

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	19.04.2021
Kaavan nimi	SAMMONMÄKI III		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3561
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,8773	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7357
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,1417

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8773	100,0	28810	0,29	0,7357	21705
A yhteensä					-5,5167	-5605
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,0185	60,9	28810	0,48	5,3620	27310
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,8197	18,4			0,1140	
E yhteensä	2,0391	20,6			1,9376	
S yhteensä						
M yhteensä					-1,1612	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Liite1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8773	100,0	28810	0,29	0,7357	21705
A yhteensä					-5,5167	-5605
AO					-5,5167	-5605
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,0185	60,9	28810	0,48	5,3620	27310
TY	6,0185	100,0	28810	0,48	5,3620	27310
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,8197	18,4			0,1140	
Kadut	1,8004	98,9			0,1419	
Kev.liik.kadut	0,0193	1,1			-0,0279	
E yhteensä	2,0391	20,6			1,9376	
ET	0,1015	5,0				
EV	1,9376	95,0			1,9376	
S yhteensä						
M yhteensä					-1,1612	
M					-1,1612	
W yhteensä						



Sammonmäki III

asemakaava ja asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

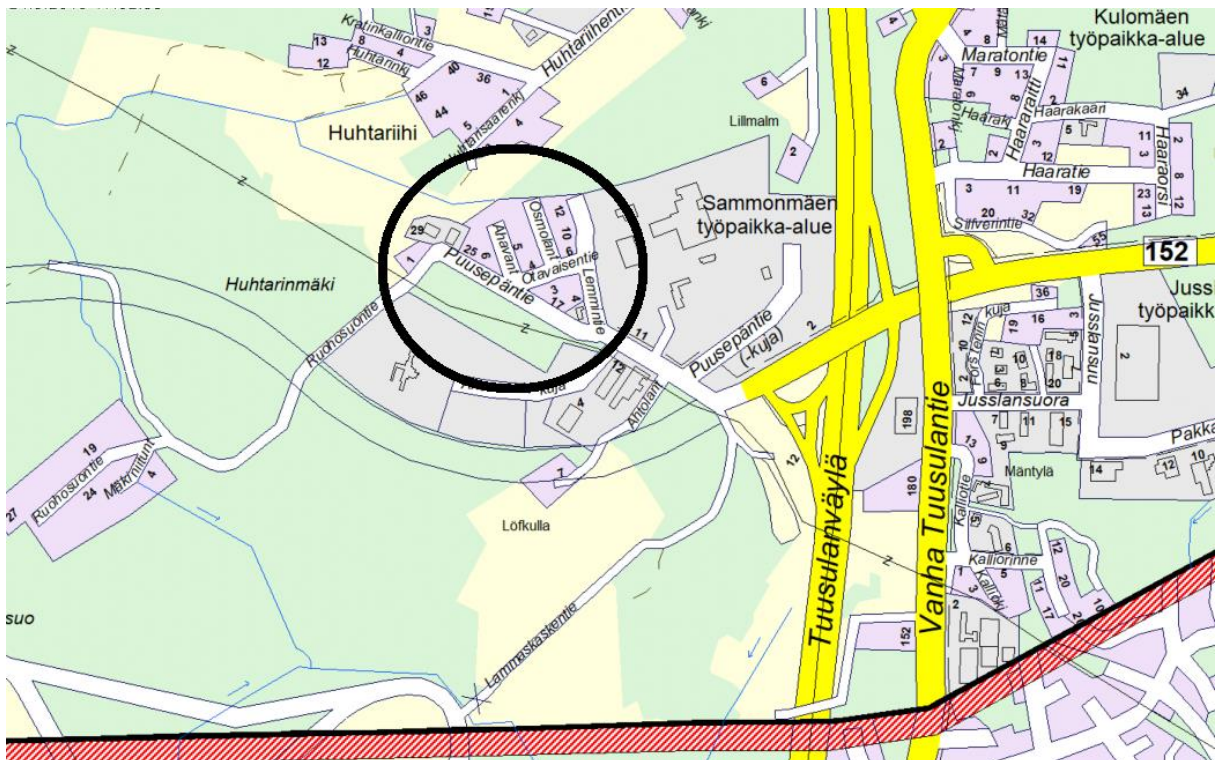
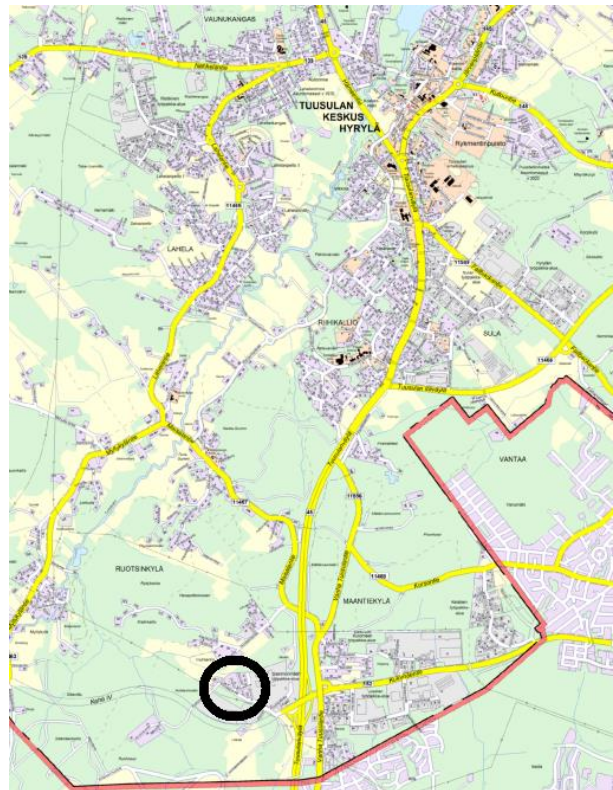
nro 3561

Etelä-Tuusulassa Sammonmäen asuinalueella sijaitseva pientaloalue muutetaan Focus-alueen osayleiskaavan mukaisesti työpaikka- ja palvelualueeksi. Tavoitteena on, että alueella tullaan sallimaan olemassa oleva asuminen väistyvänä toimintona työpaikkatoiminnan yhteyteen.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualueen sijainti kartalla (kuva 1)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Suunnittelualan alustava rajaus (kuva 2)

Asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan Sammonmäen asuinalueelle. Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen Focus-alueen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 5.4.2017. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Sammonmäellä sijaitseva asemakaavoitettu asuinpientaloalue osayleiskaavan osoittamaksi työpaikka- ja yksityisten palvelutoimintojen alueeksi. Tavoitteena on myös, että olemassa oleva asuminen tullaan sallimaan työpaikka- ja palvelutoiminnan kanssa rinnakkain nykyisen mitoituksen mukaan väistyvänä toimintona.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus (kuva 3)

Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet

https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937. Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaavaprosessin aikana järjestetään asukastilaisuus. Asukastilaisuuteen kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 04.11.2019**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai sähköpostilla kaavoitus@tuusula.fi

Kun mielipiteet on saatu, laaditaan kaavaluonnos ja tämän jälkeen kaavaehdotus. Kaavan nähtäville asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

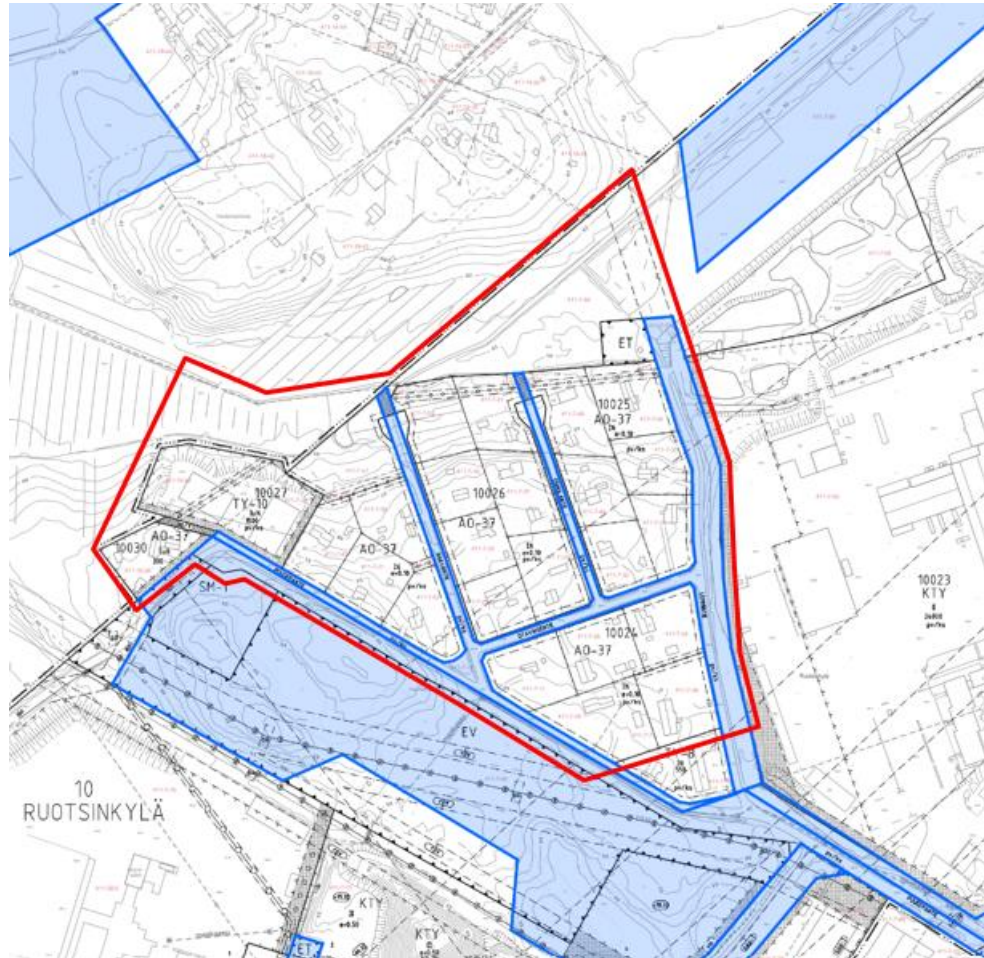
- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY -keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Finavia Oyj
 - Alueellinen vastuumuseo
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Kellokosken yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kotiseutu- ja asukasyhdistykset
 - Tuusula-Seura
 - Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys
- Verkonjakajat
 - Caruna Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Telia Oyj ja muut mahdolliset alueella toimivat verkonjakajat

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

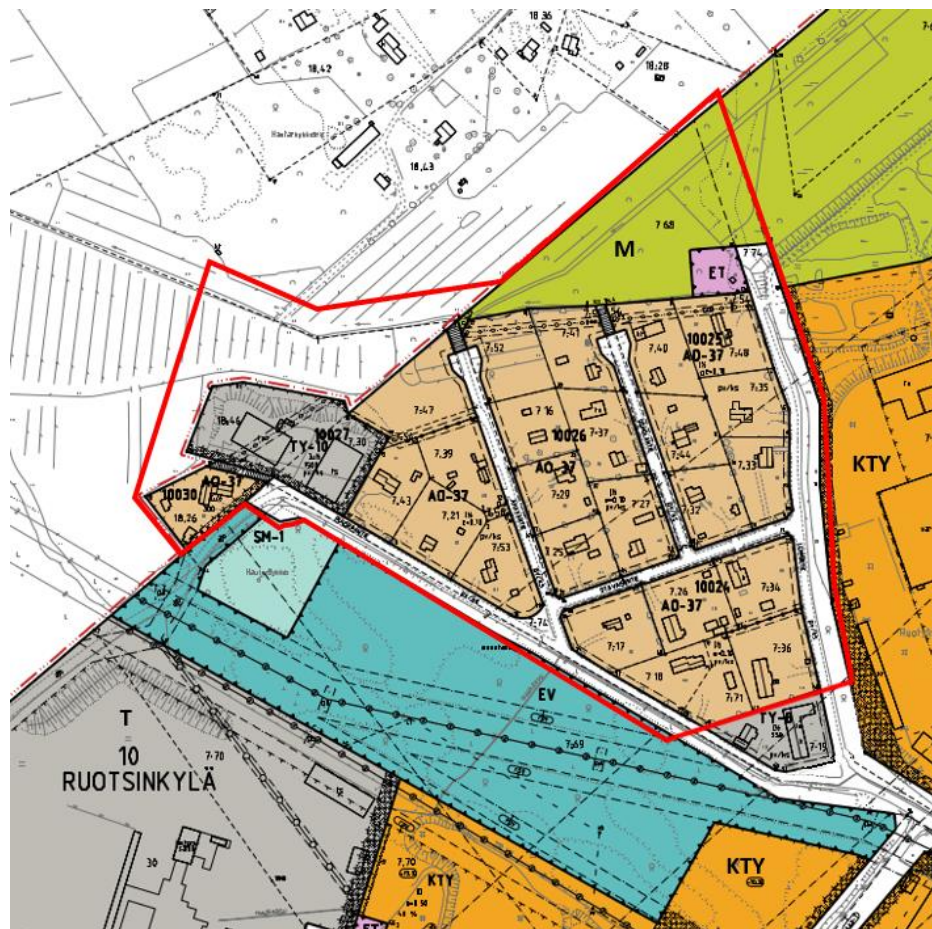
Kaava-alueella sijaitsee nykyisin pientalovaltainen asuinalue, jonka tontit ovat yksityisomistuksessa. Alueen asuinrakennukset on rakennettu pääosin 50- ja 60-luvuilla. Alueelta löytyy myös muutama rakentamaton tontti. Tuusulan kunta omistaa alueella olevia katuja sekä suojaviheralueet. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta. Maanomistajien kanssa laaditaan maankäytösopimukset, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.



Alustava suunnittelualueen sijainti suhteessa maanomistukseen. Sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa. (kuva 4)

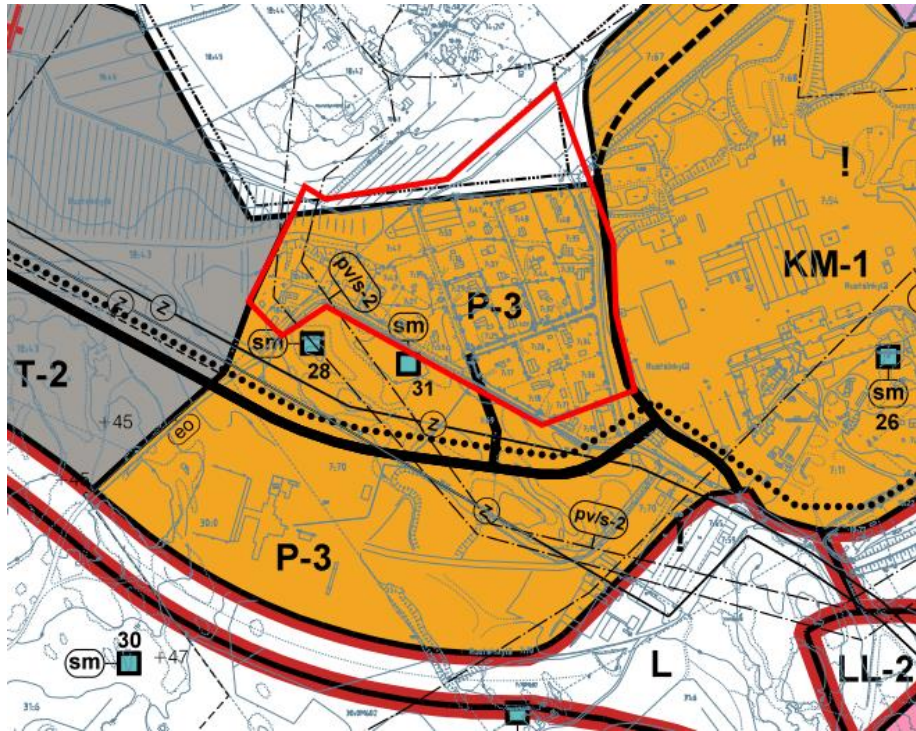
Alueella on voimassa vuonna 1999 voimaantullut Sammonmäen asema-kaava sekä vuonna 2004 voimaantullut Puusepäntien asemakaava. Suunnittelualueen keskellä sijaitsee omakotirakennusten korttelialue (AO-37). Suunnittelualueen itäpuoli on merkitty asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueen länsipuoli on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV), teollisuus rakennusten korttelialueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-10) ja muinaismuistoalueeksi (SM-1). Alueen pohjoispuolella sijaitsee maa- ja

metsätalousaluetta (M), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen etelärajalla, kaava-alueen ulkopuolella, sijaitsee ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman asumisen yhteyteen soveltuvan työpaikkarakentamisen korttelialue (TY-8) sekä suojaviheraluetta (EV). Lisäksi Ahavan-, Osmolan- ja Puusepätien pohjoispäätymiin on tehty tilavaraukset jalkakäytävälle. Alueen eteläpuolen suojaviheralueen läpi (EV) kulkee voimalinja, jonka reunapuuvyöhykkeen vuoksi alueen eteläkärkeen ei saa istuttaa yli 10 m korkeita puita. Alueen asemakaavoituksessa tullaan huomioimaan Focus-osayleiskaavassa osoitettu uusi sisäänajoliittymä alueelle. Uusi sisäänajoliittymä tulisi etelästä päin suojaviheralueen (EV) läpi Ahavan- ja Otaviasentien risteykseen.



Ote ajantasa-asetmakaavasta (7.4.2020) (kuva 5)

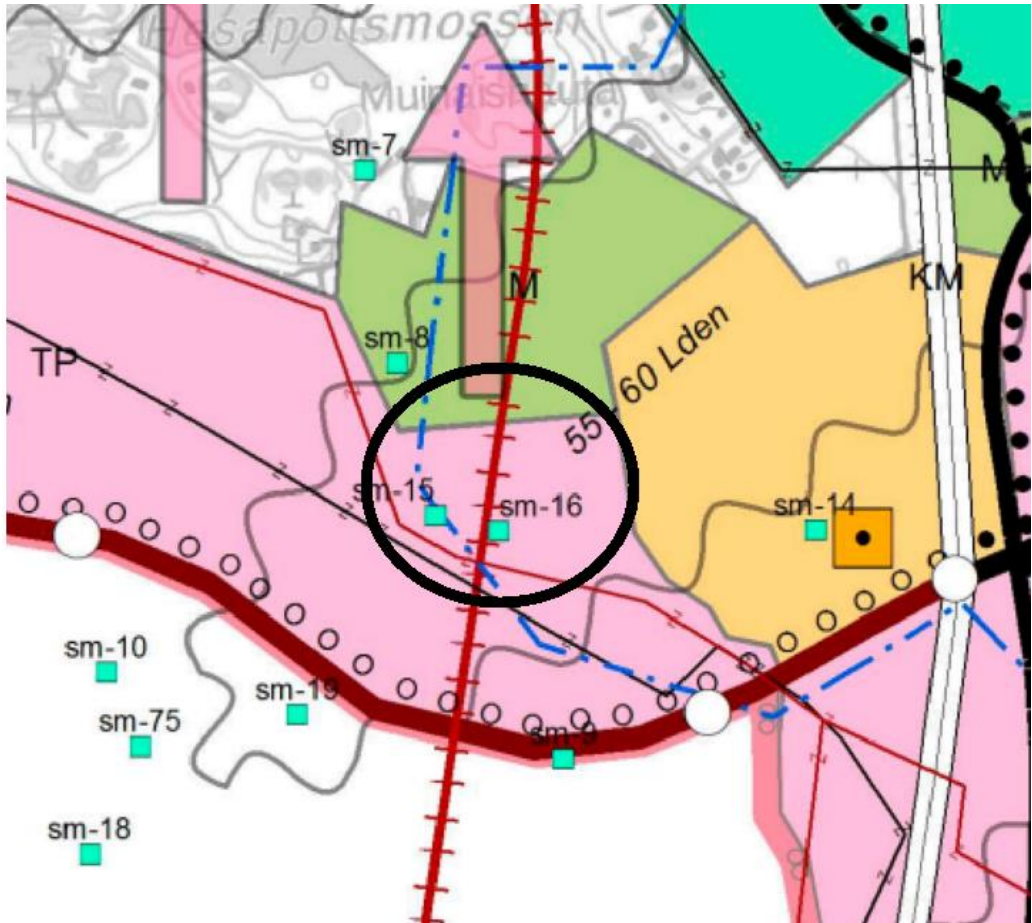
Aluetta koskee oikeusvaikutteinen Focus-osayleiskaava, joka on ohjeena asemakaavaa muuttaessa. Osayleiskaavassa alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille (P-3). P-3 alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Liikenne Sammonmäelle on osayleiskaavassa ohjattu kulkemaan Ahvalantien kohdalta.



Ote Focus-osayleiskaavasta (saanut lainvoiman 5.4.2017) Suunnittelualue rajattu punaisella. (kuva 6)

- P-3** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.
- KM-1** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.
Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennus-
oikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakauppan yksikköä.

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), pohjavesialueeksi ja lentomelu-alueeksi (55-60 Lden). Alueen alikulkevaksi on osoitettu kulkemaan lentoradan tunneli. Alueen lounaspuolta pitkin on yleiskaavaehdotuksessa suunniteltu yhteystarve voimalinjalle. Alueen pohjoispuoli on yleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä työpaikka-alueen laajenemissuunnaksi (vaaleanpunainen nuoli). Lopullisesta yleiskaavasta Focus-alue oletettavasti jätetään pois, koska yleiskaavalla ei ole tarkoitus korvata yksityiskohtaisempaa Focus-osayleiskaavaa.



Ote Tuusulan yleiskaavaehdotuksesta (kh 25.2.2019) Suunnittelualue mustanympyrän sisällä. (kuva 7)

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue sijoittuu lentomelualueelle (55-60 Lden), pohjavesialueelle sekä teollisuus- ja varastoalueelle.

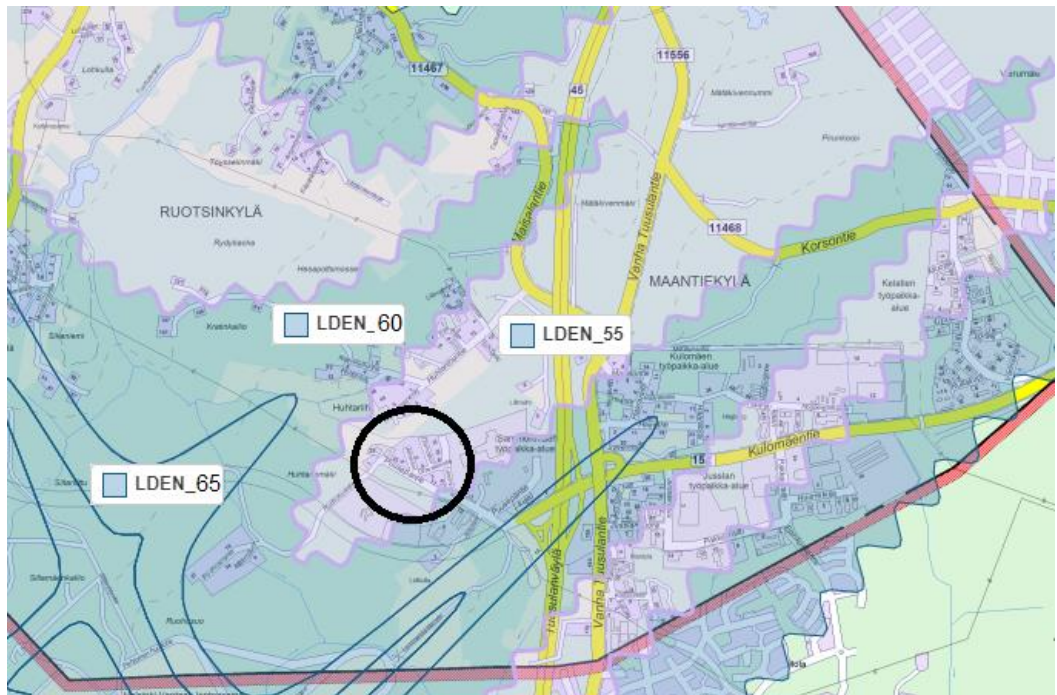
Lentomelu

Tuusulan aluesuunnittelua ja rakentamista ohjaavat ns. lentomelun Lden 65 dB:n, 60 dB:n, 55 dB:n ja 50 dB:n verhoikäyrät. Nämä käyrät tulevat Finavian teettämästä lentokonemeluenusteesta, joka on Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan liitteenä. Sammonmäen asuinalue sijoittuu tässä lentomeluenusteessa Lden 55 dB:n lentomelualueelle.

Focus-osayleiskaavassa on asetettu seuraavanlaisia rakentamiseen liittyviä rajoitteita Lden 55 dB alueelle:

LENTOMELUVYÖHYKE 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueella ei sallita uusien asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, ja oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.



Sammonmäen asuinalueen sijoittuminen suhteessa Finavian lentokonemeluenusteen melualueisiin. (kuva 8)

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Finavia Oyj, Helsinki-Vantaan lentoasema Lentokonemelu-selvitys toteutunut tilanne vuonna 2017
- Ilmailulaitos Finavia, Helsinki-Vantaan lentoasema Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta

Petteri Puputti, projektipäällikkö Focus-alue, p. 040 314 3515,
petteri.puputti@tuusula.fi,
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, p. 040 314
anne.olkkola@tuusula.fi
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

Laura Jalonen, kaavoitusavustaja, p. 040 314 3522,
laura.jalonen@tuusula.fi
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

Liikenne, kunnallistekniikka

Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3568,
tomi.hurme@tuusula.fi
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

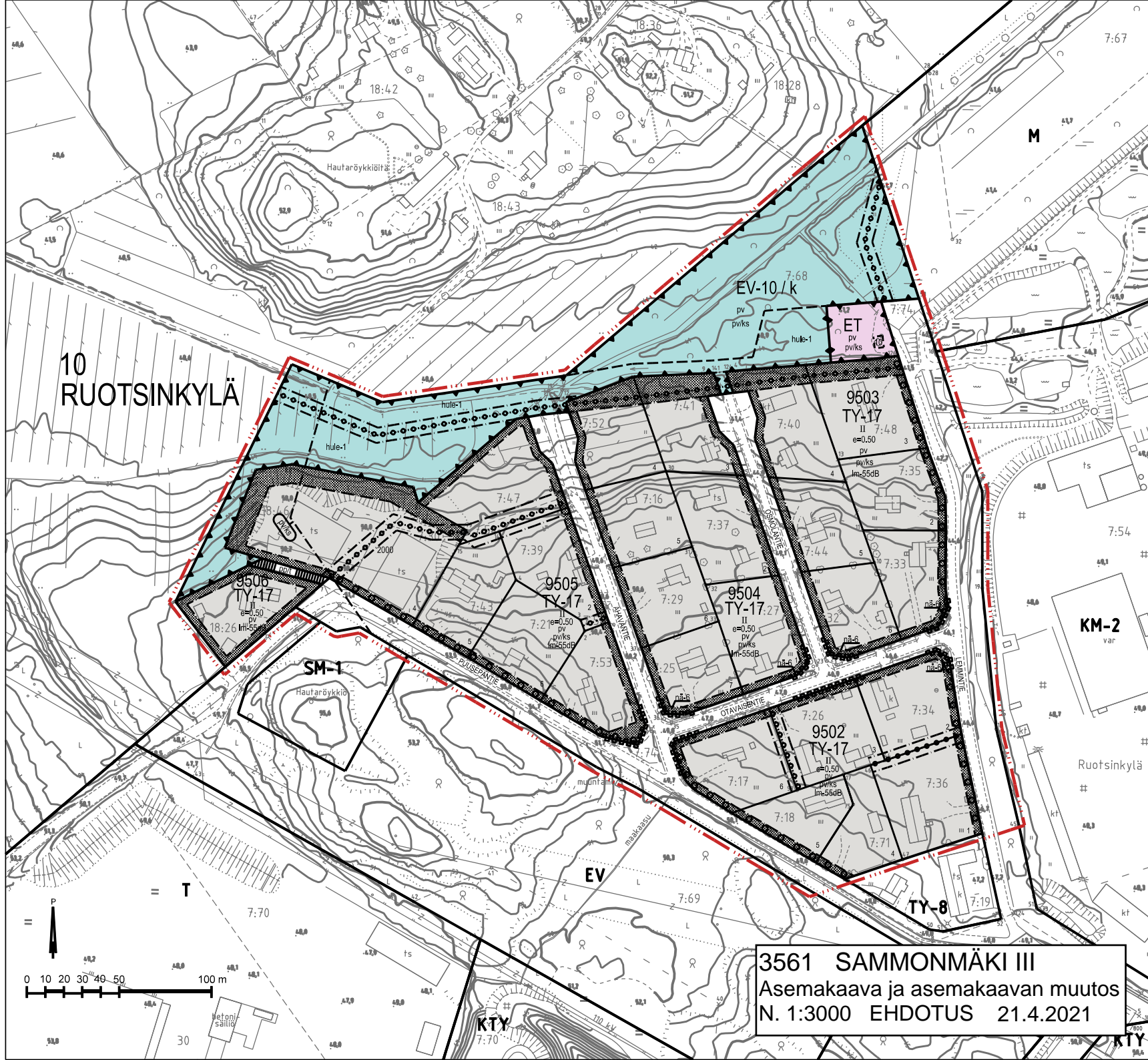
Maankäyttö

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, p. 040 314 4557
paivi.hamalainen@tuusula.fi
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri, p. 040 314 3549
tuija.palkki@tuusula.fi
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen





3561 SAMMONMÄKI III
 Asemakaava ja asemakaavan muutos
 N. 1:3000 EHDOTUS 21.4.2021

TY-17

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Alueelle saa perustaa työpaikkatoimintaa palvelevan ruokalan tai kahvilan.

Ulkovarastointiin korttelialueella saa käyttää enintään puolet tontin pinta-alasta.

MET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV-10

Suojaviheralue.

Alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Rakenteiden tulee tyhjentyä 24 h kuluessa täyttymisestään.

- . . . -

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- . - . - . -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

—————

Ohjeellinen tontin raja.

10

Kunnanosan numero.

RUO

Kunnanosan nimi.

9503

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

LEMMINTIE

Kadun nimi.

2000





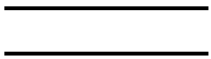

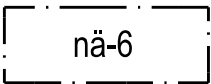
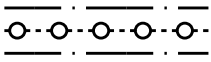
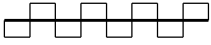
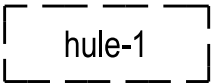


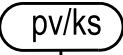
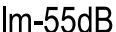

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Katualueen näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu alueen osa.
	Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.
	Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhyke. 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.
	Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja. Länsi-Suomen vesioikeuden päätös n:o 80/1980 A.
	Lentomeluvyöhyke (LDEN yli 55 dB).
	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

TY-17 korttelialuetta koskee

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka saattaa aiheuttaa ympäristösuojelulain tarkoittamaa ympäristön pilaantumista kuten aineen, melun, pölyn, tärinän ja hajun päästämistä tai jättämistä ympäristöön. Kemikaalien ja jätteiden laitosmainen käsittely on kielletty.

Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata sekä niiden asuintiloja laajentaa rakennuksen rungon sisällä siten, ettei asuntojen lukumäärä kasva. Asunnolle on osoitettava oma erillinen oleskelupiha.

Rakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 8 metriä maanpinnasta. Rakennuksen kattokaltevuus saa enintään olla 1:2,5. Vesikaton ja sitä täydentävien rakennusosien tulee olla sävyltään tumman harmaita, jos vesikattoa ei toteuteta viherkattona.

Piha-alueiden valaistuksen pitää olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Ulkovarastointialueet on aidattava vähintään 180 cm korkealla aidalla. Aidan tulee olla umpinainen asutuksen ja asuinpihojen vastaisella rajalla. Aidan tulee soveltua ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä varastointiin, kulkuteinä, huolto- tai oleskelualueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa.

Seinänalaltaan vähintään 30 % avoimet katokset voi toteuttaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % rakennuspaikalle osoitetusta rakennusoikeudesta.

Aurinkopaneeleiden ja muiden vastaavien energiankeräimien sijoittaminen rakennusten katolle tai julkisivuun on sallittu.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala kaava-alueella on 900 m².

Pohjaveden suojelu ja hulevedet

Alue sijaitsee kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden korkeutta, laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella on pohjaveden suojeluun kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuspaikan pohjaveden paineellisuus ja pohjaveden pinnan korkeus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipeitteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautumista voidaan hallita ja minimoida.

Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita. Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai kenttiä, energiakaivoja eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristöluvan tai lakiin 390 / 2005 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita.

Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota eikä korttelialueelta muodostuvien hulevesien laatua saa vaarantaa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hule- ja perusvesien järjestämisestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Ulkovarastointialueet, moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka tontilla tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausjärjestelmän sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivon kautta sadevesiviemäriin. Määräystä ei sovelleta, jos tontin omistaja hakee rakennuslupaa asuinrakennuksen rungonsisällä tapahtuvaan laajentamiseen.

Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien pesu on kielletty muualla kuin kyseiseen tarkoitukseen rakennetussa asianmukaisessa tilassa, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin.

Kattovedet ja muilta puhtailta pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjaolosuhteiden niin sallien. Jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kielletty.

Korttelialueelle sovelletaan kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan yleisohjetta: hulevesien viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Viherkattoja ei tarvitse laskea viivytettävään pinta-alaan. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 24 h kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto.

Lentoliikenteen asettamat rajoitteet

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ja varmistettava voimassa olevat korkeusrajoituspinnat ilmailuviranomaiselta. Kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulakia ja tarvittaessa on haettava ilmailulain mukainen lentoestelupa.

Mainosvalot ja rakennusten valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ilmailuviranomaiselta ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen lentoestelupa.

Kaava-alueen hulevesirakenteet on toteutettava niin, etteivät ne houkuttele lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja tai lepakoita.

Melumääräykset

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painotettua ekvivalenttitasoa (LAeq) 55 dB päivällä 7.00-22.00 eikä tasoa 45 dB yöllä 22.00-7.00 mitattuna asuintontin rajalta.

Asuntoja peruskorjattaessa ja laajennettaessa on otettava huomioon Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä.

Toimistotiloja rakennettaessa on otettava huomioon liike- ja toimistohuoneistoille annettu valtioneuvoston päätöksen 993 / 1992 3 § mukainen ohjearvo sisätiloissa max 45 dB (LAeq).

Muut kaava-aluetta koskevat määräykset

Puistomuuntamot saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa.

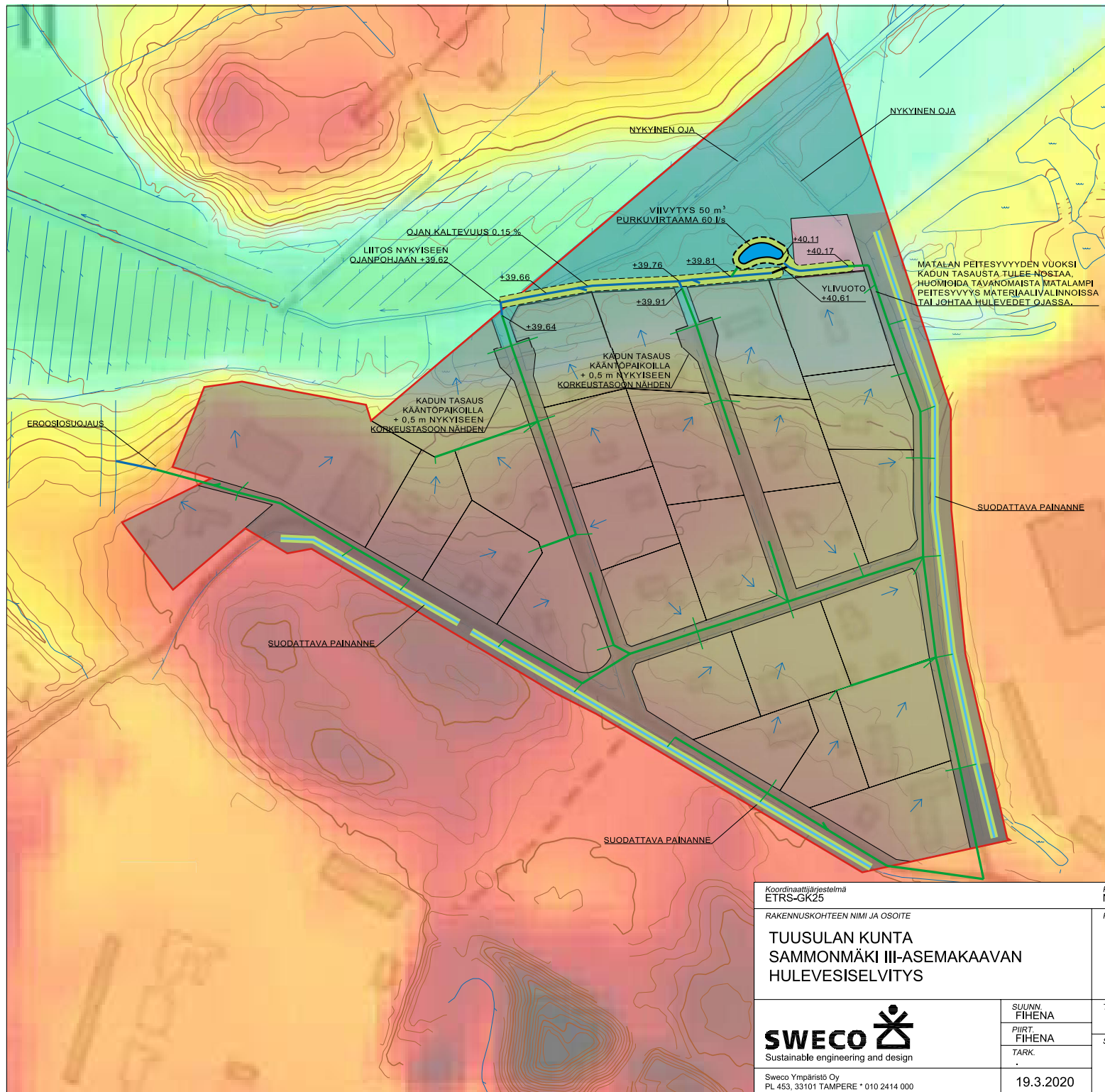
Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

-toimistotilat	1 ap / 50 kem ²
-teollisuustilat	1 ap / 150 kem ²
-varastotilat	1 ap / 200 kem ²
-asunnot	2 ap / asunto

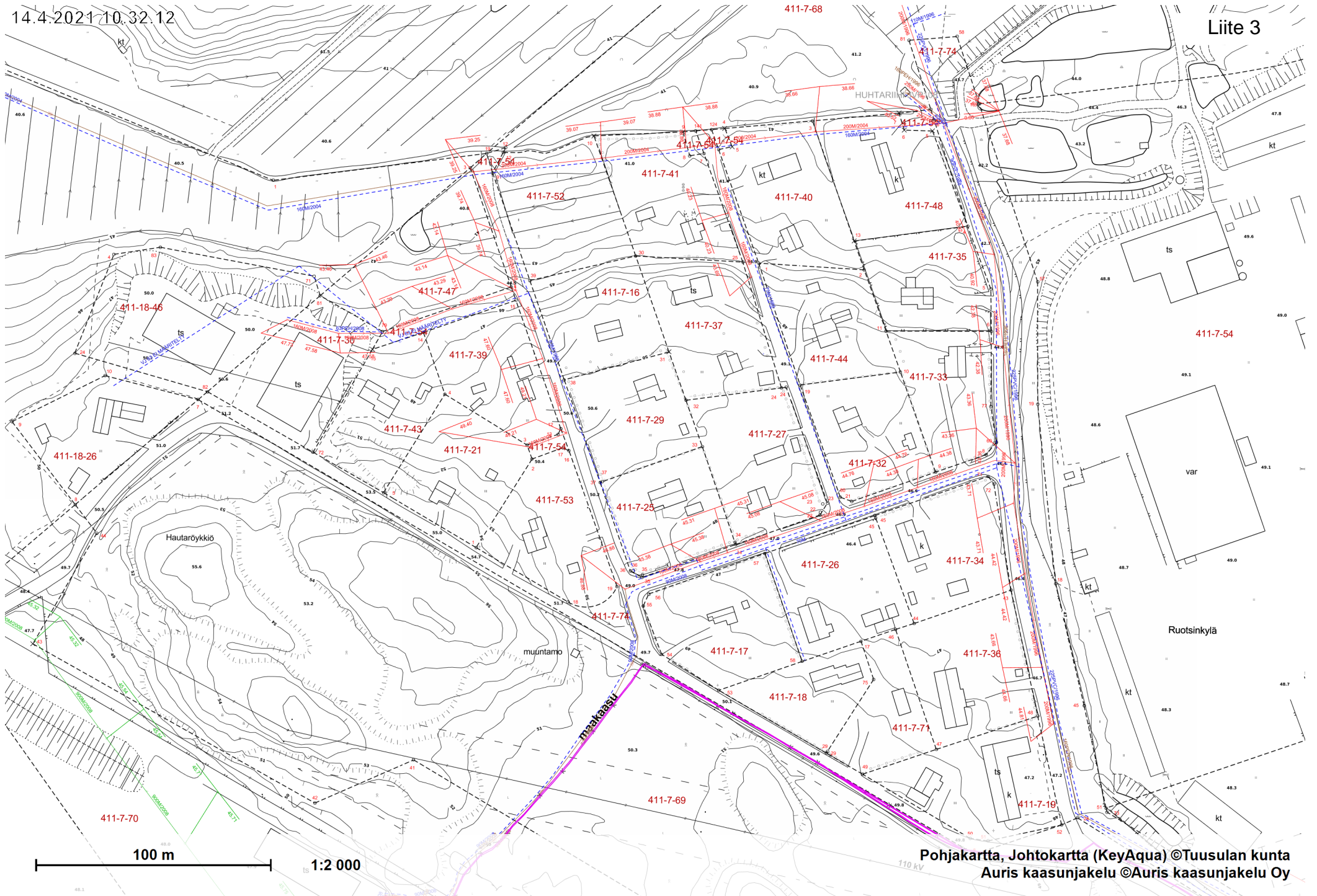
HAVAINNEKUVA
Sammonmäki III
asemakaava ja asemakaavan muutos (3561)
21.4.2021
mk 1:3000

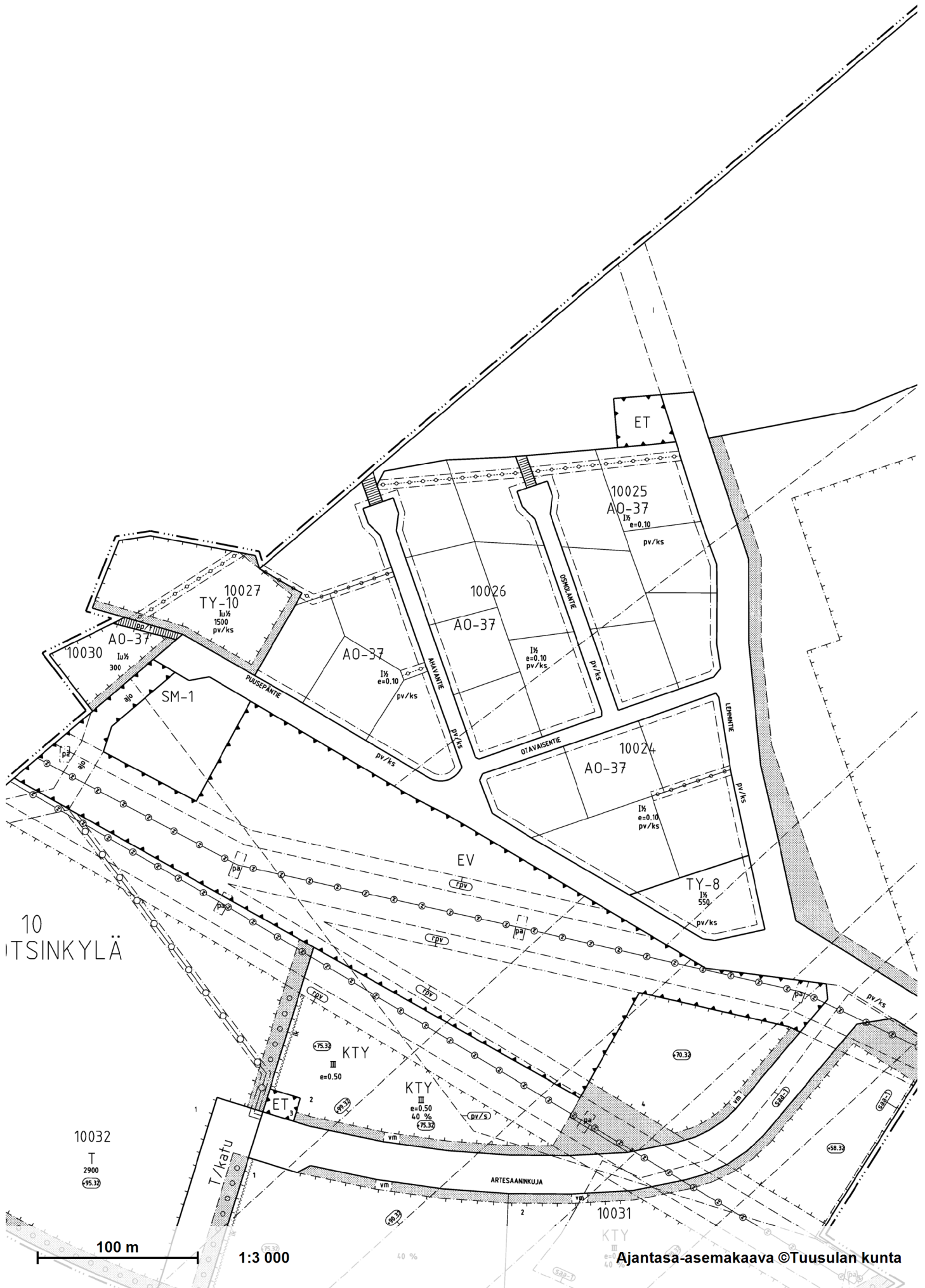




- MERKKIEN SELITYKSET**
- SUODATTAVA PAINANNE
 - HULEVESIEMÄRI
 - OJA (0.15 % KALTEVUUS)
 - VIIVYTYSALTAAN PINTA-ALA 0,3 m KESKIMÄÄRÄISELLÄ SYVYDELLÄ
 - PINTAVALUNTA
 - SUOJAVIHERALUE
 - TEOLLISUUS- JA VARASTOLAEIDEN KORTTELIALUE
 - KATUALUE
 - YHDYSKUNTATEKNISTEN HUOLLON ALUE

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25		Korttijärjestelmä N2000			
RAKENNUSKOHTEEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVA	
TUUSULAN KUNTA SAMMONMÄKI III-ASEMAKAAVAN HULEVESISELVITYS		SUUNNITELMAKARTTA LUONNOS		1:4000	
 Sustainable engineering and design	SUUNN. FIHENA	TIEDOSTO 20602698_101.dwg			
	PIIIRT. FIHENA	SUUNN.ALA	TYÖ N:O	PIIR N:O	MUUTOS
TARK.					
Sweco Ympäristö Oy PL 453, 33101 TAMPERE * 010 2414 000	19.3.2020		20602698	101	





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS), MIELIPITEET JA LAUSUNNOT

Sammonmäki III, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 3561)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 3.10. –4.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 6 mielipidettä ja annettiin 4 lausuntoa. Kaavamuutoksen asukastilaisuudessa 16.10.2019 jaettiin osallistujille kyselylomake, jonka sai halutessaan jättää mielipiteeksi tai liittää sen mielipiteen osaksi.

Mielipiteet

Mielipide 1

Asuinalue poistetaan heti, ei kannata enää venyttää. Kunta lunastaa tontit markkinahintaan. Alue on ollut rakennuskiellossa noin 20 vuotta, tämä aisa pitäisi saada päätökseen ja lopettaa tontin omistajien löysässä hirressä roikottaminen.

Vastine: Asuinkiinteistöjen hankintaa ei ratkaista tällä asemakaavalla. Sammonmäen asuinkiinteistöjen ostamista on kunnassa pidetty yhtenä vaihtoehtona ja sitä on kunnanhallituksessa käsitelty vuonna 2015. Tällöin kunnanhallitus linjasi, ettei kunta tule hankkimaan Sammonmäen asuinkiinteistöjä. Sammonmäen asuinalueen vuonna 2006 alkanut rakennuskielto raukeaa nyt tekeillä olevan asemakaavamuutoksen tullessa voimaan.

Mielipide 2

Olemme halukkaita myymään kiinteistöämme mitä pikimmin, jos kunnan puolesta löytyisi mahdollinen ostaja. Olemme jo iäkkäitä eläkeläisiä tontin ylläpito jo rasittaa ja kaikki epätietoisuus ja erimielisyys asioista.

Vastine: Kaavan tullessa voimaan tiedot kaava-alueen uusista tonteista välitetään yrittäjille, jotka kyselevät yritystontteja Tuusulasta. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 3

- Onko sinulla tarvetta esim. perhetilanteen vuoksi laajentaa asuntoa?
-Ei
- Miten kokisit, että naapuritontille rakentuisi työtilahalli?
-Sopii
- Jos saisit kiinteistöstä sopivan hinnan, myisitkö sen heti vai haluaisitko asua alueella vielä pitkään?
-Ei asumista, reilulla tehokkuudella uutta hallirakentamista.
- Millaista työpaikkatoimintaa et toivoisi alueelle?
-.....
- Miten alueen arvoa voisi nostaa työpaikka-alueena?

-Vähän leveä

Vastine: Alueella ei sallita uutta asumista. Työpaikkarakentamista sallitaan työpaikka-alueeksi verrattain tehokkaalla tehokkuusluvulla $e=0.5$. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 4

- Onko sinulla tarvetta esim. perhetilanteen vuoksi laajentaa asuntoa?
-on tarvetta laajennukselle
- Miten kokisit, että naapuritontille rakentuisi työtilahalli?
-Jos kiinteistön kem2 on kohdillaan ja kiinteistön arvo ei laske, vaan esim. rakennusoikeudella mahdollistetaan kiinteistön arvo, niin ei haittaa.
- Jos saisit kiinteistöstä sopivan hinnan, myisitkö sen heti vai haluaisitko asua alueella vielä pitkään?
-Myisin!
- Millaista työpaikkatoimintaa et toivoisi alueelle?
-Paloasema tai ambulanssikeskus, eikä saasteita. Ekologista toimintaa mikä ei rasita ympäristöä ja on ympäristöystävällistä, sekä hiilijalanjälki on hyvitetty.
- Miten alueen arvoa voisi nostaa työpaikka-alueena?
-Ekologisuus, liikenneyhteydet, rakennusoikeus + kem2 lisääntyminen

Vastine: Asuinrakennuksen laajentaminen rungon sisällä sallitaan kaavassa. Kaavalla pyritään tasaamaan kiinteistöjen arvonmuutoksia osoittamalla reilusti työpaikkarakennusoikeutta menetetyksi asuinrakennusoikeuden tilalle. Alueelle sijoitettavaa työpaikka- ja varastointitoiminnan laatua on rajoitettu kaavamääräyksillä niin, että siitä koituvat haitat asutukselle olisivat mahdollisimman vähäiset. Työpaikkatoiminnan ekologisuus on otettu huomioon mm. sallimalla energiankeräinten kuten aurinkopaneeleiden sijoittaminen rakennusten katoille. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 5

- Onko sinulla tarvetta esim. perhetilanteen vuoksi laajentaa asuntoa?
-Olisi tarvetta laajentaa perhetilanteen vuoksi ollut jo pidemmän aikaa. Tontit isoja talot pieniä. Tulevassa kaavassa pitäisi sallia pieni/kohtuu laajentaminen. Olisimme muuttaneet isompaan asuntoon, mutta myynti ollut mahdotonta. Kukaan ei osta tässä tilanteessa. Kun ei pysty myymään ei ole taloudellisesti mahdollista muuttaa.
- Miten kokisit, että naapuritontille rakentuisi työtilahalli?
-Jos työtilahalli olisi sellaista ettei aiheuttaisi naapuriin asuintonteille melu-, haju- ja pölyhaittaa.

- Jos saisit kiinteistöstä sopivan hinnan, myisitkö sen heti vai haluaisitko asua alueella vielä pitkään?
- Jos hinta olisi sopiva, että sillä saisi vastaavan omakotitalon lähialueelta.
- Millaista työpaikkatoimintaa et toivoisi alueelle?
- Ei toimintaa, josta olisi melu-, haju- pölyhaittaa. (Sitä YIT jo tarjoaa riittämiin!)
- Miten alueen arvoa voisi nostaa työpaikka-alueena?
- Ympäristö on epäsiisti → yleisilmeen siistiminen alueella, valaistus olisi parannettava (nyt riittämätön valo ja nekin huonotehoiset), teiden yleiskunto nyt huono → asfaltointi, tiet kapeita → teiden parannus

Vastine: Kaavaratkaisussa on sallittu asuinrakennuksen rungon sisällä tapahtuva asuintilojen laajentaminen. Kaavassa kielletään melu, pölyn, tärinän ja hajun päästäminen ympäristöön. Työpaikka-alueen yleisilmeen siisteyteen on kaavassa pyritty vaikuttamaan ulkovarastointialueiden kokorajoituksilla sekä aitaamismääräyksillä. Kaavaratkaisussa tiet on tarkoitus levenyttää sekä asfaltoida. Valaistuksen parantaminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 6

- Onko sinulla tarvetta esim. perhetilanteen vuoksi laajentaa asuntoa?
- On
- Miten kokisit, että naapuritontille rakentuisi työtilahalli?
- Ei haittaa kunhan siellä ei asu ketään.
- Jos saisit kiinteistöstä sopivan hinnan, myisitkö sen heti vai haluaisitko asua alueella vielä pitkään?
- kyllä ja ei
- Millaista työpaikkatoimintaa et toivoisi alueelle?
- kun kaavaa noudatetaan asuinalueen kaavan mukaista lakia. (hiljaisuus klo 23.00)
- Miten alueen arvoa voisi nostaa työpaikka-alueena?
-.....

Vastine: Kaavaratkaisussa on sallittu asuinrakennuksen rungon sisällä tapahtuva laajentaminen. Työpaikka- tai varistorakennuksiin ei olla sallimassa asumista. Alueelle saa sijoittua vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Lisäksi kaavamääräyksissä on asetettu melumääräys korttelialueelle sijoittuville laitoksille, joka koskee myös yöaikaa. Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

Lausunnot

Telia Finland Oyj/Deski/Kim Jansson

Teliällä tekeillä putkitus Lemmintien varteen, josta Puusepäntie 11 liittyminen.

Ei olemassa olevia kaapeleita vielä kaava-alueella.

Pyydetään olemaan vielä yhteydessä lähempänä töiden aloitusta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy valtuutettuna Mikko Vainikka, Rejlers Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan vaikutuksista sähköjakeluun otetaan kantaa tarkemmin kaavan tarkentueissa.

Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) nykyiselle puistomuuntamolle, joka on esitetty liitteessä 1.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Vastine: Lähettämässänne kuvassa osoitettu puistomuuntamo ei sijoitu nyt tehtävän asemakaavamuutoksen alueelle, mutta rajautuu sen välittömään läheisyyteen. Nyt tehtävässä asemakaavaluonnoksessa puistomuuntamo sijoittuu tien viereen, joten kaavalla ei vaikeuteta puistomuuntamon huoltoa. Kaavaluonnoksessa on sallittu puistomuuntamoiden rakentaminen. Muutoin lausunto merkitään tiedoksi.

HSL 4.11.2019

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Sammonmäen asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava nro 3561. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Finavia 4.11.2019

Tuusulan kunta on asettanut nähtävillä Sammonmäki III:n asemakaavamuutoksen (nro 3561) osallistumis- ja arviointisuunnitelman 3.10.-4.11.2019 väliseksi ajaksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassaolevassa asemakaavassa asuinalue oleva asuinalue yleiskaavan mukaiseksi työpaikka- ja palvelutoimintojen alueeksi. Nykyinen asutus sallitaan alueella väistyvänä toimintana.

Sammonmäen alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitoteiden 1 ja 3 jatkeiden välisellä alueella noin 1,2 kilometrin etäisyydellä kiitotien 1 (22L) kynnyksestä ja noin 0,5 kilometrin etäisyydellä molempien kiitoteiden jatkeista. Kohde sijaitsee hyvin lähellä lentoasemaa ja rinnakkaisten kiitoteiden sekä lentoonlähdöt että laskeutumiset sivuuttavat alueen molemmilta puolilta matalalla lentokorkeudella. Sijainnin vuoksi lentokoneiden ja niiden melun havaitseminen on alueella jatkuvaa ja arkipäiväistä.

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan liitteen mukaisella ennustetilanteen Lden 55-60 dB lentokonemelualueella. Kohteen molemmilla puolilla kiitoteiden jatkeilla lentokonemelu ylittää Lden 60 dB. Alueen asemakaavan laatimista ohjaavassa Focus-osayleiskaavassa on sallittu nykyisen asutuksen säilyttäminen ja korjaaminen, mutta ei uuden asutuksen tai muun melulle herkän toiminnan sijoittamista. Finavia katsoo, että yleiskaavan periaatteen tulee olla lähtökohtana Sammonmäen asemakaavan laatimisessa.

Finavia muistuttaa, että Sammonmäen alueella rakenteiden ja laitteiden korkeuksia rajoittaa Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspinnat. Esterajoituspintoja ei saa pysyvillä tai väliaikaisilla esteillä ylittää. Finavia on toimittanut estepinnat Tuusulan kunnan käyttöön Focus-kaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi Finavia muistuttaa, että 10 metriä maan- tai merenpinnasta ylittävien esteiden sijoittamiseen on haettava ilmailulain (864/2014) 158 §:n mukainen lentoestelupa. Lentoesteluvan hakemisesta on saatavilla lisätietoa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomien verkkosivuilta: <http://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoesteelle>.

Vastine: Asemakaavatyössä on huomioitu sekä lentokonemelu, että Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituspinnat. Lentokonemelun ja esterajoituspintojen suunnittelualueelle tuomat rajoitteet tullaan sisällyttämään asemakaavan kaavamääräyksiin. Asemakaava-alueelle ei osoiteta uutta asumista tai muuta melulle herkkää toimintaa. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Tuusulan kunnassa sijaitsevaa, Vantaan kaupungin omistuksessa olevaa Kuninkaanlähteen vedenottamoaa koskee Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vahvistettu Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A. Päätöksellä on Kuninkaanlähteen vedenottamolle määrätty suoja-alue, jota koskevat seuraavat määräykset:

Suoja-alueella ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Vesilain säännöksiensä ohella on erityisesti noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaukosuojavyöhyke

- a) Sellaisten maaleikkausten tekemisestä, jotka saattavat ulottua kahta metriä lähemmäksi ylintä pohjavedenpintaa, on hyvissä ajoin ennen työhön ryhtymistä ilmoitettava Vantaan kaupungille ja Helsingin vesipiirin vesitoimistolle. Työn suorittaja on velvollinen noudattamaan vesitoimiston antamia työn suorittamista koskevia ohjeita, kunnes vesioikeus hakemuksesta mahdollisesti toisin määrää.
- b) Vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä annetussa asetuksessa mainitun tehtaan ja laitoksen, hautausmaan, kaatopaikan, kiinteistökohtaista suuremman jätevedenpuhdistamon, nestemäisten polttoaineiden jakeluaseman sekä huoltoaseman perustaminen on kielletty. Pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden varastointi ilman asianmukaisia suojalaitteita sekä jäteveden sadetus ja maahan imeyttäminen on kielletty.
- c) Rakennettavat ja uusittavat öljy- ja polttoainesäiliöt sekä niiden johdot on suojattava asianmukaisesti. Kiinteistökohtaiset säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisällä olevaan 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. Säiliöt saa upottaa maahan vain vesioikeuden hakemuksesta antamalla luvalla. 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 viemäroittävä siten, etteivät tieltä tulevat vedet pääse pohjavettä johtaviin maakerroksiin.

Lähisuojavyöhyke

- f) Edellä mainitut määräykset a-e.
- g) Pohjavettä suojaavien maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa.

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

Vantaan kaupungin on kustannuksellaan suoritettava edellä tarkoitetut suojaamistoimenpiteet siltä osin kuin ne eivät johdu muista voimassa olevista määräyksistä ja korvattava asianomaiselle oikeudenomistajalle suoja-aluemääräyksistä ja niistä johtuvista suojaamistoimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva vahinko, haitta tai muu edunmenetyks. Ellei korvauksesta sovita, asianosainen voi saattaa korvausasianhakemuksella vesioikeuden ratkaistavaksi.

Vantaan kaupungin on merkittävä suoja-alue siten, että sen ja eri vyöhykkeiden rajat ovat maastossa todettavissa ja annettava heti kirjallisesti tieto suoja-aluemääräyksistä alueen omistajille. Tiedotuksessa on osoitettava suoja-alueen rajat asianomaisen tilan osalta.

Kaupungin on tarvittaessa annettava asianosaisille tietoja pohjaveden pinnankorkeudesta.

Muuta huomioitavaa:

Päätöksessä mainitut Helsingin vesipiirin vesitoimisto on nykyisin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja vesioikeus on aluehallintovirasto.

Sammonmäki III asemakaava ja asemakaavan muutos, 3561

ASEMAKAAVALUONNOKSESTA JÄTETYT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 14.5. – 18.6.2020. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 10 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Lausunnot saapumisjärjestyksessä:

1. Telia Oy
2. Museovirasto
3. HSL
4. Digita Oy
5. Fingrid Oyj
6. Alueellinen vastuumuseo
7. Uudenmaan liitto
8. Caruna Oy
9. Uudenmaan ELY-keskus
10. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

LAUSUNNOT:

Telia Oy

Teliällä ei alueella verkkoa.

Mielenkiintoa on osallistua alueen rakentamiseen, kun se ajankohtaista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Museovirasto

Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupungin museo vastaa lausunnon antamisesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

HSL

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Sammonmäen asemakaavan muutosehdotuksesta, kaava nro 3561. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Digita Oy

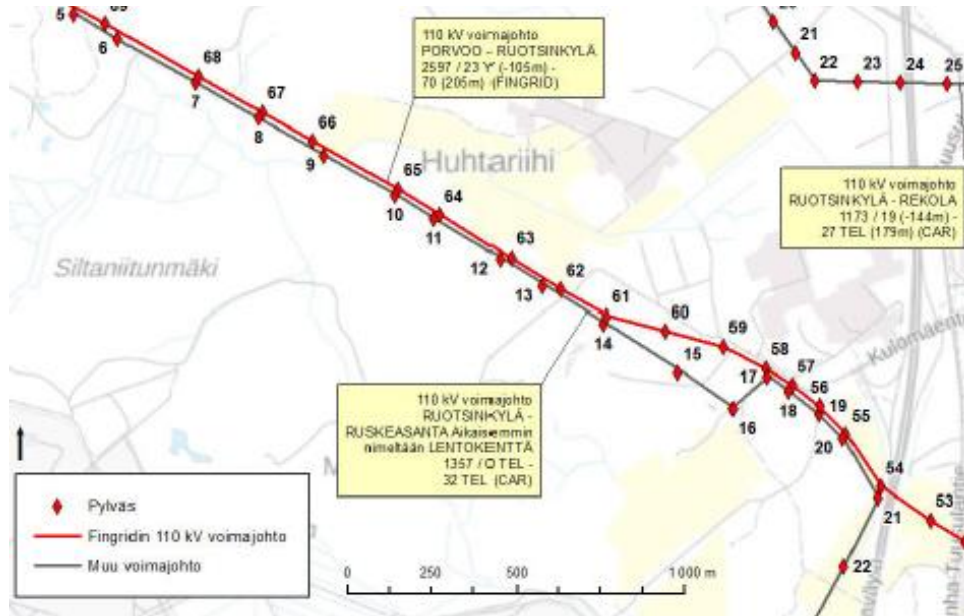
Digita Oy:llä ei ole tällä hetkellä suunnitelmia tai tarvetta tukiasemamastopaikalle lausuntopyynnön kohteena olevalle asemakaava- tai asemakaavan muutosalueelle.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Fingrid Oyj

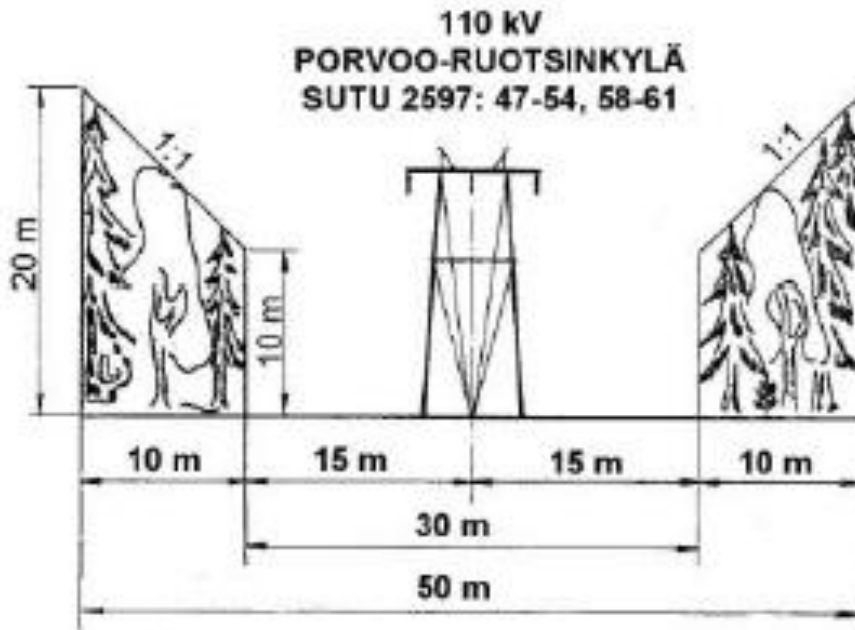
Alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä (kuva 1).



Kuva 1.

Voimajohtoalue ulottuu pienin osin korttelin 9502 reunaan. Pylväsväleillä 58-61 Fingridin 110 kV voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden supistus noin 50 metriä leveälle johtoalueelle, joka muodostuu noin 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja sen molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä (poikkileikkaus kuvassa 2). Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu molemmin puolin 15 metrin päähän Fingridin 110 kV voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohdon rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat johtoalueen ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta.

Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan, että sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys



Kuva 2. Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohdon poikkileikkaus pylväsvälillä 58-61.

Asemakaavan ratkaisu ei muuta nykytilannetta voimajohdon kannalta. Yleisellä tasolla muistutamme, seuraavaa:

- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Suunnittelussa on otettava huomioon voimajohdon korkeus- ja etäisyysvaatimukset erilaisiin rakenteisiin.
- Polttonesteen jakelua suunniteltaessa on otettava huomioon riittävä etäisyys ilmajohdoista. Fingrid suosittelee, että polttonesteen jakelua ei sijoiteta pylvään korkeutta vastaavaa etäisyyttä lähemmäksi. Polttonesteen jakelupaikka olisi hyvä osoittaa sitovasti rakennusalalla.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Lausuntopyyntö voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot/ohjeita-kaavoittajalle/>. Oppaasta saa lisätietoa asemakaavamerkinnöistä ja edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnot mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Vastine:

Kaavarajausta on supistettu luonnosvaiheen jälkeen. Rakennuspaikkoja ei ole 30 m etäisyydellä voimalinjasta. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

Alueellinen vastuumuseo 16.6.2020

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin pientalovaltainen asuinalue, jonka tontit ovat yksityisomistuksessa. Alueen asuinrakennukset on rakennettu pääosin 1950- ja 1960-luvuilla. Alueelta löytyy myös muutama rakentamaton tontti.

Tuusulan kulttuuriympäristöinventoinnissa alueella ei ole vaalittavia kohteita, eikä museolla ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Asemakaavan suunnittelualueen eteläpuolella, välittömästi suunnittelualueen rajauksen ulkopuolella, Puusepätien varrella on kaksi kiinteää muinaisjäännöstä: Johannisberg D (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000005764) ja Johannisberg E (1000005765). Kummatkin ovat kiviröykkiöitä ja todennäköisesti esihistoriallisen ajan hautoja.

Asemakaavan suunnittelualueen ympäristössä tiedetään sijainneen 1,3 km² alalla 18 samankaltaista kiviröykkiötä. Röykkiöistä on löydetty luiden palasia sekä joitakin esineiden katkelmia. Kyseessä on huomattava röykkiöhautojen keskittymä. Aluetta on tutkittu arkeologisilla inventoinneilla useita kertoja 1930-luvun puolivälistä lähtien. Viimeisimmän inventoinnin alueelta teki Museoviraston tutkija Kirsi Luoto 2006. Alueen röykkiöistä kahdeksan on tuhoutunut 1930-luvun jälkeen tai matalia kivilatomuksia ei ole pystytty myöhemmissä tutkimuksissa enää paikallistamaan kasvillisuuden seasta.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo kehottaa asemakaavan ja etenkin Puusepätien suunnittelussa huomioimaan asemakaavan suunnittelualueen rajalla sijaitsevat kiinteät

muinaisjäännökset (Johannisberg D ja Johannisberg E) ja toimimaan siten, etteivät ne vaurioidu tai tuhoutu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto 17.6.2020

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa liittyen Sammonmäki III asemakaavaan ja asemakaavan muutosluonnokseen (kaava nro 3561).

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

ELY-keskus 18.6.2020

Asemakaavaratkaisu tarkoittaa onnistuneesti osayleiskaavassa esitettyä maankäytön ratkaisua.

Kaavaselostuksessa on otettu hyvin huomioon maankäytön muutoksen aiheuttamat vaikutukset pohjaveteen. Kaavamääräys on myös laadittu niin, että se ottaa hyvin huomioon pohjaveden suojelun sekä laadullisesta että määrällisestä näkökulmasta.

Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että toimistoissa tulee saavuttaa sisätilojen osalta valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot.

Vastine:

Täydennetään kaavamääräyksiä lausunnon mukaisesti. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

Caruna 18.6.2020

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.



Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä alueen sähkönkulutus voi kasvaa riippuen alueelle tulevan teollisuuden tarpeista. Mikäli sähkönkulutus kasvaa merkittävästi, voidaan alueelle joutua rakentamaan uusi puistomuuntamo. Tässä vaiheessa asiaan ei kannata ottaa tarkemmin kantaa, sillä asia tulee esille myöhemmin liittymäsuunnittelussa ja kaavaluonnos mahdollistaa uusien puistomuuntamoiden sijoittamisen TY-17 -alueille.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. luonnoksesta.

Lausuntopyyntö luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 22.6.2020

Alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Focus-alueen osayleiskaavan mukaan Sammonmäki III asemakaavamuutosalue kuuluu palvelujen ja hallinnon alueelle (P3). Sammonmäki III asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty, että alue muutetaan työpaikka- ja palvelualueeksi. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on kuitenkin esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TY). Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Sammonmäen asuinalueen asemakaava vastaamaan alueella voimassa olevaa oikeusvaikutteista Focus-osayleiskaavaa. Ympäristökeskus katsoo, että luonnoksessa esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuemerkinä ei vastaa osayleiskaavan palvelujen ja hallinnon aluemerkinä. Ympäristökeskus katsoo myös, että teollisuusaluemerkinä on pohjavesialueelle soveltumaton. Asemakaava-alue sijaitsee suurimmalta osin Mätäki B 1-luokan pohjavesialueella sekä Kuninkaanlähteen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä.

Kaavaselostuksessa todetaan, että "alueelle voi sijoittua ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Ympäristölupaa edellyttäviä toimintoja ei siis voi sijoittaa alueelle." Ympäristöhäiriötä ja riskiä pohjavedelle voivat kuitenkin aiheuttaa myös muut kuin ympäristölupaa edellyttävät yritystoiminnot. Tällaisia toimintoja ovat esimerkiksi autokorjaamot. Onkin huolestuttavaa, että kaavaselostuksessa todetaan, että asemakaava sallii korjaamoiden ja katsastuspalveluiden sijoittumisen alueelle. Ympäristöriskiä aiheuttavia toimintoja, jotka eivät edellytä ympäristölupaa, on hankala valvoa ja siksi niitä ei pitäisi sijoittaa pohjavesialueelle tai muulle herkälle alueelle.

Kaavaselostuksessa todetaan, että Sammonmäen alueella pohjaveden virtaus tapahtuu muusta pohjavesialueesta poiketen pohjoisen suuntaan ja pohjavesi purkautuu todennäköisesti osittain suoraan Huhtarinpuroon (Skålbäckin puroon). Kuitenkin, jos katsotaan Mätäkin pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivityksen karttaliitettä 2.1 (Mätäkin pohjavesialueen hydrogeologinen kartta), asemakaavamuutosalueella pohjaveden virtaussuunta on merkitty kohti itää ja Sammonmäen teollisuusaluetta, josta pohjavesivirtaus ohjautuu kohti Kuninkaanlähteen vedenottamoa.

Mätäkin pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivityksessä ehdotetaan, että pohjavedenottamoiden ja tutkittujen vedenottoaikkojen vaikutusalueelle vähintään 500 m:n säteellä ei kaavoiteta uusia toimintoja, joihin liittyy pohjavettä pilaavien aineiden käsittelyä ja/tai varastointia. Lisäksi rakennettavuus- ja pohjatutkimusten yhteydessä tulee selvittää, onko kaavoitettavalla alueella hienoaineskerrosten salpaamaa paineellista pohjavettä ja kuinka laajalti paineellista pohjavettä esiintyy, vai onko pohjavesi koko alueella vapaata pohjavettä, jota ei rajoita yläpuolella salpaava maakerrostuma. Asemakaavamuutosalueella maaperä on osittain savea ja alueelta tuleekin selvittää mahdollinen paineellisen pohjaveden esiintyminen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipeitteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautuminen on hallinnassa ja se pystytään minimoimaan. Suojelusuunnitelmassa esitetään myös, että asemakaavamääräyksiin sisällytetään yksiselitteiset ja konkreettiset tavoitteet liittyen kiinteistöjen maaperän tilan selvittämiseen, pilaantuneiden osa-alueiden rajaamiseen ja kunnostamiseen, hulevesien käsittelyyn ja hulevesien imeytysalueiden rajaamiseen.

Vastine:

Kaavoitus katsoo, että TY-kaavamääräys on osayleiskaavan mukainen ja asemakaavaratkaisu vain tarkentaa yleiskaavan määräystä. Osayleiskaavan P-3 aluevarauksen mukaan: *Alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita.*

Työpaikka-alue on yleiskaavataarkkuuteen sopiva aluevarauksen merkintätapa, mutta sitä ei niinkään käytetä asemakaavoituksessa, jossa pyritään täsmällisempään rakentamisen ohjaukseen. Työpaikka-alueeksi yleiskaavassa osoitettu alue voidaan toteuttaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana teollisuus- ja varistorakennusten alueena (TY) tai toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Koska yleiskaavan määräys ei mahdollista kaupallisten palveluiden sijoittamista, ei esimerkiksi toimitilarakennusten korttelialue ole tarkoituksenmukainen merkintätapa alueelle. Alueen maastonmuodot, kapea tieverkko ja asutuksen läheisyys eivät myöskään tue liikennettä houkuttelevien palveluiden sijoittamista kortteleihin. Alueen tulevat palvelut sijoitetaan lähemmäksi suunniteltua kehätietä ja muita kaupallisia toimintoja. Yleiskaavan suurpiirteinen mittatarkkuus siis jättää toimintojen tarkemman sijoittelun asemakaavoituksen ratkaistavaksi.

Pohjaveden virtaussuunta on korjattu kaavaselostukseen. Kaava-alueen reuna on noin 500 metrin etäisyydellä Kuninkaanlähteen vedenottamosta. Asemakaava-muutoksessa on kielletty pohjaveden laatua heikentävät tai vaarantavat toimenpiteet. Kaavaratkaisussa on annettu yksityiskohtaiset määräykset pohjaveden suojelulle sekä hulevesien johtamiselle ja käsittelylle. Nestemäisten polttoaineiden tai muiden pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi tai säilyttäminen irrallaan on kielletty. Lisäksi kaava-alueella on voimassa Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vahvistettu Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A ja sitä koskevat suojelumääräykset.

Kaavamääräyksissä on huomioitu paineellisen pohjaveden mahdollinen olemassaolo ja määräyksiä on täydennetty KU-ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti. Rakennuspaikan pohjaveden paineellisuus ja pohjaveden pinnan korkeus tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Savipeitteisellä alueella on rakentamisessa käytettävä tekniikkaa, jolla paineellisen pohjaveden purkautumista voidaan hallita ja minimoida. Kaavassa on myös yksityiskohtaiset määräykset ja tavoitteen pintavesien käsittelylle ja poisjohtamiselle. Rakennusluvan yhteydessä edellytetään suunnitelmaa hule- ja perusvesien järjestämisestä sekä rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää, mutta erillisiä hulevesien imeytysalueita kaavassa ei ole osoitettu, sillä työpaikka-alueille tyypilliseen tapaan kaavalla ei ohjata tarkasti rakentamisen sijoittumista eikä tontinmuodostusta.

MIELIPITEET:

Mielipide 1, 12.6.2020

HYVÄ HYVÄ!

Puskekaa samaan hyvään malliin eteenpäin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 2, 23.6.2020

Alueella on ollut rakennuskielto n 15 vuotta. Alueen useat talot eivät ole kuitenkin asuin neliömääriltään kovin suuria ja perheiden kasvaessa olisi monella ollut/olisi vielä tarve lisätilalle. Toivoimme asukasilta palautteessa, että vaikka rakennuskielto on edelleen voimassa niin toivoisimme uuteen kaavaan merkintää siitä, että PIENI lisä laajentaminen olisi mahdollista uuden kaavan myötä. Tätä ei oltu kuitenkaan otettu huomioon Kaavaluonnoksessa eikä siitä ollut mainintaa. Tämä olisi kunnan taholta edes pieni myönnytys alueen asukkaille, jotka ovat joutuneet elämään vuosikausia epätietoisessa asemassa alueen tulevaisuuden kohtalon suhteen. Toivomme, että tämä edellä mainittu asia otetaan vielä huomioon.

Vastine:

Asuinrakennusten laajentaminen ja asumisen määrään lisääminen ei ole osayleiskaavan tavoitteiden tai ohjausvaikutuksen mukaista. Alueen sijainti lentokoneiden laskeutumisreitillä läheisyydessä ja siitä johtuva alueeseen kohdistuva voimakas lentokonemelu ei tue asuinrakentamisen mahdollistamista. Asemakaavaratkaisussa on kuitenkin mahdollistettu asuinrakennusten korjaaminen ja asuintilojen laajentaminen rakennuksen nykyisen rungon sisällä. Vastaavia laajennusratkaisuja on mahdollistettu lentokonemelualueilla muualla kunnassa suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä.