



Asemakaava, asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen selostus

Sammontakojantie I
Kaava nro. 3579

KAVAEHDOTUS

Selostus koskee 10.12.2025
päivätyä kaavakarttaa.

TUUSULA

Rakentamisen
taidetta.

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVA NRO 3579

PÄIVÄTTY 10.12.2025

Asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Sammonmäki II asemakaavan nro. 3391 toimitilarakennusten korttelialuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 9510–9517 sekä erityis-, lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaava-alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

Kaavan nimi: Focus alue, Sammontakojantie I asemakaava, asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen. Kaava nro 3579

Laatija: Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus/projektitoimisto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.1.2019

Kuntakehityslautakunta: 23.10.2024

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

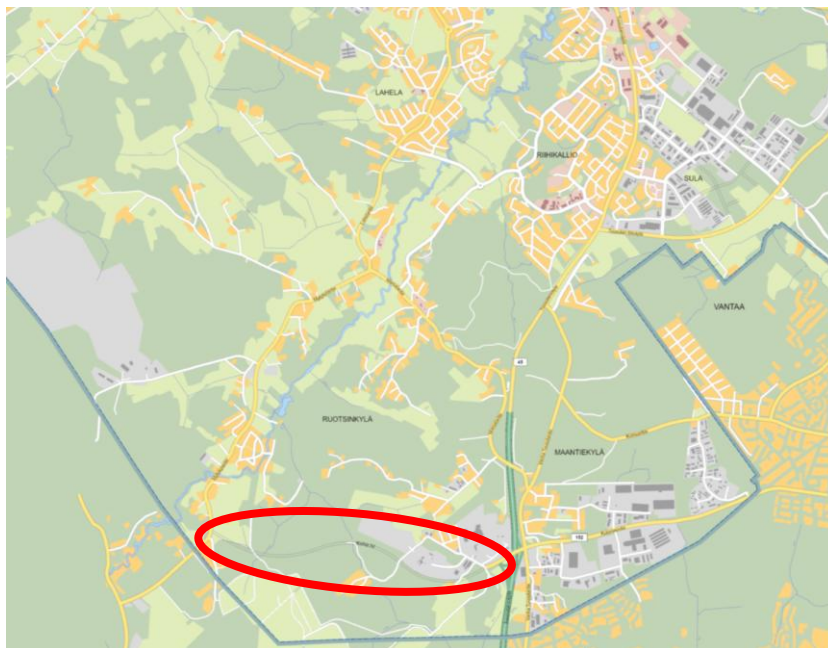
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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



Suunnittelualueen likimääräinen raja

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Focus-projektin johto: Petteri Puputti, projektipäällikkö

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Asemakaavoitus: Aamu Kurjenpää, kaavasuunnittelija

Kaavoitusavustaja: Päivi Parviainen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Pasi Marjamaa, projektipäällikkö

Liikennesuunnittelu: Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija

Vesihuolto: Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri

Sitowise Oy (suunnittelukonsultit)

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

Kunnallistekninen yleissuunnittelu: Aki Patama, Tiia Ronkainen

Liikenne yleissuunnittelu: Ville Mäki

Maisemasuunnittelu: Marja Oittinen, Jenni Koskinen

Hulevesisuunnittelu: Heidi Vilminko,

Asemakaavamuutoksen hakija

Asemakaavoitus on tullut vireille kunnan omasta aloitteesta.

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä.....	1
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	4
Tavoitteet.....	4
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne	9
Kunnallistekniikan yleissuunnitelma.....	16
Kauppa ja palvelut.....	17
Esteettömyys	18
Luonnonympäristö.....	18
Pintavedet.....	26
Pohjavedet	32
Ekologinen kestävyys.....	36
Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva	38
Muinaisjäännökset.....	43
Yhdyskuntatekninen huolto	43
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	44
Maanalainen rakentaminen ja rautatietunnelit	48
Ympäristöhäiriöt.....	48
Nimistö	51
VAIKUTUKSET.....	52
TOTEUTUS.....	73
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	73
Muut suunnitelmat ja päätökset	81
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	88

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - 3.1 Asemakaavakartta (A4/A3-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - 3.2 Havainneaineisto
4. Erityissuunnitelmat ja selvitykset
 - 4.1 Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelman karttaote (Sweco, 2023)
 - 4.2 Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Sitowise, 2024)
 - 4.3 Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaraportti (Sitowise 2025)
 - Asemapiirrokset
 - Poikkileikkaukset
 - Hulevesi
 - Vesihuolto
 - Liikenneverkon vaiheistus
 - Massatase
 - Katuympäristö ja maisema
 - Meluselvitys
 - 4.4 Tuusulan Focus-alueen luontoselvitysten yhteenvetoraportti (Faunatica, 2025)
 - 4.5 Focus-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023).
 - 4.6 Tutkimusraportti, Johannisberg A ja E, Huhtarinmäki 2, Kiviröykkiöiden kaivaus (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2024)
 - 4.7 Focus-alue, pienvedet asemakaavassa Huhtarinpuron ja -noron luontoselvitys (Sitowise, 2024)
 - 4.8 Sammontakojantie I liikenneselvitys (Sitowise 2025)
 - 4.9 Sammontakojantie I Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma (Sitowise, 2025)
 - 4.10 Maisemaselvitys Sammontakojantie I asemakaavaa varten (Sitowise, 2025)
5. Osallistumismenettelyn dokumentit
 - 5.1 Kehä IV asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (v. 2019) lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.2 Aloituvaiheen viranomaisneuvottelun (MRL 66 §) 8.3.2024 muistio
 - 5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
 - 5.4 Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja vastineet
6. Rakentamistapaohjeet
7. Kaavan ilmastovaikutusten arviointi KILVA

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Geotekninen laskentaraaportti, Focus-asemakaava-alue, Myllykyläntien ja Sammontakojantien risteyksen maisemavalli (Sitowise 2025)
- Focus-alueen vastuullisuuskonsepti (Sweco 2025)
- Focus-alueen ja Kiilan-Kiertolan profilointityö (FCG 2025)
- Lausunto Kehä IV asemakaava-alueella sijaitseviin puroon ja noroon kohdistuvista toimenpiteistä, Tuusula (ELY-keskus 2025)
- Tuusulan Focus Kehä 4 asemakaava-alueen noro ja puro, Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset (Sitowise 2024)
- Tuusulan FOCUS-alueen liito-oravaselvitykset 2024 (Luontoselvitys Sundell Tmi. 2024)
- Focus-alueen luontoselvityksen jatkotyö, luontotyyppi- ja sammalselvitys (Envibio, 2024)
- Focus-alueen luontoselvityksen jatkotyö, linnusto- ja lepakkoselvitys (Faunatica, 2024)
- Sammontakojantie I asemakaavan Kääpä ja kääväkkäät selvitys Tuusulan Huhtariin kääväkasselvitys 2024 (Luontoselvitys Metsänen, 2024)
- Focus-alueen yleissuunnitelma, (Sweco Oy 2023)
- Focus-alueen 110 kV voimajohtoreittien esiselvitys (Eltel Networks, 2022)
- Maantien 152 aluevaraussuunnitelma (ELY, 2020)
- Maantien 152, välillä Hämeenlinnanväylä – Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelman ympäristövaikutusten arviointi, YVA (Sitowise, 2020)
- Tuusulanväylän (kt 45) liikenneselvitys: Tiivistelmäraportti (ELY, 2022)
- Sukeltajakuoriais- ja viitasammakkoselvitys Tuusulan Huhtariin vuonna 2022 (Faunatica, 2022)
- Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2021 (Faunatica, 2021)
- Tuusulan Focus-alue, Kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen (Ramboll 2021)
- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä ("Raitiovaunuselvitys"). Maankäytön kehitys ja runkoyhteyden toteutusvaihtoehdot yleiskaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen (Sitowise2020)
- Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2020 (Faunatica, 2020)
- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Pöyry, 2018)
- Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry, 2018)
- Tuusulanjoki – Kulttuurimaisema ja rakennuskanta. Yleiskaavan 2040 taustaselvitys (Anne Vähätalo 2018)
- FOCUS-alueen kaupallinen selvitys ja liikenneverkkotarkastelu (Ramboll 2018)
- Focus-alueen maa-ainestenoton YVA-menettely (Ramboll 2009) sekä aluetta koskevat ottosuunnitelmat
- Tuusulan Focus-alueen luontoselvitys (Enviro, 2016)
- Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 ja 2014 (Faunatica 2014)
- Kt 45 / mt 152 Maantiekylän eritasoliittymän ramppiliittymien toimenpideselvitys. ELY-keskuksen julkaisu 6/2013 (ELY, 2013)

TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue sijoittuu Tuusulan eteläosassa, Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulan-väylän (kt 45) ja Myllykyläntien (mt 11463) väliselle alueelle. Alueen pinta-ala on noin 134 hehtaaria.

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

Sammontakojantie I asemakaavan enimmäisrakennusoikeus on yhteensä 518 848 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 480 252 k-m². Rakennusoikeus muodostuu pääasiassa tehokkuusluvulla $e=0.50$. Kaavaratkaisu tuottaa laskennallisesti noin 2500–4000 työpaikkaa toiminnan luonteesta riippuen.

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Tuusulan kunta omistaa noin 106,5 ha maata. Yksityisessä omistuksessa olevat maa-alueet sijoittuvat lähes yksinomaan asemakaavan muutosalueelle, mutta pieneltä osin yksityistä omistusta on myös ensimmäisen asemakaavan alueella.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia erityisesti katujen ja yleisten alueiden rakentamisen muodossa sekä muun kunnallistekniikan toteuttamisesta. Infrakustannuksista on laadittu kaavaprosessin aikana kustannusarvio.

Tekniikan kustannusarvio on noin 26,8 M€. Kustannusarvio ei pidä sisällään tilaaja- ja työmaatehtäviä, eikä mt 152 (Kehä IV) toteutukseen tai nykyisten eritasoliittymien parantamiseen liittyviä kustannuksia ja voimalinjojen siirtämisestä aiheutuvia kustannuksia tai muita energiainfran vaatimia investointeja, jotka alueen olosuhteet huomioiden voivat olla hyvin merkittäviä. Kustannuksia voi syntyä lisäksi alueen esirakentamisesta ja taasaamisesta sekä muista alueen käyttöönoton edellyttämistä toimenpiteistä. Kustannusarviota päivitetään suunnittelun edetessä. Lisäksi kunnalle aiheutuu maanhankintakuluja.

Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kunnalle arvioidaan muodostuvan tontinmyyntituloja ja maankäyttösopimuksen tuloja yhteensä noin 70–80 miljoonaa euroa. Tulot muodostuvat vaihteittain alueen käyttöönoton edistyessä. Arvio on alustava ja tarkentuu jatko-suunnittelun edetessä. Maankäyttökorvauksista sovitaan asemakaavan muutosalueen maanomistajien kanssa käytävissä

maapoliittisissa neuvotteluissa. Asemakaavatalouden arvioidaan olevan positiivinen.

Asemakaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.

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

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

Asemakaavaa laadittiin osittain samanaikaisesti toinen Focus-alueelle sijoittuva asemakaava Sammonmäki IV, joka tuli lainvoimaiseksi 9.6.2025. Sammontakojantie I ja Sammonmäki IV muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin mt 152 liikenneratkaisujen, pääkatuverkon sekä voimajohtojen osalta.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto oli nähtävillä 7.11. - 9.12.2024. Nähtävillä olleesta aineistosta jätettiin 10 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Viranomaisten kannanotot kohdistuvat mm. liikenteen järjestämiseen, liikennettä koskevien suunnitelmien ja nykyisten liikenneratkaisujen riittävyyteen ja tekniseen infrastruktuuriin, luonnon huomioimiseen, hulevesien hallintaan, vesistöön ja pohjaveden turvaamiseen, ilmastovaikutuksiin ja viherrakenteeseen, kaupan mitoittamiseen, melu- sekä ympäristöhaittoihin. Mielipiteet liittyivät mm. Rautasepätien korttelirakenteeseen, suunniteltuun maankäyttöön ja katujärjestelyihin, maanpinnan korkeusasemaan rakennuspaikoilla, luontoarvojen huomioimiseen, julkiseen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen sekä esteettömyyteen.

Kaavaehdotus valmisteltiin kaavaluonnoksen pohjalta niin, että kaavarajausta supistettiin, kun Kehä IV:n aluevarauksen liikennealue kaava-alueen itäpäästä on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Pieni osa voimassa olevaa KTY-korttelialuetta kumotaan samalla. Myllykyläntien liikennealue muutettiin kaduksi.

KTY-korttelialueita on supistettu ja T-kortteli Puusepöntien ja Ruohosuontien mutkassa on muutettu KTY-kortteliksi. Korttelissa 9516 mahdollistetaan datakeskuksen sijoittaminen ja osa korttelialueesta on muutettu yhdyskuntateknisen huollon korttelialueeksi, mikä mahdollistaa sähköaseman sekä raskaiden ajoneuvojen latauspaikan. Suojeluvierheralueita on laajennettu ja puron suojavyöhykettä on kasvatettu. Kaavaan on lisätty vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyviä määräyksiä. Lisäksi kaavaan on tehty useita muutoksia ja täydennyksiä kaavamerkintöihin ja määräyksiin.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

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

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

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

Asemakaavalla varataan tarvittavat tilavaraukset liikennematkailijoiden ja yhdyskuntatekniikan tarkoituksenmukaiselle toteuttamiselle sekä turvataan kaava-alueeseen rajautuvan Kehä IV tieyhteyden (mt 152) toteuttamisedellytykset. Tuusulanväylän (kt45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välille mahdollistetaan uusi katuyhteys. Voimajohtolinjojen rajoitusalueita pyritään kaventamaan yhteispylväsratkaisulla ja sijoittamalla ne mahdollisuuksien mukaan katuyhteyksien varrelle. Suunnittelussa huomioidaan lentoaseman läheisyyden tuomat rajoitukset.

Asemakaavan mahdollistamat työpaikkatoiminnot sijoitetaan ja mitoitetaan alueen olosuhteet ja ylempiasteiset kaavat huomioiden. Alueen tonttitasaukset yhteensovitetään katuverkon ja ympäristön kanssa. Teknisissä suunnitelmissa huomioidaan alueen vaihteellinen toteuttaminen sekä kytkeytyminen muihin kaava-alueisiin.

Ympäristön laadun osalta tavoite on suojata olemassa olevaa asutusta häiriöiltä mm. suojaviheralueilla sekä toiminnan laatua ja rakentamistapaa koskevilla määräyksillä. Vastaavasti maisemallisesti herkat kohdat tunnistetaan ja huomioidaan kaavaratkaisussa.

Hulevesiratkaisuilla varmistetaan, että vedet johdetaan hallitusti herkkiin vesistöihin ja että alueelle toteutetaan riittävät viivytysrakenteet. Huhtarinpuron luonnontilaisen osan säilymisedellytykset pyritään turvaamaan. Pohjavesialueiden ja Päijännetunnelin osalta esitetään tarvittavat suojelumääräykset. Pilaantuneella alueella tavoitellaan pohjaveden laadun parantamista.

Suunnittelualueen rajausta on tarkennettu kaavaprosessin aikana. Suunnittelualue voi myöhemmissä vaiheissa jakautua pienempiin osakokonaisuuksiin, mikäli vaiheittain toteuttaminen sitä edellyttää.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 134 ha, josta korttelialueita on noin 96 ha.

Kaavaratkaisun kokonaisrakennusoikeus on 515 848 k-m². Asemakaava tuottaa uutta kerrosalaa n. 479 960 k-m², josta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on 477 252 k-m² ja toimitilarakennusten korttelialueella 39 898 k-m². Kaava mahdollistaa myös datakeskuksen toteuttamisen kortteliin 9516 teollisuusrakentamisen sijaan. Rakennusoikeus korttelialueilla muodostuu tehokkuusluvulla $e=0.50$, mutta datakeskuksen voi toteuttaa tehokkuusluvun $e=1.0$ mukaisesti.

Yhdyskuntateknisen huollon korttelialueelle rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla $e=0.1$, mikä tuottaa rakennusoikeutta 1 698 k-m². Korttelialueelle voi toteuttaa sähköaseman ja yhdyskuntatekniikan sekä raskaan liikenteen latausaseman tarvitsemia tiloja.

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

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on käytännössä rakentamaton alueen itäosassa asemakaavan muutosalueella toimivaa asfalttiasemaa ja muutamia teollisuusrakennuksia lukuun ottamatta. Näistä keskeisimmät kiinteistöt ovat ns. Kinis -hallit (I ja II) ja entinen

maalitehdas. Asfalttiaseman toiminta on alkanut nykyisellä sijainnilla vuonna 2009. Maalitehdas on rakennettu 90-luvun alussa ja siinä toimii nykyisin YIT:n korjaamo. Kinis I -hallissa on ollut 1970-luvulta alkaen korjaamotoimintaa, konehalli, auto-maalaamo ja konepaja. Lisäksi siellä on valmistettu Terrazolia, jonka raaka-aineina on käytetty trikloorieteeniä (TCE) ja tetra-kloorieteeniä (PCE/TeCE). Asemakaavoittamaton ja Kehä IV:n (mt 152) aluevarauksen tiealueelle sijoittuva Kinis II -halli on rakennettu vuonna 1982 ja siellä on toiminut mm. autokorjaamo, maalaamo ja sähkölaitteiden suojakoteloiden valmistus -toimintaa. Alueella on harjoitettu myös autojen pesua ja tonttia on käytetty varastoalueena. Rakennus on edelleen käytössä.

Suunnittelualueella on kaksi asumatonta asuinkiinteistöä, joista toinen on kunnan omistuksessa. Työpaikka-alueen naapurissa on noin 20 omakotitalon muodostama Sammonmäen asuin-alue, joka on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi. Rakennuksista osa ei ole enää asuinkäytössä ja useampi rakennus on jo purettu. Kaava-alueen läheisyydessä on haja-asutusluonteista asutusta eri puolilla suunnittelualuetta.

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

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Asemakaavassa on osoitettu kolme toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Näistä kaksi isointa sijoittuu kaava-alueen itäosaan, ja ne ovat osoitettu vastaavalla käyttötarkoituksella jo muutettavassa asemakaavassa. Niiden osalta kaavaratkaisu ei merkittävästi muutu. Kaavamuutos tarkoittaa kortteleiden muotoa ja ajanmukaistaa kaavamääräyksiä. Lisäksi kaava-alueen keskiosassa on uusi pienempi KTY-kortteli Puusepäntien varrella. Tehokkuus kortteleissa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.5$. Korttelit sijoittuvat osittain pohjavesialueelle.

KTY- korttelialueita koskee seuraavat määräykset: Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitila-, teollisuus- ja tuotantorakennuksia. Rakennuksiin voi sisällyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja palvelutiloja sekä työpaikka-alueita palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kuntosalitiloja. Verkkokaupan noutopisteet ja varastomyymälät sekä yritysmyyntiin liittyvät noutotukut ja tukkumyymälät ovat sallittuja.

Pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa toteuttaa yksittäiseen rakennukseen enintään 20 % rakennuksen kerrosalasta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää, eikä päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa.

Toimintojen tulee soveltua pohjavesialueelle.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Valta osa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueet ovat suurikokoisia, niiden syvyys vaihtelee noin 120–370 metrin välillä ja leveys voi olla enimmillään jopa 1,4 kilometriä. Korttelialueet sijoittuvat alueen pääkadun Sammontakojantien molemmin puolin. Tehokkuus kortteleissa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.5$.

Korttelialueita koskevat seuraavat määräykset: Korttelialueelle voidaan rakentaa teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia sekä niiden toimintaan liittyviä toimistotiloja. Päärakennuksen yhteyteen saa sijoittaa toiminnan edellyttämiä ja muuhun kuin vähittäiskauppaan liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Verkkokaupan noutopisteet ja varastomyymälät sekä yritysmyyntiin liittyvät noutotukut ja tukkumyymälät ovat sallittuja.

Korttelissa 9516 rakentaminen voidaan toteuttaa teollisuus- ja varastorakentamisen sijaan datakeskuksena. Tällöin rakennuspaikalle voi sijoittaa ainoastaan konesalirakennuksia ja muita datakeskuksen toimintaan liittyviä aputiloja sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Mikäli rakennuspaikalle toteutetaan datakeskus, lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=1.0$ mukaisesti.

Kortteleissa 9511 ja 9512 sekä korttelissa 9513 suojavyöhykkeen ulkopuolella saa toteuttaa kellarikerroksen, jossa olevia tiloja ei lasketa kerrosalaan.

Korttelissa 9514 Huhtarinpuron vastainen istutettava-alueen osa tulee säilyttää luonnontilaisena tai istuttaa ja hoitaa niin, että se tukee puron luonnontilaisuuden säilymistä.

Yhdyskuntateknisen huollon korttelialue (ET)

Kortteliin 9516 sijoittuva yhdyskuntateknisen huollon korttelialue on tärkeä osa alueen energiahuoltoa. Alue sijoittuu voimalinjojen viereen ja korttelin osalle voidaan sijoittaa sekä sähköaseman että raskaan liikenteen latausaseman. Viereiselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle voi sijoittua data-keskus.

Korttelialuetta koskee seuraavat määräykset:

Korttelialueelle voi rakentaa energiahuollon sekä muun yhdyskuntateknisen huollon tarvitsemia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueelle voi sijoittaa sähköaseman ja sen tarvitseman varavoimalan.

Korttelialueelle saa sijoittaa raskaan liikenteen latausaseman sekä siihen liittyviä palvelu- ja taukotiloja.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue palvelee yritysalueen käyttäjiä ja lähiasukkaita. Alue toimii suojaavana viheralueena. Alueella on Johannisberg D niminen muinaisjäännös. Lähivirkistysalueen poikki on osoitettu kevyen liikenteen yhteys mahdolliselle tulevalle bussipysäkillä. Alue on nimetty Timpurinpuistoksi. Lähivirkistysalueelle voi sijoittaa telemaston.

Suojaviheralue (EV)

Teollisuusalueen pohjoisreunalle sekä alueella olevan puron ja noron varrelle on osoitettu suojaviheraluetta. Viheralueen kautta voidaan johtaa vesiä ja se toimii suojavyöhykkeenä asutuksen suuntaan. Vihervyöhykkeellä on myös tärkeä rooli luonnon monimuotoisuutta säilyttävänä tekijänä ja maisemallisena elementtinä. Myllykyläntien läheisyyteen sijoittuvalle suojaviheralueelle voi sijoittaa maisemoidun maavallin.

EV-alueita koskee seuraavat määräykset:

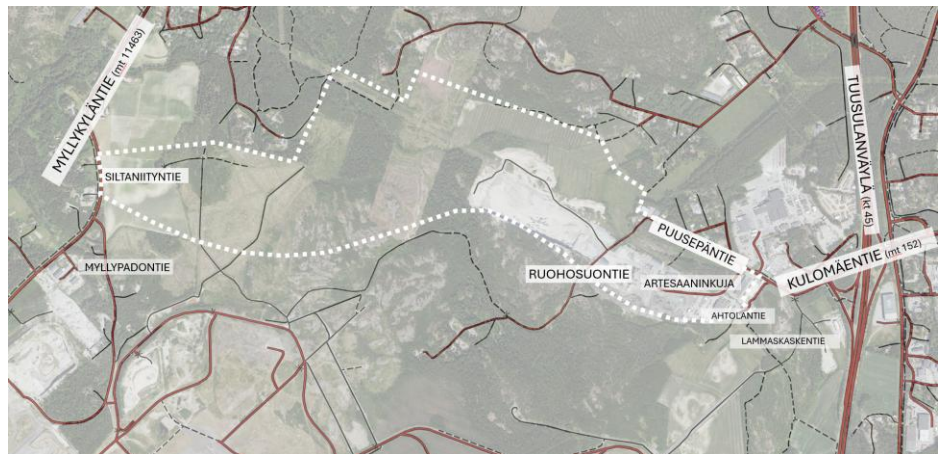
Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniikan järjestämisen edellyttämiä putki- ja sähkölinjoja, puistomuuntamoita, vesien johtamisen tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita sekä näiden huoltamisen edellyttämiä kulkureittejä.

Suojaviheralueet on pyrittävä säilyttämään tai toteuttamaan puustoisena ja vehreänä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Tuusulanväylän (kt45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välille. Alueella on nykyisellään vain vähän toteutunutta tie- ja katuverkkoa. Kaikki alueelle asemakaavoissa osoitetut kadut eivät ole toteutuneet tai ne ovat yksityisessä käytössä (Artesaaninkuja). Ainoastaan alueen itäisen sisäänajon kohdalla (Puusepantie, Kulomäentie) kadut ovat päällystettyjä. Alueella kulkevat soratiet ovat yksityisteitä kuten Mäkinietun alueelle johtava Ruohosuontie sekä lentokenttäalueelle johtavat huoltotiet, jotka ovat toistaiseksi suljettu puomeilla. Ruohosuontien nykyinen linjaus katkaistaan ja tie kulkee jatkossa Artesaaninkujan kautta. Tietoimitus tienoikeuden siirtämiseksi pidettiin syksyllä 2025.



Alueen tie- ja katuverkkoa.

Tuusulanväylä muodostaa alueen liikenneverkon pohjois-eteläsuuntaisen perusrungon. Nykytilanteessa Kulomäentien liikennemäärä on lähes 13 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuotuinen keskivuorokausiliikenne Kulomäentien eteläpuolella on yli 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Eteläisen Tuusulan merkittävä poikittainen yhteys on Kulomäentie, joka yhdistää Tuusulanväylän Lahdenväylään (vt 4) Vantaan Korson kautta. Kulomäentietä (mt 152) on tarkoitus jatkaa Tuusulanväylältä länteen Myllykylään ja aina Hämeenlinnanväylälle (vt 3) saakka.

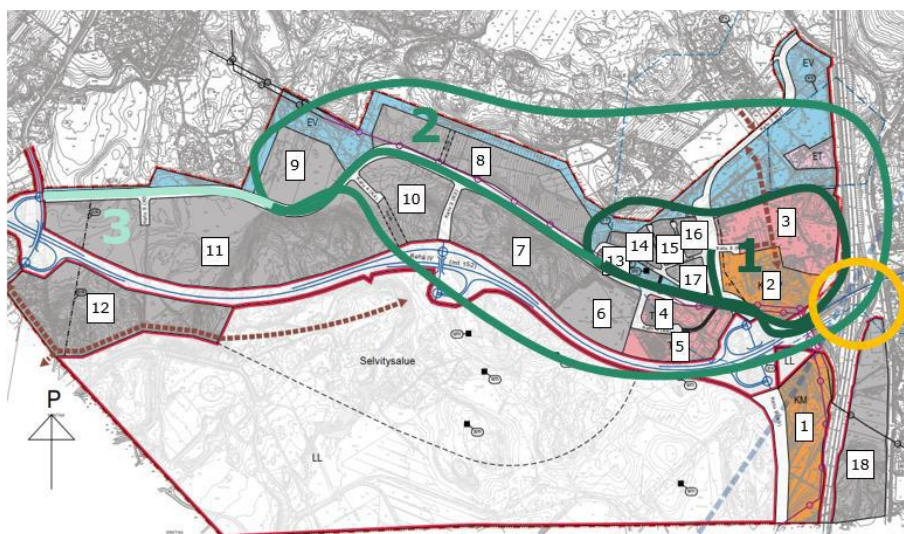
Asemakaava-alueen itäosassa kulkee Sammonmäen asuinalueelle johtava Puusepäntie, joka yhdistyy Kulomäentiehen (st 152) hieman ennen Tuusulan väylän (kt 45) ylikulkusiltaa. Näistä lähtökohdista suunnittelualueen saavutettavuus autolla on hyvä.

Liikenneselvitykset

Kaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle laadittiin liikenneselvitys vaiheistuksineen: Etelä-Tuusulan liikenneselvitys (Sitowise 2024). Liikenneselvitystä laajennettu uudella selvityksellä (Sammontakojantien asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise 21.11.2025), joka täydentää ja täsmentää vuonna 2024 laadittua Etelä-Tuusulan liikenneselvitystä sekä Sammonmäki IV asemakaava-alueelle laadittua liikenneselvitystä (Sammonmäki IV asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise 2025).

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

Focus-alueen maankäytön ja liikenneverkon toteuttaminen on suunniteltu etenevän kolmessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa Sammonmäki III ja IV asemakaavat. Toinen ja kolmas vaihe käsittää Sammontakojantie I asemakaavan toteuttamisen osissa. Vaiheistus on esitetty karkealla tarkkuudella alla kuvassa.



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

Etelä-Tuusulan liikenneselvitys

Kaavan luonnosvaiheen liikenneselvityksessä vaiheistus oli esitetty kolmessa vaiheessa.

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

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

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

Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan lähinnä nykyisiä kaava-alueita (Sammonmäki III ja IV). Selvityksen mukaan Maantiekylän eritasoliittymä kykenee nykyisin järjestelyin välittämään toteutusvaiheen 1 synnyttämän liikenteen lisäyksen. Syntyvä liikenteen kysynnän ja huipputuntiliikennemäärien kasvu on melko maltillista ja näin ollen liikenneverkon, samoin kuin Maantiekylän eritasoliittymän välityskyky riittää vaiheen suunnitellulle maankäytölle. Liittymät jonoutuvat jonkin verran nykytilannetta enemmän, mutta edes maksimijonopituudet eivät rampeilla yllä moottoritiele saakka.

Tilanne muodostuu haastavammaksi vaiheessa 2, jolloin toteutetaan Sammontakojantie I asemakaavan maankäyttö noin

kaava-alueen puoliväliin asti ilman katuyhteyden ulottamista Myllykyläntielle asti.

Sammontakojantien itäosa muutetaan 2+2-kaistaiseksi kaduksi. Lisäksi Sammonmäentie rakennetaan lopulliseen muotoonsa, mikä avaa uuden kulkuyhteyden Sammonmäkeen kadun 2 pohjoispään kautta. Vaiheessa 2 verkon toimivuus säilyisi lähes samalla tasolla myös ilman Sammontakojan itäpään 2+2-kaistaista jaksoa. Toisessa vaiheessa Focus-alueen liikennetuotos yli kaksinkertaistuu ensimmäiseen nähden. Kortteleiden yhteenlaskettu liikennetuotos on noin 5 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja koko Focus-alueen vaiheen 2 toteuduttua noin 8 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Taustakysynnän osalta vaiheessa 2 on käytetty edellisen vaiheen tavoin Helmet-liikennemallin nykytilan kuvausta.

Vaiheessa 3 Rautasepätien liittymä ja Sammonmäki III:n itäinen liittymä synnyttävät pääkadulle jonoa aamuhuipputunnin aikana johtuen liittymien lyhyestä keskinäisestä etäisyydestä ja pääkadun suurista liikennemääristä. Focus-alueen liikennetuotos kokonaisuudessaan kasvaa noin 13 400 matkaan vuorokaudessa. Tämän lisäksi alueen pääkatuyhteyden avautuminen Myllykyläntielle avaa läpiajoliikenteelle uuden reitin, joka kasvattaa huipputuntiliikenteen määrää pääkadulla noin 400 ajoneuvolla ajosuuntaa kohden. Taustakysynnän osalta liikenneennuste on tuotettu Helmet-liikennemallin avulla vuodelle 2035.

Sammonmäki IV asemakaavan liikenneselvitys

Työ laadittiin Sammonmäki IV asemakaava varten ja siinä tarkennettiin aiemmin laadittua Etelä-Tuusulan liikenneselvitystä Sammonmäki IV -asemakaavan liikenteellisten vaikutusten osalta. Keskeistä oli selvittää Tuusulanväylän (kt 45) ja Kulomäentien (mt 152) yhdistävän Maantiekylän eritasoliittymän toimienpidetarpeet liikennemäärien lisääntyessä siten, että turvallisuus ja liikenteen sujuvuus kantatiellä 45 ei ramppien jonoutumisen myötä heikkene. Tarkastelualue laajennettiin kattamaan myös Kulomäentien ja Vanhan Tuusulantien liittymäalue sekä Kulomäentietä Pakkasraitin katuliittymään saakka.

Sammonmäki IV asemakaavan liikenneselvityksessä vaiheen 1 liikennemäärää tarkennettiin. Asemakaavan synnyttämä vuorokausiliikennemäärä 3919 ajon./vrk (raskaan liikenteen osuus 11 %). AHT klo 7-8 saapuva 111 (ras 10 %), poistuva 29 ja IHT klo 16-17 saapuva 164 (ras 10 %), poistuva (230 ras 7 %).

Sammontakojantie asemakaavan liikenneselvitys

Sammontakojantie asemakaavan liikenneselvitys tuoreimpana selvityksenä tarkentaa aiempia liikenneselvityksiä. Selvityksessä muodostettiin arvio laadittavan asemakaavan liikennetuotoksesta ja tutkittiin, paljonko liikenteen lisäystä (uutta maankäyttöä) olemassa oleva liikenneverkko kykenee välittämään. Tarkastelu huomioi alueella jo voimassa olevien asemakaavojen kaavavarannot ja aiemmissa yhteyksissä tunnistetut pienet liikenneverkon välityskykyä parantavat toimenpiteet. Tuotoksia arvioitiin ns. maksimiskenaarion mukaan.

Sammontakojantie I asemakaavan vuorokauden kokonaisliikennetuotos on todennäköisintä maankäyttöä vastaavan skenaarion mukaan noin 12 000 ja maksimiskenaarion mukaan noin 17 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maksimiskenaariossa T-kortteleissa toimistotilojen ja verkkokaupan osuutta on kasvatettu varastoinnin kustannuksella, KTY-kortteleissa puolestaan korvaamalla tuotanto ja varastointi kokonaan toimistorakentamisella.

Selvitykset toimivuustarkasteluissa käytetty liikenneverkko vastaa nykytilannetta lukuun ottamatta Tuusulanväylän itärampin vapaa oikea -järjestelyä. Sammonmäki IV -asemakaavan liikenneselvityksessä on todettu, että ilman muutosta ramppi jonoutuu voimakkaasti jo pienellä Kulomäentien liikenteen lisäyksellä. Muita muutoksia maantieverkon kaistamääriin tai liittymäjärjestelyihin ei esitetä.

Maantieverkon nykyiset järjestelyt eivät kykene välittämään Sammonmäki III ja IV -asemakaavojen laskennallista liikennetuotosta ilman Maantiekylän eritasoliittymän itärampilte tehtävää lisäkaistaa ja vapaa oikea -järjestelyä. Tuon muutoksen avulla välityskykyä saadaan kasvatettua siten, että myös osia Sammontakojantie I -asemakaavan maankäytöstä voidaan toteuttaa (KTY-korttelit).

Koko Focus-alueen maankäytön rakentuminen tapahtuu vaiheittain ja edellyttää maantieverkon välityskykyä parantavia toimenpiteitä erityisesti alueen kaakkoiskulmassa, jossa alueen pääkatu liittyy maantieverkkoon. Tarvittavat liikenteen välityskyvyn, turvallisuuden ja kaikkien liikennemuotojen olosuhteet takaavat toimenpiteet suunnitellaan lähtökohtaisesti maantien 152 jatkeen suunnittelun yhteydessä ja hanke mahdollistaa valmistuessaan Focus-alueen maankäytön täysimääräisen toteutumisen.

Maankäytön rakentuessa vaiheittain ennen maantien valmistumista, tunnistetaan kunkin vaiheen toteuttamisen edellyttämät liikenneverkon toimenpiteet erillisin selvityksin ja toimenpiteet tulee olla toteutettuina ennen tarpeen laukaisevien rakentamislupien myöntämistä.

Sammontakojantie I asemakaavan laatimisvaiheessa sekä Focus-alueen kaavavarannon että laadittavan asemakaavan liikennetuotoksiin sisältyy maankäytön määrästä ja joustavista kaavamääräyksistä johtuen huomattavia epävarmuuksia. Niinpä laskelmia on tarkennettava siinä vaiheessa, kun alueelle sijoituvat toimijat ovat tiedossa. Myös toteutuneiden liikennevaikutusten seuranta on laskelmien kalibroinnin kannalta keskeistä tilanteessa, jossa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden maankäyttöä halutaan avata ennen maantien 152 jatkeen valmistumista.

Maantieverkkoon kohdistuvat liikenteelliset vaikutukset ovat maankäytön määrällä säädeltävissä niin kauan, kun läpiajoa Focus-alueen halki Kulomäentien ja Myllykyläntien välillä ei ole sallittu. Läpiajo mahdollistetaan vasta, kun maantieverkon järjestelyt sen sallivat ja siihen on tienpitäjän suostumus. Alueen esirakentamista palvelevan työmaatien avaaminen Myllykyläntielle on kuitenkin mahdollista. Tuusulanväylä on liikennevaikutusten arvioinnin kannalta keskeisin alueen maantie, jonka liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta ei maankäyttöä avaamalla tule heikentää. Kulomäentielle sekä Tuusulanväylältä Kulomäentielle johtaville rampeille viivytyksiä sallitaan, kunhan rampien jonoutuminen ei ylety moottoritielle asti.

Maankäytön määrästä ja joustavista kaavamääräyksistä johtuen asemakaavan liikennetuotoksen arviointiin liittyvät epävarmuudet ovat suuria. Kaavaratkaisun mahdollistaman maksimiliikennetuotoksen arvioidaan olevan noin 17 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, mutta maksimin mukaisen maankäytön toteutuminen on erittäin epätodennäköistä.

Liikenneselvityksen johtopäätökset:

Kaavamääräysten avulla ohjataan asemakaavan mukaisen rakentumisen vaiheistusta. Maankäyttö voi selvityksen perusteella toteutua vaiheittain siten, että:

- KTY-korttelialueet voivat toteutua selvitysalueen maantieverkon aiemmin tunnistettujen pienten parannustoimenpiteiden tuoman lisäkapasiteetin varaan.

- T-korttelialueiden rakentuminen edellyttää ennen mt 152 jatkeen valmistumista liikennevaikutusten tarkempaa selvittämistä sekä maantieverkon toimivuuden ja turvallisuuden takaavien toimenpiteiden tunnistamista, suunnittelua ja toteuttamista ennen teollisuus- ja varastorakennusten käyttöönottoa. Toimenpiteiden tulee olla tienpitäjän hyväksymiä.

Maankäytön synnyttämän liikenteen edellyttämät liikenneverkon toimenpidetarpeet on luontevaa tunnistaa maantien 152 jatkeen suunnittelun yhteydessä, koska hankkeen suunnittelualue kattaa Maantiekylän eritasoliittymän, jonka ympäristöön liikenteelliset pullonkaulat muodostuvat. Tarvittaessa toimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan erillisinä hankkeina, mikäli maantien 152 jatkeen toteutus ei etene.

Kaavaratkaisu

Selvityksen perusteella maankäyttöä voi ottaa käyttöön kerralla, mutta alue voi toteutua vaiheittain siten, että KTY-korttelialueet voivat toteutua selvitysalueen maantieverkon aiemmin tunnistettujen pienten parannustoimenpiteiden tuoman lisäkapasiteetin varaan. T-korttelialueiden rakentuminen sen sijaan edellyttää ennen mt 152 jatkeen valmistumista liikennevaikutusten tarkempaa selvittämistä sekä maantieverkon toimivuuden ja turvallisuuden takaavien toimenpiteiden tunnistamista, suunnittelua ja toteuttamista ennen teollisuus- ja varastorakennusten käyttöönottoa.

Kaavaratkaisussa määräysten avulla ohjataan asemakaavan mukaisen rakentumisen vaiheistusta seuraavasti: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakentaminen ja katualueiden toteuttaminen tulee vaiheistaa tieverkon välityskyvyn kehittämisen mukaan. Teollisuus- ja varastorakennusten käyttöönotto ja katuyhteyden toteuttaminen Myllykyläntielle on sallittu vasta, kun tienpitäjän hyväksymät liikenneverkon toimivuuden kannalta riittävät parantamistoimenpiteet Maantiekylän eritasoliittymässä ja sen läheisyydessä ovat toteutettu. Esirakentaminen ja väliaikainen rakentaminen on sallittua.*

Vaiheistusmääräyksillä estetään liiallisten liikennevaikutuksien aiheutuminen kaava-alueen ulkopuoliselle liikenneverkolle, kuten Tuusulanväylälle. Teollisuuskortteleita voidaan ottaa käyttöön vain, mikäli niille on liikenteelliset edellytykset.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

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

Suunnittelualueeseen kuuluu nykyiset kadut katuluokittain:

Puusepöntie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Otavaisentie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Osmolantie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Ahavantie	Katuluokka 5	Tonttikatu
Lemmintie	Katuluokka 5	Tonttikatu

Suunnittelualueelle rakennetaan uudet kadut katuluokittain:

Sammontakojantie (K1/K7)	Katuluokka 2	Paikallinen kokoojakatu
Sammonmäentie (K2)	Katuluokka 2	Paikallinen kokoojakatu
Rahamyllyntie (K3)	Katuluokka 3	Paikallinen kokoojakatu
Suolamyllyntie (K4)	Katuluokka 4	Tonttikatu
Jauhomyllyntie (K5)	Katuluokka 3	Tonttikatu
Rautasepöntie (K6)	Katuluokka 3	Tonttikatu

Focus- alueen katuluokitus (Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos, Sitowise 2024)

Kaavaratkaisu

Focus-alueen sisäinen katuverkko rakentuu ja muotoutuu maankäytön tavoin vaiheittain. Katuverkon rungon muodostaa Kehä IV:lle rinnakkainen kokoojakatu Sammontakojantie, joka lopputilanteessa on tarkoitus ulottaa lännessä Myllykyläntielle saakka. Kokoojakatu toimii alueen pääkatuna ja pääasiallisena liikenneyhteytenä, josta otetaan tonttiliittymiä tarvittaessa joko suoraan tai tonttikatujen kautta. Pääkatu toimii alueen ainoana sisäänajoyhteytenä ennen Kehä IV:n toteutumista ja pääyhteytenä idän suunnasta myös kehätien toteutumisen jälkeen. Kehä IV vähentää valmistuessaan Focus-alueen sisäisen katuverkon ja erityisesti pääkadun itäosan kuormitusta, mutta alueen maankäyttö on mahdollista toteuttaa myös pelkän katuyhteyden varaan. Sammontakojantie on esitetty joissakin suunnitelmissa myös nimellä Katu numero 1.

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

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

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

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

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

Kauppa ja palvelut

Lähtökohdat

Alueella tai sen lähistöllä ei ole julkisia palveluita ja hyvin vähän yksityisiä palveluita kuten esim. lounasravintoloita. Lähimmät palvelut sijaitsevat Riihikalliossa, jonne on Sammonmäeltä matkaa noin viisi kilometriä. Tuusulan kuntakeskuksen Hyrylän ja

Vantaan Tikkurilan palvelut sijaitsevat alueelta noin kahdeksan kilometrin päässä.

Viereiselle Sammonmäki IV asemakaava-alueelle on mahdollista toteuttaa kaupallisia palveluita, jotka palvelisivat myös suunnittelualueen työpaikkatoimintoja. Ko. kaava-alueen eteläosaan sijoittuvalle KMTY-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden tulee olla luonteeltaan keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa noin 21 000 k-m² ja lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m².

Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu kolme toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta, joihin voi sisällyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja palvelutiloja. Liikerakennuksia alueella ei voi toteuttaa. Alueella voi sijoittua esimerkiksi työpaikka-alueita palvelevia toimintoja, kuten ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja. Korttelin 9517 toimitilarakennusten korttelialueen liiketilat voivat palvella erityisesti sen lähelle sijoittuvaa raskaan liikenteen latausasemaa.

Pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa toteuttaa yksittäiseen rakennukseen enintään 20 % rakennuksen kerrosalasta, joten mahdolliset vähittäiskaupan tilat sijoittuisivat muun toiminnan yhteyteen ja hajautuen eri puolille korttelialueita. Kaupan laatu on rajoitettu, eikä korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Esteettömyys

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

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Focus-alueella tehtyjen luontoselvitysten valossa on ilmeistä, että alueen maankäytön intensiteetin kasvu viime aikoina on

heijastunut selkeästi luontoarvoihin. Alueen arvokkaiden luontokohteiden määrä on vähentynyt ja niiden väliset ekologiset yhteydet ovat monin paikoin heikentyneet tai kokonaan katkenneet. Metsät ovat sirpaloituneet, ja arvokkaatkin kohteet kärsivät yhä useammin reunavaikutuksista.



Maankäytön muutokset ovat havaittavissa vuoden 2023 ortoilmakuvasta. (Lähde: Tuusulan kunta)

Kaava-alueen arvokkaimmat luontokohteet sijoittuvat pienveisin ympäristöön, eikä alueella ole tehtyjen selvitysten mukaan muita erityisesti säilytettäviä kohteita. Focus-alueelle on laadittu vuosikymmenten aikana useita luontoselvityksiä. Alueella vuosina 2006–2024 tehtyjen luontoselvitysten raportit ja saatavilla olleet paikkatiedot on koottu yhteen raporttiin (Faunatica 24/2025), joka on selostuksen liitteenä. Vuoden 2024 aikana on tehty seuraavia lisäselvityksiä: liito-oravaselvitys, luontotyyppi- ja sammalselvitys, linnusto- ja lepakkoselvitys, kääpä- ja käävääkselvitys sekä noron ja puron kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Alueella on kaksi luonnoltaan arvokasta aluetta, joilla esiintyy uhanalaisia luontotyypppejä. Kratinkallionsuo alueen pohjoisosassa ja Huhtarinmäen lehto kaava-alueen keskiosassa. Kratinkallion alue on luokiteltu korpirämeeksi ja sillä on myös linnustollisia arvoja. Lehto täyttää metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Tuusulan Focus-alueen luontoselvityksessä (Enviro 2016) ne on arvioitu paikallisesti arvokkaiksi. Kratinkallionsuolla on tehty maastokäynti 8.10.2024 kunnan ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen viranomaisien toimesta. Alueen luontoarvojen on todettu tuhoutuneen päte-hakkuun seurauksena.

Osa muista arvokkaista luontotyypeistä on poistunut tai tulee poistumaan maa-ainesoton seurauksena. Esimerkiksi Siltaniitun lehto on hävinnyt maanottotoiminnan myötä. Siltaniitunmäen lakialueen kalliot ovat metsälain mukaisia kallioalueita, pienet metsälaihut (arvoluokka paikallinen) kuuluvat myös kohteisiin, joiden säilyminen ei maanoton ja kaavan toteutuessa ole mahdollista.

Envibio Oy teki kesällä 2024 Focus-alueen eteläosassa luontotyyppien rajaustarkastuksia neljällä aiemmin rajatulla kohteella, joista kaksi on kaava-alueella. Kaava-alueen keskiosassa sijaitsevan rehevän Huhtarinmäen lehdon/lehtolaihun rajausta ei ole juuri muuttunut. Siltaniitun mäen rajausta ei tarkastuksessa muuttunut, mutta alueen puusto lieenee kartoituksen perusteella hakenut vuoden 2013 jälkeen. Tuolloin Faunatica Oy luokitteli kohteen arvokkaaksi linnustoalueeksi. Nyt kohteella kasvaa lyhyttä mänty- ja koivutaimikkoa, jota pienet karut kalliot kirjoavat. Maasto on hieman kulunut, sillä maastossa on ajettu moottoripyörillä. Kohde sopinee edelleen osaksi mm. silmälläpidettävän kangaskiuron ja EU:n luontodirektiivin I -liitteeseen sisältyvän kehrääjän reviiriä. Loput tarkistetuista alueista ei sijoitu kaava-alueelle.

Kääväkkäät

Vuonna 2024 tehtiin alueelle lahoittajasieniselvitys (Kinnunen 2025). Selvityksessä tutkittiin noin 1,2 ha kokoinen Huhtarinlehdon alue. Selvityksessä havaittiin yhteensä 37 kääväkälajia. Yhtään uhanalaista tai silmälläpidettävää lajia ei tavattu. Selvityksessä tavattiin kaksi vanhan kuusimetsän indikaattorikääpälajia (siperiankääpä ja tippakääpä). Indikaattorilajien esiintyminen kertoo siitä, että alueella on säilynyt vanhojen kuusimetsien elementtejä (tässä tapauksessa kuusen luonnonkannot).

Lahokaviosammal

Envibio Oy:n vuonna 2024 tekemä selvitys koski yhtä luontotyyppikohdetta. Kohteelta löytyi EU:n luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvän, rauhoitetun ja erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammalen itujuväsryhmiä yhdeltä isolta pitkälle lahonneelta kannolta. Silmälläpidettävä ja alueellisesti uhanalainen rakkosammal löytyi kahdelta maapuulta. Alue ei kuitenkaan sijaitse kaava-alueella.

Huomionarvoiset kasvihavainnot

Huomionarvoisia kasvilajeja on Focus-alueen selvityksissä havaittu varsin vähän. Sammontakojantie I kaava-alueella ei havaittu huomionarvoisia kasvilajeja.

Linnusto

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

Arvokkaita linnustoalueita on todettu mm. Siltaniitun–Huhtarinmäen–Kratinkallion metsäalueella. Siltaniitun alueelle kohdistuneet voimakkaat hakkuut ovat heikentäneet tai poistaneet sen arvoja, ja Kratinkallionsuolla on tehty päätehakkuu (todettu maastokäynnillä 8.10.2024).

Uusimmassa pesimälinnustonselvityksessä (Faunatica raportteja 94/2024) tarkistettiin aiemmin arvokkaiksi todettuja kohteita, jotka ovat säilyneet merkittävältä maankäytön muutoksilta. Arvokkaina lintukohteina rajattiin Siltaniitunmäen pohjoispuolella hakkuilta säilynyt alue (Luokka III) sekä laajahko alue Huhtarinmäellä (Luokka II). Selvityksessä Huhtarinmäen kohteessa yhdistettiin aikaisemmin rajattuja kohteita yhdeksi isoksi alueeksi ja sitä suositellaan säilyttämään yhtenäisenä. Luokan II kohteita suositellaan mahdollisuuksien mukaan säästettäväksi. Alue on kuitenkin valtaosin kaava-alueen ulkopuolella ja suunnitellun Kehä IV:n tielinjauksen ja eritasoliittymän alueella.

Kaava-alueella aiemmin todetuilla kolmella pienimmällä kohdealueella ei katsottu olevan enää linnustollista arvoa. Siltaniitunmäen pohjoispuolella olevan kohteen linnustollinen arvo on laskenut puuston vähentymisen seurauksena. Merkittävimmät metsälajit ovat alueelta hävinneet ympäröivien metsien hakkuiden aiheuttaman elinympäristön pirstaloitumisen seurauksena. Aiemmin arvokkaaksi tunnistetulla Siltaniitunmäellä ei vuonna 2024 tehty yhtään arvolajihavaintoa.

Lepakot

Lepakkonselvityksiä koko Focus-alueella on tehty vuosina 2013, 2016, 2020, 2023 ja 2024. Alueella viime vuosina tapahtuneista maankäytön muutoksista huomattava osa on kohdistunut selvi-

tyksissä arvokkaiksi katsotuille lepakkoalueille. Varsinkin alueen keski- ja länsiosien arvokkaat lepakkoalueet ovat olleet hakkuiden kohteina. Routasuon selvityksessä (Enviro 2016) rajattiin lepakoille tärkeitä alueita. II luokan kohteet sijoittuvat joko kaava-alueen ulkopuolella tai niiden voidaan olettaa tuhoutuneen puunkaadoon seurauksena. III luokan kohteista Huhtariihen peltujen luoteiskulman ympärillä sijaitsevat metsät ovat säilyneet pieneltä osin. Vuoden 2024 lepakkoselvityksessä (Faunatica raportteja 94/2024) nämä kohteet tarkastettiin maankäytön muutoksilta säilynein osin. Selvityksen perusteella lepakoille tärkeitä, maankäytön suunnittelussa huomioitavia kohteita ei nykykriteerein tulkittuna enää ole kaava-alueella. Aiemmin luokan II alueeksi rajattu Huhtarinmäen kohde ei tämän selvityksen perusteella täytä tärkeän lepakkoalueen kriteerejä. Nykyisellä ohjeella edes luokan III lepakkoalueen kriteerien täyttyminen on alueella epätodennäköistä, vaikka mukaan ottaisi havaintoja laajemmaltakin alueelta. Alueella liikkuvien lepakoiden yksilömäärä on tämän selvityksen perusteella vähäinen. Lähitöllä ei todennäköisesti sijaitse lepakoiden lisääntymisyhdyskuntia.

Liito-oravat

Luontoselvitys Sundell Tmi. toteutti liito-oravaselvityksen 2024 Mäkinieitun, Huhtariihen ja Myllykylän alueilla. Työssä selvitettiin tarkemmin alueelta tiedetty liito-oravalle potentiaaliset alueet. Alueella on aiemmin toteutettu useita liito-oravaselvityksiä (2007, 2013, 2018 ja 2023). Yhdessäkään selvityksessä ei näiltä alueilta ole löytynyt liito-oravaa. Lähin liito-oravalöytö (papana) on vuodelta 2013 varsinaisen selvitysalueen ulkopuolelta Myllykylän koillispuolelta.

Vuoden 2024 selvityksessä ei niin ikään löytynyt liito-oravaa yhdeltäkään kohteelta, eikä yksikään nyt tarkemmin selvitetystä alueista täytä selvityksen mukaan luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan kriteereitä. Selvitysalueella on muutamia potentiaalisia, mutta kooltaan pienialaisia ja pääosin eristyksessä olevia liito-oravalle soveltuvia metsiä. Yhtenäisten metsäkäytävien puuttuminen estää lajille välttämättömän liikkumisen elinalueiden välillä, mikä todennäköisesti sulkee pois liito-oravan siirtymisen alueelle tulevaisuudessa. Selvitysten perusteella voidaan todeta, että alueen elinympäristöt ovat pirstoutuneet, eikä liito-oravien esiintymisestä ole havaintoja.

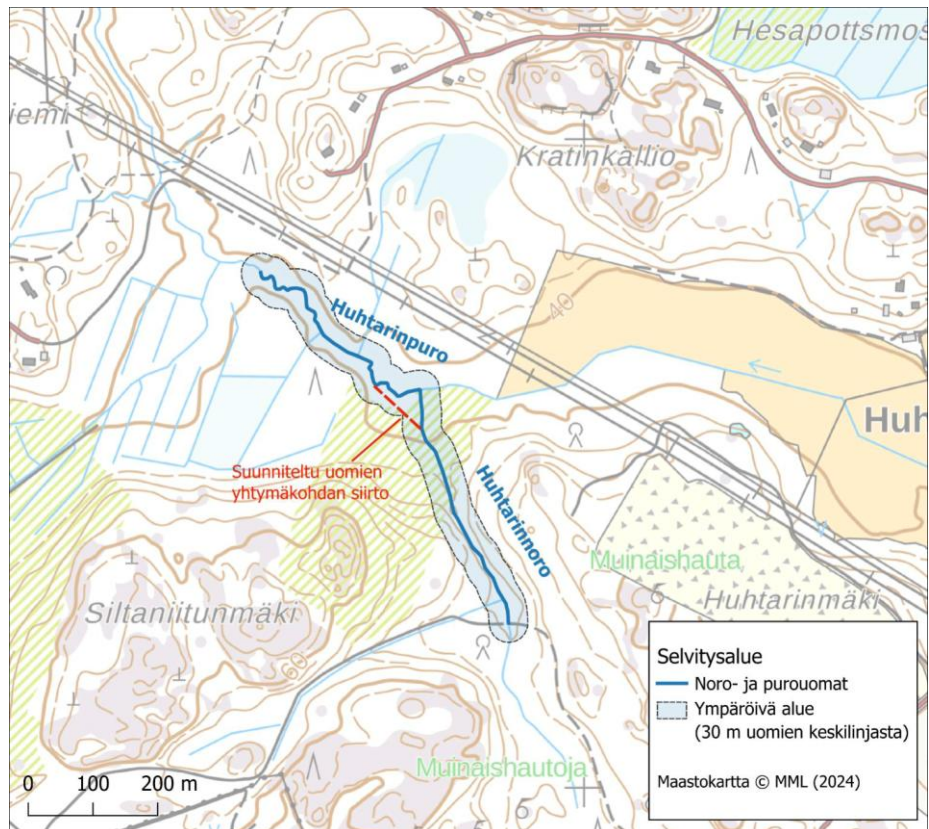
Vesilain mukaiset kohteet

Enviro vuoden 2016 selvityksessä alueelta tunnistettiin kaksi vesilain mukaista kohdetta. Selvitysalueelta rajattiin kohde

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

Huhtarinpuron ja Huhtarinmäen noron risteysalueelta pienvesiä reunustanut puusto on hakattu. Tilanne on todettu maastokäynnin yhteydessä 16.5.2024. Kiinteistöjen 858-411-4-404 ja 858-411-6-12 väliseltä rajalta alajuoksulle päin puron uoma on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen. Myös noro on osin muokattu/suoristettu.

Vuonna 2024 kartoitettiin Huhtarinpuron ja -noron luontoarvoja ja nykytilaa uudella selvityksellä (Sitowise Oy 2024). Huhtarinnoro luokiteltiin havumetsävyöhykkeen noroksi ja Huhtarinpuro savimaiden puroihin ja pikkujokiin, joka on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi (CR) (kuva 14). Puron ympärillä on äärimmäisen uhanalaista (CR) luontotyyppiä sisävesien korkeakasvuiset rantaniityt, jonka ominaispiirteet ovat säilyneet hakkuista huolimatta. Huhtarinpuro ja -noro ovat säilyttäneet alkuperäisen kulkureittinsä ja varsinkin Huhtarinpuron arvokkaat korkeakasvuiset rantaniityt ovat säilyttäneet ominaispiirteensä. Ilmeisesti ne ovat aiemmin olleet jossain vaiheessa laidunnuksen piirissä. Alueen metsiä on hoidettu talousmetsinä ja osa alueen kuusimetsistä on selkeästi istutusperäisiä. Alueen eteläosissa kasvaa jopa lähialueen istutuksilta sinne levinnyttä douglas-kuusta. Käytännössä lähes kaikki Huhtarinpuroa ja -noroa ympäröivät metsät on viimeisen sadan vuoden aikana läpikäyneet hakkuut. Tämä ei kuitenkaan ole välttämättä olennaisesti vaikuttanut virtavesien rantakasvillisuuteen, vaan on pikemminkin estänyt ruohostojen umpeenkasvua ja lajistollista köyhtymistä. Poikkeuksellisesti virtavesissä ei havaittu lainkaan vahingolliseksi luokiteltuja vieraskasvilajeja.



Kasvillisuus- ja luontotyyppien selvitysalueet Huhtarinnoron ja -puron alueilla.
(Lähde: Noron ja puron kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset, Sitowise 2024)

Kunnan pyynnöstä Uudenmaan ELY-keskus on antanut kesällä 2025 lausunnon puroon ja noroon kohdistuvista toimenpiteistä. ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että kokonaisuutena arvioiden Huhtarinmäen norossa ja Huhtarinpurossa ei hankealueella ole kyse sellaisesta vesilain 2 luvun 11§:ssä tarkoitetusta luonnontilaisesta norosta, jonka vaarantamiselle tulisi hakea poikkeuslupaa. Vuonna 2025 Uudenmaan ELY-keskus katsoo lausunnossaan, ettei Huhtarinojaan, Huhtarinpuroon ja Huhtarinmäen noroon suunnitelluista muutostoimenpiteistä ennalta arvioiden aiheudu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia seurauksia ja hankkeet voidaan toteuttaa ilman vesilain mukaista lupaa, kun noudatetaan erikseen annettuja periaatteita:

- 1) Työt on ajoitettava vähän veden aikaan ja toteutettava siten, että vältetään samentumista ja kiintoaineen kulkeutumisesta alapuoliseen uomaan. Vettä samentavia töitä ei saa tehdä taimenen nousu- ja kutuaikana (1.9.–30.11.).
- 2) Tarvittavat virtaamaa viivyttävät ja kiintoainesta vähentävät ratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa ennen rakentamista.
- 3) Työt tulee tehdä siten, että vesistölle ja sen käytölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Töiden päätyttyä työalueet on saatettava asianmukaiseen ja maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon.

- 4) Työn teettäjä on vastuussa hankkeesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja muista edunmenetyksistä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen luonnonympäristöjä on kartoitettu useilla selvityksillä ja niissä löydettyjä arvokohteita on pyritty jättämään kaavaratkaisussa suojaviheralueille tai rajaamaan kaava-alueen ulkopuolelle. Aluetta reunustavat suojaviheralueet toimivat myös viherpuskurina alueen läheisyydessä oleville luontoarvoille. Kaikilta osin arvojen turvaaminen ei ole mahdollista, mutta kattavilla selvityksillä on pyritty tunnistamaan kohteista arvokaimmat.

Alueen keskiosiin sijoittuva Huhtarinmäen lehto jää rakentamisen ja liikenneyhteyksien puristuksiin eri suunnista ja alueen läpi johtuvat pienvedet joudutaan suunnitteluratkaisussa johtamaan toista kautta alueen ohi. Alueen säilyttäminen ei siten ole mielekäästä. Linnustollisesti tärkeimmät alueet sijoittuvat niin ikään vaikeasti säästettävälle alueelle ja ne säilyvät kaavaratkaisussa vain osittain. Siltaniitunmäen lintukohde (III-luokka) jää pohjoisosastaan Huhtarinpuron kanssa samalle toimenpiteiltä rauhoitetulle suojaviheralueelle, mutta alueen koko pienenee merkittävästi. Huhtarinmäen linnustoalue (luokka II) on Huhtarinmäen lehdon tavoin puristuksissa ja vain pienehkö osa alueesta sijoittuu suojaviheralueelle. Linnustoalueesta valtaosa on kaava-alueen ulkopuolella ja se sijoittuu suurelta osin suunnitellun Kehä IV:n tielinjauksen ja eritasoliittymän alueella, mikä tulee heikentämään kokonaisuutta.

Huhtarinpuron luonnontilainen osa on osoitettu erillisellä suojelumerkinnällä. Alueen hulevesisuunnittelussa kiinnitetään huomiota vesitaseen säilyttämiseen ja hulevesien laadulliseen hallintaan. Focus-alueen läpi virrannut Huhtarinoja ohjataan kulkemaan alueen pohjoisreunaa suojaviheraluetta pitkin, josta se jatkaa korttelin 9515 poikki avouomassa päätyen kadun varren allasrakenteiden kautta Huhtarinpuroon. Uudelleen ohjaus on välttämätöntä tarkoituksen mukaisen kaavarakenteen muodostamiseksi ja mm. katujen alittavien rumpurakenteiden välttämiseksi. Noron ja puron kasvillisuus ja luontotyyppiselvityksen (Sitowise 2024) mukaan: *Huhtarinpuron ja Huhtarinnoron siirrot kohdistuvat pääosin ei-luonnontilaisille osuuksille, mutta lyhyet luonnontilaisemmat osat (140–250 m ja 100 m) heikentyvät siirron myötä. Suurin osa uomista säilyy nykytilassa, eikä luonnontilan katsota tuhoutuvan. Puron yläosan siirtäminen pellolta hulevesien alueelle todennäköisesti muuttaa puron vedenlaatua savi-partikkelikuorman vähentyessä ja hulevesikuorman lisääntyessä.*

Huhtarinpuro ja sitä ympäröivät alueet ovat luonnontilaisemmat kuin Huhtarinnoro, joten raportissa suositellaan, että muutostöitä tehdessä pitäisi priorisoida sen säilyttäminen muokkaamalla mieluummin noroa, joka on vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittama kohde. Kaavaratkaisussa Huhtarinmäen noron jo muokattu osa ohjataan kulkemaan avouomana Suolamyllyntien vierustaa ja siitä pääkatu Sammontakojantien ali Huhtarinpuroon.

Huhtarinpuron säilytettävä osa on kaavaratkaisussa suojaviheralueella ja se on osoitettu suojeltavana alueen osana (s). Korttelialueen raja on pääsääntöisesti yli 30 metrin etäisyydellä puron eteläreunasta, mutta uoman meanderoinnista johtuen etäisyys on kapeimmillaan 20 metriä muutamassa kohdassa. Puron vastaisella korttelialueella on kymmen metriä leveä istutettava alue, jota koskemaan on lisätty seuraava määräys: *Korttelissa 9514 Huhtarinpuron vastainen istutettava-alueenosa tulee säilyttää luonnontilaisena tai istuttaa ja hoitaa niin, että se tukee puron luonnontilaisuuden säilymistä.*

Suojeltavan alueen osan (s) leveys suojaviheralueella on 30 metriä tai tätä leveämpi. Aluetta koskee määräys: Suojeltavalla alueenosalla sijaitsee vesilain mukainen puro. Alueenosalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat puron luonnontilaisuuden säilymisen. Alueella ei saa kaataa puita tai muokata luontoa, lukuun ottamatta toimenpiteitä, joilla johdetaan alueelliset ojat puroon.

Suojaviheraluetta koskee lisäksi määräys: Suojaviheralueet on pyrittävä säilyttämään tai toteuttamaan puustoisena ja vehreänä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.

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

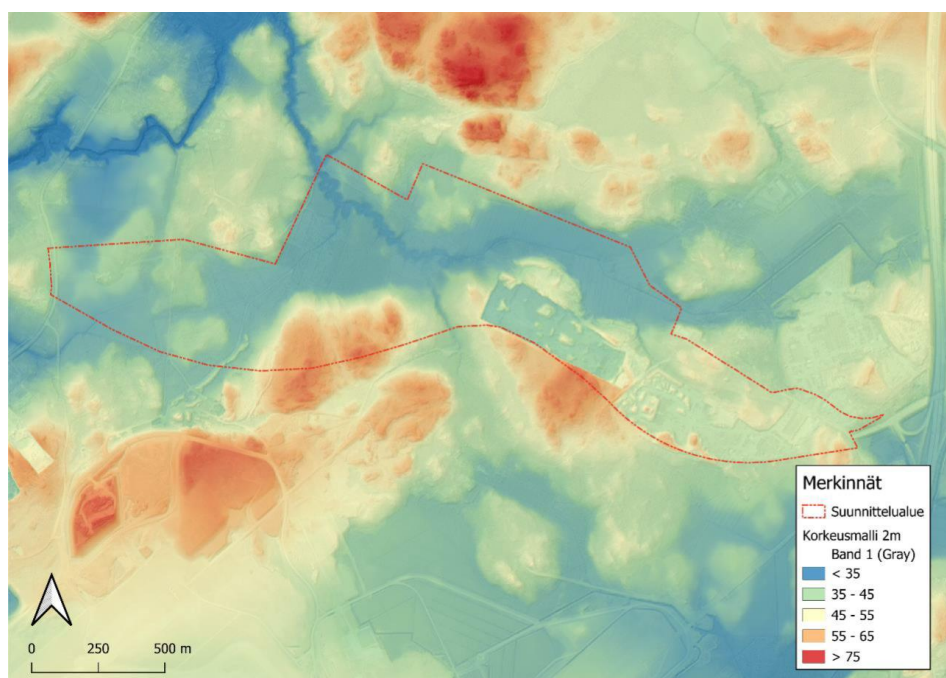
Pintavedet

Lähtökohdat

Asemakaavaa varten on laadittu kunnallisteknisen yleissuunnitelman lisäksi erillinen hulevesiselvitys: Sammontakojantie I asemakaavan hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 2025. Selvityksen mukaan suunnittelualue kuuluu Van-

taanjoen päävesistöalueeseen (vesistöaluetunnus 21). Tarkemmin suunnittelualue sijoittuu 3. jakovaiheen Tuusulanjoen alaosan valuma-alueeseen (21.081) ja Keravanjoen alaosan valuma-alueeseen (21.091). Selvitysalueen vedet virtaavat pääosin Huhtarinpuroon, joka liittyy Tuusulanjokeen noin 800 metrin päässä kaava-alueen rajasta luoteeseen. Selvitysalueen kaakkoiskulma laskee Kylmäojan latvaosaan, joka yhdistyy lentokentältä tulevaan Kylmäojan läntiseen haaraan ja edelleen Keravanjokeen. Vantaanjoen, Tuusulanjoen ja Keravanjoen ekologinen tila on tyydyttävä. Suunnittelualueen purkureitit kulkevat Tuusulan ja Keravankunnan sekä Vantaan ja Helsingin kaupungin alueilla ennen lopullista purkua Vanhankaupunginedustalle Suomenlahteen.

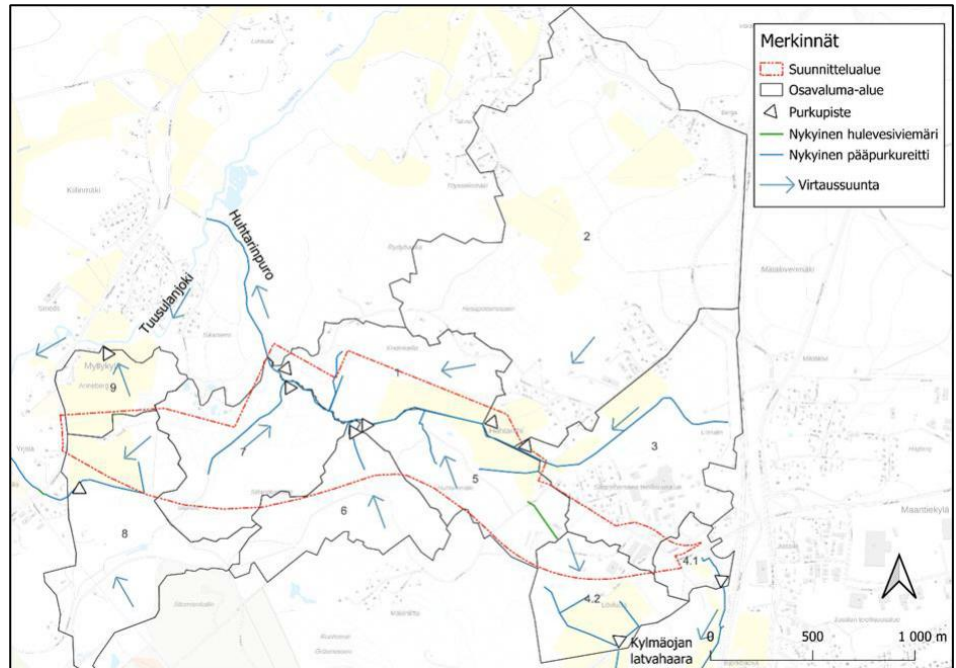
Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan alueen eteläreunan kallioisella alueella Siltaniitunmäellä (+70,2 m). Suunnittelualueen maanpinta viettää kohti pohjoista, jossa virtaa Huhtarinpuro noin tasossa +40 m.



Suunnittelualueen topografia nykytilanteessa (Lähde: Sammontakojantie I asemakaavan hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 2025)

Asemakaava-alueen pinta-alasta 78 % kuuluu Huhtarinpuron valuma-alueeseen. Huhtarinpuro saa alkunsa Sammonmäen työpaikka-alueiden pohjoispuolelta ja halkoo suunnittelualueita itä-länsisuunnassa Sikaniemen ohi luoteeseen laskien Tuusulanjokeen. Huhtarinpuron valuma-alue on sen yläosassa Sammonmäen kaava-alueet III ja IV) teollisuus- ja pientaloaluetta. Sammontakojantie I kaava-alueella Huhtarinpuro kulkee

nykytilassa pelto-, hakkuu- ja metsäalueella. Asemakaava-alueen itäisin osa, 22 % koko kaava-alueesta, kuuluu Kylmäoan läntisen haaran valuma-alueeseen. Kylmäoja yhtyy myöhemmin Keravanjokeen. Valuma-alue koostuu nykyisin metsä-, logistiikka- ja katualueista. Kylmäoja on herkkä tulvimaan.



Nykytilan osa-valuma-alueet ja kuivatusreitit (Lähde: Sammontakojantie I asemakaavan hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 2025)

Suunnittelualueella purouoma on pääosin perattu suoraksi ja tasaleveäksi sekä peltoaluetta on ojitettu useammalla haaralla, jotka purkavat Huhtarinpuroon. Suunnittelualueen keskiosassa Huhtarinpuroon liittyy etelästä Huhtarinmäen noro, josta alavirtaan Huhtarinpuron uoma jatkuu perkaamattomana ja mutkittelevana. Uoman luonnontilainen osa edustaa uhanalaista savi- maiden purojen luontotyyppiä. Paikoin uoman varrella on tulvasanteita, joista laajin on ennen Sikaniemen ja Kratinkallion yhdistävää virkistysraittia. Paikoin alueella on havaittavissa myös voimakasta eroosiota purouomassa. (Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelma, 2018)

Osa suunnittelualueesta kuuluu Kylmäoan läntisen haaran valuma-alueeseen, jonne ohjautuvat Sammonmäen sisääntulo-alueen hulevedet. Valuma-alue koostuu nykyisin metsä-, logistiikka- ja katualueista. Kylmäoja on tunnistettu tulvaherkäksi ja laadullisesti herkäksi vesistöksi (Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelma, 2018).

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

- Jos valuma-alueilla (Huhtarinpuron) on odotettavissa rakentamisen myötä hulevesien määrän lisääntymistä, tulee suunnitella ja toteuttaa virtaamaa viivyttävät ja kiintoaineista vähentävät ratkaisut ennen rakentamista.
- Huhtarinpuron luonnontilan muuttaminen on kiellettyä. Tuusulanjoen vesitaseen säilyttäminen (ei vesimäärien ja kiintoaineen lisääntymistä) vuollejokisimpukan ja meritaimenen elinolosuhteiden säilyttämiseksi ja tulvahaittojen lisääntymisen ehkäisemiseksi

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

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

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoreittien kohdalla suunnittelualueelle ei saa rakentaa avolammikoita tai -oja, jotka houkuttelevat lentoturvallisuutta vaarantavasti lintuja (Finavia lausunto, 2017).

Nykyisin suunnittelualueella ei ole hulevesiverkostoa vaan kiviä perustuu avo-ojiin.

Kaavaratkaisu

Sammontakojantie I -asemakaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma (Sitowise 2025). Pintavesien hallintaa on käsitelty myös kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Hulevesiselvitys perustuu asemakaavan ehdotukseen ja sisältää suunnitelman hulevesien hallinnasta. Suunnittelussa korostetaan hyvää määrällistä ja laadullista hallintaa, luonnon monimuotoisuuden turvaamista sekä herkän vesistön suojelua.

Hulevesien hallinnasta on tehty erillinen suunnitelma kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä. Hulevesien yleisase-mapiirustus on kaavamateriaalin liitteessä.

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

- Tavanomaisten sateiden (1/5a, 10 min) hulevedet käsitellään ja viivytetään katu- ja korttelialueilla.
- Huhtarinpuron luonnontilainen osa säilytetään.

- Huhtarinpuron ja Kylmäojan vesitase pyritään säilyttää pidempikestoisemmilla (120 min/20 min) ja harvinaisimmilla sadetapahtumilla (1/10a).
- Hulevesirakenteiden sijoittelussa hyödynnetään voimalinjojen alla olevaa puutonta aluetta.
- Varmistetaan alueelle purkavien nykyisten virtausreittien jatkuvuus tulevassa tilanteessa.
- Luontopohjaisten ja avoimien hulevesiratkaisujen suosiminen.

Sadannassa on huomioitu 20 % ilmastonmuutoksesta johtuva sademääriä lisäävä vaikutus.

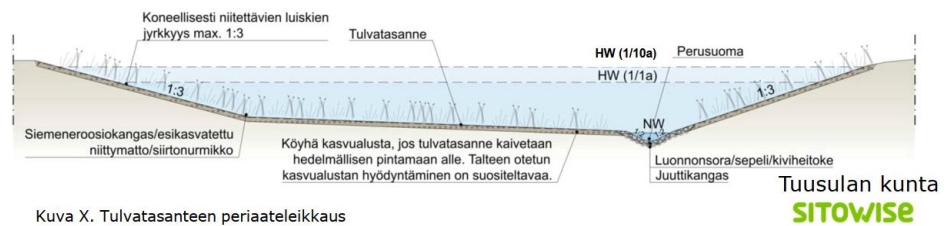
Toimiva hulevesien hallinta alueella perustuu yläpuolisten valuma-alueiden vesien hallittuun johtamiseen sekä asema-kaava-alueella muodostuvien hulevesien hallintaan siten, ettei siitä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä. Hulevesien hallintasuunnitelman tavoitteena on ehkäistä maankäytön muutoksesta ja hulevesistä aiheutuvia haittoja ympäristölle.

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

Hulevesisuunnitelman periaatteita noudattamalla kaava-alueelta vastaanottaviin vesistöihin johdettavat hulevedet eivät vaaranna vesistöjen vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Yleisillä alueilla altaat ja tulvatasanteet varustetaan virtaamansäätö- ja sulkurakenteella mahdollisten kemikaalivuotojen leviämisen ehkäisemiseksi. Virtaamansäätörakenteella varmistetaan riittävä veden padotus hulevesirakenteissa sekä tyhjentyminen. Altaat tulee toteuttaa ja hoitaa niin, etteivät ne houkuttele lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Suunnitelmassa on esitetty, että hulevesirakenteiden 1 ja 4 allasosa tulee tyhjentyä

24 tunnin kuluessa sen täyttymisestä suurien lintujen houkuttele-
misen estämiseksi. Hulevesirakenteet tulee olla huolletta-
vissa (huoltotie ja niitettävä luiskakaltevuus). Hulevesirakenteet
1 ja 3 voidaan joutua osittain putkittaa ohuen savikerroksen ja
paineellisen pohjaveden vuoksi, mikä tulee huomioida jatko-
suunnittelussa. Katualueiden hulevedet johdetaan laadullisen
hallinnan kautta.



Kuva X. Tulvatasanteen periaateleikkaus

Tulvatasanteen periaateleikkaus (Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos, Sitowise 2024)

Rakennuspaikoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa $1,2 \text{ m}^3$ jokaista 100 m^2 läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Ajoneuvoliikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen niiden johtamista eteenpäin. Pohjavesialueella maaperäolosuhteiden salliessa puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää. Pilaantuneilla maa-alueilla hulevesiä ei tule imeyttää. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee ohjata niiden laatua (esim. öljynerotuskaivolla tai biosuodatusrakenteella) parantamaan hulevesirakenteen kautta ennen purkamista yleisten alueiden hulevesijärjestelmään (oja tai hulevesiviemäri). T-kortteli-alueilla järjestelmien tulee olla tarvittaessa suljettavissa onnettomuustilanteiden varalta.

Suunnitelmissa tulee huomioida tulvareittien jatkuvuus. Rakennuspaikkojen hulevedet on hallittava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa omalle tai naapurikiinteistöille, kadulle tai yleiselle alueelle tai ympäristölle. Asemakaavassa on esitetty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat kunnallistekniikan yleissuunnitelman (KTYS) mukaisesti.

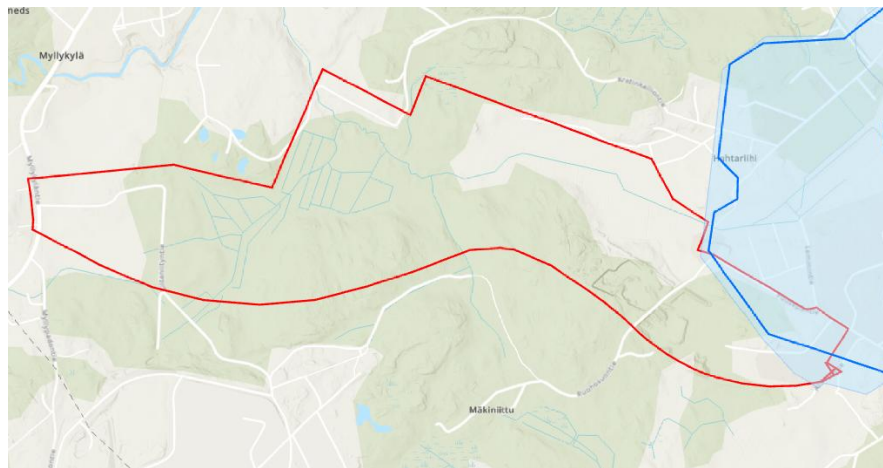
Kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja selvitys rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Alueelliset viivytysrakenteet tulee toteuttaa ennen muuta rakentamista.

Hulevesien hallinnan tarpeet ja tavoitteet perustuvat kunnan prioriteettijärjestyksen lisäksi Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelmaan sekä Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelmaan.

Pohjavedet

Lähtökohdat

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



Pohjavesialue - vaaleansininen sekä vedenottamon kaukosuojavyöhyke -tummansininen (Syken Avoin tieto -palvelu: Pohjavesialueet, Länsi-Suomen vesioikeus: vedenottamonkaukosuojavyöhyke).

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

Kaukosuojavyöhyke

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

b) Vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä 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 viemäroitävä siten, etteivät tieltä tulevat vedet pääse pohjavettä johtaviin maakeroksiin.

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

Alueita erottaa kalliokynnys, joka estää pohjaveden virtauksen A- ja B-alueiden välillä. Lisäksi kallionpinta kohoa molemmilla

alueilla monin paikoin laajahkoiksi kalliopaljastuma-alueiksi, joiden liepeille kerrostuneiden moreenikerrosten kautta on yhteys irtomaakerroksiin varastoituneeseen pohjavesimuodostumaan. Geofysikaalisten tutkimusten avulla on tunnistettu kalliopainanteisiin muodostuneet pääasialliset pohjavesialtaat, joihin pohjavedenottamot sijoittuvat. Mätäksen pohjavesialueen kemiallinen tila on luokiteltu huonoksi.

Pääasialliseksi kemiallista tilaa heikentäväksi aineeksi on tunnistettu klooratut hiilivedyt (ns. liuotinyhdisteet). Sammonmäen teollisuusalueella on pohjaveden todettu pilaantuneen klooratuilla hiili-vety-yhdisteillä – mm. tetrakloorieteenillä, trikloorieteenillä, tri- ja dikloorietaanilla sekä niiden hajoamistuotteilla. Kloorattuja hiilivetyjä esiintyy sekä maakerroksiin varastoituneessa pohjavedessä että kallion ruhjeissa ja rakosysteemeissä esiintyvässä kalliopohjavedessä. Alueella on tehty useaan otteeseen pohjavesitutkimuksia, joilla on pyritty selvittämään pilaantuneen pohjaveden levinneisyyttä ja suunnittelemaan pohjaveden puhdistustoimenpiteitä. Kloorattujen hiilivetyjen poistaminen kokonaan syvemmistä maakerroksista ja kallioraoista että pohjavedestä on vaikeaa ja hidasta. Suojapumppauksella on pyritty varmistamaan, että kloorattuja hiilivetyjä ei kulkeudu Kuninkaanlähteen ottamon vedenottokaivoihin asti. Lisäksi pohjavettä pilaavien aineiden pitoisuuksia tarkkaillaan useasta havaintoputkesta päästölähteen ja vedenottamon välisellä alueella.

Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita. Pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitospäinen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavedelle vaaralliset aineet on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai katettuihin tiloihin maan päälle kyseisiä kemikaaleja kestävässä suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä ja estettävä sadevesien pääsy suoja-altaaseen.

Moottoriajoneuvojen ajo- tai vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun, korkeuteen tai virtauksiin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Maaperäolosuhteiden salliessa puhtaat hulevedet tulee imeyttää. Hulevesien imeyttäminen maaperään ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Pilaantuneilla maa-alueilla hulevesiä ei tule imeyttää. Pohjavesialueella likaiset hulevedet tulee johtaa biosuodatusrakenteen tai öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

*Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammu-
tusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.*

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen itäosa on rakennettua ympäristöä, mutta alue on va-
jaassa käytössä ja toiminta on osin huonosti pohjavesialueelle
soveltuvaa. Suurin osa kaava-alueesta on muutoin rakentama-
tonta, mutta näillä alueilla on eri puolilla käynnissä mm. maa-
ainesten ottotoimintaa. Alueella on edelleen metsää ja osin
myös peltomaata. Alueen luontoarvoja on menetetty puuston-
korjauksen ja maanmuokkauksen seurauksena. Alue rajautuu
Suomen päälentoasemaan, joka ei pohjoiselta Focus-alueen

osaltaan ole rakentunut sen eteläosiin verraten. Sijainnista ja alueen ominaisuuksista johtuen alueeseen kohdistuu suurta rakentamispainetta. Teollisuusalue tukeutuu nykyisellään vahvasti autoliikenteeseen. Lähimmät bussiyhteydet kulkevat viereistä Tuusulanväylää, Vanhaa Tuusulantietä ja Kulomäentietä pitkin.

Kaavaratkaisu

Alue sijaitsee seututasoisesti keskeisellä paikalla, joten alueen rakentamisen voidaan katsoa olevan yhdyskunta- että aluerakenteellisesti järkevää. Sen seudullinen merkitys on tunnistettu eri suunnitelmissa aina maakuntakaavoista lähtien. Yrityksiä haakeutuu lentoaseman läheisyyteen, ja alueen liikenteelliset mahdollisuudet lisäävät tätä kehitystä. Rakentaminen pyritään toteuttamaan tehokkaasti niin, että alueen logistisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti erinomaisen sijainnin tuoma potentiaali hyödynnetään täysimääräisesti.

Kaavaratkaisulla tiivistetään ja tehostetaan nykyisen teollisuusalueen toimintoja sekä ajanmukaistaa rakentamista koskevat ympäristönsuojelulliset määräykset. Toiminta alueella siistiytyy. Alueen saavutettavuus kohentuu entisestään liikenneyhteyksien kehittymisen myötä. Alueelle tulee pääsemään joukkoliikenteellä, ja alueen pääkadun varteen tulee hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Alueen kiviainesvarannot hyödynnetään ensisijaisesti alueen rakentamisessa ja ylijäämä muissa rakennushankkeissa pk-seudulla tai muualla Uudellamaalla.

Maaston muotojen huomioiminen ja viheralueiden säilyttäminen on haastavaa työpaikkatonttien tarpeista johtuen, sillä rakennuspaikkojen tulee olla lähes tasaisia. Suurimmat päästöt syntyvät rakennusvaiheessa, ja niihin vaikuttavat mm. energiaratkaisut sekä materiaalien käyttö, kuljetusten määrä ja pituus, rakennusosien ja -tuotteiden uudelleenkäyttö.

Focus-alueelle on laadittu vastuullisuuskonsepti, joka koskee isolta osalta myös ko. kaava-alueita. Hanke on osittain EU:n Urbact EcoCore hankkeen rahoittama. Vastuullisuuskonsepti kattaa infran, maankäytön, luonnon, rakentamisen sekä materiaalien näkökulmat ja siinä huomioidaan myös sosiaalinen kestävyys, yhteisöllisyys ja kulttuuri. Konseptin lisäksi työssä on tuotettu toimintasuunnitelma rahoitusvaihtoehtoineen. Hankkeen tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaa sekä tukea alueen kaava- ja yhdyskuntateknistä suunnittelua. Työn avulla pyritään

ehkäisemään kehittyvän maankäytön aiheuttamia ilmastovaikutuksia ja mahdollistamaan sijoittuvien yritysten päästövähennystavoitteiden saavuttamisen. Tuloksena muotoutui kuusi kestävän kehittämisen teemaa, joita työssä on tarkasteltu tarkemmin: kestävä energia ekosysteemi, kestävä infrastruktuuri, kestävä liikkuminen ja logistiikka, jaetut tilat ja palvelut, kiertotalouden materiaalit ja maa-ainesten markkinapaikka sekä kestävä maankehitys. Työn tuloksista osa on viety sellaisenaan kaavaratkaisuun kuten raskaan liikenteen latausaseman mahdollistaminen ja osa toimenpiteistä on kaavan toteuttamista koskevia itsenäisiä prosesseja, joita kaavassa ei ole määrätty, mutta joita tehdyt suunnitteluratkaisut tukevat. Yksi kunnianhimoisimmista tavoitteista mm. on energia ekosysteemin luominen alueelle, joka mahdollistaisi vähähiiliset tehokkaat energiaratkaisut, mutta toteutus vaatii, että kunta löytää avukseen oikeat yhteistyökumppanit.

Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Lähtökohdat

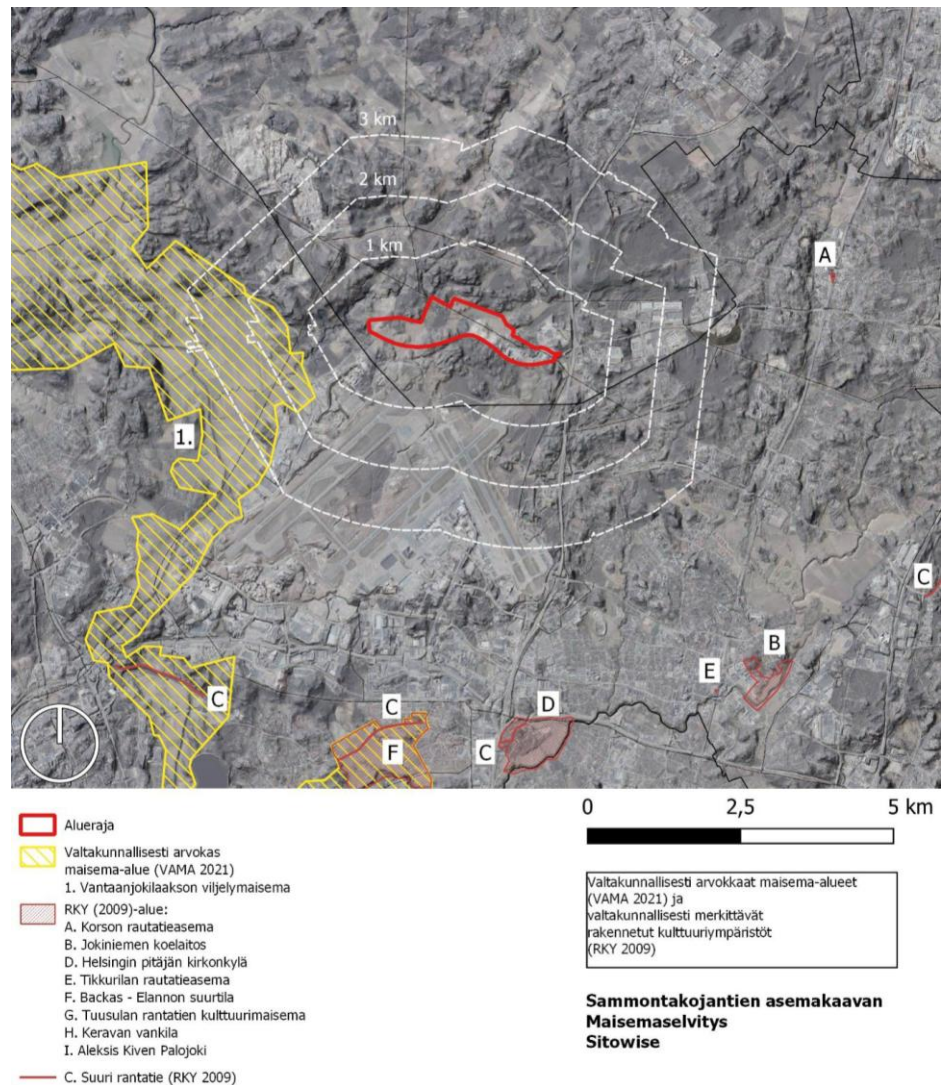
Asemakaava-alueen maisema on ihmistoiminnan, erityisesti maa-ainesoton ja kiviainesteollisuuden leimaamaa. Läheinen Helsinki-Vantaan lentoasema on vaikuttanut logistiikkateollisuuden hallien sijoittumiseen asemakaava-alueen ympäristöön. Lentokentällä, maa-ainesottotoiminnalla ja muulla asema-kaava-alueelle ja sen ympäristöön sijoittuneella teollisuudella on vaikutuksia myös alueen äänimaisemaan ja liikennemääriin.

Asemakaava-alueen maisema on ihmistoiminnan, erityisesti maa-ainesoton ja kiviainesteollisuuden leimaamaa. Läheinen Helsinki-Vantaan lentoasema on vaikuttanut logistiikkateollisuuden hallien sijoittumiseen asemakaava-alueen ympäristöön. Lentokentällä, maa-ainesottotoiminnalla ja muulla asema-kaava-alueelle ja sen ympäristöön sijoittuneella teollisuudella on vaikutuksia myös alueen äänimaisemaan ja liikennemääriin. Asemakaava-alueelle sijoittuu lukuisia teollisuustoimintoja, kuten varastoja, varikkoja ja asfalttiasema. Alueen koillispuolelle sijoittuu vanhaa pientaloasutusta pihapiireineen Sammonmäessä ja Huhtariihessä, sekä varasto- ja varikkohalleja. Lännessä asutus on keskittynyt Myllykyläntien ja Tuusulanjoen varteen. Kunnan omistamalla maalla Myllypadontien varressa on tyhjillään oleva asuinkiinteistö. Vantaan puolella Myllykyläntien varteen sijoittuu teollisuus-, varasto- ja logistiikkarakennuksia sekä lentokentän toimintoja.

Maa-ainestenottotoiminnan jäljet ovat nähtävissä erityisesti asemakaava-alueen keskiosissa. Huhtariihessä toiminnan jäljet näkyvät maisemassa avoimen maisematilan rikkoutuneena selänteen reunavyöhykkeenä. Myös Myllykyläntieltä avautuu nykytilassa näkymiä maa-ainestenottoalueelle. Myllykylässä maa-ainestenottoalue sijaitsee lähellä Siltaniityntien eteläpuolista sivulaaksoa, joka on Myllykylän viljelysmiljöön osa. Peltoalueen ja maa-ainestenottoalueen välissä on aiemmin kaadettua metsää, mikä avaa näkymiä entisestään. Metsäisten reunavyöhykkeiden merkitys korostuu ja niitä tulee vaalia ja ennallistaa paikoilla, joissa maiseman rajat ovat muutoksessa tai jo vaurioituneet.

Nykyisellään perinteistä viljelymaisemaa on säilynyt parhaiten asemakaava-alueen länsiosissa sekä paikoitellen alueen keskijä itäosissa. Lännessä Myllykylän viljelysmiljöö muodostaa yhä tunnistettavan kokonaisuuden Myllykyläntien varrelle. Kokonaisuuteen liittyy vanhoja maatarakennuksia, latoja, avoimia viljeltyjä pelloja sekä niitä rajaavia, maisemallisesti hyvin säilyneitä, eheitä metsänreunoja. Myllykyläntien linjaus noudattelee vanhaa tielinjausta Tuusulan kunnan alueella ja eheänä säilynyt miljöö jatkuu edelleen Ruotsinkylän suuntaan. Asemakaava-alueen luoteispuolella kulkee Tuusulanjoki, jonka kapea murroslaaksoon sijoittuva jokilaakso muodostaa alueen maisemalle tunnusomaisen ilmeen.

Asemakaava-alueesta lounaaseen, noin yhden kilometrin päässä, sijaitsee valtakunnallisesti arvokas Vantaanjokilaakson maisema-alue. Alueen yhtenäisenä säilyneet peltoalueet ovat harvinaisia pääkaupunkiseudulla. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reuna-alueille kohdistuukin jatkuvia rakentamispaineita, joista Vantaan puolelle Myllykyläntien varteen sijoittuva Viinikanmetsän teollisuusalue on yksi esimerkki. Tuusulanjoki laskee kohti Vantaanjokea ja Vantaanjokilaaksoa. Asemakaava sijoittuu lisäksi kilometrin etäisyydellä maakunnallisesti merkittävästä Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemasta ja Tuusulanjokilaakson kulttuurimaisemasta. Alue sijoittuu osittain Tuusulan maaseudun kulttuurimaisema-alueeseen kuuluvaan Ruotsinkylän kylämaisemaan, Tuusulanjokilaaksoon (Tuusulan kulttuurihistoriallinen inventointi, 2014) sekä Myllykylän viljelysmiljööhön.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Lähde: Maisemaselvitys Sammontakojantie I asemakaavaa varten, Sitowise, 2025)

Asemakaava-alueen keski- ja pohjoisosissa avoimet maisematilat sijoittuvat Huhtariihen pelloille Huhtarinpuron yhteyteen. Vuoden 2007 Kehä IV osayleiskaava-alueen nimellä laaditussa maisemaselvityksessä on tunnistettu Huhtariihen paikallisesti arvokas perinnemaisema, joka sijaitsee pääosin asemakaava-alueella (Suunnittelukeskus, 2007). Keski-, pohjois- ja itäosissa maisema on maisematiloiltaan suljetumpaa maastonmuotojen ja maankäytön vuoksi. Keski- ja pohjoisosissa Huhtariihen avoimeen peltomaisemaan liittyy myös maisemavaurioita ja -häiriöitä maa-ainesten ottoalueiden, niihin liittyvien kalliioleikkauksien, teollisuusrakennusten sekä voimajohtojen vuoksi.

Alueen kulttuuriympäristöä ja maisema-arvoja on käsitelty yksityiskohtaisemmin liitteessä 4.10 Maisemaselvitys Sammontakojantie I asemakaavaa varten (Sitowise, 2025).

Kaavaratkaisu

Maisemallisesti herkin alue sijoittuu kohtaan, jossa alueen pääkatu Sammontakojantie liittyy Myllykyläntiehen. Leveä katualue kulkee peltoalueen poikki itä-länsisuunnassa ja sen eteläpuolelle, pääkadun ja suunnittelun Kehä IV:n (mt152) väliin, sijoittuu uusi teollisuuskortteli. Pääkadun pohjoispuolella on suojaviheralue, jonka yhteyteen on mahdollista rakentaa maisemoitu vallirakenne pehmentämään maisemavaikutusta. Vallin korkeutena on suunnitelmassa käytetty alustavasti kahta metriä suunnitellun kadun tasauksesta, mikä on tällöin kolmen metrin korkeudella nykymaanpinnasta. Korkeampi rakenne edellyttäisi kalliita pohjanvahvistuksia.

Kaavaehdotuksessa rakentaminen on ohjattu 35 m etäisyydelle Myllykyläntien katualueen reunasta, jotta maisematila säilyy avoimena. Ratkaisulla on myös vaikutusta lähestyttäessä kaava-aluetta Myllykyläntietä etelästä. Myllykyläntietä vasten on jätetty 15 metriä leveä istutettava alueenosa, jolle tulee istuttaa puurivi.



Asemakaavaratkaisua havainnollistava havainnekuva Annebergin bussipysäkiltä etelään. (Lähde: Maisemaselvitys Sammontakojantie / asemakaavavarten, Sitowise, 2025)

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa. Kaavamääräyksissä korostuu vehreys ja vaatimus istutusten käytöstä ja huolellisesta toteutuksesta, vaikkakin muutoin rakennuspaikat ovat laajoja ja vain vähäisesti rakennusten sijoittelua ohjaavia. Rakennushankkeilta vaaditaan ammattilaisen tekemä istutussuunnitelma ja valaistussuunnitelma.

Asemakaavassa on annettu mm. seuraavia kulttuuriympäristöön, maisemaan ja kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä.

- Kaupunkikuvan laatuun ja rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota ja rakentaminen tulee toteut-

taa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti on huomioitava näkymät Sammontakojantien sekä Kehä IV:n suunnasta, joissa rakennuksen julkisivut tulee jakaa vähintään 50 metrin välein erilaisiin osiin käyttämällä arkkitehtuurin keinoja, materiaaleja, värejä tai aukotusta.

- Rakennusten on näytettävä tasakattoisilta. Toimisto-, liike- ja näyttelytilat sekä rakennusten pääsisäänkäynnit on sijoitettava kadunpuoleiselle tontinosalle. Näitä rakennuksen osia tulee korostaa.
- Rakennuspaikoilla tulee olla tunnistettava sisäänajo, joka rytmittää katukuvaa, kuten portti tai muu elementti tai rakennelma. Sisäänajo tulee sovittaa rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin ja siihen liittyviä rakenteita voi sijoittaa istutettavalle alueen osalle. Alueen pääkadun sekä rakennuspaikan sisäänajon puoleinen aitaus tulee toteuttaa laadukkaasti.
- Rakennuspaikoille tulee tehdä ammattilaisen tekemä istutus-suunnitelma. Istutettavat alueet tulee toteuttaa huolellisesti erityisesti pääkadun puoleiselta rakennuspaikan osalta. Rakennuspaikkojen Kehä IV:ään rajautuvalle istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puuryhmiä vähintään 100 metrin välein. Istutusten tulee sopeutua rakennuspaikan massoitteeluun ja muuhun toteutukseen sekä luoda koko tien varrelle yhtenäistä ilmettä. Toisiinsa rajoittuvilla rakennuspaikoilla on toteutettava vähintään 4 metrin istutusvyöhyke molemmille puolille rakennuspaikan rajaa. Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan laadukkaasti tai ne on säilytettävä luonnontilaisena.
- Piha-alueita ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin. Ulkovarastointialueet ja avonaiset katokset on aidattava tai istutettava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy liikenne- ja katualueille tai naapurikiinteistöjen käyttöpihojen suuntaan. Mikäli rakennuksen piha aukeaa asutusta kohti, tulee raja-aidan olla vähintään 200 cm korkea ja umpinainen. Aidan asutuksen puoleisella puolella tulee aidan edustaa pehmentää istutuksilla.
- Rakennukset on sijoitettava niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan. Alueelle ei voi sijoittaa asfalttiasemaa tai muita haju- tai pölyhaittoja aiheuttavia toimintoja, jolleivät ne liity alueen esirakentamiseen, eikä näitä toimintoja saa sijoittaa asutuksen läheisyyteen. Toiminta ei saa aiheuttaa asuinkiinteistölle ohjearvot ylittävää melua. Rakentamisluvan yhteydessä tulee tarvittaessa esittää selvitys toiminnasta aiheutuva melusta.
- Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää valaistussuunnitelma. Mainosvalot, rakennusten ja piha-alueiden valaistus on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa lentotoiminnalle.

- Suojaviheralueet on pyrittävä säilyttämään tai toteuttamaan puustoisena ja vehreänä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.
- Sammontakojantien katualueelle tulee istuttaa puita ja puuryhmiä. Kadun tulee olla yleisilmeeltään vehreä.

Muinaisjäännökset

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee yksi tunnettu muinaisjäänнос, Johannisberg D, 1000005764. Kohde sijaitsee Puusepätien ja Ruohosuontien kulmauksessa olevalla kalliomuodostelmalla. Kivirakenteinen röykkiö on halkaisijaltaan 4 metriä ja korkeudeltaan alle puoli metriä ja muodoltaan pyöreähkö. Röykkiö koostuu hevosenpään kokoisista ja tätä pienemmistä kivistä.

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut 2023). Inventoinnissa löydetyn uuden kohteen Huhtarinmäki 2 epäillään olevan jonkinlainen historiallisen ajan valmistuspaikka tai uunirakenne.

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

Kaavaratkaisu

Muinaisjäänнос (Johannisberg D) on merkitty kaavakartalle sm-kohdemerkinnällä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

Suunnittelualueen pohjoispuolella Lemmintien päässä sijaitsee Sammonmäen asuinalueita palveleva jätevedenpumppaamo. Toinen pumppaamo sijaitsee kaava-alueen pohjoisreunalla voimalinjan vieressä. Alueen jätevedet johdetaan paineviemäriin

Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän meriviemäritunneliin, jota pitkin jätevedet kulkeutuvat puhdistettavaksi HSY:n Viikin jätevedenpuhdistamolle.

Suunnittelualueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa vaan alueella syntyvät hulevedet johtuvat alueelta pois painovoimaisesti avo-ojia pitkin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu kaavoituksen yhteydessä laadittuun kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan (KTYS). Vesihuoltoverkosto on esitetty erillisessä vesihuollon asemapiirustuksessa. Hulevesien käsittelystä on laadittu oma suunnitelmansa.

Alueella on osittain olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa, jota pyritään hyödyntämään, mutta käytännössä koko alueen vesihuolto tulee suurelta osin rakentaa uudestaan.

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

Alueellinen hulevesien käsittely toteutetaan KTYS:n periaatteiden mukaisesti. Suunnitteluratkaisua on käsitelty pinta- ja pohjavesiä käsittelevissä kappaleissa.

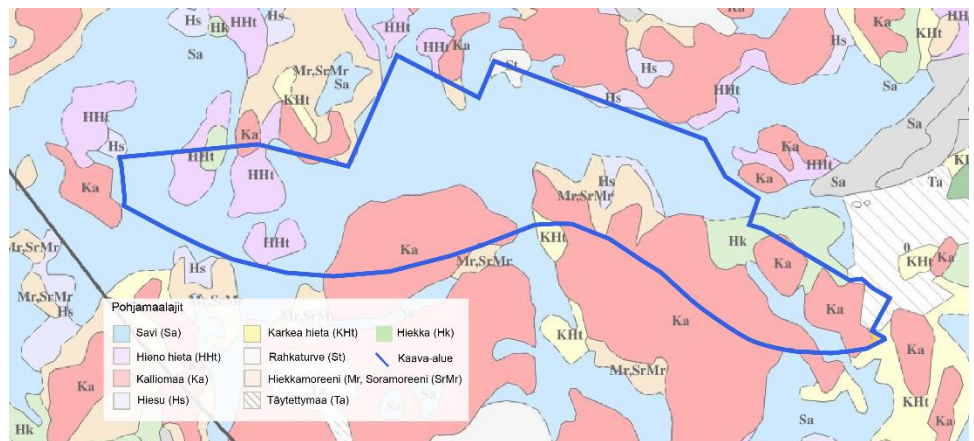
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

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

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

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



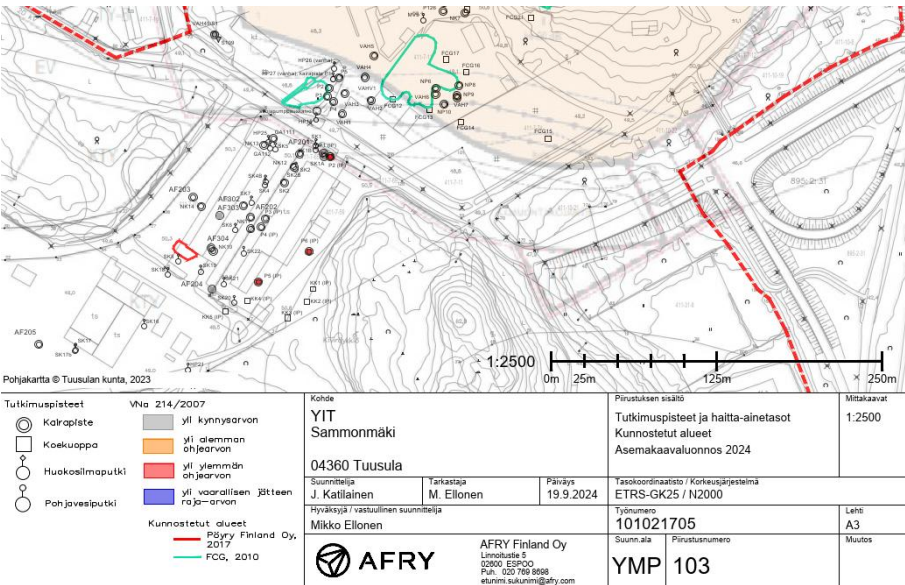
Pohjamaalajit, aluerajaus (GTK).

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

Sammonmäen alueella on pitkä teollinen historia jo 1960-luvulta lähtien. Kohteessa on toiminut mm. maalitehdas, jossa on

käytetty mm. kloorattuja liuottimia. Alueen pohjaveden pilaantuneisuuden arvioidaan johtuvan Kinis-hallien alueella sijainneen maalitehtaan valmistusprosessissa käytetystä Terrazol-nimisestä aineesta, jota on kulkeutunut alueen pohjaveteen. Terrazol sisältää erityisesti trikloorieteeniä ja tetrarakloorieteeniä, jota on todettu korkeina pitoisuuksina alueen pohjavedessä.

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



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

Kaavaratkaisu

Rakennettavuudeltaan suunnittelualue on hiekkapohjaisen ja kalliomaan osalta hyvä. Selostuksen liitteenä olevassa kunnallisteknisessä suunnitelmassa on esitetty alueen karkea tasaus-suunnitelma, jonka perusteella asemakaavaan on osoitettu

maanpinnan likimääräiset korkeusasemat. Rakennuspaikkojen taseus on sovitettu yhteen muun kunnallistekniikan kanssa. Selvityksessä ei ole käsitelty tonttialueiden rakennettavuutta ja pohjanvahvistustarvetta. Laajat pohjatutkimustiedot ovat kuitenkin hyödynnettävissä suunnittelun myöhemmissä vaiheissa.

Katujen ja vesihuollon rakennettavuus

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

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

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

Yleisten alueiden jatkosuunnittelu

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia pohjamaan ominaisuudet tarkemmin pohjanvahvistusmenetelmän ja -tarpeen arvioimista varten. Kaivumaiden hyödynnettävyyttä pengerrakenteissa suositellaan tutkittavan.

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

Pilaantunutta maaperää koskevat merkinnät

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

Määräys koskee KTY-korttelialueita (9510 ja 9511), eli Kninishal-
lien ja maalitehtaan alueita, lisäksi T-korttelialuetta asfalttiaseman kohdalla. Näitä alueita koskee myös pinta- ja pohjavesimääräykset, jotka on selostettu aiemmissa luvuissa.

Pohjaveden suojapumppauksen jatkuvuutta koskevia määräyksiä ei ole lisätty kaavaan, koska mm. Sammonmäki IV asemakaavan neuvottelussa (21.8.2024) viranomaisten kanssa on todettu, että kaavassa ei voida päättää maaperän tai pohjaveden puhdistamismenetelmästä eikä puhdistamisen kestosta tai puhdistumistavoitteesta.

Maanalainen rakentaminen ja rautatietunnelit

Lähtökohdat

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) on osoitettu ohjeellinen linjaus liikennetunnelille (Lentorata). Linjausta on tarkennettu Lentoradan YVA-menettelyn sekä käynnissä olevan yleissuunnittelun yhteydessä. Lentorata ei ko. suunnitelmien mukaan sijoitu Sammonmäki IV asemakaava-alueelle, mutta viistää sitä asemakaavan kaakkoiskulmauksessa. Uudelle linjaukselle, kaava-alueen läheisyyteen, on tutkittu ajotunnelin ja kuilun sijoittamista. Lopulliset sijainnit tullaan esittämään käynnissä olevassa yleissuunnitelmassa. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu Tallinna-tunnelia varten liikenteen yhteystarve Focus-alueen länsireunan kautta.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu yleismääräys, jotta ratahankkeita koskevat suunnitelmat tulee tarvittaessa huomioiduksi: *Korttelialueita suunniteltaessa on tarkistettava viimeisimpien maanalaisten ratasuunnitelmien ja selvitysten vaikutus rakentamiseen.*

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueen suurimpia ympäristöhäiriötekijöitä on lentokonemelu, sillä alueen vieressä sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoasema kiihdyttävänä. Finavian tuottamassa lentokonemeluennusteessa (2025) suunnittelualueen läheiset asuinalueet sijoittuvat Lden 55–65 dB lentokonemelualueelle.

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkevalta Tuusulanväylältä kantautuu suunnittelualueelle liikennemelua. Melu ei kuitenkaan kantaudu voimakkaasti suunnittelualueelle, koska se sijaitsee korkotasoltaan suunnittelualueella alempana.

Lisäksi Myllykyläntie ja Sammontakojantie I (mt 152) toteutuksessa aiheuttaa liikennemelua. Kaava-alueen liikennöinnin aiheuttamasta melusta on laadittu erillinen selvitys, joka on selostuksen liitteenä.

Alueella ei nykytilanteessa ole merkittävää tieliikenteestä johtuvaa melua, lukuun ottamatta Tuusulanväylän (tie 45) läheisiä alueita, jotka on esitetty kuvassa 3. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 350 m päässä Tuusulanväylästä alueella, jossa päiväajan keskiäänitaso 55 dB ylittyy.

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä on valmistettu meluselvitys (Sitowise, 2025) Työssä selvitettiin melumallinnuksen avulla katusuunnitelmien mukaisten katulinjausten meluvaikutukset Tuusulan FOCUS-alueella. Tarkastelussa on mukana myös maantien 152 (Kehä IV) aluevaraussuunnitelman (2020) mukainen tielinjaus. Meluselvityksessä on tarkasteltu tilannetta, jossa Sammontakojantien katuyhteys on avattu Myllykyläntielle sekä mt 152 jatke on toteutunut.

Selvityksessä käytetty liikenne-ennuste on vuodelle 2035 ja siinä oletuksen on, ettei Kehä IV ole toteutunut. Näin ollen liikenne-ennuste on katuverkolle hieman suurempi kuin sen voi olettaa olevan Kehä IV:n valmistuttua, jolloin läpiajoliikenne siirtyy pois katuverkolta. Liikenneselvityksen mukaan läpiajoliikenteen määrä on kuitenkin pieni koko kadun liikennemäärään verrattuna ja sen meluvaikutukset jäävät siten hyvin pieniksi.

Meluselvityksessä ei ole huomioitu alueen toteutuksen vaiheistusta. Meluselvityksessä on tarkasteltu vain tilannetta, jossa kehä IV ja Sammontakojantie ovat toteutuneet, koska liikennemäärät ovat silloin suurimmat.

Sammonmäellä sijaitsee kaksi suurehkoa teollisuuslaitosta; Ruukin betonituotetehdas (toiminta keskeytetty) sekä ko. kaava-alueelle sijoittuva Peab Oy:n asfalttiasema. Asfalttiasema aiheuttaa melun lisäksi hajuhaittoja ympäristöönsä, joka voi sopivissa tuuliolosuhteissa levitä kauaksikin. Näihin laitoksiin liittyy myös raskasta liikennettä.

Ympäristöhäiriöitä alueelle aiheuttaa myös alueella tapahtuva kalliokiviaineksen louhinta, murskaus ja muu jatkojalostus. Swerock Oy:llä (Peab) on alueella kaksi louhinta-alueita ja lisäksi Destia Oy:llä on lainvoimainen maa-aineslupa, jonka toteutus on käynnistymässä. Tuusulan kunnalla on maa-ainesten ottamiseen liittyvä lupaprosessi vireillä. Kiviaineksia louhitaan ja murskataan pois Focus-alueen osayleiskaavassa suunniteltujen

toimintojen toteuttamiseksi. Louhinnasta ja murskauksesta koi-
tuu lähiympäristöön mm. melua ja pölyä sekä aineiden kulje-
tuksista raskasta liikennettä.

Sekä asfalttiasemien toiminta lakkaa asemakaavanmuutoksen
toteuduttua, joten sen osalta ympäristöhäiriöt poistuvat.

Kaavaratkaisu

Alueelle on myönnetty useita maa-ainesotto- ja ympäristölupia.
Näihin aiheuttamia ympäristöhaittoja tulee olemaan kaava-alue-
ella ja sen ympäristössä laadittavan asemakaavan toteutumi-
sesta huolimatta. Suurin osa alueen esirakentamisesta kuiten-
kin toteutuu näiden lupien kautta. Tonteille ja yleisille alueille,
kuten katualueille, jää ottolupien lisäksi jonkin verran louhitta-
vaa, mikä toteutetaan alueen rakentamisen yhteydessä. Maa-
ainesotto on kuitenkin väistävä toimenpide. Ruohosuontien ny-
kyinen linjaus tullaan katkaisemaan ja tielle on mahdollistettu
kaavassa uusi ohjeellinen kulkuyhteys Rautasepätien (nyk. Ar-
tesaaninkuja) kautta. Tielinjauksen kautta on tarkoitus toteuttaa
kiviainesten ottoon liittyvät kuljetukset ja vähentää häiriöitä
asutukselle. Korttelin 9511 läpi kulkeva ajoyhteys voidaan pois-
taa, kun korvaava yhteys on toteutettu. Tietoimitus tienoikeu-
den siirtämiseksi pidettiin syksyllä 2025 ja toteutuksen on tar-
koitus alkaa talvella.

Suunnittelualueen läheisyydessä on jonkin verran asutusta ja
myös itse kaava-alueella on muutamia asuinrakennuksia, jotka
on tarkoitus purkaa. Kaavan mukaisesta toiminnasta ei muo-
dostu merkittäviä meluhaittoja, joka aiheuttaisi meluntorjunnan
toimenpiteitä. Mikäli häiritsevää melua arvioidaan syntyvän, on
kaavassa määrätty seuraavasti: *Rakennukset on sijoitettava niin,
että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan. Alueelle ei voi si-
joittaa asfalttiasemaa tai muita haju- tai pölyhaittoja aiheuttavia
toimintoja, jolleivät ne liity alueen esirakentamiseen, eikä näitä
toimintoja saa sijoittaa asutuksen läheisyyteen. Toiminta ei saa
aiheuttaa asuinkiinteistölle ohjearvot ylittävää melua. Rakenta-
misluvan yhteydessä tulee tarvittaessa esittää selvitys toimin-
nasta aiheutuvasta melusta.*

Asemakaavaratkaisussa korttelialueiden ja asuinalueiden väliin
on jätetty suojaviheraluetta sekä lähivirkistysaluetta. Sammon-
takojahtien Myllykyläntien puoleiseen päähän voi suojaviher-
alueelle sijoittaa maisemoidun vallin, joka voi ehkäistä ympäris-
töhäiriöistä aiheutuvaa haittaa, vaikka onkin ensisijaisesti maise-
mallinen tekijä. Kaavassa on lisäksi määrätty: *Piha-alueita ei saa
käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin.*

Ulkovarastointialueet ja avonaiset katokset on aidattava tai istutettava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy liikenne- ja katualueille tai naapurikiinteistöjen käyttöpihojen suuntaan. Mikäli rakennuksen piha aukeaa asutusta kohti, tulee raja-aidan olla vähintään 200 cm korkea ja umpinainen. Aidan asutuksen puoleisella puolella tulee aidan edustaa pehmentää istutuksilla.

Asemakaavan toteuttamisen myötä jo rakentunut kaava-alue siistiytyy ja ympäristöhäiriöitä tuottava asfalttiasema poistuu osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Kaavassa ja rakentamistapaohjeissa on tarkentavia määräyksiä alueen ulkoasuun ja viihtyisyyteen liittyen.

Maantien 152 jatkeen (Kehä IV) päiväajan keskiäänitason arvioitiin aiheuttavan >65dB melun tien viereisten tonttien rajalle. Mt.152 suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet. Lentomelun takia alueelle ei voi rakentaa uusia asuinrakennuksia, joten melulle herkkien kohteiden määrä alueella ei kasva.

Nimistö

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

Artesaaninkuja muuttuu Rautasepäntieksi, mutta Puusepäntien säilyy ennallaan.

Viheralueen nimeksi ehdotettiin Timpurinpuistoa.

VAIKUTUKSET

Yhteenveto laadituista selvityksistä

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

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

Kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa täydennettiin kaavaehdotusta varten laaditulla hulevesiselvityksellä ja hallinnan suunnitelmalla (Sitowise, 2025) sekä liikenneselvitystä on laajennettu uudella selvityksellä (Sammontakojantien asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise 21.11.2025), joka täydentää ja täsmentää vuonna 2024 laadittua Etelä-Tuusulan liikenneselvitystä sekä Sammonmäki IV asemakaava-alueelle laadittua liikenneselvitystä (Sammonmäki IV asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise 2025).

Asemakaavaa varten on laadittu maisemaselvitys (Sitowise 2025), sillä maakuntamuseo on kiinnittänyt kaavalausunnossa huomiota erityisesti Myllykylän viljelymaiseman maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin ja niihin kohdistuviin vaikutuksiin. Vaikutuksia kohdentuu myös Tuusulanjokilaakson kulttuuriympäristön kokonaisuuteen ja sen pienipiirteisiin kylämiljöisiin. Maisemaselvityksessä hankkeen vaikutukset selvitetään ja arvioidaan sekä esitetään toimenpidesuosituksia vaikutusten pehmentämiseksi.

Alueella vuosina 2006–2024 tehtyjen selvitysten raportit ja saatavilla olleet paikkatiedot on koottu yhteen raporttiin, joka päivitettiin kaavaehdotusta varten (Faunatica 24/2025). Vuoden 2024 aikana on tehty seuraavia lisäselvityksiä: liito-oravaselvitys, luontotyyppi- ja sammalselvitys, linnusto- ja lepakkoselvitys, kääpä- ja kääväkkäselvitys sekä noron ja puron kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.

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

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

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

Tekniikan kustannusarvio on noin 26,8 M€.

Kustannusarvio ei pidä sisällään tilaaja- ja työmaatehtäviä, eikä mt 152 (Kehä IV) toteutukseen tai nykyisten eritasoliittymien parantamiseen liittyviä kustannuksia ja voimalinjojen siirtämisestä aiheutuvia kustannuksia tai muita energiainfran vaatimia investointeja, jotka alueen olosuhteet huomioiden voivat olla hyvin merkittäviä. Kustannuksia voi syntyä lisäksi alueen esirakentamisesta ja tasaamisesta sekä muista alueen käyttöönoton edellyttämistä toimenpiteistä. Kustannusarviota päivitetään suunnittelun edetessä. Lisäksi kunnalle aiheutuu maanhankintakuluja.

Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kunnalle arvioidaan muodostuvan tontinmyyntituloja ja maankäyttösopimuksen tuloja yhteensä noin 70–80 miljoonaa euroa. Tulot muodostuvat vaihteellain alueen käyttöönoton edistyessä. Arvio on alustava ja tarkentuu jatko-suunnittelun edetessä. Maankäyttökorvauksista sovitaan asemakaavan muutosalueen maanomistajien kanssa käytävissä

maapoliittisissa neuvotteluissa. Asemakaavatalouden arvioidaan olevan positiivinen.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava-alue on kolme kilometriä leveä ja alueelle tulee lähes puolimiljoonaa kerrosneliometriä rakentamista. Alue on pääasiassa rakentamaton. Alueella on vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen jo pelkän kokonsa ja merkittävyytensä puolesta. Kehitys on kuitenkin toivottua ja ylempien kaavatasojen mukaista.

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

Alueen toteutus täydennetään lentoaseman ympäristön nykyistä rakennetta. Kaavaratkaisulla voidaan tiivistää ja tehostaa alueen nykyisen teollisuusalueen toimintoja. Yhdyskuntarakenteen kannalta on tarkoituksenmukaista, että keskeisellä paikalla olevat, nykyiseen infraan jo tukeutuvat ja tällä hetkellä väljästi rakennetut alueet saadaan tehokkaaseen käyttöön.

Alue siistiytyy, kun alueelta poistuu häiriötä aiheuttavia laitoksia kuten asfalttiaseman kaltaisia toimintoja. Alueelta puretaan jonkin verran rakennuksia mm. muutamia asuinrakennuksia. Alueen kehittäminen työpaikka-alueena on luontevaa, sillä alue ei lentokonemelusta johtuen sovellu asumiseen.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Alue sijoittuu Tuusulanväylän varrelle, josta on nopeat yhteydet pk-seudulle etelään ja Tuusulan itäväylän kautta valtatielle 4 (Lahden-väylä). Kaavaratkaisu mahdollistaa katu-yhteyden avaamisen Tuusulanväylän (kt45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välille. Alueen sisäisen katuverkon toimivuus ja kytkeytyminen muuhun liikenneverkkoon on tutkittu laadituissa selvityksissä.

Liikenne ratkaisun taustoja ja vaikutuksia on käsitelty kattavasti Sitowisen kaavaluonnosta varten laaditussa Etelä-Tuusulan liikenneselvityksessä (2024). Kaavaehdotusta varten on laadittu uusi liikenneselvitys (Sammontakojantien asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise 21.11.2025), joka täydentää aiempaa liikenneselvitystä sekä viereiselle Sammonmäki IV asemakaava-alueelle laadittua liikenneselvitystä (Sammonmäki IV asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise 2025).

Liikenneselvityksessä muodostettiin päivitetty arvio asemakaavan liikennetuotoksesta. Maankäytön määrästä ja joustavista kaavamääräyksistä johtuen asemakaavan liikennetuotoksen arviointiin liittyvät epävarmuudet ovat suuria. Kaavaratkaisun mahdollistaman maksimiliikennetuotoksen arvioidaan olevan noin 17 700 ajoneuvoa vuorokaudessa, mutta maksimin mukaisen maankäytön toteutuminen on erittäin epätodennäköistä. Toteutuva liikennemäärä on oletettavasti huomattavasti matalampi. Tästä huolimatta Maantiekylän eritasoliittymä ei nykyisellään kykene välittämään tällaisia liikennemääriä.

Liikenneselvityksessä tutkittiin erityisesti, paljonko liikenteen lisäystä (uutta maankäyttöä) olemassa oleva liikenneverkko kykenee välittämään. Selvityksen tarkastelualue on rajattu ELY-keskuksen kanssa käydyissä suunnittelukokouksissa. Selvityksen mukaan maantieverkon nykyiset järjestelyt eivät kykene välittämään Sammonmäki III ja IV -asemakaavojen laskennallista liikennetuotosta ilman Maantiekylän eritasoliittymän itärampille tehtävää lisäkaistaa ja vapaa oikea -järjestelyä. Ratkaisu on havainnollistettu tarkemmin selostuksen liitteenä 4.8 olevassa liikenneselvityksessä. Näiden muutosten avulla liikenteen välityskykyä saadaan kuitenkin kasvatettua risteyksessä sen verran, että myös osia Sammontakojantie I -asemakaavan maankäytöstä voidaan toteuttaa turvallisesti liikenteen vaihteistuksen ensimmäisessä vaiheessa.

Selvityksen perusteella KTY-korttelialueet voivat toteutua selvitysalueen maantieverkon aiemmin tunnistettujen pienten parannustoimenpiteiden tuoman lisäkapasiteetin varaan. T-korttelialueiden rakentuminen kuitenkin edellyttää ennen mt 152 jatkeen valmistumista liikennevaikutusten tarkempaa selvittämistä sekä maantieverkon toimivuuden ja turvallisuuden takavien toimenpiteiden tunnistamista, suunnittelua ja toteuttamista ennen teollisuus- ja varastorakennusten käyttöönottoa.

Vaiheistamista koskevien kaavamääräysten mukaan: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakentaminen ja*

katualueiden toteuttaminen tulee vaiheistaa tieverkon välityskäytön kehittymisen mukaan. Teollisuus- ja varastorakennusten käyttöönotto ja katuyhteyden toteuttaminen Myllykyläntielle on sallittu vasta, kun tienpitäjän hyväksymät liikenneverkon toimivuuden kannalta riittävät parantamistoimenpiteet Maantiekylän eritasoliittymässä ja sen läheisyydessä ovat toteutettu. Esirakentaminen ja väliaikainen rakentaminen on sallittua.

Tuusulanväylä on liikennevaikutusten arvioinnin kannalta keskeisin alueen maantie, jonka liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta ei maankäyttöä avaamalla tule heikentää. Kulomäentielle sekä Tuusulanväylältä Kulomäentielle johtaville rampeille viivytyksiä sallitaan, kunhan ramppien jonoutuminen ei ylety moottoritiele asti. Kaavaan lisätyllä vaiheistusmääräyksillä estetään liiallisten liikennevaikutuksien aiheutuminen muulle liikenneverkolle. Teollisuuskortteleita voidaan ottaa käyttöön vain, mikäli niille on liikenteelliset edellytykset. Laadittujen parantamistoimenpiteiden pitää olla ELY-keskuksen hyväksymiä ja niiden tulee olla toteutettu. Katuyhteyttä Myllykyläntielle ja läpiajon mahdollistamista ei voi toteuttaa ilman em. reunaehto- jen toteutumista. Määräyksillä varmistetaan riittävän ja turvallisen palvelutason säilyminen Maantiekylän eritasoliittymässä.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa datakeskusrakentamisen kortteliin 9516 teollisuus- ja varastorakennusten sijaan. Mikäli rakennuspaikalle toteutetaan datakeskus, lasketaan rakennuspaikan rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=1.0$ mukaisesti, kun muutoin T-korttelialueella rakennustehokkuus $e=0.5$, eli määräys mahdollistaa kaksi kertaa suuremman määrän rakentamista. Koska datakeskusten liikennemäärät ovat moninkertaisesti pienemmät kuin vastaavan kokoisen logistiikka- tai varastorakennuksen, ei vaihtoehtoisella toteutustavalla ole erityisiä liikenteellisiä vaikutuksia.

Maantien 152 (Kehä IV) jatkeen tilavaraus on suunniteltu vuoden 2020 lopussa valmistuneessa, Uudenmaan ELY-keskuksen, Vantaan kaupungin ja Tuusulan kunnan yhteisesti laatimassa aluevaraussuunnitelmassa, jonka osana laadittiin myös ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA). Asemakaavaratkaisu on laadittu tien aluevaraussuunnitelma mahdollistaen ja joissakin kohdissa tiealueelle on jätetty tilaa suunniteltua aluevarausta laajemmin. Kaavaratkaisussa osoitetut katu- ja korttelialueet eivät ole esteenä maantien 152 aluevaraussuunnitelman mukaisen tiehankkeen toteuttamiselle. Maantievaurauksen eteläpuoli on kokonaan kaavoittamaton, mikä tuo lisää suunnitteluvaraa tulevalle toteutukselle. Lisäksi viereisessä

Sammonmäki IV asemakaavassa on otettu huomioon Tuusulanväylän ja Maantiekylän eritasoliittymän parantamistarpeet aiemman aluevaraussuunnitelman mukaisesti esittämällä ramppivaraus myös eritasoliittymän luoteispuolelle.

Mt 152 jatkeen tiesuunnittelu saattaa käynnistyä vuoden 2026 aikana, jonka yhteydessä Tuusulanväylän eritasoliittymän välityskykyä parantavat toimenpiteet ovat luontevaa suunnitella, mutta kyseessä on monivuotinen prosessi. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen esirakentaminen ja siten lisätään alueen käyttöönottovalmiutta.

Lopputilanteen liikennetarkaisu perustuu oletukseen kehätien rakentamisesta, jolloin alueen liikenne voidaan järjestää sujuvasti uuden tieyhteyden kautta, vaikka kaavaratkaisu mahdollistaa alueen toteutuksen pelkän pääkadun varaankin. Kehä IV vähentää valmistuessaan Focus-alueen sisäisen katuverkon ja erityisesti pääkadun itäosan kuormitusta.

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

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

Maantiekylän eritasoliittymä sekä Vanhan Tuusulantien rampin liittymä Kulomäentielle kuuluvat joukkoliikenteen keskeisiin reitteihin. Myös sujuvan joukkoliikenteen näkökulmasta on perusteltua kehittää näitä liittymiä niiden välityskykyä parantaen. Liittymien jatkosuunnittelussa on keskeistä huomioida alueen

pysäkkitarpeet ja kulkuyhteydet pysäkeille. Tämä mahdollistaa myös jalankulku- ja polkupyöräliikenteen verkon täydentämisen sekä jatkuvat yhteydet Tuusulanväylän ja vanhan Tuusulantien – Kulomäentien bussipysäkeille. Henkilöauto on alueella töissä käyvien pääkulkutapa myös tulevaisuudessa, mutta paremmat jkp-yhteydet sekä mahdollinen uusi bussilinja edistävät myös muiden vaihtoehtojen käyttöä.

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

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

ET-kortteliin saa sijoittaa raskaan liikenteen latausaseman sekä siihen liittyviä palvelu- ja taukotiloja. Latauspiste palvelee alueellista ja seudullista liikenneverkkoa.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

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

Suurin osa alueesta on rakentamatonta ja alueella nykyisin oleva vesihuolto joudutaan rakentamaan lähes kokonaan uudestaan. Suunnitellut vesi- ja viemäriinjat sijoittuvat kaduille ja muille yleisille alueille. Alueella olevat pumppaamot joudutaan uusimaan. Kaava-alueen toteuttamisella voi olla myös vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolisen verkoston mitoittamiseen. Kaava-alueen ulkopuolelta puhdasvesi tuodaan Mätäksen vedenottamolta ja jätevedet johdetaan uudella runkoviemäriellä Kuvesin meriviemäriin. Suunnittelualueen läpi kulkee vesijohto

Myllykylään, joka joudutaan uusimaan. Lisäksi kaavaan on jätetty varauksia Senkkerin sekä Kehä IV:n eteläpuoleisten alueiden tarvitseman kunnallistekniikan johtamiselle kaava-alueen läpi joskus tulevaisuudessa.

Pinta-vesien johtaminen alueella muuttuu ja pintavalunnan määrä kasvaa, kun alue otetaan rakentamiskäyttöön. Kaavaratkaisua varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä keskitetyt hulevesirakenteet on mitoitettu siten, että yhteenlaskettuna tonttien ja katualueiden viivytyksen kanssa vastaanottavaan vesistöön laskeva virtaama pidetään samansuuruisena 1/10a toistuvalla mitoitusasteella nykytilaan verrattuna. Toimiva hulevesien hallinta alueella perustuu yläpuolisten valuma-alueiden vesien hallittuun johtamiseen sekä asemakaava-alueella muodostuvien hulevesien hallintaan siten, ettei siitä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä. Hulevesien hallintasuunnitelman tavoitteena on ehkäistä maankäytön muutoksesta ja hulevesistä aiheutuvia haittoja ympäristölle. Hallintasuunnitelmassa on erityisesti huomioitu Uudenmaan ELY-keskuksen, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n antamat lausunnot.

Rakennetussa ympäristössä vesien hallinta paranee, kun alueelle laaditaan viemäriverkosto sekä alueelliset hulevesijärjestelmät. Kaavamuutosalueella vesien laadullista ja määrällistä hallintaa koskevat kaavamääräykset päivitetään. Jatkossa alueella tehdään myös tonttikohtaista hulevesien hallintaa. Hulevesien hallinta perustuu hulevesien johtamiseen kaduilla ja erilisillä viheralueilla toteutettavissa painanteissa, kadun alle sijoitettavissa hulevesiviemäreissä ja uusissa ojissa ja hulevesirakenteissa. Toteutuksessa suositetaan luontopohjaisia ja avoimien hulevesiratkaisuja. Huhtarinpuron luonnontilainen osa säilytetään ja Huhtarinpuron sekä Kylmäojan vesitase pyritään säilyttämään. Altaat ja tulvatasanteet varustetaan virtaamansäätö- ja sulkurakenteella mahdollisten kemikaalivuotojen leviämisen ehkäisemiseksi. Virtaamansäätörakenteella varmistetaan riittävä veden padotus hulevesirakenteissa sekä tyhjentyminen. Altaat toteutetaan niin, etteivät ne aiheuta vaaraa lentoliikenteelle.

Kaava-alueen itäosa on pohjavesialuetta ja länsiosassa maanalla kulkee Päijännetunneli. Näille alueille ei voi rakentaa energiakaivoja. Kaavassa on tilavaraukset kaukolämpöverkon toteuttamiselle. Tällä hetkellä lähin kaukolämpöverkko on

moottoritien itäpuolella Jusslan alueella. Mikäli alueelle toteutuu kaavan mahdollistama datakeskus, voidaan lämpöenergiaa tuottaa myös paikallisesti.

Kaava-alueella olevat Fingridin ja Carunan 110 kV:n voimalinjat yhdistetään Sammontakojantien varrelle yhteispylväisiin. Samalla vanhat harustetut puupylväät korvataan uusilla teräsristikopylväillä. Voimalinjan yleissuunnittelua on tehty kaavatyön rinnalla oma erillisenä prosessina, mutta kaavaratkaisun kanssa yhteensovitetuna. Kaavaratkaisu säilyttää sähkönsiirtomahdollisuudet kaava-alueen läpi. Kaavassa voimalinjan varrelle on osoitettu laaja yhdyskuntateknisen huollon korttelialue (ET), jolle voi toteuttaa sähköaseman laajennusvaroineen. Varaus parantaa sähköjakelun kehittämisedellytyksiä. Samaan kortteeliin voi toteuttaa myös raskaan liikenteen latausaseman.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava-alueen maisema on ihmistoiminnan, erityisesti maa-ainesoton ja kiviainesteollisuuden leimaamaa. Läheinen Helsinki-Vantaan lentoasema on vaikuttanut logistiikkateollisuuden hallien sijoittumiseen asemakaava-alueen ympäristöön, mikä heijastuu myös alueen äänimaisemaan ja liikennemääriin. Maa-ainestenottotoiminta on nähtävissä erityisesti asemakaava-alueen keskiosissa Huhtariihessä, mutta myös Myllykyläntieltä avautuu näkymiä maa-ainestenottoalueelle. Nykyisellään perinteistä viljelymaisemaa on säilynyt parhaiten asemakaava-alueen länsiosissa sekä paikoitellen alueen keski- ja itäosissa. Lännessä Myllykylän viljelysmiljöö muodostaa yhä tunnistettavan kokonaisuuden Myllykyläntien varrelle.

Maisemavaikutuksia on arvioitu selostuksen liitteenä olevassa maisemaselvityksessä, jossa vaikutukset on esitetty ja arvioitu sekä sanallisesti että taulukossa, jossa kielteisten maisemavaikutusten osalta kohteen tai maisema-alueen herkkyyys vaikuttaa vaikutuksen suuruuteen. Kielteisen vaikutuksen suuruus kasvaa herkkyyden mukaan.

Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen voi kohdistua asemakaavaratkaisun rakennusten korkeudesta ja sijoittelusta riippuen mahdollisia maisemavaikutuksia. Asemakaava-alueelta ei nykytilassa avaudu suoria näkymälinjoja valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin, Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemaan ja Tuusulanjokilaakson kulttuurimaisemaan voi niin ikään kohdistua mahdollisia muutoksia.

Rakennusten korkeus määräytyy alueelle sijoittuvan toiminnan laadun mukaan. Rakennusten materiaali- ja värivalinnoilla, valaistuksen suunnittelulla sekä muilla ulkoasullisilla seikoilla voidaan vaikuttaa rakennusten erottumiseen maisemassa.

Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ei kohdistu maisemallisia vaikutuksia.

Asemakaava-alueelle sijoittuu osittain Tuusulan maaseudun kulttuurimaisema-alueeseen kuuluva Ruotsinkylän kylämaisema, osa Tuusulanjokilaaksoa (Tuusulan kulttuurihistoriallinen inventointi, 2014) sekä Myllykylän viljelysmiljö. Asemakaavan rakentamisen toteutuessa molempien maaseudun kulttuurimaisema-alueiden laatuun ja laajuuteen kohdistuu merkittäviä vaikutuksia. Paikallisen kulttuuriympäristön kylämaisemaan ja viljelymaisemaan kohdistuu suuri muutos lännessä, erityisesti Annebergin lähiympäristössä. Rakentamisen volyymi muuttaa maiseman mittakaavaa merkittävästi. Perinteisenä säilynyt kylämaisema muuttuu osin teollisen mittakaavan tuotantoalueeksi. Lisäksi syntyy yhteisvaikutuksia tulevan Kehä IV:n suunnitellun rampin kanssa. Rampin mittakaava on kylämaiseman mittakaavaa suurempi ja tuo maisemavaurion paikallisen kulttuuriympäristön kylämaisemaan. Muita yhteisvaikutuksia syntyy lisäksi mahdollisesti Tuusulan yleiskaavojen (Ruotsinkylä-Myllykylä II ja Focus-alueen osayleiskaavat) ja Vantaan puolella yleiskaavan ja asemakaavojen Myllykyläntien varteen mahdollistaman muun teollisen maankäytön kanssa. Yleiskaavojen aiheuttama maankäytön muutos on toteutuessaan suuri ja kylämaisema muuttuu osin teollisen mittakaavan tuotantoalueeksi.

Vuoden 2007 Kehä IV osayleiskaava-alueen nimellä laaditussa maisemaselvityksessä on tunnistettu Huhtariihen paikallisesti arvokas perinnemaisema, joka sijaitsee pääosin asemakaava-alueella (Suunnittelukeskus, 2007). Nykytilassaan erityisesti tiustien ympäristössä on havaittavissa paikallisia arvoja. Suuri osa perinnemaisemasta muuttuu teollisen mittakaavan tuotantoalueeksi, jolloin sen laatuun ja laajuuteen kohdistuu muutoksia. Pieni osa jää asemakaava-alueen ja rakentamisen ulkopuolelle. Huhtariihen perinnemaisemaan on kohdistunut jo muutoksia maa-ainesottotoiminnan muuttaessa maisematilaa rajavaa kallioselänteen reunaa sekä alueen keskiosissa kulkevan voimajohtolinjauksen myötä. Tämä maisemaselvitys suosittaa Huhtarinkujan varteen jäävän, rakentamisen ulkopuolisen alueen luonteen säilyttämistä avoimena perustamalla maisemaniitty- tai pelto Tuusulan kunnan omistamalle, asemakaava-alueen ulkopuoliselle alueelle. Kaavaratkaisulla ei voida vaikuttaa niittyalueen toteutukseen, mutta asia voidaan huomioida

jatkosuunnittelussa. Tärkeimpien näkymälinjojen säilyttämistä vaikeuttaa alueella oleva ohjeellinen tonttijako.

Tuusulan rakennuskulttuurikohteita täydentäviin rakennuksiin ja rakennelmiin kohdistuu kohtalaisia ja paikallisesti suuria muutoksia. Muutoksia syntyy erityisesti Myllykyläntien täydentävien rakennelmien ja rakennusten näkymiin, suhteessa maiseman mittakaavaan ja kohteelta näkyvään viljelymaisemaan.

Rakennuskulttuurikohteiden osalta kohtalaisia ja paikallisesti suuria muutoksia. Muutoksia kohdistuu erityisesti Myllykyläntien rakennuskulttuurikohteiden näkymiin, suhteessa maiseman mittakaavaan ja kohteelta näkyvään viljelymaisemaan. Muutosten merkittävyys riippuu rakennusten sijoittelusta ja korkeusasemasta. Tuusulanväylän itäpuolisten rakennuskulttuurikohteiden, rakennuskulttuurikohteita täydentävien rakennelmien ja rakennusten ympäristö on jo aiemmin muuttunut rakentamisen myötä, joten mahdollinen muutos kohteisiin on vähäinen.

Maisemakuvaan kohdistuu suuri aluemainen muutos etenkin Myllykyläntien kulttuurimaisemassa, vaikka maa-ainestenotto-toiminta heikentää maisemaa jo nykyisellään. Kaavan tuoma muutos kohdistuu erityisesti viljelymaiseman perinteiseen maisemakuvaan sekä näkymiin Myllykyläntieltä ja perinteisiltä asuinpaikoilta. Myllykyläntien historiallinen tielinjaus ja taseaus on säilynyt Myllykylässä ennallaan. Linjaus säilyy kaavaratkaisussa. Myllykylän viljelymaisemaan liittyy hyvin säilyneitä metsäisiä reunavyöhykkeitä ja puustoisia selännekumpareita, joista useimmat on kaava-alueen ulkopuolella.

Rakentamisen vaikutuksia Myllykylän kulttuurimaisemaan lievennetään kaavaratkaisuilla. Pääkadun pohjoispuolella on osoitettu leveä suojaviheralue, jolle on mahdollista rakentaa maisemoitu vallirakenne pehmentämään maisemavaikutusta. Maisematilan ja näkemälinjojen säilyttämiseksi avoimena kaavaehdotuksessa rakentaminen on ohjattu 35 m etäisyydelle Myllykyläntien katualueen reunasta. Myllykyläntietä vasten rakennuspaikan reunalla on myös leveä istutettava alueenosa, jolle tulee istuttaa puurivi. Kaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa ja jotka ohjaavat rakentamista esteettisempään suuntaan. Kaavamääräyksissä korostuu vehreys ja vaatimus istutusten käytöstä ja niiden huolellisesta toteutuksesta, vaikkakin rakennuspaikat ovat laajoja ja vain vähäisesti rakennusten sijoittelua ohjaavia. Rakennushankkeilta vaaditaan ammattilaisen tekemä istutussuunnitelma ja valaistussuunnitelma.

Asutukseen kohdistuu suuria tai kohtalaisia vaikutuksia erityisesti Annebergin tilan kokonaisuuteen liittyen. Idässä, Puusepätien asumisen edellytykset ovat heikentyneet, mutta ne voivat maa-ainestenottotoiminnan loputtua väliaikaisesti jopa parantua. Pidemmällä aikavälillä asuminen on kuitenkin vähitellen poistumassa teollisuusalueelta ja useita asuinrakennuksia on jo poistunutkin. Nykytilassa etenkin Puusepätien suuntaan kohdistuu haittoja mm. pölyn, melun, liikenteen ja louhinnan räjäytysten aiheuttaman yleisen turvattomuuden kautta. Kaavaratkaisussa läpiajoliikenne Puusepäntiellä loppuu. Myös Huhtariihen asuinalueeseen kohdistuu jo nykytilassa maisemavaikutuksia maa-ainestenottotoiminnan vuoksi. Kaavaratkaisussa asutusten väliin on jätetty suojaviheralue, joka tulee määräysten mukaan säilyttää tai toteuttaa puustoisena. Vaikutuksia asutukselle on lievennetty lisäksi kaavamääräyksillä. Piha-alueita ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin. Ulkovarastointialueet ja avonaiset katokset on aidattava tai istutettava näkyvyyden peittävästi. Mikäli rakennuksen piha aukeaa asutusta kohti, tulee raja-aidan olla vähintään 200 cm korkea ja umpinainen. Aidan asutuksen puoleisella puolella tulee aidan edustaa pehmentää istutuksilla. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalla niin, että häiriöt läheiselle asutukselle minimoidaan.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, pintavesiin ja luonnonvaroihin

Focus-aluetta koskevia luontoselvityksiä on tehty vuosien saatossa lukuisia. Näiden selvitysten ja lisänä suoritettujen maastokäyntien valossa on ilmeistä, että alueen maankäytön intensiteetin kasvu viime aikoina on heijastunut selkeästi luonnonoloihin. Alueella on mm. laajennettu maa-aineksen ottoa sekä tehty hakkuita ja muita metsänhoitotoimia. Samaan aikaan alueen hakkaamattomien alueiden puusto on ikääntynyt, ja joillakin paikoilla luonto on saattanut ennallistua esimerkiksi ojituksen jäljiltä. Em. muutokset ovat heijastuneet alueen luontoarvoihin kohteesta riippuen niitä heikentäen tai parantaen.

Asemakaavan tuoma muutos on hyvin kokonaisvaltainen. Teollisuuskorttelit ovat laajoja ja katualueita on paljon. Metsäinen ala vähenee ja puustoiset osat säilyvät lähinnä ainoastaan osoitetuilla suojaviher- ja lähivirkistysalueilla. Näillä alueilla alueen tarvitseman infran toteutus aiheuttaa paikoin maanmuokkaustarpeita, mm. hulevesien johtaminen vie paljon tilaa. Toisaalta muokkaustoimenpiteet eivät ole kokonaan luonnon monimuo-

toisuuden kannalta ristiriitaisia. Alueella suositaan luonnon mukaisia ratkaisuja ja suojaviheralueiden hulevesialtaat toimivat osittain mm. kosteikkoina. Altaat eivät kuitenkaan saa houkutella isoja vesilintuja lentokoneiden laskeutumisreiteille.

Alueella on kaksi vesilain mukaista kohdetta. Huhtarinpuro edustaa isoilta osin savimaiden puroa, joka on selvityksissä arvioitu Etelä-Suomessa ja koko maassa erittäin uhanalaiseksi luontotyyppiksi, eli kohde on vesilain 3 luvun 2 §:n kohdan 8 mukainen uomaltaan luonnontilainen puro. Toinen kohde, eli Huhtarinmäen noro täyttää vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden kriteerit. Hakkuista huolimatta puro ja –noro ovat säilyttäneet alkuperäisen kulkureittinsä ja varsinkin Huhtarinpuron arvokkaat korkeakasvuiset rantaniityt ovat säilyttäneet ominaispiirteensä.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut kesällä 2025 lausunnon puroon ja noroon kohdistuvista toimenpiteistä. ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että kokonaisuutena arvioiden Huhtarinmäen norossa ja Huhtarinpurossa ei hankealueella ole kyse sellaisesta vesilain 2 luvun 11§:ssä tarkoitetusta luonnontilaisesta norosta, jonka vaarantamiselle tulisi hakea poikkeuslupaa. Vuonna 2025 Uudenmaan ELY-keskus katsoo lausunnossaan, ettei Huhtarinojaan, Huhtarinpuroon ja Huhtarinmäen noroon suunnitelluista muutostöimenpiteistä ennalta arvioiden aiheudu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia seurauksia ja hankkeet voidaan toteuttaa ilman vesilain mukaista lupaa, kun noudatetaan erikseen annettuja periaatteita:

- 1) Työt on ajoitettava vähän veden aikaan ja toteutettava siten, että vältetään samentumista ja kiintoaineen kulkeutuminen alapuoliseen uomaan. Vettä samentavia töitä ei saa tehdä taimenen nousu- ja kutuaikana (1.9.–30.11.).
- 2) Tarvittavat virtaamaa viivyttävät ja kiintoainesta vähentävät ratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa ennen rakentamista.
- 3) Työt tulee tehdä siten, että vesistölle ja sen käytölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Töiden päätyttyä työalueet on saatettava asianmukaiseen ja maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon.
- 4) Työn teettäjä on vastuussa hankkeesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja muista edunmenetyksistä.

ELY:n lausunnon jälkeen puron varren suojaviheralueita on kasvatettu ja sen suojelumerkintää on täsmennetty ja suojelualueita laajennettu. Lisäksi suojaavaa aluetta täydentää puron vastaisella korttelialueella oleva kymmen metriä leveä istutettava alue, jota on täydennetty puron luonnontilaisuutta tukevilla

määräyksillä. Rakennuspaikoilla on lisäksi edellytetty ammattilaisen tekemää istutussuunnitelmaa. Laaditun hulevesisuunnitelman periaatteita noudattamalla ja kaavassa tehdyillä ratkaisuilla, suunnittelualueelta vastaanottaviin vesistöihin johdettavat hulevedet eivät vaaranna vesistöjen vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota vesitaseen säilyttämiseen ja hulevesien laadulliseen hallintaan sekä rakentamisen aikana että sen jälkeen. Sadanassa on huomioitu 20 % ilmastonmuutoksesta johtuva sademääriä lisäävä vaikutus.

Arvokkaana luontokohteena selvityksissä rajattu Huhtarinmäen lehto jää maankäytön puristuksiin, eikä sen säilyttäminen kaavaratkaisussa ole mahdollista. Alue on myös linnustollisesti merkittävä. Asemakaavan seurauksena linnustolliset arvokkaat alueet kutistuvat, niiden arvot heikkenevät ja niitä säilyy vain osittain suojaviheralueilla, kuten mm. metsäinen alue Siltanintunmäen pohjoispuolella, joka jää Huhtarinpuron suojavyöhykkeelle.

Varsinkin alueen keski- ja länsiosien arvokkaat lepakkoalueet ovat olleet hakkuiden kohteina. Muutokset ovat todennäköisesti huomattavasti heikentäneet ko. alueiden soveltumista lepakoille. Viimeisimmän selvityksen mukaan alueella ei ole enää lepakoille tärkeitä maankäytön suunnittelussa huomioitavia alueita.

Alueella on vanhemmissa selvityksissä tunnistettu useita ekologisia yhteyksiä, mutta tapahtuneet maankäytön muutokset, ennen kaikkea avohakkuut ja louhokset, ovat sittemmin johtaneet ekologisten yhteyksien merkittävään heikentymiseen. Asemakaavan viheralueet tukevat itä-länsi suuntaisten yhteyksien säilymistä, mutta pohjois-eteläsuuntaiset yhteydet heikkenevät merkittävästi ja katoavat olemattomiin viimeistään kaava-alueeseen rajautuvan Kehä IV-tiehankkeen toteutuksen myötä.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan kriteereitä täyttäviä alueita, eikä liito-oravahavaintoja ole tehty alueella. Yhtenäisten metsäkäytävien puuttuminen estää lajille välttämättömän liikkumisen elinalueiden välillä, mikä todennäköisesti sulkee pois liito-oravan siirtymisen alueelle tulevaisuudessa

Runsaslahopuustoisilla kuvioilla on tehty lahokaviosammal ja kääväkasselvitykset. Uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja ei tavattu.

Huomionarvoisia kasvilajeja on Focus-alueen selvityksissä havaittu vähän.

Asemakaavan muutosaluetta oleva suunnittelualueen itäosan on jo nykyisellään rakennettua teollista ympäristöä, mutta alue on vajassa käytössä ja toiminta on osin huonosti pohjavesialueelle soveltuvaa. Asemakaavan vaikutus luontoarvoihin on tällä alueella vähäinen, vaikka uusi pääkatu ja voimalinjat pienentävätkin viheralueita. Rakentamisen seurauksena alue siistiytyy ja kaavamääräykset päivitetään mm. suojelumääräysten osalta.

Alueen toteutus vaikuttaa luonnonvaroihin. Maa-ainesoton myötä kiviainesvarannot alueella ehtyvät, mutta niitä hyödynnetään alueen rakentamisessa. Pohjaveden antoisuutta ja suojelumääräyksiä ajanmukaistetaan kaavamuutosalueella, kuten edellä on todettu. Lisäksi kaavan toteutus voi johtaa pohjaveden pilaantumislähteen puhdistamiseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavaratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita (VAT), jotka pyrkivät vähentämään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä sekä edistämään elinkeinojen uudistumista. Kaava ohjaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja resurssitehokkaaseen maankäyttöön.

Alueella on käynnissä asemakaavoituksesta riippumatonta, vaikkakin kaavan mukaista toimintaa tukevaa maa-ainesottoa. Kiviainesten ottaminen on jo muuttanut alueen alkuperäistä luonnontilaa ja vaikuttanut sen hiilinieluihin ja luontoarvoihin. Alueella on toteutettu myös kaavoitusta edeltäneitä laajoja avohakkuita.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa negatiivisia ilmastovaikutuksia. Ilmastovaikutuksia syntyy metsäalueelle kohdistuvasta rakentamisesta. Rakentamisen myötä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta poistetaan, mikä pienentää alueen hiilinielujen määrää. Myös maanmuokkaus vapauttaa maahan sitoutunutta hiilidioksidia ja häiritsee maaperän normaalia toimintaa ja hiilensidontaa. Rakentaminen alueella pyritään toteuttamaan tehokkaasti ja rakennusoikeus on teollisuusalueeksi korkea. Rakennuspaikkojen ympärillä on leveät istutettavat alueet ja niistä osalle on määrätty istutettavan puita. Käyttämättömät tontinosat tulee myös istuttaa tai säilyttää luonnontilaisina. Myös suojaviheralueet ja katualueet toteutetaan vehreinä. Uusi

puusto sitoo erityisesti kasvuvaiheessa paljon hiiltä ilmakehästä, mikä vähentää kasvillisuuden poistosta aiheutuneita vaikutuksia.

Asemakaava lisää vettä läpäisemättömän maan pinta-alaa. Kaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, jonka tavoitteena on ehkäistä maankäytön muutoksista ja lisääntyvästä vettä läpäisemättömästä pinnasta aiheutuvia haittoja ympäristölle. Hulevesien hallinta on myös suunniteltu tukemaan ilmastonmuutokseen sopeutumista ja vähentämään ympäristöriskejä.

Laaditun hulevesisuunnitelman periaatteita noudattamalla ja kaavassa tehdyillä ratkaisuilla, suunnittelualueelta vastaanotaviin vesistöihin johdettavat hulevedet eivät vaaranna vesistöjen vedenlaatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä tai aiheuta tulvahaittoja. Hulevesien hallinta perustuu valuma-alueiden vesien hallittuun johtamiseen sekä alueelliseen ja kiinteistökohtaiseen käsittelyyn. Sadannassa on huomioitu 20 % ilmastonmuutoksesta johtuva sademääriä lisäävä vaikutus. Tavoitteena on säilyttää vesitase mahdollisimman ennallaan ja estää haitalliset vaikutukset purkureiteillä. Suunnitelmassa painotetaan luontopohjaisia ratkaisuja, kuten viivytyks- ja suodatusrakenteita, jotka hidastavat virtaamia, parantavat veden laatua ja tukevat luonnon monimuotoisuutta. Kaavaratkaisussa on huomioitu asianmukaiset tulvareitit.

Asemakaava lisää rakennusoikeutta ja kasvattaa rakentamisen määrää, mutta asemakaavan tarkkoja ilmastovaikutuksia on kuitenkin vaikea arvioida kaavoitusvaiheessa, koska tulevat toimet, niiden toteutussuunnitelmat ja investoinnit eivät ole vielä tiedossa. Suurimmat päästöt syntyvät rakennusvaiheessa, ja niihin vaikuttavat mm. energiaratkaisut sekä materiaalien käyttö, kuljetusten määrä ja pituus, rakennusosien ja -tuotteiden uudelleenkäyttö.

Maaston muotojen huomioiminen ja viheralueiden säilyttäminen on kaavaratkaisussa haastavaa työpaikkatonttien tyypillistä tarpeista johtuen, sillä rakennuspaikkojen tulee olla lähes tasaisia. Rakentamisvaiheessa syntyy haitallisia ilmastovaikutuksia etenkin liikenteestä ja työkoneiden käytöstä. Näistä syntyviä päästöjä voidaan vähentää hyödyntämällä vähäpäästöisiä menetelmiä työmaalla. Rakentamisessa hyödynnetään paikallisia maa-aineksia, mikä minimoi kuljetustarvetta ja vähentää rakentamisen aikaisia päästöjä.

Teollisuus- ja varastorakennukset suunnitellaan tyypillisesti pitkää käyttöikää varten, mikä vähentää niiden suhteellisia ilmastovaikutuksia elinkaaren aikana. Rakenteet ovat usein yksinkertaisia ja kantavat rakenteet mitoitettu suurille kuormille, mikä mahdollistaa tilojen muuntojoustavuuden. Tämä tarkoittaa, että rakennuksia voidaan myöhemmin sopeuttaa uusiin käyttötarkoituksiin, kuten varastoinnista tuotantoon tai logistiikkatoimintoihin, ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Muuntojoustavuus tukee kestävästä kehitystä, sillä se pidentää rakennusten käyttöikää ja vähentää purku- ja uudisrakentamistarvetta. Rakennuslain mukainen rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta tulee voimaan 1.1.2026 (§38 Rakennuksen vähähiilisyys ja §39 Rakennuksen elinkaariominaisuudet). Näin ollen ilmastovaikutukset arvioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä myös tapauskohtaisesti.

Asemakaavan toteutuminen lisää liikennettä työpaikka-alueen rakentamisen ja käytön seurauksena, mutta alue sijaitsee Suomen päälentoaseman vieressä ja pääkaupunkiseudun logistisen huollon kannalta optimaalisessa paikassa, mikä osaltaan voi lyhentää kuljetuskustannuksia alueen valmistuttua. Alueen saavutettavuus kohentuu entisestään liikenneyhteyksien kehittymisen myötä. Lopullinen liikenteen määrä riippuu merkittävästi alueelle sijoittuvan toiminnan laadusta.

Joukkoliikenteen tilavaraukset on huomioitu alueen sisäisen katuverkon suunnittelussa. Joukkoliikenteen oletetaan toteutuvan vaiheittain. Ensivaiheessa alueen joukkoliikennetarjonta voi perustua jonkin nykyisen linjan poikkeamiseen alueella. Suuremmat joukkoliikenteen mahdollisuudet tarjoutuvat Sammontakojantien avautuessa Tuusulanväylän ja Myllykyläntien välillä, jolloin alueen poikittaisia joukkoliikenneyhteyksiä mahdollista miettiä uudelleen kytkemällä esimerkiksi Korso Kivistöön Focus-alueen halki kulkevalla uudella linjalla. Tällöin alueen toteuttaminen parantaa joukkoliikennemahdollisuuksia kaava- aluetta laajemmin. Kaavaratkaisussa liikkumiselle ja kevyen liikenteen ratkaisujen toteutukselle on osoitettu riittävät ja suora- viivaiset tilavaraukset, mikä tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja mahdollistaa alueen kytkeytymiseen laajempaan kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkostoon. Lisäksi kaavamääräykset tukevat mm. polkupyörien säilytystä.

Focus-alueelle on laadittu vastuullisuuskonsepti, joka koskee isolta osalta myös ko. kaava- aluetta. Hanke on osittain EU:n Urbact EcoCore hankkeen rahoittama ja konsulttina työssä on ollut Sweco. Vastuullisuuskonsepti kattaa infran, maankäytön, luonnon, rakentamisen sekä materiaalien näkökulmat ja siinä

huomioidaan myös sosiaalinen kestävyys, yhteisöllisyys ja kulttuuri. Konseptin lisäksi työssä on tuotettu toimintasuunnitelma rahoitusvaihtoehtoineen. Hankkeen tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaa sekä tukea alueen kaava- ja yhdyskuntateknistä suunnittelua. Työn avulla pyritään ehkäisemään kehittyvän maankäytön aiheuttamia ilmastovaikutuksia ja edesauttamaan alueelle sijoittuvien yritysten päästövähennystavoitteiden ja erilaisten ympäristösertifikaattien saavuttamista. Tuloksena muotoutui kuusi kestävän kehittämisen teemaa, joita työssä on tarkasteltu tarkemmin: kestävä energiaekosysteemi, kestävä infrastruktuuri, kestävä liikkuminen ja logistiikka, jaetut tilat ja palvelut, kiertotalouden materiaalit ja maa-ainesten markkinapaikka sekä kestävä maankehitys. Työn tuloksista osa on viety sellaisenaan kaavaratkaisuun kuten raskaan liikenteen latausaseman mahdollistaminen ja osa toimenpiteistä on kaavan toteuttamista koskevia itsenäisiä prosesseja, joita kaavassa ei ole määritetty, mutta joita tehdyt suunnitteluratkaisut tukevat.

Kaava-alueella on mahdollistettu raskaan liikenteen latausaseman toteuttaminen sekä varattu tilaa sähköaseman sijoittamiselle samaan kortteliin. Ratkaisu edistää vähäpäästöisiä kuljetuksia, kaluston energiamurrosta ja vihreän siirtymän tavoitteita sekä parantaa kuljetusketjujen toimivuutta läheisellä pääväyläverkolla.

Asemakaava mahdollistaa kestävien energiaratkaisuiden ja materiaalien hyödyntämisen. Kaava-alueelle suunnitellaan alustavasti energiaekosysteemin muodostamista erityisesti lämpöenergian osalta. Ekosysteemissä energiaa tuotetaan, jaetaan, varastoidaan ja kulutetaan eri toimijoiden ja järjestelmien välillä. Kaava-alueen itäosan pohjavesialueella olevassa osassa tuleva lämpöratkaisu on oletettavasti kaukolämpö. Alueen keskiosiin voisi sijoittua hukkalämpöä tuottava datakeskus. Alueelle voisi näiden ja muiden toimijoiden yhteistyössä syntyä kaksisuuntainen matalalämpöverkko, jossa rakennukset voivat olla sekä lämmön kuluttajia että tuottajia. Lisäksi joillekin osa-alueille voitulla energiakaivoja. Kattopintoja voidaan käyttää sähkön tuottamiseen aurinkoenergialla, vaikka lentoaseman läheisyys aiheuttaa näihin tiettyjä rajoituksia.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin tukena on käytetty laadullista kaavan ilmastovaikutusten arviointi -työkalua (KILVA). Työkalussa kaavan ilmastokestävyys on jaettu neljään kokonaisuuteen: luonnonvarojen käytön minimointi, kestävän elämätavan 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 7).

Vaikutukset energiatalouteen

Kaava mahdollistaa energiaverkon kehittämisen. Voimalinjoille on osoitettu uusi reitti ja varaus uudelle sähköasemalle. Kaava-alueella on mahdollistettu raskaan liikenteen latausase-
man toteuttaminen. Ratkaisu edistää vähäpäästöisiä kuljetuksia, kaluston energiamurrosta ja vihreän siirtymän tavoitteita sekä parantaa kuljetusketjujen toimivuutta läheisellä pääväyläverkolla. Kaukolämpöverkon tilavaraukset on huomioitu kaava-suunnittelussa. Lämpökaivoja on mahdollista tehdä osalle aluetta. Kaava-alueelle suunnitellaan alustavasti energiaekosysteemin muodostamista. Ratkaisua on kuvattu tarkemmin edellisessä kappaleessa.

Vaikutukset maa- ja kallioperään ja pohjaveteen

Asemakaava-alue on suurelta osin muokattua ympäristöä. Luonnontilaista maa- ja kallioperää menetetään erityisesti alueen keskiosissa, sillä kaavan toteuttaminen edellyttää louhintaa. Alueelle on erikseen myönnettyjä maa-aineslupia ja alueen louhinta on jo käynnissä. Kaavassa on huomioitu eri korttelialueiden maaperäolosuhteet alueen rakennettavuuden kannalta. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu tassaussuunnitelma, jonka mukaisesti maanpinnan likimääräiset korkoasemat on otettu huomioon. Alueella on toteutettu pohjatutkimuksia rakentamisolosuhteiden selvittämiseksi.

Kaavan itäosassa on rakennettua teollista ympäristöä ja toimintaa, joka on huonosti pohjavesialueelle soveltuva. Kaavalla rakentamista ohjataan laadultaan siistimpään suuntaan, eikä alueelle ole osoitettu teollisuutta. Pohjaveden antoisuutta ja suojelua koskevia määräyksiä ajanmukaistetaan kaavamuutosalueella ja niillä turvataan pohjaveden riittävä muodostuminen ja pyritään estämään mahdollinen lisäpilaantuminen. Alueella on nykyisin pohjavettä pilaava päästölähde. Kaavassa on annettu tarpeelliset määräykset pilaantunutta tai mahdollisesti pilaantunutta maaperää koskien. Alueet on tunnistettu kartalla ja niitä koskee selvittämis- ja puhdistamisvelvoite. Määräykset tulee sovellettavaksi rakentamisen myötä, jolloin alue siistiytyy. Toimenpiteiden tulisi johtaa pohjaveden pilaantumislähteen puhdistamiseen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä virkistykseen

Kaavoituksen aiheuttamien elinoloihin kohdistuvien vaikutusten katsotaan olevan vähäiset tai kohtalaiset ja johtuvat pääsääntöisesti melusta tai maisemallisesta haitasta. Rakentamisen ja erityisesti esirakentamisen haitat voivat olla suuria ja vaikeammin hallittavia yksin kaavaratkaisuin. Kaavan toteuttamisen myötä asuminen poistuu kaava-alueelta, mutta suunnittelualueen läheisyyteen jää edelleen asumista. Nykyisten metsien ja kallioiden tarjoamat virkistysmahdollisuudet lakkaavat.

Kaavan vaikutukset asutukselle vaihtelevat paljon sijainnista riippuen ja maankäytön muutosten kokemisessa voi olla alueen sisäisiä eroja. Erityisesti alueen esirakentamisesta (maa-ainesotto) aiheutuu erinäistä haittaa naapurustoon, kuten melua, pölyä ja tärinää. Maa-ainesotto on kuitenkin väistytävä toimenpide. Kiviainesten kuljetuksista aiheutuvan häiriön lieventämiseksi kaavassa on mahdollistettu kulkuyhteys Rautasepän tien (nyk. Artesaaninkuja) kautta Puusepän tien asutuksen kiertäen muulle liikenneverkolle.

Valmistuttuaan uusi teollisuusalue synnyttää erityisesti raskasta liikennettä ja siitä aiheutuvia haittoja. Valtaosa liikenteestä suuntautuu kuitenkin pois päin asumisesta. Tieliikenteen päästöjen ei arvioida aiheuttavan terveyshaittoja lähistön asuinalueille. Liikenteen melusuojuukselle ei ole todettu olevan erillistä tarvetta kuin yhden kiinteistön osalta. Melunhallintaa tehdään rakennuspaikoilla mm. rakennusten sijoittelulla ja erilaisilla aitarakenteilla. Rakennusten, aitojen ja muiden rakennelmien ulkoasua on säännelty kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Toiminnan aiheuttamasta melusta tulee tarvittaessa laatia meluselvitys ja toteuttaa tarvittavat suojarakenteet asutuksen väliin. Asfalttiasema poistuu alueelta, mikä vähentää mm. hajuja meluhaittoja. Uudet toiminnot tulee sijoitella häiriöt minimoiden. Asutuksen ja teollisuusalueen väliin on jätetty suojaviheralue, mikä tulee toteuttaa puustoisena. Haittojen lievennyskeinona toimii myös Sammontakojantien pohjoispuolelle Myllykyläntien päätyyn toteutettava maisemoitu maavalli.

Alue toteutuu vaiheittain usean vuoden kuluessa ja niiden toteutusaikatauluun vaikuttaa erityisesti kaava-alueen ulkopuolisten liikennetarkaisujen toteutuminen. Muutokset alueella tapahtuvat sitä mukaa asteittainen infran toteuttaminen etenee ja työpaikkarakentaminen saa alueelta jalansijaa.

Lentokonemelu estää uuden asumisen sijoittumisen kaava-alueen lähiympäristöön. Asumisen voidaan kuitenkin olettaa säilyvän lähialueella vielä hyvinkin pitkään. Virkistyskäytön kannalta lentomelu heikentää ulkoalueiden viihtyisyyttä, sillä melutasot ylittävät usein 55 dB rajan, joka on yleisesti pidetty häiritsevyyden kynnyksenä. Lentomelu alueella on monin paikoin tätä suurempi. Virkistyskäytön mahdollisuudet alueella ovat jo heikentyneet lentomelun lisäksi mm. maa-ainesoton ja asfalttiase-
man melu-, pöly- ja hajuvaikutusten takia.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ja työllisyyteen

Helsinki-Vantaan lentoaseman kylkeen rakentuvasta Focus-alueesta muodostuu tulevaisuudessa yksi merkittävimmistä työpaikkakeskittymistä Uudellemaalle. Focusen vahvuuksia ovat sijainti pääkaupunkiseutuun nähden, liikenneyhteydet, lentoaseman läheisyys ja mahdollisuus tarjota suuria tontteja. Alueelle suunnitellut rakennuspaikat vaihtelevat kooltaan muutamista hehtaareista lähes neljäänkymmeneen, mikä vastaa kooltaan noin 50 jalkapallokenttää. Kokonaisrakennusoikeus on noin puoli miljoonaa kerrosneliömetriä. Tuusulanväylän ja Myllykyläntien väliin sijoittuvalta noin kolme ja puolikilometriä leveältä yritysalueelta on sujuvat yhteydet pääväylille, tärkeimpiin satamiin sekä viereiselle lentoasemalle. Alueen täysi potentiaali saavutetaan kuitenkin vasta alueen läpi suunnitellun Kehä IV:n toteutuessa.

Kaava tukee kunnan kilpailukyvyn lisäksi myös seudullisia tavoitteita sekä mahdollisesti kokonsa että sijaintinsa puolesta jopa kansallisiakin tavoitteita.

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

Suurimmat hyödyt kunnalle muodostuvat pitkän aikavälin kuluessa uusien työpaikkojen, yritysten tuomien verotulojen ja muiden kerrannaisvaikutusten muodossa, sillä elinkeinoelämän painopisteen siirtyminen lähemmäs Tuusulaa ja lentoasemaa lisää kunnan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavan elinkeino- ja työllisyys vaikutukset ovat kokonaisuudessaan myönteiset.

TOTEUTUS

Aluetta voidaan ryhtyä toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

Koska alue on pääosin kunnan omistuksessa, kunta suurimmalta osin itse päättää toteutumisen nopeudesta ja kunnallistekniikan toteuttamisen tahdista. Toteutuksessa on huomiotava kaavan vaiheistusmääräykset.

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava rakentamistapaohje, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

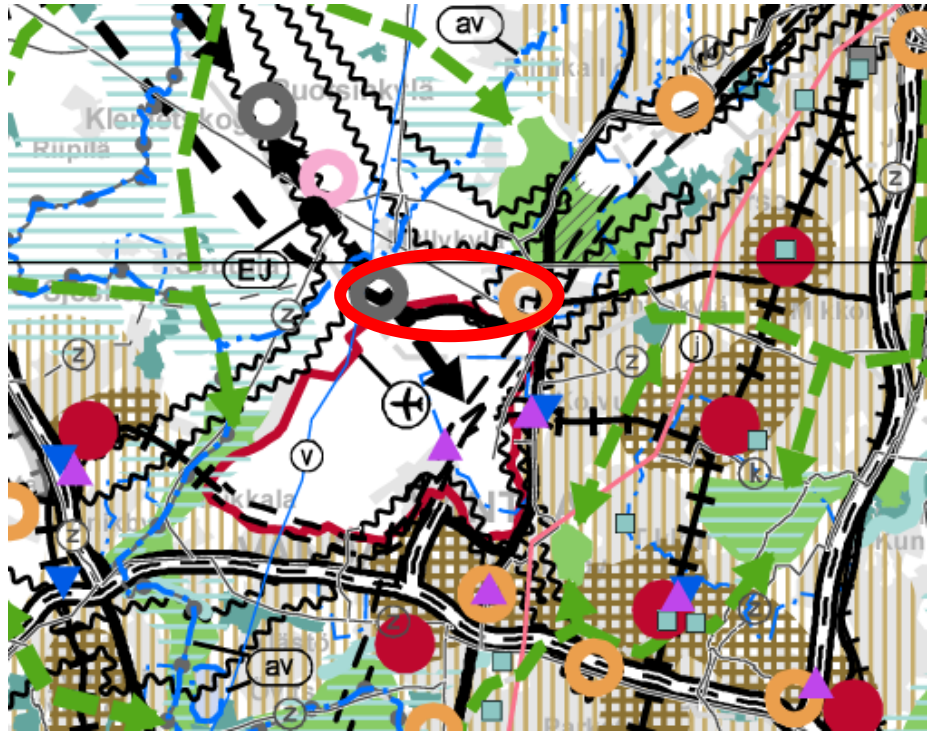
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

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



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

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

Suunnittelualueen itäreunalle on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä (oranssi rinkula). Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa

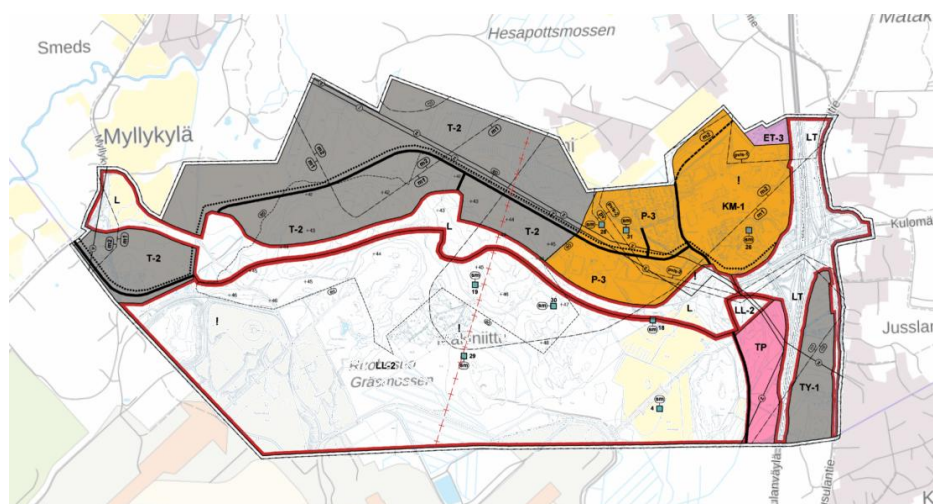
osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkityksellään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on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

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

Yleiskaavat

Focus-alueen osayleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Focus-alueen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 5.4.2017.



Focus-alueen osayleiskaava. Tullut voimaan 5.4.2017.

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

Alueen itäosaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-3). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.

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

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

Osayleiskaavassa Tuusulanväylän ja Kehä IV:n liittymäalueen pohjoispuolelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue KM-1, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudulliseen vähittäiskaupan suuryksiköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennusoikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi kappaletta enintään 2 000 k-m²:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä. Lisäksi alueen yleismääräyksissä todettu mm., että alueella on ilmailumääräyksistä johtuvia esterajoituksia. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

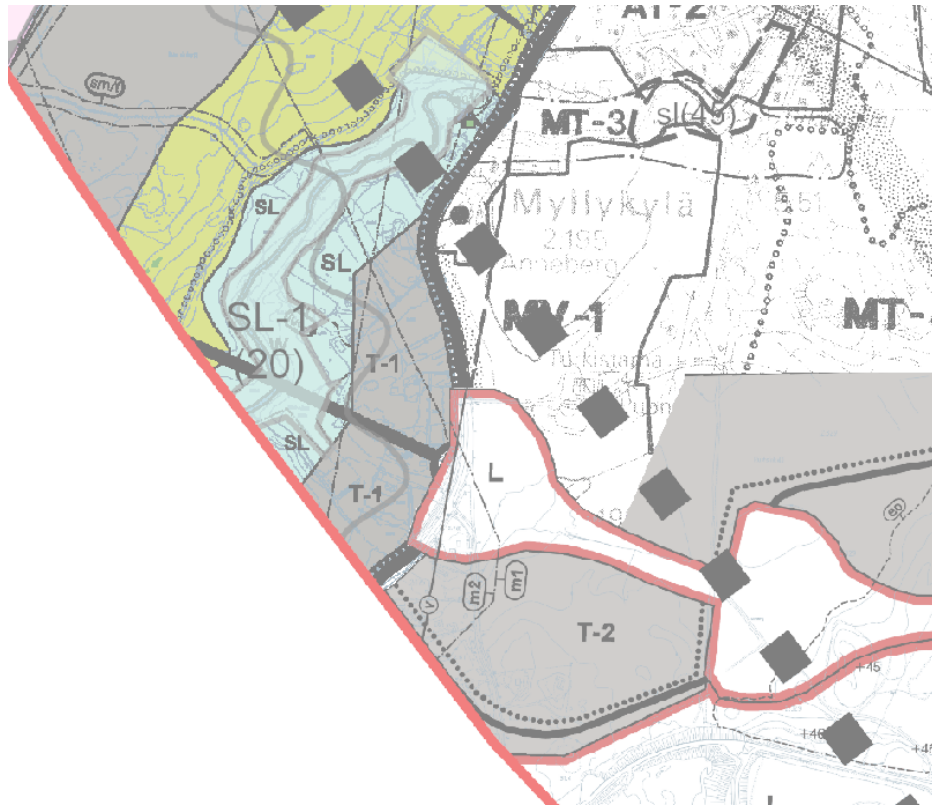
Tuusulan yleiskaava 2040

Tuusulan uudessa yleiskaava 2040:ssa (valtuusto hyväksynyt 14.11.2022 §133, mutta päätös ei ole lainvoimainen), kaava-alueen länsiosassa kulkee paikallinen liikenteen yhteystarve Helsinki-Vantaan lentokentältä kohti valtatieä 3 ja itäosassa liikennetunnelin ohjeellinen linjaus maanalaiselle raitiotielle sekä

Yleiskaava ei kumoa Focus-alueen osayleiskaavaa, ja sen merkinnät vain täydentävät voimassa olevaa osayleiskaavaa. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden keskeneräisen yleiskaava 2040:n ratkaisut.

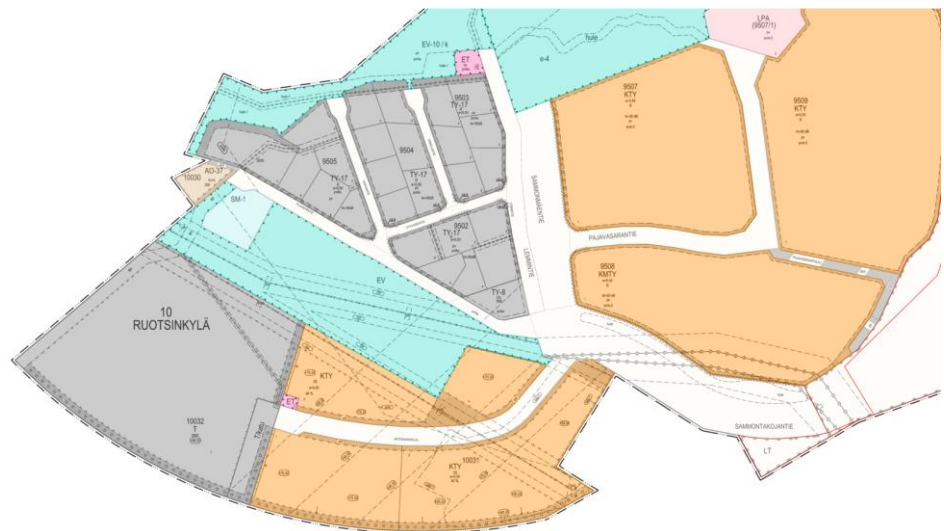


77



Ote epävirallisesta yleiskaavojen yhdistelmästä. Mt 152 ja Myllykyläntien risteysalue. (Lähde: Tuusulan kunta)

Asemakaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen reuna osoitettu likimääräisesti (Lähde: Tuusulan kunta)

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta. Kaavamuutosalueet sijoittuvat alueen itäosaan. Suunnittelualueella on voimassa: Sammonmäki rakennuskaava (L.V kaava

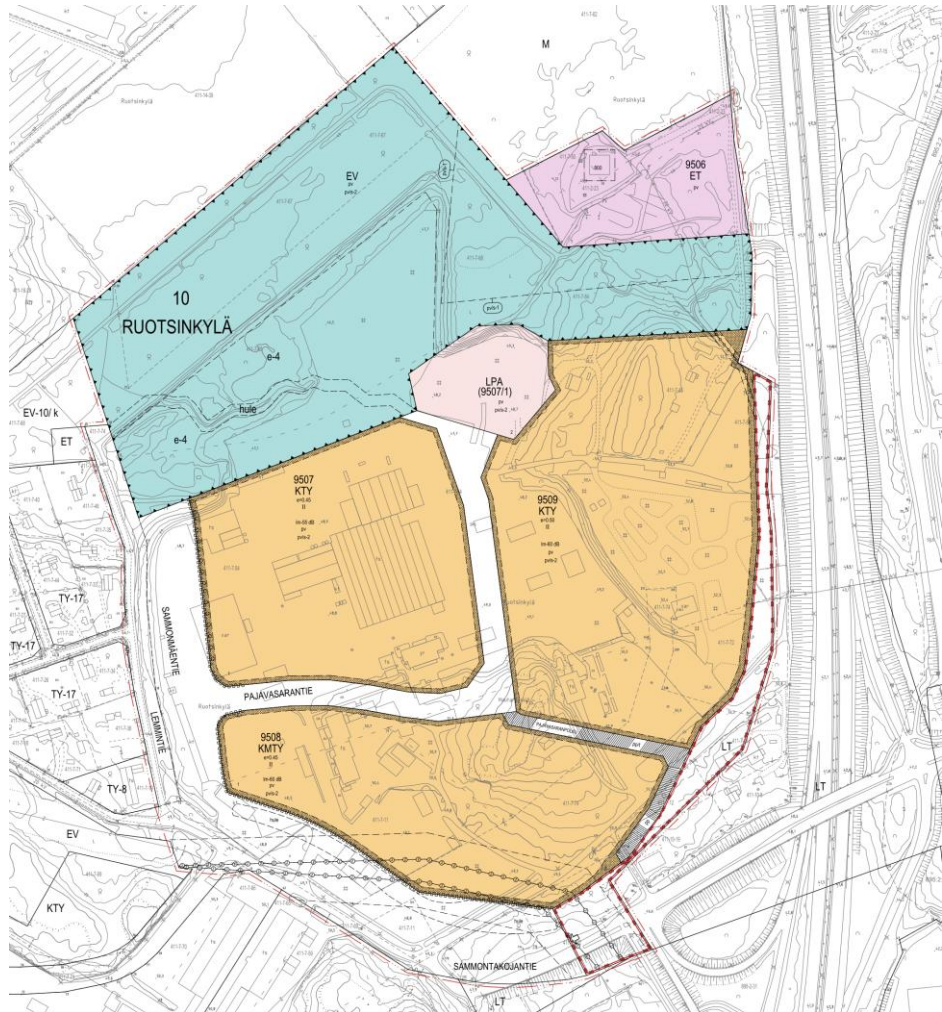
1999, nro. 3269), Sammonmäki II asemakaava (L.V 2006, nro. 3391), Puusepöntien asemakaava (L.V 2004, nro. 3397), Sammonmäki III asemakaava (L.V 2023, nro. 3561) ja Sammonmäki IV asemakaava (Voimaantulo 20.8.2025, nro 3508). Asemakaavan muutos koskee kortteleita 10030, 10031 ja 10032, katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laistosten aluetta, muinaismuistoaluetta sekä suojaviheraluetta.

Asfalttiaseman alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Kaavamääräykset sallivat asfalttiaseman rakentamisen. Alueen rakennusoikeus on 2900 k-m^2 . Artesaaninkujan varren korttelit ovat varattu toimitilarakentamiselle (KTY) ja niiden rakennustehokkuus on osoitettu luvulla $e=0.5$. T- ja KTY-kortteleiden väliin on osoitettu alue, joka varataan kaduksi asfalttiaseman toiminnan päätyttyä (T/katu). Puusepöntien päässä on yksi omakotitalorakennusten korttelialue (AO-37). Asemakaavoitetun alueen keskellä on suojaviheraluetta ja muinaismuistoaluetta (SM-1). Alueen läpi leikkaa kaksi sähköjohdolle varattua aluetta. Suunnittelualueen itäosassa Puusepöntien pohjoispuolella on KTY ja KTY-10 korttelialueet. Rakentamisen korkeutta on rajoitettu lentoliikenteen vuoksi.

Sammonmäki IV

Sammonmäki IV asemakaavan muutos (nro 3508) laadittiin Sammontakojantie I (ent. Kehä IV) asemakaavan kanssa saman aikaisesti ja ne jakoivat yhteisiä kunnallisteknisiä suunnitelmia. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.10. - 10.11.2024. Asemakaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 20.3.-22.4.2025. Kaava on tullut voimaan 20.8.2025.

Asemakaavassa alueen pääkäyttötarkoitukset ovat seuraavat: Toimitila- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KMTY) ja toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (KTY). Kaavaratkaisussa on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin $80\,300 \text{ k-m}^2$. Kokonaiskerrosalasta KMTY-korttelialueelle sijoittuu noin $21\,200 \text{ k-m}^2$, KTY-korttelialueille noin $58\,300 \text{ k-m}^2$ ja ET-korttelialueelle 800 k-m^2 .



Ote Sammonmäki IV asemakaava (Lähde: Tuusulan kunta)

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. Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 500 k-m².

KTY-korttelialueille ei sen sijaan saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Korttelialueelle voi kuitenkin sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupan ja palvelujen 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 toimintoja kuten esim. ravintola-, kahvila- ja kuntosalitiloja. KMTY-korttelialue voisi kaavaratkaisun mukaan kehittyä koko Focus-alueetta palvelevaksi palvelukeskittymäksi/palvelualueeksi. KTY-korttelialueilla edellä mainittuja toimintoja saa sen sijaan olla rakennettavasta kerrosalasta yhteensä korkeintaan 20 %.

Sammonmäki IV asemakaavan kaupan enimmäismäärä:

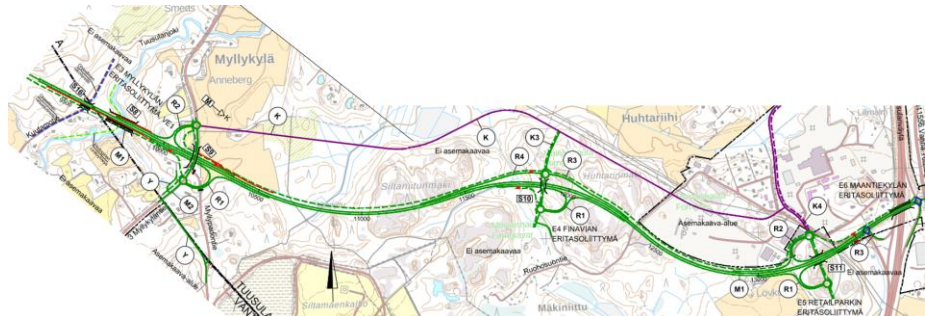
KMTY	21 200 k-m ²
KTY	11 660 k-m ²
Yhteensä	32 860 k-m ²

Muut suunnitelmat ja päätökset

Maantien 152 aluevaraussuunnitelma (ELY, 2020)

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

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



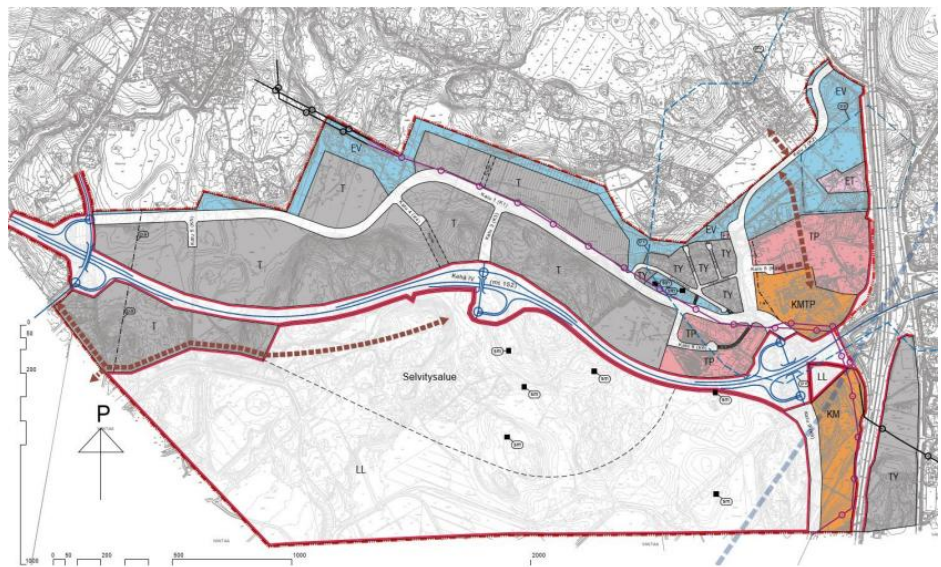
Yhdistelmä aluevaraussuunnitelman yleiskartoista (Lähde: Sitowise Oy, 2020)

Aluevaraussuunnitelmassa osayleiskaavassa esitetty Siltaniitun eritasoliittymä poistettiin tarpeettomana ja Focus-alueen sisäinen katuyhteys ohjattiin Myllykyläntien eritasoliittymään. Eritasoliittymien muotoihin ja tiealueen varauksiin tuli myös muita

pienempiä tarkennuksia. Myllykyläntien eritasoliittymästä tutkittiin kaksi vaihtoehtoa. Muita vaihtoehtotarkasteluja ei tehty Focus-aluetta koskien.

Focus-alueen yleissuunnitelma

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



Focus-alueen yleissuunnitelma (Sweco 2023)

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

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

sijoitettu yleissuunnitelmassa Kehä IV:n eteläpuolelle kiinni Vantaan rajaan.

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

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

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

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

Kaavaratkaisun suhde ylempiasteiseen kaavoitukseen

Kaava-alueella asemakaavoitusta ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava on Focus-alueen osayleiskaava. Asemakaavan mukainen kaavaratkaisu on pääasiassa osayleiskaavan ja sitä tarkentavan maankäytön yleissuunnitelman mukainen.

Maankäytön yleissuunnitelma tarkoittaa alueen liikenne- ja ratkaisua vuonna 2020 Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin kanssa laaditun mt 152 aluevaraussuunnitelman ja sitä täydentäneen YVA-menettelyn mukaisesti. Asemakaavan liikenne- ja ratkaisu perustuu näihin em. suunnitelmiin. Kaavaratkaisussa mm. Myllykyläntien eritasoliittymä on esitetty aluevaraussuunnitelman mukaisesti niin, että toinen silmukkaramppi on Myllykyläntien länsipuolella. Lisäksi Siltaniitun eritasoliittymä on poistettu, minkä seurauksena alueen läpi kulkeva pääkatu on ohjattu kulkemaan koko matkalta Kehä IV:n pohjoispuolella.

Yleissuunnitelma ja siten myös laadittu asemakaavaratkaisu poikkeaa osayleiskaavassa esitetystä kaupan ratkaisusta. Focus-alueen osayleiskaavan P-3 alue, jonne asemakaavan KTY-

korttelit sijoittuvat, on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Määräyksen mukaan alueella ei sallita kaupan palveluita. Asemakaavan KTY-korttelialueelle sen sijaan saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa vähittäiskauppaa: *Pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa toteuttaa yksittäiseen rakennukseen enintään 20 % rakennuksen kerrosalasta.*

Yleiskaavaratkaisussa kaupan tilat on keskitetty KM-1 alueelle, eli viereiselle Sammonmäki IV asemakaavan alueelle. Sammonmäki IV asemakaava on tullut voimaan ja ko. asemakaavassa kaupan kokonaismitoitus on enimmillään 32 860 k-m² asemakaavan KMTP- ja KTY-korttelialueet yhteenlaskettuna. Yleiskaavan 100 000 k-m²:n kaupan mitoituksesta jää iso osa alueella käyttämättä. Osayleiskaavan P-3 alueella sallittiin yleiskaavan hyväksymisvaiheessa sijoittaa myös paikallisia kaupan palveluita, mutta osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen ELY-keskuksen 6.10.2014 antaman oikaisukehotuksen seurauksena P-3 alueen määräyksestä poistettiin mahdollisuus sijoittaa alueelle kaupan palveluita, koska ratkaisu olisi johtanut kaupan ylimitoitukseen. Nyt ylimitoitusta ei enää synny.

KTY-alueen kaavamääräys ei mahdollista liikerakennuksien toteutusta ja määräysten mukaisesti vähittäiskauppaa voi sijoittaa vain osaan rakennusta (20 %), joten mahdolliset kaupan tilat sijoittuisivat muun toiminnan yhteyteen ja hajautuen eri puolille korttelia. Kauppa on myös laadullisesti rajoittunutta, sen pitää olla rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen liittyvää, eikä se saa olla päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Teollisuusalueet eivät usein muodosta vähittäiskaupalle erityisen vetovoimaista ympäristöä, vaan alueelle sijoittuu ennemminkin toimintoja, joilla on harva asiointitiheys. Em. kaltaiset muiden toimintojen sekaan hajautuneet liiketilat eivät muodosta toiminnallista ja vetovoimaista kokonaisuutta. Teollisuusalueilla on myös tyypillistä, että liiketilojen määrä ei usein toteudu muutenkaan täysimääräisenä, vaikka kaava runsaasti liiketilaa mahdollistaisikin. Kaavamääräyksillä on lisäksi erikseen varmistettu, ettei yhdelle korttelialueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää. Näin ollen kaksi katualueella erotettua toimitilakorttelialuetta eivät yhdessäkään muodosta suuryksikköä. Vierekkäisille KTY-korttelialueille voi siis sijoittua alle 4 000 k-m² kauppa korttelialuetta kohden. Korttelin numero 9517 yksinäinen pienempi toimitilarakennusten korttelialue ei ole kaupan ohjauksen kannalta merkittävä ja se voi palvella erityisesti sen lähelle sijoittuvaa raskaan liikenteen latausasemaa.

Edellä esitetyin perustein voidaan todeta osayleiskaavan olevan kaupan ohjauksen osalta ilmeisen vanhentunut ja asemakaava voidaan laatia yleiskaavasta poiketen AKL 42 § 4. momentin tarkoittamalla tavalla. Asemakaava sopeutuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen niin, että AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset kaava-alueella edelleen täyttyvät.

Asfalttiaseman alue on osayleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P-3), joka kaavamääräyksen mukaan on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä. Asemakaavaratkaisussa samainen alue korttelissa 9511 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T). Alue on pohjavesialueen ulkopuolella ja verrattain kaukana asutuksesta, joten erityisiä syitä alueen osoittamiseksi KTY tai TY korttelialueeksi ei ole. Kaavassa esitetty ratkaisu mahdollistaa yhtenäisen ja leveän korttelin muodostamisen. Asfalttiasematoiminnan jatkaminen on pois suljettu erillisellä määräyksellä osayleiskaavan mukaisesti.

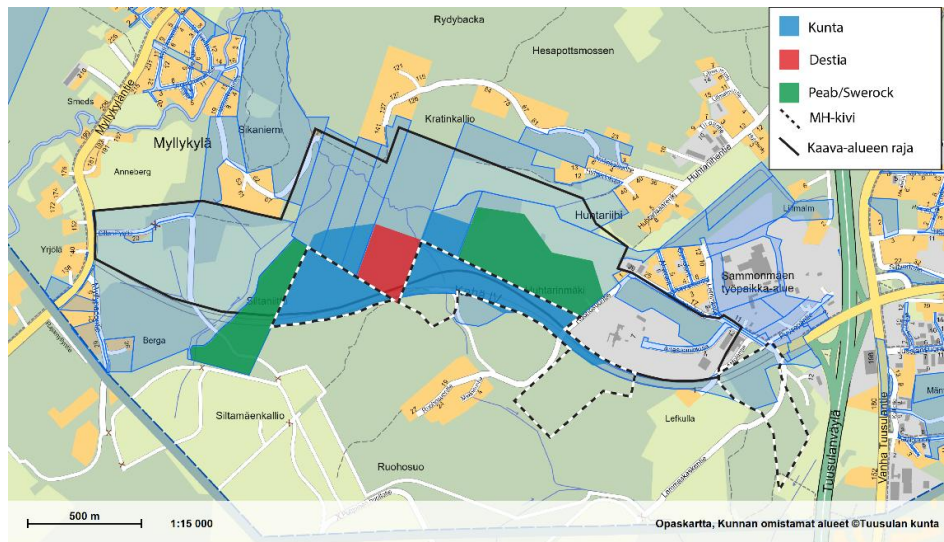
Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa eikä maakuntakaavalla ole ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen sellaisella alueella, jolla yleiskaava on voimassa. Asemakaavan voidaan kuitenkin todeta olevan maakuntakaavan mukainen.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain yksityisomistuksessa. Tuusulan kunta omistaa noin 106,5 ha maata (kaava-alueen kokonaispinta-ala 134,5 ha).



Focus-alueella toiminnassa olevien ja vielä suunnitteilla olevien maa-aineisten ottoalueiden likimääräiset rajaukset (Lähde: Tuusulan kunta).

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo ja aikaisemmat vaiheet

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

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

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

Asemakaavallinen suunnittelu lähti uudelleen liikkeelle vuoden 2024 aikana.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.3.2024
 - Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki, HSL, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Finavia, HSY, Caruna.
- Viranomaisien työneuvottelu 17.6.2024 (ympäristöasiat)
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Kokous käsitteli pääasiassa Sammonmäki IV aluetta

- Viranomaisten työneuvottelu 21.8.2024 (ympäristöasiat ja niihin liittyvät kaavamääräykset)
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY-keskus
 - Kokous käsitteli pääasiassa Sammonmäki IV aluetta
- Viranomaisten työneuvottelu 16.10.2025 ja 27.10.2025 (Liikenneasiat ja niihin liittyvät kaavamääräykset)
- Viranomaisten työneuvottelu 13.11.2025 (Kaupan asiat ja niihin liittyvät kaavamääräykset)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 7.11. - 9.12. 2024. Nähtävillä olleesta aineistosta jätettiin 10 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

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

Aineisto oli nähtävillä:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot kohdistuvat mm. liikenteen järjestämiseen, liikennettä koskevien suunnitelmien ja nykyisten liikenne- ja ratkaisujen riittävyyteen ja tekniseen infrastruktuuriin, luonnon huomioimiseen, hulevesien hallintaan, vesistöön ja pohjaveden turvaamiseen, ilmastovaikutuksiin ja viherrakenteeseen, kaupan mitoittamiseen, melu- sekä ympäristöhaittoihin.

Kaavaehdotus valmisteltiin kaavaluonnoksen pohjalta niin, että kaavarajausta supistettiin, kun Kehä IV:n aluevarauksen liikennealue kaava-alueen itäpäästä on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Pieni osa voimassa olevaa KTY-korttelialuetta kumotaan samalla. Myllykyläntien liikennealue muutettiin kaduksi. KTY-korttelialueita on supistettu ja T-kortteli Puusepätien ja Ruohosuontien mutkassa on muutettu KTY-kortteliksi. Korttelissa 9516 mahdollistetaan datakeskuksen sijoittaminen ja osa korttelialueesta on muutettu yhdyskuntateknisen huollon korttelialueeksi, mikä mahdollistaa sähköaseman sekä raskaiden ajoneuvojen latauspaikan. Suojeluvieralueita on laajennettu ja puron suojavyöhykettä on kasvatettu. Kaavaan on lisätty vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyviä määräyksiä. Lisäksi kaavaan on tehty useita muutoksia ja täydennyksiä kaavamerkintöihin ja määräyksiin.

Lausunnon jättäneet viranomaiset saapumisjärjestyksessä:

1. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
2. Caruna Oy
3. Helsingin kaupunginmuseo
4. Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
5. Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
6. Fingrid Oyj
7. Uudenmaan liitto
8. Uudenmaan ELY-keskus
10. Vantaanjoen ja Helsingin vesiensuojeluyhdistys ry
11. HSY

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet liittyivät mm. Rautasepätien korttelirakenteeseen, suunniteltuun maankäyttöön ja katujärjestelyihin, maanpinnan korkeusasemaan rakennuspaikoilla, luontoarvojen huomioimiseen, julkiseen liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen sekä esteettömyyteen.

Asemakaava-aineistoon tehtyt keskeiset muutokset kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen

- Asemakaavan nimi on muutettu: Sammontakojantie I asemakaava, asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen
- Kaava-alueen rajausta on supistettu. Kehä IV:n tiealue suunnittelun alueen itäpäästä on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Pieni osa voimassa olevaa KTY-korttelialuetta kumotaan samalla.

- Kaavaan sisältyvä Myllykyläntien osuus on muutettu kaduksi. Myllykyläntien istutusvyöhykettä on laajennettu ja rakentaminen on ohjattu 35 m tontin rajasta.
- Rautasepätien linjausta on siirretty leveytensä verran itään, samalla T-korttelialue on kasvanut ja KTY-korttelialueet ovat supistuneet.
- KTY-korttelialueita on supistettu ja T-kortteli Puusepätien ja Ruohosuontien mutkassa on muutettu KTY-kortteliksi.
- Kortteliin 9516 on lisätty ET-korttelialue, mikä mahdollistaa sähköaseman sekä raskaiden ajoneuvojen latauspaikan.
- Korttelissa 9516 mahdollistetaan datakeskuksen sijoittaminen.
- Suojeluvierhalue on laajennettu. Puron suojavyöhykettä on kasvatettu ja määräyksiä täsmennetty.
- Korttelinumerointi on päivitetty.
- Kaupan ohjausta on täsmennetty.
- Kaavaan on lisätty määräyksiä ympäristöhaittojen hallinnasta. Asfalttiasematoimintoja ei sallita.
- Hulevesimääräykset on päivitetty laadittu hulevesiselvitys huomioiden.
- Pohjaveden suojelumääräyksiä on ajantasaistettu. Pohjavesialueen ja vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajat on tarkistettu ja korjattu.
- Rakennusten ulkoasuun ja arkkitehtuuriin sekä alueen viihtyvyyteen on kiinnitetty enemmän huomiota.
- Kaavaan on lisätty vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyviä määräyksiä.
- Liittymäkiellot on tarkistettu.
- Korttelirajoihin on tehty pieniä tarkistuksia.
- Kaavamerkintöihin ja määräyksiin on tehty useita pienempiä tarkennuksia ja niitä on muokattu KATJA-asetuksen kanssa paremmin yhteensopiviksi.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Yhteenveto mielipiteistä

Esitelty lautakunnalle, 10.12.2024
 Kaavoituspäällikkö
 Anne Olkkola

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan luonnoksen ja muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.