

Sammontakojantie I (kaavanumero 3579) asemakaavamuutoksen ja osittaisen kumoamisen ehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 10.12.2025
459/10.02.03/2025

Valmistelija

Puputti Petteri, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tiivistelmä

Sammontakojantie I, asemakaava ja asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen, suunnittelualue sijaitsee Tuusulan eteläosassa, Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulan-väylän (kt 45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välisellä alueella. Asemakaavan nimi on muuttunut valmisteluvaiheen jälkeen. Lausuntovaiheessa asemakaavan nimi oli Kehä IV asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavan numero on säilynyt ennallaan.

Kaavan tavoitteena on osoittaa noin kolme kilometriä leveälle suunnittelualueelle pääasiassa teollisuus-, tuotanto-, ja varastoalueita sekä toimitiloja ja mahdollistaa aluetta palvelevan katuverkon ja muun infran rakentaminen sekä voimajohtojen uudelleen sijoittaminen alueella. Lisäksi alueelle voi sijoittaa datakeskuksen, sähköaseman ja raskaan liikenteen latausaseman.

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa olevat maa-alueet sijoittuvat lähes yksinomaan asemakaavan muutosalueelle, mutta pieneltä osin yksityistä omistusta on myös ensimmäisen asemakaavan alueella.

Asemakaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Mitoitus

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

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

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

Kaavaratkaisu tuottaa laskennallisesti noin 2500–4000 työpaikkaa toiminnan luonteesta riippuen.

Alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

Kaavan vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisen kerran nähtävillä 24.1-28.2.2019 välisenä aikana ja siitä annettiin 12 lausuntoa ja 1

mielipide. Asemakaavallinen suunnittelu pysäytettiin tämän jälkeen Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelman laadinnan ajaksi. Asemakaavoitus lähti uudelleen liikkeelle alkuvuodesta 2024 ja kaavoituksen käynnistämiseksi järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §).

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

Asemakaava-aineistoon tehty seuraavia muutoksia kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Alla luoteltu niistä keskeisimpiä:

- Asemakaavan nimi on muutettu: Sammontakojantie I asemakaava, asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen
- Kaava-alueen rajausta on supistettu. Kehä IV:n tiealue suunnittelualueen itäpäästä on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Pieni osa voimassa olevaa KTY-korttelialuetta kumotaan samalla.
- Kaavaan sisältyvä Myllykyläntien osuus on muutettu kaduksi. Myllykyläntien istutusvyöhykettä on laajennettu ja rakentaminen on ohjattu 35 m tontin rajasta.
- Rautasepätien linjausta on siirretty leveytensä verran itään, samalla T-korttelialue on kasvanut ja KTY-korttelialueet ovat supistuneet.
- KTY-korttelialueita on supistettu ja T-kortteli Puusepätien ja Ruohosuontien mutkassa on muutettu KTY-kortteliksi.
- Kortteliin 9516 on lisätty ET-korttelialue, mikä mahdollistaa sähköaseman sekä raskaiden ajoneuvojen latauspaikan.
- Korttelissa 9516 mahdollistetaan datakeskuksen sijoittaminen.
- Suojeluvierhialuetta on laajennettu. Puron suojavyöhykettä on kasvatettu ja määräyksiä täsmennetty.
- Korttelinumerointi on päivitetty.
- Kaupan ohjausta on täsmennetty.
- Kaavaan on lisätty määräyksiä ympäristöhaittojen hallinnasta. Asfalttiasematoimintoja ei sallita.
- Hulevesimääräykset on päivitetty laadittu hulevesiselvitys huomioiden.
- Pohjaveden suojelumääräyksiä on ajantasaistettu. Pohjavesialueen ja vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen rajat on tarkistettu ja korjattu.
- Rakennusten ulkoasuun ja arkkitehtuuriin sekä alueen viihtyvyyteen on kiinnitetty enemmän huomiota.
- Kaavaan on lisätty vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyviä määräyksiä.
- Liittymäkiellot on tarkistettu.
- Korttelirajoihin on tehty pieniä tarkistuksia.
- Kaavamerkintöihin ja määräyksiin on tehty useita pienempiä tarkennuksia ja niitä on muokattu KATJA-asetuksen kanssa

paremmin yhteensopiviksi.

Kaavatalous

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

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

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet;

- asettaa Sammontakojantie I asemakaava, asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen, kaavanumero 3579, kaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös