hulevesien yleisasemapiirustus. Hulevesien hallinta perustuu hulevesien johtamiseen kaduilla ja erillisillä viheralueilla toteutettavissa painanteissa, kadun alle sijoitettavissa huleve-

siviemäreissä ja uusissa ojissa ja hulevesirakenteissa. Toteutuksessa suositetaan luontopohjaisia ja avoimien hulevesiratkaisuja. Huhtarinpuron luonnontilainen osa säilytetään ja Huhtarinpuron sekä Kylmäojan vesitase pyritään säilyttämään: pidempikestoisemmilla (120 min/20 min) ja harvinaisimmilla sadetapahtumilla (1/10a). Altaat ja tulvatasanteet varustetaan virtaamansäätö- ja sulkurakenteella mahdollisten kemikaalivuotojen leviämisen ehkäisemiseksi. Virtaamansäätörakenteella varmistetaan riittävä veden padotus hulevesirakenteissa sekä tyhjentyminen. Altaat toteutetaan niin, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoliikenteelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön

Alue on itäosan rakennettua osaa lukuun ottamatta pääosin maa- ja metsätalous käytössä ollut rakentamatonta aluetta sekä kallion louhinnan seurauksena muokattua maata. Kaavoituksen myötä alue voi rakentua nykyaikaiseksi teollisuusalueeksi, joka muuttaa maisemaa merkittävästi. 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 ja katualueet levenevät vastakseen teollisen toiminnan liikennetarpeeseen. Muutosta voidaan luonnehtia kokonaisvaltaiseksi.

Teollisuusalueille tyypilliseen tapaan uusien rakennusten rakennustapaan tai sijoittamiseen tontille on kaavassa otettu vain vähän kantaa. Rakentamisen ohjaamiseksi laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet.

Maisemallisesti herkin kohta sijoittuu Myllykylän viljelymaisemaan kaava-alueen länsiosassa, jossa alueen pääkatu Sammontakojantie liittyy Myllykyläntiehen. Leveä katualue kulkee peltoalueen poikki itä-länsisuunnassa ja sen eteläpuolelle, kadun ja suunnittelun Kehä IV:n (mt152) väliin, sijoittuu uusi teollisuuskortteli.

Kaavaratkaisu rikkoo osaltaan Tuusulanjokilaakson kulttuuriympäristökokonaisuuden maisemakuvan yhtenäisyyttä. Asuinrakennuksia puretaan rakentamisen tietä, peltoalueet pienenevät, alueen ominaispiirteitä häviää ja kylämäinen tunnelma heikkenee. Alue on ollut jo muutoksessa alueen toteutusta ennakoivien metsänhakkuiden vuoksi.

Pääkadun pohjoispuolella on suojaviheralue, jonka yhteyteen on mahdollista rakentaa maisemoitu vallirakenne pehmentämään maisemavaikutusta. Loiva ja matalahko pintamaista

koostuva maisemavalli kätkee taakseen katurakenteen tuomia muutoksia sekä auttaa häivyttämään rakennusten julkisivuja suurmaisemassa.

Voimassa olevissa yleiskaavoissa (Focus ja Ruotsinkylä-Myllykylä II) Myllykyläntien varteen on osoitettu molemmin puolin teollisuuskortteleita sekä Kehä IV:n tielinjaus eritasoliittymineen. Toteutuessa yleiskaavat tuovat asemakaavaaratkaisua voimakkaampia muutoksia alueelle.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää laajoja maanmuokkauksia, esirakentamiseen liittyviä louhintoja, katuverkon ja muiden yleisten alueiden toteuttamista sekä aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamista. Lisäksi olemassa olevaa katu- ja tieverkkoa sekä eritasoliittymiä tulee saneerata tai muuten parantaa, mikä aiheuttaa myös negatiivisia rakentamisen aikaisia ilmastovaikutuksia. Vaikka alueelle tulee sinänsä paljon uutta katuverkkoa niin suhteutettuna kaavan suuriin korttelitonttikokoihin ja rakentamisen kokonaisuuden katurakentamista tulee verrattain vähän.

Asemakaava tuottaa runsaasti rakennusoikeutta ja kasvattaa siten rakentamiseen määrää alueella. Rakentamisesta aiheutuu väistämättä ilmastovaikutuksia ja alueen kokoluokasta johtuen vaikutus on oletetusti mittava. Toisaalta työpaikkarakentamisen keskittäminen suotuisalle sijainnille on laajempi aluerakenteellinen kokonaisuus huomioiden järkevää. Alueen seudullinen merkitys on kiistaton ja se on tunnistettu aina maakuntakaavoista lähtien.

Kaavaratkaisun tuottamat työpaikat ovat tavoitettavissa julkista ja kevyttä liikennettä käyttäen, vaikkakin autoilu on alueen oletettu pääliikkumuoto. Julkisten yhteyksien kehittäminen on kaava-aluetta laajempi kysymys, mutta kaavaratkaisulla yhteyksien kehittäminen on kuitenkin mahdollistettu.

Kaavaratkaisu vähentää metsäpinta-alaa, puuston määrää sekä hiilinielua ja lisää vettä läpäisemättömän maan pinta-alaa. Suurilla työpaikka-alueilla on riskinä ympäristön hulevesikuormituksen huomattava kasvaminen tai vastaavasti kosteiden luonnonympäristöjen kuivuminen. Kaavaratkaisun suunnittelussa pintavesien ohjaaminen ja herkkien pienvesien suojaaminen olivat keskiössä. Kaavassa vaikutukset purkuvesiin on pyritty minimoimaan ja vesitase säilyttämään ennallaan. Hulevesien käsittely perustuu sekä alueelliseen että kiinteistökohtaiseen hallin-

taan. Huhtarinpuron luonnontilainen ja arvokkain osa on osoitettu erillisellä suojelumerkinnällä. Merkittävät muutokset koskevat Huhtarinojaa, joka ohjataan kulkemaan ketjutettujen alusrakenteiden kautta alueen pohjoisreunan suojaviheralueita pitkin Huhtarinpuroon. Uudelleen ohjaus on välttämätöntä tarkoituksen mukaisen kaavarakenteen muodostamiseksi ja mm. katujen alittavien rumpurakenteiden välttämiseksi. Huhtarinpuroa muutokset koskevat vain sen arvoltaan heikentyntä/menetettyä osaa. Huhtarinmäen noron jo muokattu osa ohjataan kulkemaan avouomana Suolamyllyntien vierustaa ja siitä pääkatu Sammontakojantien ali Huhtarinpuroon. Huhtarinmäen noron luonnontilainen osa jää suojaviheralueelle.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Focus-alueen kehitys on heijastunut alueen luontoarvoihin selkeästi heikentäen. Suunnittelualueella on jäljellä paikallisesti tai muutoin arvokkaita luontoarvoja. Valtaosa näistä kohteista tullaan menettämään rakentamisen myötä pois lukien viheralueille sijoittuvat kohteet, mutta näillekin alueille voi tulla muutoksia mm. pintavesien ohjaamisesta johtuen. Osa arvoista poistuu jo alueelle myönnettyjen maa-aineslupien toteuttamisen yhteydessä huolimatta laadittavasta kaavaratkaisusta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään ja pohjaveteen

Asemakaava-alue on suurelta osin muokattua ympäristöä. Luonnontilaista maa- ja kallioperää menetetään alueen keski-osissa, sillä kaavan toteuttaminen edellyttää louhintaa. Alueelle on myönnetty maa-aineslupia ja alueen louhinta on jo käynnissä.

Kaavassa on huomioitu eri korttelialueiden maaperäolosuhteet alueen rakennettavuuden kannalta sekä annettu määräyksiä pilaantuneen maaperää ja pohjaveden suojelua koskien. Kaava-alueen yleisillä pohjavesialuetta ja pohjavettä koskevilla määräyksillä sekä voimassa olevilla vedenottamon suoja-alueääräyksillä pyritään varmistamaan kaava-alueen pohjaveden suojelu sekä estämään pohjaveden pilaantuminen. Lisäksi määräyksillä pyritään varmistamaan Kuninkaanlähteen vedenottamon suojaaminen tarvittavilla suojaustoimenpiteillä. Kaavaratkaisulla ei ole erityistä vaikutusta pohjaveteen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä virkistykseen

Kaavoituksen aiheuttamien elinoloihin kohdistuvien vaikutusten katsotaan olevan vähäiset tai kohtalaiset ja pääsääntöisesti alueen toteutuksen melusta johtuvia. Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä asuminen poistuu kaava-alueelta, mutta suunnittelualueen läheisyyteen jää edelleen asumista. Metsien ja kallioiden tarjoamat virkistysmahdollisuudet lakkaavat.

Kaavan vaikutukset asutukselle vaihtelevat paljon sijainnista riippuen ja maankäytön muutosten kokemisessa voi olla alueen sisäisiä eroja. Erityisesti alueen esirakentamisesta (maa-ainesotto) aiheutuu erinäistä haittaa naapurustoon, kuten melua, pölyä ja tärinää. Valmistuttuaan uusi teollisuusalue tuottaa liikennettä ja siitä aiheutuvia haittoja. Valtaosa liikenteestä suuntautuu kuitenkin pois päin asumisesta. Tieliikenteen päästöjen ei arvioida aiheuttavan terveyshaittoja lähistön asuinalueille. Liikenteen melusuojaukselle ei ole todettu olevan erillistä tarvetta, mutta asiaa selvitetään suunnitteluprosessin aikana. Melunhallintaa voidaan tehdä rakennusten sijoittelulla ja erilaisilla aitarakenteilla. Tämä tulee kyseeseen myös, mikäli itse toiminnasta voidaan katsoa aiheutuvan haittaa. Asumisen ja työpaikkakortteleiden väliin osoitetaan suojaviheralueita niillä kohdilla, kun se on suunnittelullisesti mahdollista. Muutokset alueella tapahtuvat sitä mukaa kun työpaikkarakentaminen saa alueelta jalansijaa. Asumisen voidaan kuitenkin olettaa säilyvän lähialueella vielä hyvinkin pitkään.

Alueelle ei voi sijoittaa toimintoja, jotka vaarantavat asumisturvallisuuden tai lentoaseman läheisyydestä johtuen aiheuttaisi haittaa lentoliikenteen turvallisuudelle. Lentoliikenteen korkeusrajoitukset ovat niin ikään huomioitu suunnittelussa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava tukee kunnan tavoitetta lisätä yritystoiminnalle soveltuvia alueita. Työpaikka-alueen rakentuminen kohentaa kunnan kilpailukykyä sekä nostaa työpaikkaomavaraisuutta. Kerrosalaan suhteutettuna kaavan toteutuessa täysimääräisenä voisi alueelle muodostua arviolta jopa 2500–4000 työpaikkaa. Toiminnan luonne vaikuttaa paljon syntyvien työpaikkojen määrään ja laatuun. Kaavan elinkeino- ja työllisyysvaikutukset ovat kokonaisuudessaan myönteiset. Kaavataloudellista arviota tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

TOTEUTUS

Aluetta voidaan ryhtyä toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman. Koska alue on pääosin kunnan omistuksessa, kunta voi itse päättää toteutumisen nopeudesta ja kunnallistekniikan toteuttamisen tahdista.

Huhtarinpuron ja Huhtarinmäen noron muuttaminen voi vaatia erillisen vesi- ja/tai luonnonsuojelulain mukaisen lupaprosessin.

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka on kaavaselostuksen liitteenä (lisätään ehdotusvaiheessa).

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

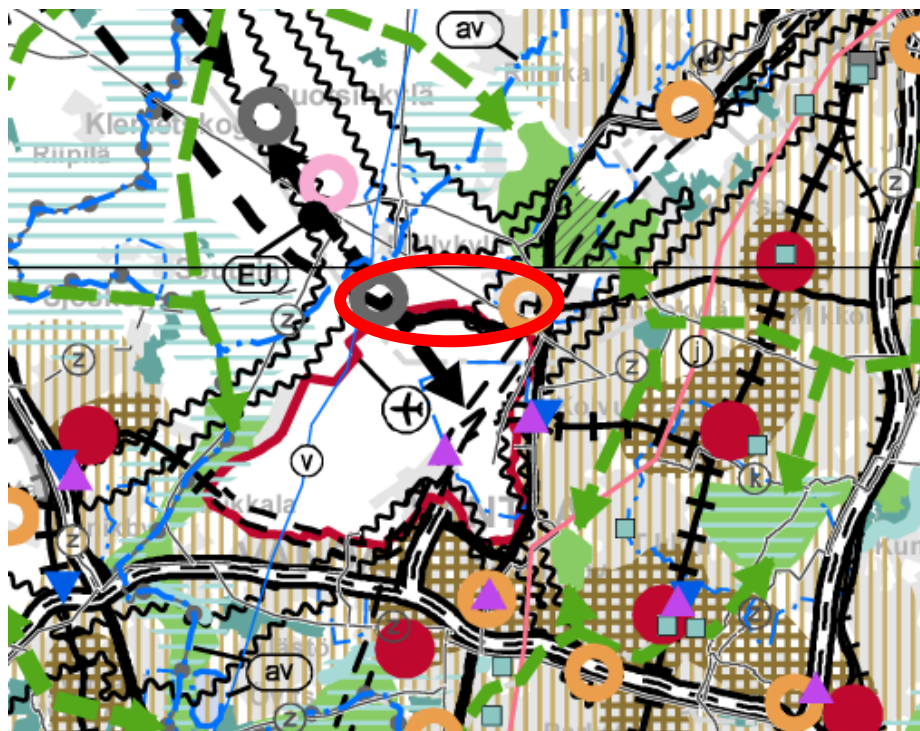
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

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



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

Kaava-alueen länsireunalle on maakuntakaavassa osoitettu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen kohdemerkintä (harmaa rinkula), jolla osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tarkempien selvitysten perusteella ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuuslaitoksia, vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia, logistiikkakeskuksia, logistiikkaintensiivistä teollisuutta ja niitä tukevia toimintoja, maa-aineshuoltoon liittyviä toimintoja sekä kiertotaloustoimintoja. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Suunnittelualueen itäreunalle on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä (oranssi rinkula). Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä

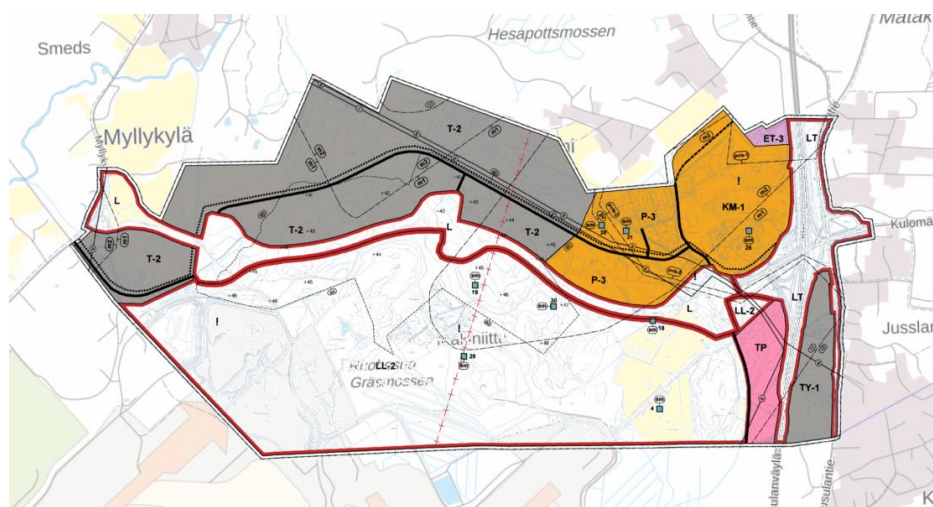
yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen. Kaupan mitoitus maakuntakaavassa on 100 000 k-m² tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, josta enintään 4 000 k-m² voi olla keskustahakuista.

Suunnittelualueen eteläpuolelle on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä tie (Maantie 152 jatke eli Kehä IV), sekä liikennetunnelin ohjeellinen linjaus (Lentorata). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjavesialue (Mätäkiivi), lentomelualueita sekä voimajohto (Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Ruotsinkylä-Ruskeasanta 110 kV). Maakuntakaavalla varaudutaan myös Tallinna-tunnelin toteuttamiseen.

Yleiskaavat

Focus-alueen osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Focus-alueen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 5.4.2017.



Focus-alueen osayleiskaava. Lainvoimainen 5.4.2017.

Suunnittelualueen pääasiallinen käyttötarkoituserkintä on T-2, eli teollisuus- ja varastoalue. Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.

Alueen itäosaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-3). Kaavamääräyksen mukaan 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.

Kehä IV:n (mt 152) aluevaraus on osoitettu liikennealueena (L) osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun aluevaraussuunnitelman mukaisesti. Liikennealue on mukana asemakaava-alueessa vain osittain. Alueen keskelle on osoitettu Kehä IV:ää mukaileva rinnakkaiskatu ja kevyenliikenteen reitti.

Alueen toteuttaminen edellyttää merkittävää maa-ainesten ototoimintaa. Osayleiskaavassa on esitetty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat louhintaa varten sekä ohjeellinen louhittavaksi tarkoitettu alue. Kehätien eteläpuoli on varattu lähes kokonaisuudessaan lentokenttätoimintoja varten (LL-2) Suunnittelualueella on vedenottamon kaukosuojavyöhyke (pv/s-2), muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä (sm), lentomeluvyöhyke 1 (LDEN yli 60 dB) (m1) ja 2 (LDEN 55-60 dB) (m2), sähkölinjoja (z) ja terveystaitan poistomistarve (huutomerkki).

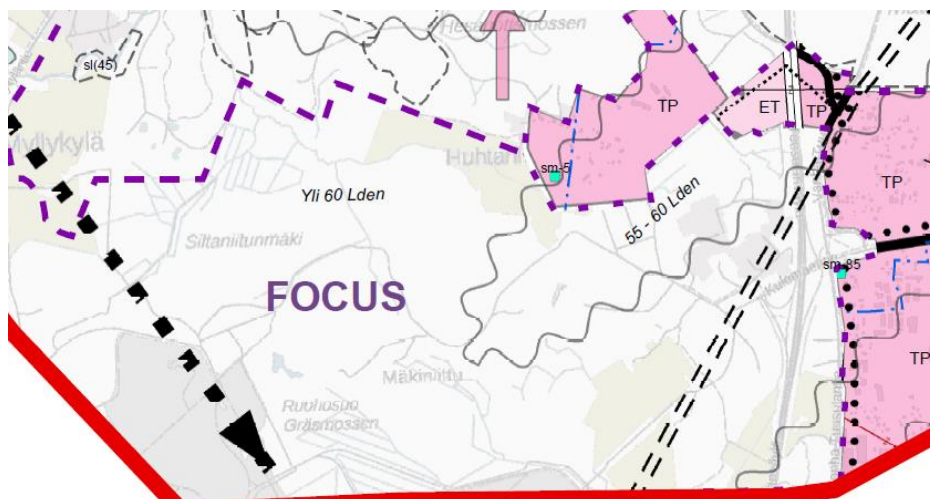
Osayleiskaavassa Tuusulanväylän ja Kehä IV:n liittymäalueen pohjoispuolelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue KM-1, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi kappaletta enintään 2 000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.

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

Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan uudessa yleiskaava 2040:ssa (valtuusto hyväksynyt 14.11.2022 §133, mutta päätös ei ole lainvoimainen), kaava-alueen länsiosassa kulkee paikallinen liikenteen yhteystarve Helsinki-Vantaan lentokentältä kohti valtatieä 3 ja itäosassa liikennetunnelin ohjeellinen linjaus maanalaiselle raitiotielle sekä lentokonemelun alueen Lden 55–60 dB merkintä, joka kieltää asuinalueiden sijoittamisen alueelle. Koko kunnan yleiskaava ei kumoa Focus-alueen osayleiskaavaa, ja sen merkinnät vain täydentävät voimassa olevaa yleiskaavaa.

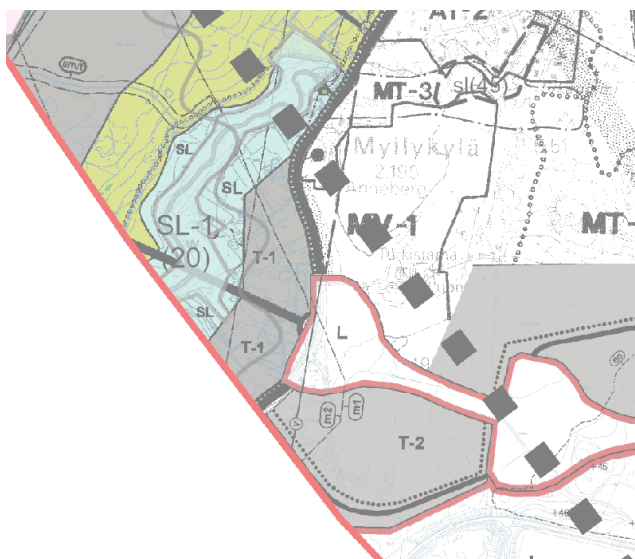
Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden kesken olevan yleiskaava 2040:n merkinnät.



Tuusulan yleiskaava 2040 (ei lainvoimainen).

Yleiskaavojen yhdistelmä

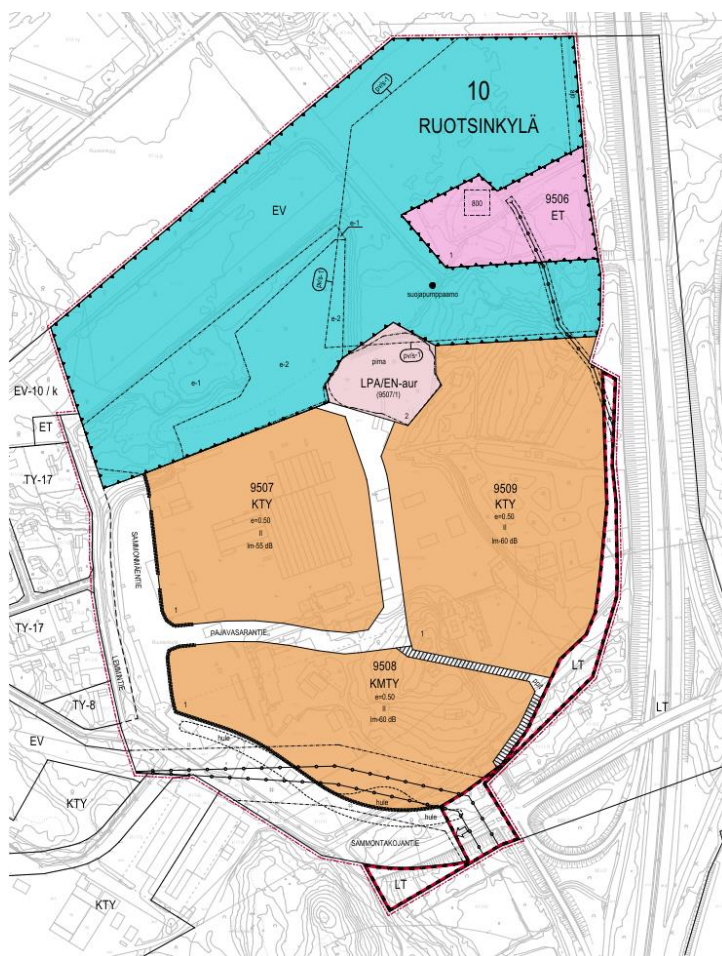
Kaava-alueen länsiosaa rajautuu Ruotsinkylä-Myllykylä II osayleiskaavaan (voimaantulo 17.8.2014), jossa Myllykyläntien varrelle on esitetty uusia teollisuuskortteleita (T-1) sekä Kehä IV:n linjaus viivamerkintänä.



Ote epävirallisesta yleiskaavojen yhdistelmästä.

nos, joka on päätetty asettaa nähtäville kuntakehityslautakunnan päätöksellä 25.9.2024 § 86. Kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 10.10. - 10.11.2024.

Asemakaavassa alueen pääkäyttötarkoitukset ovat seuraavat: Toimitila- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KMTY) ja toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY). Kokonaisrakennusoikeus on noin 85 000 k-m². Kokonaiskerrosalasta KMTY-korttelialueelle sijoittuu noin 24 150 k-m², KTY-korttelialueille noin 60 900 k-m². Sammonmäki IV asemakaavan suunnittelualue on eteläosastaan (katu ja liikennealueet) laadittavan Kehä IV asemakaavan kanssa päällekkäinen.



Ote Sammonmäki IV asemakaavan luonnoksesta, KKL 25.9.2024 (Ramboll).

Kaavaluonnoksessa esitetty kaupan ratkaisu on seuraava. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvalle KMTY-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa kaupan ja palvelujen toimitiloja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajo-

neuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m².

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

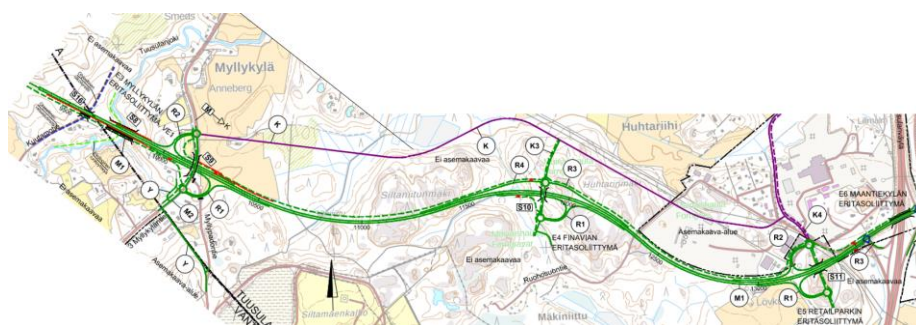
KMTY- ja KTY-korttelialueille saa sijoittaa myös mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintojen kuten esim. ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja. KMTY-korttelialue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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Maantien 152 aluevaraussuunnitelma (ELY, 2020)

Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunki ja Tuusulan kunta ovat laatineet aluevaraussuunnitelmaa maantien 152 (Kehä IV) toteuttamisesta. Hankkeen tavoitteena on muodostaa uusi noin 13 km pitkä tieyhteys Hämeenlinnanväylän (vt 3) ja Tuusulanväylän (kt 45) välillä. Hankkeeseen on sovellettu YVA-menettelyä, jonka selostuksesta Uudenmaan ELY-keskuksen Y-vastuualue on antanut perustellun päätelmän elokuussa 2020.

Monivaiheisen suunnittelun kautta on saatu aikaiseksi huolellisesti tutkittu ratkaisu, jonka pohjalta liikennejärjestelmää ja alueen maankäyttöä voidaan kehittää pitkäjänteisesti. Aluevaraussuunnitelma valmistui joulukuussa 2020. Hankkeen kustannusennuste on noin 160 miljoonaa euroa (MAKU 145, 2020=100).

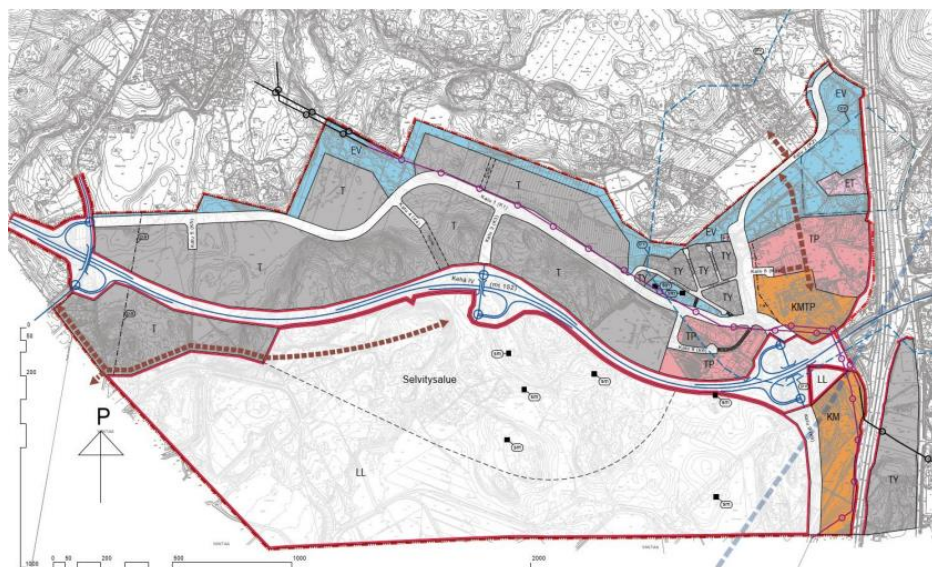


Yhdistelmä aluevaraussuunnitelman yleiskartoista (Sitowise Oy, 2020)

Aluevaraussuunnitelmassa osayleiskaavassa esitetty Siltaniitun eritasoliittymä poistettiin tarpeettomana ja Focus-alueen sisäinen katuyhteys ohjattiin Myllykyläntien eritasoliittymään. Eritasoliittymien muotoihin ja tiealueen varauksiin tuli myös muita pienempiä tarkennuksia. Myllykyläntien eritasoliittymästä tutkittiin kaksi vaihtoehtoa. Muita vaihtoehtotarkasteluja ei tehty Focus-aluetta koskien.

Focus-alueen yleissuunnitelma

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



Focus-alueen yleissuunnitelma (Sweco 2023)

Yleissuunnitelmassa Kehä IV -kaava-alueelle on osoitettu tuotannon, varastoinnin ja logistiikan aluetta (T) ja työpaikka-alue (TP). TP-alue varataan toimitiloja ja muita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotoimintoja varten. Alueelle voi sijoittua yritys- ja tukkumyyntiä sekä vähäisessä määrin vähittäiskauppaa. Alueelle voi sijoittaa toimintaan liittyviä vähittäiskaupan liiketiloja työpaikkarakennuksen yhteyteen. Alueen pohjoisreunalle on esitetty tarvittavat suojaviheralueet.

Yleissuunnitelman itäosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alue (KMTP). Alueelle voi sijoittua työpaikkarakentamisen lisäksi keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, toimitiloja sekä yritys- ja tukkumyyntiin liittyviä toimintoja. Kaupallisten

palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) on sijoitettu yleissuunnitelmassa Kehä IV:n eteläpuolelle kiinni Vantaan rajaan.

Sammonmäen asuinalue on merkitty yleissuunnitelmaan merkinnällä TY, kuten se on alueen asemakaavassakin.

Kehä IV:n (mt 152) tiealue on esitetty vuonna 2020 valmistuneen aluevaraussuunnitelman mukaisesti ja eritasoliittymien kohdalla paikoin tätä laajemmin. Kehätiehen kohdistuvista muutoksista (Siltaniitun eritasoliittymän poisto) johtuen alueen läpi kulkeva pääkatu on ohjattu kulkemaan koko matkalta Kehä IV:n pohjoispuolella.

Yleissuunnitelman yhteydessä on tehty yleiskaavaa tarkempaa kunnallisteknistä suunnittelua. Alueen läpi kulkee pääkatu, jonka sijainti on sovitettu yhteen siirrettävien voimalinjojen kanssa. Artesaaninkujaan ja Sammonmäki III alueen liikennejärjestelyihin tehtiin suunnitelmassa tarkennuksia.

Focus-alueen osayleiskaava on laadittu vuonna 2014, mutta sen katsotaan olevan osittain vanhentunut kaupan toiminnan osalta. Yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä on arvioitu osayleiskaavan ajantasaisuutta ja tarkasteltu maankäytön ratkaisuja, jotka vastaavat nykyhetken tarpeita.

Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen

Kaava-alueella on voimassa Focus-alueen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 5.4.2017. Asemakaavan mukainen kaavaratkaisu on osayleiskaavan ja sitä tarkentavan maankäytön yleissuunnitelman mukainen.

Yleissuunnitelma tarkentaa alueen liikenneratkaisua vuonna 2020 Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kanssa laaditun aluevaraussuunnitelman ja sitä koskeneen YVA-menettelyn mukaisesti. Asemakaavassa on yleissuunnitelman mukainen liikenneratkaisu.

Yleissuunnitelman ratkaisu poikkeaa yleiskaavassa esitetystä kaupan ratkaisusta ja tältä osin yleiskaavan on todettu olevan ilmeisen vanhentunut. Osayleiskaavan vanhentuneisuutta on perusteltu erityisesti Sammonmäki IV asemakaavamuutoksen yhteydessä laadituilla selvityksillä. Ko. asemakaavamuutoksessa kaupan määrä alueella vähenee osayleiskaavassa esitettyyn nähden. Ratkaisu ei kuitenkaan ole mitoituksellisenä esteenä, mikäli kaupan aluetta ja maakuntakaavan mukaista suur-

yksikköä (kaupan keskittymää) tavoiteltaisiin myöhemmin lähemmäksi Vantaan rajaa, mutta tämän on todettu kuitenkin vaativan yleiskaavan tarkistamista.

Asemakaavaratkaisu tarkoittaa yleiskaavassa esitettyä P-3 määräystä yleissuunnitelman mukaisesti siten, että pohjavesialueen ulkopuolinen osa on osoitettu osaksi laajempaa teollisuus- ja varastointikorttelia (T) ja yleissuunnitelman mukaiset TP-alueet on esitetty toimitilarakennusten korttelialueina (KTY). Vastaavaa P-3 määräyksen tarkentavaa tulkintaa on tehty mm. Sammonmäki III asemakaavan yhteydessä, kun alue osoitettiin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi palvelualueen sijaan. Asemakaavan toimitila-alue muodostuu KTY-kortteleista myös voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaratkaisussa korttelialueella rakennuksiin voi sisällyttää myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja palvelutiloja. Vähittäiskauppaa voi olla enintään 20 % rakennetusta rakennusoikeudesta, eikä vähittäiskaupan suuryksiköistä, päivittäistavara-kauppaa tai muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa voi sijoittaa alueelle.

Koska rakennettavasta rakennusoikeudesta voi toteuttaa vain osan liiketilana, eikä erillisiä liikerakennuksia saa toteuttaa, joten käytännössä liiketiloja sijoittuu alueelle vain pienissä määrin teollisuus- ja varastorakennusten päätyihin tai myymäläsiipiin. Liiketilana osuus rakennettavasta kerrosalasta on myös selkeästi pääkäyttötarkoitukseen nähden alisteinen

Kokonaisratkaisun toimivuutta on tutkittu yleissuunnitelmalla ja sitä täydentävillä selvityksillä sekä laadituilla asemakaavoilla. Asemakaavaratkaisun voi edellä olevan mukaan todeta sopeutuvan yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja täyttävän yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, yhdyskuntateknisen verkoston ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten sekä myös turvallisen, terveellisen elinympäristön, luonnonarvojen vaalimisen ja ympäristöhaittojen vähentämisen osalta.

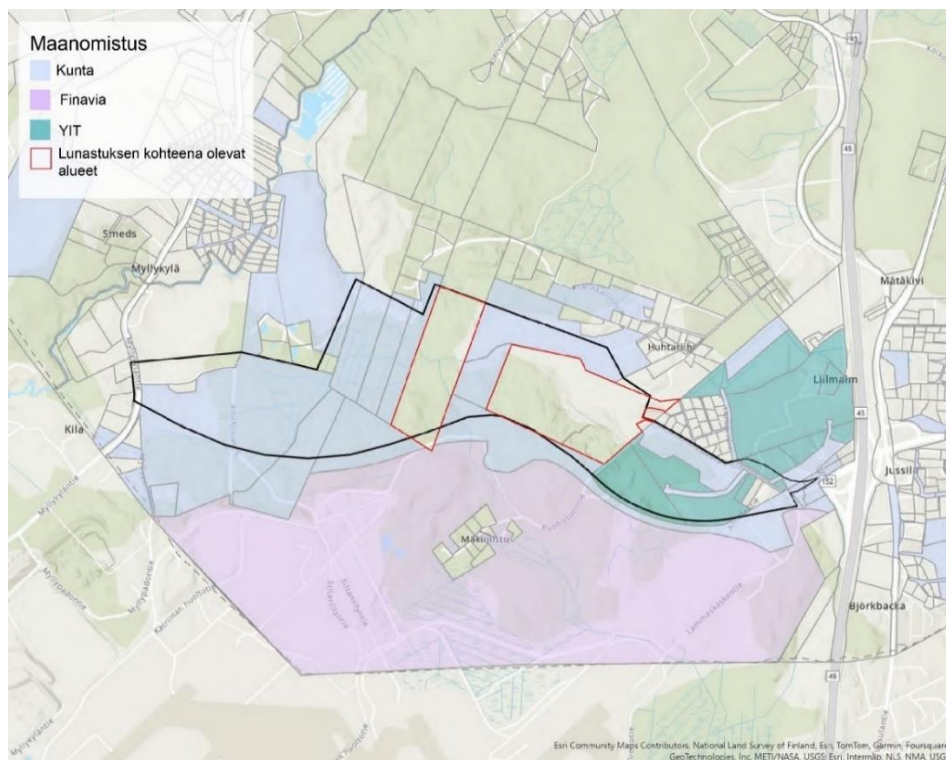
Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa eikä maakuntakaavalla ole ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen sellaisella alueella, jolla yleiskaava on voimassa. Asemakaavan voidaan kuitenkin todeta olevan maakuntakaavan mukainen.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain yksityisomistuksessa. Tuusulan kunta omistaa noin 80 ha maata (kaava-alueen kokonaispinta-ala 139 ha). Kunta on hakenut kahden asemakaavoittamattoman kiinteistön osalta lunastusmenettelyä. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt vuosikirjapäätöksellään 16.10.2023 Tuusulan kunnan hakemasta lunastusluvasta jätetyt valitukset, joten lunastuslupa on lainvoimainen. Lunastustoimituksen käsittely on kesken.



Alueen maanomistus.

Muut lähtökohdat

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

Maa-ainesotto

Maa-ainesten ottamiseksi alueelle on laadittu YVA-menettely vuonna 2009 (Ramboll) rinnakkainen alueelle laaditun Focus osayleiskaavan kanssa. YVA:n mukaiset louhintatasot on esitetty osayleiskaavassa.

YVA-menettelyn mukaisia maa-aines- ja ympäristölupia on myönnetty alueelle useita. YIT Infra Oy:n ympäristö- ja maa-ainelupa ja aloituslupa on hyväksytty Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnassa 12.6.2018. Lupaa toteuttaa nykyisin

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo ja aikaisemmat vaiheet

Kaavoitus on käynnistynyt kunnan toimesta. Tuusulan kunnan hallitus asetti Kehä IV asemakaavan 2.10.2017 § 443 vireille ja rakennuskieltoon.

Kehä IV asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.1-28.2.2019. Asemakaavoi- tusta ei viety eteenpäin mm. laajemmasta suunnittelutarpeesta kuten mt 152 aluevaraus suunnitelman päivittämisestä johtuen, mikä sittemmin johti myös Focus-alueen yleissuunnitelman laa- timiseen. Focus-alueen suunnittelun taustaselvitykseksi laadittu yleissuunnitelma on hyväksytty Tuusulan kunnanhallituksessa 30.10.2023. Yleissuunnitelmassa on mm. arvioitu Focus- osayleiskaavan ajantasaisuutta ja hyväksytty kunnan tavoitteet aluetta koskevan yksityiskohtaisemman suunnittelun lähtökoh- daksi.

Vuoden 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 12 lausuntoa ja 1 mielipide. Viranomaisien kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat mm. seuraaviin teemoi- hin: ekologisiin yhteyksiin, maisema-, luonto- ja virkistysarvoihin, hulevesiin ja Päijännetunnelin rajoituksiin, liikenteeseen ja liiken- neverkon turvallisuuteen, lentomeluun ja lentoesterajapintoihin, esteettömyyteen ja sähkönjakeluun.

Asemakaavallinen suunnittelu lähti uudelleen liikkeelle vuoden 2024 aikana.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.3.2024
 - Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan alueellinen vas- tuumuseo, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki, HSL, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Finavia, HSY, Caruna.
 - Viranomaisneuvottelu 17.6.2024 (ympäristöasiat)
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Kokous käsitteli pääasiassa Sammonmäki IV alu- etta
 - Viranomaisneuvottelu 21.8.2024 (ympäristöasiat ja niihin liittyvät kaavamääräykset)
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY-keskus
-

- o Kokous käsitteli pääasiassa Sammonmäki IV aluetta

Edellä mainittujen lisäksi alueen suunnittelussa on tehty paljon viranomaisyhteistyötä Focus-alueen aiemmissa suunnitteluvaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, asemakaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa kokouksessaan 23.10.2024 ja päätti asettaa ne nähtävillä.

Kaavan valmisteluaineistosta eli kaavaluonnoksesta ilmoitetaan Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella.

Aineisto on nähtävillä:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Yhteenveto mielipiteistä

Esitely lautakunnalle, 23.10.2024
Kaavoituspäällikkö
Anne Olkkola

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan luonnoksen ja muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.
