

SAMMONTAKOJANTIE I

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN

(kaava nro 3579)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA JA ASEMAKAVALUONNOKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

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

Asemakaavan nimi on vaihtunut. Lausuntovaiheessa asemakaavan nimi oli Kehä IV asemakaava ja asemakaavan muutos.

Yhteenveto lausunnoista

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

Lausunnot saapumisjärjestyksessä:

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

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

LAUSUNNOT

28.11.2024 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ei lausu otsikon kaava-asiaan.

Vastine Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes):

Merkitään tiedoksi.

28.11.2024 Caruna Oy

Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 110 kV:n johdot on esitetty punaisella, 20 kV:n johdot sinisellä ja 0,4 kV:n johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot on merkitty violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Uuden asemakaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa merkittävästi, eikä nykyinen sähköverkko riitä palvelemaan alueen sähköntarvetta. Sen myötä alueella on tarvetta uusille 20 ja 0,4 kV:n kaapeloinneille sekä uusille puistomuuntamoille.

Sähköntarpeen kasvu riippuu alueelle tulevan toiminnan luonteesta, joten tarvittavien muuntamoiden lukumäärän määrittäminen on vaikeaa kaavoituksen tässä vaiheessa. Pidämme hyvänä, että kaavamääräyksissä sallitaan sähköjakeluun tarvittavien puistomuuntamoiden sijoittaminen korttelialueille. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Kaavamääräysten tulee sallia Carunan rakentamistapaohjeen mukaisten muuntamoiden rakentaminen. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.

Alueelle kaavoitettavan uuden rakennusoikeuden määrä on niin suuri, että kasvava sähköntarve voi aiheuttaa tarpeen rakentaa alueelle myös uuden 110/20 kV:n sähköaseman. Kaavoituksessa on syytä varautua myös uuden sähköaseman tarpeeseen. Mahdollinen sähköasema tulisi sijoittaa Carunan Ruotsinkylä-Ruskeasanta 110 kV:n johdon varteen, ja sopiva sijainti sähköasemalle voisi siten olla kaava-alueen luoteisosassa tai kaavassa rajatun alueen luoteispuolella. Caruna antaa tarvittaessa lisätietoja mahdollisesta sähköasematarpeesta.

Alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä mahdollistaa myös sellaisen toiminnan, jolle on ominaista suuri sähköntarve, sijoittumisen alueelle. Etenkin tällaisten toimijoiden kannattaa olla alueelle rakentamista suunnitellessaan hyvissä ajoin yhteydessä Carunaan sähköliittymätarpeiden osalta, jotta tarvittavan sähköverkon kapasiteetin rakentamiselle jää riittävästi aikaa.

Siirtokustannusten jako

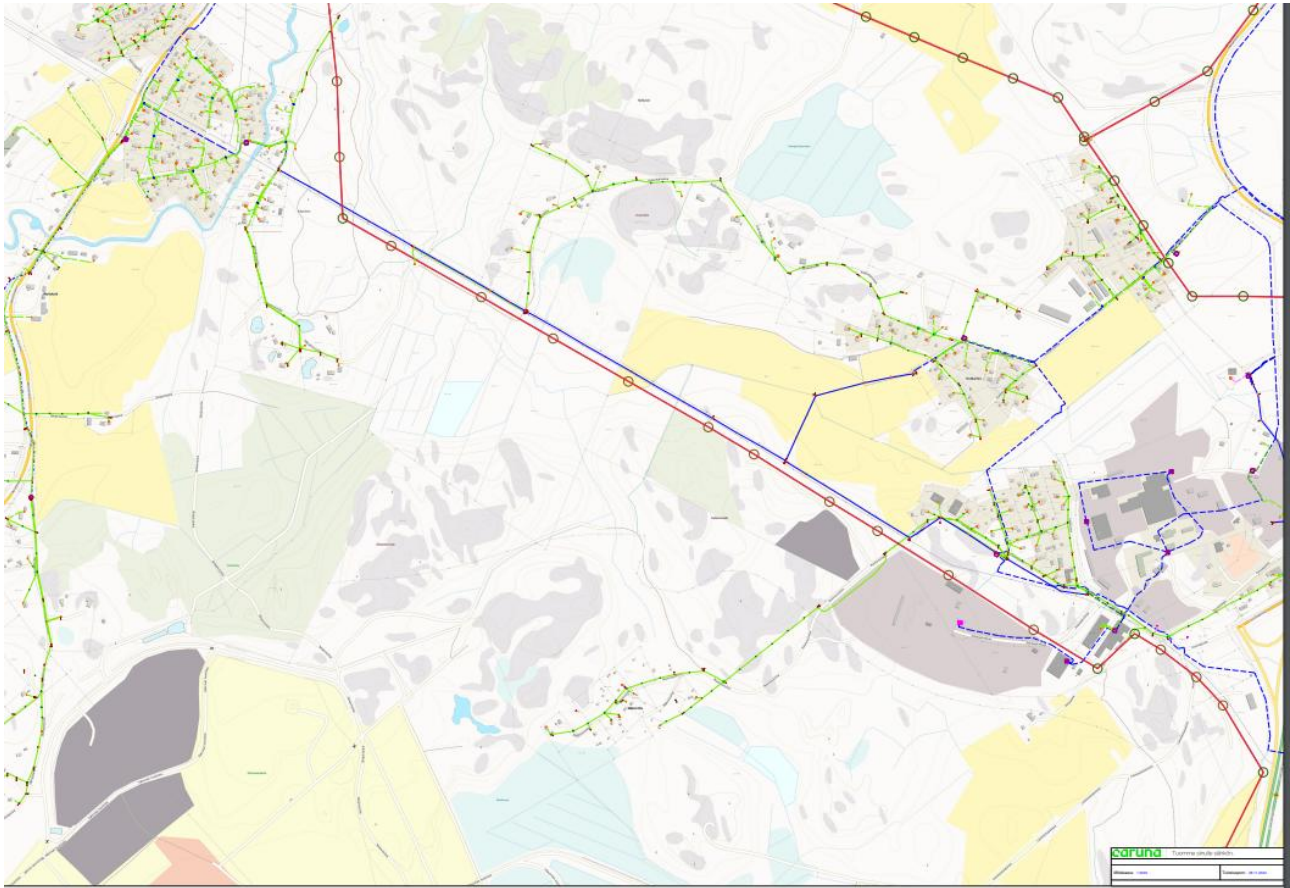
Tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy

uudet pysyvät sijainnit. Ruotsinkylä-Ruskeasanta 110 kV:n johdon siirrosta uudelle reitille on neuvoteltu Carunan ja kunnan välillä. Lisäksi kaava-alueen rakentaminen edellyttäne jakeluverkon siirtoja.

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksesta.

Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavaehdotusvaiheessa.



Vastine Caruna Oy:

Kaavaehdotuksessa on varauduttu sähköaseman tarpeeseen osoittamalla uusi yhdyskuntateknisen huollon korttelialue (ET) kortteliin numero 9516. Korttelialue sijoittuu alueen läpi uudelleen sijoittuvan voimalinjan varrelle ja korttelin kaavamääräys sallii sähköaseman sijoittamisen. Voimalinjan rakenteet sijoittuvat pääasiassa katu- ja suojaviheralueille, mutta toimintoja voidaan sijoittaa tarvittaessa korttelialueelle ja mm. kortteliin 9512 on osoitettu ohjeellinen rakennusala muuntamoille voimalinjan yleissuunnitelman mukaisesti. Puistomuuntamoista on määrätty kaavaehdotuksessa seuraavasti: *Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita, kiinteistökohtaisia pumppaamoja sekä muita yhdyskuntatekniikan tarvitsemia vähäisiä tiloja ja laitteita rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen estämättä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa liikennettä vaarantavia näkemäesteitä ja se tulee sopeuttaa ympäristöön julkisivuväriytyksen, -materiaalin ja istutusten avulla.*

Muuntamoiden rakentamisessa on sanottu rakentamistapaohjeessa seuraavasti: *Muuntamot tulee sijoittaa huomaamattomasti niin, että ne eivät häiritse kaupunkikuvassa. Huomaamattomuus voidaan saavuttaa esimerkiksi sijoittamalla muuntamo kasvillisuuden suojaan, tai rakennusten tai parkkipaikkojen yhteyteen. Muuntamoiden tulee olla julkisivuiltaan metallisia ja väriykseltään tummia*

tai tumman harmaita. Verhoilussa tulee käyttää julkisivusäleikköä/ metalliritilää tai muuta keventävää tehostekeinoja. Muuntamon vierelle tulee istuttaa pensaita tai köynnöskasveja.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa sähköä kuluttavien toimintojen sijoittumisen alueelle. Yhdyskuntateknisen huollon korttelialueelle uuden sähköaseman lisäksi voi sijoittaa raskaan liikenteen latausaseman sekä samaiseen kortteliin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle asemakaava mahdollistaa myös datakeskuksen toteuttamisen.

4.12.2024 Helsingin kaupunginmuseo

Tuusulan kunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Kehä IV asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologian vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulan-väylän (kt 45) ja Myllykyläntien (mt 11363) väliin. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö teollisuus-, tuotanto- ja varastotoimintoihin sekä kaupallisiin ja palveluihin liittyviin toimintoihin. Kaavoitus perustuu Focus-alueen osayleiskaavaan ja sitä tarkentavaan Focus-alueen yleissuunnitelmaan.

Suunnittelualue on lähes rakentamaton lukuun ottamatta alueen itäosassa asemakaavan muutosalueella toimivaa asfalttiasemaa ja muutamia teollisuusrakennuksia. Näistä keskeisimmät kiinteistöt ovat ns. Kinis - hallit ja entinen maalitehdas. Kaava-alueella on myös kaksi asuinkiinteistöä, joiden asuinkäyttö on loppumassa. Kaava-alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Itäosa on rakennettua ympäristöä ja länsiosaa 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. Suunnittelualueen vieressä on teollisuusalueeksi asemakaavoitettu noin 20 omakotitalon muodostama Sammonmäen asuinalue. Lisäksi kaava-alueen läheisyydessä on hajaasutusluonteista asutusta eri puolilla suunnittelualuetta.

Suunnittelun tavoitteiksi ympäristön laadun osalta on tunnistaa maisemallisesti herkat kohdat ja näiden huomioiminen kaavaratkaisussa. Lisäksi tarkoitus on suojata olemassa olevaa asutusta häiriöiltä mm. suojaviheralueilla sekä rakentamistapaa koskevilla määräyksillä.

Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on keskitytty kaavan sisällön ja vaikutusten kannalta keskeisiin teemoihin kuten yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, maaperään ja pohjavesiin.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo totesi Focus-alueen yleissuunnitelman valmisteluaineistosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta alueella keskeisin ja kriittisin kohta tiehankkeessa on selkeän avoimen maisematilan muodostava Myllykylän alue ympäröivine viljelysaukeineen. Myllykylän maisema-arvot liittyvät etupäässä viljelymaisemaan, josta välittyy alueen asutushistorian kerroksellisuus aina uuden ajan alusta 1800-luvun lopulle. Myllykylä on säilynyt jokilaaksossa pienipiirteisenä kulttuuriympäristönä. Myllykyläntieltä katsoen maisemakuvaa hallitsevat laajat yhtenäiset peltoaukeat. Myllykylässä on useita rakennuksia ja rakennusryhmiä, jotka kohoavat maamerkeiksi.

OAS:n liitteenä on Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma, johon sisältyy Maisema ja katuympäristö luonnososio. Luonnoksessa todetaan maiseman arvokohteet, muttei tarkemmin analysoida maisemakohteita ja kaavan vaikutuksia niihin.

Koska kaavaratkaisu rikkoo osaltaan Tuusulanjokilaakson kulttuuriympäristökokonaisuuden maisemakuvan yhtenäisyyttä, ja koska asuinrakennuksia puretaan rakentamisen tietä, peltoalueet pienenevät, alueen ominaispiirteitä häviää sekä kylämäinen tunnelma heikkenee, tulee asemakaavan vaikutuksenarviossa tarkastella maankäytön ja Kehä IV:n liikenneratkaisujen yhteensovittamista alueen maisema-arvoja vasten.

Jotta tavoitteisiin koskien maisemallisesti herkkien kohtien tunnistamista ja näiden huomioiminen kaavaratkaisussa päästäisiin, tulee Myllykylän alueelle laatia maisema-analyysi, jossa analysoidaan olemassa olevaa maisemakokonaisuutta ja sen arvoja, sekä tarkastellaan maisemaa siihen kohdistuvien vaikutusten näkökulmasta.

Arkeologia

Kehä IV asemakaava ja asemakaavan muutosalueella on suoritettu vuonna 2023 arkeologinen tarkkuusinventointi, joka on kattanut koko suunnittelualueen (Vesa Laulumaa/ Arkeologiset kenttäpalvelut 2023). Suunnittelualueella tarkastettiin kolme muinaismuistolain (295/1965) suojaamaa kiinteää muinaisjäännöstä: Johannisberg A (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 858010018), Johannisberg E (1000005765) sekä Johannisberg D (1000005764). Lisäksi alueelta löydettiin inventoinnissa muu kulttuuriperintökohde Huhtarinmäki 2 (1000047751).

Vuoden 2024 aikana suunnittelualueella on tehty arkeologiset kaivaustutkimukset muinaisjäännösten Johannisberg A ja Johannisberg E alueilla, joissa kohteet on dokumentoitu ja kaivettu pois. Lisäksi tutkittiin osin kulttuuriperintökohde Huhtarinmäki 2. Kulttuuriperintökohteeseen Huhtarinmäki 2 liittyy jo tutkitun, 1900-luvun alkuun ajoitetun miilun jäänteiden lisäksi, maahan kaivetun kellarin jäännökset. Museo toteaa, että kohde on riittävästi dokumentoitu ja sen alueella ei tarvita lisätutkimuksia.

Kehä IV kaava-alueelle jää kiinteä muinaisjäännös Johannisberg D (1000005764). Kohde sijaitsee Puusepöntien ja Ruohosuontien kulmauksessa olevalla kalliomuodostelmalla. Muinaisjäännös on merkitty kaavakartalle sm-kohdamerkinnällä. Kaavamääräyksessä todetaan: ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Johannisberg D, 1000005764. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava Museovirastoa.”

Kaavamääräys on muutettava muotoon: ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Johannisberg D, 1000005764. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä KeskiUudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto.

Vastine Helsingin kaupunginmuseo:

Asemakaavaehdotusta varten on laadittu maisemaselvitys, jossa on analysoitu olemassa olevaa maisemakokonaisuutta ja sen arvoja sekä tarkasteltu maankäytön ja Kehä IV:n liikenneratkaisujen yhteensovittamista: Maisemaselvitys Sammontakojantie I asemakaavaa varten (Sitowise 2025). Selvitys on kaavaselvityksen liitteenä.

Muinaismuistoalue on muutettu arkeologisen inventoinnin mukaiseksi sm-merkinnällä. Sitä koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: *Alueen osalla, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm), on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös*

Johannisberg D, 1000005764. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto.

5.12.2024 Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä HSL

Asemakaava-alue sijoittuu Tuusulan eteläosassa, Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulanväylän (kt 45) ja Myllykyläntien (mt 11463) väliselle alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on 139 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 484 168 k-m², josta uutta kerrosalaa 445 268 km² (teollisuus- ja varastorakennuksia n. 443 045 k-m² ja toimitilarakentamista n. 41 123 k-m²). Asemakaavaratkaisu mahdollistaa laskennallisesti noin 2000–4000 uutta työpaikkaa.

Asemakaavaa laaditaan voimassa olevan Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutus ja sitä tarkentavan yleissuunnitelman suunnitteluratkaisut huomioiden. Alueen KTY-kortteliin ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Asemakaavalla varataan tarvittavat tilavaraukset liikennelähtöisten ja yhdyskuntatekniikan tarkoituksenmukaiselle toteuttamiselle sekä turvataan Kehä IV (mt 152) toteuttamisedellytykset. Tuusulanväylän (kt45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välille mahdollistetaan katuyhteys. Risteykset on mitoitettu mahdollistaen HCT-rekalla ajon suuremmille teollisuustonteille.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

HSL on lausunut 7.11.2024 Sammonmäki IV -asemakaavalautunnossaan liikenteellisiä näkökohtia, ja tässä lausunnossaan HSL osin uudistaa ja tarkentaa näitä kommentteja.

Kaava-alue ei tule olemaan vahvasti kestäviin kulkumuotoihin tukeutuva alue, vaikka joukkoliikenne tulee palvelemaan alueen työpaikkoja ja kauppa-asiointimatkoilla olevia matkustajia. Alue on kuitenkin saavutettavissa polkupyörällä, lisäksi Kulomäentiellä on Helsingin seudun pyöräliikenteen pääverkon (PÄÄVE) mukainen yhteystarvevaraus idästä päin. HSL:n näkemyksen mukaan tämä yhteys tulisi rakentaa viimeistään sitten, kun kaava-alue alkaa rakentumaan. Suunnittelualueen itäosassa on myös pidemmän ajan raideliikenteen varaus.

Focus-alue on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa aloittuen alueen itäreunasta. Ensimmäisessä vaiheessa keskitytään alueen sisäisen liikenneverkon järjestelyihin. Kakkosvaiheen rakentaminen alkaa, kun Maantiekylän eritasoliittymä parannetaan. Kolmosvaiheessa alueen länsiosa rakentuu, jolloin mahdollistuu suunnittelualueen läpi kulkevan Sammontakojantie-nimisen pääkadun rakentuminen.

Sammontakojantie toimii alueen pääkatuna ja pääasiallisena liikenneyhteytenä, ja josta otetaan tonttiliittymiä tarvittaessa. Loppuvaiheessa tien avautuminen Myllykyläntielle avaa läpiajoliikenteelle uuden reitin ja mahdollistaa joukkoliikennetarjonnan koko kaava-alueelle. Myllykyläntien yliajettava kiertoliittymä täytyy mitoitaa joukkoliikenteelle ja HCT-rekoille.

Sammonmäellä kääntöpaikkaratkaisu tulee suunnitella tarkemmin alueen liikennesuunnittelun yhteydessä HSL:n kanssa. Vaihtoehtoina ovat ainakin pääkatujen K1 ja K2 risteyksessä yliajettava kiertoliittymä tai Rautasepäntiellä kääntöpaikka, jossa linja-auto on mahdollista kääntää sujuvasti ja turvallisesti.

On keskeistä jättää varmuusvaraa tiealueen tilavarauksiin Maantiekylän eritasoliittymän kohdalla, kuten selvityksissä on todettu. 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.

Kaupallisten palvelujen toteuduttua KMTP-korttelissa tulee huomioida, että autojen pysäköintipaikat eivät muodosta estettä kävelijöiden ja pyöräilijöiden asiointimatkoille, vaan pysäkeiltä ja kevyen liikenteen väyliltä pääsee suoraan ja vaivattomasti kauppaliikkeeseen. Lisäksi pyöräpaikkojen tulee olla suurimmalta osin runkolukittuja, sekä varautua myös kuormapyörien turvalliseen pysäköintiin. Kaavassa tulee miettiä tulevaisuuden tarvetta autojen sähkölatauspaikoille ja varautua niiden määrän kasvattamiseen.

Katuverkolla tulee huomioida lumitilat.

HSL haluaa olla mukana yhteistyössä kestävien kulkumuotojen suunnittelussa, erityisesti pysäkkejä koskien.

Vastine Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä HSL:

Kaavan liikenteelliset ratkaisut tilavarauksineen on suunniteltu huomioiden alueen sujuva ja turvallinen liikkuminen eri liikennemuodoille. Asemakaavatyön rinnalla on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on esitetty muun muassa yleisasemapiirustukset, katujen pituus- ja poikkileikkaukset sekä muut keskeiset tekniset ratkaisut.

Kaavaratkaisussa Focus-alueen risteykset on mitoitettu HCT-ajoneuvoille, mikä mahdollistaa ajon suuremmille teollisuustonteille sekä lausunnossa esiin nostetussa Myllykyläntien risteysalueella. Päättävien tonttikatujen kääntöpaikat on mitoitettu täysperävaunuaajoneuvolla käännätyiksi, mikä mahdollistaa niiden toimimisen myös bussiliikenteen kääntöpaikkoina. Kääntöpaikkaratkaisut suunnitellaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä, kun alueen vaihteittaisen toteutuksen yksityiskohdat ovat tarkentuneet. Vaiheistamisen toteutus riippuu suurelta osin kaava-alueen ulkopuolisten ratkaisujen toteutumisesta, kuten Maantiekylän eritasoliittymän välityskyvyn lisäämisestä. Samentakojantielle on osoitettu kolme linja-autopysäkkiä kumpaankin ajosuuntaan, ja katuverkko on suunniteltu mahdollistamaan joukkoliikenteen esteetön kulku koko kaava-alueella.

Kunnallisteknisessä suunnittelussa on huomioitu jalankulku- ja pyöräilyverkoston jatkuvuus sekä turvalliset yhteydet bussipysäkeille. Kevyen liikenteen väylät on sijoitettu siten, että ne palvelevat sekä alueen sisäistä liikkumista että yhteyksiä ympäröivään pyöräliikenteen pääverkkoon.

Maantiekylän eritasoliittymä on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavaratkaisu perustuu aiemmin laadittuun mt 152 aluevaraussuunnitelmaan ja siinä esitettyihin tilavarauksiin. Paikoin tien tilavaraus on aiemmin suunniteltua laajempi. Kaavassa on esitetty lisäksi vaiheistusmääräyksiä, jotka perustuvat Maantiekylän eritasoliittymässä tehtäviin toimenpiteisiin: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakentaminen ja katualueiden toteuttaminen tulee vaiheistaa tieverkon välityskyvyn 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.*

Aiemmin laaditun maankäytön yleissuunnitelman mukainen kaupallisia palveluita mahdollistava KMTP-alue ja sittemmin asemakaavoitettu Sammonmäki IV asemakaavan KMTY-alue ei ole mukana laadittavassa asemakaava-alueessa. Pyöräpaikkojen runkolukittavuutta tai kuormapyörien pysäköintiä ei ole suunniteltu kaavaratkaisussa, koska se ei ole suunnittelualueen laajuus ja tarkkuustaso huomioiden tarkoituksenmukaista. Kaavassa on osoitettu ET-korttelialue, jonne voi sijoittaa laajempaa aluetta palvelevan raskaan liikenteen latausaseman. Tonttikäyttöön liittyviä ajoneuvojen latauspisteitä

on mahdollista toteuttaa, eikä sitä ole erikseen rajoitettu tai määrätty. Lumitilat on huomioitu tilavarauksissa.

HSL on kutsuttu alueen suunnittelua koskeviin työpajoihin ja jatkamme mielellämme vuoropuhelua tulevaisuuden yhteyksissä.

9.12.2024 Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Kehä IV asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Tuusulanväylän ja Myllykyläntien väliselle alueelle. Suunnittelualue rajautuu etelässä tulevan maantien 152 jatkeeseen (Kehä IV). Kunnan tavoitteena on kaavoittaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastotoimintoja sekä toimitiloja. Suunnittelualueen koko on n. 139 ha Asemakaavalla mahdollistetaan myös aluetta palvelevan katuverkon toteuttaminen ja muun yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää lausuntonaan seuraavaa

Ympäristö- ja luontovaikutukset

Suunnittelualueelle on tehty lukuisia luontoselvityksiä, joiden tuloksista on koottu yhteenveto kaava-aineiston liitteeksi. Alueella on esiintynyt arvokkaita kallioalueita, soita, metsäkohteita ja pienvesiä, joista osa on menetetty esim. maa-ainesoton, päätehakkuiden ja harvennusten myötä. Muutosten seurauksena elinympäristöt ovat pirstoutuneet ja viherysteydet heikentyneet. Yhteenvedon mukaan alueelle sijoittuu vielä 12 luontotyyppikuvioita, joiden nykytila ja rajaukset olisi hyvä päivittää. Lisäksi jo tiedossa olevilla runsaslahopuustoisilla kuvioilla tulisi tehdä lahojaviosammal ja mahdollisesti kääväkasselvityksiä. Päivitetyt selvitykset tulee huomioida kaavan jatkosuunnittelussa.

Huhtarinnoron luonnontilainen osuus on vesilain 2:11 mukainen pienvesi, jolle täytyy olla kaavakartalla asianmukainen suojelumerkintä. Pelkkä EV-alue ei riitä turvaamaan noron luontoarvoja. Mikäli Huhtarinnoron luonnontilaisuutta osuutta ei suunnitella säästettävän, tulee AVI:ltä hakea lupaa poiketa luonnontilaisen noron vaarantamisesta. Huhtarinpuron luonnontilaisen osuuden osalta tulee varmistaa, että purolle jää molemmin puolin vähintään 30 metriä leveä suojavyöhyke. Kaavakartan ollessa viitteellinen arvioitua suunniteltua leveyttä on mahdotonta määrittää - vaatimus 30 metrin suojavyöhykkeestä tulee lisätä s-merkinnän kaavamääräykseen. Suojavyöhykkeellä puita ei saa kaataa tai luontoa muokata.

Kaavan jatkotyönä tulee arvioida kaavan vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään ja hiilinielujen vähenemiseen puuston häviämisen myötä. Esim. EV-alueiden osalta kaavassa ei ole määritetty vaatimuksia puuston säilyttämisestä, ja nämä ovat ainoat laajalle alueelle jäävät kaistat, joilla on viherpinta-alaa. Kaavatyössä tulisi jollain tasolla tuoda esiin pyrkimys säilyttää mahdollisimman paljon puita alueella.

Pohjavedet

Kehä IV -asemakaava-alueen itäosa sijaitsee Mätäkiivi B 1-luokan pohjavesialueella ja Kuninkaanlähteen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä. Kaavakartalla on esitetty virheellisesti kaukosuojavyöhykkeen raja ja se tulee korjata. KTY-korttelialueilla on kaavakartalla pv-alamerkintä, mutta vastaavaa merkintää ei ole esim. LT-alueella, vaikka pohjaveden suojeleminen, esim. erilaisin pohjavesisuojuksin, on olennaista myös tiealueilla. Puusepätien mutkaan on merkitty pohjavesialueelle jatkuva T-alue, jolle ei ole merkitty pv-alamerkintää. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan uusien teollisuusrakennusten sijoittuminen pohjavesialueelle ei ole toivottavaa ja ko. alue sopisi paremmin VL-alueen jatkeeksi.

Kaava-alueella on todettu niin pilaantunutta maaperää kuin pilaantunutta pohjavettä. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta. Määräys on sinänsä hyvä, mutta sen toteuttaminen ja seuranta vaikuttaa haastavalta. Pilaantuneen maaperän alueet on kaavakartalla osoitettu saa-merkinnällä. Alueella sijaitsevat pilaantuneet maat voivat aiheuttaa erittäin merkittävää riskiä pohjaveden laadulle, jos esim. rakentamisen yhteydessä haitta-aineet lähtevät liikkeelle. Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimukset tulee tehdä erittäin huolellisesti ja selvittää rakentamisen mahdolliset vaikutukset pohjavedelle ja Kuninkaanlähteen vedenottamolle.

Hulevesien osalta on kaavamääräyksissä otettu pohjavesien suojelu hyvin huomioon. Olennaista on, että likaiset hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle ja pohjavesialueella imeytetään vain varmasti puhtaita hulevesiä vain puhtaan maaperän läpi. Pilaantuneen maaperän läpi ei voi imeyttää puhtaitakaan hulevesiä.

Kaava-alueen länsiossa sijaitsee Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä. Päijännetunnelista on syytä käyttää virallista kirjoitusasua Päijännetunneli. Päijännetunneli on erittäin tärkeä pääkaupunkiseudun vedenhankinnan kannalta ja Päijännetunnelin 200 metrin suojavyöhyke on oikeuskäytännössä rinnastettu 1-luokan pohjavesialueeksi. Rakentamisesta ei saa aiheutua kielteistä vaikutusta Päijännetunneliin.

Hulevedet

Yleisiin hulevesimääräyksiin tulee lisätä maininta työmaahulevesien hallinnasta. Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat merkittävin kuormituslähde vastaanottavalle vesistölle, ja tarvittavat rakenteet tulee olla valmiina etupainotteisesti ennen kuin uomaa aletaan käyttää hulevesirakenteena. Hulevesimääräyksissä on tärkeää esittää vaatimus riittävästä työmaahulevesien hallinnasta, erityisesti laadullisen kuormituksen osalta. Lisäksi rakennettavilta hulevesialueilta ja -rakenteilta tulee vaatia riittävää eroosiosuojausta.

Ympäristöterveys

Alueen toiminta tulee järjestää siten, että siitä ei aiheudu terveyshaittaa, esimerkiksi melua tai pölyä, lähialueen asukkaille. Alueen yhteismelu on syytä huomioida meluselvityksissä. Melun toimenpiderajat eivät saa ylittyä asuinrakennusten pihoilla. Keskiäänitaso asuntojen sisätiloissa ei saa ylittää asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus 545/2015).

Vastine Keski-Uudenmaan ympäristökeskus:

Ympäristö- ja luontovaikutukset

Kaava-aineiston liitteinä oleva luontoselvitysten koontiraportti on päivitetty mm. seuraavilla vuoden 2024 aikana tehdyillä lisäselvityksillä: liito-oravaselvitys, luontotyyppi- ja sammalselvitys, linnusto- ja lepakkoselvitys, kääpä- ja kääväkkäselvitys sekä noron ja puron kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.

Tuusulan kunta on pyytänyt ja saanut Uudenmaan ELY-keskukselta lausunnon (7.7.2025), joka liittyy pienvesien luonnontilaisuuteen ja niiden vaatimiin lupaprosesseihin: *Lausunto Kehä IV asemakaava-alueella sijaitseviin puroon ja noroon kohdistuvista toimenpiteistä, Tuusula.*

Lausunnon mukaan: *Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kokonaisuutena arvioiden Huhtarinmäen norossa ja Huhtarinpurossa ei hankealueella ole kyse sellaisesta vesilain 2 luvun 11 §:ssä tarkoitettusta luonnontilaisesta norosta, jonka vaarantamiselle tulisi hakea poikkeuslupaa.*

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei Huhtarinojaan, Huhtarinpuroon ja Huhtarinmäen noroon suunnitelluista muutostöidenpiteistä ennalta arvioiden aiheutu vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia seurauksia ja hankkeet voidaan toteuttaa ilman vesilain mukaista lupaa, kun noudatetaan seuraavia periaatteita:

1) Työt on ajoitettava vähän veden aikaan ja toteutettava siten, että vältetään samentumista ja kiintoaineen kulkeutumista 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.

Lausunto pyydettiin kaavan luonnosvaiheessa esitetyllä maankäyttöratkaisulla. Tämän jälkeen asemakaavaratkaisua on tarkennettu. Suojaviheralueita (EV) on levennetty Huhtarinpuron läheisyydessä. 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 kymmenenmetriä 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.*

Suojaviheralueelle sijoittuva suojeltavan alueen osan (s) leveys on kasvatettu 30 metriin etäisyydelle purosta tai tätä leveämmäksi. 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.*

Suojaviheralueen määräystä on täydennetty seuraavasti: *Suojaviheralueet on pyrittävä säilyttämään tai toteuttamaan puustoisena ja vehreänä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä.*

Asemakaavaselvityksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty. Asemakaavan tarkkoja ilmastovaikutuksia on kuitenkin vaikea arvioida kaavoitusvaiheessa, koska tulevat toimijat, toteutussuunnitelmat ja investoinnit eivät ole vielä tiedossa. Lisäksi on vaikea määrittää tarkasti, mitkä ilmastovaikutukset johtuvat suoraan tai epäsuorasti kaavan toteutuksesta, kuten ennen kaavoitusta käynnistyneet ja osittain kaava-alueella olevat yksittäisillä luvilla toteutuvat louhinta-alueet tai aiempien maanomistajien toteuttamat metsien päätehakkuut. Joka tapauksessa on selvää, että kaava-alueen kaltaisessa laajassa ja isolta osalta rakentamattomaan ympäristöön sijoittuvassa teollisuusalueen toteuttamisessa päästöt ovat suuruusluokaltaan mittavat. Maaston muotojen huomioiminen ja viheralueiden säilyttäminen on haastavampaa kuin vastaavan kokoisella asuinalueella, koska tonttien tulee olla käytännössä täysin tasaisia. Toisaalta kaavalla rakentaminen pyritään toteuttamaan tehokkaasti, niin että alueen logistisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti erinomaisen sijainnin tuoma potentiaali hyödynnetään kokonaan. Onhan alue Suomen päälentoaseman vieressä ja pääkaupunkiseudun logistisen huollon kannalta optimaalisessa paikassa, mikä osaltaan voi lyhentää kuljetuskustannuksia alueen valmistuttua. Suurimmat päästöt syntyvät

rakennusvaiheessa, ja niihin vaikuttavat mm. energiaratkaisut sekä materiaalien käyttö, kuljetusten määrä ja pituus, rakennusosien ja -tuotteiden uudelleenkäyttö.

Kaavahankkeen ilmastovaikutuksia on pyritty arvioimaan karttapohjaisella laskentaohjelmalla, mutta ohjelman nykyinen kehitystaso ei vielä mahdollistanut alueen olosuhteet huomioivaa luotettavaa tarkastelua. Keskeiset haasteet liittyivät esirakentamisen mallintamiseen. Lisäksi ohjelma ei tällä hetkellä sisällä toiminnallisuutta teollisuusalueiden liikennepäästöjen arviointiin, vaan laskee ainoastaan henkilöliikenteen päästöjä. Tämän seurauksena kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin tukena on käytetty laadullista kaavan ilmastovaikutusten arviointityökalua (KILVA). Työkalussa kaavan ilmastokestävyys on jaettu neljään kokonaisuuteen: luonnonvarojen käytön minimointi, kestävän elämäntavan mahdollistaminen, kulutuksen päästöjen minimointi ja ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen. Työkalu on luonteeltaan yleispiirteinen, eivätkä kaikki kysymykset aina suoraan kytkeydy käsiteltävään suunnitelmaan. KILVA-työkalun lopputuloksena syntyy ”tarkistuslista” asioista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Lisäksi kaavan vaikutuksia on arvioitu sanallisesti kaavaselostuksessa.

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 mahdollistamaan sijoittuvien yritysten päästövähennystavoitteiden saavuttamisen. 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 määrätty, mutta joita tehdyt suunnitteluratkaisut tukevat. Yksi kunnianhimoisimmista tavoitteista on mm. energiaekosysteemin luominen alueelle, joka mahdollistaisi vähähiiliset tehokkaat energiaratkaisut, mutta sen toteutus vaatii, että kunta löytää avukseen oikeat yhteistyökumppanit.

Pohjavedet

Kaavamääräyksiä on täydennetty ELY-keskuksen, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja HSY:n lausuntojen mukaisesti tai niitä soveltaen. Vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja on korjattu. Korttelialueita koskeva pv-merkintä on poistettu, mutta suojelumääräykset on sisällytetty pohjavesialuetta koskeviin yleismääräyksiin, jotka koskevat KTY-korttelialueita kokonaisuudessaan sekä alueita pv-merkinnän sisäpuolella, ml. katualueet ja muut yleiset alueet. Puusepätien mutkaan osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on muutettu pohjavesialueelle paremmin soveltuvaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja sitä koskee nyt pohjaveden suojelua koskevat määräykset.

Kaavamääräyksistä on poistettu seuraava määräys, koska sitä pidettiin lausunnoissa yleisesti ongelmallisena: *maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta.* Määräyksiä on yhdenmukaistettu elokuussa 2025 voimaan tulleen Sammonmäki IV asemakaavan kanssa, joka sijoittuu samalle pohjavesialueelle sekä tarkistettu kaavasta annettujen lausuntojen perusteella.

KTY-korttelialueilla ja tärkeällä veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella tulee noudattaa seuraavia määräyksiä: *Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita. Pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitosmainen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavedelle vaaralliset aineet on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai katettuihin tiloihin maan päälle kyseisiä kemikaaleja kestävään 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 pohjavesisuojauskesin sisältävällä rakenteella.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Rakentaminen 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 sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Hulevedet

Hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty laajasti kaavaehdotusta varten laaditun hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman (Sitowise 4.11.2025) perusteella. Kiinteistökohtaista hulevesien viivytysvelvollisuutta on kasvatettu. Aiemmin viivytettävä vesimäärä oli 1,0 m³ / 100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden, kun kaavaehdotuksessa se on 1,2 m³ / 100 m².

Kaavamääräykseen on lisätty vaatimus, että alueelliset viivytysrakenteet tulee toteuttaa ennen muuta rakentamista. Lisäksi määräyksen mukaan kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja selvitys rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Ympäristöterveys

Kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (Sitowise 21.2.2025), jonka melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Selvityksen tulosten perusteella ilman meluesteitä ennustetilanteessa melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy osittain viiden omakotitalon piha-alueella, joista kolmelle jää kuitenkin merkittävä alue ohjearvot alittavaa aluetta. Näistä kahdesta omakotitontista, jolle ei jää merkittävästi ohjearvot alittavaa aluetta, sijaitsee yhdellä purettava rakennus ja toisen liikennemelu on hallittavissa melukaiteella. Molemmat kiinteistöt ovat kuitenkin muuttumassa teollisuuskäyttöön. Toimintojen aiheuttamaa melua ei ole mallinnettu, koska se riippuu tulevasta tontinkäytöstä. Tulevalle toiminnalle

on asetettu rajoituksia kaavamääräyksillä: *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 aiheutuvasta melusta.*

9.12.2024 Fingrid Oyj

Alueelle sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Olemme vuosien varrella toimittaneet tietoja voimajohdosta ja kommentoineet hankkeen vaiheita.

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa voimajohtojen uudelleen sijoittaminen alueella. Voimajohdon yleissuunnittelu etenee yhteistyössä Fingridin kanssa. Pyytäisimme varmistamaan, että voimajohtoa varattu alueen osa asemakaavassa vastaa voimajohdon yleissuunnitelman ratkaisua. Voimajohdon yleissuunnittelu on vielä käynnissä, joten voimajohdon sijoitukseen voi tulla vielä tarkennuksia asemakaavan laadinnan aikana. Lisätietoja asiasta antaa Jere Tiuraniemi, Eltel Networks (Puhelin +358 40 311 3413).

Tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa teknisiin ratkaisuihin.

Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

Yleiskaavat ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi.

Vastine Fingrid Oyj:

Asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä kunnallistekniikan yleissuunnitelma on yhteensovitettu voimalinjojen yleissuunnitelman kanssa.

9.12.2024 Uudenmaan liitto

Tuusulan kunta on asettanut Kehä IV asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä muun valmisteluaineiston MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytänyt niistä tarvittavat lausunnot. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 9.12.2024.

Kaava-alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa, Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolella, Tuusulan-väylän (kt 45) ja Myllykyläntien (mt 11363) välissä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö teollisuus-, tuotanto- ja varastotoimintoihin sekä kaupallisiin ja palveluihin liittyviin toimintoihin. Kaavoitus perustuu Focus-alueen osayleiskaavaan ja sitä tarkentavaan Focus alueen yleissuunnitelmaan. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 139 ha.

Tuusulan yleiskaava 2040 on valtuuston hyväksymä, mutta ei lainvoimainen.

Lainvoimaisessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle ja kaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu lentoaseman liikennealueen aluevaraus, tuotannon- ja logistiikkatoimintojen sekä kaupan alueen kehittämisperiaatemerkinnot, Maantie 152 jatke (Kehä IV), voimajohto, liikenteen yhteystarvemerkinnot (Tallinna-tunneli) sekä lentomelu-, ja pohjavesialueen ominaisuusmerkintä. Lisäksi

voimassa ovat kaavan yleiset määräykset. Maakuntakaava ei kuitenkaan ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin muutettaessa yleiskaavaa.

Lausunto

Vaikka maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ja yleiskaava ohjaa alueen tulevaa asemakaavoitusta, Uudenmaan liitto haluaa tuoda esiin näkökantojaan, sillä alueeseen liittyy merkittäviä valtakunnallisia ja maakunnallisia intressejä.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Tallinna-tunneli on esitetty Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus -merkinnällä mereltä Helsingin keskustan ja Pasilan kautta lentoasemalle. Tavaraliikenteen yhteystarve lentoasemalta rahtiterminaaliin ja rahtiterminaalista Hanko–Hyvinkää-radalle on osoitettu Liikenteen yhteystarve -merkinnöillä. Rahtiterminaalilla on osoitettu Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue -merkinnällä, joka sijoittuu lentoaseman melualueelle Tuusulan Metsäkylässä. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa tavaraliikenteen yhteystarve -merkintä sijoittuu lausuttavana olevalle alueelle.

Asemakaavaan ja asemakaavamuutoksen selostuksessa todetaan, että Tuusulan yleiskaava 2040 on valtuusto hyväksynyt 14.11.2022 §133, mutta päätös ei ole lainvoimainen.

Yleiskaavassa on osoitettu maakuntakaavan Tallinna-tunneliin liittyvä raideliikenteen yhteystarve, joka sijoittuu lausuttavana olevalle asemakaava-alueelle. Uudenmaan liitto toteaa, että Tallinna-tunneliin liittyvä tavaraliikenteen yhteystarve tulee mainita Tuusulan yleiskaava 2040 osalta asemakaavaan ja asemakaavamuutoksen selostuksessa.

Uudenmaan liitto pitää erittäin tärkeänä, että Tallinna-tunnelin toteuttamisen edellytykset alueella säilyvät ja että sitä koskevat suunnitelmat otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa. Uudenmaan liitto toteaa, että Tallinna-tunneliin liittyvä tavaraliikenteen yhteystarpeen huomiointi olisi hyvä mainita kaavan tavoitteissa. Tällä hetkellä Tallinna-tunnelia koskevat suunnitelmat eivät ole kuitenkaan niin pitkällä, että Tallinna-tunneliin liittyvä tavaraliikenteen yhteystarve voitaisiin sijoittaa edes ohjeellisena linjauksena asemakaavaan. Mikäli Tallinna-tunneliin liittyvät suunnitelmat kuitenkin etenevät asemakaavan laadinnan aikana, tulee ne huomioida kaavan laadinnassa. Uudenmaan liitto toteaa lisäksi, että teollisuus ja logistiikkatoimintojen sijoittuminen lentoaseman läheisyyteen on tavaraliikenteen yhteyden toteutumista tukevaa maankäytön kehittämistä, kunhan edellä mainitut tarpeet koskien Tallinna-tunnelia huomioidaan jatkosuunnitelmissa. Uudenmaan liitto pyrkii omassa toiminnassaan edistämään Tallinna-tunneliin liittyvää vuorovaikutusta eri viranomaisten ja toimijoiden kesken, jotta tunnelin Fokuksen alueen muulle maankäytölle aiheuttamia reunaehtoja pystyttäisiin tarkentamaan.

Uudenmaan liitto toteaa, että kaava-alue kytkeytyy Tuusulanväylän ja Kulomäentien liittymään eli Maantiekylän eritasoliittymään. Tuusulanväylä on maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävä tie ja Kulomäentie seudullisesti merkittäviä tie. Tuusulanväylä on sekä pitkämatkaisen tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie ja Kulomäentie linja-autoliikenteen kannalta merkittävä tie. Asemakaava- ja asemakaavamuutosalue tulee kytkeytymään maantie 152 jatkeeseen (Kehä IV) sen toteutuessa. Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida liikenteelliset vaikutukset alueen koko toiminalliselta alueelta myös ennen maantie 152 jatkeen toteutumista ja ottaa ne huomioon asemakaavaratkaisussa. Uudenmaan liitto pitää erittäin huolestuttavana liikenneselvityksessään todettua, ettei Maantiekylän eritasoliittymä nykyisellään kykene välittämään Focusalueen maankäyttöä nyt lausuttavana olevan asemakaavan liikennetuotoksen osalta. Liikenneselvityksessä todetaan, että liikennemäärien kasvaessa ramppien keskimääräiset jonopituudet alkavat ulottua huipputuntien aikaan moottoritille, mikä heikentää moottoritien turvallisuutta ja sujuvuutta, eikä tilannetta voida sellaisenaan hyväksyä. Lisäksi myös Kulomäentien käytävä jonoutuu liikenneselvityksen mukaan lausuttavana olevan

kaavoituksen myötä pahoin useiden lähekkäisten liittymien vaikutuksesta. Uudenmaan liiton mukaan tarvittavat parannustoimet Maantiekylän eritasoliittymään sekä Kulomäentielle tulee tarkastella jo lausuttavana olevan kaavan asemakaavoituksen yhteydessä, jotta niihin voidaan varautua riittävin tilavaroisin.

Valmisteluvaiheen kaavakartassa on suunnittelualueen itäosaan osoitettu KTY-kortteleita, jotka mahdollistavat vähittäiskaupan myymälätiloja. Alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle Focuksen kaupan alueelle, jonka enimmäismitoitukseksi on määritetty 100 000 k-m². Kaupan aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena. Kaupan alue toteutuu osa-alueittain useissa asemakaavoissa, joten kunnan tulee asemakaavoja laatiessaan esittää kaava-aineistossa kaupan kerrosalalaskelmat koko toiminnallisen kokonaisuuden alueelta.

Vastine Uudenmaan liitto:

Kaavaselistusta täydennetään siten, että Tallinna-tunneliin liittyvä tavaraliikenteen yhteystarve mainitaan Tuusulan yleiskaavan 2040 merkintöjen mukaisesti. Tallinna-tunnelia koskevat suunnitelmat ovat vasta alustavia ja yleispiirteisiä ja lisäksi hankkeen toteutuminen on hyvin epävarmaa. Hanke voi toteutua aikaisintaan vuosikymmenien päästä. Koska lentoaseman kautta kulkevia suunniteltuja ratahankkeita on muitakin ja niiden toteutukseen liittyy epävarmuuksia, ei ratojen linjauksia voida osoittaa kaavakartalla sitovasti. Kaavassa on annettu yleismääräys, jotta ratahankkeita koskevat suunnitelmat tulevat tarvittaessa huomioiduksi: *Korttelialueita suunniteltaessa on tarkistettava viimeisimpien maanalaisten ratasuunnitelmien ja selvitysten vaikutus rakentamiseen.*

Alueelle on kaavaehdotusvaiheen jälkeen laadittu liikenneselvitys (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). Uusimmassa liikenneselvityksessä muodostettiin arvio asemakaavan liikennetuotoksesta ja tutkittiin, paljonko liikenteen lisäystä (uutta maankäyttöä) olemassa oleva liikenneverkko kykenee välittämään. Selvityksen tarkastelualue on rajattu ELY-keskuksen kanssa käydyissä suunnittelukokouksissa. Tarkastelu huomioi alueella jo voimassa olevien asemakaavojen kaavavarannot ja aiemmissa yhteyksissä tunnistetut pienet liikenneverkon välityskykyä parantavat toimenpiteet, kuten mm. Maantiekylän eritasoliittymän itärapille tehtävä lisäkaista ja vapaa oikea –järjestely.

Selvityksen perusteella maankäyttö voi 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.

Kaavaratkaisussa määräysten avulla ohjataan asemakaavan mukaisen rakentumisen vaiheistusta seuraavasti: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakentaminen ja katualueiden toteuttaminen tulee vaiheistaa tieverkon välityskyvyn 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 on toteutettu. Esirakentaminen ja väliaikainen rakentaminen on sallittua.*

Vaiheistusmääräyksillä estetään liiallisten liikennevaikutuksien aiheutuminen muulle liikenneverkolle, kuten Tuusulanväylälle. Teollisuuskortteleita voidaan ottaa käyttöön vain, mikäli niille on liikenteelliset edellytykset. Mt 152 jatkeen tiesuunnittelu saattaa käynnistyä vuoden 2026 aikana, jonka yhteydessä Tuusulanväylän eritasoliittymän välityskykyä parantavat toimenpiteet on luontevaa suunnitella, mutta kyseessä on monivuotinen prosessi. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen esirakentaminen ja siten lisätään alueen käyttöönottovalmiutta.

Maantiekylän eritasoliittymä on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavaratkaisu perustuu aiemmin laadittuun yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin kanssa laadittuun mt 152 aluevaraussuunnitelmaan ja siinä esitettyihin tilavarauksiin. Varmuuden vuoksi tielle on paikoin jätetty tilavarausta suunnitelmassa esitettyä laajemmin. Lisäksi maantielinjauksen eteläpuoli on kokonaan kaavoittamaton.

Vähittäiskauppaa koskevia kaavamääräyksiä on täsmennetty. Kaavaratkaisu sallii vähittäiskaupan sijoittamisen ainoastaan KTY-kortteleihin ja silloinkin pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa toteuttaa yksittäiseen rakennukseen enintään 20 % rakennuksen kerrosalasta. 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 kauppaa korttelialuetta kohden, eli yhteensä 8 000 k-m². Korttelin numero 9517 yksinäinen pienempi toimitilarakennusten korttelialue ei ole kaupan ohjauksen kannalta merkittävä ja se voi palvella erityisesti sen lähelle sijoittuvaa raskaan liikenteen latausasemaa. 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 mitoituksista jää iso osa alueella käyttämättä.

9.12.2024 Uudenmaan ELY-keskus

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Kehä IV- asemakaavaluonnoksesta.

ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnos ei juurikaan tarkenna osayleiskaavan ratkaisuja. Esitetyt korttelialueet ovat todella laajoja ja merkintöjen osalta melko yleispiirteisiä. Ratkaisusta jää epäselväksi, onko mahdollista, että alueilla syntyy kortteleiden sisäistä katuverkkoa ja jos niin miten tämä järjestetään.

Valmisteluaineiston perusteella jää myös epäselväksi, millä tavoin asemakaavassa on varauduttu maanalaiseen rautatien yhteystarpeeseen (Tallinna-tunneli). Vaikka voimassa olevassa Focus-alueen osayleiskaavassa tunneliyhteystarvetta ei ole huomioitu, voidaan mm. Tuusulan yleiskaava 2040 selvitysa-aineiston perusteella katsoa, että Focus-alueen osayleiskaava on niiltä osin vanhentunut. ELY-keskus katsoo, että tunnelin yhteystarve tulee huomioida kaavaratkaisussa riittävässä määrin.

Kaavakartalle tai määräyksiin ei ole määritelty maanpinnan korkotasoja lopputilanteessa. Tämän takia kaavan vaikutuksia on mm. hulevesien ja suunnitellun maantie 152:n liikennejärjestelyiden osalta mahdoton arvioida.

Päijännetunnelin suoja-alueen huomioiminen kaavassa on erittäin tärkeää. Kriittisen infrastruktuurin sijaintitietojen esittämisen suhteen tulee kuitenkin olla aiempaa tarkkaavaisempi. Jatkovalmistelussa tulee

pohtia, riittäisikö kaavakartan selitteeseen yleisluontoisempi kirjaus, josta ei kävisi tarkalleen ilmi, mistä rakenteesta on kyse.

Pohjavedet

Osa kaava-alueesta sijoittuu Mätäkivi B:n vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja Kuninkaanlähteen vedenottamon kaukosuojavyöhykkeelle. Pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuojavyöhyke on rajattu kaavakartalle. Käytettyä merkintätapaa voisi selkeyttää, koska rajaukset eivät erityisen hyvin erotu muista kaavamerkinnöistä ja pohjakartan viivoista. Pohjavesialueen rajauksessa on käytetty selitetyn merkinnän pv-19 lisäksi merkintää pv, nämä tulisi yhtenäistää. Myös vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen sijainnissa on epätarkkuutta, rajauksen sijainti tulee tarkastaa. ELY-keskus pitää hyvänä, että pohjavesialueelle kokonaan tai osittain sijaitsevien KTY-korttelialueiden merkintään on lisätty pv-merkintä. Vastaava merkintä tulisi lisätä myös muille pohjavesialueelle sijoittuville kortteleille (VL, LT, T-merkinnät).

Pohjaveden suojelua koskevat määräykset ovat ELY-keskuksen näkemyksen mukaan oikean suuntaisia. Määräyksiä tulisi kuitenkin tarkentaa seuraavilla tiedoilla:

Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi.

Määräyksen "Maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta" muotoilua voisi muuttaa, sillä ei ole yleisesti määriteltyä, mitkä osat pohjavesialuetta ovat "puhtaita". Yleisemmin voisi määrätä, ettei maankäyttö ja rakentaminen saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin eikä lisätä haitta-aineiden leviämistä alueen pohjavedessä.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Hulevedet

Asemakaavan toteuttamisen myötä suuri osa aiemmin luonnontilaisesta maa-alueesta muuttuu vettä läpäisemättömäksi alueeksi. Kun kaava-alue kytkeytyy aluetta ympäröivään laaja-alaiseen kehittyvään kokonaisuuteen, voivat kokonaisvaikutukset alapuolisen uomaston ja Tuusulanjoen hydrologiaan olla huomattavat.

Kaavaluonnoksen hulevesiä koskevassa määräyksessä on esitetty, että "tonteilla tulee viivyttaa 1 m³ muodostuvia hulevesiä jokaista 100 m² läpäisemättömästä pinta-alasta kohden". Kyseistä n. 10 mm sadetta vastaavaa mitoitusvaatimusta käytetään yleisesti esimerkiksi uusilla asumisen alueilla, missä rakentamista voi olla verraten vähän ja laajoja yhtenäisiä läpäisemättömiä alueita ei muodostu.

Nyt toteutettavat tontit sisältävät runsaasti laajoja kattopinta-aloja ja asfaltoitua pintaa. Rankkasateen osuessa laajalle läpäisemättömälle pinnalle hulevesipiikin muodostumiseen kuluu enemmän aikaa ja mitoitusasteen kestoja tulee kasvattaa. Myös ilmastonmuutoksen n. +20...+40 % vaikutus sademääriin tulee ottaa huomioon.

Esitettyä tontteja koskevaa viivytystilavuutta ei oletettavasti voida pitää riittävänä alueelta poistuvan hulevesivirtaaman äärevöitymisen ehkäisemiseksi, vaikka vesiä viivytettäisiin lisäksi alueellisissa rakenteissa. Hulevesien viivytystä, käsittelyä ja johtamista koskevat laskelmat on hyvä tarkistaa tältä osin ja mitoitusperusteet on syytä esittää yhtenäisesti kokonaisvaikutusten todentamiseksi.

ELY-keskus kiinnittää huomioita Suolamyllyntien kohdalle sijoittuvaan s merkinnällä merkittyyn puroon. Esitetyn kaava-aineiston perusteella ei voida varmistua siitä, millaisia vesilain mukaisia lupamenettelyitä asemakaavassa esitetty ratkaisu vaatii.

Melu

Kaavan meluun liittyviä ratkaisuja on haastavaa arvioida ilman meluselvitystä. Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu asuinrakennuksia (mm. Sikaniemen alue), joiden osalta kaavaratkaisun tuomaa muutosta melutilanteeseen on haastavaa arvioida. Sammontakojantiehen Myllykyläntien läheisyydessä rajautuvalle EV-alueelle on esitetty meluvallimerkintä. Sen osalta ELY-keskus toteaa, että sille tulee antaa määräys, että sen avulla tulee saavuttaa ohjearvon mukainen tilanne tieliikenteen (ja mahdollisesti teollisuusmelun) aiheuttaman melun osalta.

Lentomelumääräyksen osalta jää epäselväksi, mihin selvitykseen ääneneristävyysvaatimus perustuu. Tämä tulee tarkentaa määräykseen.

ELY-keskus muistuttaa, että lentoliikenteen melu ei ole jatkuvaa, vaan muodostuu joukosta kovaäänisiä melutapahtumia. Sen sijaan tieliikenne ja teollisuus aiheuttavat tyypillisesti jatkuvaluonteista melua. Tästä syystä sillä, että ollaan lentomelualueella ei voida lähteä laskemaan vaatimuksia muiden melujen osalta.

Niiden T alueiden osalta, jotka sijoittuvat asutuksen läheisyyteen tulee antaa määräys, että toiminta ei saa ylittää asutuksen kohdalla ohjearvoja yhdessä muiden alueen toimintojen/toimijoiden kanssa pois lukien lentoliikenne.

Kauppa

Asemakaava mahdollistaa toimitilarakentamista (KTY) n. 41 000 k-m². Asemakaavamääräyksen mukaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa saa olla enintään 20 % rakennetusta rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, päivittäistavarakauppaa eikä muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varastorakentamista (T) n. 443 000 k-m². Asemakaavamääräyksen mukaan pääkäyttötarkoitusta palvelevaa liike- ja näyttelytilaa saa sijoittaa alueelle enintään 5 % rakennetusta rakennusoikeudesta. Liiketilaa ei ole kaavamääräyksessä tarkemmin määritelty.

Asemakaava mahdollistaa siis yhteensä noin 8 200 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vähittäiskaupan myymälätilaa KTY-korttelialueella ja yli 22 000 k-m² liiketilaa T-korttelialueella. Määrä on merkittävä, kun

huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä ja se, että vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkitaan myös sellainen myymäläkeskittymä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Kokonaisuudella on kaupan sijoittumisen osalta myös seudullista merkitystä.

Alueella voimassa olevan osayleiskaavan mukaan P-3 -alueille (asemakaavaluonnoksen KTY-alueet) ei sallita kaupan palveluita. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeavaa asemakaavamääräystä ei ole kaavaselostuksessa perusteltu siten, että ratkaisu ei vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista. Mikäli tavoitteena on laatia asemakaava MRL 42 § 4. momentin tarkoittamalla tavalla yleiskaavasta poiketen, tulee momentissa esitetyt edellytykset kirjata selostukseen.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisua sekä KTY- ja T alueita koskevia kaavamääräyksiä tulee edelleen kehittää MRL 9a-luku huomioiden siten, että alueelle ei ole mahdollista toteuttaa useasta erillisestä yksiköstä koostuvaa myymäläkeskittymää, joka olisi vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaavaselostuksessa todetaan, että KTY-alueelle ei voi toteuttaa liikerakennuksia. Tämä ei käy kuitenkaan yksiselitteisesti ilmi kaavamääräyksestä, ja määräystä on syytä tarkentaa myös tältä osin. Myös T-korttelialueen määräyksessä tulee tarkemmin määrätä kaupan/liiketilän laadusta.

Liikenne

ELY-keskus katsoo, että Kehä IV/maantie 152 tiesuunnitelma tulee laatia yhtäaikaaisesti asemakaavan kanssa. Mikäli asemakaavaa ei tehdä tiesuunnitelman kanssa yhtä aikaa, on todennäköistä, että lainvoimaista asemakaavaa joudutaan muuttamaan tiesuunnitelman hyväksymiseksi. Asemakaavaan tulee ottaa Kehä IV aluevaraussuunnitelman mukaiset eritasoliittymät kokonaisuudessaan mukaan tai luonnosvaiheessa osittaisesti esitettyä eritasoliittymää ei voi esittää kaavakartalla. Asemakaavarajauksen tulee perustua tiesuunnitelmatasoihin selvityksiin, jotta voidaan varmistua siitä, että Kehä IV:lle on riittävästi tilaa. Kaavassa tulee huomioida maantien suoja-alue ja varata sille riittävästi tilaa.

Asemakaavassa esitetyissä tonteissa tulee esittää rakentamisalue, jotta maantien suoja-alueelle ei tulevaisuudessa osoiteta rakentamista.

Asemakaavassa esitetyt tontit ovat verrattain suuria ja tonteille on mahdollista sijoittaa useita eri toimintoja. Kaavoituksessa tulee selvittää rakentuvien tonttien sisäisten liikennejärjestelyjen vaikutukset Sammontakojantiehen sekä Kehä IV:ään.

Asemakaavan luonnoksessa on osoitettu Myllykyläntie LT-merkinnällä. ELY-keskus katsoo, että Myllykyläntie on tulevaisuudessa katua eikä sitä ole mahdollista kaavoittaa LT-merkinnällä. Myllykyläntien liittymästä tulee tehdä tiesuunnitelmatasoinen selvitys.

Liikenneselvitystä tulee laajentaa ja ottaa mukaan Vanhan Tuusulantien rampit ja niiden toimivuus. Lisäksi liikenneselvityksessä tulee esittää kaikki maantieverkolle tarvittavat toimenpiteet, joita kaavan toteutuminen edellyttää.

ELY-keskus edellyttää hulevesiselvitystä laatimista. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että kortteleille syntyviä hulevesiä ei voi johtaa tulevan Kehä IV liikennealueelle.

Kaava-alueen liittyminen valtion maanteihin on esitetty puutteellisesti.

Liikenteen järjestämisen osalta jää epäselväksi, voiko kaava täyttää asemakaavan sisältövaatimukset ennen maantie 152:n tiesuunnitelman valmistumista.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavaselostuksen lyhyt sanallinen ilmastovaikutusten arviointi on puutteellinen eikä se vastaa arvioinnin tavoitteita. Ilmastovaikutusten arvioinnin tehtävä on tukea ilmastonäkökohtia paremmin huomioivan kaavan valmistelua ja tuottaa tietoa päättäjille ja sidosryhmille suunnitteilla olevan kaavan ilmastovaikutuksista ja -mahdollisuuksista.

Kaavatyön yhteydessä on syytä tarkastella kattavammin kaavan kannalta tärkeimpiä yhdyskuntarakenteen ilmastonäkökohtia ja niiden kokoluokkia. Focus-alueen tapauksessa on syytä kiinnittää erityisesti huomioita esirakentamisen sekä hiilinielujen ja -varastojen muutosten kielteisiin ilmastovaikutuksiin ja niiden lieventämiseen. Arvioinnin tulokset ja aineisto tulee sisällyttää kaava-aineistoon.

Kestävien energiaratkaisujen käyttöönottoa voidaan kannustaa kaavamääräysten avulla. Niissä voi edellyttää, että asemakaavan toteutusvaiheessa on selvitettävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuuksia. Aurinkoenergian hyödyntämistä voi vahvistaa yleismääräyksellä, joka ohjeistaa huomioimaan rakentamisessa aurinkoenergian aktiivisen ja passiivisen hyödyntämisen sekä passiivisen yllämmöltä suojautumisen.

Kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen ja hiilen sidonnan lisäämiseen lisäksi kaava-alueen suunnittelussa on huomioitava ilmastomuutoksen pitkällä aikavälillä aiheuttamiin muutoksiin sopeutuminen sekä sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastoriskeihin varautuminen rakennettavalla alueella. Kaavaselostus ja -merkinnät sisältävät sopeutumista tukevana toimenpiteinä hulevesien hallintaa koskevia suosituksia ja määräyksiä. Viherrakenteen vahvistumista voi tukea yleismääräyksillä, jotka koskevat tonttitason kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja. Kaavassa on syytä nostaa esiin myös pinnoitettujen ja vettä läpäisemättömien pintojen minimoimista edistäviä määräyksiä.

Vastine Uudenmaan ELY-keskus:

Asemakaavassa esitetyt korttelialueet ovat laajoja, koska Focus-alueelle tavoitellaan suurikokoisia teollisuus- ja logistiikkatontteja, joista on pulaa pääkaupunkiseudulla. Suuressa tonttikoossa on siis kyse yhdestä Focus-alueen tärkeimmästä vahvuudesta ja erottautumistekijästä. Ehdotusvaiheeseen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu, mutta teollisuusaluekaavoille tyypilliseen tapaan se ei sido rakentamisen sijoittumista kovinkaan tarkasti. Myös tonttijako on ohjeellinen. Kortteleiden sisäisiä ja rakennuspaikkojen välisiä kulkuyhteyksiä voi muodostua kaavan sitä estämättä, mutta katuverkko on osoitettu kaavaratkaisussa. Kaavaehdotuksessa tonttiliittymien paikkoja on säännelty liittymäkielloilla.

Tallinna-tunnelia ei osoitettu kaavan luonnoksessa, koska Tuusulan yleiskaavan 2040 ei ollut saanut lainvoimaa ja Tallinna-tunneliin liittyvät suunnitelmat olivat hyvin yleispiirteisiä. Tunnelihankkeen toteutuminen on myös hyvin epävarmaa ja toteutuessaankin hanke voi olla ajankohtainen aikaisintaan vuosikymmenien päästä. Uudenmaan liittokin totesi kaavalausunnossaan: *Tällä hetkellä Tallinnatunnelia koskevat suunnitelmat eivät ole kuitenkaan niin pitkällä, että Tallinna-tunneliin liittyvä tavaraliikenteen yhteystarve voitaisiin sijoittaa edes ohjeellisena linjauksena asemakaavaan.* Koska lentoaseman kautta kulkevia suunniteltuja ratahankkeita on muitakin ja niiden toteutukseen liittyy epävarmuuksia, on kaavassa annettu yleismääräys, jotta ratahankkeita koskevat suunnitelmat tulevat tarvittaessa huomioiduksi: *Korttelialueita suunniteltaessa on tarkistettava viimeisimpien maanalaisten ratasuunnitelmien ja selvitysten vaikutus rakentamiseen.*

Kaavakartalle on lisätty maanpinnan likimääräiset korkeusasemat kunnallistekniikan yleissuunnitelman (KTYS) mukaisesti.

Päijännetunneli on osa kriittistä infraa, joten nimen käyttämisestä pyritään välttämään. Kaavakartalla tunnelin lähialue on osoitettu suojavyöhykkeenä (sv), jolla on kielletty kaikki tunnelin rakennetta sekä siellä virtaavan veden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet. Suojavyöhykkeellä hulevedet on käsiteltävä laadullisesti ennen johtamista pois suojavyöhykkeeltä ja edelleen purkureitille.

Pohjavedet

Kaavamääräyksiä on täydennetty ELY-keskuksen, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja HSY:n lausuntojen mukaisesti tai niitä soveltaen. Vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja-alue on korjattu. Korttelialueita koskeva pv-merkintä on poistettu, mutta suojelumääräykset on sisällytetty pohjavesialuetta koskeviin yleismääräyksiin, jotka koskevat toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) kokonaisuudessaan sekä alueita pv-merkinnän sisäpuolella, ml. katualueet ja muut yleiset alueet. Puusepätien mutkaan osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on muutettu pohjavesialueelle paremmin soveltuvaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi. Toimitilarakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet eivät kaavaratkaisussa sijoitu pohjavesialueelle.

KTY-korttelialueilla ja tärkeällä veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella tulee noudattaa seuraavia määräyksiä: *Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita. Pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitosmainen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavedelle vaaralliset aineet on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai katettuihin tiloihin maan päälle kyseisiä kemikaaleja kestävään 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 pohjavesisuojaus- 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 sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Kaavamääräyksistä on poistettu seuraava määräys, koska sitä pidettiin lausunnoissa yleisesti ongelmallisena: *maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta.* Määräyksiä on muutoinkin yhdenmukaistettu elokuussa 2025 voimaan tulleen Sammonmäki IV asemakaavan kanssa, joka sijoittuu samalle pohjavesialueelle.

Hulevedet

Kaavaehdotusta varten on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise 4.11.2025), joka täydentää aiemmin laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa tehtyjä ratkaisuja. Mitoitussateena käytettiin kerran viidessä vuodessa toistuvaa, 10 minuutin kestoista sadetapahtumaa, jonka intensiteetti on 180 l/s/ha. Sadannassa on huomioitu 20 % ilmastonmuutoksesta johtuva sademääriä lisäävä vaikutus. Kaavaratkaisussa kiinteistökohtaista hulevesien viivytysvelvollisuutta on kasvatettu. Kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan perusteena käytetään viivytysvelvoitetta 1,2 m³ mitoituslavuutta jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² pinta-alaa kohden, kun kaavaluonnoksessa viivytystilavuus oli 1,0 m³ / 100 m². Kaavamääräyksiä hulevesien hallinnan ja johtamisen osalta on täydennetty ja niihin on sisällytetty hulevesiselvityksessä esitetyt suositukset. Esitetyllä ratkaisulla asemakaava-alueella muodostuvia hulevesiä voidaan hallita siten, ettei niistä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä.

Tuusulan kunta on pyytänyt ja saanut Uudenmaan ELY-keskukselta lausunnon (7.7.2025), joka liittyy pienvesien luonnontilaisuuteen ja niiden vaatimiin lupaprosesseihin: *Lausunto Kehä IV asemakaava-alueella sijaitseviin puroon ja noroon kohdistuvista toimenpiteistä, Tuusula.*

Lausunnon mukaan: *Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kokonaisuutena arvioiden Huhtarinmäen norossa ja Huhtarinpurossa ei hankealueella ole kyse sellaisesta vesilain 2 luvun 11 §:ssä tarkoitettusta luonnontilaisesta norosta, jonka vaarantamiselle tulisi hakea poikkeuslupaa.*

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, 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 seuraavia periaatteita:

1) Työt on ajoitettava vähän veden aikaan ja toteutettava siten, että vältetään samentumista ja kiintoaineen kulkeutumista 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.

Lausunto pyydettiin kaavan luonnosvaiheessa esitetyllä maankäyttöratkaisulla. Tämän jälkeen asemakaavaratkaisua on tarkennettu. Suojaviheralueita (EV) on levennetty Huhtarinpuron läheisyydessä. Korttelialueen raja on pääsääntöisesti yli 30 metrin etäisyydellä puron eteläreunasta, mutta uoman meanderoinnista johtuen etäisyys on kapeimmillaan 20 metriä muutamassa kohdassa. Suojaavaa aluetta täydentää puron vastaisella korttelialueella oleva kymmenen 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.* Rakennuspaikoilla on lisäksi edellytetty ammattilaisen tekemää istutussuunnitelmaa.

Suojaviheralueelle sijoittuva suojeltavan alueen osan (s) leveys on kasvatettu 30 metriin etäisyydelle purosta tai tätä leveämmäksi. 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.*

Melu

Lentomelumääräykset perustuvat Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoituksen käyttämään ohjeistukseen: Rakennuksen ulkovaipan ääneneneristysvaatimukset. Melumääräykset on osoitettu kortteleittain. Desibeliarvona käytetään kortteliin osuvaa suurinta lentomelun verhokäyrää, vaikka se olisi korttelialueella vain osittain.

Kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys (Sitowise 21.2.2025), jonka melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Selvityksen tulosten perusteella ilman meluesteitä ennustetilanteessa melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy osittain viiden omakotitalon piha-alueella, joista kolmelle jää kuitenkin merkittävä alue ohjearvot alittavaa aluetta. Näistä kahdesta omakotitontista, jolle ei jää merkittävästi ohjearvot alittavaa aluetta, sijaitsee yhdellä purettava rakennus ja toisen liikennemelu on hallittavissa melukaiteella. Molemmat kiinteistöt ovat kuitenkin muuttumassa teollisuuskäyttöön. Toimintojen aiheuttamaa melua ei ole mallinnettu, koska se riippuu tulevasta tontinkäytöstä. Tulevalle toiminnalle on asetettu rajoituksia kaavamääräyksillä: *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 aiheutuvasta melusta.*

Meluvallin merkintä on muutettu alueen osaksi, jolle saa sijoittaa maisemoidun maavallin (mv). Vallista ei voi tehdä kovinkaan korkeaa (noin 3 metriä) ilman pohjanvahvistuksia. Meluselvityksessä ei ole huomioitu vallin toteutusta, eikä sen toteuttaminen ole meluselvityksen perusteella edellytys. Matalalla ja istutuksilla maisemoidulla vallilla voi kuitenkin olla melua vaimentavia vaikutuksia, mutta ensisijaisesti se toteutetaan maisemallisista lähtökohdista. Vallin maisemallista vaikutusta on tutkittu kaavan yhteydessä laaditussa maisemaselvityksessä: Maisemaselvitys Sammontakojantie I asemakaavaa varten (Sitowise 2025).

Kauppa

Asemakaavamääräyksiä kaupan ohjauksen osalta on täydennetty ja niistä on järjestetty työpalaveri ELY-keskuksen kanssa 13.11.2025. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilta vähittäiskaupan toteuttaminen on poistettu kaavamääräyksestä ja määräys on muutettu seuraavaan muotoon: *Päärakennuksen yhteyteen saa sijoittaa toiminnan edellyttämiä ja muuhun kuin vähittäiskauppaan liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Verkkokaupan noutopisteet ja varastomyymät sekä yritysmyyntiin liittyviä noutotukut ja tukkumyymät ovat sallittuja.*

Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) kaavamääräys on kaavaehdotuksessa seuraava: *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 varastomyymät sekä yritysmyyntiin liittyviä noutotukut ja tukkumyymät 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 erikoistavarakauppaa.

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. Teollisuusalueilla liiketilojen määrä ei usein toteudu muutenkaan täysimääräisenä, eikä teollisuusalue muodosta vähittäiskaupalle erityisen vetovoimaista ympäristöä. Kaavamääräyksillä on lisäksi varmistettu, ettei yhdelle korttelialueelle sijoitu vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavaa myymäläkeskittymää. Näin ollen kaksi katualueella erotettua toimitilakorttelialuetta eivät yhdessäkään muodosta suuryksikköä.

Focus-alueen osayleiskaavan P-3 alue, jonne asemakaavan KTY-korttelit sijoittuvat, on tarkoitettu yksityisille palveluilla ja työpaikoille. Määräyksen mukaan alueelle ei sallita kaupan palveluita. Asemakaavaselostuksesta on päivitetty perusteluita, minkä vuoksi asemakaava on laadittu osayleiskaavasta poiketen AKL 42 § 4. momentin tarkoittamalla tavalla. Selostuksessa avataan yksityiskohtaisesti miksi, osayleiskaavan ratkaisu on kaupan ohjauksen osalta ilmeisen vanhentunut ja miten asemakaava sopeutuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen. Samalla todetaan, että AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset kaava-alueella edelleen täyttyvät.

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 mitoituksista 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 tyyppillistä, 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 kauppaa 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.

Osayleiskaavan tai maakuntakaavan mukainen kaupan mitoitus alueella ei ylity ja alue on toteuttavissa alueelle laaditun maankäytön yleissuunnitelman mukaisesti, jossa kauppa jakautuu risteysalueelle

yhden kaupan keskittymän sijaan. Toimitilarakentaminen on myös ympäristö- ja muilta vaikutuksiltaan osayleiskaavan mukaista, joten ratkaisun ei voida todeta olevan ristiriidassa yleiskaavan sisältövaatimusten tai kaavakokonaisuuden kanssa, eikä asemakaavaratkaisu vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Liikenne

Maantien 152 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). Tuusulan kunta katsoo, että aluevaraussuunnitelmassa on esitetty toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Aluevaraussuunnitelman kappaleessa 7.1. Aluevaraussuunnitelman käsittely on todettu, että: *Suunnitteluratkaisu toimii kuntien tulevan maankäytön suunnittelun lähtökohtana. Aluevaraussuunnitelman perusteella linjaus voidaan osoittaa yleiskaavoissa ja Focus-alueen osalta asemakaavoissa. YVA-selostus ja aluevaraussuunnitelma palvelevat alueen meneillään olevaa kaavoitusta ja ovat niiden tausta-aineistoja. Ne käsitellään alueen kaavojen yhteydessä Vantaalla ja Tuusulassa. Kaavojen päätöksenteon perusteella tulee hyväksyä hankkeen ratkaisu.*

Asemakaavaratkaisu on laadittu aluevaraussuunnitelma mahdollistaen ja joissakin kohdissa tiealueelle on jätetty tilaa suunniteltua aluevarausta laajemmin. Maantien eteläpuoli on kokonaan kaavoittamaton. Näistä lähtökohdista aluevaraussuunnitelmassa esitetty tilavaraus tiealueelle on riittävä. Tuusulan kunta on valmis neuvottelemaan tiesuunnittelun käynnistämisestä. Tiesuunnittelun yhteydessä kunta on valmis asemakaavoittamaan tiealueen, mikä on myös edellytys kaava-alueen laajentamiselle mt 152 tielinjauksen eteläpuolelle.

Asemakaavassa maantien suoja-alueelle ei ole osoitettu rakentamista. Suoja-alue jää rakennusalojen ulkopuolelle. Kaavaratkaisulla pyritään toteuttamaan isokokoisia rakennuspaikkoja. Tonttien (rakennuspaikkojen) sisäisillä yhteyksillä ei ole vaikutusta Sammontakojantiehen tai Kehä IV:ään. Suorat tonttiliittymät tiealueelle eivät ole sallittuja ja katualueille on osoitettu liittymäkiellot liikenneturvallisuus ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa osoitetut ratkaisut huomioiden.

Myllykyläntie on osoitettu kaavaehdotuksessa katuna kunnan ja ELY-keskuksen välisissä työpalaverissa sovitusti.

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). Selvitys huomioi myös Vanhan Tuusulantien rampit ja niiden toimivuuden. Uusimmassa liikenneselvityksessä muodostettiin päivitetty arvio asemakaavan liikennetuotoksesta ja tutkittiin, paljonko liikenteen lisäystä (uutta maankäyttöä) olemassa oleva liikenneverkko kykenee välittämään. Selvityksen tarkastelualue on rajattu ELY-keskuksen kanssa käydyissä suunnittelukokouksissa. Tarkastelu huomioi alueella jo voimassa olevien asemakaavojen kaavavarannot ja aiemmissa yhteyksissä tunnistetut pienet liikenneverkon välityskykyä parantavat toimenpiteet, kuten mm. Maantiekylän eritasoliittymän itärampilte tehtävä lisäkaista ja vapaa oikea –järjestely.

Selvityksen perusteella maankäyttö voi 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.

Kaavaratkaisussa määräysten avulla ohjataan asemakaavan mukaisen rakentumisen vaiheistusta seuraavasti: *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakentaminen ja katualueiden toteuttaminen tulee vaiheistaa tieverkon välityskyvyn 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.*

Vaiheistusmääräyksillä estetään liiallisten liikennevaikutuksien aiheutuminen kaava-alueen ulkopuoliselle liikenneverkolle, kuten Tuusulanväylälle. Teollisuuskortteleita voidaan ottaa käyttöön vain, mikäli niille on liikenteelliset edellytykset. Tuusulanväylän eritasoliittymän välityskykyä parantavat toimenpiteet ovat luontevaa suunnitella mt 152 jatkeen tiesuunnittelun yhteydessä, mikäli suunnittelu käynnistyy, mutta kyseessä joka tapauksessa on monivuotinen prosessi. Asemakaavalla mahdollistetaan alueen esirakentaminen ja lisätään alueen suunnittelu- ja käyttöönottovalmiutta, sillä välin kun toimenpiteet kaava-alueen ulkopuolella valmistuvat.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise 4.11.2025). Kaava-alueen vesiä ei johdeta tiealueelle.

Kaava-alueen liittyminen valtion maanteihin on korjattu. Kaava-aluetta on myös supistettu ja osittain osoitettu eritasoliittymän tiealue on poistettu.

Kunta katsoo, että kaava täyttää asemakaavan sisältövaatimukset laadituilla muutoksilla.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty. Asemakaavan tarkkoja ilmastovaikutuksia on kuitenkin vaikea arvioida kaavoitusvaiheessa, koska tulevat toimijat, toteutussuunnitelmat ja investoinnit eivät ole vielä tiedossa. Lisäksi on vaikea määrittää tarkasti, mitkä ilmastovaikutukset johtuvat suoraan tai epäsuorasti kaavan toteutuksesta, kuten ennen kaavoitusta käynnistyneet ja osittain kaava-alueella olevat yksittäisillä luvilla toteutuvat louhinta-alueet tai aiempien maanomistajien toteuttamat metsien päätehakkuut. Joka tapauksessa on selvää, että kaava-alueen kaltaisessa laajassa ja isolta osalta rakentamattomaan ympäristöön sijoittuvassa teollisuusalueen toteuttamisessa päästöt ovat suuruusluokaltaan mittavat. Maaston muotojen huomioiminen ja viheralueiden säilyttäminen on haastavampaa kuin vastaavan kokoisella asuinalueella, koska tonttien tulee olla käytännössä täysin tasaisia. Toisaalta kaavalla rakentaminen pyritään toteuttamaan tehokkaasti, niin että alueen logistisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti erinomaisen sijainnin tuoma potentiaali hyödynnetään kokonaan. Onhan alue Suomen päälentoaseman vieressä ja pääkaupunkiseudun logistisen huollon kannalta optimaalisessa paikassa, mikä osaltaan voi lyhentää kuljetuskustannuksia alueen valmistuttua. Suurimmat päästöt syntyvät rakennusvaiheessa, ja niihin vaikuttavat mm. energiaratkaisut sekä materiaalien käyttö, kuljetusten määrä ja pituus, rakennusosien ja -tuotteiden uudelleenkäyttö.

Kaavahankkeen ilmastovaikutuksia on pyritty arvioimaan karttapohjaisella laskentaohjelmalla, mutta ohjelman nykyinen kehitystaso ei vielä mahdollistanut alueen olosuhteet huomioivaa luotettavaa tarkastelua. Keskeiset haasteet liittyivät esirakentamisen mallintamiseen. Lisäksi ohjelma ei tällä hetkellä sisällä toiminnallisuutta teollisuusalueiden liikennepäästöjen arviointiin, vaan laskee ainoastaan henkilöliikenteen päästöjä. Tämän seurauksena kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin

tukena on käytetty laadullista kaavan ilmastovaikutusten arviointityökalua (KILVA). Työkalussa kaavan ilmastokestävyys on jaettu neljään kokonaisuuteen: luonnonvarojen käytön minimointi, kestävän elämäntavan mahdollistaminen, kulutuksen päästöjen minimointi ja ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen. Työkalu on luonteeltaan yleispiirteinen, eivätkä kaikki kysymykset aina suoraan kytkeydy käsiteltävään suunnitelmaan. KILVA-työkalun lopputuloksena syntyy ”tarkistuslista” asioista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Lisäksi kaavan vaikutuksia on arvioitu sanallisesti kaavaselostuksessa.

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 mahdollistamaan sijoittuvien yritysten päästövähennystavoitteiden saavuttamisen. 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 määrätty, mutta joita tehdyt suunnitteluratkaisut tukevat. Yksi kunnianhimoisimmista tavoitteista on mm. energiaekosysteemin luominen alueelle, joka mahdollistaisi vähähiiliset tehokkaat energiaratkaisut, mutta sen toteutus vaatii, että kunta löytää avukseen oikeat yhteistyökumppanit.

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 ilmastomuutokseen sopeutumista ja vähentämään ympäristöriskkejä. Hulevesien hallinta perustuu valuma-alueiden vesien hallittuun johtamiseen sekä alueelliseen ja kiinteistökohtaiseen käsittelyyn. Tavoitteena on säilyttää vesitase mahdollisimman ennallaan ja estää haitalliset vaikutukset purkureiteillä. Suunnitelmassa painotetaan luontopohjaisia ratkaisuja, kuten viivytys- ja suodatusrakenteita, jotka hidastavat virtaamia, parantavat veden laatua ja tukevat luonnon monimuotoisuutta. Aiheista on annettu kaavamääräyksiä.

10.12.2024 Vantaanjoen ja Helsingin vesiensuojeluyhdistys ry

Johdanto

Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry (VHVSY) on voittoa tavoittelematon aatteellinen vesiensuojelutoimija, jonka sääntöjenmukaisena tarkoituksena on vesiensuojelun ja virkistyskäytön edistäminen toiminta-alueellaan - Riihimäeltä Helsinkiin ja Espoosta Sipoon rajalle. Yhdistys on toiminut aktiivisesti vuodesta 1963. Yhdistys tekee yleishyödyllistä vesiensuojelutyötä toteuttamalla vuosittain mm. 5–10 erilaista vesiensuojelu- tai uhanalaisten kalakantojen edistämishanketta ja koordinoimalla ja toteuttamalla vesistön, jätevedenpuhdistamoiden ja pohjavesien yhteistarkkailuita.

Yhdistys antaa lausuntoja intressinään vesiensuojelun edistäminen. Yhdistyksellä on myös vesilain 14. luku 14 §:n mukainen oikeus panna vireille vesilain rikkojia vastaan rikkomuksen tai laiminlyönnin oikaisemista

tai luontovahingon korjaamista koskeva asia. Yhdistyksen palveluksessa on noin 10 korkeakoulutettua asiantuntijaa, mm. limnologeja, kalabiologeja, ja pohjavesigeologeja.

Tämän lausunnon tekemiseen ovat VHVSY:stä osallistuneet vesistötalkkari FM (akvaattiset tieteet ja kalabiologia) Reetta Lehto ja toiminnanjohtaja MMM (limnologia) Anu Oksanen.

VHVSY:n lausunto keskittyy vesistö-, pohjavesi- ja hulevesivaikutuksiin sekä vesieliöstöön. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry kiittää Tuusulan kuntaa mahdollisuudesta esittää lausuntonsa kaavan nro 3579 osalta, ja lausuu asiasta seuraavaa:

Hulevesien hallinta ja vaikutukset rakennettavan alueen vesistöihin

Rakentaminen keskittyy Tuusulan valuma-alue- ja pienvesiselvityksen mukaan pienvesi Huhtarinpuron valuma-alueelle, joka johtaa vetensä Tuusulanjokeen. Vesiensuojeluyhdistys haluaa muistuttaa, että Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelmassa (Pöyry 2018a) sekä Tuusulan valuma-alue- ja pienvesiselvityksessä (Pöyry 2018b) annetaan suosituksia ja tavoitteita hulevesien hallinnalle sekä määrällisesti että laadullisesti Huhtarinpuron ja pohjaveden osalta.

Molemmissa Pöyryn (2018a ja 2018b) selvityksissä todetaan, että Huhtarinpuron luonnontilan muuttaminen on kiellettyä ja hetkellisiä virtaamia ei saa kasvattaa. Mikäli Huhtarinpuron valuma-alueella hulevesien määrä lisääntyy rakentamisen myötä, tulee suunnitella riittävät virtaamaa viivyttävät, vettä hajauttavat ja kiintoainekuormitusta vähentävät ratkaisut, jotka toteutetaan jo ennen rakentamista. Valmiita rakenteita kannattaa hyödyntää myös rakentamisen aikaisten työmaavesien hallintaan mm. voimakkaan kiintoainepitoisten vesien takia. Lisäksi alueelle tulee suunnitella likaisia hulevesiä varten laadullista käsittelyä, mikä suojelee sekä hulevesiä vastaanottavia pienvesiä, Tuusulanjoen taimenta että alueen pohjavesiä.

Alueellisesti tavoitteena Pöyryn selvitysten mukaan on säilyttää Huhtarinpuron vedet vastaanottavan Tuusulanjoen vesitase, ja säilyttää vuollejokisimpukan ja erittäin uhanalaisen meritaimenen elinolosuhteet Tuusulanjoessa. Kasvava kuormitus ei saa myöskään heikentää olosuhteita Tuusulanjoen alapuolella Vantaanjoessa. Tuusulan hulevesien hallintasuunnitelmassa todetaan, että Huhtarinpuro kuuluu hulevesien käsittelyn tärkeysluokkaan A, joka tarkoittaa, että hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta alueella on erittäin tärkeää.

Tuusulanjoessa, Huhtarinpuron yhtymäkohdan alapuolella, Myllykylän alueella esiintyy erittäin uhanalaista meritaimenta. Tuusulanjoen Myllykylässä on tehty soraikkohuoltoja vuosina 2019–2021 (Kivimäki yms. 2021, Sivonen & Leinonen 2017) ja vuonna 2022 rakennettiin useita uusia kutusoraikoita meritaimenille (Haro 2022). Nämä kalataloudelliset kunnostukset ovat vuoden 2024 sähkökoekalastustulosten mukaan tuottaneet erinomaisen taimenen lisääntymistuloksen kunnostetulla virta-alueella (Lehto & Tolvanen 2024, julkaisematon). Kunnostukset tuottavat tulosta usein muutaman vuoden viiveellä ja taimenen menestyminen alueella osoittaa, että Myllykylän alueen kosket ovat taimenelle tärkeitä elinympäristöjä, joita ei saa heikentää työmaavesien ja hulevesien kuormituksella. Myllykylän alueen sähkökoekalastusten tuloksia aiemmilta vuosilta löytyy raportista VHVSY 22/2023. Myllykylässä on mahdollista parantaa erittäin uhanalaisen meritaimenen elinolosuhteita ja lisääntymisalueita kalataloudellisten kunnostuksien avulla tulevaisuudessa, mikäli vedenlaatu ei olennaisesti heikkene yläpuolisen kuormituksen takia.

Viittaukset:

Haro, E. 2022. HVSY ry:n kalataloudelliset kunnostukset Vantaanjoella vuonna 2022. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n raportti 24/2022.

Kivimäki, A.-L., Clergeaud, J., Hyrsky, M. & Tolvanen, O. 2019. Maanlajitusalueet Vantaanjoen valuma-alueella ja niiden vaikutukset vesiin – Esiselvitysraportti. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry.

Lehto, R. & Tolvanen, O. 2023. VHVSY ry:n sähkökoekalastukset vuonna 2023. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n raportti 22/2023.

Lehto, R. & Tolvanen, O. 2024. VHVSY ry:n sähkökoekalastukset vuonna 2024. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n raportti 23/2024 (julkaisematon).

Sivonen, O. & Leinonen, V. 2017a. Lohikalojen lisääntymisalueiden inventointi Vuohikkaanojalla ja Tuusulanjoella 2017. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n raportti 19/2017.

Pöyry Finland Oy. 2018a. Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma.

Vastine Vantaanjoen ja Helsingin vesiensuojeluyhdistys ry:

Kaavaehdotusta varten on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise 4.11.2025), joka täydentää aiemmin laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa tehtyjä ratkaisuja. Mitoitussateena käytettiin kerran viidessä vuodessa toistuvaa, 10 minuutin kestoista sadetapahtumaa, jonka intensiteetti on 180 l/s/ha. Sadannassa on huomioitu 20 % ilmastonmuutoksesta johtuva sademääriä lisäävä vaikutus. Kaavaratkaisussa kiinteistökohtaista hulevesien viivytysvelvollisuutta on kasvatettu. Kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan perusteena käytetään viivytysvelvoitetta 1,2 m³ mitoituslavuutta jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² pinta-alaa kohden, kun kaavaluonnoksessa viivytystilavuus oli 1,0 m³ / 100 m². Kaavamääräyksiä hulevesien hallinnan ja johtamisen osalta on täydennetty ja niihin on sisällytetty hulevesiselvityksessä esitetyt suositukset. Selvityksen mukaan esitetyllä ratkaisulla asemakaava-alueella muodostuvia hulevesiä voidaan hallita siten, ettei niistä aiheudu määrällistä tai laadullista haittaa kaava-alueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä.

Tuusulan kunta on pyytänyt ja saanut Uudenmaan ELY-keskukselta lausunnon (7.7.2025), joka liittyy pienvesien luonnontilaisuuteen ja niiden vaatimiin lupaprosesseihin: *Lausunto Kehä IV asemakaava-alueella sijaitseviin puroon ja noroon kohdistuvista toimenpiteistä, Tuusula.*

Lausunnon mukaan: *Uudenmaan ELY-keskus katsoo, 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.*

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, 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 seuraavia periaatteita:

1) Työt on ajoitettava vähän veden aikaan ja toteutettava siten, että vältetään samentumista ja kiintoaineen kulkeutumista 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 teettäjällä on vastuussa hankkeesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista ja muista edunmenetyksistä.

Lausunto pyydettiin kaavan luonnosvaiheessa esitetyllä maankäyttöratkaisulla. Tämän jälkeen asemakaavaratkaisua on tarkennettu. Suojaviheralueita (EV) on laajennettu Huhtarinpuron läheisyydessä. Korttelialueen raja on pääsääntöisesti yli 30 metrin etäisyydellä puron eteläreunasta, mutta uoman meanderoinnista johtuen etäisyys on kapeimmillaan 20 metriä muutamassa kohdassa. Suojaavaa aluetta täydentää puron vastaisella korttelialueella oleva kymmenen 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.* Rakennuspaikoilla on lisäksi edellytetty ammattilaisen tekemää istutussuunnitelmaa.

Suojaviheralueelle sijoittuva suojeltavan alueen osan (s) leveys on kasvatettu 30 metriin etäisyydelle purosta tai tätä leveämmäksi. 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.*

Kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus, että alueelliset viivytysrakenteet tulee toteuttaa ennen muuta rakentamista. Lisäksi määräyksien mukaan kaikessa rakentamistoiminnassa kiinnitetään huomiota hyvään työmaavesien hallintaan purkuvesistöjen laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja selvitys rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

21.03.2025 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kehä IV asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos nro 3579, Tuusula

Lausunto asemakaavahankkeen vaikutuksista alueen vedenottotoimintaan Kehä IV asemakaavan suunnittelualue, jota lausuntopyyntö koskee, sijoittuu Etelä-Tuusulaan, lähelle Vantaan kaupunginrajaa, noin 6 km Hyrylän keskustasta etelään. Alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulanväylän ja Myllykyläntien väliselle alueelle. Suunnittelualue rajautuu etelässä tulevan maantien 152 jatkeeseen (Kehä IV). Tuusulan kunnan tavoitteena on kaavoittaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastotoimintoja sekä toimitiloja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaava-alueesta sijaitsee pohjavesialueella vain pienehkö osa. Mainitulla alueella sijaitsee kuitenkin pohjaveden pilaantumien todettu pääasiallinen päästölähde, joten veden laadun kannalta kyseessä on kokoaan merkittävämpi alue. Siihen nähden kaavaselostuksen pohjaveden suojelua, pilaantuneita maa-alueita sekä pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykettä koskevat määräykset ovat kovin yleisellä tasolla,

osin niukkojakin. HSY:n näkemyksen mukaan asemakaavan ja sen aluetta koskevan rakentamistapaohjeen tulisi huomioida pohjaveden suojelun edellytykset selkeästi ja jämäkästi.

Pohjavesialueelle on kaavaratkaisussa sijoitettu ainoastaan toimitilarakennusten kortteleita (KTY) sekä pieni teollisuus- ja varastorakennusten kortteli (T) Puusepätien mutkassa (kortteli 9516). Mainitut korttelit ovat pohjavesialueella vain osittain. KTY-korttelialuetta koskien määrättäisiin, että ”toimintojen tulee luonteeltaan sopia pohjavesialueelle ja muun toiminnan yhteyteen.” HSY toteaa, että varastojen, teollisuuden ja kauppojen osalta on mahdollista, että toiminnoissa on käytössä pohjavedelle haitallisia aineita, vaikka toiminnan luonne muutoin olisikin pohjavesialueelle sopivaa. Kaavaselostuksen pohjaveden suojelua koskevissa määräyksissä todetaan, että ”alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita.” HSY viittaa Tuusulan rakennusjärjestyksen 11.12.2024 päivättyyn luonnokseen, jonka mukainen muotoilu olisi tässä perusteltu: ”(pohjavesi)alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita”.

Jos pohjavedelle haitallisten ja vaarallisten aineiden säilytys kuitenkin sallitaan, niiden säilyttämisestä olisi määrättävä täsmällisemmin. Esimerkiksi seuraavasti: ”Pohjavedelle vaaralliset aineet on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai katettuihin tiloihin maan päälle kyseisiä kemikaaleja kestäväan suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä ja estettävä sadevesien pääsy suoja-altaaseen.”

Hulevesiä koskeva määräys on luonnoksessa muotoiltu seuraavasti: ”Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu. Puhtaat hulevedet (katto- ja viheralueet) tulee imeyttää maaperään alueilla, joilla imeyttäminen on mahdollista. Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.” HSY korostaa, että imeyttämisaikojen valinnassa tulee maaperän vedenläpäisevyyssominaisuuksien lisäksi huomioida myös maa-ainesten puhtaus sekä imeytyksen sijainnin ja vesimäärien vaikutukset vedenottamotoimintaan. Vedenottamotoiminta on pystyttävä turvaamaan. HSY suosittelee myös pohjaveden suojaumppeuksen jatkuvuutta koskevia määräyksiä alueen asemakaavaan.

Kaavaselostuksen vaikutusarviota koskevat huomiot

Vaikutukset maa- ja kallioperään ja pohjaveteen on ilmaistu seuraavasti: ”Kaavassa on huomioitu eri korttelialueiden maaperäolosuhteet alueen rakennettavuuden kannalta sekä annettu määräyksiä pilaantuneen maaperää ja pohjaveden suojelua koskien. Kaava-alueen yleisillä pohjavesialueella ja pohjavettä koskevilla määräyksillä sekä voimassa olevilla vedenottamon suoja-alueääräyksillä pyritään varmistamaan kaava-alueen pohjaveden suojelu sekä estämään pohjaveden pilaantuminen. Lisäksi määräyksillä pyritään varmistamaan Kuninkaanlähteen vedenottamon suojaaminen tarvittavilla suojaustoimenpiteillä. Kaavaratkaisulla ei ole erityistä vaikutusta pohjaveteen.” HSY muistuttaa, että kaava-alueen koillisosassa sijaitsee alueen toistaiseksi merkittävimmin pohjaveden heikkoon laatuun vaikuttanut kohde, jossa on todettu voimakkaasti pilaantunutta maa-ainesta ja pohjavettä. Haitta-aineet ovat levinneet kohteesta myös laajalle alueelle kohti Kuninkaanlähteen vedenottamoa. Alueen kunnostamisen myötä olisi mahdollista, että pohjaveden laatu paranisi. Kaavan tavoitteena voisi olla pohjaveden laadun parantaminen voimakkaasti pilaantuneella alueella.

Vastine Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:

Kaavamääräyksiä on täydennetty ELY-keskuksen, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja HSY:n lausuntojen mukaisesti tai niitä soveltaen. Kaavamääräyksiin on lisätty mm., että: *pohjavedelle vaaralliset aineet on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai katettuihin tiloihin maan päälle kyseisiä*

kemikaaleja kestävään suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä ja estettävä sadevesien pääsy suoja-altaaseen. Lisäksi on lisätty määräyksiä koskien vesien imeyttämiseen liittyen ja sammutusvesien hallintaan.

Korttelialueita koskeva pv-merkintä on poistettu, mutta suojelumääräykset on sisällytetty pohjavesialuetta koskeviin yleismääräyksiin, jotka koskevat toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) kokonaisuudessaan sekä alueita pv-merkinnän sisäpuolella, ml. katualueet ja muut yleiset alueet. Puusepätien mutkaan osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on muutettu pohjavesialueelle paremmin soveltuvaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi. Toimitilarakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet eivät kaavaratkaisussa sijoitu pohjavesialueelle.

KTY-korttelialueilla ja tärkeällä veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella tulee noudattaa seuraavia määräyksiä: *Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä vaarantavia aineita tai valmisteita ilman asianmukaisia suojarakenteita. Pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitostmainen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavedelle vaaralliset aineet on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai katettuihin tiloihin maan päälle kyseisiä kemikaaleja kestävään 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 jäteastoiden sijoituspaikat ja muut vastaavat alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on esitetty sekä rakentamisen aikaisen hallinnan periaatteet että rakentamisen jälkeinen pohjaveden hallinta. Rakentaminen 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 sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Kaavamääräyksistä on poistettu seuraava määräys, koska sitä pidettiin lausunnoissa yleisesti ongelmallisena: *maankäyttö ja rakentaminen on toteutettava siten, että haitta-ainepitoinen pohjavesi ei pääse leviämään puhtaisiin osiin pohjavesialuetta. Määräyksiä on muutoinkin yhdenmukaistettu elokuussa 2025 voimaan tulleen Sammonmäki IV asemakaavan kanssa, joka sijoittuu samalle pohjavesialueelle.*

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. Näitä toimenpiteitä ohjaa ympäristönsuojelulaki.

Pilaantunutta maaperää on todettu ns. Kinishallin alueella, jossa maaperä on pilaantunut klooratuilla liuottimilla ja mistä johtuen myös alueen pohjavesi on pilaantunut. Pohjaveden puhdistamisen osalta vaihtoehtoina ovat suojapumppauksen jatkaminen Lemminkäisen vedenottamolta ja Kinis-hallin alueelta, mutta puhdistumiseen kuluu suojapumppauksilla useita vuosikymmeniä. Toisena vaihtoehtona on reaktiivisen seinämän rakentaminen esim. Kinishallin pohjoisosaan, seinämän avulla saadaan pohjavettä puhdistettua pilaantuneen kohteen alavirran puolelta. Kaavamuutos tulee muuttamaan alueen maankäyttöä ja alueen toteuttaminen tulee tehdä nykyisen lainsäädännön ja ajantasaistettujen kaavamääräysten mukaisesti. Koska päästölähde on mahdollisesti rakennuksen alapuolella, kaavassa on määrätty puhdistamisvelvoite ja kaavan toteuttaminen todennäköisesti johtaa rakennuskannan uudistamiseen, joten kaavamuutos voi toimia osaltaan pohjaveden laatua kohentavana toimenpiteenä. Kunta näkee HSY:n ehdotuksen tavoitteiden täydentämisestä kannatettavana ja pohjaveden laadun parantaminen pilaantuneella alueella voidaan lisätä yhdeksi kaavan tavoitteeksi.

MIELIPITEET

5.12.2024 YIT Business Promises Oy

Nähtävillä olevassa asemakaavan luonnoksessa esitetty Rautasepätien sijainti poikkeaa aiemman yleissuunnitelma ehdotuksen mukaisesta sijainnista. Näkemyksemme mukaan Rautasepätien uusi sijainti tulee haittaamaan nykyisiä toimintoja, joten tien sijainti tulisi olla aiemman yleissuunnitelma ehdotuksen mukainen. Rautasepäntielle tulisi sallia liittymä korttelilta 9511, korttelin liikennöinnin parantamiseksi. Uusien teiden suunnittelussa tulee huomioida nykyisten korttelien maanpinnan korkotaso, jotta tarpeettomilta maanrakennustöitä voidaan välttää.

Vastine YIT Business Promises Oy:

Kaavaluonnoksessa Rautasepätien linjaus oli piirretty virheellisesti. Kaavaehdotukseen katu on muutettu vastaamaan paremmin aiemman maankäytön yleissuunnitelman (Sweco 2023) mukaista sijaintia ja Sammonmäentien risteyskohtaa on siirretty itään.

Katujen suunnittelussa huomioitu nykyisten kortteleiden maanpinnan korkotasot siinä määrin kuin se on ollut mahdollista. Kulku korttelialueille ohjataan kaavaratkaisussa tonttikatuna toimivan Rautasepätien kautta.

5.12.2024 Peab Industri Oy

Peab Industri Oy:n mielipide Kevä IV asemakaavaluonnoksesta liitteenä.

LIITE:

Peab Industri Oy (jäljempänä "Peab" tai "yhtiö") esittää, että asemakaavaluonnosta Kehä IV muutetaan siten, että se mahdollistaa Peabin alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminnan kiinteistöillä 858-411-30-0 ja 858-411-7-70. Tämä tarkoittaa, että nykyisen asfalttiaseman käytössä oleva koko kiinteistö 858-411-30-0 ja Kehä IV varteen sijoittuva osa ja nykyisen Artesaaninkujan pohjoispuolinen osa kiinteistöstä 858-411-7-70 varataan merkinällä T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi pienentäen samalla KTY-kortteleita ja lisäksi katualuetta (Rautasepätie) muutetaan sijainniltaan sekä jalankululle tarkoitettu osuus (osa nykyistä Artesaaninkujaa) muutetaan kaduksi, mitä se nykyisinkin on.

Tausta

Kehä IV, kaava nro 3579 kaavaluonnos, päivätty 23.10.2024, on nähtävillä 7.11.2024-9.12.2024. Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu EteläTuusulaan, Tuusulanväylän ja Myllykyläntien väliselle alueelle. Alue rajoittuu etelässä tulevan maantien 152 jatkeeseen (Kehä IV). Suunnittelualueen laajuus on noin 139 hehtaaria. Tavoitteena on hankkeen kuvauksen mukaan kaavoittaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastotoimintoja sekä toimitiloja mahdollistaen myös aluetta palvelevan katuverkon toteuttamisen ja muun yhdyskuntatekniikan järjestämisen.

Peab hallitsee vuokrasopimuksen nojalla kiinteistöjä 858-411-30-0 ja 858-411-7-70. Kiinteistöillä sijaitsee yhtiön toiminnassa oleva Sammonmäen asfalttiasema, joka on kapasiteetiltaan Suomen suurin asfalttiasema, jonka tuotanto on Uudenmaan asfaltintuotannossa merkittävä. Lisäksi kiinteistöillä on toiminnassa käytettyjä varasto- ja sosiaalityötiloja.

Tuusulan kunnan 2.11.2006 voimaan tullessa Sammonmäki II - asemakaavassa Sammonmäen asfalttiaseman alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kyseinen kaava on

oikeusvaikutteisena voimassa yhtiön kiinteistöillä. Myöhemmin 5.4.2017 voimaan tullessa osayleiskaavassa alue on osoitettu palveluiden ja hallinnon alueeksi (P-3). Osayleiskaavan kaavamääräyksissä todetaan, että asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä. Osayleiskaava ei ole oikeudellisesti voimassa asemakaavan alueella.

Yhtiön em. kiinteistöt on merkitty käsillä olevassa asemakaavaluonnoksessa osin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), osin teollisuusvarastorakennusten korttelialueeksi (T) sekä osin maantien alueeksi (LT) ja katualueeksi. KTY-korttelialueelle voidaan asemakaavaluonnoksen mukaan muun muassa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. T-korttelialueella voidaan muun muassa rakentaa teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Katualueet ja LT-alue palvelevat liikenteen tarpeita.

Mielipiteen perusteet

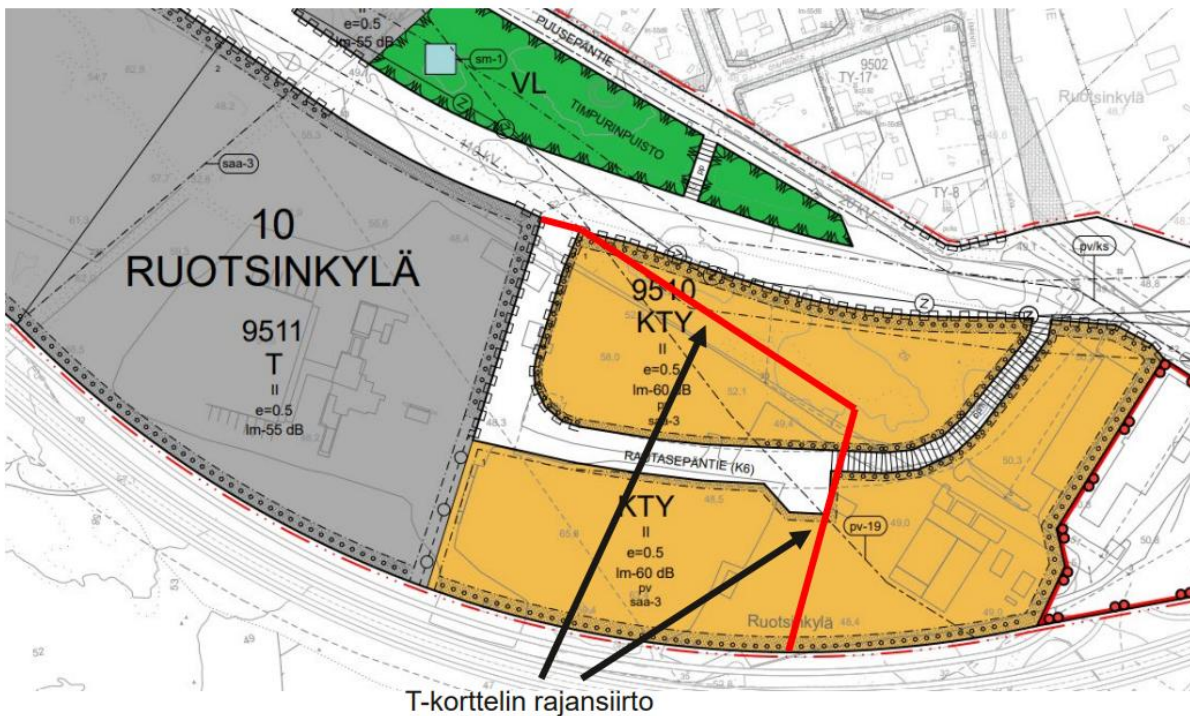
Yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, ”MRL”) 35 §:n mukaisesti kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaavan ollessa yleispiirteinen maankäytön ohjauskeino, ei sen tarkoituksena ole ottaa kantaa yksittäisten toimintojen toimintaedellytyksiin. Täten sen perusteella ei voida myöskään kieltää jatkamasta yksittäistä toimintaa.

Nyt käsillä olevan asemakaavan tarkoituksena on MRL:n 50 §:n mukaisesti osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten sekä ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen sekä kaavan muun ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla. MRL:n 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Yhtiö esittää, että asemakaavaluonnosta muutetaan siten, että yhtiön nykyisin asfalttiasemakäytössä, sosiaalituloina ja varastokäytössä olevat em. kiinteistöjen osat varataan kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue-merkinnällä (T). Tämä tarkoittaa KTY-alueiden osittaista poistamista tai pienentämistä ja liikenne- ja katualueiden järjestämistä toisin esimerkiksi siten, että Rautasepätie muodostetaan nykyisestä tieyhteydestä (Artesaaninkuja) asfalttiasemalle. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavaluonnoksessa jalankululle varattu osuus, joka alkaa Puusepäntieltä ja päättyy suunnitellulle Rautasepäntielle, muutetaan kaavassa kaduksi ja asfalttiaseman läheltä ja asfalttiaseman toimintaan liittyvien rakennusten päältä poistetaan katualue. Tällä vältetään nykyisten rakennusten purkaminen Rautasepäntien alta. Mielipiteen liitteenä toimitetaan kaavakartasta ote, jossa punainen viiva osoittaa yhtiön toiminnan edellyttämän T-alueen koon ja sijainnin. Kaavan tavoitteet eivät tästä muutoksesta tältäkkään osin (kulkuyhteydet asfalttiasemalle ja KTY-kortteleihin) vaarannu, mutta kohtuuton haitta yhtiölle estyy.

Muussa tapauksessa asemakaavasta aiheutuu yhtiölle huomattavaa eli kohtuutonta haittaa, jonka aiheuttaminen voidaan välttää vaarantamatta asemakaavan tavoitteita. Focus-alueelle sijoittuu huomattavassa määrin samankaltaisia teollisia ja logistisia toimintoja, joilla on samankaltaisia ympäristövaikutuksia kuin olemassa olevalla asfalttiasemalla ja yhtiön muilla nykyisillä toiminnoilla alueella. Näin ollen asfalttiaseman ja muun toiminnan jatkumisen varmistava T merkintä on kaavan ja alueen kehittämisen tavoitteiden mukaista. Nykyisessä muodossaan kaavaluonnos edellyttää, että osa yhtiön käytössä olevista rakennuksista puretaan ja niiden käyttö lopetetaan tai purkamatta jäävien rakennusten

osalta niiden käyttö saattaa vaikeutua, mikä on vältettävissä tekemällä kaavaluonnokseen edellä esitetyt muutokset vaarantamatta sillä kaavan tavoitteiden toteutumista.



Vastine Peab Industri Oy:

Kaavaluonnoksessa Rautasepätien linjaus oli piirretty virheellisesti. Kaavaehdotukseen katu on muutettu vastaamaan paremmin aiemman maankäytön yleissuunnitelman (Sweco 2023) mukaista sijaintia ja mm. Sammonmäentien risteyskohtaa on siirretty itään niin, että katu noudattaa voimassa olevan asemakaavan T-korttelialueen rajaa. Kadun toteuttaminen ei enää edellytä rakennusten purkamista.

On totta, että yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella, mutta yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja alueen maankäytön suunnittelua ohjaava kaava. Asemakaavaa laadittaessa yleiskaava on otettava huomioon. Osayleiskaavan kaavamääräyksissä todetaan, että asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä. Määräys ei siten mahdollista asfalttiasematoiminnan jatkamista kaava-alueella. Kunnan tavoitteena on kehittää aluetta tehokkaampaan ja profiililtaan korkeatasoisempaan suuntaan. Vaikka asfalttiasema toteuttaa alueen esirakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita, tulee asemakaavassa osoittaa maankäytön lopputilanne. Kaavassa on siten määrätty, että alueelle ei voi sijoittaa asfalttiasemaa tai muita haju- tai pölyhaittoja aiheuttavia toimintoja, jolleivät ne liity alueen esirakentamiseen, eikä näitä toimintoja saa sijoittaa asutuksen läheisyyteen. Määräyksen ohjausvaikutus tulee sovellettavaksi uusia lupia haettaessa, mutta se ei sinänsä estä toiminnan jatkamista nykyisten lupien puitteissa.

10.12.2024 Vammaisneuvosto

Vammaisneuvosto päätti kokouksessaan 9.12.2024 antaa lausunnon Kehä IV nro 3579 asemakaavan muutoksesta. Kaavoitus saa tiedoksi vammaisneuvoston virallisen kokouspöytäkirjan sen valmistuttua. Vammaisneuvoston kokouksessaan kaavaa koskeva lausunto on seuraava:

Vammaisneuvosto päättää antaa seuraavan lausunnon Kehä IV nro 3579 asemakaavan muutoksesta:

Vammaisneuvosto painottaa, että liikenneturvallisuus tulee huomioida alueella erityisesti jalankulkijoiden osalta. Vammaisneuvosto pitää hyvänä, että liikenneselvityksessä on esitetty välikaistojen rakentamista jalankulku- ja pyöräilyväylien ja autoliikenteen väliselle alueelle. Vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että suojatiet ja katujen ylitys rakennetaan esteettömiksi. Esteetön joukkoliikenne alueelle tulee turvata. Vammaisneuvosto painottaa, että joukkoliikenteen pysäkit tulee rakentaa esteettömiksi niin, että pysäkki on korotettu ja kulku jalankulkuväylältä pysäkillä on esteetön. Korotettu pysäkki mahdollistaa pääsyn bussiin rollaattoria tai pyörätuolia käyttäen.

Vastine Vammaisneuvosto:

Asemakaavassa ei ratkaista yksityiskohtaisia liikkumisen ratkaisuja, mutta niiden toteuttamiselle tulee varata riittävät alueet. Lausunnossa esiin nostetut liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen liittyvät seikat pyritään huomioimaan kaavoituksen jälkeisessä tarkemmassa toteutussuunnittelussa.

20.12.2024 Lapsi- ja perheasiainneuvosto (myöhässä)

Suunnitelman kuvaus

Kehä IV asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Tuusulanväylän ja Myllykyläntien väliselle alueelle. Suunnittelualue rajautuu etelässä tulevan maantien 152 jatkeeseen (Kehä IV). Kunnan tavoitteena on kaavoittaa alueelle teollisuus-, tuotanto- ja varastotoimintoja sekä toimitiloja. Suunnittelualueen koko on n. 139 ha Asemakaavalla mahdollistetaan myös aluetta palvelevan katuverkon toteuttaminen ja muun yhdyskuntatekniikan järjestäminen.

Lisätietoja hankkeesta

Kuntakehityslautakunta asetti 23.10.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavamuutoksen luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä muu valmisteluaineisto ovat nähtävillä 7.11. - 9.12.2024. Nähtävillä olevasta aineistosta voi antaa mielipiteen viimeistään 9.12.2024 mennessä täyttämällä palautelomakkeen.

Lapsi- ja perheasiainneuvosto lausuu seuraavaa Kehä IV asemakaava nro 3579 asemaakaavamuutoksesta:

Lapsi- ja perheasiainneuvosto painottaa, että jalankulkijoiden turvallisuus tulee huomioida etenkin katujen ja suojateiden ylityksissä ja mahdollisuuksien mukaan alueelle on rakennettava alikulkua kevyttä liikennettä varten.

Lapsi- ja perheasiainneuvosto ottaa kantaa alueen luontoarvoihin. Tuusulan Focus-alueen luontoselvityksen yhteenvetoraportissa esiin nostetut arvokkaat luontoalueet, kuten lehtolaikut, puroalueet ja kalliot tulee säilyttää. Alueella tulee huomioida lepakkojen, alueen linnuston, sammakoiden, hyönteisten ja muiden eläinlajien elinmahdollisuudet. Uusien luontoselvitysten tekemistä tulee harkita.

Neuvosto painottaa, että alueella tulee varmistaa hyvät julkisen liikenteen yhteydet, sillä alueen läpi kulkee suuri määrä ammattiin opiskelevia opiskelijoita. Yhteyksien tulee olla esteettömät.

Vastine Lapsi- ja perheasiainneuvosto:

Jalankulkijoiden turvallisuus on huomioitu laadituissa suunnitelmissa. Katualueille on varattu runsaasti tilaa kevyen liikenteen toteutukselle ja myös joukkoliikenteen tarpeet on huomioitu hyvin tilavarauksissa. Bussipysäkeille ja kääntöpaikoille on varattu riittävät alueet, jotta liikennöinti voidaan vaihteistaa monin erilaisin ratkaisuin. Liikenneyhteyksien toteuttaminen riippuu kuitenkin kaavan toteutusvaiheen päätöksistä sekä monista kaava-alueen ulkopuolisista tekijöistä. Toimiva julkinen liikenne on edellytys kestävän, toimivan ja vetovoimaisen työpaikka-alueen muodostumiselle sekä työvoiman saatavuudelle. Asiaan on syytä panostaa seuraavissa vaiheissa.

Alueelle on laadittu uusia luontoselvityksiä. Kaava-aineiston liitteenä oleva luontoselvitysten koontiraportti on päivitetty mm. seuraavilla vuoden 2024 aikana tehdyillä lisäselvityksillä: liito-oravaselvitys, luontotyyppi- ja sammalselvitys, linnusto- ja lepakkoselvitys, kääpä- ja kääväkkäselvitys sekä noron ja puron kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.

Alueen luontoselvitykset on huomioitu lainsäädännön edellyttämällä tavalla.