

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	21.04.2020
Kaavan nimi	SAMMONMÄKI III		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3561
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,3160	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7358
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,5802

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	10,3161	100,0	30402	0,29	0,7357	22835
A yhteensä					-5,5167	-5517
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,3366	61,4	30402	0,48	5,4230	28352
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9547	18,9			0,0673	
E yhteensä	2,0248	19,6			1,9233	
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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,3161	100,0	30402	0,29	0,7357	22835
A yhteensä					-5,5167	-5517
AO					-5,5167	-5517
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,3366	61,4	30402	0,48	5,4230	28352
TY	6,3366	100,0	30402	0,48	5,4230	28352
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9547	18,9			0,0673	
Kadut	1,9354	99,0			0,0952	
Kev.liik.kadut	0,0193	1,0			-0,0279	
E yhteensä	2,0248	19,6			1,9233	
ET	0,1015	5,0				
EV	1,9233	95,0			1,9233	
S yhteensä						
M yhteensä					-1,1612	
M					-1,1612	
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 22.4.2020. Päivityksessä OAS- rajausta on muutettu ja muutokset korjattu karttaotteisiin. Lisäksi kaavan aikataulua on tarkistettu.



Sammonmäki III asemakaavamuu

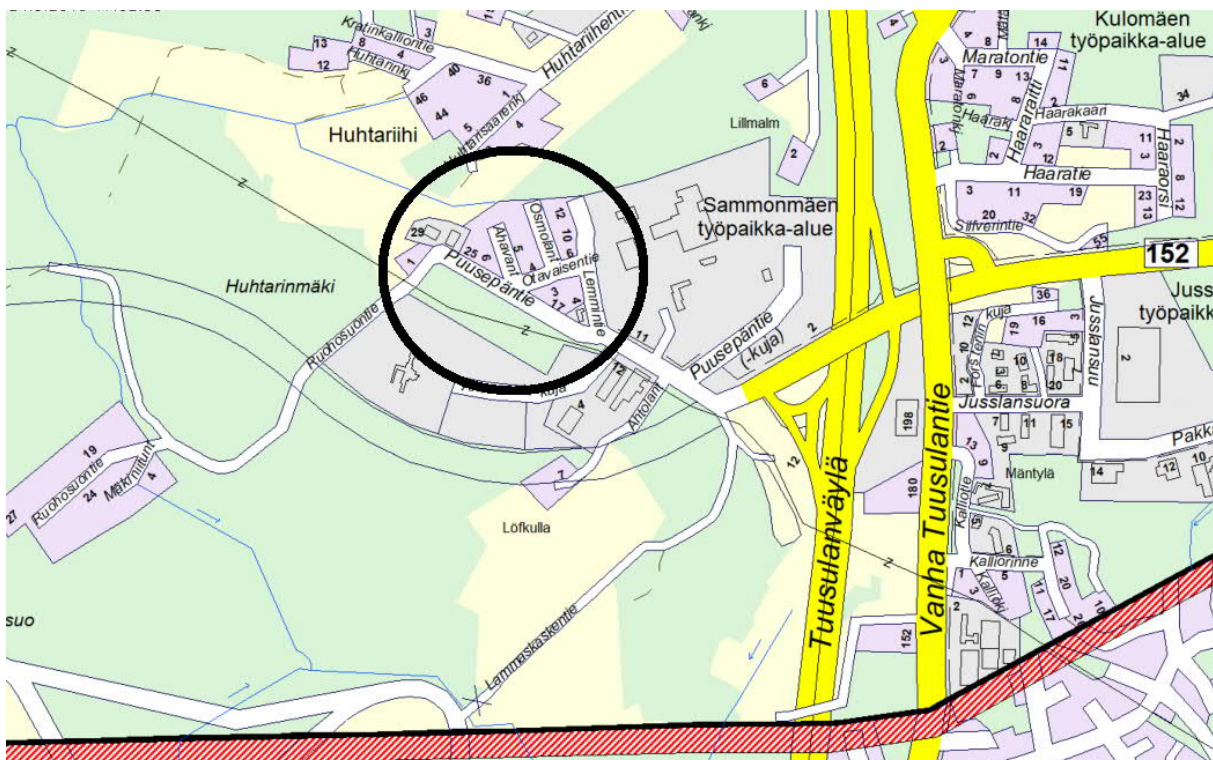
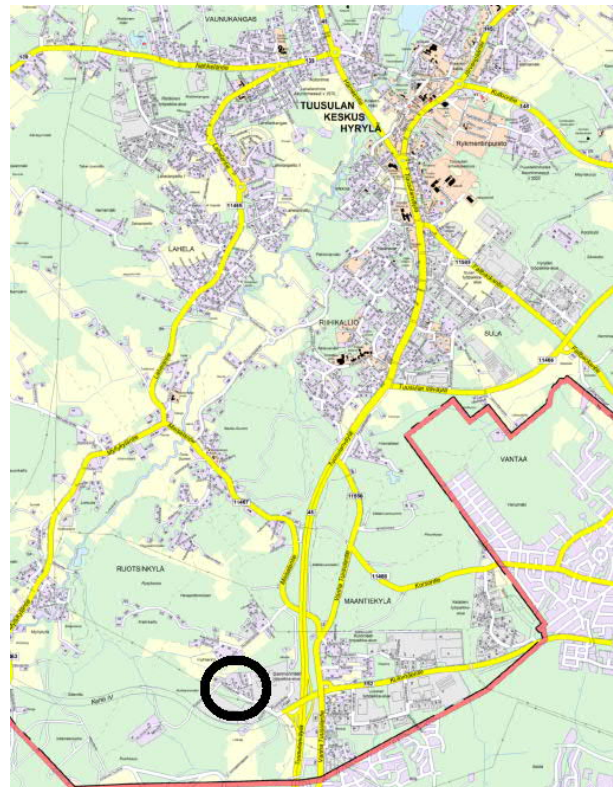
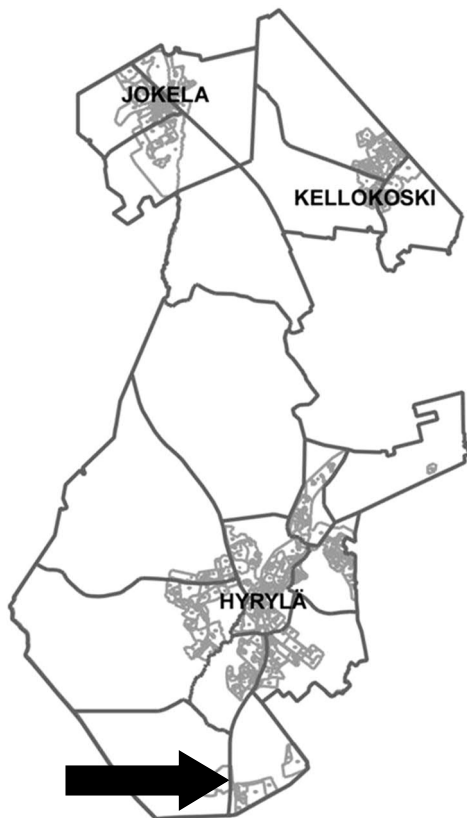
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
nro 3561

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.tmp?sid=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 nähtävälle 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:

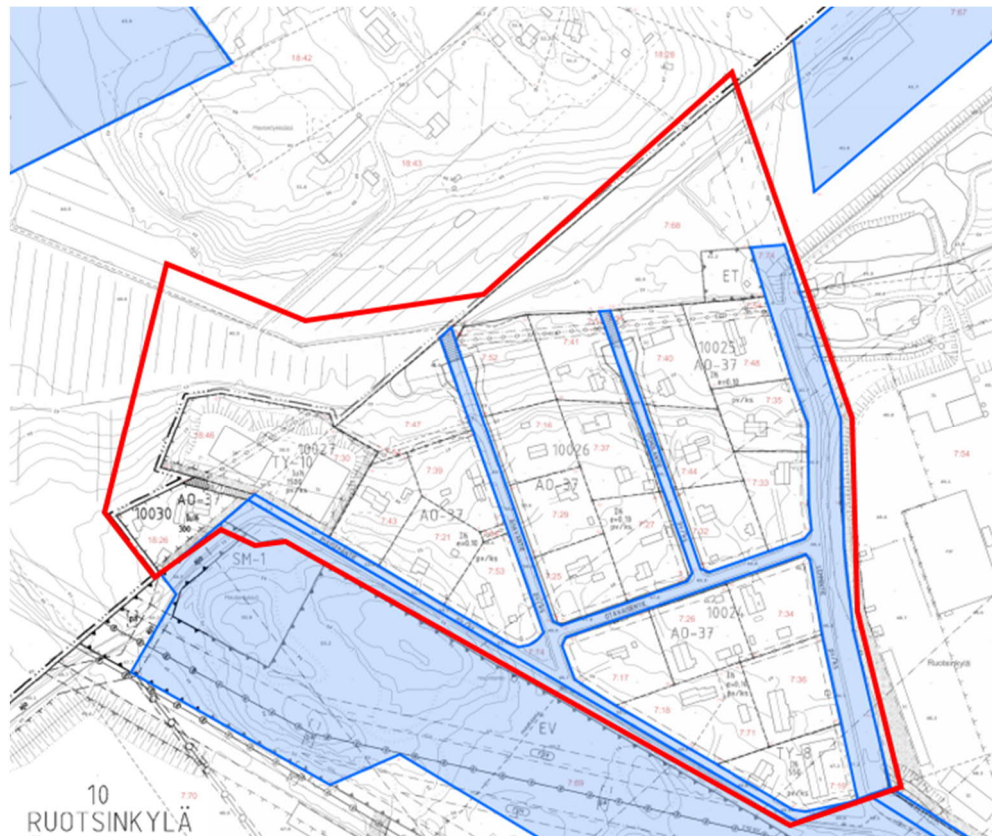
- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tekninen lautakunta
 - Tuusulan veden johtokunta
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
 - Finnavia Oyj
- 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

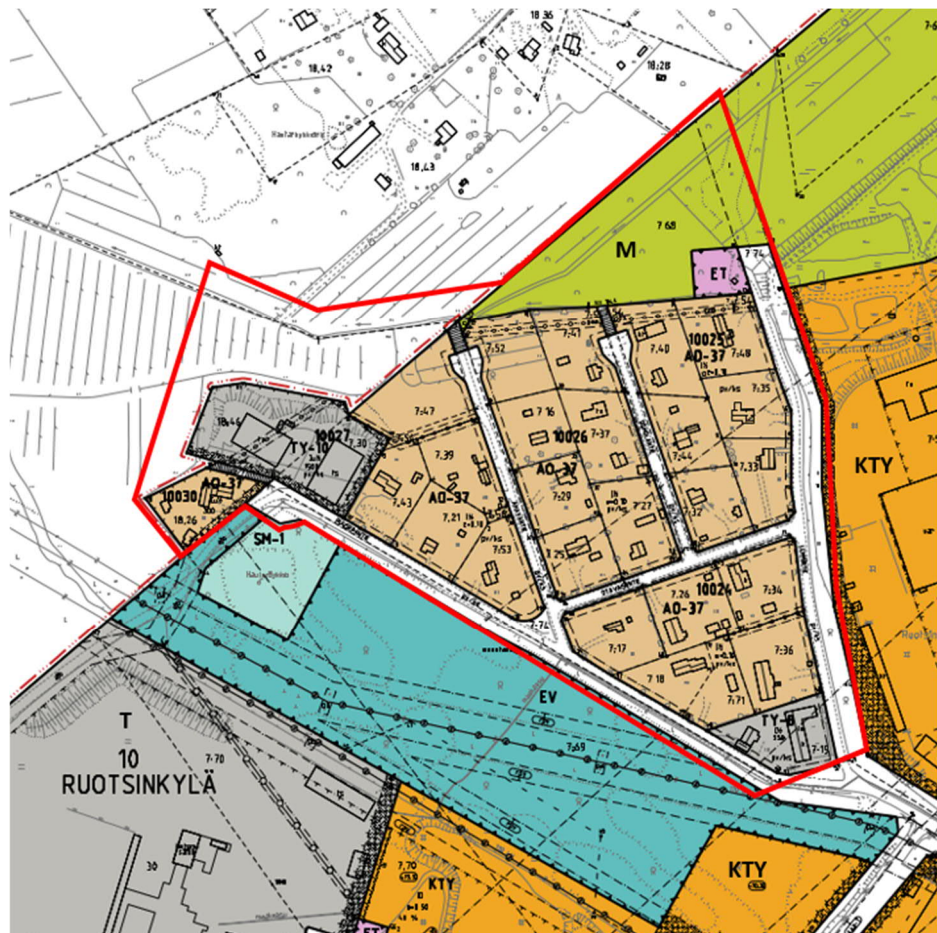
Kaava-alueella sijaitsee nykyisin pientalovaltainen asuinalue, jonka tontit ovat yksityisomistuksessa. Alueen asuinrakennukset on rakennettu pääosin 50- ja 60-luvuilla. Alueelta löytyy myös muutama rakentamaton tontti. Tuusulan kunta omistaa alueella olevia katuja sekä suojaviheralueet. Kaavoitus on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



Alustava suunnittelualan sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa. (kuva 4)

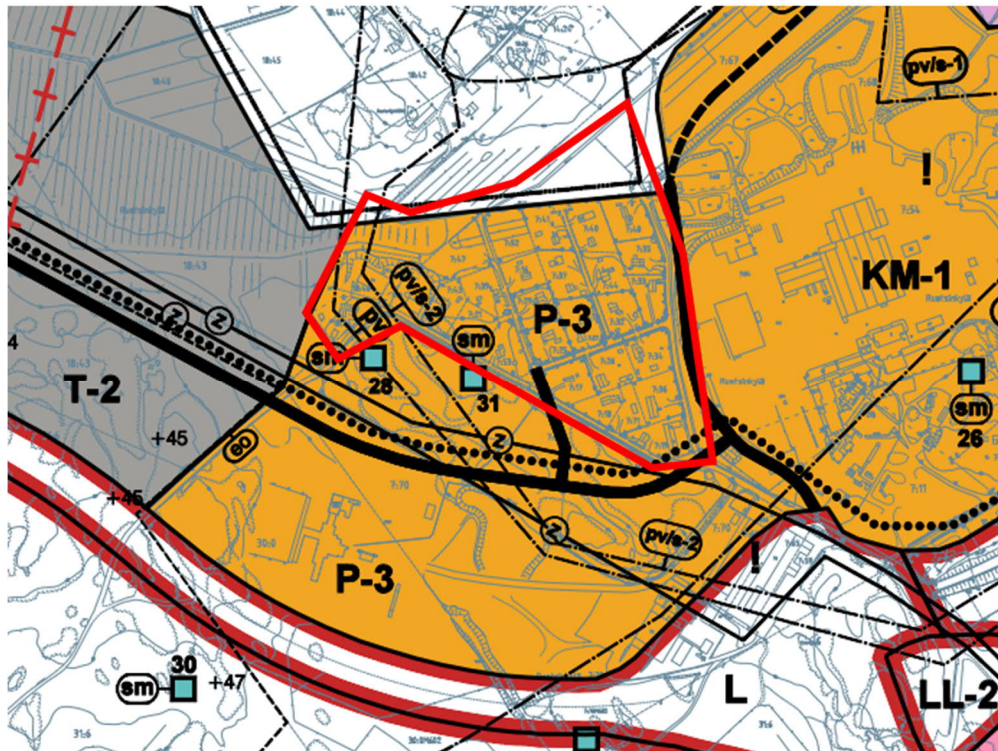
Alueella on voimassa vuonna 1999 voimaantullut Sammonmäen asemakaava sekä vuonna 2004 voimaantullut Puusepäntien asemakaava. Suunnittelualan keskellä sijaitsee omakotirakennusten korttelialue (AO-37). Suunnittelualan itäpuoli on merkitty asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä 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 eteläpuolella sijaitsee ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman asumisen yh-

teyteen soveltuvan työpaikkarakentamisen korttelialue (TY-8) sekä suoja-
viheraluetta (EV). Lisäksi Ahavan-, Osmolan- ja Puusepätien pohjoispää-
tyihin on tehty tilavaraukset jalkakäytävälle. Alueen eteläpuolen suoja-
viheralueen läpi (EV) kulkee voimalinja, jonka reunapuuvyöhykkeen vuoksi
alueen eteläkärkeen ei saa istuttaa yli 10 m korkeita puita. Alueen asema-
kaavoituksessa tullaan huomioimaan Focus-osayleiskaavassa osoitettu
uusi sisäänajoliittymä alueelle. Uusi sisäänajoliittymä tulisi etelästä päin
suoja-
viheralueen (EV) läpi Ahavan- ja Otavaistentien risteykseen.



Ote ajantasa-
asemakaavasta (7.4.2020) (kuva 5)

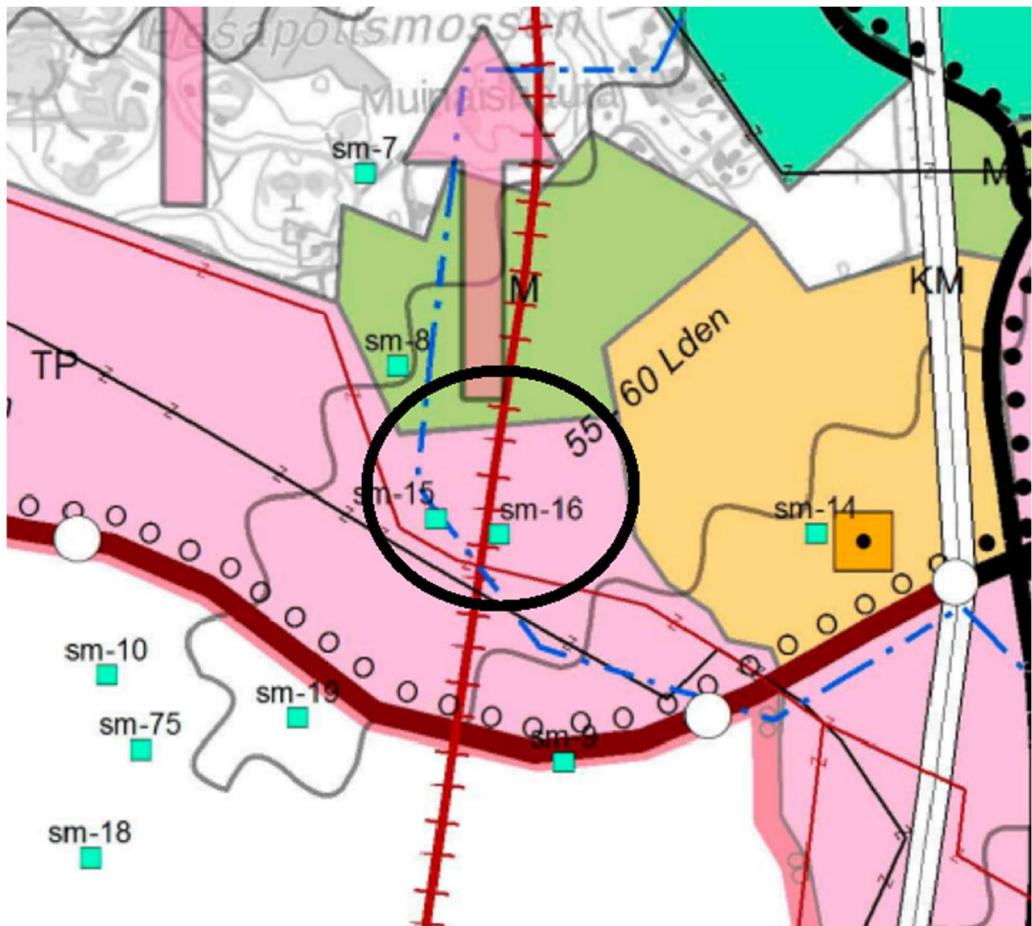
Aluetta koskee oikeusvaikutteinen Focus-osayleiskaava, joka on ohjeena
asemakaavaa muuttaessa. Osayleiskaavassa alue on merkitty palvelujen
ja hallinnon alueeksi, joka on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpai-
koille (P-3). P-3 alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita.
Liikenne Sammonmäelle on osayleiskaavassa ohjattu kulkemaan Ahva-
lantien 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 SJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskiytymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennus-oikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan 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). On mahdollista, että lopullisesta yleiskaavasta Focus-työpaikka-alue jätetään pois, koska alueelle on jo tehty Focus-osayleiskaava, joka ohjaa alueen maankäyttöä.



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

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

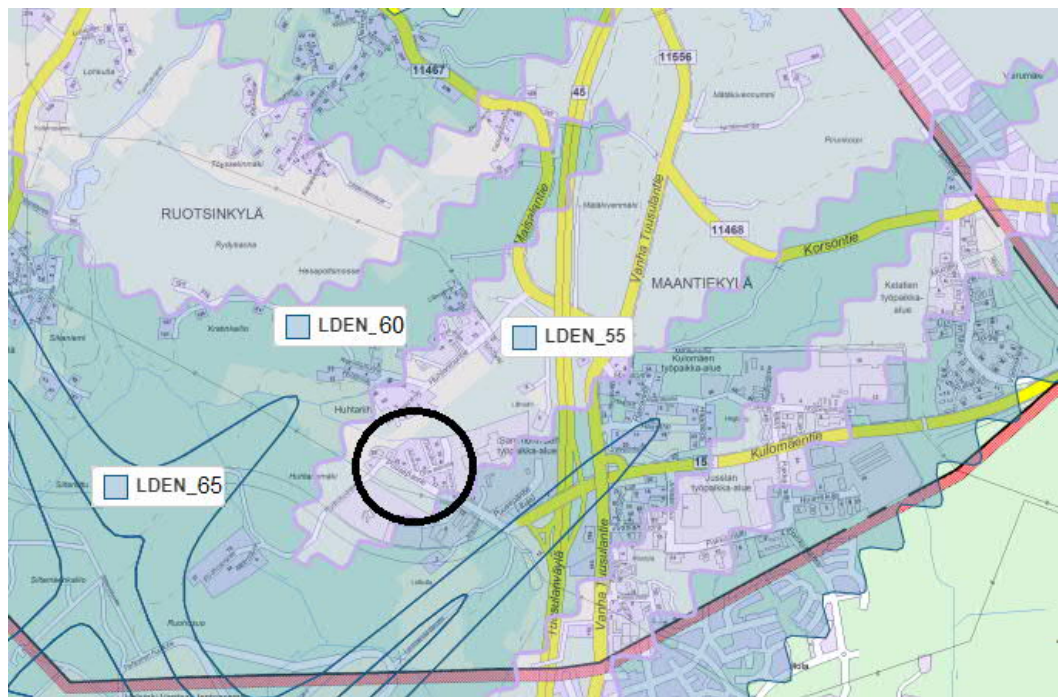
Lentomelu

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
Antti Alapassi, kaavoitusavustaja, p. 040 314 3522,
antti.alapassi@tuusula.fi,
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

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

Henna Lindström, vs. kaavoituspäällikkö, p. 040 314 3513,
henna.lindstrom@tuusula.fi,
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

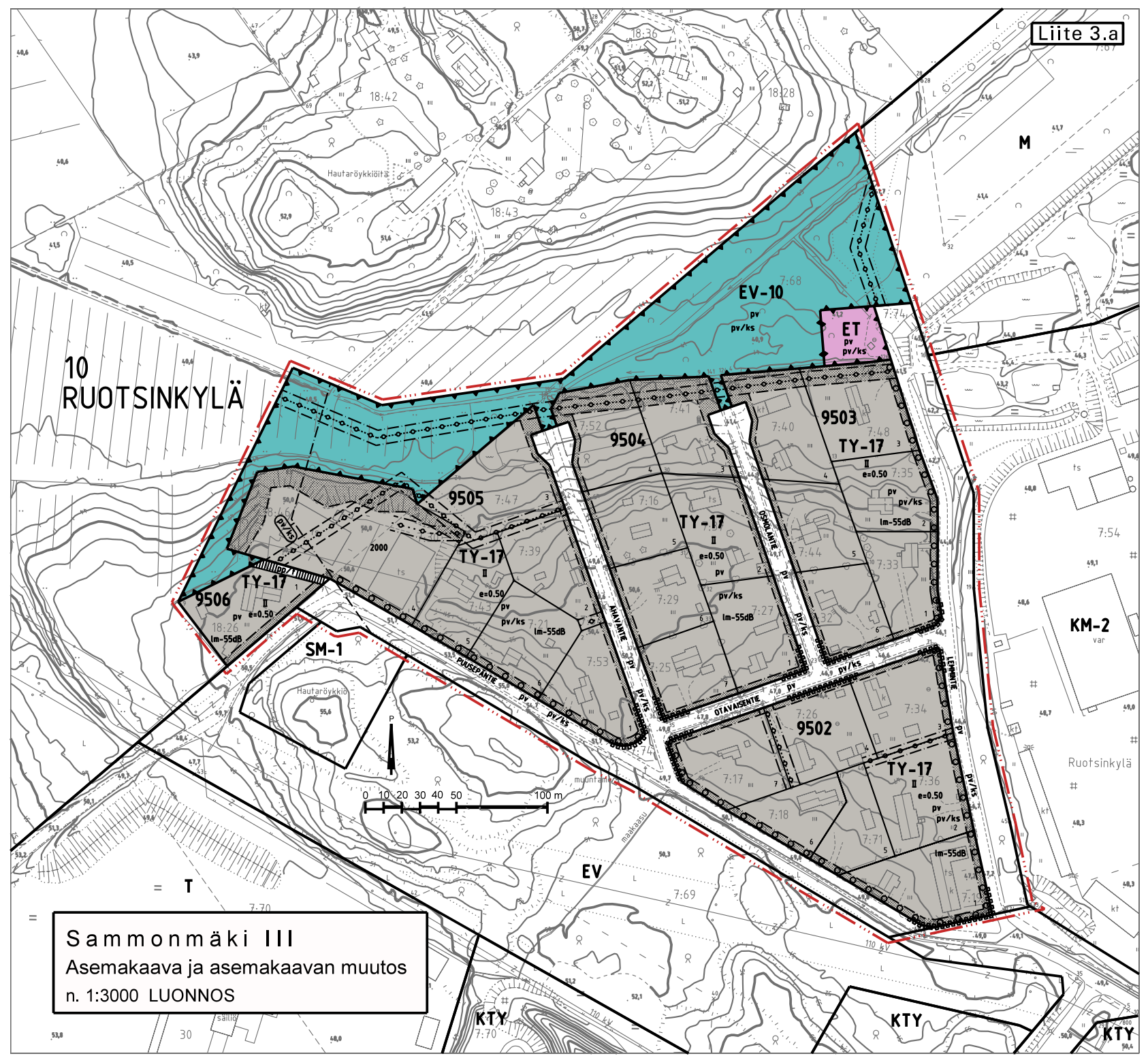
Liikenne, kunnallistekniikka
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566,
petri.juhola@tuusula.fi
Moukarinkuja 4 C, PL 60, 04301 Tuusula

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





Sammonmäki III
 Asemakaava ja asemakaavan muutos
 n. 1:3000 LUONNOS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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.

Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa alueen tai lähialueen asukkaille.

Rakennuksen korkeus saa olla enintään 8 metriä olevasta maanpinnasta.

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 ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · — · —

Osa-alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.

10

Kunnanosan numero.

RUO

Kunnanosan nimi.

9503

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

LEMMINTIE

Kadun tai muun yleisen alueen nimi.

2000

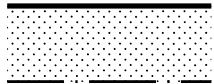
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

e=0.50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



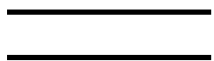
Rakennusalan raja.



Istutettava alueen osa.



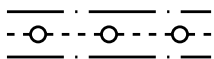
Istutettava puurivi.



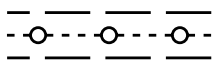
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

pv

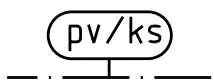
Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

pv/ks

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.

lm-55dB

Lentomeluvyöhyke (LDEN yli 55 dB)



Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja. Länsi-Suomen vesioikeuden päätös n:o 80/1980 A.

TY-17 korttelialuetta koskee

Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata sekä niiden asuintiloja laajentaa rakennuksen rungon sisällä siten, ettei asuntojen lukumäärä kasva.

Asunnolle on osoitettava oma erillinen oleskelupiha.

Rakennuksen kattokaltevuus saa enintään olla 1:5.

Vesikaton ja 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.

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

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

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

Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala kaava-alueella on 900 m².

Pohjaveden suojelu ja hulevedet

Alueella on pohjaveden suojeluun kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka vaatii ympäristöluvan tai lakiin 390 / 2005 perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista.

Alueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Rakentaminen ei saa vaikuttaa pohjaveden korkeuteen, virtauksiin tai laatuun.

Tontin ja rakennuksen kuivatustaso ei saa olla pohjaveden pinnan alapuolella. Alueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja tai kellareita.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa maalämpökaivoja tai kenttiä, eikä öljypohjaiseen lämmitykseen tarkoitettuja polttoainesäiliöitä.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

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

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

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

Kattovedet ja muilta puhtailta pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjaolosuhteiden niin salliessa.

Jätevesien johtaminen ojaan tai imeyttäminen maahan on kielletty.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakennusaikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista, mikä tulee huomioida perustamistapaa valittaessa.

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 tyhjentyä 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



Sammonmäki III
Asemakaava ja asemakaavan muutos
n. 1.3000 HAVAINNEKUVA

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 sijoitettava 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 vähän 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 leventää 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 tarkentue-
essa.

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 viemäroitävä 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.