

Vastaanottaja
Tuusulan kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaavaselostus

Date
maaliskuu 2015

Tuusulan kunta, 10. kunnanosa Ruotsinkylä, korttelit 10023, 10031, 10032 sekä
maa- ja metsätalousalueet, katualueet ja suojaviheralueet

Kaavaluonnos

FOCUS-LIIKESKUS ASEMAKAAVA JA ASE- MAKAAVAN MUUTOS 3508



FOCUS-LIIKESKUS
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 3508

Päivämäärä 30/03/2015
Laatija Saija Miettinen-Tuoma

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Esipuhe	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Tunnistetiedot	2
1.4	Yhteystiedot	3
2.	Alueen yleiskuvaus	4
2.1	Luonnonympäristö (kasvi- ja eläinkunta, kallio- ja maaperä)	4
2.2	Pinta- ja pohjavedet	7
2.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	7
2.4	Rakennettu ympäristö, väestö, palvelut ja työpaikat	9
2.5	Yhdyskuntatekninen huolto	10
2.6	Liikenneyhteydet	11
2.7	Melu ja ilmanlaatu	11
2.8	Pilaantuneet maat	11
3.	Suunnittelutilanne	12
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2	Maakuntakaavat	12
3.3	Yleiskaavat	13
3.4	Asemakaavat	14
3.5	Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015-luonnos16	
3.6	Muut aluetta koskevat selvitykset, suunnitelmat ja päätökset	16
3.7	Rakennuskiellot	16
3.8	Rakennusjärjestys	17
3.9	Tonttijako ja –rekisteri	17
3.10	Maanomistus ja sopimukset	17
3.11	Pohjakartta	17
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavasuunnittelun tarve ja asemakaavan tavoitteet	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	18
4.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
4.4	Osallistuminen, osalliset ja vuorovaikutusmenettely	18
4.5	Asemakaavan valmistelu	19
4.6	Asemakaavaehdotus	19
4.7	Viranomaisyhteistyö	20
4.8	Aikataulu ja asemakaavan hyväksyminen	20
5.	Alustavat vaihtoehdot	21
5.1	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja vaikutusten arviointi	21
5.1.1	Eteläinen korttelialue	21
5.1.2	Katuyhteydet	21
6.	Asemakaavan kuvaus	22
6.1	Kaavan rakenne	22
6.2	Mitoitus	22
6.3	Korttelialueet	23
6.3.1	KM-2 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön	23
6.3.2	TK-2 Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue	23
6.4	Palvelut	23

6.5	Liikenneratkaisut ja pysäköinti	23
6.6	Kunnallistekniikka ja hulevesien hallinta	25
6.7	Viheralueet	25
6.8	Muut	25
7.	Kaavan vaikutukset	25
7.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	25
7.2	Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavoihin	26
7.2.1	Maakuntakaava	26
7.2.2	Yleiskaava	26
7.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin	26
7.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	27
7.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen	27
7.6	Vaikutukset liikenteeseen	27
7.7	Melu- ja ilmanlaatuvaikutukset	28
7.8	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	28
8.	Asemakaavan toteutus	29
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
8.2	Toteutuminen ja ajoitus	29
8.3	Toteutuksen seuranta	29
9.	Lähteet	29

LIITTEET

LIITE 1: PILAANTUNEET KOHTEET JA KYNNYSARVOPITOISET KOHTEET

LIITE 2: PILAANTUNEIDEN MAIDEN MATTI-LUOKITUS

LIITE 3: LIIKENTEELLISET TOIMIVUUSTARKASTELUT

LIITE 4: LIIKENNE

LIITE 5: KIINTEISTÖNOMIUSTUSKARTTA

ERILLISET LIITEASI AKIRJAT

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE JA ANNETUT VASTIINEET

1. PERUS- JA TUNNI STETIEDOT

1.1 Esipuhe

Tuusulan kunnassa on meneillään projekti Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen pohjoispuolisen toimitila-alueen kehittämiseksi. FOCUS-alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle. FOCUS- aluetta koskeva osayleiskaava on hyväksytty Tuusulan kunnan valtuustossa 1.9.2014 ja uudelleen 16.3.2015.

Tämä kaavaselostus koskee asemakaavan muutostyötä Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteysalueen luoteiskulmassa pääosin Lemminkäinen Oyj:n ja Tuusulan kunnan omistamalla alueella. Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 17.6.2013 Lemminkäinen Oyj:n kanssa. Asemakaava-alueella on tällä hetkellä betonituoteteollisuutta ja asfalttitehdas sekä muuta työpaikkatoimintaa. Nykyinen työpaikka-alueen asemakaava on tarkoitus muuttaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sekä teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten alueeksi. Uudenaan maakuntakaavassa on varaus seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle.

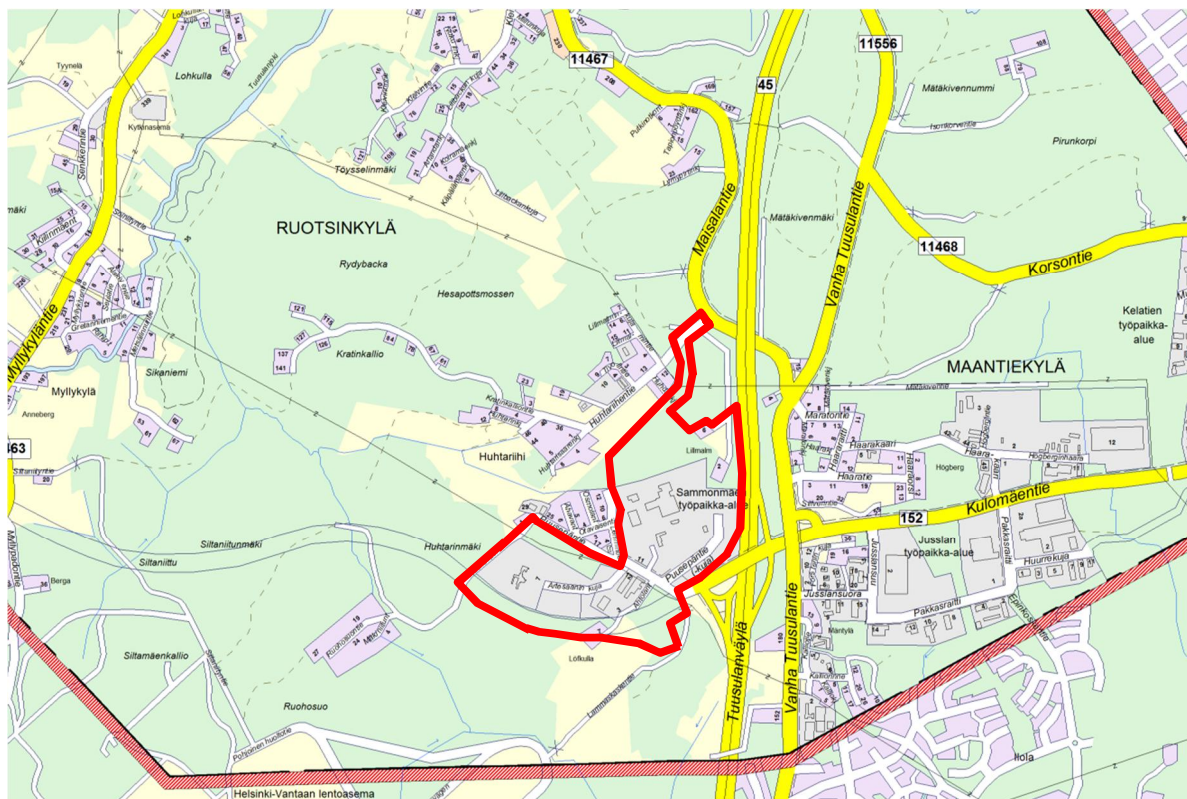
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Etelä-Tuusulaan Tuusulanväylän länsipuolelle, Helsinki-Vantaan lentokentän koillispuolelle ja tulevan Kehä IV:n varteen. Linnuntietä Tuusulan keskukseen on matkaa noin 7 km.



Kuva 1. Focus-alueen sijainti Tuusulan kunnassa. (Pohjakartta: Opas- ja osoitekartta © Kuuma kunnat)

Asemakaavan rajaus on esitetty alla olevalla kartalla. Asemakaavan laajuus on alustavasti noin 69 hehtaaria. Kaavoitettavien alueiden rajaus ja laajuus tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.



Kuva 2. Focus-liikekeskuksen asemakaava-alueen alustava rajaus. (Pohjakartta: kartta.tuusula.fi)

1.3 Tunnistetiedot

Kyseessä on Focus-liikekeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos 3508.

Asemakaava koskee Tuusulan kunnan 10. kunnanosassa Ruotsinkylässä sijaitsevia kortteleita 10023, 10031, 10032 sekä maa- ja metsätalousalueita, katualueita ja suojaviheralueita.

Asemakaava-alue muodostuu osista tiloista:

858-411-10-19, 858-411-7-13, 858-411-7-59, 858-411-7-65, 858-411-7-72, 858-411-30-0, 858-411-7-45, 858-411-10-21, 858-411-7-67, 858-411-10-22, 858-411-7-12, 858-411-7-23, 858-411-7-69, 858-411-7-66, 858-411-7-68, 858-411-7-70, 858-411-31-7, 858-411-31-7(B), 858-411-7-11, 858-411-7-54, 858-411-7-62, 858-411-2-23, 858-411-7-50

Asemakaavalla muodostuu:

Kaava-alue:	n. 69	ha
Korttelialuetta:	n. 38	ha
Rakennusoikeutta:	n. 150 000	k-m ²

Korttelialueille ei ole asemakaavaluonnoksessa tehty tonttijakoa. Alueelle tehdään erillinen sitova tonttijako.

1.4 Yhteystiedot

Focus-liikekeskuksen asemakaavoitus tapahtuu Tuusulan kunnan johdolla. Kunnan vastuuhenkilöinä ovat kaavasuunnittelija Petteri Puputti ja kaavoituspäällikkö Asko Honkanen. Kaavan laatii konsulttityönä Ramboll Finland Oy.

Suunnittelutyöhön liittyviä lisätietoja saa Tuusulan kunnanvirastosta tai Ramboll Finland Oy:stä. Tietoa asemakaavasta saa internet-osoitteesta www.tuusula.fi.

Tuusulan kunta
Hyryläntie 16 (PL 60)
04301 Tuusula

Lemminkäinen Talo Oy
Salmisaarenaukio 2
(PL 169)
00181 Helsinki

Ramboll Finland Oy
Säterinkatu 6 (PL 25)
02601 ESPOO

Petteri Puputti
Kaavasuunnittelija
puh. 040 314 3515
petteri.puputti@tuusula.fi

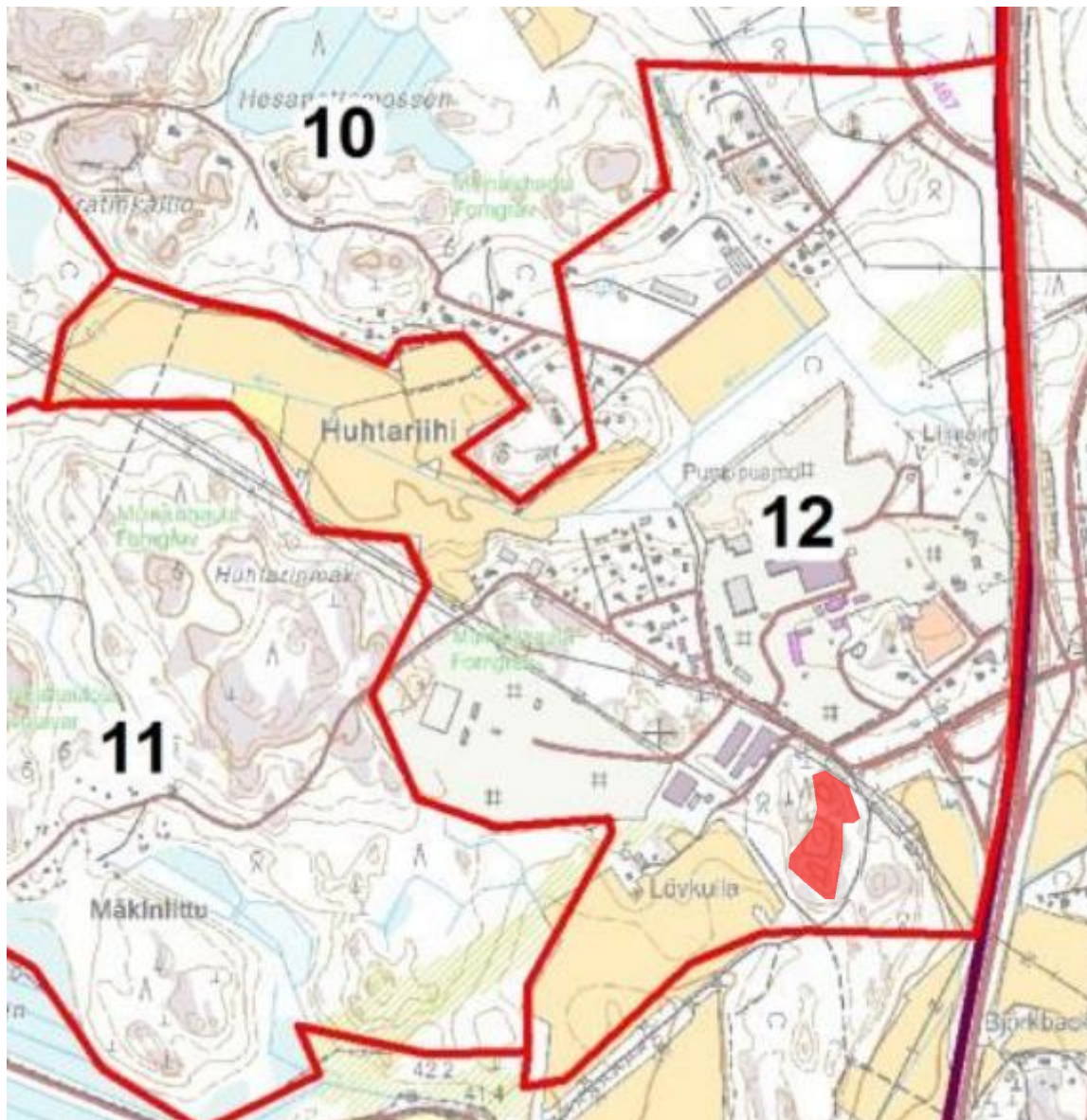
Auvo Lehtola
puh. 040 517 6545
auvo.lehtola@lemminkainen.com

Saija Miettinen-Tuoma, DI,
YSK/456
puh. 040 745 1724
saija.miettinen@ramboll.fi

Asko Honkanen
Kaavoituspäällikkö
puh. 040 314 2012
asko.honkanen@tuusula.fi

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

- 2.1 Luonnonympäristö (kasvi- ja eläinkunta, kallio- ja maaperä)
 Koko asemakaava-alue sisältyy Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 (*Faunatic Oy, 2014*) osa-alueeseen nro 12 (kaakkoisosan teollisuus-, kallio- ja peltoalueet). Luonnonympäristön kuvaus perustuu suurimmalta osin ko. luontoselvitykseen. Kuvausta on täydennetty myös muihin alueelle laadittuihin luontoselvityksiin, sekä Focus-osayleiskaavan ja Sammonmäki II asemakaavan selostuksiin perustuen.



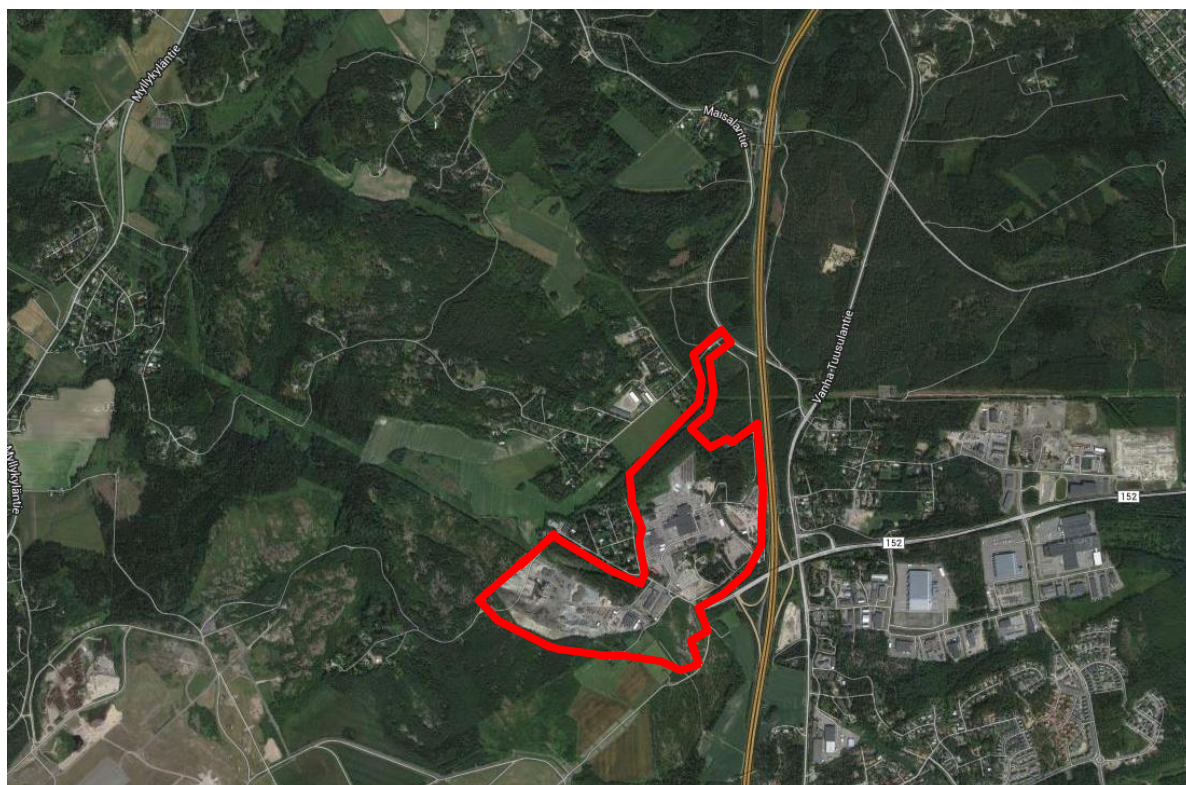
Kuva 3. Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan vuonna 2014 laaditun luontoselvityksen selvitysalueelle nro. 12. Punaisella on merkitty selvityksessä tärkeänä virkistyspaikkana mainittu merkittävä maisemallinen kohde Lövkullan kallio, joka osittain sijoittuu suunnitellun Kehä IV:n eritasoliittymävarauksen itäreunaan. (Selvityksessä Luontotyypikohde ilman arvoluokkaa.)

Asemakaava-alue on pääosiltaan teollisuus- ja varastoaluetta, eikä teollisuuslaitosten ympäristössä ole merkittäviä luontokohteita. Työpaikka-alueelta on louhittu kiviaineksia ja maasto on suurelta osin tasoitettu. Osittain kaava-alue on maa- ja metsätalousaluetta. Lövkullan kallio alueen eteläosassa, suunnitellun Kehä IV liittymän kohdalla on selvityksen mukaan virkistyspaikkana tärkeä, merkittävä maisemallinen kohde. Kallio ei ole luonnontilainen, joten se ei sovi metsälain kohteeksi. Selvityksessä kallio on luontotyypikohde ilman arvoluokkaa, kuvio

on rajattu huomionarvoiseksi kohteeksi käytännössä vain maisema- ja virkistysarvojensa vuoksi. Kallio näkyy kauas jo Tuusulanväylältä.

Asemakaava-alueen keskiosassa, Sammonmäen asuinalueen eteläpuolella sijaitsee osittain avokallioinen kallioselänne, joka muodostaa Mätäkiven pohjavesialueen eteläreunan. Alueen poikki luoteesta kaakkoon kulkee suurjännitelinja, jonka johtoaukeilta puusto on poistettu. Johtoaukeiden reunoilla ja välissä sekametsä on tiheäkasvuista ja yhdessä maastonmuotojen kanssa estää näkyvyyden läheisen asuntoalueen suuntaan.

Kaava-alueen pohjoisosissa on metsää ja etelässä myös hieman peltoa. Huhtarinmäen kallioalue sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Alueen laajoilla kalliometsillä on merkitystä lähimaisemassa. Focus-alueen osayleiskaavassa kallioalue on kuitenkin osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja se tultaneen louhimaan.



Kuva 4. Alustava asemakaavarajaus ilmakuvaan päällä. (Pohjakartta: maps.google.fi)

Luontoselvitykseen (2014) liittyvässä linnustoselvityksessä tehtiin kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä luokiteltujen lajien havainnot (uhanalaiset, silmälläpidettävät, lintudirektiivin I liitteen lajit sekä Suomen vastuulajit) 8 kpl ja muista huomionarvoisista linnuista 7 kpl. Asemakaava-alue ei sisälly selvityksessä linnustollisesti arvokkaiksi luokitelluille alueelle.

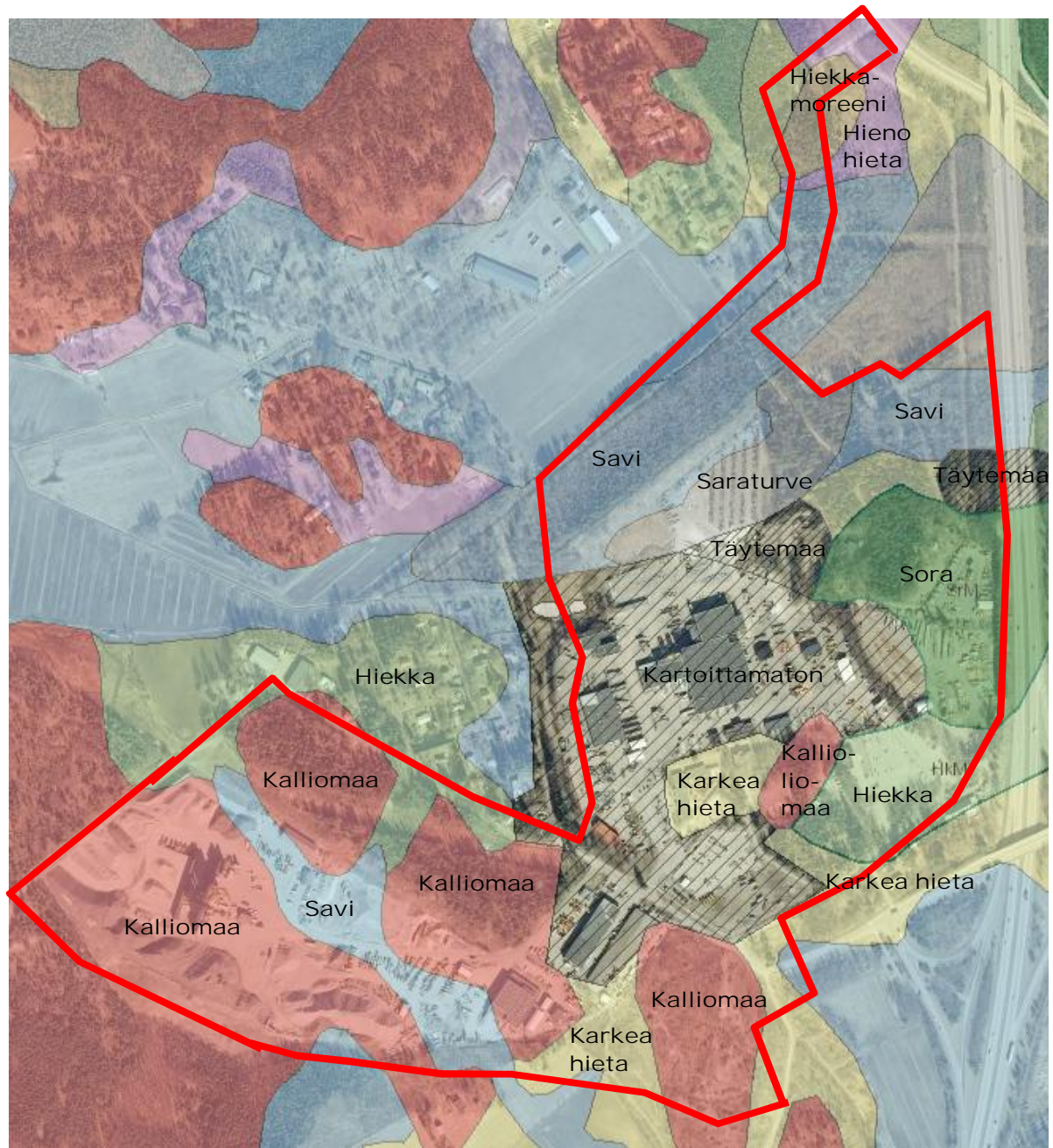
Luontoselvitykseen liittyvässä lepakkoselvityksessä kaava-alueen ulkopuolelle jäävä, mutta sen kainaloon sijoittuva, Sammonmäen asuinalue on arvotettu alueeksi, joka sisältää lepakoille suotuisia levähdyspaikkoja.



Kuva 5. Lepakoille suotuisia levähdyspaikkoja sisältävä asuinalue kaava-alueen kupeessa (luontoselvitys 2014).

Lähin suojelualue on noin 2,2 km etäisyydellä idässä sijaitseva Kylmäojan korven luonnonsuojelualue.

Asemakaava-alue on etelässä pääosin kalliomaata ja pohjoisessa pääosin savimaata. Lemminkäisen muokattu alue kaava-alueen keskiosassa on kartoittamatonta.



Kuva 6. Asemakaava-alueen maaperäkartta. (© GTK © Maanmittauslaitos 2015)

2.2 Pinta- ja pohjavedet

Alueella ei sijaitse järviältaita, lampia tai jokivesistöjä. Pienvesistöt muodostuvat ojista. Luonnontilaisia vesilain mukaisia uomia alueella ei selvitysten perusteella esiinny. (*Focus-osayleiskaavaselostus, 2014*) Alueen pintavedet kulkeutuvat ojia pitkin kaakkoon sekä luoteeseen päin.

Kaava-alueen keskeiset osat sisältyvät Mätäkivi B pohjavesialueeseen (luokka I). Pohjavesialueella sijaitsee HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo ja Lemminkäinen Oy:n vedenottamo. Alueelle on annettu Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä koskien.

2.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

Asemakaavoitettava alue on menettänyt luonnonmukaiset piirteensä, eikä siellä ole erityisiä maisemallisesti arvokkaita kohteita lukuunottamatta Lövkullan kalliota, joka on vuoden 2014

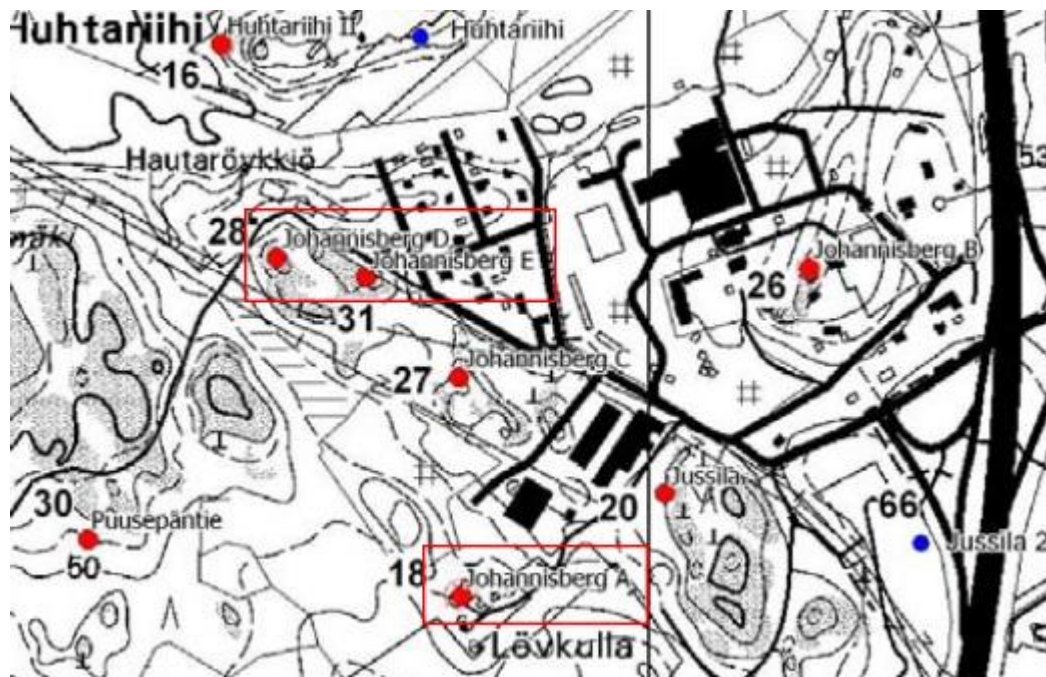
luontonselvityksessä arvoitettu tärkeänä virkistyspaikkana merkittäväksi maisemalliseksi kohteeksi (ks. Kuva 3.).

Kaava-alueen ulkopuolella luoteessa, Huhtariihen peltoalueilla aukeaa tärkeä perinne- ja kulttuurimaisema. Suunnittelukeskuksen selvityksen (2007) mukaan alueella on sijainnut kyläasutusta jo 1700-luvulla. Alueelta ei kuitenkaan löytynyt arvokkaita perinnebiotooppeja.

Tuusulan kallioselvityksessä arvokkaaksi luokiteltu Huhtarinmäen kallioalue sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Kallioalueen arvo perustuu erityisesti sen kulttuurihistorialliseen arvoon. Alueella sijaitsee muinaismuistolain nojalla suojeltuja hautaröykkiöitä. Alueen laajoilla kalliometsillä on merkitystä lähimaisemassa. FOCUS-alueen osayleiskaavassa kallioalue on kuitenkin osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja se tultaneen louhimaan.

Museovirasto on teettänyt koko Tuusulan kunnan aluetta käsittävän arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnin kesällä 2006 (*Kirsi Luoto*), jossa on todettu asemakaavan alueella olevan muutamia rauhoitusluokan 2 kiviröykkiöitä. Museovirasto on tehnyt alueella maastokatselmuksen asemakaavan valmisteluvaiheessa syksyllä 2014. Maastokatselmuksen perusteella antamassaan lausunnossa museovirasto toteaa seuraavaa:

- Vuoden 2006 inventointiraportissa mainittu röykkiö Johannisberg C (mj rek 1000005763) ei ollut paikannettavissa maastossa. Röykkiö Johannisberg C on tarkastettu vuosina 1938 ja 1965, mutta sitä ei ole löytynyt enää vuosien 1992, 2005 ja 2006 tarkastuksissa.
- Röykkiö Johannisberg D (mj rek 1000005764) ja röykkiö Johannisberg E (mj rek 1000005765) jäävät asemakaavakartan mukaan viheralueeksi suunnitellun alueen sisään. Mäntypuuvaltaisessa kalliomaastossa sijaitsevat röykkiöt muodostavat viehättävän yksityiskohdan ja ne antavat myös ajallista syvyyttä ja monimuotoisuutta ympäröivälle maisemalle.
- Röykkiö Johannisberg A (mj rek 858010018) sijaitsee kaavamuutosalueen reunassa. Jos tierakenteet tai muu rakentaminen ulottuu röykkiöalueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista. Maastokatselmuksen yhteydessä kohdetta ei voitu tarkastaa kulkuesteen vuoksi.
- Röykkiö Johannisberg B (mj rek 1000005762) on tutkittu vuonna 1938, jolloin siitä löytyi kaksi kivirakennetta, piin katkelma ja palamatonta luuta. Tutkimusten jälkeen rakenteita ei peitetty. Maastokatselmuksen yhteydessä todettiin, että röykkiö B on nyt osin rauennut, vaikka vuonna 2006 sen todettiin olevan hyväkuntoinen. Koska röykkiö on jo tutkittu, ei rakentamiselle sen kohdalle ole muinaismuistolain asettamaa estettä.

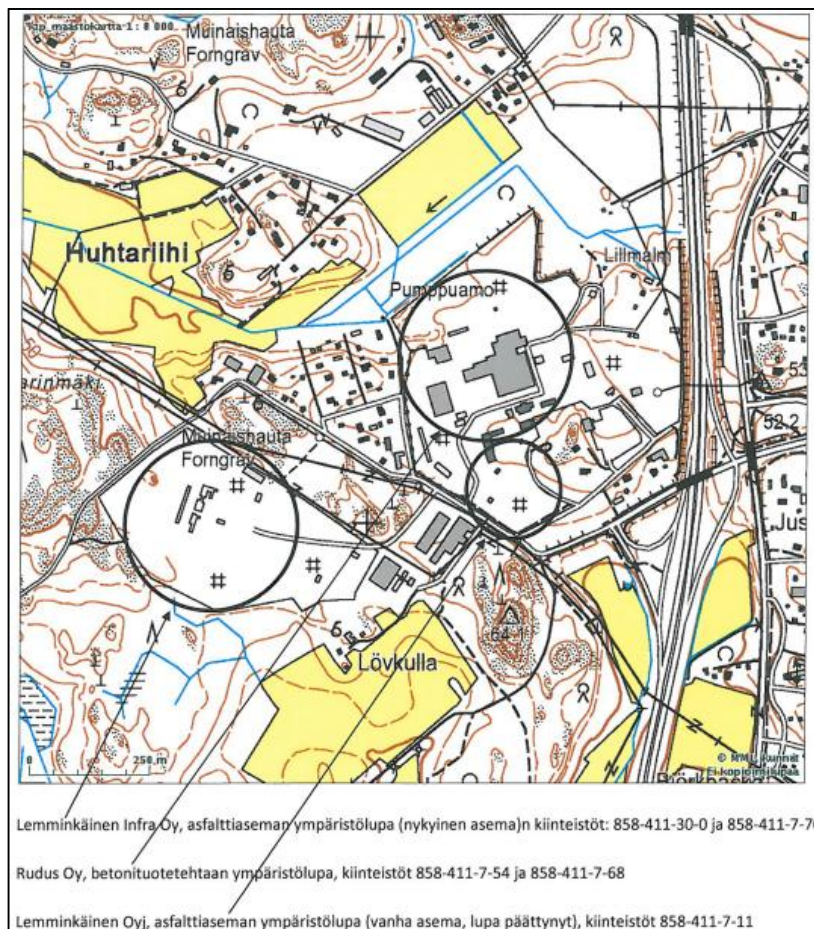


Kuva 7. Asemakaava-alueella sijaitsevat röykkiöt Johannisberg D ja E sekä mahdollisesti sijaitseva Johannisberg A (Pohjakartta: arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi, 2006).

Museovirasto on vuonna 2009 tehnyt Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventoinnin. Kaava-alueelta ei löydetty kohteita.

- 2.4 Rakennettu ympäristö, väestö, palvelut ja työpaikat
Lemminkäinen Infra Oy on alueen päätoimija. Lemminkäisellä on alueella mm. varastoja sekä korjaamo- ja urakointitoimintoja. Ruduksella on alueella mm. betonituotetehdas ja keskuslaboratorio. Lisäksi työpaikkoja on kallioaineksen ottotoiminnassa sekä asfaltin valmistuksessa. Kaava-alueen toiminnot on esitetty kartalla liitteessä 1.

Asfalttiasema sijaitsee asemakaava-alueen lounaisosassa. Focuksen osayleiskaavassa määrätään, että asfalttiaseman toiminta alueella saa jatkua enintään 10 vuotta osayleiskaavan hyväksymisestä eli arviolta vuoteen 2025 saakka. Muilta osin lounaisosa on pääosin varasto- ja korjauspajakäytössä oleva työpaikka-alue.



Kuva 8. Kaava-alueella on kolme ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa, joista itäisin on lakannut ja kaksi on lainvoimaisia.

Kaava-alueen kainalossa sijaitsee Sammonmäen asuinalue. Sammonmäen asuinalueen laidalla on pienimuotoista valmistus- ja korjaustoimintaa.

2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle sijoittuvat sekä HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo että Lemminkäisen vedenottamo. Lemminkäinen Oyj:n vedenottamon pumppaus toimii Kuninkaanlähteen vedenottamon kannalta suoja-pumppauksena estäen kloorattujen liuottimien pääsyn Kuninkaanlähteen vedenotto-kaivoihin.

Kaava-alueella sijaitsee Tuusulan kunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoa. Alueen nykyisissä vesihuoltoverkostoissa on osittain varauduttu vesimäärien lisäyksiin. Vedenkulutuksessa ei ole huomioitu mahdollisesti tulevia yksittäisiä suuria vedenkuluttajia, jolloin vedenkulutus muuttuu oleellisesti ja verkoston kapasiteetissa saattaa tulla ongelmia. Kaava-alueella ei ole kunnallista hulevesiviemäriverkostoa. Hulevedet johdetaan nykyisin avo-ojien kautta pääosin Tuusulanjokeen ja edelleen Vantaanjokeen. Tuusulanväylän molemmin puolin tulevilta alueilta johdetaan nykyisin hulevedet Kylmäojaan. Kylmäoja tulvii jo nykyisellään herkästi.

Asemakaava-alueen lounaisosassa on Fingrid Oyj:n ja Caruna Oy:n 110 kV voimajohtot. Voimajohtojen lähialueen maankäyttöä rajoittavat käyttöoikeuden supistukset johtojen molemmin puolin. Kunta on pitänyt Carunan ja Fingridin kanssa neuvottelun voimajohtojen siirtomahdollisuudesta, jotta asemakaava olisi mahdollista toteuttaa tarkoituksenmukaisella tavalla. Suunnittelulla pyritään sijoittamaan johtot siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät alueen toteutusta, ottaen samalla huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoesterajoitukset. Tavoitteena on osoittaa voimajohtojen uudet sijainnit asemakaavaan ehdotusvaiheessa.

2.6 Liikenneyhteydet

Alue sijoittuu Tuusulanväylän ja Kulomäentien risteykseen. Alueen kautta kulkevat tieyhteydet ovat nykyisellään seudullisia ja paikallisia tarpeita palvelevia yhdysteitä. Kulomäentien ja Tuusulanväylän kautta alue liittyy seudulliseen ja valtakunnalliseen pääliikenneverkkoon.

Vuonna 2013 Tuusulanväylän keskivuorokausiliikenne on ollut noin 47 500 ajoneuvoa ja Kulomäentien noin 12 500 ajoneuvoa (Liikennevirasto). Suunnittelualueen tiet ja kadut ovat huomattavasti vähäliikenteisempiä. Suurin osa alueen nykyisestä liikenteestä syntyy Lemminkäisen ja Ruduksen toiminnoista, lisäksi asuinalueet tuottavat vähäisen määrän liikennettä.

Aluetta palvelee Tuusulanväylää pitkin Helsinkiin kulkeva nykyinen joukkoliikennetarjonta, joka mahdollistaa alueen saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Kunta on käynnistämässä Hyrylän ja Kehäradan välistä syöttöliikennettä, jolla parannetaan alueen joukkoliikennepalvelua.

Suunnittelualue on saavutettavissa nykyisiä Kulomäentien ja Vanhan Tuusulantien kevyen liikenteen väyliä myöten.

2.7 Melu ja ilmanlaatu

Koko asemakaava-alue on lentomelualueutta ja osittain se altistuu myös Tuusulanväylän tieliikenteen melulle. Myös osa alueen nykyisistä toiminnoista on melua aiheuttavia.

Tieliikenteen päästöt eivät aiheuta terveyshaittoja kaava-alueen lähistön asuinalueille.

2.8 Pilaantuneet maat

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on laadittu pilaantuneiden maiden taustaselvitys (FOCUS liikekeskuksen asemakaava-alueen pilaantuneiden maiden taustaselvitys, Ramboll, 2015). Kaava-alueella sijaitsevista tai osittain sijaitsevista 22:sta kiinteistöstä valtakunnallisessa maaperän tietojärjestelmässä on luokiteltuna 7 joko kiinteistöksi, jota koskee selvitystarve tai jolla on maa-ainesten käyttörajoite. Viisi kiinteistöistä on rakentamattomia.

Kaava-alueella sijaitsevat mm. asfalttiasema, keskusvarasto, betonituotetehdas, keskuslaboratorio, maalaamo, sekä korjaamo- ja urakointitoimintoja. Kohteessa on myös suljettu betonijätteen kaatopaikka, jonne on sijoitettu betonia ja betonilietettä. Lisäksi Alfred Palmberg Oy:llä on ollut kaava-alueella varikko. Alueella on harjoitettu myös kallioaineksen ottotoimintaa.

Lemminkäisen asfalttiasema kaavan KM-2-alueella on toiminut 1960-luvulta vuoteen 2009 saakka. Polttonesteen jakeluasema Puusepäntiellä on ollut käytössä 1960-luvulta vuoteen 2008. Palmberg Oy:n varikkoalue on toiminut kohteessa vuodesta 1979 vuoteen 2011 asti. Maalitehdas on toiminut alueella noin vuodesta 1976 alkaen ja murskausasema noin vuodesta 1990 alkaen. Toiminnan päättymisestä ei ole tarkkaa tietoa.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee asfalttiasema ja kolme teollisuuskiinteistöä, ns. Kinis I-, Kinis II- hallit ja mainittu entinen maalitehdas. Hallissa Kinis I on ollut 1970- luvulta alkaen korjaamotoimintaa, konehalli, automaalaamo ja konepaja, sekä siellä on valmistettu Terrazolia ja Kivikittiä. Kinis II on rakennettu vuonna 1982 ja siellä on toiminut mm. autokorjaamo, maalaamo ja sähkölaitteiden suojakoteloiden valmistus. Lisäksi alueella on harjoitettu autojen pesua ja tonttia on käytetty varastoalueena.

Tiedossa olevia nykyisiä lainvoimaisia ja päättyneitä ympäristönsuojelulain mukaisia ympäristölupia Tuusulan Sammonmäen alueella on kolme (Kuva 8). Kahden lainvoimaisen luvan mukaisesti toiminnan päättyessä toiminnanharjoittajan on selvitettävä alueen maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus. Päättyneen ympäristöluvan toiminnan alueella on tehty yksi maaperän kunnostus. Lisäksi alueelle on myönnetty maisemointilupa betoni- ja hiontajätteen kaatopaikalle.

Maaperä- ja pohjavesiselityksiä on tehty seitsemällä kiinteistöllä joista yhdellä on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustyö (liite 2). Viidellä kiinteistöistä on voimassa selvitystarve, maaperässä ja pohjavedessä on todettu liuottimia ja/tai kynnsarvojen tai ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä ja yhdellä kiinteöstä metalleja (liite 1). Pohjaveden laatua seurataan laaditun tarkkailuohjelman mukaisesti. Pohjavedessä on todettu pohjaveden ympäristölaatonormin ylittäviä pitoisuuksia kloorattuja hiilivetyjä, paikoin metalleja ja kloridia.

3. SUUNNITTELUTI LANNE

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet pitävät sisällään kuusi asiakokonaisuutta:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Focus-liikekeskuksen asemakaavoitusta koskevat tavoitteet on tunnistettu ja niiden toteutumista on arvioitu kohdassa 7.1.

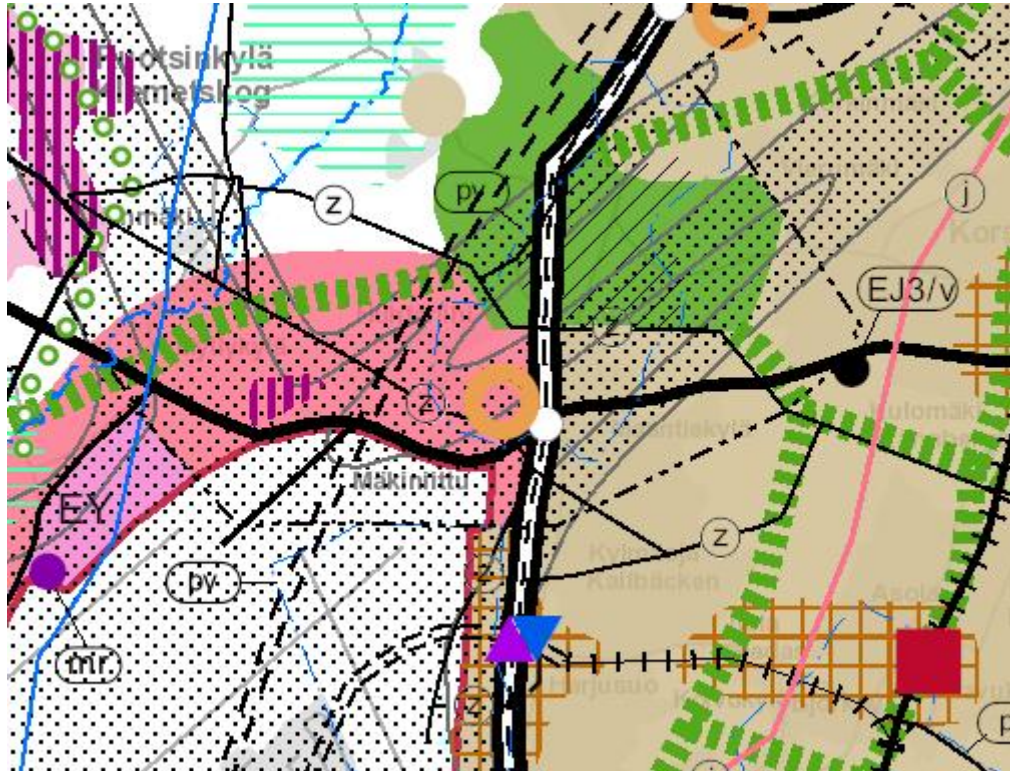
3.2 Maakuntakaavat

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Tuusulassa voimassa olevia maakuntakaavoja ovat vuonna 2007 lainvoiman saanut Uudenmaan kokonaismaakuntakaava sekä Uudenmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaavat. Luonnosvaiheessa oleva Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava tulee myös koskemaan Tuusulaa. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja määräsi sen suurimmilta osin tulemaan voimaan valituksista huolimatta. Valitukset koskivat mm. FOCUS-liikekeskuksen mitoitusta. Myös vahvistamispäätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa FOCUS-alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Tällä merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen ulkopuoliset työpaikka-alueet. FOCUS-alueelle on osoitettu oranssilla avoympyrällä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. FOCUS-suuryksikölle on osoitettu 75 000 k-m² enimmäismitoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. On myös huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Lisäksi

on edistettävä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä. Kehä IV on osoitettu seudullisena yhteytenä valtatieltä 3 asemakaava-alueen eteläpuolelta itään ja seututieyhteytenä aina Porvoon Kilpilahteen saakka.



Kuva 9. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Asemakaava-alue sijoittuu oranssilla ympyrällä merkityn, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdalle.

4. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Kehä IV on osoitettu vaihtoehtoisena logistiikan tieyhteytenä valtatieltä 3 Lahdenväylälle. Asemakaava-alueen länsipuolelle on luonnoksessa osoitettu yksi kolmesta Uudenmaan laajasta uudesta logistiikka-alueesta. Alue suunnitellaan logistiikkakeskuksille ja niitä tukeville toiminnoille. Alueelle voi sijoittua teollisuustoimintaa, joka hyötyy sijoittumisesta lähellä logistiikkakeskuksia.

3.3 Yleiskaavat

Koko Tuusulan kuntaa koskeva yleiskaava (ei oikeusvaikutteinen) on hyväksytty Tuusulan kunnan valtuustossa 15.5.1989. Tuusulan yleiskaava 2040 on tekeillä ja se on ollut kaavaluonnoksena julkisesti nähtävillä 11.8. – 30.9.2014. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa aluevarauksilla: seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt (KM) ja työpaikka-alue (TP).

Focus-alueen osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.9.2014. Osayleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus jätti osayleiskaavasta oikaisukehotuksen 6.10.2014. Oikaisukehotus koskee pääsääntöisesti kaavassa osoitettavan kaupanalan enimmäismäärää sekä laatua. Lisäksi alueen asukkaat ja maanomistajat ovat valittaneet osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä. Tuusulan valtuusto päätti kokouksessaan 16.3.2015 hyväksyä Focus-alueen osayleiskaavan ja hyväksyä oikaisukehotukseen laaditun vastineen.

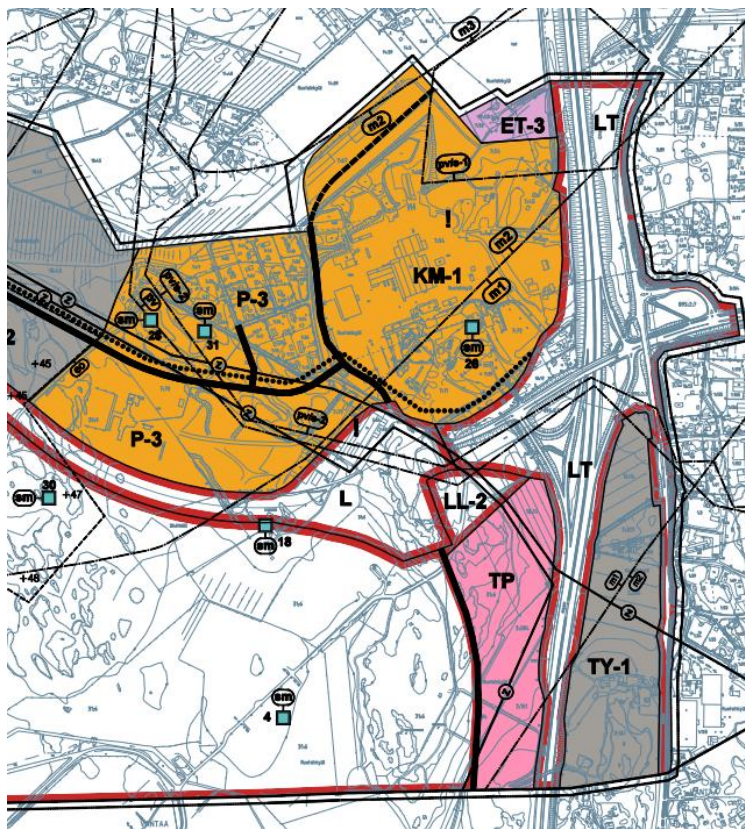
Osayleiskaavassa asemakaava-alueelle ja lähiympäristöön on osoitettu:

- merkinnällä KM-1 Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
- merkinnällä P-3 Palvelujen ja hallinnon alue
- merkinnällä ET-3 yhdyskuntateknisen huollon alue
- merkinnällä LT Maantien alue

- merkinnällä L Liikennealue
- merkinnällä LL-2 Lentoliikenteen alue
- merkinnällä TP Työpaikka-alue
- merkinnällä TY-1 Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Lisäksi kaavassa on merkinnät pohjavesialueesta, pohjavedenottamon suojavyöhykkeistä, muinaisjäännöksistä, lentomeluvyöhykkeistä, sähkölinjasta, terveyshaitan poistamistarpeesta, kaduista, teistä, kevyen liikenteen reiteistä sekä louhinta-alueesta.

Voimaan tullessaan Focus-alueen osayleiskaava oikeusvaikutteisena kaavana ohjaa Focus-liikekeskuksen asemakaavoitusta. Kaavassa on annettu myös asemakaavoitusta koskevia kaavamääräyksiä. Alueen suunnittelussa on mm. otettava huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoesterajoitukset.

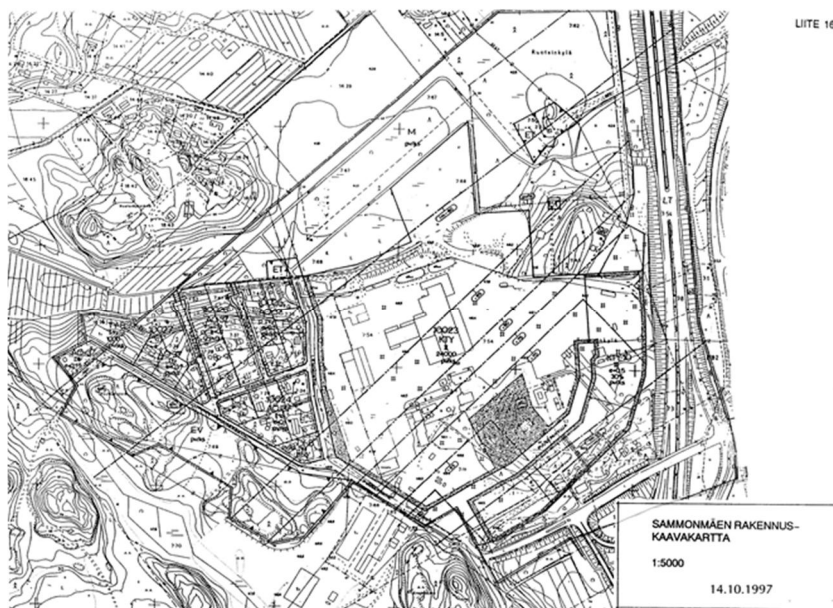


Kuva 10. Ote Focus-alueen osayleiskaavasta.

3.4 Asemakaavat

Sammonmäkeen on laadittu kaksi asemakaavaa / asemakaavamuutosta.

Sammonmäkeä koskee ensinnäkin asemakaava (aik. rakennuskaava), joka on hyväksytty Tuusulan kunnanvaltuustossa 10.11.1997. Kaava kattaa idässä Tuusulanväylän tiealueen (LT), laajan liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (KTY), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialueen (KTY-10). Nykyinen Sammonmäen asuinalue on osoitettu omakotitalojen korttelialueena (AO-37) ja sen länsiosassa pienehkö alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman asumisen yhteyteen soveltuvan työpaikkarakentamisen korttelialueena (TY-8). Pohjoisessa on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja etelässä on osoitettu suojaviheralue (EV).

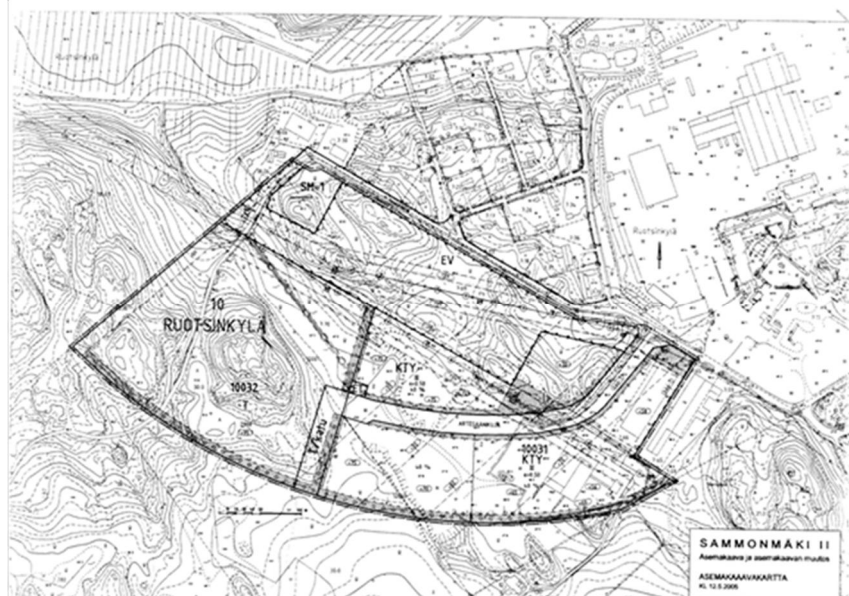


Kuva 11. Sammonmäen asemakaava (aik. rakennuskaava).

Lisäksi Sammonmäkeä koskee Sammonmäki II asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Sammonmäen pientalo- ja teollisuusalueisiin ja etelässä Kehä IV:n suunniteltuun linjaukseen ja lentokentän alueeseen. Kaava sai lainvoiman 26.10.2006.

Kaavan tarkoituksena on ollut luoda asemakaavalliset edellytykset asfalttiaseman rakentamiselle suunnittelualueelle sekä osoittaa aluevarauksia korkeatasoiselle toimitilarakentamiselle. Kaavaa laadittaessa on varauduttu lisäksi siihen, että asfalttiaseman siirtyessä muualle (ympäristössä mahdollisesti tapahtuvien maankäytöllisten muutosten seurauksena) vapautuva teollisuuskorttelialue voidaan osoittaa samaan käyttöön.

Sammonmäki II asemakaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä suojaviheraluetta (EV). Lisäksi kaavassa on osoitettu jätevesipumppaamolle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä muinaismuistoalue (SM-1). Lisäksi aluetta koskevat merkinnät lentoesteiden korkeusrajoituspinnoista ja vesikaton ylimmästä korkeusasemasta sekä puhdistettavasta / kunnostettavasta alueesta.



Kuva 12. Sammonmäki II asemakaava ja asemakaavamuutos.

3.5 Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015-luonnos

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 on pitkän aikavälin suunnitelma, joka kuvaa seudun yhteistä tahtotilaa tulevaisuuden liikennejärjestelmästä ja sen kehittämisestä. HLJ:n pohjalta tullaan sopimaan myös tulevista suurista liikenneinvestoinneista. HLJ-alue käsittää pääkaupunkiseudun kaupungit ja KUUMA-kunnat. HLJ-2015 investointihankkeet on jaettu kahteen koriin: väleillä 2015–2025 ja 2026–2040 aloitettavat hankkeet. Kehä IV ei ole HLJ-luonnoksessa investointihankelistalla ennen vuotta 2040.

Uudenmaan ELY-keskuksen johdolla on selvitetty Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien kehittämistarpeita logistiikan näkökulmasta. Kehä IV-taso on yksi mahdollinen yhteysvaihtoehto. Selvityksen tulokset huomioidaan lopullisessa HLJ 2015-suunnitelmassa keväällä 2015.

3.6 Muut aluetta koskevat selvitykset, suunnitelmat ja päätökset

Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja päätökset:

- Focus-alueen maa-ainestenoton YVA-menettely 2009
- Kehä IV-tien aluevaraussuunnitelma 2013
- Focus-alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu 2013
- Kehä IV osayleiskaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys 2007
- Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimuksen esiselvitys 2006
- Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus 2007
- Vesihuollon yleissuunnitelma 2009
- Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007
- Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi 2009
- Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys 2009
- Focus-alueen katuverkon yleissuunnitelma 2013
- Focus. Maankäyttöluonnoksia 2007, 2012
- Tuusulan arkeologinen inventointi 2006
- Tuusulan liikennemalli 2013
- Tuusulan joukkoliikennestrategia (KH 2.3.2015)
- Tuusulan liikenneverkkoselvitys (käynnissä liittyen yleiskaava 2040-työhön)
- Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A
- Mätäksen pohjavesialueen suojelusuunnitelma, 2003

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan:

- Asemakaavaan liittyvä liikennesuunnittelu
- Hulevesisuunnitelma ja pohjaveden antoisuustarkastelu
- Liikenteen melumallinnus
- Suunnitelma 110 kV voimajohtojen uudelleen sijoittamisesta
- Inventoitujen muinaismuistojen maastokatselmus
- FOCUS liikekeskuksen asemakaava-alueen pilaantuneiden maiden taustaselvitys

Tarvittaessa laaditaan lisäksi:

- Pilaantuneiden maiden tutkimus
- Asemakaavan korttelialueiden sisäiset liikennejärjestelyt
- Tarkennettu vesihuoltosuunnitelma

3.7 Rakennuskiellot

Koko kaava-alueella koskee rakennuskielto ja toimenpiderajoitus MRL 38 § ja 128 § mukaisesti. Alueella sallitaan normaalit metsähoidolliset toimenpiteet ottaen huomioon liito-oravan esiintymisalue. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa 11.12.2016 asti, jolloin rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat olleet voimassa kymmenen vuotta. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi jatkaa rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitusta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

3.8 Rakennusjärjestys

Tuusulan rakennusjärjestys on tullut voimaan 28.5.2007 ja sen täydentäminen 16.11.2013. (www.tuusula.fi)

3.9 Tonttijako ja –rekisteri

Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus ja kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Korttelialueille ei ole asemakaavaluonnoksessa tehty tonttijakoa. Alueelle tullaan laatimaan erillinen sitova tonttijako.

Kunta ylläpitää kiinteistörekisteriä sellaisilla asemakaava-alueilla, joilla edellytetään sitovaa tonttijakoa. Alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa ja asemakaava-alueilla, joilla ei edellytetä sitovaa tonttijakoa (ohjeellinen tonttijako), lohkomisia ja muita kiinteistötoimituksia suorittaa ja rekisteröi Maanmittauslaitos. (www.tuusula.fi)

3.10 Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alue on pääosin Lemminkäinen Oyj:n ja Tuusulan kunnan omistuksessa. Alueella on myös Vantaan kaupungin ja yksityisten omistuksessa olevia maita. Kartta kiinteistörajoilla ja maanomistajilla on liitteenä 5.

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 17.6.2013 Lemminkäinen Oyj:n kanssa. Kaavoituksen käynnistämissopimus on yhteinen tahdonilmaisuu laaditun osayleiskaavan toteuttamiseksi asemakaavalla.

3.11 Pohjakartta

Asemakaavaa varten on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § mukainen pohjakartta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavasuunnittelun tarve ja asemakaavan tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 § määrittelee asemakaavan tarkoituksen: *Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.*

Tuusulan kunnassa on meneillään projekti Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen pohjoispuolisen toimitila-alueen kehittämiseksi. FOCUS-alueesta on tarkoitus luoda kaupallisten palveluiden, logistiikan ja työpaikkatoimintojen monipuolinen keskus tulevan Kehä IV:n varrelle.

Asemakaava-alueella on tällä hetkellä betonituoteteollisuutta ja asfalttitehdas sekä muuta työpaikkatoimintaa. Nykyinen työpaikka-alueen asemakaava on tarkoitus muuttaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön ja työpaikka- ja logistiikkatoimintojen alueeksi.

Asemakaavan suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan tavoitteet, osayleiskaavan asettamat reunaehdot, kaupungin muut tavoitteet ja viranomaisten vaatimukset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunta on tehnyt kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen 17.6.2013 Lemminkäinen Oyj:n kanssa. Asemakaavoitus on kuulutettu vireille 25.9.2014.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

FOCUS-liikekeskuksen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 2.10.2014. OAS on nähtävillä Tuusulan kunnantalolla koko suunnitteluprosessin ajan ja siihen on mahdollisuus ottaa kantaa, kunnes asemakaavaehdotus tulee nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään asemakaavatyön edetessä.

4.4 Osallistuminen, osalliset ja vuorovaikutusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee, miten asemakaava on laadittava ja käsiteltävä. Lain mukaan osallisille on järjestettävä mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa kaavan sisältöön.

Asemakaavatyön valmistelu- ja ehdotusvaiheissa järjestetään kaava-aineistoa esittelevät yleisötilaisuudet. Asemakaavan luonnos ja ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää kaavasta mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia. Asemakaavaan liittyviä mielipiteitä voi esittää milloin tahansa suunnittelun aikana ottamalla yhteyttä kunnan tai konsultin edustajiin. Kaavoitustyön eri vaiheissa saadut mielipiteet käsitellään ja otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaa laadittaessa. Mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vastineilla, joissa kerrotaan mielipiteen vaikutus kaavan sisältöön. Kuntalaisilla ja muilla asianosaisilla on myös oikeus valittaa asemakaavan hyväksymispäätöksestä.

Asemakaavatyössä osallisia ovat alueen maanomistajat, kunnan asukkaat ja yrittäjät sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Focuksen asemakaavan osalliset on tarkemmin listattu oheisessa taulukossa.

Taulukko 1. Asemakaavan osalliset.

MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT	ETUJÄRJESTÖT JA MUUT TAHOT	VI RANOMAI STAHOT
Lemminkäinen Oyj Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat Tonttien vuokralaiset Tieosuuskunnat Kaava-alueen yritykset ja niiden työntekijät	Caruna Oy (sähkönsiirto) Gasum Oy (maakaasuverkosto) Tuusulan yrittäjät ry Ruotsinkylän Kyläyhdistys Maantiekylän Omakotiyhdistys Tuusulan ympäristöyhdistys ry Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri Tuusula-Seura Fingrid Oyj Fortum Heat, Electricity Sales & Solutions DNA Oy Elisa Oyj TeliaSonera Finland Oyj Muut alueella toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset	Tuusulan kunnan lautakunnat: <ul style="list-style-type: none"> • rakennuslautakunta • tekninen lautakunta • Tuusulan vesihuoltoliikelaitos Tuusulan kunnan maankäyttö- ja karttapalvelu Uudenmaan ELY-keskus Liikennevirasto Uudenmaan liitto Keski-Uudenmaan pelastuslaitos Museovirasto Keski-Uudenmaan maakuntamuseo Keski-Uudenmaan ympäristökeskus Vantaan kaupunki Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) Finavia Oyj Helsingin seudun liikenne (HSL) Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Muut viranomaiset harkinnan mukaan

Asemakaavaa koskevat päätökset tehdään Tuusulan kunnan luottamuselimissä: kuntakehityslautakunnassa, kunnanhallituksessa ja valtuustossa.

Kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja ilmoituslehdissä sekä kunnan verkkosivuilla internetissä. Kaavoituksen käynnistymisestä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavoituksen etenemisestä on lisäksi ilmoitettu erikseen alueen asukkaille ja maanomistajille.

Kaava-aineistoa pidetään nähtävillä kunnantalolla kaavoitustoimistossa sekä kunnan kotisivuilla www.tuusula.fi kaavoitusosiossa.

4.5 Asemakaavan valmistelu

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu tarvittavia lisäselvityksiä (luku 3.5).

Valmisteluvaiheessa on vertailtu vaihtoehtoisia suunnitelmia alueen toteuttamiseksi. Vaihtoehtotarkastelun jälkeen on laadittu kaavaluonnos ja siihen liittyvä muu valmisteluaineisto, joka kuulutetaan ja asetetaan nähtäville huhti-toukokuussa 2015. Osalliset voivat antaa aineistosta palautetta (mielipiteitä ja ennakkolausuntoja) nähtävilläolon ajan. Valmisteluaineisto esitellään yleisötilaisuudessa.

Nähtävilläolon jälkeen annetaan vastineet valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen ja järjestetään valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu.

4.6 Asemakaavaehdotus

Palautteen ja viranomaisneuvottelun perusteella laaditaan kaavaehdotus. Tarpeen mukaan myös selvityksiä täydennetään. Kaavaehdotus kuulutetaan ja asetetaan nähtäville. Osalliset voivat antaa aineistosta palautetta (muistutuksia ja lausuntoja) nähtävilläolon ajan. Kaavaehdotus esitellään yleisötilaisuudessa.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen annetaan vastineet ja järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Palautteen ja viranomaisneuvottelun perusteella tehdään mahdollisesti tarpeelliset muutokset kaavaan. Viimeistely kaavaehdotus ja vastineet käsitellään kunnanhallituksessa.

4.7 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa järjestetään viranomaisneuvottelut. Muita kaavaneuvotteluita pidetään työn eri vaiheissa.

4.8 Aikataulu ja asemakaavan hyväksyminen

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville huhti-toukokuussa 2015. Kaavaehdotus laaditaan arviolta kesän 2015 aikana ja asetetaan nähtäville arviolta elokuussa 2015.

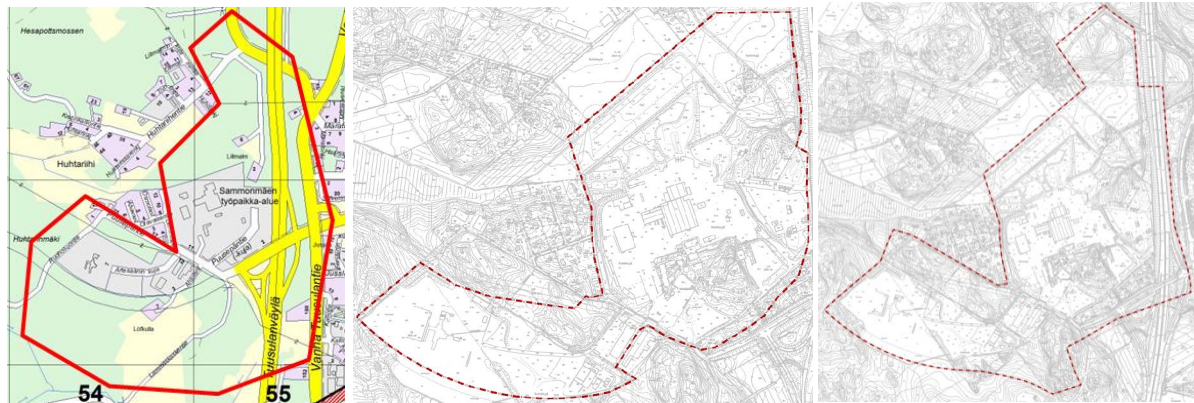
Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava viimeistellään, jolloin kaavan hyväksymiskäsittely voisi olla syksyllä 2015. Asemakaavan hyväksyy Tuusulan kunnan valtuusto.

Taulukko 2. Kaavoituksen etenemisvaiheet ja alustava aikataulu.

SUUNNITTELUVAIHE	AIKATAULUARVIO	KAAVAPROSESSIN VAIHE
ALOITUSVAIHE	syys-lokakuu 2014	vireilletulokuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville
VALMISTELUVAIHE	syys 2014- maaliskuu 2015	kaavan valmistelu
	loka 2014 ->	perusselvitysten täydentäminen
	huhti-touko 2015	kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) julkisesti nähtävillä lausunnot ja mielipiteet valmisteluaineistosta
	touko 2015	valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu
EHDOTUSVAIHE	touko-kesä 2015	perusselvitysten täydentäminen
	touko-elo 2015	asemakaavaehdotuksen laatiminen
	elo 2015	kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus käsittelevät kaavaehdotusaineiston ja kunnanhallitus päättää sen nähtäville asettamisesta
	elo-syys 2015	kaavaehdotusaineisto julkisesti nähtävillä (MRA § 27) lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
	syys 2015	vastineiden laatiminen kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen
	syys/loka 2015	kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
HYVÄKSYMISVAIHE	loka-marras 2015	käsittelyt kunnanhallituksessa ja Tuusulan kunnan valtuustossa → hyväksyminen

5. ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

- 5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja vaikutusten arviointi
Valmisteluvaiheessa laadittiin vaihtoehtoja asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Vaihtoehdoissa tarkasteltiin ja vertailtiin ratkaisuja liittyen mm. katujen linjauksiin ja liittymiin, korkeustasoihin, aluevarausten rajoihin ja –merkintöihin sekä kaavamääräyksiin.



Kuva 13. Alustavia kaavan aluerajauksia.

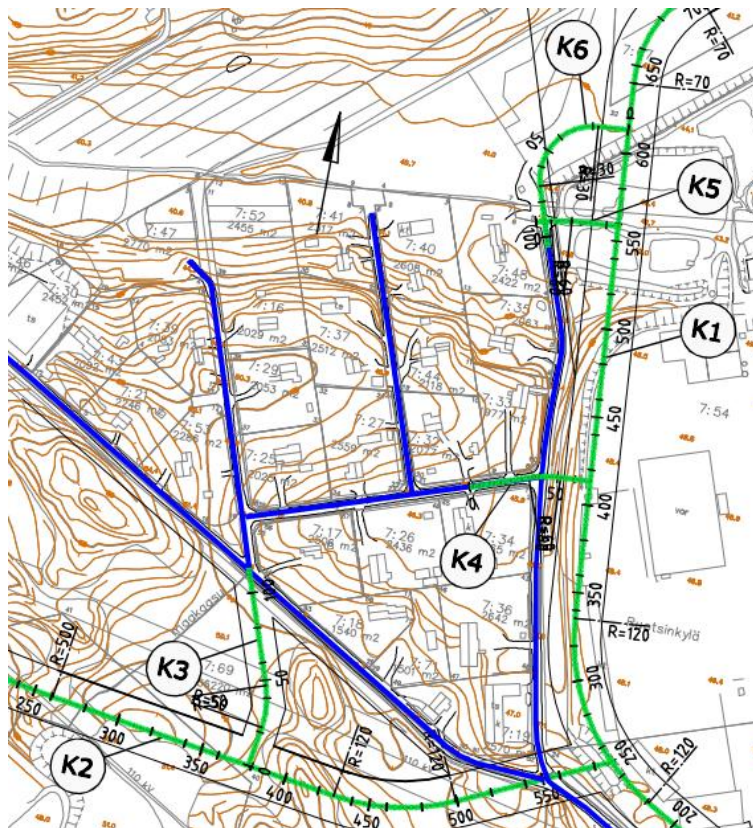
- 5.1.1 Eteläinen korttelialue
Eteläisen korttelin aluevarausmerkintä on ollut alustavissa vaihtoehdoissa Palvelurakennusten korttelialue P-3, mutta kaavaluonnokseen valikoitui merkintä Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue. Mm. viranomaisten näkemys on ollut, että kaikki kaupalliset palvelut tulisi sisällyttää Liikerakennusten korttelialueelle KM-2. Kyseiselle alueelle Kehä IV varteen soveltuu paremmin luonnoksessa esitetty toiminta.



Kuva 14. Vasemmanpuoleisessa vaihtoehdossa pohjoisosassa on laaja EV-alue ja etelässä Palvelurakennusten korttelialue (P-3). Vaihtoehtojen eroja on myös mm. katujärjestelyissä.

- 5.1.2 Katuyhteydet
Liittymäjärjestelyjen vuoksi nykyinen suora yhteys Lemmintieltä Puusepäntielle Sammonmäen asuinalueelle katkeaa. Yhteyttä käyttäville nykyisille tonteille tarkasteltiin vaihtoehtoisia yhteyksiä (Kuva 15 K4, K5 ja K6) uudelta yhdystieltä. Vaihtoehdot ovat joko pitempiä tai

pituuskaltevuudeltaan huonompia kuin kaavaan valittu Kehä IV:n suuntaiselta kokoojakadulta tonteille johtava katulinjaus K3. Katulinjauksen K3 kohtaa sovitettiin eri kohtiin EV-1-alueella.



Kuva 15. Tonttikatujen tutkittuja vaihtoehtoisia linjauksia.

Yhdystien ja uuden kokoojakadun risteysten toteuttamista eri kohdissa ja eri risteystyypeillä vertailtiin toimivuustarkasteluin (liite 3). Sekä nelihaaraliittymä liikennevaloilla ja ilman, että kierto-liittymä olisivat mahdollisia toteuttaa, mutta parhaaksi vaihtoehdoksi valikoitui kiertoliittymä.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan alueita liikerakennuksille, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille, suojaviheralueille, yhdyskuntatekniselle huollolle ja muinaismuistoille. Lisäksi kaavassa varataan alueita liikennealueille ja kaduille.

6.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 687 000 m². Asemakaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 150 000 k-m². Liikerakennusten korttelialueen enimmäisrakennusoikeus on 100 000 k-m² ja teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten

korttelialueen maksimirakennusoikeus 50 000 k-m². Molempien korttelialueiden korttelitehokkuus on $ek=0,39$.

6.3 Korttelialueet

6.3.1 KM-2 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Alueelle voidaan sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän.

Korttelialueen enimmäisrakennusoikeus 100 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan osuus saa olla enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m² kokoista yksikköä.

KM-2-alueen kokonaisala on noin 254 000 m², josta rakennusala on noin 217 000 m². Rakennusalan keskiosa on tarkoitettu pysäköintialueeksi, joka on osoitettu ohjeellisella merkinnällä. Vähentämällä ohjeellinen pysäköimispaikka rakennusala, jää rakennusalaaksi suuruusluokkaa 156 000 m².

Kaavassa ei määrätä rakentamisen tarkkaa sijoittumista korttelin sisällä eikä sen kerroslukua ole määritelty. Sen sijaan korkeutta rajoittaa lentoestepintojen korkeudet, joiden perusteella kaavassa on rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema metreinä merenpinnan yläpuolella. Ylin korkeusasema on määräävä silloin kun lentoesteiden korkeusrajoituspinta ei ole rajoittava tekijä. Myös lentoesteiden korkeusrajoituspinnat on informatiivisesti esitetty kaavakartalla. Käytännössä korkein mahdollinen rakenne on noin 20-27 metriä korkea. Todennäköisesti rakennus kuitenkin toteutuu toiminnan luonteen vuoksi 1-2-kerroksisena.

Lähtökohtaisesti korttelin toteutuksen periaatteena on liikekeskuksen rakentaminen mahdollisimman yhtenäisenä korttelin ulkoreunoille, pysäköintialueen jäädessä rakenteen sisään. Suunnittelun edetessä voidaan täsmentää julkisivuja koskevia määräyksiä. Liikkeiden pääsisäänkäynnit ovat pysäköintialueen puolella. Alueelle sisään ajo voi tapahtua pohjois-eteläsuuntaiselta yhdystieltä kolmesta paikasta: liikenneympyrästä, korttelin keskivaiheilta sekä pohjoisimmasta osasta. Huoltoajo tapahtuu korttelin ulkoreunalla. Jalankululle on rakennettava turvalliset ja laadukkaat yhteydet ja polkupyörille tulee järjestää katettua säilytystilaa vähintään 1 paikka jokaisesta 100 k-m² myymälätilaa kohden.

6.3.2 TK-2 Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Alue on tarkoitettu pääasiassa monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Korttelialueella sallitaan myös varastointi- ja logistiikkatoiminnot, mm. lentorahtitoiminta. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävästi haittaa läheiselle asutukselle.

TK-2 -alueen kokonaisala on noin 129 000 m², josta rakennusala on noin 100 000 m² (88 000 + 12 000). Tällä hetkellä alueella on kaksi 110 kV voimajohtoa, jotka jakavat korttelin kahdeksi rakennusalaaksi. Suunnittelu voimajohtojen uudellsijoittamisesta on kuitenkin vireillä.

Rakentamista alueen eteläosassa on ohjattu kaavamääräyksin, jotta julkisivu Kehä IV suuntaan olisi eheä, edustava ja tieliikenteen melulta suojaava.

6.4 Palvelut

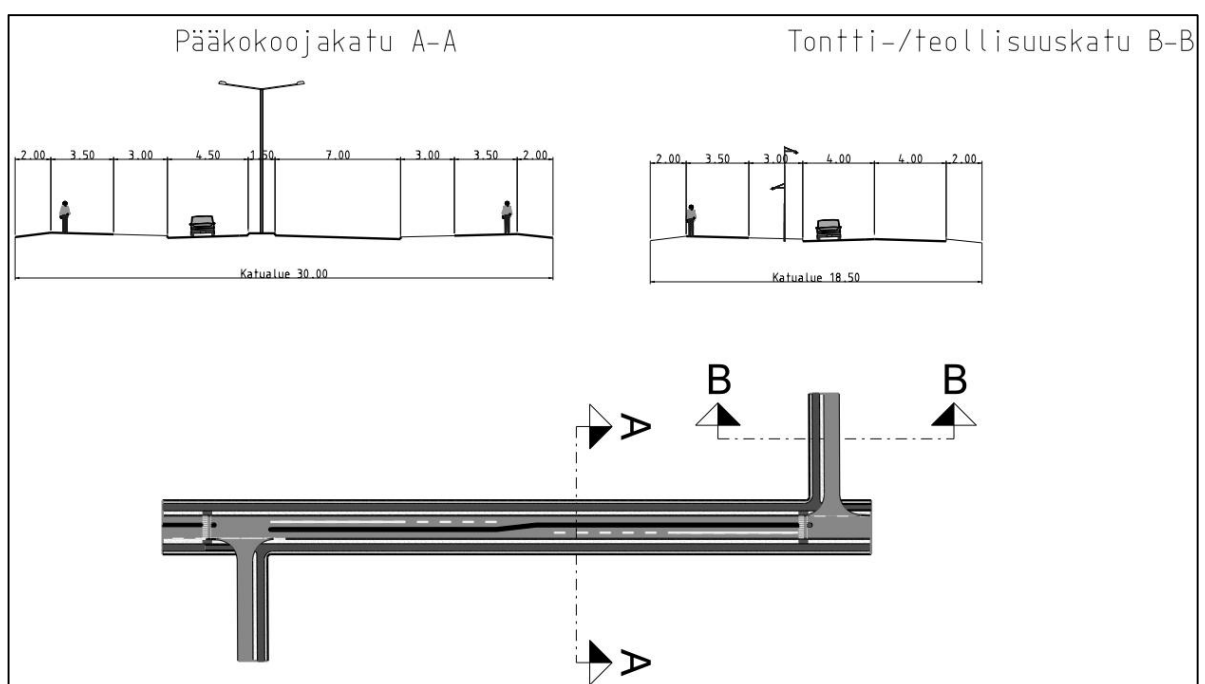
Alueen kaupalliset palvelut keskittyvät kokonaisuudessaan KM-2-alueelle. Palvelut ovat luonteeltaan seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Keskustahakuiset toiminnot sijoittuvat Tuusulan kuntakeskukseen Hyrylään ja muihin lähialueen keskuksiin.

6.5 Liikenne- ja pysäköinti

Suunnittelualueen liikennejärjestelmän runkona etelässä toimii Kehä IV, jota täydentävät alueen kokoojakaadut (liite 4). Kehä IV on itä-länsisuuntainen seututieyhteys Kehä III:n pohjoispuolella. Se yhdistää valtakunnallisen päätieverkon säteittäiset valtatie no 3 ja no 4 sekä kantatien no 45 (Tuusulanväylä).

Focus-alueen yleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu maantien 152 (Kehä IV) aluevaraussuunnitelma, jossa Kehä IV on suunnittelualueella 2+2 kaistainen eritasoliittymän varustettu väylä. L-1-alueen itäosaan tulee eritasoliittymä. Kehä IV erikoiskuljetusten reittinä edellyttää erityisesti eritasoliittymän kohdalla voimassa olevien lentoesterajoitusten huomioon ottamista. Kehä tultaneen rakentamaan vaiheittain ja ensi vaiheessa se toimii katuna.

Katuverkon pääkatuja ovat Kehä IV:n suuntainen eli poikittainen pääkokoojakatu sekä Kehä IV:n ja Maisalantien yhdistävä yhdystie. Liitteessä 4 on esitetty katujen linjaukset ja kevyen liikenteen periaatteelliset reitit alueen halki Tuusulanväylän linja-autopysäkeille. Kevyen liikenteen yhteyksien tulee olla laadukkaita ja pääsy pysäkeille tulee tehdä helpoksi. Katujen aluevaraus mahdollistaa linja-autoliikenteen kulun alueella ja joukkoliikennepysäkkien sijoittamisen kokoojakadulle ja Maisalantien ja Kehä IV:n yhdistävälle yhdystielle. Tavoitteena on saada alueelta sujuva joukkoliikenteen yhteys Kehäradan asemille.



Kuva 16. Katujen tyyppi-poikkileikkaus (Focus-alueen osayleiskaava: katuverkon alustava yleissuunnitelma 2013).

Liittymäjärjestelyjen vuoksi nykyinen suora ajoyhteys Puusepäntieltä Lemmintielle katkeaa, mutta kevyen liikenteen yhteys on edelleen toteutettavissa. Korvaava yhteys asuinalueelle rakennetaan Kehä IV:n suuntaiselta kokoojakadulta. Ensimmäisessä vaiheessa, jos Kehä IV:n suuntaista kokoojakatua ei ole vielä rakennettu, on kulku tonteille järjestetty Kehä IV:n ja Maisalantien yhdistävältä yhdystieltä. Yhdystie voidaan rakentaa vaiheittain siten, että se yhdistyy nykyiseen Puusepäntiehen ennen Kehä IV:n rakentamista. Kokoojakadun ja yhdystien risteys toteutetaan kiertoliittymänä, jossa etelästä tultaessa on vapaa oikea Focus-liikekeskukselle.

Focus-aluetta palvelevat kevyen liikenteen reitit kulkevat katuverkolla ajoratojen yhteydessä joko erotuskaistoilla erotettuina ajoradoista tai korotettuna kiinni ajoradoissa. Kevyen liikenteen väylät ylittävät katujen ajoradat tasossa liittymien kohdilla, kokoojakaduilla aluevaraus mahdollistaa keskisaarekkeellisten suojateiden toteuttamisen. Kehä IV:n rampissa risteäminen tapahtuu eritasossa. Tonttikadut välittävät liikenteen pääkokoojakaduilta alueen toimintoihin. Myös tonttikadut on varustettu jalkakäytävillä.

KM-2-alueella pysäköinti tapahtuu alueen sisäisenä pysäköintinä. Alueelle sisään ajo voi tapahtua pohjois-eteläsuuntaiselta yhdystieltä kolmesta paikasta: liikenneympyrästä, korttelin keskivaiheilta sekä pohjoisimmasta osasta. Huoltoajo tapahtuu korttelin ulkoreunalla. Jalankululle on raken-

nettava turvalliset ja laadukkaat yhteydet ja polkupyörille tulee järjestää katettua säilytystilaa niin KM-2- kuin TK-2-alueella.

6.6 Kunnallistekniikka ja hulevesien hallinta

Alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma osayleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2009. Hulevesiä koskien on annettu kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on suojella pohjavesialuetta likaisilta vesiltä ja toisaalta turvata pohjaveden riittävyttä. Määräyksillä myös rajoitetaan tulvimista johdettavassa vesistössä. Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan hulevesisuunnitelma ja pohjavesien antoisuustarkastelu, joiden perusteella suunnitelma tarkentuu.

6.7 Viheralueet

Kaavassa osoitetaan suojaviheraluetta TK-2-alueen ja olevan Sammonmäen asuinalueen väliin, pohjoiseen KM-2-alueen ja Huhtariihen asuinalueen väliin, ja KM-2-alueen ja Kuninkaanlähteen vedenottamon väliin. EV-6-alueille annetaan määräys suojaavan puuston säilyttämisestä.

6.8 Muut

Kaavaluonnoksessa esitetään kaksi muinaisjäännöstä: Röykkiö Johannisberg D (mj rek 1000005764) ja röykkiö Johannisberg E (mj rek 1000005765). Molemmat sijoittuvat asemakaavan eteläisemmälle EV-6- eli suojaviheralueelle. Röykkiö Johannisberg A (mj rek 858010018) sijaitsee L-1-alueen eteläreunassa aivan kaava-alueen rajalla (Kuva 7). Jos tierakenteet tai muu rakentaminen ulottuu röykkiöalueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista.

Kaavaan on merkitty olemassa olevat 110 kilovoltin voimajohdot. Parhaillaan käynnissä olevalla suunnittelulla pyritään uudelleen sijoittamaan johdot siten, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät alueen toteutusta, ottaen samalla huomioon lentoliikenteestä johtuvat lentoesterajoitukset. Tavoitteena on osoittaa voimajohtojen uudet sijainnit asemakaavaehdotukseen. Kuninkaanlähteen vedenottamo ja sitä koskevat lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet on osoitettu kaavassa. Mätäkiivi B pohjavesialue (luokka I) on merkitty pv-1-merkinnällä. Lentomeluvyöhykkeet on esitetty Uudenmaan maakuntakaavan mukaisina.

Lisäksi kaavaan on merkitty mm. lentoestepinnat, puhdistettava maa-alue ja ajoneuvoliittymäkiellot.

Kaavamerkintöjä koskevien määräysten lisäksi kaavassa annetaan alueen järjestämistä ja suoje-
lua koskevia yleismääräyksiä.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Focus-liikekeskuksen asemakaavaa koskevat erityistavoitteet:

- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuden liittyvät tekijät, erityisesti lentoesteiden korkeusrajoitukset, sekä lentomelun aiheuttamat rajoitukset.
- Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Asemakaavan pääasialliset alueidenkäyttöratkaisut on tehty maakunta- ja yleiskaavatasoilla. Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

7.2 Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavoihin

7.2.1 Maakuntakaava

Asemakaava edistää maakuntakaavan toteutumista. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen ulkopuolista työpaikka-alueita, lentomelualueita ja osittain pohjavesialueita. Kehä IV on osoitettu molemmissa kaavoissa. Alueelle on maakuntakaavassa, kuten asemakaavassa, osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus sen sijaan on 2. vaihemaakuntakaavassa 75 000 k-m², kun se asemakaava-luonnoksessa on 100 000 k-m².

Kunta on valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksestä koskien mitoitusta. Kunnan tilaaman kaupallisen selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että jos Focus-alueen kaupan toimintojen mitoituksena on 100 000 - 150 000 k-m², sillä ei kokonaisuutena katsoen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin lähikunnissa, koska Tuusulan ja lähivaikutusalueen markkinoiden kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Focus-alueen liiketilalisäyksen ja mahdollistavat alueen toteuttamisen. Kunnan näemyksen mukaan 2. vaihemaakuntakaavassa tulisi Focusin KM-alueen mitoituksena olla 100 000 k-m².

7.2.2 Yleiskaava

Focus-alueen osayleiskaava on hyväksytty 1.9.2014, mutta kaava ei ole lainvoimainen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) oikaisukehotuksen vuoksi osayleiskaava on uudelleen hyväksytty 16.3.2015. Tällä hetkellä alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaava on kuitenkin Focus-alueen osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa esitetty palvelujen ja hallinnon alue (P-3) on asemakaavassa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-2), mutta pääperiaate eli työpaikkatoiminta on molemmissa sama. Palvelut on asemakaavassa keskitetty KM-2-alueelle.

7.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin

Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä, eikä luonnontilaista maa- ja kallioperää juuri menetä Kehä IV linjausta lukuun ottamatta.

Tehdyn taustaselvityksen perusteella kaava-alueella esiintyy kohteita joiden maaperän ja pohjaveden mahdollisen pilaantuneisuuden tutkiminen on tarpeellista tai joiden osalta on aikaisempien tutkimusten perusteella esitetty lisätutkimuksia. Ennen rakentamiseen ryhtymistä myös alueilla, joilla ei ole tehty aikaisemmin selvityksiä tai maaperätutkimuksia laaditaan tutkimustarpeen selvitys. Kaava-alueella päättävien ympäristöluvan varaisten toimintojen osalta ympäristölupamääräykset edellyttävät maaperän ja pohjaveden tilan selvittämistä. Tutkimustarpeen selvityksen perusteella tehtävien tutkimusten ja kunnostustoimenpiteiden tuloksena maaperän haitta-aineiden määrät vähenevät pienentäen osaltaan pohjaveden pilaantumisriskiä.

Kaavaehdotusvaiheessa tullaan laatimaan hulevesisuunnitelma ja pohjaveden antoisuustarkastelu. Suunnitelman pohjalta voidaan tarkentaa suunnittelu- ja suojelumääräyksiä ja mahdollisesti ohjata suojelua kaavamerkinnoin.

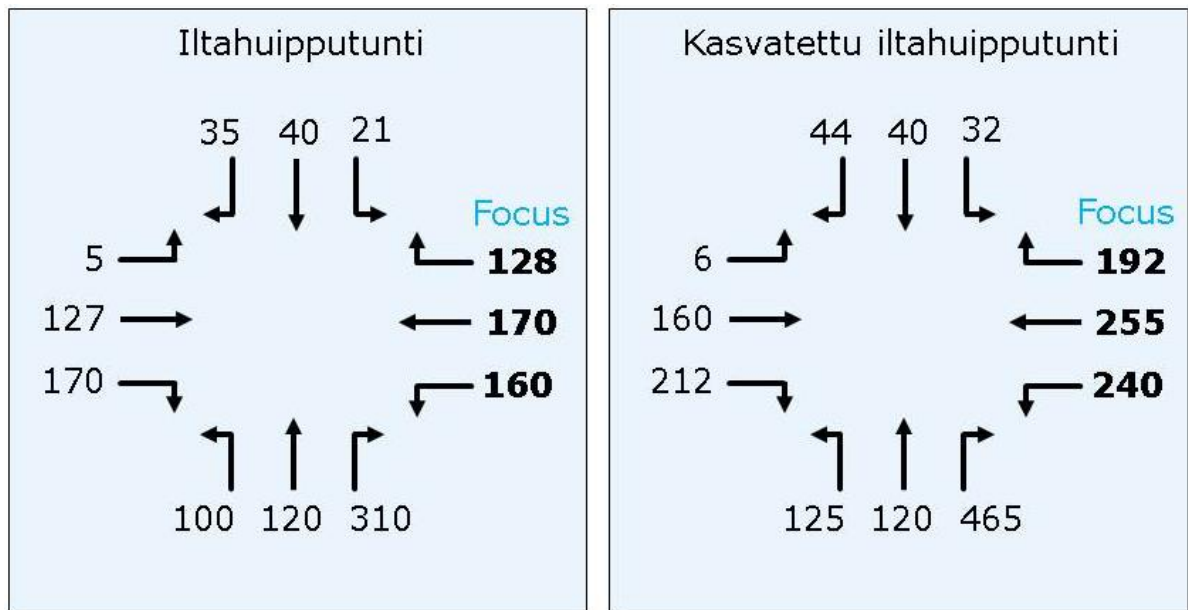
- 7.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Asemakaava-alue on pääosin muokattua ympäristöä, eikä kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin lukuun ottamatta Lövkullan kalliota Kehä IV liittymän kohdalla. Kallio on laaditun selvityksen mukaan virkistyspaikkana tärkeä, merkittävä maisemallinen kohde, ei kuitenkaan luonnontilainen.
- 7.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen
Tuusulan kunnan maankäytön kehittämistavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan kaupan ratkaisujen, kunnan ulkopuolelle nykyisin suuntautuvan erikoiskaupan asiointiliikenteen ja työmatkaliikenteen sekä Focus-alueen tilaa vaativan erikoiskauppaan keskittyvän luonteen vuoksi asemakaavalla ei voida katsoa olevan nykyistä alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alerakennetasolla Focus-alue tasapainottaa lisäksi osaltaan Uudenmaan nykyistä suhteellisen pääkaupunkiseutupainotteista erikoiskaupan palvelurakennetta ja tukee Hyrylän asemaa maakunnan keskusverkossa. Asemakaava tukee myös kokonaisuutena maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettuja maankäytöllisiä ja liikenteellisiä ratkaisuja. Focus-alueesta kokonaisuutena tulee mittava työpaikka- ja palvelualue tulevan, vilkkaasti liikennöidyn Kehä IV:n varteen logistisesti kilpailukyiselle paikalle.

Katuverkon ja vesihuollon järjestämisen kustannukset on esitetty osayleiskaavoituksen yhteydessä laadituissa vesihuollon yleissuunnitelmassa, Kehä IV aluevaraussuunnitelmassa ja katujen alustavassa yleissuunnitelmassa.

- 7.6 Vaikutukset liikenteeseen
Liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu runsaasti edellisissä suunnitteluvaiheissa ja osayleiskaavan laadinnan aikana. Asemakaavatyössä on tutkittu laadittavan kaavan sisäisen liikenneverkon toimivuutta ja turvallisuutta.

Kaavan liikennevaikutuksia ja parhaiten soveltuvaa liittymätyyppiä tutkittiin simuloimalla. Liikennemäärien arvioinnin perusteena on ollut KM-2-alueen vähittäiskaupan suuryksikkö, 100 000 k-m² (myyntipinta-ala 80 %) sekä TK-2-korttelin työpaikka-alue, 50 000 k-m². Kaupan liikennetuotokseksi henkilöautolla on arvioitu noin 11 600 käyntiä vuorokaudessa ja toimistojen noin 1 600 käyntiä vuorokaudessa. Nämä liikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa kuin edellisten suunnitteluvaiheiden tarkasteluissa.

Toimivuustarkastelujen perusteella Focus-liikekeskukselle voidaan rakentaa ajoneuvoliittymä joko 4-haaraisena valo-ohjattuna liittymänä tai yksikaistaisena kiertoliittymänä. Kiertoliittymän toimivuus oli hieman parempi kuin valo-ohjatun liittymän. Liikekeskukselle suositellaan lisäksi useampia ajoneuvoliittymiä uudelta yhdystieltä sekä kiertoliittymään vapaata oikeaa, jotta jonoutuminen Kehä IV suuntaan vältetään. Toimivuus tutkittiin perustilanteen lisäksi tilanteessa, jossa Focusin liikennettä kasvatettiin 50 % ja vastakkaisen tulosuunnan liikennettä kasvatettiin 25 %. Tällöin jonot ja viivytykset kasvoivat perustilanteesta etenkin valo-ohjatussa liittymävaihtoehdossa, mutta liikenne säilyi kohtalaisen sujuvana. Toimivuustarkastelujen tulokset ovat liitteenä 3.



Kuva 17. Huipputuntien liikennevirrat tulevassa liikekeskuksen risteyksessä.

Kaavan katuverkon tilavarauksen perustana on yksikaistainen kiertoliittymä, jossa on vapaa oikea Focus-liikekeskukselle. Kiertoliittymässä on pohjois- ja itäsuunnissa turvalliset saarekkelliset suojatiet.

Alueen pyöräilytarjonnan rungon tulee muodostamaan Vanhaa Tuusulantietä pitkin seudullinen pyöräilyn laatureitti (PÄÄVE, Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatuikäytävien määrittely). Teiden ja katujen varsien pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä ja yhteydet Tuusulanväylän linja-autopysäkeiltä on esitetty liitteessä 4.

Aluetta palvelee Tuusulanväylää pitkin Helsinkiin kulkeva nykyinen joukkoliikennetarjonta, joka mahdollistaa alueen saavutettavuuden joukkoliikenteellä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Tuusulanväylän ja Kulomäentien liittymässä. Kunta on käynnistämässä Hyrylän ja Kehäradan välistä syöttöliikennettä, jolla parannetaan alueen joukkoliikennepalvelua.

Kaava-alueelle suunnitellun pohjois-eteläsuuntaisen, Maisalantien ja Kehä IV:n yhdistävän kadun aluevaraus mahdollistaa linja-autoliikenteen. Alueen maankäytön kehittymisen myötä Hyrylän ja Kehäradan välinen joukkoliikenne on mahdollista siirtää kulkemaan Focus-alueen kautta yhdystietä pitkin, jolloin alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee.

7.7 Melu- ja ilmanlaatuvaikutukset

Kaavassa on annettu melua koskevia yleismääräyksiä, joilla pyritään rajoittamaan kaavan aiheuttamaa meluhaittaa. Koko alue on lentomelualuetta, minkä lisäksi alueiden toteuttaminen tuottaa rakennusvaiheessa melua ja muita ympäristöhäiriöitä lähiympäristön asukkaille. Kaupallisten palvelujen käynnistymisen ja Kehä IV:n toteuttamisen jälkeen myös liikennemäärät alueella kasvavat. Tieliikenteen päästöjen ei arvioida aiheuttavan terveyshaittoja lähistön asuinalueille.

Kaavaehdotusvaiheessa tullaan asuinalueita koskien laatimaan melumallinnus pääväylien osalta. Melutarkastelulla pyritään selvittämään aiheuttaako kaavan toteuttaminen sellaista melun lisäystä vieressä sijaitseville asuinalueille, joka edellyttää erityisiä melun torjuntatoimenpiteitä. On mahdollista, että melun aiheuttamista myös voidaan kaavamääräyksillä estää.

7.8 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelialueilla sijaitsevat rakennukset ja rakenteet puretaan, kun asemakaavaa toteutetaan. Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan, mutta vaikutukset

ovat pääosin rakennetta selkeyttäviä. TK-2-alueella sijaitseva asfalttiasema saa toimia enintään 10 vuotta kaavan lainvoimaiseksi tulosta. Kulttuuriperintöön kaavalla ei ole vaikutuksia.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
Liikekeskuksen alueelle on aikaisemmin hahmoteltu viitesuunnitelma, jonka periaate vastaa kaavaluonnosta. Koska hanke ei vielä ole tiedossa, on asemakaava pyritty laatimaan melko väljäksi tarpeellisilta osin. Tässä suunnitteluvaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista laatia tarkempia toteutussuunnitelmia tai havainnollistuksia.
- 8.2 Toteutuminen ja ajoitus
Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.
- 8.3 Toteutuksen seuranta
Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kunta.

9. LÄHTEET

Sammonmäki II, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3391, ohjeellinen tonttijako. Tuusulan kunta 13.6.2005.

Sammonmäen asemakaava (rakennuskaava) 10.11.1997.

Tuusulan kunta, Kehä IV osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys, Suunnittelukeskus Oy 5.1.2007.

Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013, Faunatica Oy.

Focus-alueen osayleiskaava, Tuusulan kunta 2014.

Tuusula. Kiinteistön ympäristökatselmus. Ramboll Finland Oy/Lemminkäinen Oyj 29.6.2012.

Focus liikekeskuksen asemakaava-alueen pilaantuneiden maiden taustaselvitys, 13.3.2015, Ramboll Finland Oy.

<http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>

Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimuksen esiselvitys 2006, Hyvinkään lintutieteellinen yhdistys ry.

Tuusulan Kehä IV:n ja Sulan alueiden linnustotutkimus 2007, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan lintuharrastajat ry. (Apus ry.)

Liito-oravaselvitykset Tuusulassa keväällä 2007. Faunatica Oy. Espoo 2007.

Focus-alueen maa-ainesoton YVA-menettely. Ympäristövaikutusten arviointiselostus 2009. Ramboll Finland Oy.

Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys, loppuraportti 2009. FCG Planeko Oy.

Kuninkaanlähteen vedenottamon suoja-alueetta koskevat määräykset/ Länsi-Suomen vesioikeuden päätös L-SVEO 80/1980A.

Focus osayleiskaava: Vesihuollon yleissuunnitelma 17.4.2009.

Kehä IV aluevaraussuunnitelma, Pöyry Finland Oy 18.3.2013.

Focus-alueen katuverkon yleissuunnitelma, Pöyry Finland Oy 18.3.2013.

Focus-alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu

Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan liitto, 2007, 2014, 2015.

Focus. Maankäyttöluonnos 16.04.2007. Tuusulan kunta et.al., Arkkitehtuuritoimisto B&M OY et. al.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 –luonnos, HSL 2014.

OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu (www.ymparisto.fi/scripts/povetarea/povetarea.asp), Ympäristöhallinto 2015.

Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi, Museovirasto 2009.