

Soininen Tarja

Lähettilä: Hietala Jaana
Lähetetty: perjantai 8. marraskuuta 2024 14.26
Vastaanottaja: Kaavoitus
Aihe: Sammonmäki IV 3508
Liitteet: 858 Sammonmäki IV 3508.pdf

Liitteenä ympäristökeskuksen lausunto.

t. Jaana

Jaana Hietala
ympäristösuunnittelija
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
Hyrylänkatu 8 C
04300 Hyrylä
040 314 4703
postiosoite: PL 60, 04301 Hyrylä



8.11.2024

Tuusulan kunta
KaavoitusViite: lausuntopyyntö
Sammonmäki IV asemakaavan muutosluonnos nro 3508

Valmistelijat: Liisa Garcia, Helmi Heiska, Hanna Keinänen, Annukka Salminen ja Laura Seppänen

Suunnittelualue sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Tuusulanväylän ja Lemmintien väliselle alueelle. Kunnan tavoitteena on kaavoittaa alue toimitila-alueeksi, joka sallii teollisuus-, tuotanto- ja varasto-toimintojen lisäksi myös kaupallisia toimintoja. Asemakaavalla mahdollistetaan myös muun Focus-alueen katuverkon toteuttaminen ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää lausuntonaan seuraavaa

LPA-korttelialue/ EN-aur-alue -määräys

Määräyksissä koskien LPA-korttelialuetta/ EN-aur-alueita eli betonihierrealuetta määrätään, että pysäköintialueena toimimisen jälkeen alue varataan aurinkoenergian tuotantoon. Aurinkovoimakentät tulee määräysten mukaan perustaa tiiviille pinnalle, eikä paalutusta sallita.

LPA/EN-aur -alue ulottuu osittain myös Kuninkaanlähteen vedenottamon lähisuojavajöhykkeelle, joka tulisi määrittää suojaviheralueeksi (EV-alue) vedenottamon toiminnan turvaamisen kannalta. Aurinkoenergian tuotanto aiheuttaa riskin pohjaveden laadulle, eikä sitä yleisesti ole suositeltu pohjavesialueelle. Aurinkoenergiamerkinän soveltuvuutta alueelle tulisikin pohtia vielä tarkemmin. Myös pysäköintialueen rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia maaperään ja pohjaveteen. Autojen pysäköinti aiheuttaa myös pilaantumisriskiä, sillä autoista voi valua haitallisia aineita maahan ja sitä kautta pohjaveteen. On tärkeää huolehtia, että betonihierrealueelta kaikki hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, ettei betonihierreallasta ja sen ympärillä olevaa aluetta ole tutkittu riittävästi, jotta voitaisiin todeta, ettei maanpäällisestä toiminnasta aiheutuisi pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Tämän takia alueella on syytä toteuttaa lisätutkimuksia.

Pohjavedet

Sammonmäki IV -asemakaava-alue sijaitsee kokonaan Mätäkivi B 1-luokan pohjavesialueella ja Kuninkaanlähteen vedenottamon kaukosuojavajöhykkeellä. Asemakaava-alueen itäosa sijaitsee myös pohjaveden muodostumisalueella ja koillisosa Kuninkaanlähteen vedenottamon lähisuojavajöhykkeellä. Kaavakartalla on esitetty vain vedenottamon lähisuojavajöhykkeen raja. Kartalla tulisi esittää myös pohjavesialueen ulkoraja sekä vedenottamon kaukosuojavajöhykkeen raja. Voisi myös pohtia pääkäyttötarkoituskohdista pohjavesimerkintää kaavakartalla (esim. KTY/pv), jolloin sijainti pohjavesialueella hahmottuisi helpommin myös kaavakartalta.

Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutusraportissa (Pöyry 2.3.2020) on suositeltu, ettei pohjaveden määrällisen tilan turvaamiseksi työpaikka-alueen laajennusta ulotettaisi pohjaveden muodostumisalueelle. Tätä suositusta ei ole huomioitu kaavatyössä.

Asemakaavan KTY- ja KMTY-korttelialueita koskevien määräysten mukaan korttelialueille voidaan rakentaa mm. teollisuusrakennuksia. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan uusien teollisuusrakennusten sijoittuminen alueelle ei ole toivottavaa ja tuolloinkin toiminnan mahdollistaminen tulisi arvioida ympäristölupamenettelyllä. Näin ollen myös pohjavesialuetta koskeva yleismääräys ”mikäli pohjavesialueelle ollaan sijoittamassa laitosta tai suunnitellaan harjoitettavan toimintaa, joka saattaa vaatia ympäristöluvan tai ympäristönsuojelulakiin perustuvan luvan vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista, tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen” on erikoinen. Määräyksessä kuvatussa tilanteessa ympäristöviranomainen käsittelee hakemuksen, eikä anna vain lausuntoa.

Asemakaavan KMTY-korttelialuetta koskevassa määräyksessä todetaan, että alueelle voidaan sijoittaa esim. moottoriajoneuvokauppoja. Usein autokauppojen yhteyteen sijoittuu myös erilaisia pieniä moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- ja korjausryityksiä. Tällaisia pienyryityksiä, jotka eivät edellytä ympäristölupaa, on hankala valvoa ja ne voivat aiheuttaa merkittävänkin riskin pohjavedelle. Näin ollen tällaisten toimijoiden sijoittuminen pohjavesialueelle tulisi pyrkiä estämään.

Pohjavesialueeseen liittyvistä määräyksistä

Määräyksissä todetaan, että rakentamisen yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Tämä on erittäin kannatettavaa, varsinkin jos suunnitelman laatii pätevä pohjavesiasiantuntija.

Määräyksissä todetaan, että ”maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta”. Rakentamisen ja maankäytön vaikutuksia pohjaveteen voi olla vaikea todentaa, joten ennen kaivamista ja rakentamista tulisi tehdä riittävät pima- ja pohjavesitutkimukset.

Kaavamääräyksissä olisi hyvä huomioida myös kaikkien alueiden osalta perustamistapa. Erilaiset perustamistavat, esim. paaluttaminen ja stabilointi, voivat aiheuttaa riskiä Kuninkaanlähteen vedenottamolle ja pohjaveden laadulle.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää hyvänä, että energiakaivojen poraaminen on määräyksissä kielletty.

Hulevedet ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen

Kaavamääräyksissä (yhdyskuntatekniikan järjestäminen) todetaan ensin, että ”puhtaat hulevedet (katto- ja viheralueet) tulee imeyttää maaperään alueilla, joilla imeyttäminen on mahdollista” ja sitten, että ”katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen”. Jää epäselväksi, miksi samasta asiasta on määrätty kahdella eri virkkeellä. Kaavakartasta ei käy myöskään ilmi, missä hulevesien imeytystä on tarkoitus tehdä. Tulee huomioida, että pohjavesialueilla on mahdollista imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä, likaisia hulevesiä ei saa imeyttää. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen edellyttää sopivaa maaperää, mutta myös sitä, ettei maaperä ole pilaantunut. Pilaantuneen maaperän läpi ei voi imeyttää puhtaitakaan hulevesiä. Likaiset hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Likaisten hulevesien johtaminen avo-ojiin tai niiden viivyttäminen voivat aiheuttaa riskin hulevesien ja niiden haitta-aineiden imeytymiseen pohjaveteen.

Hulevesimääräyksissä on todettu, että hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja johdettavaan vesistöön. Tulvahaittojen lisäksi määräyksessä tulee huomioida myös, ettei hulevesikuormitus kaava-alueelta saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Melu

Kaava-alueeseen rajautuu asuinalueita. Meluselvityksessä on syytä huomioida liikennemelun lisäksi myös alueelle tulevista toiminnoista aiheutuva melu (esimerkiksi lastauslaiturit) ja alueen yhteismelu.

Luonto

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää erityisen hyvänä, että suunnittelualueella e-2 merkinnällä erityisalueeksi varatulla alueen osalla on huomioitu ekologinen kompensatio metsittämällä nykyinen asfaltoitu kenttä.

Suunnittelualueella on havaittu luontoselvityksessä (Makkonen ym. 2020) monia vieraskasvilajeja, joiden leviämisen estämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota maanrakennustöissä. Luontoselvityksessä on mainittu alueella esiintyvän komealupiinia, terttuseljaa, jättipalsamia, kanadanpiiskua, valkokarhunköynnöstä ja kurtturuusua. Vieraslajeja koskee laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015) sekä valtioneuvoston asetus kansallisesti merkityksellisistä haitallisista vieraslajeista (1725/2015). Lain 3 §:n mukaan vieraslajia ei saa pitää, kasvattaa, istuttaa, kylvää tai muulla vastaavalla tavalla käsitellä siten, että se voi päästä ympäristöön. Lain 4 § mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle.

Suunnittelualueella esiintyy luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita lehtoja, jotka ovat metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja joita on käsiteltävä siten, että niiden ominaispiirteet säilyvät. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että näiden lehtojen säilyttäminen mahdollisimman luonnonmukaisina on tärkeää. Kyseisiin lehtoihin sijoittuu havainnot laho-kaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) itujuvärsryhmistä (Makkonen ym. 2021), joka on erittäin uhanalainen (EN) laji ja kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin. Selvityksen mukaan esiintymän alueellista merkitystä ei ole voitu arvioida puutteellisten seurantatietojen takia.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää hyvänä, että alueelta tullaan laatimaan päivitettyt linnusto- ja lepakkoselvitykset sekä kääpä- ja sammalselvitykset, joiden pohjalta voidaan arvioida tarkemmin alueen tämänhetkisiä luontoarvoja.

Jaana Hietala
vs. Ympäristönsuojelupäällikkö