



Asemakaava ja asemakaavan muutos Sammonmäki IV, nro 3508

Kaavaselostus

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3508
PÄIVÄTTY 5.3.2025

Muutokset ja lisäykset valmisteluvaiheeseen nähden on korostettu punaisella.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
10. kunnanosan (Ruotsinkylä)
kortteliä 10023
sekä liikenne- ja katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita, suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

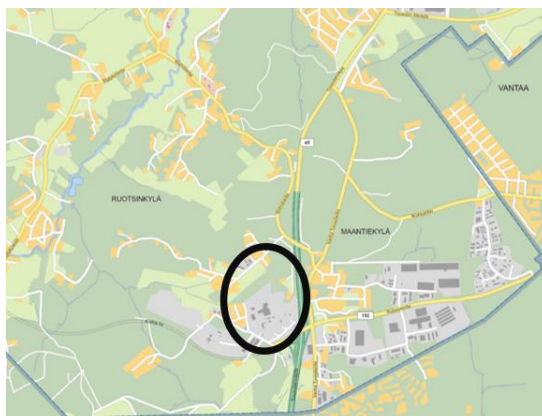
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 9506-9509 sekä suojaviher-, liikenne- ja katualueet.

Kaavan nimi:
Sammonmäki IV

Laatija:
Ramboll Finland Oy

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.9.2014
Kuntakehityslautakunta: 5.3.2025
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (AKL 65 § (ennen vuotta 2025 MRL 65 §)):
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Ruotsinkylän kunnanosassa, Tuusulanväylän länsipuolella, Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolella ja suunnitelun Kehä IV:n varressa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Tuusulan kunta:

Focus-projektin johto: Petteri Puputti, projektipäällikkö

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Asemakaavoitus: Aamu Kurjenpuu, kaavasuunnittelija

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Pasi Marjamaa, projektipäällikkö

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija;

Antti Tölli, kiinteistökehityspäällikkö

Vesihuolto: Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri

Ramboll Finland Oy:

Asemakaavoitus: Iris Broman, projektipäällikkö; Laura Jalonen, kaavoitus; Jukka Räsänen, liikenne

Kunnallistekninen yleissuunnittelu: Matti Sulonen, projektipäällikkö

AFRY Finland Oy:

Ympäristökonsultointi: Timo Friman, Mikko Ellonen

Hankekehitys:

YIT Business Premises Oy

Tontinkäyttösuunnittelu:

YIT Business Premises Oy

Mikko Siltala, Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	8
ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
Taustaa	10
Tavoitteet	10
Mitoitus.....	14
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	14
Liikenne.....	19
Lentoliikenne	21
Kauppa ja palvelut.....	25
Esteettömyys.....	26
Luonnonympäristö.....	27
Ekologinen kestävyys.....	30
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö.....	31
Yhdyskuntatekninen huolto	32
Maaperä ja rakennettavuus.....	35
Pinta- ja pohjavedet.....	41
Pilaantuneet maat	46
Ympäristöhäiriöt	50
Nimistö	52
Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen	52
Kaavaratkaisun vaikutukset.....	60
TOTEUTUS.....	70
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	71
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	83

LIITTEET (täydentyy myöhemmin)

1. Seurantalomake
 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2024
 3. Kuvat ja kartat
 - 3.1. Asemakaavakartta (luonnos) (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.2. Asemakaavakartta (ehdotus) (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.3. Asemakaavakartta (tarkistettu ehdotus) (A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.4. Havainnekuvat (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy, 2024)
 - 3.5. Maanomistuskartta
 4. Erytysuunnitelmat ja selvitykset
 - 4.1. Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma (Sweco, 2023)
 - Yleissuunnitelmakartta
 - 4.2. Focus-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise, 2025)
 - Kaava-alueita koskevat suunnitelmakuvat ja -piirustukset
 - Katujen pituus- ja tyyppipoikkileikkaukset
 - Meluselvitysraportti
 - 4.3. Sammonmäki IV kaavaehdotusvaiheen kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll, 2025)
 - Raportti
 - Kadut asemapiirustus
 - Pituus- ja tyyppipoikkileikkaus, Pajavasarentie
 - Pituus- ja tyyppipoikkileikkaus, Pajavasaranpolku
 - Maastoleikkaus tonteilta
 - Hulevedet asemapiirustus
 - 4.4. Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Sitowise, 2024)
 - 4.5. Voimalinjojen yleissuunnitelman reittikartta, luonnos (Fingrid / Eltel Networks, 2025)
 - 4.6. Tuusulan Focus-alue, Kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen (Ramboll, 2021)
 - 4.7. Asiantuntijalausunto Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioimisesta kaupan ratkaisun osalta (Sitowise, 2024, tark. 2025)
 - 4.8. Sammonmäen kiinteistömarkkina, luottamuksellinen viranomaisliite (YIT, 2024)
 - 4.9. Sammonmäen riskinarviointi – Suurimmat hyväksyttävät pitoisuudet maaperässä (AFRY, 2024)
 - Raportti
 - Karttakuva alueen toiminnoista
 - Karttakuva pohjaveden virtaussuunnista
 - Maanäytteiden kenttähavainnot ja analyysitulokset
 - Öljyhiilivetyjen fraktiointitulokset taulukoituna
 - RISC5-laskennan lähtöparametrit
 - RISC5-laskennan tulokset
 - Ympäristötekniinen raportti 2024, AFRY
-

- Betonihierrealtaan ja betonin läjitysalueen öljyhiilivetyjen riskinarviointi 2019, Vahanan Environment Oy
 - Tutkimuspisteet ja haitta-ainetasot
- 4.10. Sammonmäki, Tuusula, Pohjavesitarkkailu ja suoja-pumppauksen vaikutusten seuranta, luottamuksellinen viranomaisliite (AFRY, 2024)
 - 4.11. Sammonmäki, Tuusula, Täydentävä pohjavesitutkimus, luottamuksellinen viranomaisliite (AFRY, 2024)
 - 4.12. Rakennettavuusselvitys (AFRY, 2024)
 - Pohjatutkimusmerkinnät
 - Ödometrikoetulokset piste 104
 - Rakennettavuuskartta
 - Pohjatutkimusleikkaukset
 - 4.13. Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvetoraportti (Faunatica, 2023)
5. Osallistumismenettelyn dokumentit
 - 5.1. Focus-liikekeskuksen (2015) asemakaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.2. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun (MRL 66 §) 8.3.2024 muistio
 - 5.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.4. Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja vastineet
 6. Rakentamistapaohjeet
 7. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA)
-

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Focus-liikekeskuksen asemakaavan aiempi valmisteluaineisto (2015)
 - asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - asemakaavaluonnos ja -selostus liitteineen
 - Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelman koko aineisto liitteineen, https://kartta.tuusula.fi/applications/sukka/dist/#/print-plan/https:%252F%252Fkartta.tuusula.fi%252F/sukka_muut_suunnitelmat_user/994 (Sweco, 2023)
 - Maantien 152 aluevaraussuunnitelma, <https://vayla.fi/hameenlinnan-vayla-tuusulanvayla> (ELY, 2020)
 - Focus-alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys (Eltel Networks, 2022)
 - Maantien 152, välillä Hämeenlinnanväylä – Tuusulanväylä, aluevaraus-suunnitelman ympäristövaikutusten arviointi, YVA (Sitowise, 2020)
 - Kt 45 / mt 152 Maantiekylän eritasoliittymän ramppliittymien toimenpideselvitys. ELY-keskuksen julkaisuja 6/2013. (ELY, 2013)
 - Tuusulanväylän (kt 45) liikenneselvitys: Tiivistelmäraportti (ELY, 2022)
 - Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2018)
 - Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry, 2018)
 - Sukeltajakuoriais- ja viitasammakkoselvitys Tuusulan Huhtariihessä vuonna 2022 (Faunatica, 2022)
 - Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2021 (Faunatica, 2021)
 - Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2020 (Faunatica, 2020)
 - Tuusulan Focus-alueen luontoselvitys (Enviro, 2016)
 - Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 ja 2014 (Faunatica, 2014)
 - Focus-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2023)
 - Tuusulan Focus-alueen pesimälinnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica, 2024)
 - Focus-alueen luontoselvityksen jatkotyö, luontotyyppi- ja sammalselvitys (Envibio, 2024)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Sammonmäen työpaikka-aluetta, joka sijaitsee Ruotsinkylän eteläosassa, Tuusulanväylän länsipuolella, suunnitellun Kehä IV:n varressa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria.

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen alun perin Lemminkäinen Oyj:n (nyk. YIT) kanssa 17.6.2013. Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavamuutos, jonka nimisenä kaavatyö oli aiemmin vireillä, on kuulutettu vireille 25.9.2014. Focus-liikekeskuksen kaava-alueen laajuus oli Sammonmäki IV:n kaavarajausta laajempi.

Focus-liikekeskuksen asemakaavan kaavaluonnos oli nähtävillä 16.4. – 29.5.2015. Asemakaavoitus keskeytettiin tämän jälkeen Focus-osayleiskaavaa koskevien valitusten vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi vuonna 2016 osayleiskaavaa koskevat valitukset ja Korkein hallinto-oikeus päätti 22.3.2017, ettei Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä muuteta. Focus-alueen osayleiskaava tuli voimaan 5.4.2017. Focus-liikekeskuksen asemakaavan valmistelua jatkettiin vuonna 2017, mutta prosessi keskeytettiin pian tämän jälkeen, koska alueen kehittämistavoitteita haluttiin maanomistajan taholta arvioida uudelleen tapahtuneiden yritysjärjestelyjen (Lemminkäinen sulautui YIT:hen) myötä. Alueelle oli myös tarpeen tehdä tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä mm. maaperän pilaantuneisuuteen liittyen.

Koko Focus-alueen suunnittelun taustaselvitykseksi on lisäksi laadittu Tuusulan kunnan toimesta yleissuunnitelma, joka on hyväksytty Tuusulan kunnanhallituksessa 30.10.2023. Yleissuunnitelmassa on mm. arvioitu Focus-osayleiskaavan ajantasaisuutta ja hyväksytty kunnan tavoitteet aluetta koskevan yksityiskohtaisemman suunnittelun lähtökohdaksi.

Sammonmäki IV asemakaavan käynnistämissopimus YIT:n kanssa päivitettiin 17.1.2023. Kaavamuutoksen suunnittelu lähti uudelleen liikkeelle alkuvuodesta 2024. Samalla kaavan nimi vaihdettiin Sammonmäki IV:ksi ja kaavamuutoksesta pidettiin uusi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) yhdessä Kehä IV asemakaavan kanssa.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.10. - 10.11.2024. Asemakaavan nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 24.10.2024. Valmisteluaineistosta jätettiin 11 lausuntoa ja yksi tiedonanto. Mielipiteitä ei jätetty.

Kaavaratkaisun tavoitteena on kaavoittaa alue teollisuus-, tuotanto-, ja varastoalueeksi, joka mahdollistaa myös kaupalliset toiminnot. Kaavamuutoksen myötä betonielementtitehdas poistuu, alue siistiytyy ja muuttuu vaihteittain paremmin pohjavesialueelle soveltuvammaksi toiminnaksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan myös koko muun Focus-alueen katuverkon toteuttaminen ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Kaavaratkaisussa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 80 300 k-m². Kokonaiskerrosalasta KMTY-korttelialueelle sijoittuu noin 21 200 k-m², KTY-korttelialueille noin 58 300 k-m² ja ET-korttelialueelle 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: katujen ja yleisten alueiden rakentaminen arviolta 2,3 milj. €, vesihuolto noin 0,3 milj. € ja muut kulut sekä tilajaatehtävät 0,4 milj. €. Arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 3 milj. €.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksessa. Kunnan oletettu myynti- ja sopimustulo on noin 4-4,5 milj. €. Kaavatalous arvioidaan positiiviseksi.

Kaava-alue on pääosin YIT:n omistuksessa (noin 29 ha). Tuusulan kunnan maanomistus kaava-alueella on noin 8 ha.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Taustaa

Focus-aluetta on suunniteltu pitkään. Aluetta koskevan osayleiskaavan valmistelu aloitettiin jo vuonna 2007. Ideana tuolloin oli, että Sammonmäki IV-alueelle sijoittuisi ”Focus Retail Stadium” TIVA-kaupan keskittymä sekä tapahtuma- ja elämispalveluita noin 100 000 - 150 000 k-m². Sammonmäen alueen asemakaavan valmistelu aloitettiin ensimmäisen kerran tältä pohjalta vuonna 2013, silloin nimellä ”Focus-liikekeskuksen asemakaava”.

Näiden kaavojen valmistelun yhteydessä saatu viranomaiskriittikki liittyi kaupalle varattuun suureen kerrosalaan, jonka nähtiin heikentävän lähialueen keskusten (Kivistön, Koivukylän, Korson ja Hyrylän) kehittämisedellytyksiä ensisijaisina kaupan ja palvelujen sijoituspaikkoina. Lisäksi nähtiin, että alue on kestäväillä kulkumuodoilla heikosti saavutettavissa.

Kaupan toimintaympäristö on sittemmin muuttunut oleellisesti eikä osayleiskaavan mukaiselle kaupan ja palvelujen mitoitukselle ole enää kysyntää. Nyt laadittavan asemakaavan tavoitteita onkin tarpeen maltillistaa kaupan osalta ja painottaa toimitilarakentamisen suuntaan. Tavoitteena on myös laatia joustavampi asemakaava, joka kestää aikaa ja pystyy reagoimaan kysynnässä tapahtuviin muutoksiin.

Tavoitteet

Tavoitteena hyödyntää maakunnallisesti ja valtakunnallisesti tärkeän logistisen alueen kehittämispotentiaali.

Alueelle haetaan toimijoita ja toimintaa, jotka hyötyvät hyvästä logistisesta sijainnista. Samalla toteutetaan kunnan strategisia tavoitteita kehittämällä yritysalueita erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Focus-alueelle on osoitettu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen kohdemerkintä. Maakuntakaavan mukaan Helsinki-Vantaan lentoasema on yksi Uudenmaan tärkeimmistä logistiikan solmukohtista ja keskeinen osa Uudenmaan ja koko Suomen logistiikkajärjestelmää. Logistisen solmukohtan merkitystä korostaa entisestään Kehä IV -linjaus, Tallinna-tunnelin yhteystarvemerkinä ja Tuusulaan Metsäkylään sijoittuva rahtiterminaali.

Keskeisesti sijaitseva Sammonmäki IV -alue halutaan vihdoinkin saada arvoiseensa käyttöön: sen profiilia nostetaan ja alueen kehittämisessä tavoitellaan toimivaa ja korkeatasoista kokonaisuutta sekä ympäristöllisesti että kaupunkikuvallisesti.

Mahdollistetaan tavoitteita ja kysyntää vastaavan liiketoiminnan ja työpaikkojen sijoittuminen alueelle.

Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla yrityksille työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastoalue, joka mahdollistaa myös kaupan ja palvelujen toimintoja. Alueelle on tarkoitus sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja, mutta jotka toiminnan luonteen, siitä aiheutuvan liikenteen sekä rakentamisen mittakaavan takia on tarkoituksenmukaista sijoittaa keskusten ja taajamien ulkopuolelle.

Mahdollistetaan liikenteen järjestämisen ja katuverkon ratkaisujen myötä koko Focus-alueen toteuttaminen vaiheittain

Sammonmäki IV -asemakaavan toteuttaminen on edellytys koko muun Focus-alueen liikenteen ja kunnallistekniikan järjestämiselle.

Samanaikaisesti Sammonmäki IV -alueen kanssa laaditaan Kehä IV asemakaavaa. Sammonmäki IV ja Kehä IV muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin mt 152 liikenneratkaisujen, pääkatuverkon sekä voimajohtojen osalta. Kaava-alueet ovat tästä johtuen osittain limittäiset.

Sammonmäki IV -alue on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Suunnittelussa huomioidaan Kehä IV:ää koskevat suunnitelmat eikä sen toteuttamisedellytyksiä ei vaaranneta.

Alueen erityiskysymykset huomioidaan suunnittelussa: Suurjännitelinjojen siirtäminen mahdollistetaan (Kehä IV:ää ei ole mahdollista toteuttaa voimalinjoja siirtämättä), pohjaveden laatu ja määrä sekä vedenottamotoiminta turvataan sekä jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuvat rajoitukset rakentamiselle selvitetään. Kaavatyön myötä kaava-alueen ympäristöä koskevat suojelumääräykset saatetaan ajan tasalle.

Suunnittelussa varmistetaan, että alueella nykyisin sijaitseva betonielementtitehdas voi toimia alueella sovitun määräajan ja samanaikaisesti mahdollistetaan ympäröivien alueiden kehittäminen.

Kauppaa koskevat tavoitteet ja tarve laatia asemakaavamuutos osayleiskaavasta poiketen kaupan ratkaisun osalta

Focus-alueen osayleiskaavan mukaan KM-1-alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.

Alueidenkäyttölain 42 § 4 momentin (ennen vuotta 2025 maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 4 momentin) mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Sammonmäki IV asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu asiantuntijalausunto (Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioimisesta kaupan ratkaisun osalta, Sitowise 2024, tark. 2025), jonka mukaan osayleiskaavan mukaisesta kaupan ratkaisusta on perusteltua poiketa mm. kaupan toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. Poikkeaminen koskee KTY-korttelialueita, joiden kaavamääräykset eivät ole kaikilta osin ohjaavan Focus-alueen osayleiskaavan mukaisia. Perustelut voidaan kiteyttää seuraavasti:

- Focus-alueen osayleiskaavan kaupan mitoitus ylittää vähittäiskaupan liiketilan laskennallisen tarpeen. Tuusulan kunnan väestösuunnitteen 2023 mukaiseen väestömäärän kasvuun ja siitä arvioituun ostovoiman kasvuun perustuva liiketilan lisätarve kunnassa on vuoteen 2040 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 9 000 k-m², keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 21 000 k-m² ja tilaa vaativassa erikoiskaupassa noin 8 000 k-m² (Sitowise Oy 2024). Liiketilan lisätarve tilaa vaativassa erikoiskaupassa on kaukana Focus-alueen osayleiskaavallisesta enimmäismitoituksesta 100 000 k-m².
 - Focus-alue on yksi Uusimaa 2050 -kaavassa (Uudenmaan liitto 2020) osoitetuista kaupan alueista. Focus-alueen kaupan toimintojen kehittymisen tilanne on rinnastettavissa Vihdin Huhmariin, joka ei ole lähtenyt kehittymään maakuntakaavan osoittamalla tavalla.
 - Focus-alueelle voi kuitenkin Sammonmäki IV asemakaavaluonnoksen mukaan sijoittua osayleiskaavan mitoitusta pie-
-

nempi määrä tilaa vaativaa erikoiskoiskauppaa, jos kysyntää on. Tuusulassa tilaa vaativan erikoiskaupan myymälämäärä on kuitenkin puolittunut vuodesta 2007.

- Focus-alueelle on haastavaa löytää sellaista tilaa vaativaa erikoiskauppaa, jota lähialueella ei jo olisi tarjolla. Vähittäiskaupan kehityksessä on yleisestikin viime aikoina vallinnut trendi, jossa kauppa keskittyy yhä enemmän jo olemassa oleviin kaupallisiin keskittymiin. Uusia nykyisestä yhdyskunta- ja palvelurakenteesta erillään olevia kaupallisia keskittymiä perustetaan aiempaa vähemmän.
- Vetovoimaiset kaupan keskittymät tarvitsevat vetureikseen ajanmukaisia suuria päivittäistavaramyymälöitä. Toimiakseen vetovoimaisena kauppapaikkana Focus-alue tarvitsisi tuekseen asiakasvirtaa tuovan ajanmukaisen noin 3 000 k-m²:n kokoisen supermarketsoisen päivittäistavaramyymälän, jota osayleiskaavamääräys ei salli.
- Tuusulan kunnan tavoitteena on vahvistaa Hyrylän päivittäistavara- ja palvelukaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kahviloiden ja ravintoloiden ja muiden kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittymisedellytyksiä.
- Focus-alueen hyvän liikenteellisen sijainnin ja suurimittakaavaisen toiminnan mahdollistavan rakennusoikeuden vuoksi alueella on hyvät edellytykset kehittyä logistiikka-, tukkakauppa-, varasto- ja toimitila-alueena.

Edellä mainittujen lähtökohtien vuoksi Sammonmäki IV -asema-kaavassa osayleiskaavan mukaiselle kaupallisten palveluiden alueelle (KM-1) on tarkoituksenmukaista osoittaa pääasiassa toimitilarakennusten korttelialueita laajojen kaupan alueiden sijaan. Asemakaavaratkaisussa kaupaa ja kaupallisia palveluita on tarpeen mahdollistaa ainoastaan kaava-alueen eteläisimpään KMTY-kortteliin ja kaupalle sekä palveluille varattu kerrosala voi olla selvästi osayleiskaavassa osoitettua enimmäismäärää pienempi. Koska kaupallisen korttelin kehittämiseen liittyy selvityksissä todennettuja haasteita, on kaavamääräyksiin tuotu väljyyttä ja joustoa erilaisten yritystoimintaedellytysten mahdollistamiseksi.

KTY-korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja, mutta ne eivät voi tällä alueella olla (osayleiskaavan vastaisesti) vähittäiskaupan suuryksiköitä.

KTY-korttelialueiden osalta asemakaavan yhteydessä tulee AKL 42 § 4. momentin tarkoittamalla tavalla pystyä osoittamaan, että osayleiskaavan ratkaisu on perustellusti vanhentunut ja asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Tulee myös ottaa huomioon, mitä AKL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Asemakaavaratkaisun sopeutumisesta yleiskaavalliseen kokonaisuuteen kerrotaan vaikutusten arviointia käsittelevässä luvussa kohdassa ”Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen”.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 38 ha.

Kaavaratkaisussa on osoitettu alueelle kerrosalaa yhteensä noin 80 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä on kaksi.

Korttelin 9509 KTY-korttelialueen tehokkuusluku on 0.50. KMTY-korttelialueen sekä korttelin 9507 KTY-korttelialueen tehokkuusluku on 0.45. KMTY-korttelialueen kerrosala on noin 21 200 k-m² ja KTY-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala noin 58 300 k-m². ET-korttelialueelle on kaavaratkaisussa osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m².

KMTY-korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätilaa rakennusoikeuden puitteissa enintään 500 k-m².

Korttelialueille saa sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi.

Tarkemmat pinta-ala- ja mitoitus tiedot liitteessä 1. seurantalomake.

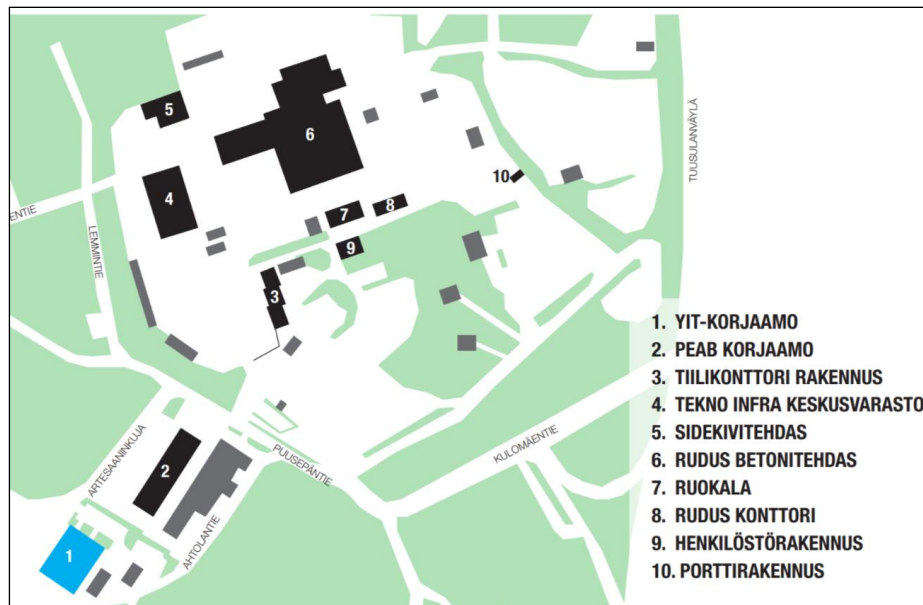
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytila

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin Ruduksen betonituotetehdas, Teknoinfran keskusvarasto, kalusto- ja urakointitoimintoja sekä konttorirakennuksia. Lemminkäisen vanha asfalttitehdas toimi alueella 1960-luvulta lähtien aina vuoteen 2009 saakka. Alueella on entinen sidekivitehtaan rakennus, joka toimii nykyisin varastona. Alueella on myös suljettu betonijätteen kaatopaikka, jonne on sijoitettu betonia ja betonilietettä. Läjitysalue on osittain maisemoitu 2000-luvun alkupuolella. Kaava-alueen eteläosassa lähellä Tuusulanväylää sijaitsee yksi asuttu kiinteistö sekä yritystoiminnan käytössä oleva vanha varastorakennus. Kaava-alueen pohjoisosa on luonnontilaisempaa ja metsäisempää aluetta.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle Mätäkiven pohjavesialueelle. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo sekä YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä ja joka toimii suojapumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle.

Etelässä, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kolme teollisuuskiinteistöä. Lännessä kaava-alue rajautuu Sammonmäen asuntoalueeseen, joka on kaavamuutoksen (voim. 16.2.2022) myötä muuttumassa yritysalueeksi.



Kuva 1. Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsevia toimintoja (© YIT).

Toimitila- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KMTY)

Korttelialue sijoittuu kaava-alueen eteläosaan, uuden Pajavasartien sekä Sammontakojantien väliin. Korttelialueen länsipuolella kulkee uusi Sammonmäentie ja itäpuolella korttelialue rajautuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun Pajavasaranpolkuun. Risteysalueen edustalle sijoittuva kortteli on näkyvällä paikalla tulevan pääkadun varrella. Kortteliin voi sijoittua liiketiloja ja palveluita. Valtaosa Focus-alueen sisäisistä palveluista (kuten lounasravintolat) voi sijoittua tälle alueelle.

Tonttitehokkuus korttelialueella on 0.45 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialue sijoittuu lentomelualueelle, jonka melutaso on yli 60 dB. Lisäksi korttelialue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella sekä pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä.

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintojen kuten esim. ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintaa tai näihin verrattavia muita toimintoja.

Päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennusoikeuden puitteissa sijoittaa kortteliin enintään 500 k-m².

Liike- ja toimitilarakennusten sekoittuminen tulee suunnitella korttelikokonaisuutena. Vähittäiskaupan toiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa vierekkäin niin, että ne muodostavat teollisesta toiminnasta erotetun toiminnallisen kokonaisuuden ja liiketiloilla tulee olla yhtenäinen pysäköintialue.

Asemakaavan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan kaupunkikuvan laatuun ja rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan.

Korttelialueelle saa sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Muuntamot ja pumppaamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa ja niiden rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen, -materiaalien ja istutusten avulla.

Korttelialueen eteläosaan on varattu sähköjohtoa varten varattu alueen osa, jolla mahdollistetaan koko Focus-aluetta koskeva Fingridin ja Carunan nykyisten 110 kV suurjännitelinjojen siirto uudelle reitille. Johtolinjat rajoittavat korttelialueen eteläosan rakentamista. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman sähköjohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia, pysäköintipaikkoja tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY)

Kaavaratkaisussa on osoitettu kaksi KTY-korttelialuetta: kortteliin 9509 Tuusulanväylän ja Pajavasarentien väliselle alueelle sekä kortteliin 9507 Sammonmäentien ja Pajavasarentien väliselle alueelle. Korttelissa 9509 KTY-alueen tonttitehokkuus on 0.50 ja korttelissa 9507 puolestaan 0.45. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteli 9507 sijoittuu lentomelualueelle, jonka melutaso on 55-60 dB ja kortteli 9509 yli 60 dB melutaso lentomelualueelle. Molemmat korttelialueet sijaitsevat vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella sekä pohjavedenottamon kaukusuojavyöhykkeellä.

Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Alueelle saa sijoittaa mm. yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noutopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja. Em. toimintoja saa olla rakennettavasta kerrosalasta yhteensä korkeintaan 20 %. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Asemakaavan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan kaupunkikuvan laatuun ja rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja rakentaminen tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan.

Korttelialueelle saa sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusosikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Muuntamot ja pumppaamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa ja niiden rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen, -materiaalin ja istutusten avulla.

Nykyinen sähkölinja viistää korttelin 9509 KTY-korttelialueen koillisreunaa, johon on kaavassa osoitettu sähköjohtoa varten varattu alueen osa. Nykyinen sähkölinja jatkuu suojaviheralueen poikki kaavassa osoitetulle ET-alueelle.

Maantien alue (LT)

Kaavaratkaisussa on varauduttu Tuusulanväylän lisärampin tilan tarpeeseen osoittamalla Tuusulanväylän ja korttelialueiden väliin maantien alue. Tiealueen poikki kulkee voimalinjojen uusi reitti.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelialue on osoitettu uuden Pajavasarentien pohjoispäähän KTY-korttelialueiden väliin. Korttelialue rajautuu pohjoisessa suojaviheralueeseen. Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 9507 tontin 1 autopaikkoja. Korttelialue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella sekä osin pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä. Korttelialueen pohjoisosaa sivuaa pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke (pv/s-1), jolle on LPA-korttelialueella osoitettu istutettava alueen osa.

Korttelialueelle on läjitetty betonihierrelietetä ja sillä on jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve. Korttelialueelle voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta sekä aurinkoenergian tuotantoa palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä.

Betonihierrealue tulee istutettavaa alueen osaa lukuun ottamatta pinnoittaa asfaltilla tai muulla tiivisrakenteella, jotta hulevedet eivät pääse jätetäytön kautta suotautumaan pohjaveteen. Hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja tarvittaessa käsitellä. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta.

Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonihierrealueen alla olevaan savikerrokseen. Paaluperustamista ei sallita.

Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita. Muuntamot ja pumppaamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

Kaava-alueella sijaitseva Kuninkaanlähteen vedenottamo on osoitettu kaavaratkaisussa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 800 k-m².

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

Suojaviheralue (EV)

KTY-korttelialueiden pohjoispuolelle, nykyiselle maa- ja metsätalousalueelle on kaavassa osoitettu laaja suojaviheralue.

Suojaviheralueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamiseen tarvittavia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä.

Alueelle voidaan rakentaa telemastoja, joiden korkeus ei saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Perustamistavassa on huomioitava maston sijoittuminen pohjavesialueelle.

Alue on säilytettävä puustoisena suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

Suojaviheralueelle on osoitettu erityisalueeksi varattu alueen osa (e-4). Erityisalueella on tehty betonitäyttöjä. Piha-alueen asfaltti tulee poistaa ja alue on maisemoitava. Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas- ja ojarakenteita (hule) kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti.

Suojaviheralue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä sekä osin lähisuojavyöhykkeelle.

Liikenne

Lähtökohdat

Aluetta nykyisin palveleva liikenneverkko on varsin vähäliikenteistä, asemakaavoitettavan alueen nykyinen teollisuus tuottaa jonkin verran raskasta liikennettä ja työmatkaliikennettä, joka perustuu pitkälti henkilöauton käyttöön. Viereiset omakotitalotontit eivät myöskään tuota suuria liikennemääriä, osa rakennuksista on tyhjillään ja vain osa pysyvästi asuttuja.

Seudulliseen liikenneverkkoon alue liittyy vilkkaan Kulomäentien (mt 152, KVL 12 667, raskaan liikenteen osuus 7,8 %) kautta ja edelleen mm. Tuusulanväylälle (kt 45, KVL 28 803 – 40 573) ja Vanhalle Tuusulantielle (mt 11556, KVL 4 024). Lähimmät bussipysäkit ovat Maantiekylän eritasoliittymän rampeilla (Tuusulanväylän linjat) sekä Vanhan Tuusulantien – Kulomäentien eritasoliittymän alueella. Erillinen jalankulku- ja polkupyöräliikenteen väylä jatkuu Kulomäentien varressa kaavoitettavan alueen eteläreunaan.

Tulevaisuudessa liikennejärjestelmää voi muuttaa Kehä IV väylän toteuttaminen, jolloin mt 152 jatketaan vaiheittain Focus-alueen läpi länteen, mahdollisesti vaiheittain ensin Myllykyläntielle ja sitten edelleen Hämeenlinnanväylälle (vt 3). Kehä IV:lle on laadittu aluevaraussuunnitelmat 2009 ja 2020, ja niiden yhteydessä on todettu, että myös Maantiekylän eritasoliittymään ja Kulomäentien järjestelyihin voi kohdistua kehittämistarpeita, joita ei ole tarkemmin vielä suunniteltu.

Tieliikennemelusta on kerrottu kappaleessa ”Ympäristöhäiriöt”.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) on osoitettu ohjeellinen linjaus liikennetunnelille (Lentorata). Linjausta on tarkennettu Lentoradan YVA-menettelyn yhteydessä. Lentorata ei ko. suunnitelmien mukaan sijoitu Sammonmäki IV asemakaava-alueelle, mutta viistää sitä asemakaavan kaakkoiskulmauksessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on liikenteen osalta esitetty niin, että se voi ensimmäisessä vaiheessa tukeutua Kulomäentien jatkeeksi rakennettavaan Sammontakojantiehen, sen jatkeena oleviin katuihin ja Sammontakojantien varren jkp-väyliin. Liikennemäärät pysyvät tässä vaiheessa kohtuullisina ja katuliittymien toimivuus hyvänä (Etelä-Tuusulan liikenneselvitys, Sitowise 2024). Katu mahdollistaa uuden bussilinjan, jos liikennekysyntä sellaista edellyttää. Myös Sammonmäki IV -alueen sisäiset jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyt saadaan liitettyä Kulomäentien varren väyliin. Asemakaavassa osoitettu jkp-yhteys (Pajavasaranpolku) voi toimia myös pelastustienä.

Myöhemmin, jos Focus-alueen muut liikennemäärät kasvavat, mt 152 (Kehä IV) toteutetaan ja Tuusulanväylän eritasoliittymää parannetaan, nyt esitetyt liikennejärjestelyt istuvat myös näihin ratkaisuihin. Suurimpien liikennevirtojen kulkiessa mt 152:n (Kehä IV) ja sen eritasoliittymien kautta katuverkon liittymien toimivuus säilyy hyvänä. Kaavaratkaisun mukainen jkp-yhteys (Pajavasaranpolku) Sammonmäki IV -alueelta on liitettävissä myös vuoden 2009 aluevaraussuunnitelman mukaiseen jkp-verkkoon. Sammonmäentien jatkaminen Maisalantielle asti on suunniteltu alueen kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä, mutta sitä ei ole viety täysimääräisenä kaavaratkaisuun, johtuen mm. sen tarpeeseen, sijaintiin ja muotoon liittyvistä suurista epävarmuustekijöistä. Sammonmäentien alkupään tilavarauksessa on varauduttu raitiotien toteuttamiseen. Mikäli Sammonmäentien jatkamista pohjoiseen päätetään lähteä tutkimaan esim. raitiotien rakentamisen yhteydessä edellyttää se asemakaavan myöhempää muuttamista.

Korttelialueille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Sammontakojantieltä tai Sammonmäentieltä.

Kaavassa osoitetulla jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) varmistetaan ajo Pajavasaranpolun kautta kiinteistöille 411-7-13 ja 411-10-8.

Lentoliikenne

Lähtökohdat

Sammonmäki IV -asemakaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolella ja on kokonaisuudessaan lentoliikenteen laskeutumisyvyöhykettä ja **lentomelualuetta**.

Helsinki-Vantaan lentoaseman toiminnalle on myönnetty ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa 4.8.2011 (Etelä-Suomen aluehallintovirasto, päätös nro 49/2011/1). Ympäristölupa on tullut lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden 21.1.2015 päätöksellä.

Uusimaa-kaavassa Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueet on esitetty lainvoimaisen ympäristöluvan liiteaineiston mukaisesti. Melualueet perustuvat näin ollen vuonna 2008 valmistuneeseen meluennusteeseen (Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025, Ilmailulaitos Finavia A3/2008, 30.4.2008). Melualueet on maakuntakaavassa osoitettu aaltoviivamerkinillä, joita kuvataan melusuureilla LDEN 60 dBA ja LDEN 55 dBA. Sammonmäki IV asemakaava jää molempien em. verhoikäyrien alueelle.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksessä (valt. 19.3.2018 § 23) on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueet ja esitetty lentomeluvyöhykkeillä melun torjumiseksi vaadittavat eri tilojen ääneneristävyysvaatimukset. Lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 dB alueella toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyys tulee olla vähintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB.

Asemakaava-alueella on voimassa Finavian Helsinki-Vantaan **esterajoituspinnot**. Lentoasemien ympärillä olevat esterajoituspinnot on määritellyt Ilmailumääräyksessä AGA M3-6. Esterajoituspinnot ulottuvat kiitotien suunnassa n. 15 km etäisyydelle ja kiitotien sivulla n. 6 km etäisyydelle. Esterajoituspinna määrittää lentoesteiden suurimman korkeuden keskimääräisestä merenpintakorkeudesta, mihin saakka alle rakennettava kohde saa korkeintaan ulottua. Lentoesteitä voivat olla esimerkiksi mastot, tuulivoimalat, nosturit, voimajohtolinjat, rakennukset, puusto jne. Esterajoituspinnoissa on kyse lentoliikenteen turvallisuudesta eikä pintojen läpäisy pääsääntöisesti ole mahdollista.

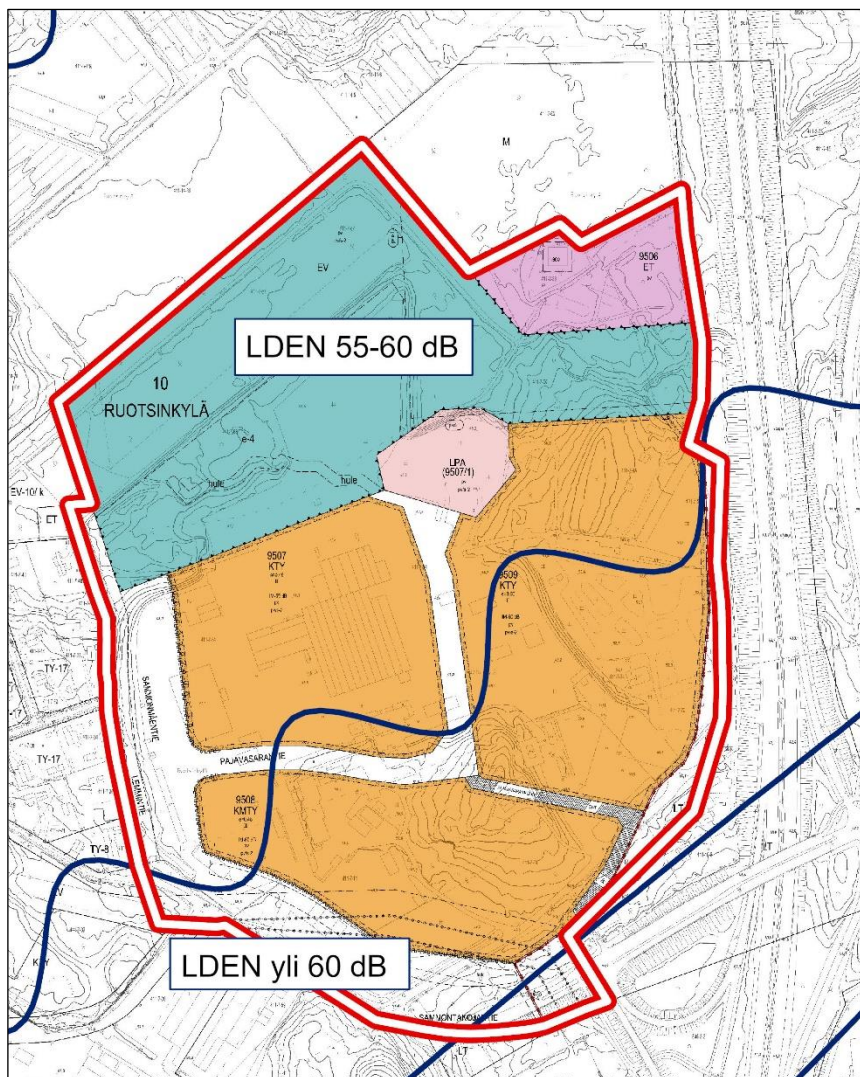
Kaava-alueen ulkopuolella etelässä kulkeva Carunan voimalinja rikkoo nykyisellä sijainnillaan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoterajoituspinnan ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla.

Helsinki-Vantaan lentoliikennettä palvelee kaksi **tutkaa**, jotka sijaitsevat Ruskeasannassa ja Hansakalliolla. Tutkille on määritelty suoja-alue, joka ulottuu 15 km etäisyydelle tutkista. Tutkien virheettömän toiminnan edellyttämiseksi niille on määritelty suoja-pinta, jonka mukaan tutkan ympäristössä 500 m säteellä ei ole suoja-pinnan ylittäviä rakennuksia, rakennelmia tai muita suuria heijastavia pintoja. Ruskeasannan tutkan suoja-pinnan korkeus on + 78 m merenpinnasta ja Hansakallion tutkan suoja-pinnan korkeus on + 93 m merenpinnasta. Tutkien tarkempi sijainti tulee tarkistaa ja ottaa huomioon yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. (Uusimaa-kaava 2050, liitekartta L3).

Kaavaratkaisu

Lentomelusta johtuvat rajoitteet on huomioitu kaavaratkaisussa niin korttelikohtaisin kaavamerkinnöin kuin yleismääräyksin. KTY- ja KMTY-kortteleihin on osoitettu korttelikohtainen lentomeluvyöhykkeen melutaso (Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025, Ilmailulaitos Finavia A3/2008, 30.4.2008). KTY-korttelissa 9507 lentomeluvyöhykkeen melutaso on 55-60 dB, KTY-korttelissa 9509 ja KMTY-korttelissa 9508 lentomeluvyöhykkeen melutaso on yli 60 dB.

Koko kaava-aluetta koskevissa yleismääräyksissä edellytetään, että rakennuspaikan lentomelu on selvitettävä ennen suunnittelun aloittamista. Lentomeluvyöhykkeen LDEN 55-60 dB alueella toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyys tulee olla vähintään 32dB ja LDEN yli 60dB alueella vähintään 35dB. Korttelialueilla ei sallita melun haitoille herkkien toimintojen sijoittamista. KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dBA eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dBA läheisillä asuinalueilla.



Kuva 2. Helsinki-Vantaan lentomeluvyöhykkeiden sijoittuminen suhteessa kaavaehdotukseen. (Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025, Ilmailulaitos Finavia A3/2008, 30.4.2008).

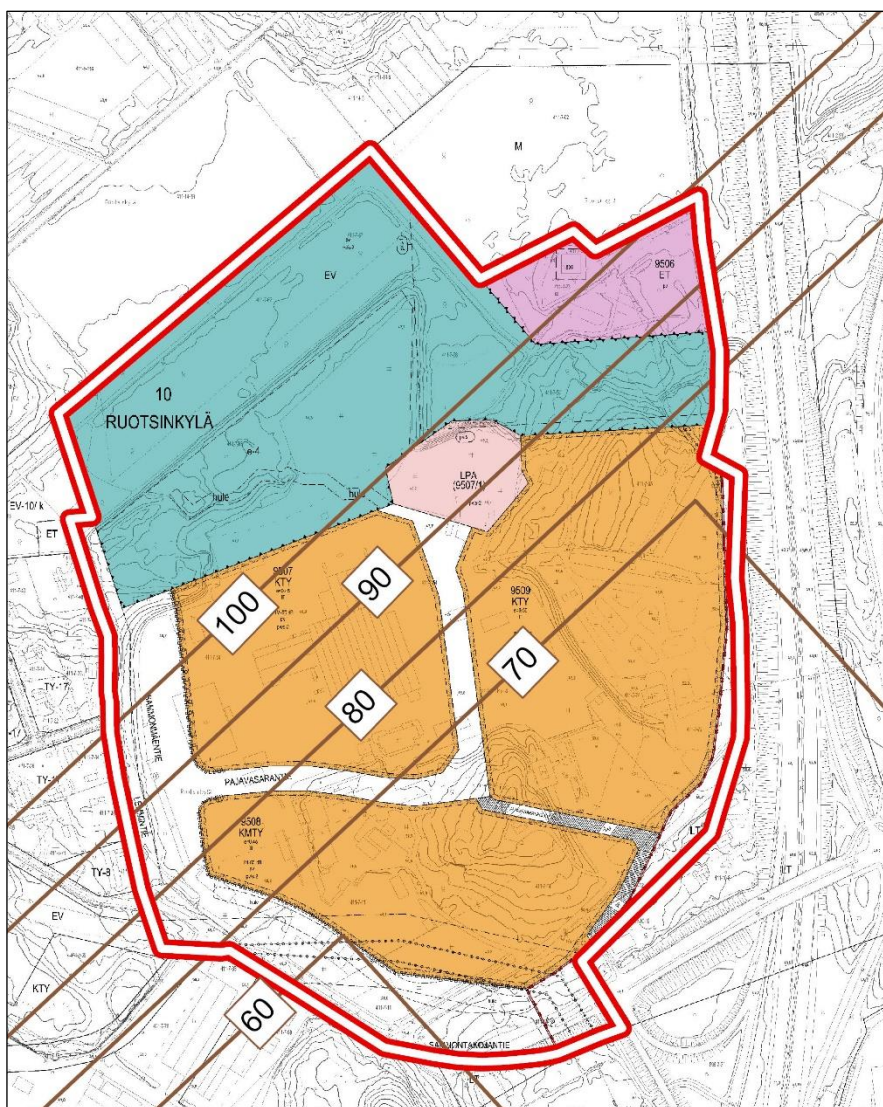
Lentoesterajoituspintoja ei ole osoitettu kaavakartassa erillisin kaavamerkinnoin vaan ne on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaava-alueella mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvilisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lentoestelausunto ja varmistettava voimassa olevat korkeusrajoituspinnat ilmailuviranomaiselta. Mikäli lentoestelausunnossa niin edellytetään, on lisäksi haettava ilmailulain mukainen lentoestelupa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.

Hulevesien viivytysaltaat tulee toteuttaa ja hoitaa siten, etteivät ne houkuttele lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Suojaviheralueelle on sallittua rakentaa telemastoja, joiden korkeus ei ylitä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia, on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.

Carunan voimalinja rikkoo nykyisellä sijainnillaan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituspinnan ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa Fingridin ja Carunan 110 kV suurjännitelinjojen siirron pohjoisemmaksi ja kauemmaksi kiitoradoista rikkomatta esterajoituksia.



Kuva 3. Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspinnat suhteessa kaavaehdotukseen (© Finavia 2018).

Aurinkopaneelit tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoturvallisuudelle.

Lisäksi mainosvalot, rakennusten ja piha-alueiden valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ilmailuviranomaiselta ja haettava tarvittaessa ilmailulain mukainen estelupa.

Kauppa ja palvelut

Lähtökohdat

Linnuntietä Tuusulan keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 km päässä, Helsinki-Vantaan lentoasema noin 3,5 km ja Vantaan Tikurilan palvelut reilun 6 km päässä suunnittelualueesta.

Kaupan toimintaympäristö on murroksessa ja maankäytön suunnittelussa tarvitaan joustavaa reagointia olosuhteissa tapahtuviin muutoksiin. Kaupan ja palvelujen suunnittelun lähtökohtia on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteenä olevassa asiantuntijalausunnossa (Asiantuntijalausunto Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioimisesta kaupan ratkaisun osalta, Sitowise, 2024, tark. 2025).

Asiantuntijalausunnossa todetaan mm.

- Focus-alueen osayleiskaavan kaupan mitoitus ylittää vähittäiskaupan kehittämisen tarpeet.
- Verkkokauppa vähentää fyysisen liiketilan tarvetta myös tilaa vaativassa erikoiskaupassa.
- Maakuntakaavan toteuttamisen edistäminen Focus-alueella on haastavaa tilaa vaativan erikoiskaupan kysynnän puuttuessa.
- Toimiakseen vetovoimaisena kauppapaikkana Focus -alue tarvitsisi tuekseen asiakasvirtaa tuovan ankkuritoiminnon. Tällaisena toimisi parhaiten ajanmukainen noin 3 000 k-m²:n kokoinen supermarkettasoinen päivittäistavaramyymälä, jota osayleiskaavamääräys ei salli.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvalle KMTY-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa kaupan ja palvelujen toimitiloja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha ja maatalouskauppaa. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja. Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m².

KTY-korttelialueille ei puolestaan saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa, mikä ei ole voimassa olevan osayleiskaavan mukaista. Korttelialueelle voi kuitenkin sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja.

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

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa joustavuutta sen suhteen, minkälaisia toimintoja alueelle voi sijoittaa. Asemakaavassa varaudutaan osayleiskaavaratkaisusta poiketen myös tilanteeseen, jossa Sammonmäen alue voisi toteutua myös kokonaan toimitilarakennusten korttelialueena, mikäli KMTY-korttelin mahdollistamalle tiva-kaupalle ei olisi kysyntää tai toimintaedellytyksiä. Asemakaavaratkaisun mukaan koko kerrosala voisi siis toteutua toimitilarakentamisena tai muuna liiketilana kuin vähittäiskauppana tai seudullisena kauppana.

Taulukko 1. Asemakaavan sallima liikkumavara. Kaupan kerrosala ei toteudu, jos kaupalle ei ole kysyntää.

Kortteli	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Tehokkuus	Kerrosala (k-m ²)	josta kauppaa ja palveluja enintään (k-m ²)
9507	KTY	48777	0,45	21950	4390
9509	KTY	72765	0,5	36382	7276
9508	KMTY	47084	0,45	21188	21188
YHT.		168625		79520	32854

AKL 42 §:n (ennen vuotta 2025 MRL 42 §:n) keskeisenä tarkoituksena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää säätelyä, lisätä rakentamismahdollisuuksia sekä edistää elinkeinon toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Tavoitteena on mahdollistaa joustava reagoiminen toimintaympäristön muutoksiin, jotka voivat olla nopeitakin.

Kauppaan liittyvistä tavoitteista sekä asemakaavan laatimisesta osayleiskaavan kaupan ratkaisusta poiketen on kerrottu tarkemmin kappaleessa ”*Kauppaa koskevat tavoitteet ja tarve laatia asemakaavamuutos osayleiskaavasta poiketen kaupan ratkaisun osalta*”.

Kaava-alueelle ei osoiteta julkisia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on suurelta osalta rakennettua ja asfaltoitua aluetta. Teollisuusalueen pohjoispuolella on vanhoja metsittyneitä peltoja sekä Lillmalmin tilan pihapiirin vanhaa lehtokuusikkoa. Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita.

Alueella on tehty useita luontoselvityksiä vuosien aikana. Faunatica on laatinut vuonna 2023 Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvedon, jota varten käytiin läpi vuosina 2006-2022 tehtyjen luontoselvitysten raportit ja tiedot. Faunatica on lisäksi laatinut luontoselvitysten päivityksen pesimälinnuston ja lepakoiden osalta vuonna 2024.

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Vuonna 2020 tehdyssä luontoselvityksessä (Faunatica) kaava-alueelta tunnistettiin kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta lehtoa, jotka ovat metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lehtoalueet on luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi (arvoluokka D). Selvityksessä suositellaan erityisesti kyseisten kahden kohteen säästämistä, mikäli se on kohtuullisin keinon mahdollista.

Huomionarvoiset kasvihavainnot

Vuoden 2020 luontoselvityksessä (Faunatica) kaava-alueen etelä- ja koillisosissa todettiin vaarantuneen (VU) keltamataran esiintymät. Selvityksessä huomionarvoisten kasvilajien esiintymien todetaan olevan lähinnä paikallisesti arvokkaita ja ne suositellaan säästämään maankäytössä, jos se on kohtuullisin keinoin mahdollista.

Haitalliset vieraskasvilajit

Kaava-alueen pohjoisosassa on todettu vuoden 2020 luontoselvityksessä (Faunatica) kasvavan monin paikoin komealupiinia ja terttuseljaa. Kaava-alueen eteläosassa todettiin edellä mainittujen lisäksi kasvavan myös jättipalsamia, kanadanpiiskua, valkokarhunköynnöstä ja kurturuusua.

Liito-orava

Focus-alueella on tehty vuonna 2020 asemakaavatasoinen kasvi- ja luontoselvitys (Faunatica). Kyseisessä selvityksessä suositeltiin lisäselvitysten tekemistä liito-oravan esiintymisestä erillisiltä rajoituilta alueilta.

Liito-oravasta ei havaittu kaava-alueella merkkejä vuoden 2021 selvityksessä (Faunatica) eikä lajin esiintymisestä alueella ole aiempiakaan tietoja.

Lepakot

Kaava-alueelle sijoittuu kolme tärkeää lepakkoaluetta – kaksi kaavan länsireunaan ja kolmas Kuninkaanlähteen vedenottamon etelä- ja länsipuolelle. Toinen länsireunaan sijoittuvasta lepakkoalueesta on todettu kattavan asuinalueita ja metsiköitä, jotka sisältävät lepakolle suotuisia levähdyspaikkoja (Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvityksiä 2013 ja 2014, Faunatica). Toisella länsireunaan sijoittuvalla alueella lepakoiden esiintyminen on ollut vähäistä ja alue on luokiteltu III luokan lepakkoalueeksi (Tuusulan Focuksen alueen luontoselvitys 2016, Enviro). Kuninkaanlähteen vedenottamon läheisyydessä sijaitseva lepakkoalue on luokiteltu luokan III lepakkoalueeksi (Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2020, Faunatica). Lepakkoalueelle ei kaavaratkaisussa kohdistu maankäytön muutoksia.

Linnusto

Vuoden 2020 luontoselvityksessä (Faunatica) teollisuusalueen pohjoispuolelta todettiin arvokas linnustoalue. Alue on reheväkasvuista ja kosteapohjaista kuusikkoa ja kuusivaltaista sekametsää. Vuoden 2023 luontoselvitysten yhteenvedossa (Faunatica) on suositeltu linnustonselvitysten päivittämistä.

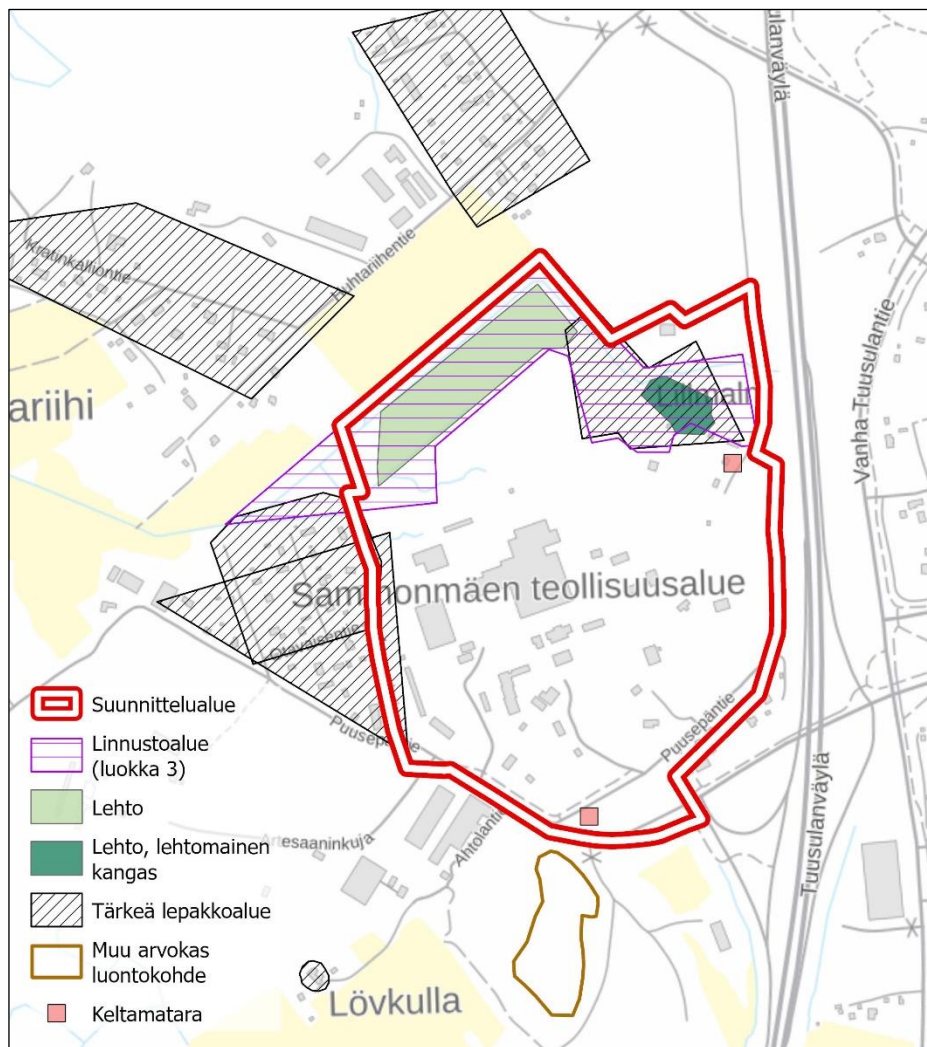
Faunatican vuoden 2024 tekemässä pesimälinnustonselvityksessä alueella havaittiin aiempien selvitysten lisäksi uusia arvolajeja, kuten metsäviklo ja peukaloinen. Alueen pieni koko ja erillinen sijainti rajoittavat kuitenkin lajimäärää, ja esim. kolopesijöitä alueella esiintyy vain vähäisesti. Uhanalaisia tai direktiivilajeja ei havaittu alueelta. Alue on luokiteltu vuoden 2024 selvityksessä luokkaan 3 eli sen säilyttämistä puustoisena suositellaan mahdollisuuksien mukaan. Selvityksen yhteydessä alueen rajausta päivitettiin.

Viitasammakko

Vuonna 2022 tehdyssä selvityksessä (Sukeltajakuoriais- ja viitasammakkoselvitys Tuusulan Huhtariihessä vuonna 2022, Faunatica) todettiin, ettei kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalla lammikolla havaittu viitasammakkoa.

Lahokaviosammal

Vuoden 2021 selvityksessä (Faunatica) kaava-alueelta selvitettiin lahokaviosammaleen esiintymistä kahdelta erilliseltä kuviolta. Selvityksessä ei havaittu yhtään itiöpesäkkeitä, mutta itujuvärsryhmien kasvupaikkoja havaittiin. Runsaista itujuvärsryhmien esiintymiä oli niukasti.



Kuva 4. Alueen luontoarvoja (Linnustoalue © Faunatica, Tuusulan Focus-alueen pesimälinnusto- ja lepakkoselvitys 2024. Muut luontoaineistot © Faunatica, Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvetoraportti 2023. Taustakartta © Maanmittauslaitos 2024).

Kaavaratkaisu

Asemakaavaluonnoksessa osoitetuilla KTY- ja KMTY-korttelialueilla ei ole selvitysten mukaan sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat rakentamista tai muuta maankäyttöä alueella. Uusi toimitala- ja liikerakentaminen sijoittuu käytännössä kokonaan jo käytönotetuille, rakennetuille alueille.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalle metsäisemmälle alueelle on kaavassa osoitettu laaja suojaviheralue (EV), jonka alueelle keskittyvät kaava-alueelta tunnistetut luontoarvot kuten lehdot sekä linnusto- ja lepakkoalueet. Lepakkoalueet ovat luokan III alueita, joita ei ole huomioitu luonnonsuojelulaissa eikä niitä koske EUROBATS-sopimuksen mukaiset suositukset. Suojaviheralue on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä puustoisena. Lisäksi puustoinen alue on kaavaratkaisun myötä lisääntymässä nykytilanteeseen nähden, sillä osa suojaviheralueesta, joka nykyisin on asfaltoitua kenttäaluetta (e-4) tullaan metsittämään.

Vaarantuneen (VU) keltamataran eteläinen esiintymä sijoittuu koko Focus-alueen kannalta liikenteellisesti merkittävälle paikalle. Pohjoisempi esiintymä sijoittuu KTY-kortteliin 9509 rakentamisen kannalta keskeiselle paikalle. Kumpaakaan keltamataran esiintymistä ei ole ollut mahdollista säilyttää kaavaratkaisussa kohtuullisin keinoin.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen kaava-alueen ollessa monin paikoin jo rakennettu.

Kaava-alueen eteläpuolella on mt 152 (Kehä IV) suunniteltu tielinjaus.

Kaavaratkaisu

Luontokysymyksiä on käsitelty kappaleessa ”*Luonnonympäristö*”.

Rakentaminen kaava-alueella kohdentuu jo rakennetuille alueille kaavaratkaisun tiivistäessä nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa keskeisellä sijainnilla olevan rakennetun alueen tehokkaamman käytön. Alueen kehittämisen myötä alue siistiytyy nykyisestä ja riskit pohjaveden vaarantumiselle vähenevät.

Asemakaavassa on osoitettu suojaviheralueella sijaitseva erityisalueeksi varattu alueen osa (e-4), jolle sijoittuu myös betonitäyttöalue. Alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja avoimet alueet metsittää, minkä myötä nykyinen asfalttikenttä muuttuu metsäisemmäksi alueeksi.

Samanaikaisesti Sammonmäki IV -alueen kanssa laaditaan Kehä IV asemakaavaa. Sammonmäki IV ja Kehä IV asemakaavat muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin mt 152:n liikennetarkaisujen sekä

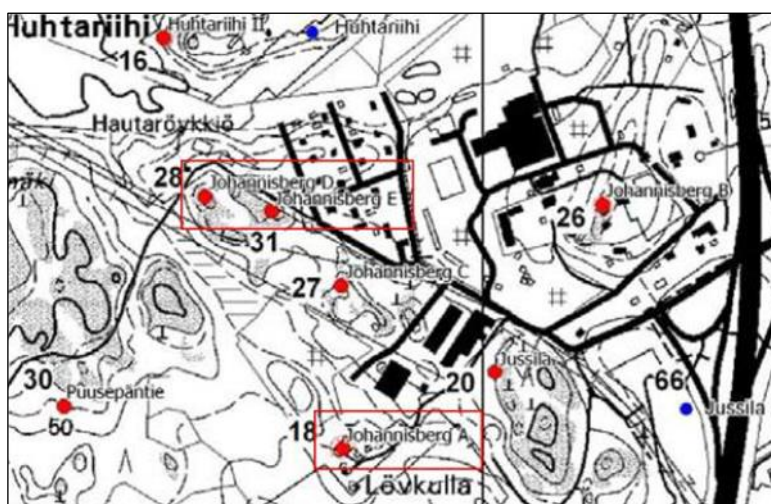
pääkatuverkon osalta. Mt 152 (Kehä IV) tiehankkeen toteutumisen myötä kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti keskeiselle paikalle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuuriperintö

Museovirasto on teettänyt koko Tuusulan kunnan aluetta käsittävän arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnin kesällä 2006. Lisäksi Museovirasto on tehnyt Focus-liikekeskuksen kaava-alueella maastokatselmuksen asemakaavan valmisteluvaiheessa syksyllä 2014. Maastokatselmuksen perusteella antamassaan lausunnossa museovirasto totesi seuraavaa Sammonmäki IV -kaava-alueelle sijoittuvasta rökkiöstä Johannisberg B:

”Rökkiö Johannisberg B (mj rek 1000005762) on tutkittu vuonna 1938, jolloin siitä löytyi kaksi kivirakennetta, piin katkelma ja palamatonta luuta. Tutkimusten jälkeen rakenteita ei peitetty. Maastokatselmuksen yhteydessä todettiin, että rökkiö B on nyt osin rauennut, vaikka vuonna 2006 sen todettiin olevan hyväkuntoinen. Koska rökkiö on jo tutkittu, ei rakentamiselle sen kohdalle ole muinaismuistolain asettamaa estettä.”

Alueelle on laadittu vuonna 2023 muinaisjäännösinventointi Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Inventoinnissa tarkistettiin myös muinaisjäännösrekisteristä poistetut kohteet. Kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta alueella sijaitsee yksi muinaisjäännösrekisteristä poistettu kiinteä muinaisjäännös (Johannisberg B, 1000005762). Vuoden 2023 inventoinnissa tarkistettiin myös edellä mainittu kohde, jonka rakenteiden todettiin olevan joko tuhoutuneet tai peittyneet. Edellä olevan perusteella Sammonmäki IV asemakaavaluonnoksen kaavakartalle ei ole osoitettu muinaisjäännöskohteita tai niitä koskevia määräyksiä.



Kuva 5. Kaava-alueella sijaitseva muinaisjäännösrekisteristä poistettu kiinteä muinaisjäännös Johannisberg B (Pohjakartta: arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi, 2006).

Kaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai maisemia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alueen nykyinen kunnallistekniikka koostuu pääasiassa tonttijohdoista. Ruduksen alueella on hulevesi- sekä jätevesiviemäreitä, vesijohtoja, kaapeleita sekä kuivatuskaivoja. Lemmintiellä sijaitsee nykyinen jätevesiviemäri sekä vesijohto.

Ruduksen betonitehtaan alueelle kulkee Elisan ja Auris kaasunjakelun verkot. Kaasuverkko kulkee Puusepäntien ja Ahtolantien risteyksen lähistöltä Ruduksen betonitehtaalle. Elisan verkko puolestaan tulee Rudukselle sekä Puusepäntieltä että Lemmintieltä.

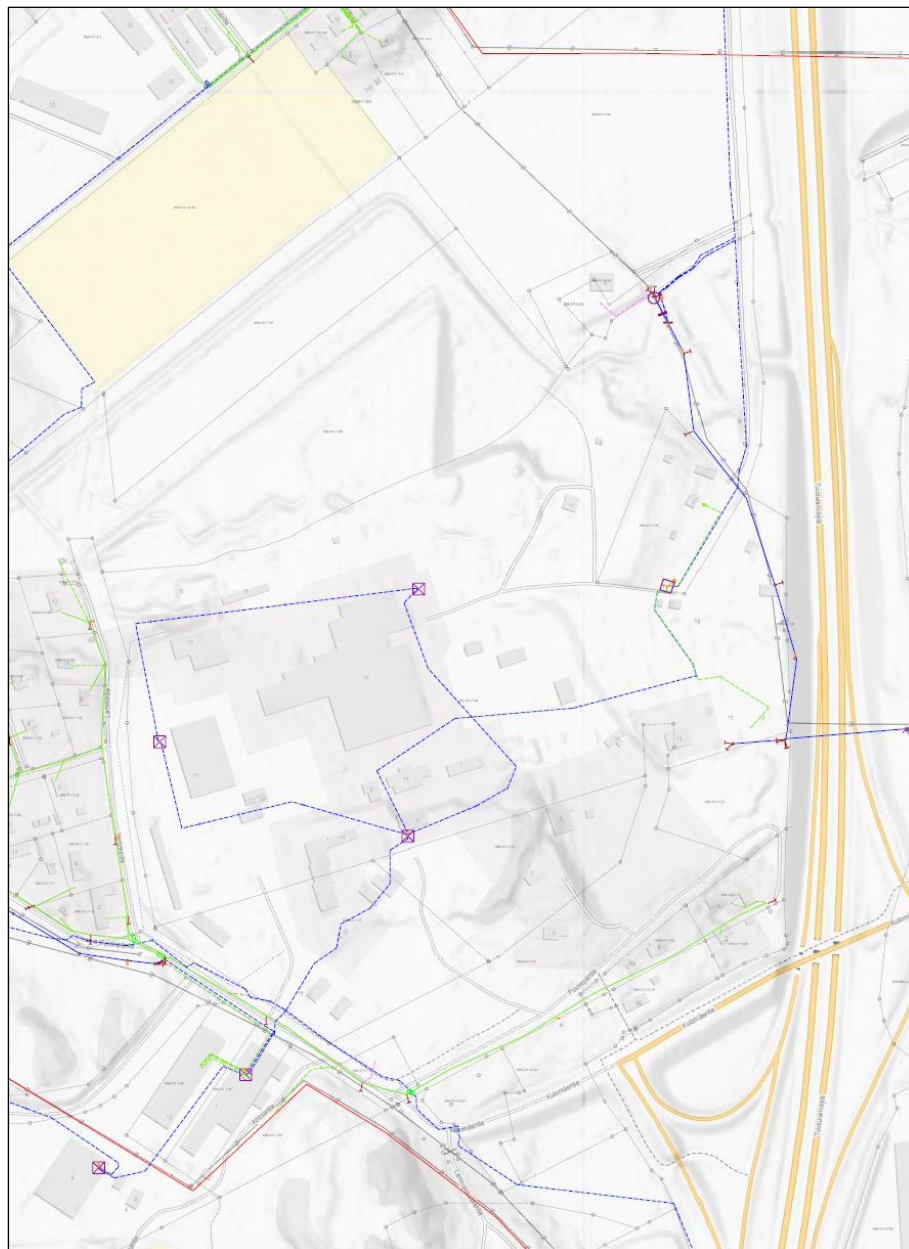
Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo sekä YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä ja joka samalla toimii suoja-pumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle. Kuninkaanlähteen vedenottamolta vesi johdetaan itään mm. Kelatien alueelle sekä koillis-Vantaalle.

Kaava-alueen eteläosaa sivuaa osin Fingridin 110 kV suurjännite-linja. Fingridin suurjännitelinjan eteläpuolella, kokonaan kaava-alueen ulkopuolella, kulkee Carunan 110 kV suurjännitelinja. Voimalinjojen ei ole mahdollista jäädä nykyiselle sijainnilleen maanpinnan tasauksen muuttuessa Focus-alueen keskiosissa. Voimalinjat rikkovat jo nykyisellään Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitoratojen ympärille määritellyt lentoesterajapinnan Focus-retailpar-kin eritasoliittymävarauksen eli ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla. Kehä IV:ää (mt 152) ei ole mahdollista toteuttaa voimalinjoja siirtämättä, eikä voimalinjoja ole mahdollista toteuttaa uudelleen niiden nykyiseen linjaukseen lentoesterajapintoja rikkomatta.

Eltel Networks on laatinut esiselvityksen voimalinjojen siirtomahdollisuuksista ja johtolinjauksista (Focus-alueen 110 kV voimajoh-toreittien esiselvityksen vuonna 2022). Selvityksessä on tutkittu voimalinjojen jättämistä paikoilleen tai niiden siirtämistä Focus-alueen sisällä tai kokonaan Focus-alueen ulkopuolelle. Lisäksi selvityksessä tutkittiin erilaisia kaapelointivaihtoehtoja. Esiselvityk-sessä todettiin, että siirtäminen Focus-alueen sisällä lähelle nykyistä linjaa vaikuttaisi olevan riskittömin ja kokonaistaloudellisesti paras vaihtoehto. Vaihtoehtoja laadittiin kaksi alustavaa reitti-/pylvästarkastelua, jotka on huomioitu myös Focus-alueen maan-käytön yleissuunnitelman luonnoksissa. Lopulliseen maankäytön yleissuunnitelmaan valikoitui esiselvityksen VE 1:n mukainen poh-joisempi linjaus. Asemakaavan laatimisen aikana on tehty tarkem-paa linjaussuunnittelua (voimalinjan yleissuunnitelma) Fingridin ja

Eltel Networksin toimesta, minkä perusteella linjaus on osoitettu Focus-alueita koskeissa kunnallisteknisissä suunnitelmissa ja asemakaavaluonnoksissa.

Kaava-alueen pohjoispuolella, kokonaan kaava-alueen ulkopuolella, kulkee Carunan 110 kV voimajohto (Ruotsinkylä-Rekola).



Kuva 6. Caruna Oy:n nykyinen sähkönjakeluverkko alueella. 110 kV sähköverkko on esitetty punaisella, 20 kV sähköverkko sinisellä ja 0,4 kV sähköverkko vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot on esitetty violetilla neliöllä. (© Caruna Oy)

Kaavaratkaisu

Kaavatyön aikana laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä Sammonmäki IV kaava-alueen osalta (Ramboll 2025) että koko Focus-alueen osalta (Sitowise 2025). Sammonmäki IV:n

kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (Ramboll 2025) on varmistettu mm. vesihuollon, hulevesien ja kuivatuksen toimivuus kaava-alueella. Sammonmäki IV kunnallistekninen yleissuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä. Focus-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma liittyy Kehä IV -asemakaava-aineistoon.

Kaava-alueelle suunnitellaan uusi vesijohto ja jätevesiviemäri, jotka liitetään yleissuunnitelmassa Sammonmäentielle Sitowisen laatiman yleissuunnitelman mukaisiin uusiin vesijohdon ja jäteveden runkolinjoihin.

Sammonmäki IV kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on kuvattu hulevesien hallinnan mitoitusperusteet. Hulevesien hallinnan mitoitusperusteena käytettiin kerran viidessä vuodessa toistuvan sateen aiheuttamia virtaamia. Suunnitellun tilanteen virtaamia verrattiin nykytilassa syntyviin virtaamiin ja suunnitellussa tilanteessa on huomioitu ilmastonmuutoksen aiheuttama 20 % lisäys sademääriin. Mitoitusperusteissa käytetty mitoitus sade perustuu Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan suunnittelun toimintaohjeeseen (26.3.2024). Nykytilanteen ja suunnitellun tilanteen kertymien erotus on 1400 m³, joka suunnittelualueella tulee vähintään viivyttää. Laskennallisesti tämä vastaa tonttialueilla noin 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tällöin vesimäärät purkupisteellä eivät lisääntyisi kerran viidessä vuodessa toistuvalla rankkasateella. Laskelma tulee tarkistaa seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

Hulevedet on esitetty purettavaksi osittain länteen Pajavasartien kautta pääkadun hulevesijärjestelmään ja osittain pohjoisen suuntaan ojaan, joka yhtyy pääkadun hulevesijärjestelmään. Vesien johtamiseksi pohjoiseen on vedet johdettava nykyisen betonitäyttöalueen läpi. Alueella rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumiseriskää.

Kaavaratkaisussa Sammontakojantien pohjoisreunaan sekä Pajavasartien pohjoispäästä suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan rakentaa hule- ja pintavesien johtamista ja viivyttämistä varten allas- ja ojarakenteita (hule). Eteläisempi hule-alueen rajausta perustuu Focus-alueen kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan ja pohjoisempi rajausta Sammonmäki IV kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan.

Yleisten kaavamääräysten mukaan tonteilla tulee viivyttää yksi kuutiometri (1 m³) muodostuvia hulevesiä jokaista läpäisemätöntä 100 m²:n pinta-alaa kohden. Avonaisten viivytyksaltaiden tulee tyhjentyä 24 h kuluessa täyttymisestään ja altaat tulee toteuttaa ja hoitaa niin, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Hulevedet on käsiteltävä siten, ettei vedenottamon toiminta vaarannu. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään alueilla, jotka soveltuvat hulevesien imeyttämiseen. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevedet on johdettava aiheuttamatta tulvahaittoja vastaanottavaan vesistöön. Hulevesikuormitus kaava-alueelta ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Rakentamislupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Ennen rakentamiseen tai muihin maankäytön toimiin ryhtymistä alueelle on laadittava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Kaavaratkaisussa Kuninkaanlähteen vedenottamon alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laistosten korttelialueena (ET), jolle on osoitettu pieni rakennusala 800 k-m² rakennusoikeudella. Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

Kaavaratkaisussa ei ole osoitettu korttelialueille erillisiä alueita esim. muuntamoita tai pumppaamoita varten. Sen sijaan kaavassa on kaikkia korttelialueita koskien määrätty, että korttelialueelle saa sijoittaa muuntamoita, pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Muuntamot ja pumppaamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti huollettavissa ja niiden rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen, -materiaalien ja istutusten avulla.

Kaavaratkaisulla on mahdollistettu Fingridin ja Carunan 110 kV suurjännitelinjojen siirto.

Maaperä ja rakennettavuus

Lähtökohdat

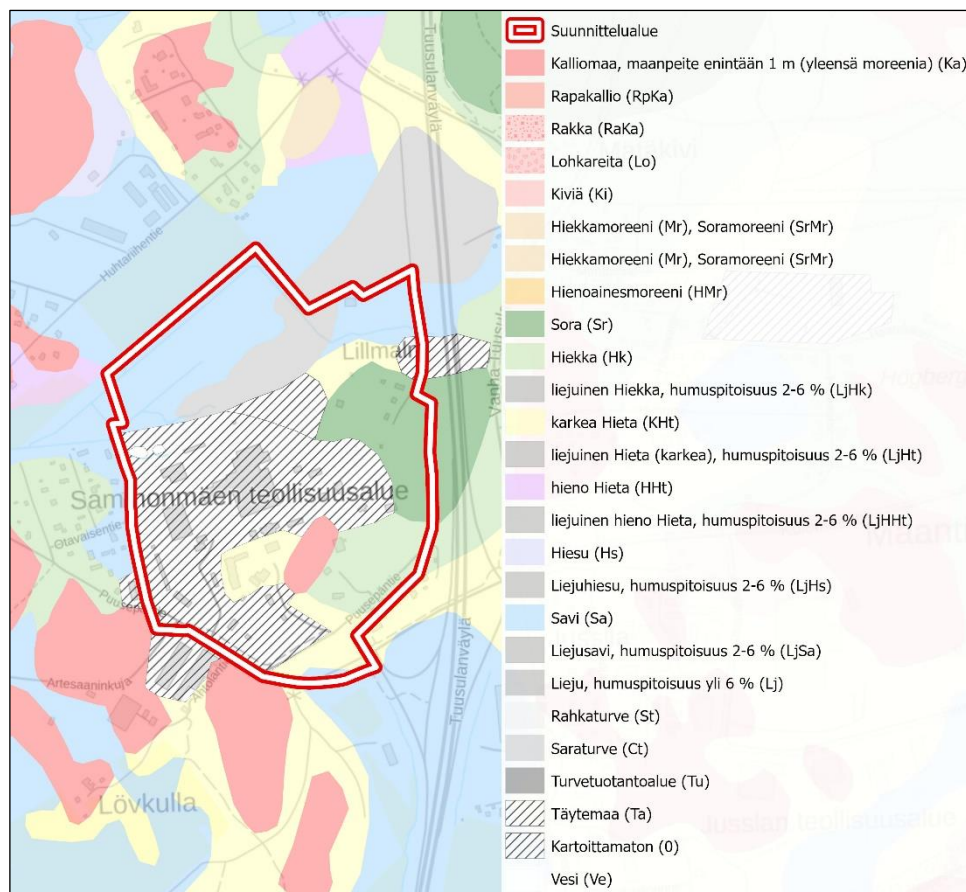
GTK:n maaperäkartan mukaan kaava-alueen pohjoisosassa on turve- ja savialuetta, missä savi- ja silttikerroksen paksuus on enimmillään yli 10 metriä. Tämän alueen päälle on myöhemmin tehty betoniteollisuuden ylijäämämateriaalista täyttöjä, jotka on sittemmin maisemoitu. Kuninkaanlähteen vedenottamon alueella pohjamaa on samantyyppistä savea, mitä alueen pohjoisosassa on ollut. Länsiosassa on täyttökerroksia, joiden alla on pehmeitä savi- ja silttikerroksia enimmillään 8 m paksuisesti. Alueen keski-osassa pohjamaa on pääosin hiekkaa ja soraa, mutta sisältää

myös savisia/silttisiä kohtia. (Sammonmäen rakennettavuus selvitys, AFRY 2024)

Alueen keskiosan eteläpuolella on kalliainen kumpare, jossa on paikoitellen avokalliota näkyvissä. Pohjoisosassa on ollut ennen rakentamista suomaista aluetta, jossa on ollut turvetta pinnassa ja turpeen alla paksu savikerros. Itä- ja kaakkoisosassa pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Alueen eteläosassa hiekkakerrokset ovat löyhempiä ja muuttuvat tiiviimmiksi pohjoiseen päin. (Sammonmäen rakennettavuus selvitys, AFRY 2024)

Pohjasuhteiden voimakas vaihtelu lyhyilläkin etäisyyksillä on tyyppillistä alueella. Kallion pinta putoaa kallioalueilta hyvin jyrkästi ja kallioalueiden ulkopuolella maanpeitepaksuus on pääosin yli 10 m. (Sammonmäen rakennettavuus selvitys, AFRY 2024)

Alueen maaperän pilaantuneisuutta on käsitelty kappaleessa ”Pilaantuneet maat”.



Kuva 7. Kaava-alueen maaperä 1:20 000 (© GTK 1/2023, taustakartta © Maanmittauslaitos 2/2025).

Alueen rakennettavuutta on selvitetty vuonna 2024 (AFRY) sekä aiemmin vuonna 2017 (Sipti Oy). Sipti Oy:n rakennettavuus selvityksen mukaan alue on jaettu rakennettavuudeltaan viiteen eri

alueeseen (alueet on osoitettu alla olevassa rakennettavuuskartassa).

Alue 1: Nykyinen kumpare ja sen välitön lähialue

Alueen pohjamaa on pääosin kalliota. Rakennusten perustamistapa louhitun kallion päälle tai kallion päälle rakennetun murskekerroksen varaan.

Pysäköintialueet voidaan toteuttaa ohuilla rakenteilla. Kuivatus- ja viemäröintijärjestelyt vaativat kanaalilouhintaa. Maanalaiset tilat vaativat louhintaa. Kaivannoille ei todennäköisesti ole tuentatarvetta.

Alue 2: Alueen itäosa

Alueen pohjamaa on hiekkaa tai soraa. Rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa maanvaraisesti. Paikoittain löyhien pintakerrosten kohdalla on tarve tehdä massanvaihtoja. Raskaasti kuormitettujen rakenteiden osalta saattaa joissain kohtaa tarvita paalutusta.

Maanalaisten tilojen rakentaminen alueelle ei todennäköisesti tarvitse louhintaa. Maanalaisten tilojen kaivannot voidaan tehdä pääsääntöisesti luiskattuina, mikäli vieressä ei ole matalaan perustettuja rakennuksia.

Alue 3: Alueen keskiosa

Alueen keskiosassa esiintyy noin 3-4 m paksuja löyhiä savi- ja silttikerroksia ennen tiiviimpiä hiekka- ja sorakerroksia. Kyseiseltä alueelta on olemassa vain vähän pohjatutkimuksia ja alueen tarkka raja-
aus vaatii lisäpohjatutkimuksia. Rakennusten ja rakenteiden perustaminen onnistuu maanvaraisesti joko viemällä perustukset riittävän syvälle kantavaan pohjamaakerrokseen tai massanvaihtoa käyttäen. Vaihtoehtona massanvaihdolle on paalutus, jolloin alapohjat tulee tehdä kantavina. Kevyet rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti, mikäli niille voidaan sallia mahdollisia painumia.

Alueen massanvaihtotarpeen takia alueelle joudutaan tekemään syviä kaivantoja, mikäli rakennuksia ei perusteta paaluille. Massanvaihtoalueet tulevat ulottumaan 3-4 m syvyydelle, minkä takia maanalaisten tilojen sijoittaminen alueelle voi olla järkevää. Luiskatut syvät kaivannot vaativat loivat luiskat, kaivantoluiskien riittävä stabiliteetti on varmistettava stabiliteettilaskennoilla.

Alue 4: Alueen länsiosa

Alueen länsiosassa esiintyy nykyisten täyttökerrosten alla hyvin pehmeitä savikerroksia ja paikoitellen savisia silttikerroksia. Rakennukset ja rakenteet tulee perustaa alueella paaluille. Alapohjat tulee tehdä kantavina. Kevyet rakenteet voidaan perustaa maan-

varaisesti, jos niille sallitaan painumia. Mikäli alueen taseaus nousee nykyisestä, voi maanvarainen perustaminen keveiden rakennusten osalta vaatia erikuormitusta. Mikäli alueen taseausta puolestaan nostetaan nykyisestä, voi liikennealueiden perustaminen vaatia pohjamaan stabilointia.

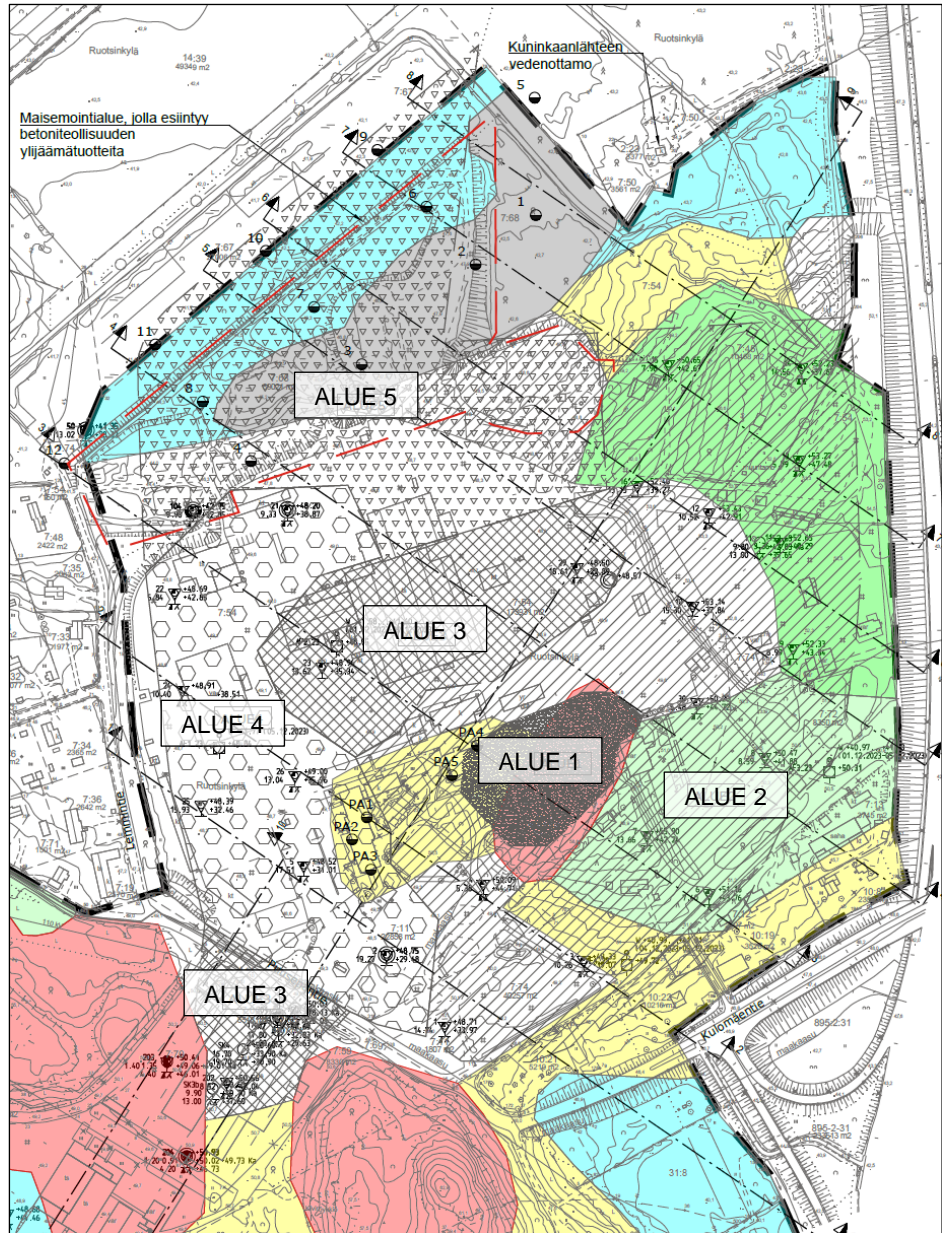
Maanalaisten tilojen syvät kaivannot vaativat loivia luiskia ja tuentoja.

Alue 5: Alueen pohjoisosa

Alueen pohjoisosassa luonnon maaperä on erittäin pehmeää savea. Alueelle on sijoitettu betoniteollisuuden ylijäämätuotteita. Ennen rakennusten sijoittamista alueelle, tulee selvittää alueen kunnostustarve ja täytyykö betonijätteet poistaa rakennusten alueelta. Alueelle ei saa perustaa rakennuksia tai rakenteita paaluttamalla, sillä täyttökerroksen alapuolista pohjavettä pidättävää savikerrosta ei saa rikkoa tai läpäistä.

Alueen maanpinta laskee pohjoisesta päin ja on eteläpuolta alempana. Mikäli alueen maanpintaa nostetaan nykyisestä, tulee pehmeä savikerros ja mahdollisesti myös vanha betonilietekerros painumaan. Alueelle on tällä hetkellä suunnitteilla ajotie, jonka kohdalla taseaus nousee noin 3 m nykyistä maanpintaa ylemmäksi aiheuttaen pohjamaalle arviolta 300-400 mm suuruisen painuman. Painumien hallinta vaatinee pohjanvahvistuksia, esim. stabilointia tai esikuormitusta. Pystyjoituksella voi lyhentää painuma-aikaa, mutta pystyjoituksen käyttöä voi rajoittaa mahdollinen haitta-ainesten kulkeutuminen pinnan täyttökerroksista savikerroksen alapuoliseen pohjaveteen.

Alueellinen stabiliteetti tulee myös tarkastaa maanpintaa nostettaessa. Mikäli betonihierrealueelle suunnitellaan rakenteita, tulee alueen pohjasuhteet selvittää tarkemmin myöhempien vaiheiden yhteydessä.



Kuva 8. Alueen rakennettavuus (© Sammonmäen rakennettavuusselvitys, AFRY 2024).

GTK:n maaperäkartan perusteella arvioidut rakennettavuudet aja selitteet	
	Pohjamaa kallio. Perustaminen kallionvaraisesti tai maanvaraisesti kallion päälle tehdyn murskekerroksen varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset.
	Pohjamaa sora. Perustaminen maanvaraisesti murskearinnan varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset.
	Pohjamaa hiekka. Perustaminen maanvaraisesti murskearinnan varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset.
	Pohjamaa siltti. Perustaminen lähtökohtaisesti paaluille tai maanvaraisesti massanvaihdon varaan. Kevyemmällä rakenteilla mahdollisesti maanvarainen perustaminen. Liikennealueet todennäköistä tehdä ilman pohjanvahvistuksia.
	Pohjamaa savi. Perustaminen paaluille. Liikennealueilla odotettavissa painumia jos maanpintaa nostetaan, mikä vaatii todennäköisesti pohjanvahvistuksia.
	Pohjamaa saraturve, jonka alla savikerros. Perustaminen paaluille. Liikennealueilla odotettavissa painumia jos maanpintaa nostetaan, mikä vaatii todennäköisesti pohjanvahvistuksia.
	Pohjamaan ylin kerros täyttömaata. Todennäköisesti maanvarainen perustaminen, mutta voi vaatia myös paalutusta. Liikennealueet todennäköistä tehdä ilman pohjanvahvistuksia.
Sipti Oy:n 2017 rakennettavuus selvityksen rakennettavuusalueet	
	Alue 1: Kallioma. Kallio lähellä maanpintaa tai kallion päällä ohuet maakerrokset. Perustaminen kallion varaan. Liikennealueilla ohuet rakennekerrokset. Rakentaminen vaatii todennäköisesti louhintaa.
	Alue 2: Pohjamaa hiekkää / soraa. Paikoitellen löyhiä välikerroksia. Rakennusten perustaminen maanvaraisesti. Löyhien kerrosten kohdalla massanvaihtotarve. Liikennealueet ohuilla rakennekerroksilla ilman pohjanvahvistuksia.
	Alue 3: Pinnan täyttöjen ja karkearakeisen maakerroksen alla löyhä siltti-/savikerros. Rakennusten ja alapohjan perustaminen paaluille tai massanvaihdolle. Liikennealueiden rakentaminen todennäköistä ilman pohjanvahvistuksia mikäli maanpintaa ei nosteta.
	Alue 4: Pohjamaa löyhää savea ja silttiä. Rakennusten ja alapohjan perustaminen paaluille. Liikennealueet vaativat todennäköisesti pohjanvahvistuksia.
	Alue 5: Betoniteollisuuden ylijäämätuotteiden esiintymisalue. Pohjamaa pääosin pehmeää savea / silttiä. Osittain täyttöjen alla myös turvetta. Rakennusten ja alapohjan perustaminen paaluille. Maanpinnan nosto nykyisestä vaatii todennäköisesti pohjanvahvistuksia.

Kuva 9. Rakennettavuuskartan selitteet (© Sammonmäen rakennettavuus selvitys, AFRY 2024).

Kaavaratkaisu

Kaavassa on huomioitu eri korttelialueiden maaperäolosuhteet alueen rakennettavuuden kannalta sekä annettu määräyksiä jäte-täyttöalueen tulevaa toimintaa koskien.

Kaavaratkaisussa uutta rakentamista on suurelta osin osoitettu GTK:n maaperäaineiston mukaiselle kartoittamattomalle alueelle, joka on nykyisin pääosin rakennettua aluetta. Uutta rakentamista sijoittuu osin myös alueelle, jossa pohjamaa on soraa, hiekkää ja karkeaa hietaa. Pienehkö kallioma-alue sijoittuu suunniteltujen korttelialueiden keskelle, uuden Pajavasartien ja Pajavasaranpolun kulmukseen.

Maaperän pilaantuneisuuden huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleessa ”Pilaantuneet maat”.

Pinta- ja pohjavedet

Lähtökohdat

Alueella ei sijaitse järvi-altaita, lampia tai jokivesistöjä. Pienvesistöt muodostuvat ojista. Luonnontilaisia vesilain mukaisia uomia alueella ei selvitysten perusteella esiinny. Alueen pintavedet kulkeutuvat ojia pitkin kaakkoon sekä luoteeseen päin.

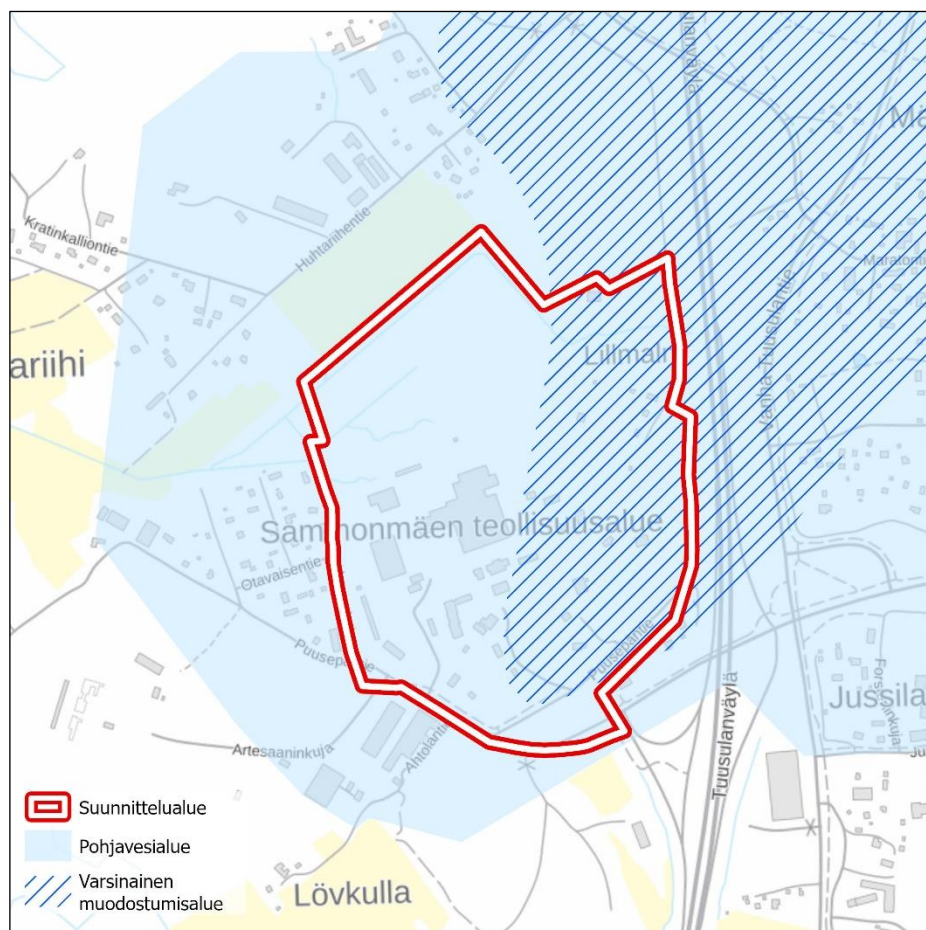
Koko kaava-alue sijaitsee Mätäksen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0185802 B). Kaavan itäinen puoli sijoittuu Mätäksen pohjavesialueen varsinaiselle muodostumisalueelle.

Alueen pohjoispuolella on HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo sekä YIT:n vedenottamo, josta betonitehdas ottaa tuotantovetensä ja joka toimii suojapumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle. Kuninkaanlähteen vedenottamolla on L-SVEON lupa ottaa pohjavettä 3 000 m³/vrk. Kuninkaanlähteen vedenottamolta vesi johdetaan itään mm. Kelatien alueelle sekä koillis-Vantaalle. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee uudempi pohjaveden suojapumppaamo, jonka yhteydessä on aktiivihiilipuhdistusjärjestelmä. Vedenottamolla on vesioikeuden (13.10.1980 L-SVEO n:o 80/1980 A) ja korkeimman hallinto-oikeuden (9.12.1981 päätös n:o 5816) vahvistamat suoja-alueet. Koko kaava-alue on pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä. Kuninkaanlähteen vedenottamon lähialue on pohjavedenottamon lähisuojavyöhykettä.

YIT:n (ent. Lemminkäisen) vedenottamon vettä ei enää käytetä talousvetenä vedessä todettujen liuotainepitoisuuksien takia. Kaava-alueella nykyisin sijaitseva betonitehdas ottaa tuotantovetensä YIT:n vedenottamosta. Vedenottamo toimii suojapumppaamona Kuninkaanlähteen vedenottamolle estäen kloorattujen liuotimien pääsyn Kuninkaanlähteen vedenottoaivoihin.

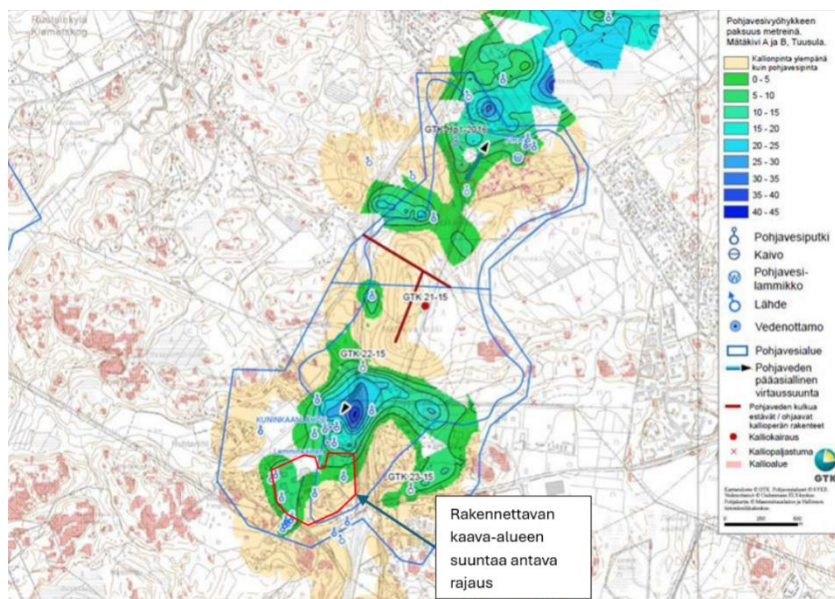
Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee uudempi pohjaveden suojapumppaamo, jonka yhteydessä on aktiivihiilipuhdistusjärjestelmä.

Pohjaveden pilaantuneisuutta ja siihen liittyviä tekijöitä käsitellään kappaleessa ”Pilaantuneet maat”.



Kuva 10. Pohjavesialue ja varsinainen muodostumisalue (© SYKE 9/2024, taustakartta © MML 2/2025).

Kaava-alueelle sijoittuva pohjaveden muodostumisalueen osuus koko Mätäkivi B pohjaveden muodostumisalueen osuudesta on noin 8 % kun koko pohjavesialueen muodostumisalueen pinta-ala on noin 154 ha ja kaava-alueelle sijoittuvan rakennettavan osa osuus pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta on noin 12 ha. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuvasta pohjaveden muodostumisalueen pinta-alasta jo nyt noin 3,5 ha on päällystettyä aluetta, jolloin kaava-alueelle sijoittuvan pohjaveden imeytymiskelpoisen muodostumisalueen pinta-ala on karttatarkasteluna arvioituna noin 8,5 ha, joka vastaa noin 5,5 % koko pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueesta.



Kuva 11. Mätäkiiven pohjavesialueen pohjavesivyöhykkeen paksuus (© Pohjavesialueen geologisen rakenteen selvitys Tuusulan Mätäkiiven (A ja B) pohjavesialueella. Aho-
nen ym. 6.7.2016).

Kaava-alueelle sijoittuvalla pohjaveden muodostumisalueella on tehty täydentäviä pohjavesitutkimuksia vuonna 2023, jonka yhteydessä todettiin alueelle asennettujen pohjaveden havaintoputkien pohjaveden pinnankorkeuksien perusteella, että muodostumisalueen eteläosan alueella pohjaveden virtaussuunta onkin ainakin osittain etelä-lounaaseen. Lisäksi alueelle asennetussa havaintoputkessa AF3/23 todettiin pohjavettä noin 1,5 m kerros kallionpinnan yläpuolella ja 6,3 m paksuinen silttikerros pohjavesikerroksen yläpuolella, joka ohjaa pohjavedeksi imeytyvän veden liikettä horisontaalisesti, eli putken kohdalla imeytyvä vesi ei imeydy suoraan varsinaiseen pohjavesikerrokseen. Havaintoputken AF3/23 pohjoispuolella sijaitsee havaintoputki Hp24, jossa on putkikortin mukaan pohjavettä myös noin 1 m paksuudelta. Putken kairaustiedon perusteella maaperä on pääosin hiekkaa. Täten alla olevassa kuvassa rajatulla alueella pohjavesikerroksen paksuus on havaintoputkien mittauksien perusteella vain noin 1–2 m paksuinen. Näin ollen alueella ei sijaitse Kuninkaanlähteen vedenottamon kannalta merkittävää hyödynnettävissä olevaa pohjavesivarastoa.

Mikäli kaava-alueella sijaitsevaa muodostumisalueen osaa tarkastellaan edellä esitetyn tutkimustiedon perusteella, pienenee kaava-alueelle sijoittuvan Kuninkaanlähteen vedenottamo kohti pohjavettä kerryttävän pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on suunniteltu siten, ettei sen toteuttamisesta aiheudu haittaa pohjaveden laadulle tai määrälle.

Kuninkaanlähteen vedenottamo on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena (ET). Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.

Vedenottamon ympärille on kaavassa merkitty pohjavedenottamon lähisuojavaöhyke (pv/s-1). Lähisuojavaöhyke sijoittuu suurelta osin suojaviheralueelle (EV). Vyöhyke ulottuu pienesti myös autopaikkojen korttelialueelle (LPA), jossa lähisuojavaöhykkeelle on osoitettu istutettava alue. Suojavaöhykkeellä 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. Suojavaöhykkeellä on myös huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset, joiden vedenpitävyyttä ei saa rikkoa. Suojavaöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

Koko asemakaava-alue sijaitsee lähisuojavaöhykettä lukuun ottamatta kokonaan Kuninkaanlähteen pohjavedenottamon kaukosuojavaöhykkeellä, josta on annettu koko kaava-alueen koskeva yleismääräys sekä osoitettu kaukosuojavaöhyke myös kaavamerkinnoin (pv/s-2). Kaukosuojavaöhykkeellä 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. Suojavaöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

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

Kaukosuojavaöhyke

- a) *Sellaisten maaleikkausten tekemisestä, jotka saattavat ulottua kahta metriä lähemmäksi ylintä pohjavedenpintaa, on hyvässä ajoin ennen työhön ryhtymistä ilmoitettava Vantaan kaupungille ja Helsingin vesipiirin vesitoimistolle. Työn suorittaja on velvollinen noudattamaan vesitoimiston antamia työn suorittamista koskevia ohjeita, kunnes vesioikeus hakemuksesta mahdollisesti toisin määrää.*
 - b) *Vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä 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 olevaa öljysäiliötilaan tai maan päälle suoja-altaaseen. Öljysäiliötilan tai suoja-altaan on tällöin oltava valuma-allas, jonka on pystyttävä keräämään ja pidättämään suurinta tilassa olevaa säiliötä vastaava öljymäärä ja valuma-altaan on muuten oltava rakennusvalvontaviranomaisten antamien ohjeiden mukainen. Vantaan kaupungilla on oikeus kustannuksellaan tarkastaa jo rakennetut säiliöt.

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

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

Lähisuojavvyöhyke

f) Edellä mainitut määräykset a-e.

g) Pohjavettä suojaavien maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa.

Koko kaava-alueella koskevissa yleismääräyksissä on todettu alueen sijaitsevan kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä Mätäkiiven B 1 -luokan pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatuun tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

Moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella. Kaava-alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

Liikennealueet ja väylät on suunniteltava siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulla voidaan välttää.

Maankäyttö ja rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun, korkeuteen tai virtauksiin.

Koko kaava-alueella ei sallita energiakaivojen rakentamista.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä tulee hankkeeseen ryhtyvän esittää työvaihekohtainen pohjavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmilla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pohjaveden pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen.

KMTY- ja KTY-korttelialueille sijoitettavien toimintojen tulee kaavamääräysten mukaan sopia luonteeltaan pohjavesialueelle. KMTY-korttelialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja.

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on läjitetty betonihierrelietettä, minkä takia alueen rakentamisessa täytyy huomioida, ettei rakentaminen aiheuta pohjaveden pilaantumisriskiä. Betonihierrealue tulee istutettavaa alueen osaa lukuun ottamatta pinnoittaa asfaltilla tai muulla tiivisrakenteella, jotta hulevedet eivät pääse jätetäytön kautta suotautumaan pohjaveteen.

Suojaviheralueelle (EV) on kaavaratkaisussa mahdollistettu telemastojen rakentaminen lentoesteiden korkeusrajoituspinnoitusten huomioiden. Telemastojen perustamistavassa on huomioitava maston sijoittuminen pohjavesialueelle. Suojaviheralueella sijaitsevalla erityisalueeksi varatulla alueen osalla (e-4) sijaitsee betonitäyttöalue eikä alueella rakentaminen saa siten aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä.

Pilaantuneet maat

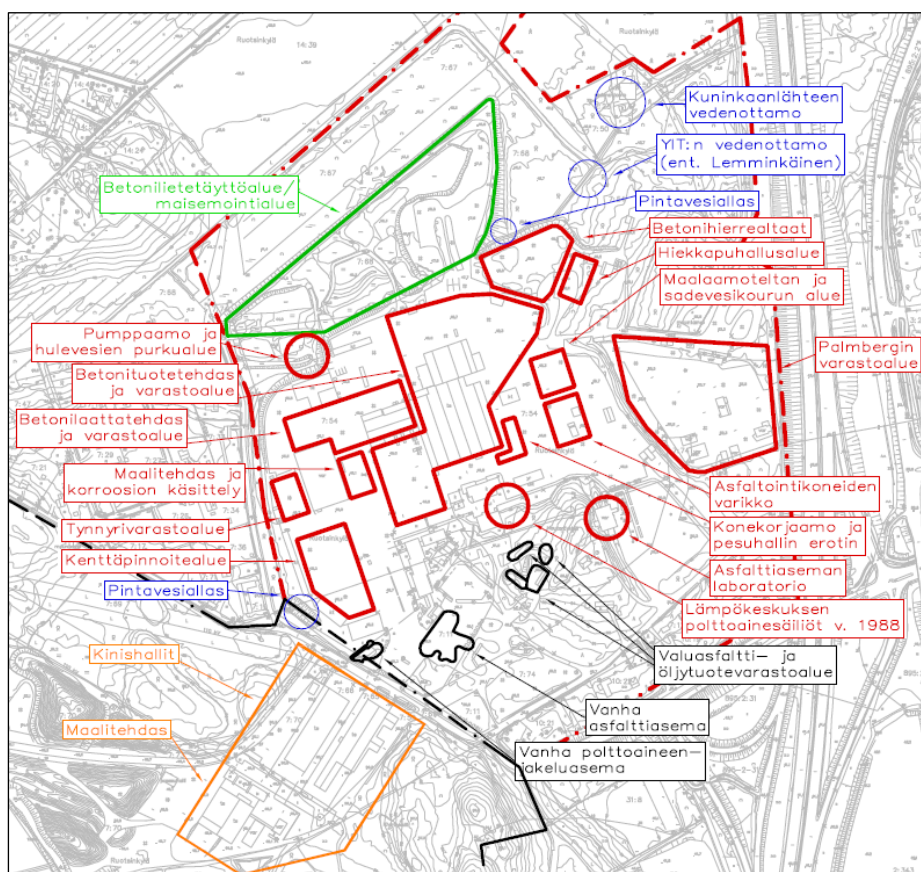
Lähtökohdat

Lemminkäisen asfalttiasema on toiminut alueella 1960-luvulta vuoteen 2009 asti. Puusepäntiellä on ollut toiminnassa 1960-luvulta vuoteen 2008 asti polttonesteen jakeluasema. Lisäksi alueella on toiminut Palmberg Oy:n varikkoalue sekä maalitehdas ja murskausasema.

Kaava-alue sivuaa etelässä ns. Kinishalleja ja entistä maalitehdasta. Kinis I -hallissa on ollut 1970-luvulta lähtien korjaamotointia, konehalli, automaalaamo ja konepaja. Lisäksi siellä on valmistettu Terrazolia, jonka raaka-aineina on käytetty trikloorieteeniä ja tetrakloorieteeniä. Kinis II -hallissa on toiminut mm. autokorjaamo, maalaamo ja sähkölaitteiden suojakoteloiden valmistustoimintaa. Kyseisellä alueella on harjoitettu myös autojen pesua ja tonttia on käytetty varastoalueena.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee maisemoitu betonijätteen sijoitus-alue, jonne on sijoitettu betonia nk. betonitäyttöalueelle sekä betonin hiontalietettä nk. betonihierrealueelle. Betonia on läjitetty arviolta noin 40 000 m² laajuiselle alueelle.

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Mätäkiven pohjavesialueella, joka on määritelty vesienhoidossa riskialueeksi ja alue on huonossa kemiallisessa tilassa liuotainaineiden vuoksi.



Kuva 12. Alueen toiminnot (© Sammonmäen riskinarviointi – Suurimmat hyväksyttävät pitoisuudet maaperässä, AFRY 2024).

Alueella on tehty vuosien aikana useita maaperän pilaantuneisuuteen liittyviä tutkimuksia. Uusimmat maaperän pilaantuneisuustutkimukset toteutettiin Sammonmäessä loppusyksystä 2023.

Alueella aiemmin tehdyissä maaperän pilaantuneisuuteen liittyvissä tutkimuksissa on todettu VNA 214/2007 mukaisten ohjearvojen ylityksiä metallien, PAH-yhdisteiden, öljyhiilivetyjen ja kloorattujen hiilivetyjen osalta. Osa näistä pitoisuuksista on poistettu alueelta aiempien kunnostusten yhteydessä. Metallien osalta pilaantuneisuutta on todettu alueella vähäisesti (ylemmän ohjearvon ylitykset sinkin ja lyijyn osalta). Alueella on todettu PAH-yhdisteiden ja öljyhiilivetyjen ylemmän ohjearvon ylityksiä. Öljyhiilivetyjen fraktiontitulosten perusteella öljyhiilivetyjen koostuvat pääasiassa raskaista alifaattisista ja aromaattisesta hiilivedystä. Öljyhiilivetyjä on esiintynyt erityisesti betonihierrealueella.

Loppusyksystä 2023 tehdyissä maaperän lisätutkimuksissa (AFRY) tehtiin 15 tutkimuspistettä, jotka sijoituivat kaava-alueella sijaitseville betonihierre- ja betonitäyttöalueille sekä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien Kinishallien alueelle.

Betonihierrealueella todettiin alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä sekä kynnsarvon ylittäviä metalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä sekä kynnsarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä. Betonitäyttöalueella todettiin myös kynnsarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä. Kinishallien alueelta todettiin kynnsarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja sekä kloorattuja hiilivetyjä (tri- ja tetra-kloorieteeniä).

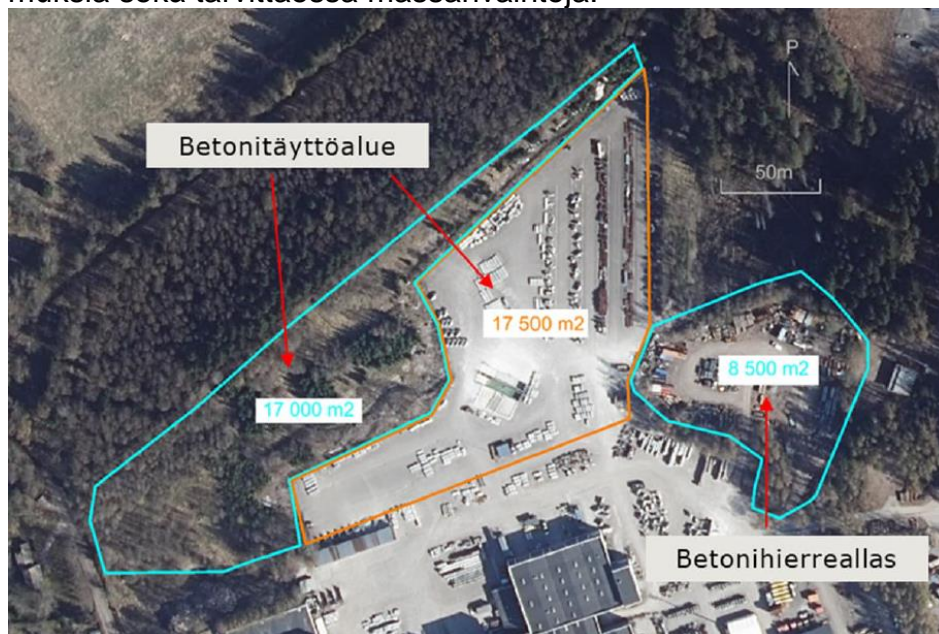
Alueen pohjavedessä on todettu tarkkailuhistorian aikana kohonneita pitoisuuksia kloorattuja liuottimia, sekä ajoittain pieniä pitoisuuksia aromaattisia yhdisteitä, öljyhiilivetyjä ja bensiinin lisäaineita. Alueella tehdyn pohjavesitarkkailun perusteella tetrakloorieteenin pitoisuuksissa on havaittavissa enemmän vuosittaista vaihtelua kuin trikloorieteenipitoisuuksissa.

Kloorattujen hiilivetyjen päästölähde sijaitsee ns. Kinishallin alueella, joka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Alueella on tälläkin hetkellä käynnissä pohjaveden suojapumppaus YIT:n vedenottamolta ja Kinishallien alueelta, jossa puhdistetaan klooratuilla liuotimilla pilaantunutta pohjavettä aktiivihiilikäsittelyllä.

Oleellisin mahdollinen riski on maaperään jääneiden haitta-ainesten kulkeutuminen alaspäin vajovesivyöhykkeessä ja siitä edelleen pohjaveteen. Haitta-ainesten mahdollinen kulkeutuminen pohjaveteen voi aiheuttaa terveysriskin, koska pohjavettä käytetään juomavetenä. Haitta-aineista etenkin öljyhiilivedyt voivat kulkeutua alaspäin vajovesivyöhykkeessä erillisenä faasina tai vajoveden mukana. Toinen mahdollinen riski on maaperässä olevien haihtuvien yhdisteiden sisäilmaan kulkeutuminen ja niiden aiheuttamat mahdolliset terveysriskit.

Riskiarvioinnissa todetaan, ettei betonitäyte- ja betonihierrealueen jättäminen paikalleen aiheuta ympäristönsuojelulain tarkoittamaa ympäristön pilaantumisen vaaraa. Betonitäyttö- ja betonihierrealueen jätemassojen poistamiseen liittyvät toimenpiteet voisivat puolestaan mahdollisesti aiheuttaa haitta-ainesten kulkeutumisriskin massanvaihdon aikaisten hulevesien mukana pohjaveteen, jos kunnostustoimenpiteiden aikana puhkaistaan pohjaveden yläpuolinen tiivis savi. Riskiarvioinnin perusteella betonitäyttö- ja betonihierrealueen jättäminen ennalleen ei aiheuta laadullisia tai määrällisiä riskejä pohjavedelle, jolloin Vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n mukaiselle vesilupahakemukselle ei ole perusteita.

Pohjavedessä on havaittu kloorattuja yhdisteitä yli talousveden laatuvaatimusten, joten pohjaveden osalta suoja- ja puhdistustoimenpiteitä tullaan jatkamaan. Kinishallit tullaan purkamaan, jonka jälkeen maaperässä voidaan tehdä laajempia tutkimuksia sekä tarvittaessa massanvaihtoja.



Kuva 13. Betonitäyttöalue ja betonihierrealas (© AFRY 2024).

Kaavaratkaisu

Pohjavesien huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleessa ”Pinta- ja pohjavedet”.

Kaavaratkaisussa betonitäyte- ja betonihierrealueet on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle.

Koko kaava-aluetta koskee määräys, jonka mukaan ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja sopia tarvittavista toimenpiteistä viranomaisten kanssa. Rakentamislupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista kunnostustoimenpiteistä.

Betonihierrealueelle on osoitettu kaavassa autopaikkojen kortteli-alue (LPA), jolla on jätetäytön pilaantuneisuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve. LPA-alueelle voidaan rakentaa alueen käyttötarkoitusta sekä aurinkoenergian tuotantoa palvelevia rakennelmia ja rakenteita edellyttäen, että rakentaminen ei aiheuta pohjaveden pilaantumiskäsitteitä. Betonihierrealue tulee istutettavaa alueen osaa lukuun ottamatta pinnoittaa asfaltilla tai muulla tiivisrakenteella, jotta hulevedet eivät pääse jätetäytön kautta suotautumaan pohjaveteen. Hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja tarvittaessa käsitellä. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta. Mahdollisilla

perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonihierrealueen alla olevaan savikerrokseen, joka alkaa noin 6-8 metrin syvyydestä. Savipatjan paksuus ei ole tiedossa. Alueella ei sallita paaluperustamista.

Betonitäyttöalue on osoitettu erityisalueeksi varattuna alueen osana (e-4). Kyseessä on maisemoitava alue, jolla olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja avoimet alueet metsittää. Alueelle tulee laatia erillinen viheraluesuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Alueella olevat tiiviit pintamateriaalit, prosessivesien altaat ja hulevesiviemärit tulee poistaa. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskiä. Mahdollisilla perustamis- tai muilla rakentamistoimenpiteillä ei saa kajota betonitäyttöalueen alla olevaan savikerrokseen.

Ympäristöhäiriöt

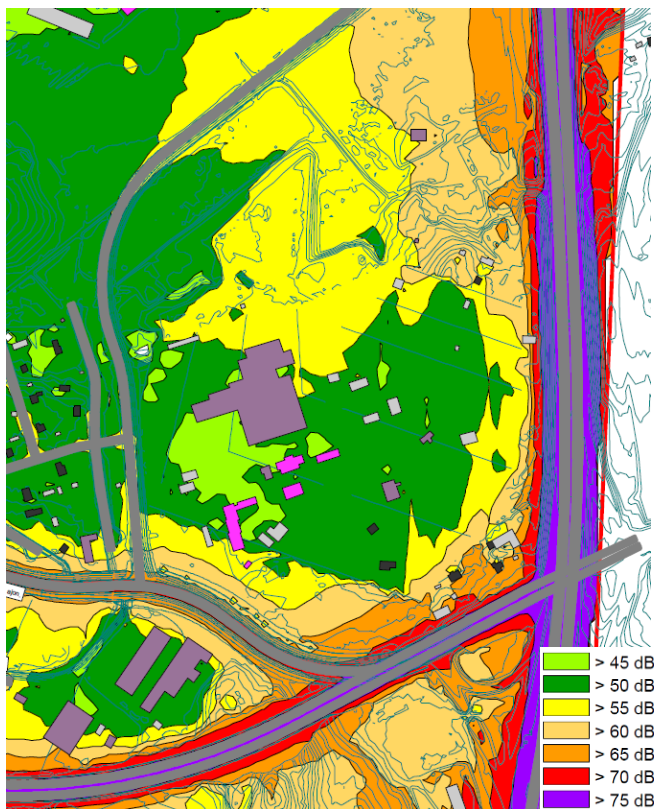
Lähtökohdat

Kaava-alueelle sijoittuu betonihierre- ja betonitäyttöalue. Ko. alueista sekä alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuudesta on kerrottu kappaleessa ”Pilaantuneet maat”.

Koko asemakaava-alue on lentomelualue ja se altistuu nykyisin osittain myös Tuusulanväylän tieliikenteen melulle.

Focus-alueen kunnallisteknisen yleissuunnitelman (Sitowise, 2025) yhteydessä on laadittu meluselvitys, jossa selvitettiin melumallinnuksen avulla Focus-alueen katusuunnitelmien mukaisten katulinjausten meluvaikutukset. Tarkastelussa on ollut mukana myös maantie 152 (kehä IV) ja Sammonmäentie on asemakaavaratkaisusta poiketen jatkettu Maisalantielle asti, mutta sen liikennemelua ei ole mallinnettu. Meluselvityksessä käytetyt katuliikenteen ennustetilanteen liikennetiedot perustuvat Etelä-Tuusulan liikenneselvityksen vuoden 2035 ennusteeseen (esitetty alla olevassa taulukossa) ja Kehä IV:n liikennetiedot aluevarausuunnitelmaan. Kehä IV keskimääräinen arkivuorokausiliikenne-ennuste on 17 500 ajoneuvoa/vrk vuonna 2040. Pienemmille kaduille liikennemääränä on käytetty 200 ajon. vuorokaudessa.

Melulaskennan perusteella merkittävin melulähde kaduista on Sammontakojantie, jonka lisäksi melutasoa määrittävät maantie 153 (kehä IV) ja Tuusulanväylä. Sammonmäentien katuosuus laadittavassa asemakaava on lyhyt. Siltä osin melusuunnittelu otetaan huomioon katusuunnittelun yhteydessä. Suunnitelman mukaisten katujen liikenteen aiheuttamaa melua voidaan pitää vähäisenä häirtana alueella mahdollisesti rakennettavien toimistorakennusten kannalta ja toimistotilojen sisätilojen ohjearvo 45 dB on todennäköisesti saavutettavissa hyvin tavanomaisilla rakenteilla.



Kuva 14. Päiväajan keskiäänitaso ennusteverkolla ja -liikenteellä (Tuusulan Focus katusuunnitelman meluselvitys).



Kuva 15. Yöajan keskiäänitaso ennusteverkolla ja -liikenteellä (Tuusulan Focus katusuunnitelman meluselvitys).

Tieliikenteen päästöjen ei tiedetä aiheuttavan terveyshaittoja kaava-alueen lähistön asuinalueille.

Kaavaratkaisu

Betonihierre- ja betonitäyttöalueiden sekä alueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleissa ”*Pilaantuneet maat*” ja ”*Pinta- ja pohjavedet*”.

Lähimmän asutuksen ja työpaikkakortteleiden väliin on jätetty kaavaratkaisussa laaja suojaviheralue (EV). Korttelialueilla toiminnan laatua on rajattu tarkasti, jotta ympäristöhäiriöitä kuten melua ei muodostu. Lisäksi korttelialueilla rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan.

Lentoliikenteestä aiheutuvan melun huomioimisesta kaavaratkaisussa on kerrottu kappaleessa ”*Lentoliikenne*”.

Nimistö

Focus-alueen nimistöä käsiteltiin Nimistötoimikunnan kokouksessa 14.3.2024 (§5).

Kokouksessa tehtiin päätös nimistöperheestä, joka on johdettu Sammon taonnasta. Kokoojakadulle vahvistettiin nimeksi Sammontakojantie. Myöhemmin katujen nimiksi hyväksyttiin Pajavasarentie, Sammonmäentie, Rautasepantie, Rahamylyntie, Suolamylyntie ja Jauhomylyntie.

Kaava-alueen eteläosassa kulkeva kokoojakatu on osoitettu kaavassa Sammontakojantienä. Kaava-alueen muille uusille kaduille on osoitettu nimet Sammonmäentie ja Pajavasarentie. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu on nimetty kaavassa Pajavasantpoluksi.

Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen

Sammonmäki IV asemakaavoitusta ohjaa Focus-alueen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 5.4.2017. Sammonmäki IV asemakaava sijoittuu osayleiskaavan KM-1- ja ET-alueille sekä osittain myös LT-alueelle. KM-1-merkinnällä on osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäis-

tavarakaupan yksikköä. ET-3-alueena on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (Kuninkaanlähteen vedenottamo) ja LT-alueena maantien alue (Tuusulan väylä ja Kehä IV).

Edellä on tuotu esiin tarve muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa osayleiskaavan kaupan ratkaisusta poiketen. KTY-korttelialueet ja niitä koskevat kaavamääräykset eivät ole kaikilta osin (kaupan ohjaus) ohjaavan Focus-alueen osayleiskaavan mukaisia. Osayleiskaavaratkaisun lähtökohtana ollut kaupan liiketilan tarve on perustunut vuonna 2009 laadittuun Etelä-Tuusulan kaupalliseen selvitykseen ja on nykytilan valossa ylimitoitettu.

Alueidenkäyttölain 42 § 4 momentin (ennen vuotta 2025 maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 4 momentin) mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

AKL 39 §:n (ennen vuotta 2025 MRL 39 §:n) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Seuraavassa osoitetaan AKL 42 § 4. momentin tarkoittamalla tavalla, että osayleiskaavan ratkaisu on perustellusti vanhentunut ja

asemakaava sopeutuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen. Samalla todetaan, että AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Asiaa koskien on 5.12.2024 pidetty viranomaistyökokous, jossa ELY-keskuksen mukaan Focus-alueen osayleiskaavan kaupan ratkaisua voidaan esitetyin perustein pitää ilmeisen vanhentuneena ja asemakaava voi edetä kaavaehdotusvaiheeseen. Kokouksessa todettiin yhteisesti, että osayleiskaavan muuttaminen ei olisi tässä tilanteessa tarkoituksenmukaista, sillä asemakaava sopeutuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Yleiskaavallinen kokonaisuus ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Kuten edellä todetaan, KTY-korttelialueet ja niitä koskevat kaavamääräykset eivät ole kaikilta osin ohjaavan Focus-alueen osayleiskaavan mukaisia. Asemakaavan mukainen kaavaratkaisu on kuitenkin osayleiskaavan mukainen kokonaismitoituksen, rakentamisen sijoittamisen ja liikenneverkon osalta. Sammonmäen alueen hyvä logistinen sijainti perustelee asemakaavan tehokasta maankäyttöratkaisua osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liikennejärjestelmän pidemmän aikavälin kehittämistarpeet (Tuusulanväylä, Kehä IV ja Tuusulan ratikka). Samalla asemakaavassa on kuitenkin jouduttu varautumaan tilanteeseen, jossa isot liikenneratkaisut lykkääntyisivät tai niitä ei toteuttaisi lainkaan (esim. Kehä IV). Asemakaavaratkaisu on sovitettu yhteen maantien 152 aluevaraussuunnitelmien (2009 ja 2020) kanssa. Asemakaavassa on varauduttu Tuusulanväylän eritasoliittymän kehittämiseen Focus-alueen osayleiskaavan ja sen yhteydessä laaditun vuoden 2009 aluevaraussuunnitelman mukaisesti varaamalla mahdolliselle Tuusulanväylän lisärampille tilaa. Lisäksi asemakaavassa on täsmennetty osayleiskaavan KM-1-alueen rajausta pienentämällä sitä eteläosistaan, jotta tulevan Kehä IV-linjaukselle ja sen eritasoliittymäjärjestelyille jää riittävästi tilaa.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty (Etelä-Tuusulan liikenneselvitys, Sitowise, 2024), että Focus-alueen maankäyttö ja liikenneverkko voidaan toteuttaa kolmessa vaiheessa. Sammonmäki IV -alue voidaan kokonaisuudessaan toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa, sillä Tuusulanväylän ja Kulomäentien (mt 152) yhdistävä Maantiekylän eritasoliittymä kykenee nykyisin järjestelyin välittämään ensimmäisen toteutusvaiheen synnyttämän liikenteen lisäyksen.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa toimitila- ja liikerakennusten korttelialueella (KMTY) tilaa vaativien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen. Asemakaava ohjaa seudullisesti merkittävän

vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista tarkemmin kuin osayleiskaava ja sen mitoitus on suhteutettu nykyiseen kaupan toimintaympäristöön ja kysyntään. Osayleiskaavan sallima KM-1-alueen enimmäiskerrosala (100 000 k-m²) on asemakaavassa hieman pienentynyt ja sallii vastaavalle alueelle rakentamista yhteensä noin 79 500 k-m². Kaupan ja palvelujen alaa tästä voi enimmillään olla noin 32 800 k-m² (Vrt. osayleiskaavan sallima enimmäiskerrosala, joka voisi olla kokonaan kauppa).

Kaupan laadun ja mitoituksen ohjaus varmistaa, että alueelle mahdollisesti sijoittuva tiva-kauppa ei uhkaa lähialueen, kuten Kivistön, Koivukylän, Korson ja Hyrylän keskusta-alueiden kehittämistä. Asemakaavassa on huolehdittu, että alueen palvelut ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Asemakaavassa varaudutaan osayleiskaavaratkaisusta poiketen myös tilanteeseen, jossa Sammonmäen alue toteutuisi kokonaan toimitilarakennusten korttelialueena, mikäli KMTY-korttelin mahdollistamalle tiva-kaupalle ei olisi kysyntää tai toimintaedellytyksiä. Asemakaavaratkaisun mukaan koko kerrosala 79 500 k-m² voisi siis toteutua toimitilarakentamisena tai muuna liiketilana kuin vähittäiskauppana tai seudullisena kauppana. Alueella voi olla kysyntää mm. Focus-alueita palvelevana paikallisena palvelukeskitymänä/palvelualueena, jonne voi sijoittua esimerkiksi lounaspaikkoja. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa näin ollen joustavuutta sen suhteen, minkälaisia toimintoja alueelle voi sijoittua. AKL 42 §:n (ennen vuotta 2025 MRL 42 §:n) keskeisenä tarkoituksena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää säätelyä, lisätä rakentamismahdollisuuksia sekä edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Tavoitteena on mahdollistaa joustava reagoiminen toimintaympäristön muutoksiin, jotka voivat olla nopeitakin.

Osayleiskaavan vanhentuneisuutta perustellaan kaupan ratkaisun osalta selostuksen liitteenä olevassa asiantuntijalausunnossa (Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioiminen kaupan ratkaisun osalta, Sitowise, 2024, tark. 2025). Focus-alueen kaupallista ja toiminnallista kehittämistä koskevassa selvityksessä (Ramboll, 2021) toinen kehittämisvaihtoehdosta (ve 2) vastaa pitkälti Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmaa ja nyt valmisteltua Sammonmäki IV -asemakaavaa. Vuoden 2021 selvityksessä käsitellään myös tilannetta, jossa Focus-alueita ei kehitettäisi lainkaan kaupan alueena, jolloin sen toimivimmaksi kehittämiskonseptiksi nähtiin kehittyminen logistiikka-, tukkukauppa-, varasto- ja toimitila-alueena.

Todettakoon lisäksi, että Focus-osayleiskaavaa ja Focus-liikekeskuksen asemakaavaa laadittaessa keskeinen viranomaiskriittikki liittyi aikanaan kaupalle varattuun suureen kerrosalaan, minkä nähtiin heikentävän lähialueen keskusten kehittämisedellytyksiä

ensisijaisina kaupan ja palvelujen sijoituspaikkoina. Nyt laadittu asemakaavaratkaisu huomioi monipuolisesti alueen kehittämisen reunaehdot ja mahdollisuudet ajantasaisiin selvityksiin perustuen.

Kaavaratkaisu on sopusoinnussa Tuusulan yleiskaavan 2040 kanssa (ei toistaiseksi ole lainvoimainen). Sammonmäen alueet kytkeytyvät Kulomäentien varren työpaikka-alueisiin ja edistävät osaltaan kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tarjoamalla yrityksille työpaikkatontteja keskeisellä Helsinki-Vantaan lentoasemaan ja Helsinki–Tampere, Helsinki–Lahti–Kouvola-valtatieteyhteyksiin kytkeytyvällä logistisella vyöhykkeellä. Tuusulan yleiskaava 2040 ei voimaan tullessaan kumoa Focus-alueen osayleiskaavaa lukuun ottamatta lentomeluvyöhykkeitä, jotka päivittyvät. Yleiskaavassa 2040 osoitettu liikennetunnelin ohjeellinen linjaus ei sijoitu Sammonmäki IV -alueelle.

Focus-alueen osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja tehostaa sen käyttöä. Asemakaava mahdollistaa alueen siistiytymisen ja kehittämisen korkeatasoiseksi ja toimivaksi elinkeinoelämän alueeksi Helsinki-Vantaan lentokentän välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan myötä koko Focus-alueen vaiheittainen kehittäminen mahdollistetaan. Sammonmäki IV -asemakaavan toteuttaminen on osaltaan edellytys koko Focus-alueen liikenteen järjestämiselle, teknisen verkoston kehittämiselle ja siten myös Kehä IV -logistiikka-alueiden asemakaavan toteuttamiselle.

Asemakaavaratkaisun voi edellä olevan mukaan todeta sopeutuvan yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja täyttävän yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, yhdyskuntateknisen verkoston ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten osalta.

Sammonmäki IV -alueelle ei sijoitu nykyisellään eikä asemakaavan toteuttamisen myötä virkistysalueita tai asutusta, ja myös lähi-alueella asutusta on vähän. Sammonmäki III -alueen asutus tulee poistumaan kokonaan voimassa olevan Sammonmäki III -asemakaavan toteuttamisen myötä. Alueelle ei sijoitu kulttuuriympäristön arvokohteita. Sammonmäki IV-alueen pohjoisin osa luontoarvoineen säilyy luonnontilaisena ja osa suojaviheralueesta, joka on nykyisin asfaltoitua kenttäaluetta, tullaan metsittämään. Sammonmäki IV -asemakaava toteuttaa pohjaveden suojelun osalta osayleiskaavan tavoitteita.

Sammonmäki IV -asemakaavan valmistelun yhteydessä on pidetty MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ja ympäristöriskien hallitsemiseksi lisäksi kaksi erillistä viranomaistyökokousta. Ympäristöviranomaisten näkemykset on huomioitu asemakaavaa laadittaessa.

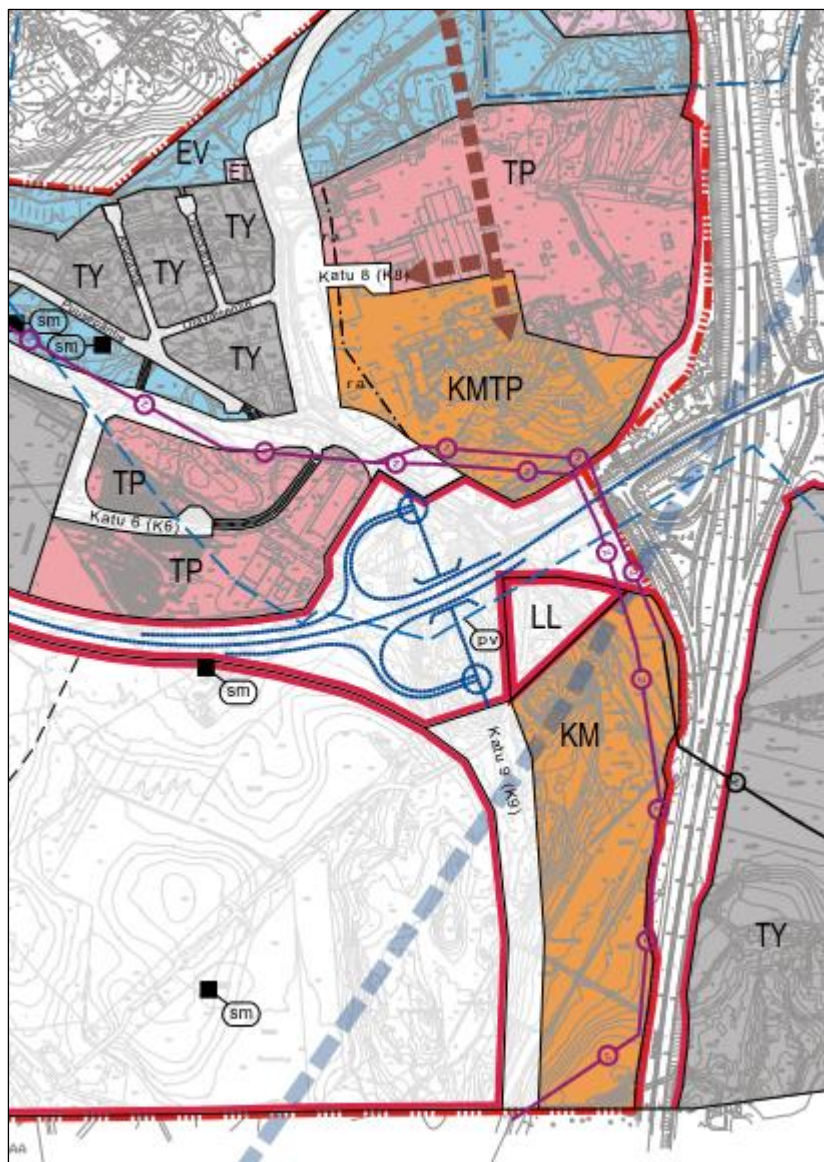
Asemakaavaratkaisu tarkoittaa osayleiskaavan suunnitteluratkaisua ja täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset myös turvallisen, terveellisen elinympäristön, luonnonarvojen vaalimisen ja ympäristöhaittojen vähentämisen osalta.

Uusimaa-kaava 2050/ Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa eikä maakuntakaavalla ole ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen sellaisella alueella, jolla yleiskaava on voimassa. Sammonmäki IV -asemakaavaratkaisua perustellaan kuitenkin Focus-alueen osayleiskaavan ilmeisellä vanhentuneisuudella kaupan ratkaisun osalta. Tällöin on AKL 42 § 4 mom (ennen vuotta 2025 MRL 42 § 4 mom) mukaan huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Yleiskaavan sisältövaatimuksissa puolestaan todetaan, että yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Maantiekylän eritasoliittymän neljännekseen, Sammonmäen alueelle on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä. Maakuntakaavan lukuohjeen mukaan kohdemerkinnän tarkoittaman tarkemman aluerajauksen määrittely on kuitenkin tarkoituksenmukaista vasta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupan mitoitus maakuntakaavassa on 100 000 k-m² tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, josta enintään 4 000 k-m² voi olla keskustahakuista.

Sammonmäki IV asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden ja tarkoituksen mukainen mahdollistaessaan alueelle vähittäiskaupan suuryksikön, pienen päivittäistavarakaupan ja muiden palvelujen sijoittamisen. Sammonmäki IV -alueella ei kuitenkaan ole kysyntää niin suurelle kaupan keskittymälle kuin mitä vaihemaakuntakaavassa - ja myös Focus-alueen osayleiskaavassa - on osoitettu. Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmassa (Sweco, 2023) osayleiskaavan ja vaihemaakuntakaavan mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön (100 000 k-m²) kerrosalan on ajateltu jakautuvan myös Maantiekylän liittymäalueen eteläpuolelle (yleissuunnitelmassa KM) Tuusulanväylän varteen.



Kuva 16. Ote Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmasta (Sweco, 2023).

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Focus-alueelle on osoitettu myös tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen kohdemerkintä. Maakuntakaavan mukaan Helsinki-Vantaan lentoasema on yksi Uudenmaan tärkeimmistä logistiikan solmukohtista ja keskeinen osa Uudenmaan ja koko Suomen logistiikkajärjestelmää. Logistisen solmukohdan merkitystä korostaa entisestään Kehä IV -linjaus, Tallinna-tunnelin yhteystarvemerkintä ja Tuusulaan Metsäkylään sijoittuva rahtiterminaali.

Kaupan toimintaympäristön lisäksi myös logistiikan ja teollisuuden toimintamallit ovat suuressa muutoksessa. Maakuntakaavan mukaan verkkokauppa muuttaa logistiikkatoimintojen tilatarpeita moninaisemmiksi ja logistiikkatoimintojen verkostoa tiheämmäksi. Myös teollisen tuotannon mittakaava muuttuu monimuotoisemmaksi, vaikka suurimittakaavaistakin teollista tuotantoa tarvitaan. Maakuntakaavassa ennakoidaan, että Uudellemaalle voi sijoittua

teollisuuden uudistuessa uusia tuotantolaitoksia, vaikka teollisuuden työpaikat eivät välttämättä lisäänty.

Maakuntakaavan mukaan teollisuus, varastointi ja logistiikka edustavat aloja, joissa tavaroiden valmistaminen, varastoiminen ja kuljettaminen edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä sekä suurta tilatarvetta suhteessa työvoiman määrään. Tämän vuoksi näiden elinkeinotoimintojen sijoittumislogiikkana on tukeutua liikenneverkkoon ja sijoittua liikenteen solmukohtiin. Logistiikan poikittaisväylät (kuten Tuusulassa Kulomäentie ja Kehä IV) parantavat elinkeinoelämän kuljetusten saavutettavuutta ja toimintavarmuutta muodostamalla yhteyksiä säteittäisten logistiikkakäytävien välillä.

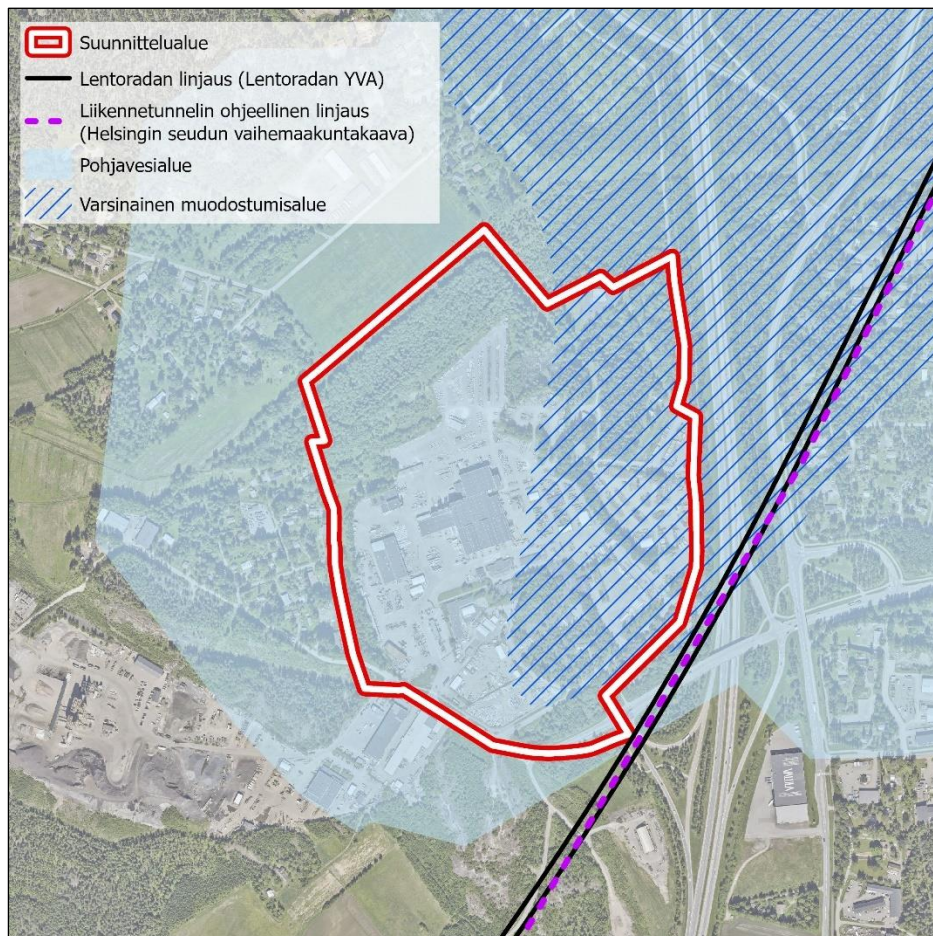
Sammonmäki IV -asemakaavassa varaudutaan logistiikan ja teollisuuden toimintamallien muutokseen ja siihen, että Kehä IV:n vyöhyke alkaa kehittyä. **Sammonmäki IV asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden ja tarkoituksen mukainen mahdollistaessaan Sammonmäen alueelle kaupan ohella myös toimitilarakentamista.**

Toimitilarakentamiselle, logistiikkatiloille ja -toiminnalle on Sammonmäen alueella kysyntää alueen keskeisen liikenteellisen sijainnin vuoksi ja koska alueella on tilaa myös suurimittakaavaiselle rakentamiselle. Sammonmäen alueelle sijoittuva rakentaminen tarjoaa myös synergiaetuja viereisen Kehä IV -alueen teollisuus- ja logistiikkatoimintojen kanssa. Kehä III:n vyöhykkeellä alkaa olla enää vain rajalliset mahdollisuudet lisärakentamiseen tilaa vaativille toiminnoille.

Asemakaavamääräysten mukaan Sammonmäen alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen toimitiloja. Toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.

Sammonmäki IV -alueelle ja sen tuntumaan sijoittuu myös muita maakuntakaavan merkintöjä kuten pohjavesialue, lentomelualue, liikennetunneli (Lentorata) ja voimajohto. Lisäksi aluetta koskee maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Myös näiden merkintöjen ja määräysten osalta asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan periaatteiden ja tarkoituksen mukainen.

Alla olevassa kuvassa on osoitettu Helsingin seudun vaihemaa-kuntakaavan (Uusimaa-kaava 2050) mukainen ohjeellinen linjaus liikennetunnelille sekä myös Lentoradan YVA-menettelyn mukainen lentoradan linjaus. Lentorata ei ko. suunnitelmien mukaan sijoitu Sammonmäki IV asemakaava-alueelle, mutta viistää sitä asemakaavan kaakkoiskulmauksessa.



Kuva 17. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Lentorataan on varauduttu liikennetunnelin ohjeellisella linjauksella. Kuvassa myös Lentoradan YVA:n mukainen lentoradan linjaus. (Ilmakuva 2022 © Tuusulan kunta, pohjavesialue © SYKE 9/2024, liikennetunnelin ohjeellinen linjaus © Uudenmaan liitto 2/2025).

Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnissa on keskitytty kaavan sisällön ja vaikutusten kannalta keskeisiin teemoihin kuten yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, maaperään, pohjavesiin ja ilmastoon. Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on arvioitu alustavasti alueen katuverkon ja vesihuollon järjestämisen kustannuksia alla olevan taulukon mukaisesti.

Taulukko 2. Kustannusarvio (Sammonmäki IV kaavaehdotusvaiheen kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll 2025)

Kadut ja kuivatus	2 338 000 €
Vesihuolto	255 000 €
Tilaaajatehtävät 15 % (suunnittelutehtävät, rakennuttamis- ja omistajatehtävät)	390 000 €
Yhteensä (alv 0 %)	2 983 000 €

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksessa. Kunnan oletettu myynti- ja sopimustulo on noin 4-4,5 milj. €. Kaavatalous arvioidaan positiiviseksi.

Lisäksi kunta saa tuloja pidemmällä aikajaksolla kiinteistö- ja yhteisöverojen muodossa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Sammonmäki IV:n kaavaratkaisu edistää kunnan strategista tavoitetta tarjoamalla työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä. Asemakaavan toteuttamisen myötä alueelle syntyy noin 80 000 k-m² rakennusoikeutta toimitilarakentamiselle, josta osa voidaan toteuttaa myös liiketiloina. Laskennallisesti kaavan toteutuessa täysimääräisenä voisi alueelle muodostua arviolta noin 400–800 työpaikkaa. Toiminnan luonne vaikuttaa paljon syntyvien työpaikkojen määrään ja laatuun.

Kaavan elinkeino- ja työllisyysvaikutukset arvioidaan olevan kokonaisuudessaan myönteiset.

Vaikutukset energiatalouteen

Vähäpäästöisen ja uusiutuvaan energiaan pohjautuvat ratkaisut

Asemakaavalla ei suoraan vaikuteta energiajärjestelmän päästötömyyteen. Sitä ohjaavat muut tekijät. Asemakaavassa ei poisuljeta kestävien energiamuotojen hyödyntämistä (paitsi maalämpö). Alue tullaan liittämään nykyaikaiseen kaukolämpöön.

Alue on pohjavesialuetta eikä maalämmön rakentaminen ole alueella mahdollista. Alueen rakentamisessa voidaan tarkemmassa suunnittelussa huomioida vähäpäästöiset ja uusiutuvaan energiaan pohjautuvat lämmitysratkaisut (esim. aurinkoenergia, ilma-

vesi-lämpöpumput) ja turvata näiden toteutumisedellytykset, mm. julkisivuohjeissa.

Energiatehokkuus (kasvihuonekaasupäästöjen kustannustehokas vähentäminen)

Asemakaavalla ei suoraan vaikuteta energiantuotannon ja -kulutuksen päästöihin, mutta maankäytön tehostaminen parantaa kaupunkirakenteen ja liikennejärjestelmän energiatehokkuutta systeemitasolla.

Asemakaavaratkaisun pohjautuessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, voidaan kaavan arvioida parantavan energiatehokkuutta ja siten edistävän ilmastotavoitteiden saavuttamista. Pohjavesialueille ei saa rakentaa maalämpökaivoja, mikä rajoittaa lämmitysvaihtoehtoja. Muiden lämpöpumppujen käyttämistä voidaan selvittää toteutussuunnittelussa niiden energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian potentiaalin hyödyntämiseksi.

Ylijäämäenergian hyödyntäminen lisää energiatehokkuutta. Alueilla, jolla on samanaikaisia jäähdytyksen ja lämmityksen tarpeita mahdollistavat energiavirtojen alueellisen kierrätyksen ja primäärienergiankulutuksen vähentämisen. Rakennusten toisistaan poikkeavat energian tarpeet mahdollistavat myös paremman uusiutuvan energian hyödyntämisen.

Alueelle suunniteltu toiminta ei lähtökohtaisesti aiheuta ylijäämäenergiaa. Asiaa voidaan kuitenkin tarkastella myöhemmin laajempänä kokonaisuutena koko Focus-alue huomioiden.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Asemakaavoitettava alue sijoittuu lentokentän pohjoispuolelle väljästi rakennettuun, suuressa kuvassa vielä maaseutumaiseen vyöhykkeeseen, jolle kohdistuu merkittävää maankäytön muutospainetta. Helsinki-Vantaan lentoasema on Uudenmaan tärkeimpiä logistiikan solmukohtia ja lisäksi kaavoitettavaa aluetta sivuaa etelässä tuleva Kehä IV, joka kulkisi valtatieltä 4 (Lahdenväylä) kantatielle 45 (Tuusulanväylä) nykyisen seututien 152 (Kulomäentie) reittiä ja siitä edelleen Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolitse valtatielle 3 (Hämeenlinnanväylä). Logistisen solmukohdan merkitystä korostaa myös tulevaisuuden varauksena esitetty Tallinna-tunneli ja siihen liittyvä rahtiterminaali. Alueen käyttöönottopainetta lisää se, että pääkaupunkiseudun kasvun jatkuessa Kehä III:n vyöhykkeellä on enää vain rajalliset mahdollisuudet lisärakentamiseen tilaa vaativille toiminnoille.

Asemakaavan myötä Sammonmäen korttelialueille voidaan rakentaa toimistorakennuksia, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueille saa sijoittaa myös yritys- ja tukkumyyntiin (B2B) sekä verkkokauppaan ja kaupan noustopisteisiin liittyviä toimintoja ja oheistiloja, vuokraamotoimintaa sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja. Asemakaavan KMTY-kortteliin voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa tiettyjen reunaehtojen rajoissa liikkumavaraa sen suhteen, minkälaisia toimintoja alueelle voi sijoittaa. Tämä on tarkoituksenmukaista, koska sekä kaupan että teollisuuden ja logistiikan toimintaympäristöt ovat murroksessa ja tarvitaan joustavaa reagointia olosuhteissa tapahtuviin muutoksiin. Samalla edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä sekä varmistetaan, että kaavoitetut alueet vastaavat kysyntään ja otetaan myös käyttöön. Yhdyskuntarakenteen kannalta on tarkoituksenmukaista, että keskeisellä paikalla olevat, nykyiseen infraan jo tukeutuvat ja tällä hetkellä väljästi rakennetut alueet saadaan tehokkaaseen käyttöön.

Sammonmäki IV -asemakaavassa luodaan edellytykset koko Focus-alueen toteuttamiselle. Kehä IV- logistiikka-alueiden asemakaavan toteuttaminen edellyttää uutta, nykyisen Puusepäntien korvaavaa katuja, jonka varaan maankäyttöä kehitetään ennen kuin Kehä IV toteutuu. Tämän kadun itäinen pää (nykyisen Kulomäentien jatke) on osoitettu Sammonmäki IV -asemakaavassa. Selvitysten perusteella liikennemäärät alueella lisääntyvät (Etelä-Tuusulan liikenneselvitys, Sitowise, 2024), mutta Tuusulanväylän ja Maantiekylän eritasoliittymän nykyiset järjestelyt kykenevät välittämään näiden asemakaavojen ja Jusslan työpaikka-alueelle suunnitellun täydennysrakentamisen synnyttämän liikennetuotoksen.

Vaikka liikennetuotos ja liikenteen toimivuus näyttävät hyviltä (Sitowise 2024), niin asemakaava-alueen katuverkko ja liittymät tulee mitoittaa HCT-ajoneuvoyhdistelmille toimintojen luonteen vuoksi. Tällöin myös huolto- ja pelastusliikenteelle saadaan riittävät yhteydet.

Sammonmäki IV alueen liikenteelliset vaikutukset ovat suhteessa vähäiset Kulomäentien - Tuusulanväylän vilkkaaseen kokonaisuuteen nähden. Henkilöautoliikenteen ja kuorma-autokuljetusten määrä asettuu 1500 – 2000 autoon vuorokaudessa, riippuen siitä millaista toimintaa eri tonteille toteutuu. Muiden liikennemuotojen käyttö lisääntyy yhteyksien täydentyessä, mutta alueen sijainti ja maankäytön luonne johtaa autopainotteiseen liikkumiseen.

Asemakaavan tilavarauksissa on otettu huomioon Tuusulanväylän ja Maantiekylän liittymän parantamistarpeet aluevaraus-suunnitelmien mukaisesti ja varauduttu Kulomäentien jatkeen (Sammontakojantie) osalta Focus-alueen osayleiskaavaa ja leveämpään katutilaan. Tämä mahdollistaa myös jalankulku- ja polkupyöräliikenteen verkon täydentämisen sekä jatkuvat yhteydet Tuusulanväylän ja vanhan Tuusulantien – Kulomäentien bussipysäkeille. Henkilöauto on alueella töissä käyvien pääkulkutapa myös tulevaisuudessa, mutta paremmat jkp-yhteydet sekä mahdollinen uusi bussilinja edistävät myös muiden vaihtoehtojen käyttöä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelialueilla sijaitsevat nykyiset rakennukset ja rakenteet puretaan, kun asemakaavaa toteutetaan. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan ja maisemaan positiivisesti: Alueen rakenne selkiytyy, rakennettu ympäristö siistiytyy ja muuttuu ilmeeltään kautta linjan korkeatasoisemmaksi ja laadukkaammaksi. Myös alueen vehreys lisääntyy metsittämisen ja istutettavien alueiden lisääntymisen ansiosta.

Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä. Kaava-alueelle sijoittuvat luontoarvot sijoittuvat pääosin suojaviheralueelle, jolle on sallittua rakentaa ainoastaan telemastoja sekä yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä sähkö- ja putkilinjoja, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä.

Kaavaratkaisun myötä vaarantuneen (VU) keltamataran kaksi paikallisesti arvokasta esiintymää jää maankäytön muutosten myötä rakentamisen alle.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään ja veteen

Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä, eikä luonnontilaista maa- ja kallioperää juuri menetetä.

Kaavassa on huomioitu eri korttelialueiden maaperäolosuhteet alueen rakennettavuuden kannalta sekä annettu määräyksiä pilaantuneen maaperän ja jätetäyttöalueen tulevaa toimintaa koskien tarkoituksen ollessa pääasiallisesti pohjaveden suojeleminen.

Kaava-alueen yleisillä pohjavesialueella ja pohjavettä koskevilla määräyksillä sekä voimassa olevilla vedenottamon suoja-alueääräyksillä turvataan pohjaveden suojeleminen alueella sekä estämään pohjaveden pilaantuminen. Lisäksi määräyksillä varmistetaan Kuninkaanlähteen vedenottamon suojaaminen tarvittavilla suojaustoimenpiteillä.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin tukena on käytetty laadullista *kaavan ilmastovaikutusten arviointi* -työkalua (KILVA). Työkalussa kaavan ilmastokestävyys on jaettu neljään kokonaisuuteen: *luonnonvarojen käytön minimointi, kestävä elämäntavan mahdollistaminen, kulutuksen päästöjen minimointi ja ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen*. Työkalu on luonteeltaan yleispiirteinen, eivätkä kaikki kysymykset aina suoraan kytkeydy käsiteltävään suunnitelmaan. KILVA-työkalun lopputuloksena syntyy ”tarkistuslista” asioista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tarkistuslista on selostuksen liitteenä (liite 8).

Luonnonvarojen käytön minimointi

Asemakaava-alue sijoittuu seudullisesti ja valtakunnallisesti tärkeään logistiseen solmukohtaan: Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle sekä tulevan Kehä IV:n varrelle, joka kulkisi valtatieltä 4 (Lahdenväylä) kantatielle 45 (Tuusulanväylä) ja siitä edelleen Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolitse valtatielle 3 (Hämeenlinnanväylä). Logistisen solmukohdan merkitystä korostaa myös tulevaisuuden varauksena esitetty Tallinna-tunneli ja siihen liittyvä rahtiterminaali. Sammonmäen alueen hyvä logistinen sijainti perustelee asemakaavan tehokasta maankäyttöratkaisua.

Rakentamisen alueet sijoittuvat kaavaratkaisussa pääosin jo rakennetuille alueille, minkä takia yhdyskuntarakenne säilyy pääosin nykyisen kaltaisena. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää uuden katuverkon ja muun infran rakentamista. Alueen nykyisten rakennusten ja maanalaisen infran on todettu olevan käyttökänsä päässä, minkä takia ne tullaan purkamaan uuden rakentamisen yhteydessä.

Kiertotalousperiaatteet on huomioitu kaavassa mm. kattavin pohjavesi- ja hulevesimääräyksin. Pohjavesiä ja hulevesien käsittelyä koskevilla määräyksillä varmistetaan pohjaveden laatu ja määrä.

Alueelta tuleva purkujäte on hankesuunnittelun yhteydessä suunniteltu käsiteltävän, kierrätettävän ja hyödynnettävän mahdollisuuksien mukaan alueella.

Alueen tasaaminen edellyttää joltain osin louhintaa. Louhinnasta syntyvää kiviainesta on tarkoitus hyödyntää alueen toteuttamisessa.

Alueelta purettavien rakennusten betonimursketta ei voida käyttää uudisrakentamisessa pohjavesialueen ja pohjavedenottamotoinnin vuoksi. Betoniteollisuudesta syntyvää EEJ- betonin käyttö tulee erikseen selvittää hankekohtaisesti.

KTY- ja KMTY-korttelialueille mahdollistetut monipuoliset toiminnot sekä laaja-alaiset tontit ja rakennusalat lisäävät alueen muuntojoustavuutta. Alueelle suunniteltu teollisuus- ja varastorakentaminen on lähtökohtaisesti muuntojoustavaa rakennusten laajan rungon ansiosta. Alueella on kuitenkin myös joitain muuntojoustavuutta rajoittavia reunaehtoja, kuten alueen sijoittuminen pohjavesialueelle sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoituspinnat, mikä rajoittaa rakentamiskorkeutta alueella.

Kaavassa on osoitettu rakentamista jo käyttöön otetuille alueille, jotka ovat nykyisellään suurelta osin asfaltoituja. Kaavaratkaisun myötä alueen nykyinen puusto säilyy lähes nykyisellään, sillä alueen metsäinen pohjoisosa on osoitettu kaavassa suojaviheralueena, joka tulee säilyttää metsäisenä. Kaavaratkaisu myös lisää puuston määrää, sillä suojaviheralueelle on osoitettu maisemioitava alue, jolla oleva avoin kenttäalue tulee metsittää. Viherpinta-alan lisäämistä on pyritty kaavassa edistämään myös korttelialueiden reunoille osoitetuilla istutettavilla alueilla, korttelin 9507 länsireunalle osoitetulla istutettavalla puurivillä sekä yleisellä määräyksellä, jonka mukaan pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa puilla ja pensailta tai säilyttää luonnontilaisena.

Kestävän elintavan mahdollistaminen

Alueelle on suunniteltu toimintoja, jotka luonteeltaan soveltuvat logistiseen solmukohtaan. Suunniteltujen toimintojen luonteen takia (teollisuus, tuotanto, varastointi, toimisto) alueen liikenne tulee olemaan autopainotteista eikä alue ole ensisijaisesti kävellen saavutettavissa. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös kauppaa, lähinnä tilaa vaativaa kauppaa. Sen toteutuminen ei ole todennäköistä, sillä kaupan toimintaympäristö on muuttunut eikä se tällä hetkellä hakeudu Sammonmäki IV -tyyppisille alueille.

Katutilojen mitoituksessa on huomioitu, että kaava-alue on saavutettavissa myös kestäväillä kulkumuodoilla. Sammontakojantien tilavaraus mahdollistaa uuden bussilinjan, jos liikennekysyntä sellaista edellyttää. Focus-alueen kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa esitetyt Sammontakojantien lähimmät bussipysäkit palvelisivat myös Sammonmäki IV -kaava-aluetta. Sammonmäentien tilavarauksessa on huomioitu Vantaan rajalta Hyrylään kulkeva mahdollinen joukkoliikenteen laatukäytävä. Kaava-alueen kokoojakadun, Pajavasaratien, mitoituksessa on huomioitu kävelyn ja pyöräilyn tilavaraus. Pajavasaratiestä erkanevalta, jalankululle ja pyöräilylle varatulta Pajavasaranpolulta on mahdollista järjestää yhteys Tuusulanväylän mahdollisen lisärampin alta Tuusulanväylän pysäkeille Kehä IV -aluevaraussuunnitelman mukaisesti.

Vaikka henkilöauto on alueella töissä käyvien pääkuljetapa myös tulevaisuudessa, paremmat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä mahdollinen uusi bussilinja edistävät myös kestävämpien liikku- mistapojen käyttöä.

Pohjoisen laaja suojaviheralue säilyy metsäisenä ja on kävellen saavutettavissa kaava-alueelta sekä läheisiltä asuinalueilta. Kaavaratkaisussa KTY- ja KMTY-alueille on mahdollistettu työpaikka- alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja. Edellä mainitut kaavaratkaisut lisäävät alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollisuuksia ja vähentävät ihmisten tarvetta liikkua kauemmas esim. ravintolapalveluiden perässä.

Kulutuksen päästöjen minimointi

Kaava-alueen sijoittuminen pohjavesialueelle asettaa energiaratkaisuille tiettyjä reunaehtoja. Pohjavesialueella ei voi hyödyntää maalämpöä eikä sinne voi sijoittaa esim. sähkö- ja lämpöakkuja. Kaavaratkaisun myötä alueella nykyisin käytössä olevat öljy ja kaasu tulevat korvautumaan nykyaikaisella kaukolämmöllä. Kaavassa LPA-korttelialueelle on mahdollistettu aurinkoenergian tuotantoa palvelevien rakennelmien ja rakenteiden sijoittaminen. Myös rakennusten vesikatoille voi asentaa aurinkopaneeleja.

Hankesuunnittelussa rakennusten julkisivut ja katot on suunniteltu vaalean sävyisiksi, mikä osaltaan vähentää esim. rakennusten jäähdytykseen kuluva energiaa. Alueelle suunniteltu toiminta ei lähtökohtaisesti aiheuta hukkalämpöä. Asiaa voidaan kuitenkin tarkastella myöhemmin laajempina kokonaisuutena koko Focus-alue huomioiden.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin äärevöityviin olosuhteisiin on varauduttu kaavassa monin tavoin.

Pohjaveden antoisuus voi parantua lisääntyvien sateiden myötä, mutta antoisuus pyritään varmistamaan myös kattavilla kaavamääräyksillä.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa hulevesien hallinnan mitoitusperusteena on käytetty kerran viidessä vuodessa toistuvan sateen aiheuttamia virtaamia, minkä lisäksi mitoitusperusteissa on huomioitu ilmastomuutoksen aiheuttama 20% lisäys sademääriin. Mitoitus perustuu Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan suunnittelun toimintaohjeeseen (26.3.2024). Mitoituksen valinnassa on huomioitu, että kyse ei ole tulvaherkästä alueesta. Yleissuunnitelmassa sadantaan on varauduttu riittävän suurella putki-koolla.

Alueen ilmastomuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet, kuten vettä imemätön pinta-ala on huomioitu kaavassa hulevesimääräyksiin. Kaavassa osoitetun metsitettävän alueen tieltä purettava asfaltti vähentää osaltaan imemätöntä pinta-alaa.

Kaavassa pyritään lisäämään kasvillisuutta mm. istutettavilla alueilla ja puurivillä sekä määräyksellä, jonka mukaan pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa puilla ja pensailta tai säilyttää luonnontilaisena. Kasvillisuudella voidaan suojautua paahteelta sekä hillitä ilmavirtojen vaikutuksia. Lisäksi kaavaratkaisun mitoituksessa on huomioitu lumitilat.

Yhteiskunnan perustoimintojen turvaaminen on otettu kaavaratkaisussa huomioon monipuolisesti. Kaava-alueella sijaitsevan Kunnikaanlähteen vedenottamon toimintaan liittyvät riskit on tunnistettu ja vedenottamon toimintaa turvataan kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteuttamisen myötä alueen rakenne selkiytyy, rakennettu ympäristö siistiytyy ja muuttuu ilmeeltään kautta linjan korkeatasoisemmaksi ja laadukkaammaksi.

Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskeva yleismääräys, jolla pyritään rajoittamaan KMTY- ja KTY-korttelialueilla tapahtuvan toiminnan aiheuttamaa meluhaittaa läheisillä asuinalueilla. Lisäksi määräysten mukaan rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan. Kaava-alueelle mahdollistetut toiminnot eivät aiheuta merkittävää kasvua alueen liikennemäärissä.

Tuusulan Focus-alueen katusuunnitelman meluselvityksen (Sitewise 2025) tulosten mukaan merkittävin melulähde kaduista on Sammontakojantie, jonka lisäksi melutasoa määrittävät maantie 153 (kehä IV) ja Tuusulanväylä. Sammonmäentien katuosuus laadittavassa asemakaava on lyhyt. Siltä osin melusuunnittelu otetaan huomioon katusuunnittelun yhteydessä. Suunnitelman mukaisten katujen liikenteen aiheuttamaa melua voidaan pitää vähäisenä häirtana alueella mahdollisesti rakennettavien toimistorakennusten kannalta ja toimistotilojen sisätilojen ohjearvo 45 dB on todennäköisesti saavutettavissa hyvin tavanomaisilla rakenteilla.

Tieliikenteen päästöjen ei arvioida aiheuttavan terveyshaittoja lähistön asuinalueille.

Koko kaava-alue on lentomelualuetta, minkä lisäksi alueiden toteuttaminen tuottaa rakennusvaiheessa melua ja muita ympäristöhäiriöitä lähiympäristön asukkaille.

Suojaviheralue säilytetään puustoisena, mikä osaltaan auttaa suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

TOTEUTUS

Sammonmäki IV -alue on osa laajempaa Focus-aluekehityskokonaisuutta, jolla on jopa seudullista ja valtakunnallista merkitystä. Focus-alue tarjoaa jopa noin 10 000 työpaikkaa pidemmällä tulevaisuudessa Helsinki-Vantaa-lentokentän läheisyydessä. Sammonmäki IV on ensimmäinen osa vaiheittain toteutuvaa Focus-aluetta.

Katusuunnittelu ja muun kunnallistekniikan suunnittelu pyritään käynnistämään heti kaavan saatua lainvoiman. Alueen rakennusten purkaminen toteutuu vaiheittain. Asemakaavan mukainen rakentaminen alkaa rakennusten rakentamisella, joka voi alkuvaiheessa tukeutua osittain alueella olevaan nykyiseen kunnallistekniikkaan. Rakennukset liitetään uuteen kunnallistekniikkaan ja katuverkkoon sen valmistuttua. Nopeimmillaan alue voisi kokonaan valmistua vuoteen 2030 mennessä

Rakentamistapaohje

Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

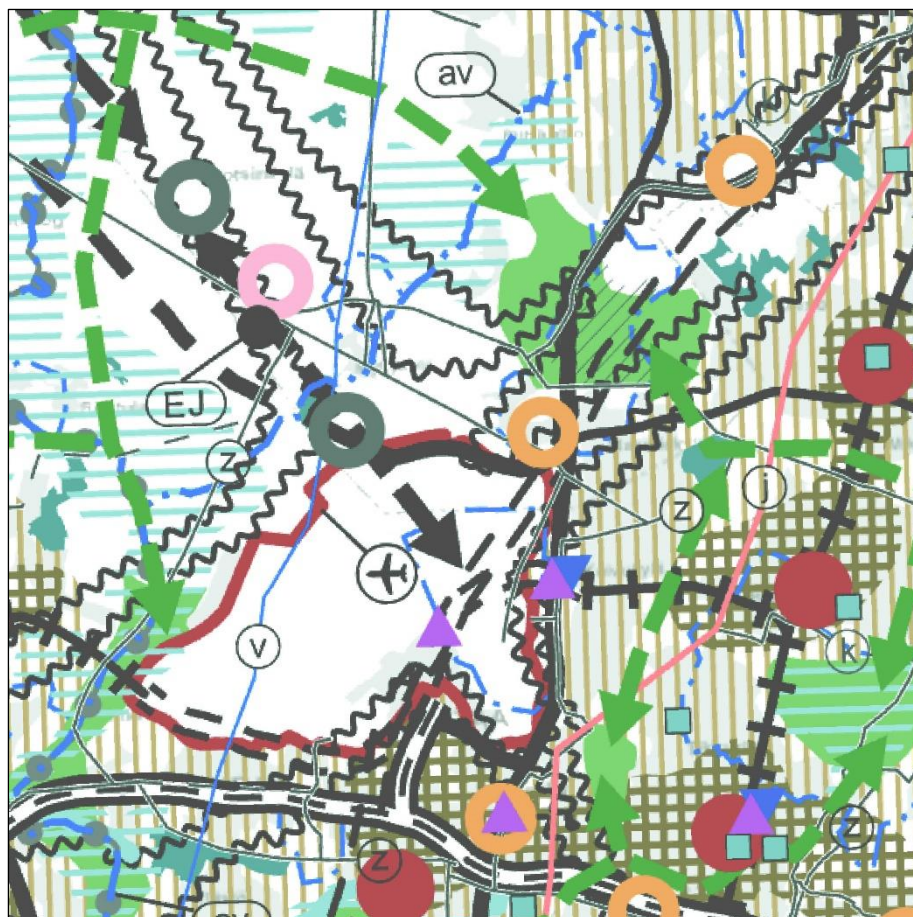
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema-kaavan kuvauksen kappaleissa ”*Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet*”, ”*Liikenne*” sekä ”*Ympäristöhäiriöt*”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

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

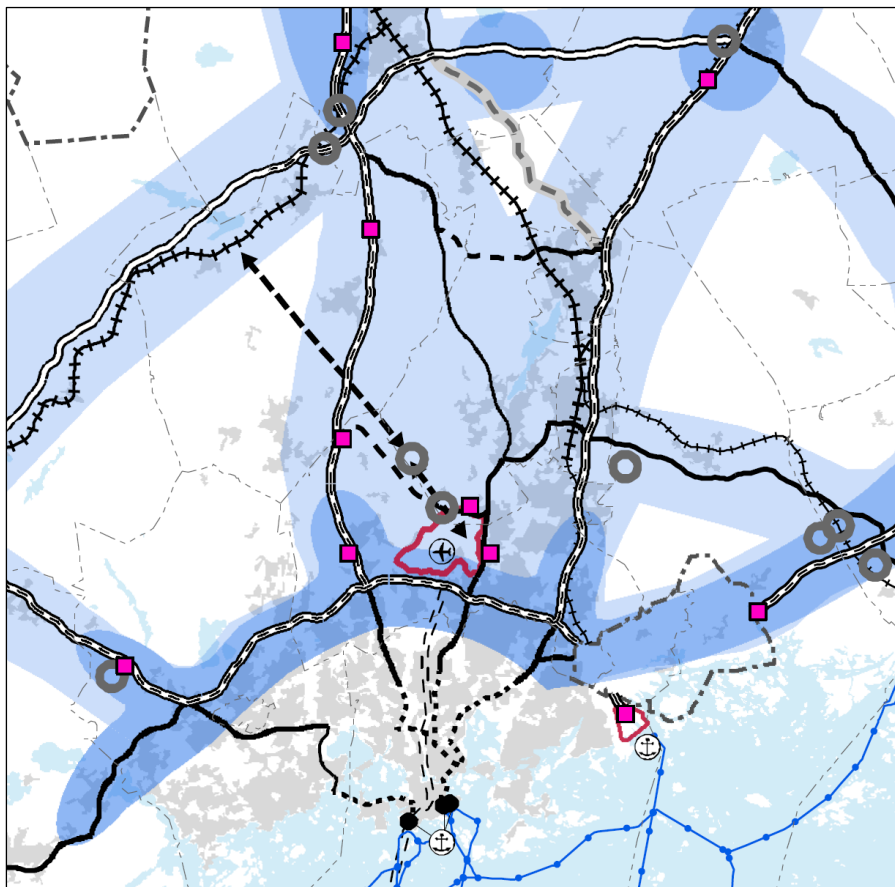


Kuva 18. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023 (© Uudenmaan liitto).

Maakuntakaavassa asemakaavan alueelle on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen. Kaupan mitoitus maakuntakaavassa on 100 000 k-m² tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, josta enintään 4 000 k-m² voi olla keskustahakuista.

Kaava-alueen länsipuolelle on maakuntakaavassa osoitettu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueen kohdemerkintä, jolla osoitetaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella olevat laajat tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tarkempien selvitysten perusteella ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuuslaitoksia, vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia, logistiikkakeskuksia, logistiikkaintensiivistä teollisuutta ja niitä tukevia toimintoja, maa-aineshuoltoon liittyviä

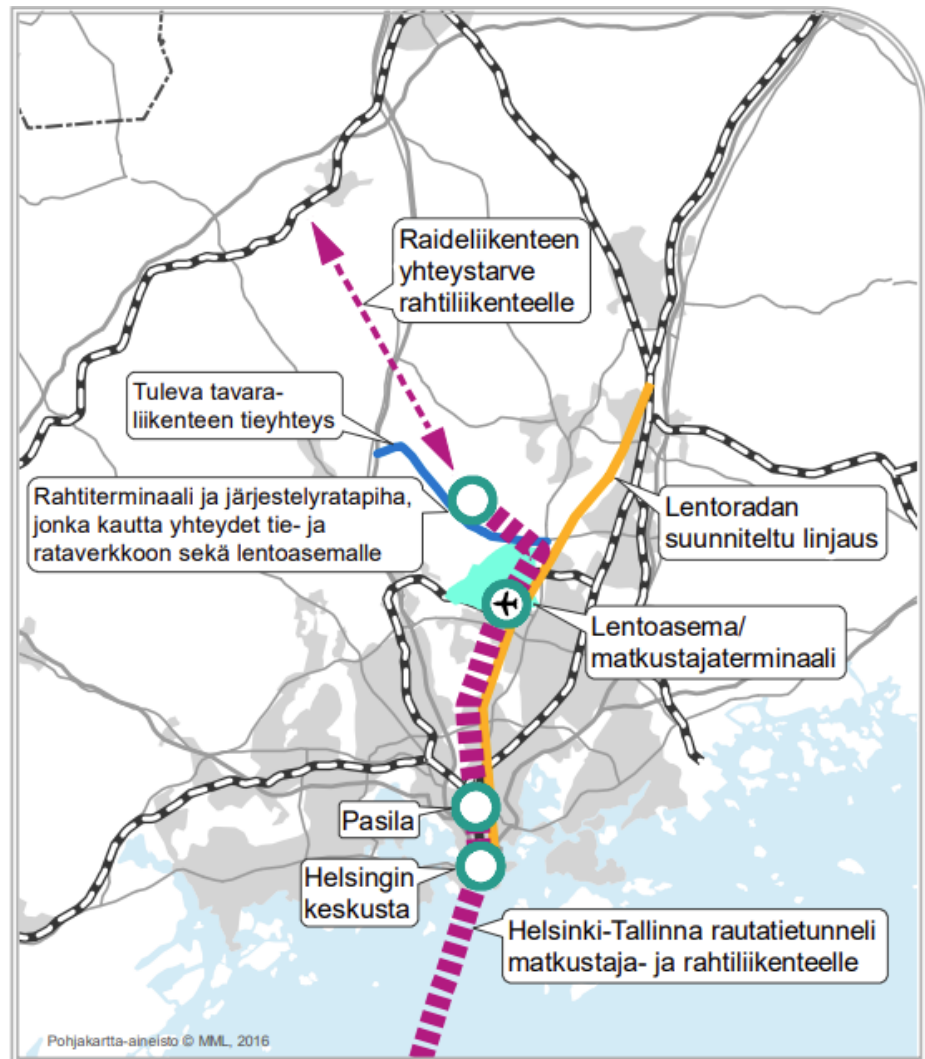
toimintoja sekä kiertotaloustoimintoja. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.



Kuva 19. Ote Uusimaa-kaava 2050:n liitekartasta L1, Logistiikka. Harmaalla rengasmuodossa on osoitettu tuotannon ja logistiikan kehittämiskäytöt, punaisella neliöllä raskaan liikenteen palvelualueet. Vaalean sininen alue kuvaa logistiikan kehityskäytävää ja tummemman sininen alue raskaan liikenteen palveluiden tarvealuetta. (© Uudenmaan liitto 25.8.2020)

Asemakaava-aluetta sivuaa maakuntakaavan mukainen liikennetunnelin ohjeellinen linjaus, jolla varaudutaan Lentoradan toteuttamiseen.

Maakuntakaavalla varaudutaan myös Tallinna-tunnelin toteuttamiseen ja asemakaava-alueen länsipuolelle on maakuntakaavassa osoitettu Tallinna-tunneliin liittyvä liikenteen yhteystarvemerkinä. Rahtiliikenteen osalta Tallinna-tunnelin ratayhteys jatkuisi lentoaseman pohjoispuolelle Tuusulan Metsäkylässä sijoittuvaan rahtiterminaaliin asti, jossa eurooppalainen raideyhteys yhdistyisi suomalaisen standardin mukaiseen raideverkkoon.



Kuva 20. Tallinna-tunnelin liittyminen liikennejärjestelmään (FinEst Link 2018).

Asemakaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu Mätäkiven pohjavesialue. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee huomioida Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet.

Kehä IV (mt 152) ja Tuusulanväylä (kt 45) on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävänä teinä. Tuusulanväylältä itään päin jatkuva Kulomäentie (mt 152) on maakuntakaavan mukainen seudullisesti merkittävä tie. Maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviin tiemerkeihin liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa

tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Maakunnallisesti merkittävillä teillä ei saa myöskään heikentää pitkämatkaisen liikenteen palvelutasoa.

Asemakaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu lentomelualueita (Lden 55-60 dBA sekä Lden yli 60 dBA). Lentomelualueelle Lden 55-60 dBA ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Lentomelualueelle Lden yli 60 dBA ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tule osoittaa asuinrakentamisesta eikä sairaaloiden yms. laitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille.

Asemakaavan eteläosan poikki on maakuntakaavassa osoitettu voimajohto (Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Ruotsinkylä-Ruskeasanta 110 kV). Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Asemakaava-alueen läheisyyteen on pohjoisessa osoitettu mm. virkistysalue (Ruotsinkylä / Mätäkivennummi) ja voimajohto (Ruotsinkylä-Rekola 110 kV). Etelässä kaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu Helsinki-Vantaan lentoaseman liikennealue.

Kaava-aluetta koskee lisäksi maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä on määrätty kasvun kestävästä ohjaamisesta, liikkumisesta ja logistiikasta, kaupasta ja elinkeinoista, ympäristön voimavaroista ja vetovoimasta, energiasta ja teknisestä huollosta sekä ympäristöhäiriöistä.

Maakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä määrätään mm. seuraavaa:

- Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella siten, että ne täyttävät kestävästä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskustien, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävästä liikkumisesta edellytykset.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

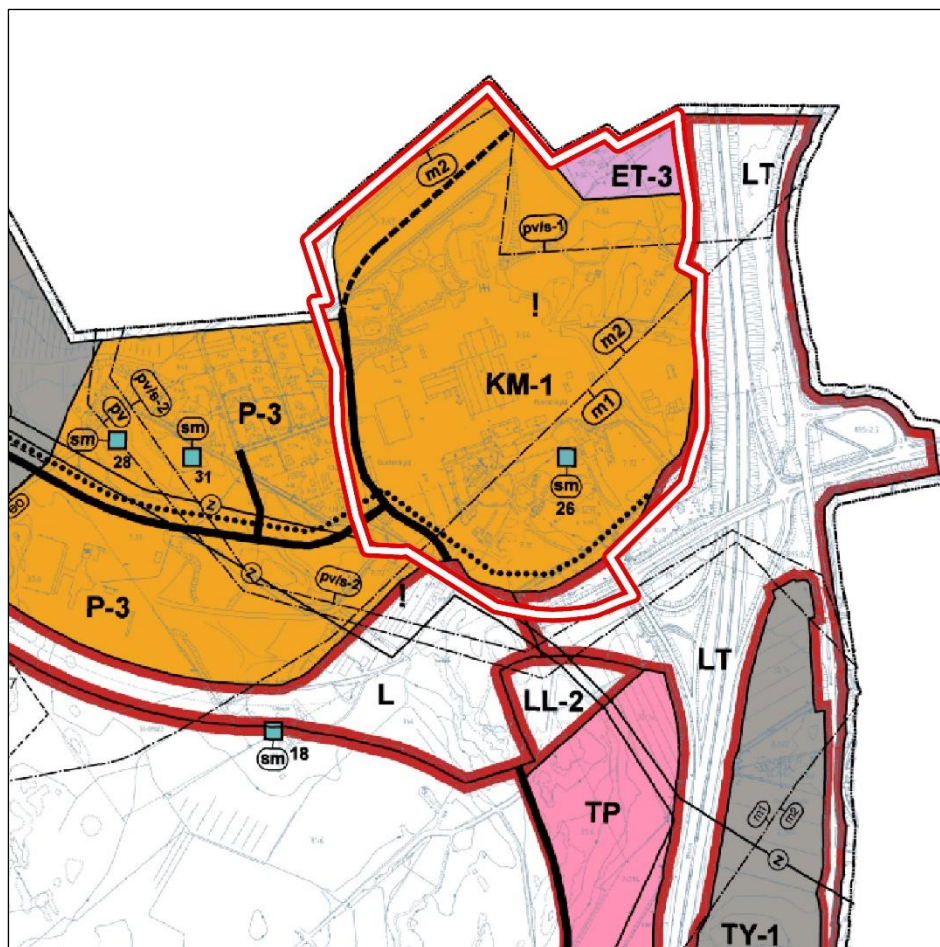
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.
- Ilmaston kannalta kestävään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.

Yleiskaava

Asemakaava-alueella on voimassa Focus-alueen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 5.4.2017. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu pääosin kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeyden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.

Focus-alueen osayleiskaavassa asemakaava-alueelle on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET-3), maantien alue (LT), liikennealue (L), pohjavesialue (pv), vesilain mukainen pohjavedenottamon lähisuojavyöhyke (pv/s-1) sekä kaukosuojavyöhyke (pv/s-2), muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm), lentomeluvyöhyke 1 (LDEN yli 60 dB) (m1), lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB) (m2), sähkölinja (z), terveyshaitan poistamistarve, yhdystie/kokoojkatu, ohjeellinen yhdystie/kokoojkatu sekä kevyen liikenteen reitti.

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

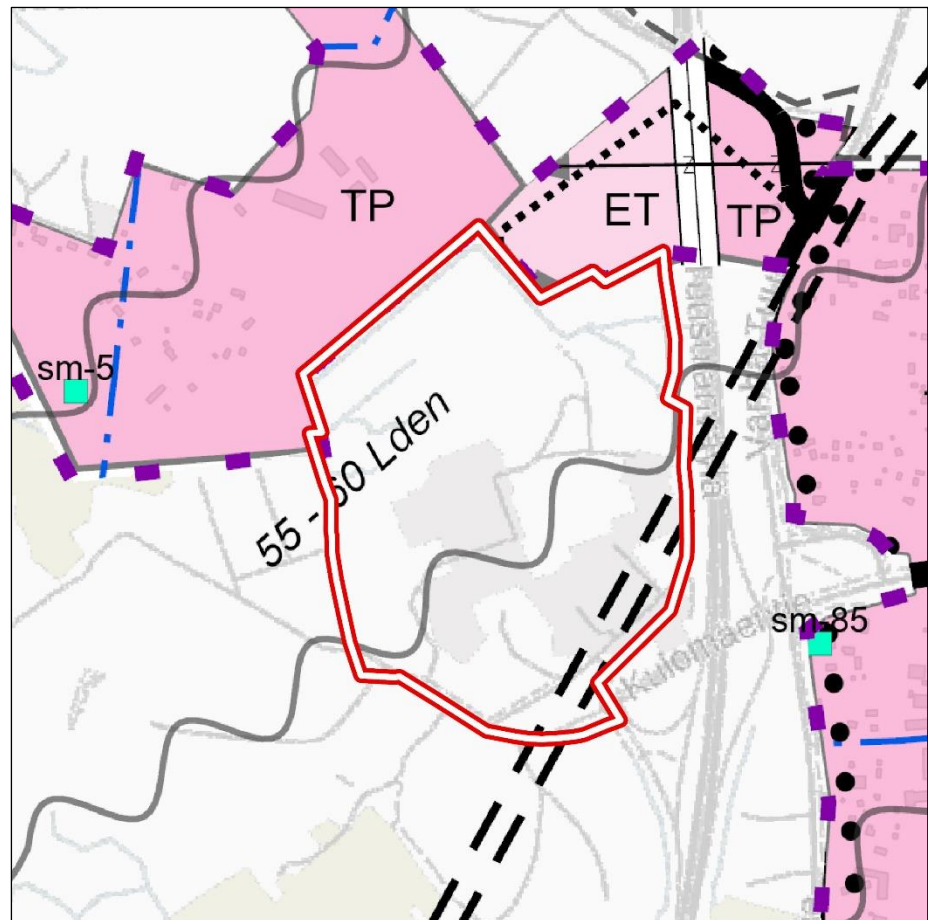


Kuva 21. Ote Focus-alueen osayleiskaavasta (voim. 5.4.2017) (© Tuusulan kunta).

Koko kunnan kattava Tuusulan yleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.2022. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.

Tuusulan yleiskaava 2040 ei voimaan tullessaan kumoa Focus-alueen osayleiskaavaa. Yleiskaava kumoaa kuitenkin Focus-alueen osayleiskaavaa koskevat lentomeluvyöhykkeet ja alueella tulee voimaan yleiskaavan 2040 mukaiset lentokonemelualuemerkinnet sekä liikennetunnelin ohjeellinen linjaus. Asemakaava-alueen pohjoisosaan rajautuu yleiskaavan yhdyskuntateknisen huollon alueeseen (ET).

Asemakaava-alueen ulkopuolella oleva, mutta alueeseen rajautuva Huhtariihen asuinalue on osoitettu yleiskaavassa työpaikka-alueena (TP).



Kuva 22. Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.11.2022, kaava ei vielä lainvoimainen) (© Tuusulan kunta).

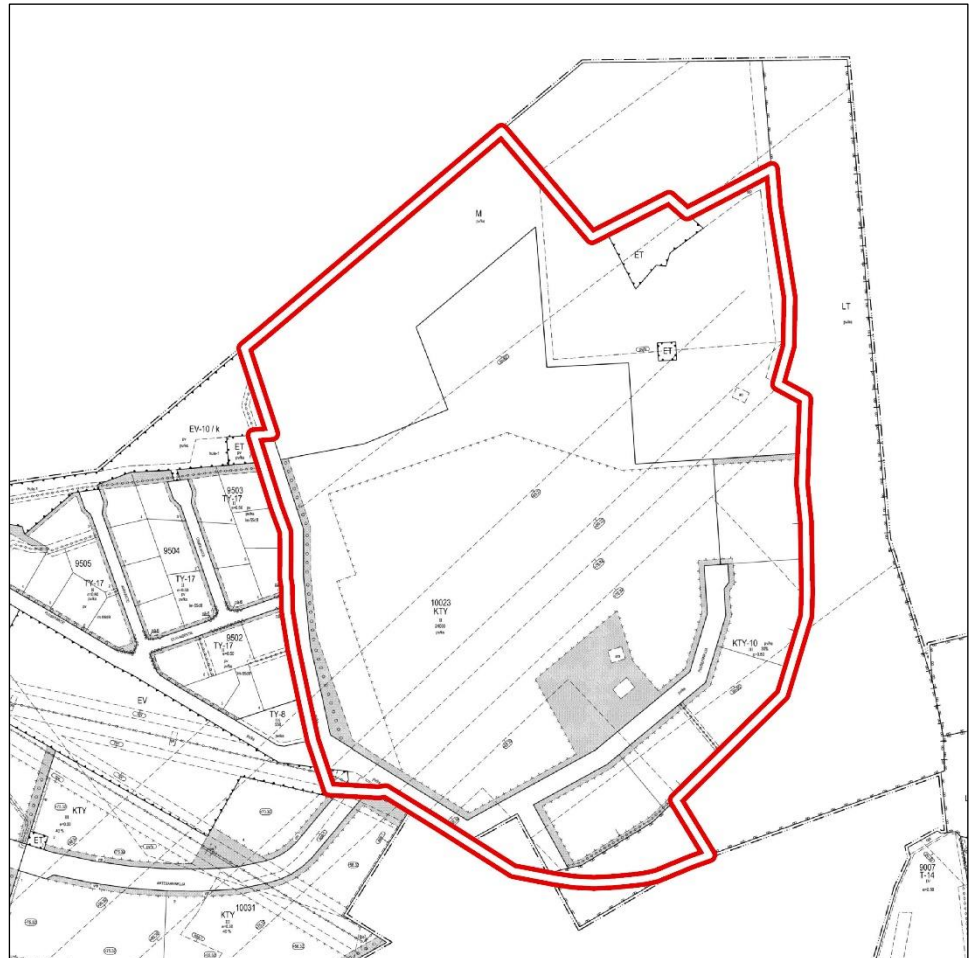
Asemakaavat

Alueella on suurelta osin voimassa Sammonmäen rakennuskaava (KHO 7.5.1999) sekä pieneltä osin Sammonmäki III asemakaava ja asemakaavan muutos (voim. 16.2.2022) ja Sammonmäki II asemakaava ja asemakaavan muutos (voim. 2.11.2006).

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa Sammonmäen rakennuskaavassa laaja liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTY). KTY-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 24 000 k-m².

Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteyksen ympäristöön on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialue (KTY-10), jonka tehokkuusluvuksi on osoitettu 0.50. Alueelle on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita (ET), maa- ja metsätalousalue (M), suojaviheralue (EV), kauttakulku- ja sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT) sekä katualueita. Sammonmäen rakennuskaavassa osoitettu katuverkko on toteutunut vain osittain.

Suunnittelualueen eteläpuolelle on vireillä Kehä IV asemakaava, jonka tavoitteena on osoittaa alue pääasiassa tuotannon, varastoinnin ja logistiikan alueeksi sekä tuottaa yritysten tarpeisiin sopivia ja kysyntää vastaavia tontteja. Kaava-alueen rajaus on Sammonmäki IV asemakaavamutoksen kanssa osittain limittäinen alueen sisäänajo-osoitetun pääkadun osalta.



Kuva 23. Ote ajantasa-asetuksesta (18.2.2025) (© Tuusulan kunta).

Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä Focus-alueen osayleiskaavassa esitetyn kaupan ratkaisun todettiin alueiden sijoittumisen osalta ilmeisen vanhentuneeksi (MRL 42 § 4 mom.). Osayleiskaavassa esitetyt kaupan laadulliset ja määrälliset rajaukset ovat edelleen ajanmukaisia ja näiltä osin yleiskaava ohjaa yhä alueen suunnittelua. Kaupan aluevarausta oli yleissuunnitelmassa

tarve muuttaa, koska osayleiskaavassa esitetyn kokoiselle kaupan alueelle ei selvitysten perusteella nähty olevan kehittämisedellytyksiä. Yleissuunnitelmassa osayleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö (100 000 k-m²) on jaettu kolmeen osa-alueeseen (KM, KMTP, TP) ja kaupan painopistettä on siirretty etelään. Yleissuunnitelma ei siten muuta kaupan kokonaismitoitusta vaan ainoastaan ohjaa kaupan sijoittamista Focus-alueen sisällä.

Yleissuunnitelmassa todetaan, ettei osayleiskaavan tarkistamiselle ole tarvetta Focus-alueen kehityksen alkuvaiheessa, kun asemakaavoja laaditaan ja muutetaan mt 152 linjauksen pohjoispuolella. Yleiskaavan tarkistaminen tulee tehtäväksi viimeistään siinä vaiheessa, kun kuntarajalle sijoittuvaa KM-aluetta asemakaavoitetaan.

Yleissuunnitelmassa kaava-alueen eteläosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alue (KMTP). Alueelle voi sijoitua keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, toimitiloja sekä yritys- ja tukkumyyntiin liittyviä toimintoja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle sijoitettavan kaupan kokonaismitoitus on enintään 40 000 k-m². Mitoitus pitää sisällään myös työpaikkarakentamiseen liittyvän rakentamisen.

Kaava-alueen keskiosaan on osoitettu työpaikka-alue (TP). Alue varataan toimitiloja ja muita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotoimintoja varten. Alueelle voi sijoittua yritys- ja tukkumyyntiä sekä vähäisessä määrin vähittäiskauppaa. Alueelle voi sijoittaa toimintaan liittyviä vähittäiskaupan liiketiloja työpaikkarakennuksen yhteyteen. Vähittäiskaupan mitoitus on yhteensä 10 000 k-m². Alueelle voi sijoittua b2b-myyntiin liittyviä liiketiloja.

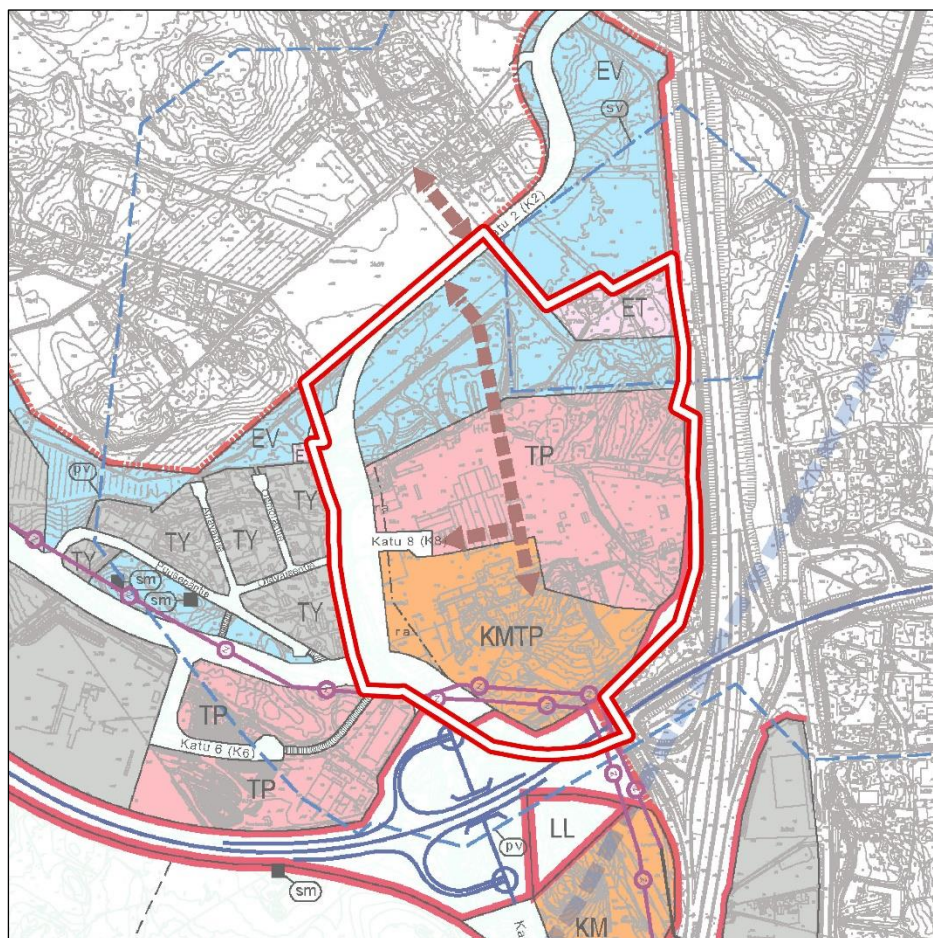
Yleissuunnitelmassa Sammonmäki IV kaava-alueen sisäistä katuverkkoa ei ole suunniteltu yksityiskohtaisesti ja sen muoto on hahmoteltu karkeasti yhteystarvemerkinä käyttäen.

Lisäksi yleissuunnitelmassa kaava-alueelle on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) ja suojaviheralue (ET). TP- ja KMTP-alueiden länsireunaan on osoitettu raitiotien tilavaraus (ra).

Yleissuunnittelutyön yhteydessä laadittiin mm. seuraavat erillisselvitykset:

- Kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen, Tuusulan Focus-alue (Ramboll 2021)
 - Focus-alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys (Eltel Networks Oy 2022)
 - Focus-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023)
-

- Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvetoreportti (Faunatica 2023)



Kuva 24. Ote Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelmasta (© Tuusulan kunta).

Pohjakartta

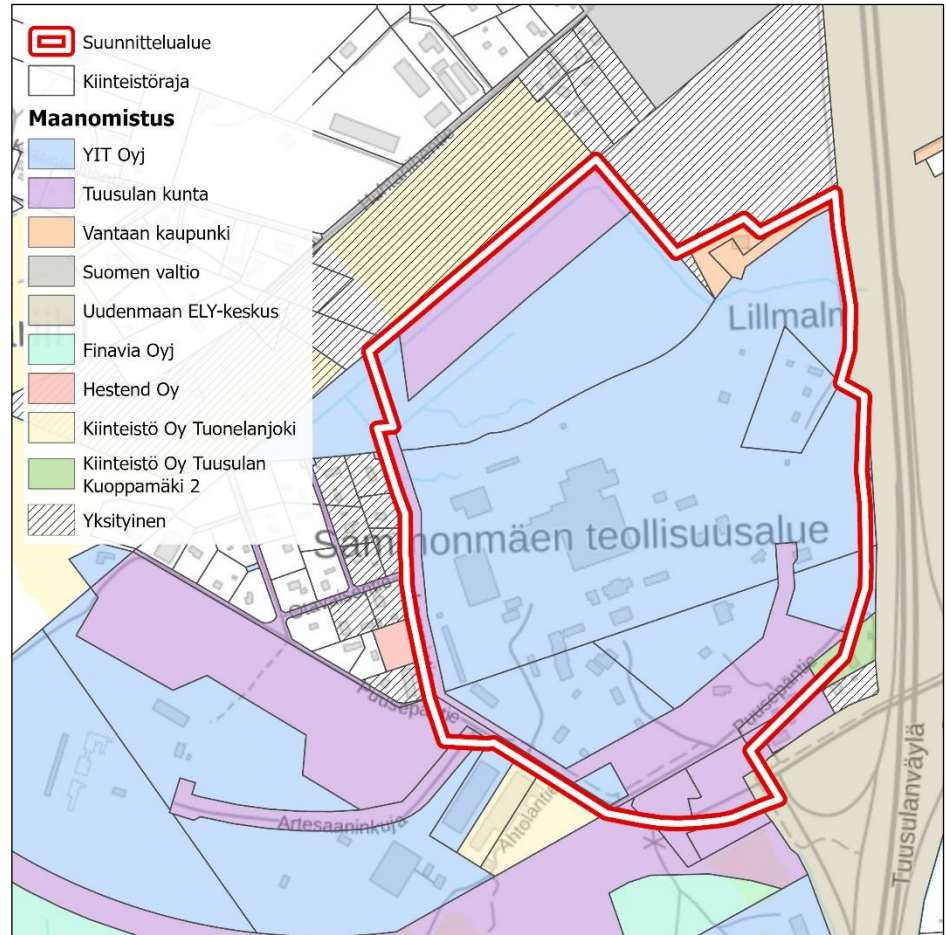
Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan ja se täyttää asemakaavan pohjakarttana käytettävän kartan vaatimukset.

Maanomistus

Kaava-alue on suurelta osin YIT:n omistuksessa. Tuusulan kunnalla on maanomistusta kaava-alueen etelä-, länsi ja luoteisosissa. Kaavamuuotosalueelle jää myös muutamia yksityisomisteisia kiinteistöjä sekä Vantaan kaupungin omistamalla kiinteistöllä oleva HSY:n vedenottamo.

Kaavoitusprosessin yhteydessä maanomistajien kanssa laaditaan tarvittavat maankäyttösopimukset.

Kunnalla on alueella yksi maanvuokrasopimus Puusepäntien varrella.



Kuva 25. Kaava-alueen ja sen lähialueiden maanomistus (kiinteistörekisteri © Maanmittauslaitos 4/2024, taustakartta © Maanmittauslaitos 2/2025).

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo ja aikaisemmat vaiheet

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta ja kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen Lemminkäinen Oyj:n (nyk. YIT) kanssa 17.6.2013. Kaavatyö on kuulutettu vireille alun perin 25.9.2014 nimellä Focus-liikekeskus.

Focus-liikekeskuksen asemakaavan kaavaluonnos oli nähtävillä 16.4. – 29.5.2015. Asemakaavoitus keskeytettiin tämän jälkeen Focus-osayleiskaavaa koskevien valitusten vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi vuonna 2016 osayleiskaavaa koskevat valitukset ja Korkein hallinto-oikeus päätti 22.3.2017, ettei Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä muuteta. Focus-alueen osayleiskaava tuli voimaan 5.4.2017.

Focus-liikekeskuksen asemakaavan valmistelua jatkettiin vuonna 2017, mutta prosessi keskeytettiin pian tämän jälkeen, koska alueen kehittämistavoitteita haluttiin maanomistajan taholta arvioida uudelleen tapahtuneiden yritysjärjestelyjen (Lemminkäinen sulautui YIT:hen) myötä. Alueelle oli myös tarpeen tehdä tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä mm. maaperän pilaantuneisuuteen liittyen.

Koko Focus-alueen suunnittelun taustaselvitykseksi on lisäksi laadittu Tuusulan kunnan toimesta yleissuunnitelma, joka on hyväksytty Tuusulan kunnanhallituksessa 30.10.2023. Yleissuunnitelmassa on mm. arvioitu Focus-osayleiskaavan ajantasaisuutta ja hyväksytyt kunnan tavoitteet aluetta koskevan yksityiskohtaisemman suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavan käynnistämissopimus YIT:n kanssa päivitettiin 17.1.2023. Kaavamuutoksen suunnittelu lähti uudelleen liikkeelle alkuvuodesta 2024. Samalla kaavan nimi vaihdettiin Sammonmäki IV:ksi ja kaavamuutoksesta pidettiin uusi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) yhdessä Kehä IV asemakaavan kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.3.2024
 - o Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki, HSL, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Finavia, HSY, Caruna
 - Viranomaistyökokous 17.6.2024 (ympäristöasiat)
 - o Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
-

- Viranomaistyökokous 21.8.2024 (ympäristöasiat ja niihin liittyvät kaavamääräykset)
 - o Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY-keskus
- Viranomaistyökokous 5.12.2024 (kauppa)
 - o Uudenmaan ELY-keskus
- Viranomaistyökokous 4.2.2025 (vedenottamotoiminta)
 - o HSY
- Viranomaistyökokous 21.2.2025 (vedenottamotoiminta)
 - o HSY

Edellä mainittujen lisäksi alueen suunnittelussa on tehty paljon viranomaisyhteistyötä Focus-liikekeskuksen luonnosvaiheen jälkeen mm. pilaantuneeseen maaperään, pohjavesiin ja liikennesuunnitteluun liittyen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa kokouksessaan 25.9.2025 ja päätti asettaa ne nähtäville.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.10.–10.11.2024 seuraavissa paikoissa:

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

Asukastilaisuus pidettiin 24.10.2024 lounasravintola BC Catering:ssä osoitteessa Puusepätie 11. Osallistujia oli 8 kpl.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 11 lausuntoa. Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty.

Yhteenveto palautteesta

Asemakaavan valmisteluaineistosta saadut lausunnot liittyivät seuraaviin kysymyksiin:

- Melu
 - o alueen toiminnoista mahdollisesti aiheutuva melu
 - o meluvaikutukset olemassa olevaan asutukseen
 - o toimitilojen enimmäisäänitasojen selvittäminen ja niiden melulta suojaaminen

- kaavassa käytettyjen lentokonemelualueiden lähtöaineiston oikeellisuus
 - Pilaantunut jätetäyttö
 - mahdollisten lisätutkimusten tarve
 - rakentamisen soveltuminen alueelle
 - Pohjaveden suojelu
 - pohjaveden suojelumääräykset
 - pohjavesialueelle soveltumaton rakentaminen ja rakentamisen riskit
 - pohjaveden määrän turvaaminen ja rakentaminen pohjaveden muodostumisalueella
 - hulevesien johtaminen pohjavesialueella
 - Hulevedet
 - hulevesien viivytystilavuus kaavamääräyksiin
 - hulevesien johtaminen tulvahaittoja aiheuttamatta
 - hulevesikuormitus kaava-alueelta ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.
 - Kauppa ja palvelut
 - KTY-korttelialueet ja niitä koskevat kaavamääräykset eivät ole kaikilta osin ohjaavan yleiskaavan mukaisia, mikä tulee todeta selkeämmin kaavaselostuksessa
 - Liikenne
 - Maantiekylän eritasoliittymän kestävyys ja toimenpidetarpeet liikennemäärien lisääntyessä
 - turvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden säilyttäminen kantatiellä 45 kaavan toteutuessa
 - Kulomäentien liittymäjärjestelyjen toimivuuden varmistaminen siten, ettei jonoutuminen yllä Tuusulanväylän ajoradoille
 - Asemakaavan vaikutukset laajemmalle liikenneverkolle ja tehtävien toimenpiteiden vaiheistaminen
 - Liikenneselvityksen tarkentaminen (liikennemäärät: henkilöliikenne/raskas liikenne).
 - Edellytykset raskaan liikenteen taukopaikkaan sekä vaihtoehtoihin energiamuotoihin perustuviin lataus/tankkauspaikoihin
 - Joukkoliikenteen kääntöpaikkaratkaisu
 - Raitiotielinjaan varautuminen katualueen tilamitoituksessa
 - Lentorataan varautuminen
 - Voimajohdot
 - Ei erityistä lausuttavaa. Voimajohdon yleissuunnittelu etenee. Laitteiden ja johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.
 - Päivitetyt luontoselvitykset
 - Rakennettu kulttuuriympäristö
 - Ei huomautettavaa.
-

Palautteen huomioimisen keskeisen kohdat

- Melu
 - Asemakaavassa on annettu melun raja-arvoja, joita ei saa ylittää mm. koskien toiminnan aikaista melua asuinalueiden suuntaan. Lisäksi on huomioitu lentomelun vaikutus toimitilarakentamiseen ääneneristävyyteen.
 - Asemakaavaa laadittaessa on varmistettu, että on käytetty uusinta lentokonemelun ennustetilaa kuvaavaa tietoa, joka on Helsinki-Vantaan ympäristöluvan liitteessä esitetty uusi verhoikäyrä (Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025, Ilmailulaitos Finavia A3/2008, 30.4.2008)
 - Pilaantunut jätetäyttö
 - Täsmennetty käsitteitä siten, että betonihierrealueella kysymys on pilaantuneesta jätetäytöstä, ei pilaantuneesta maa-alueesta. Betonihierrealue ulottuu pieneltä osin pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeelle. Selkeyden vuoksi koko betonihierrealue sisältyy autopaikkojen korttelialuumerkintään (LPA), johon on liitetty kaikki pilaantuneisuutta koskevat kaavamääräykset.
 - Pohjaveden suojelu
 - Pohjaveden suojaamiseksi on annettu tarpeellisia rakentamiseen liittyviä määräyksiä varsinaisen pohjavesialueen, LPA-korttelialueen (betonihierrealue) ja EV-alueen (betonitäyttöalue) lisäksi myös pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä koskien.
 - Asemakaavassa on rajattu pohjavesialueelle mahdollisesti sijoittuvien toimintojen laatua siten, että alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavia moottoriajoneuvojen huolto-, pesu- tai korjaustoimintoja tai näihin verrattavia muita toimintoja.
 - Hulevedet
 - Tarvittava viivytystilavuus kirjattu kaavamääräyksiin. Täsmennetty kaavamääräyksiä tulvahaitan, vastaanottavan vesistön vedenlaadun ja uhanalaisten lajien elinympäristön osalta. Viitattu kattovesien imeytysalueisiin, jotka on esitetty pohjaveden muodostumisalueelle Sammonmäki KTY-suunnitelmassa viitteellisesti
 - Kauppa ja palvelut
 - Pidetty kaupan ratkaisua koskien viranomaistyökokous. Todettu selostuksessa aiempaa selkeämmin, että KTY-korttelialueet ja niitä koskevat kaavamääräykset eivät ole kaikilta osin ohjaavan yleiskaavan mukaisia, mutta osayleiskaavan ratkaisu on perustellusti vanhentunut ja asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.
 - Liikenne
 - Kaavan liitteenä olevassa liikenneselvityksessä on esitetty mm. Focus-alueen kehityksen vaihe 1., jonka liikennetuotokseksi on liikenneselvityksessä arvioitu noin 3800 auto-
-

matkaa vuorokaudessa. Tästä tuotoksesta noin 23% on arvioitu olevan raskasta liikennettä (n. 880 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa). Tarkastelussa oleva Sammonmäki IV -kaava kattaa osan liikenneselvityksessä esitetyn Vaihe 1:n alueesta.

- Sammonmäki IV-alueen kaavan arvioidaan nykyisen arvion perusteella tuottavan noin 1950 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa, josta noin 20% on arvioitu olevan raskasta liikennettä (n. 390 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa).
- Sammonmäki IV asemakaavassa on huomioitu Tuusulanväylän käytävässä Vantaan rajalta Hyrylään kulkeva mahdollinen joukkoliikenteen laatukäytävä. Laatukäytävä sijoituisi Sammonmäentielle ja se on huomioitu kadun tilavarauksessa.
- Sammonmäki IV asemakaavan liikennejärjestelyjen mitoituksessa on huomioitu alueen sisäisten kokoojakatujen ja tonttikatujen sekä alueelle sijoittuvan toiminnan tilatarpeet. Katutilojen mitoituksessa on huomioitu, että kaava-alue on saavutettavissa eri kulkumuodoilla.
- Raskaan liikenteen taukopaikka ei lähtökohtaisesti sovellu Sammonmäki IV -asemakaava-alueelle, joka on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta ja voimakasta lentokonemelu-alueita. Taukopaikan tarve on myös riippuvainen Kehä IV yhteyden toteutuksesta.
- Kaavaehdotusvaiheessa tullaan pyytämään lausunto Lentorata Oy:ltä, sillä Lentoradan suunniteltu linjaus sijoittuu Sammonmäki IV kaava-alueen välittömään läheisyyteen ja kaava-alueita lähinnä olevaan kuilun sijaintiin liittyy epävarmuutta.
- Päivitetyt luontoselvitykset
 - Focus-alueen luontoselvityksistä on tehty koonti ja arvio lisäselvitystarpeista, jotka on sittemmin toteutettu vuoden 2024 aikana. Luontoarvot sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosaan suojaviheralueelle.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, xx.xx.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
