

FOCUS-LIIKESKUKSEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 3508

VALMISTELUAINEISTO



ASEMAKAAVAN TARKOITUS

- Asemakaavalla tarkennetaan ylempiasteisissa kaavoissa (maakuntakaava ja yleiskaava) määriteltyjä alueen käytön periaatteita
- 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.

MAAKUNTAKAAVA

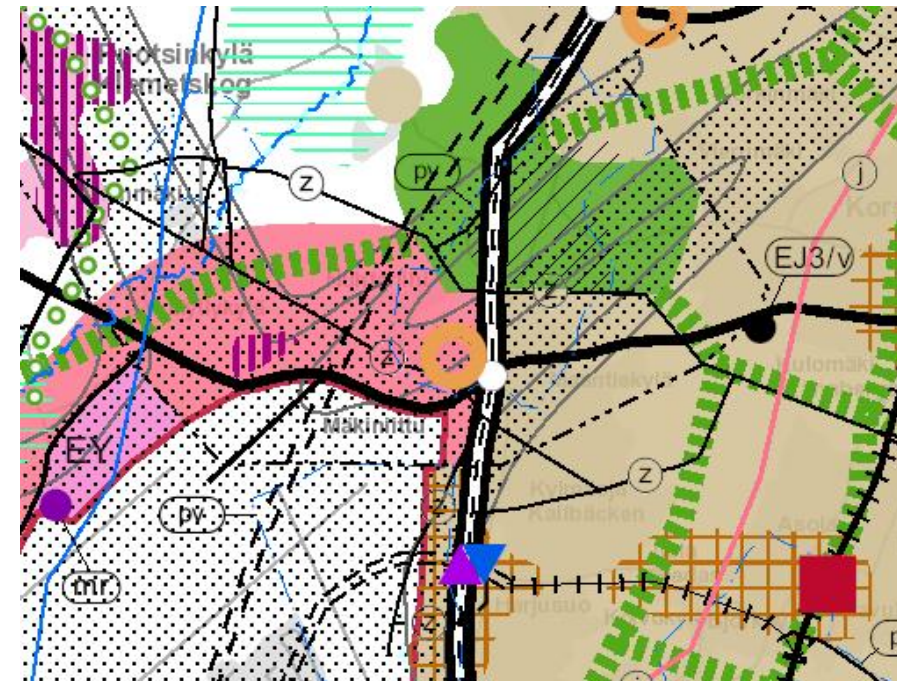
- Uudenmaan maakuntakaava
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava
 - Vahvistettu ja tullut voimaan 30.10.2014
 - Vahvistamispäätöksestä valitettu mm. koskien Focus-vähittäiskaupan suuryksikön mitoitusta
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaluonnos


Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet.


Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.



FOCUS- ALUEEN OSAYLEISKAAVA

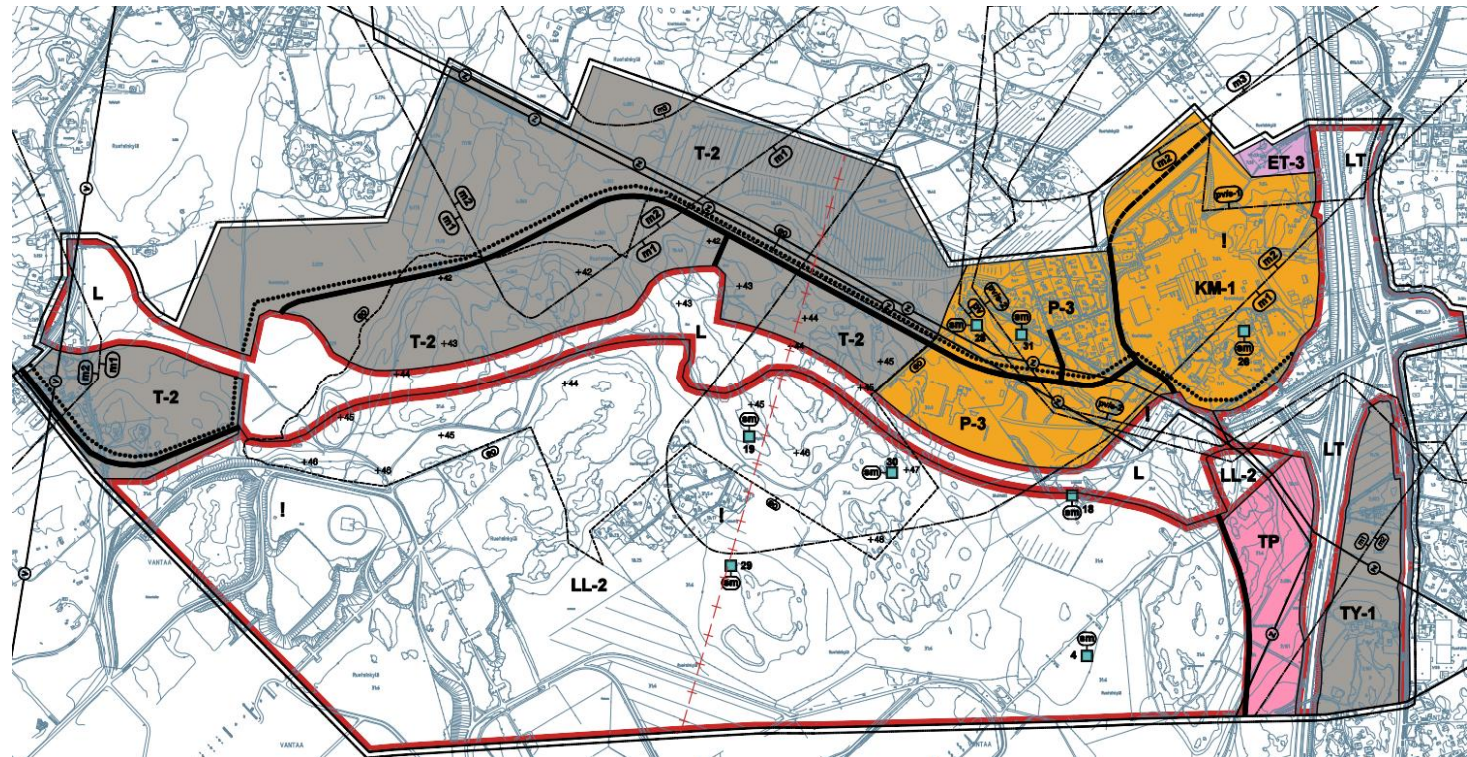
- Hyväksytty 1.9.2014
- Elyn oikaisukehotus
- ➔ oyk hyväksytty uudelleen 16.3.2015
- Valitukset HHO:ssa

KM-1

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarain kauppaa, joka muodostaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Alueen kaupallisten palvelujen rakennus-oikeuden enimmäismäärä on 100 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2000 k-m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan yksikköä.

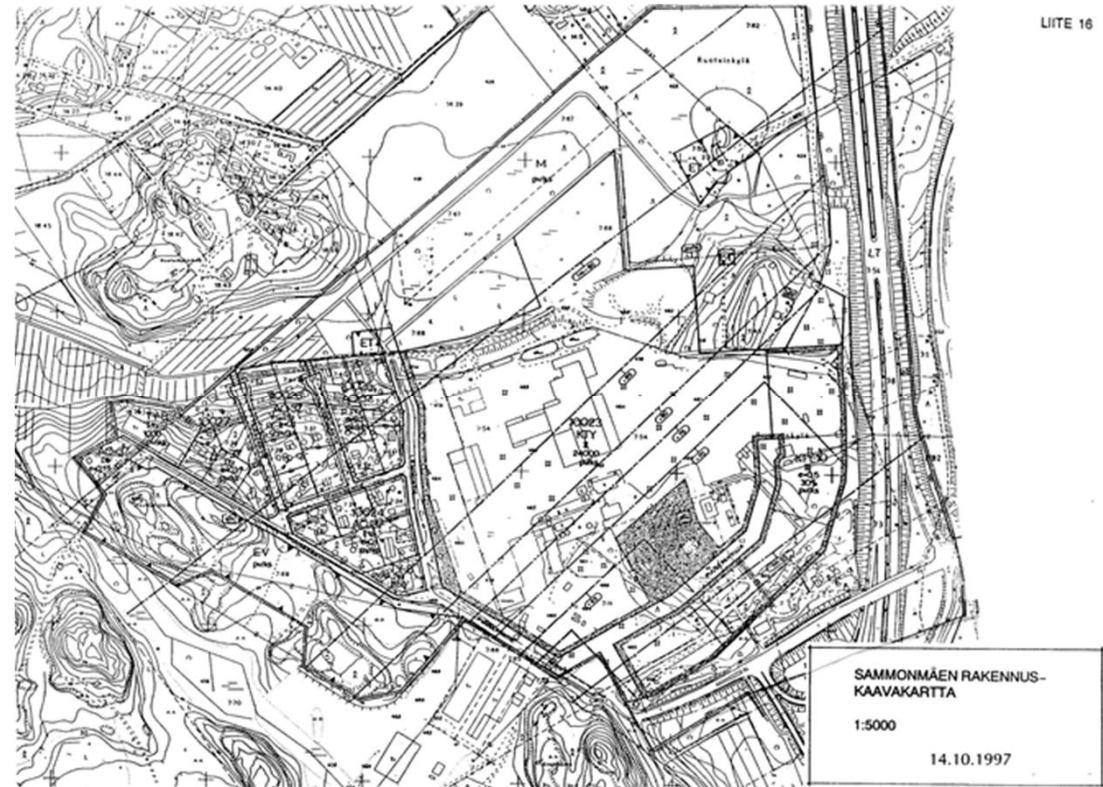
P-3

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. Alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.



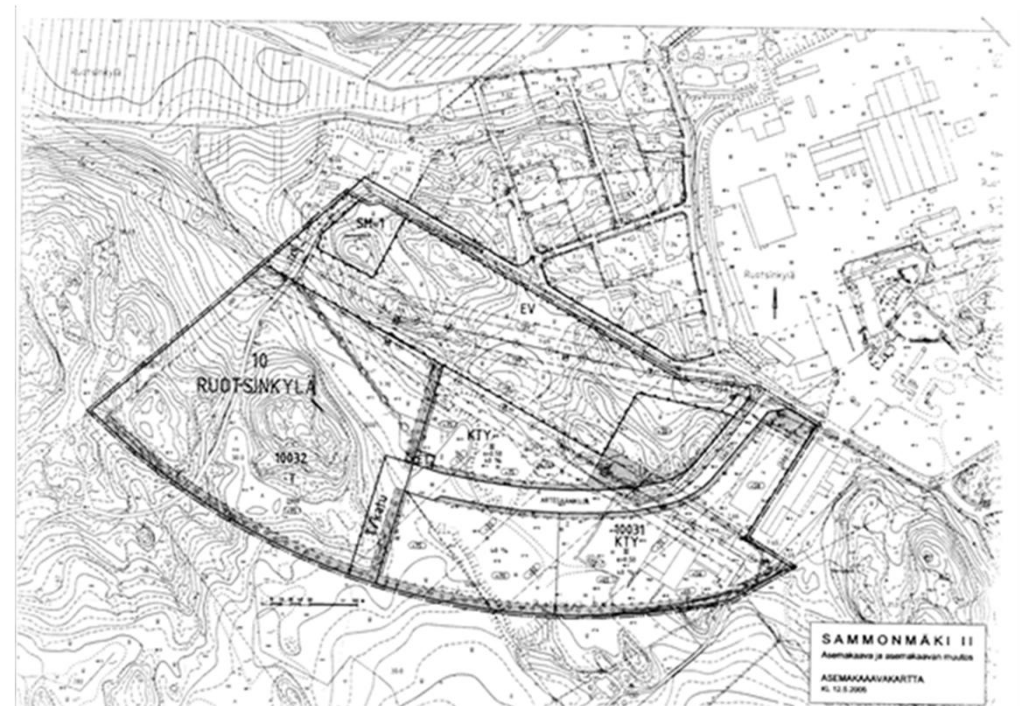
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

- Sammonmäen asemakaava (aik. rakennuskaava) 1997:
 - liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KTY)
 - liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialue (KTY-10)
 - omakotitalojen korttelialue (AO-37)
 - maa- ja metsätalousalue (M)



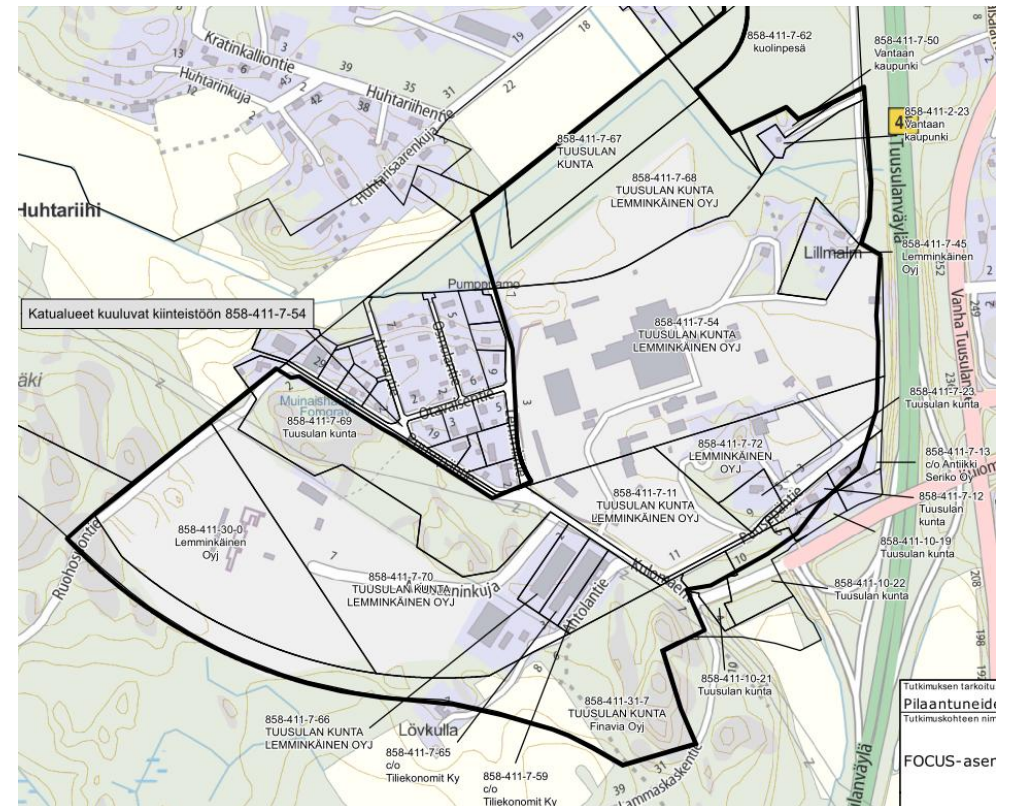
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT

- Sammonmäki II asemakaava ja asemakaavamuutos 2006:
 - teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)
 - toimitilarakennusten korttelialue (KTY)
 - suojaviheraluetta (EV)



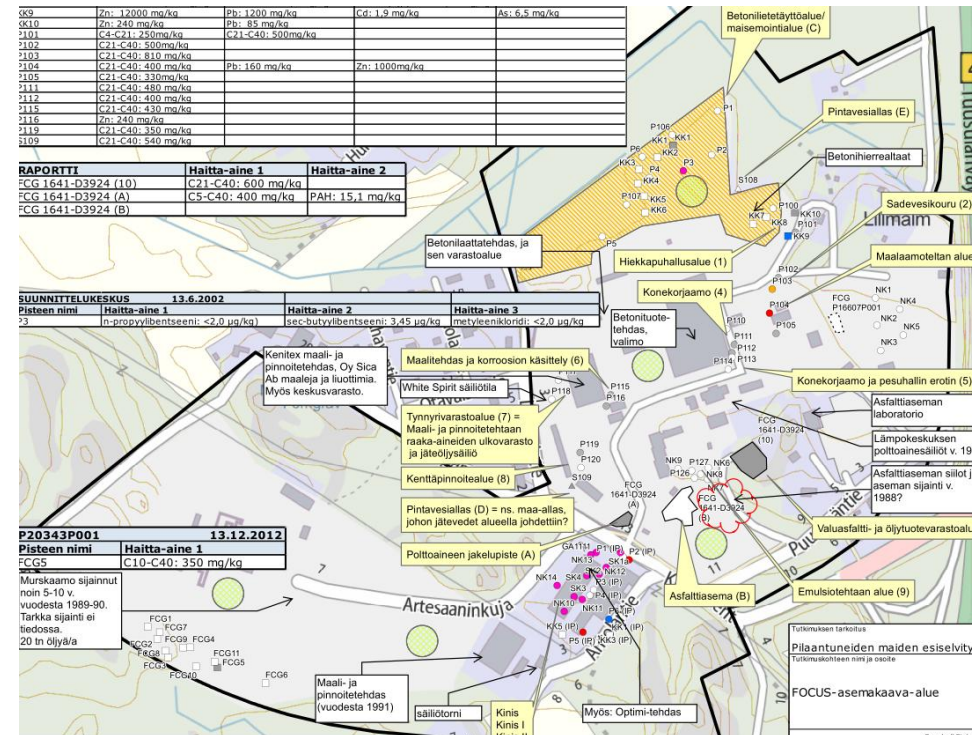
NYKYTIILA - MAANOMISTUS

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



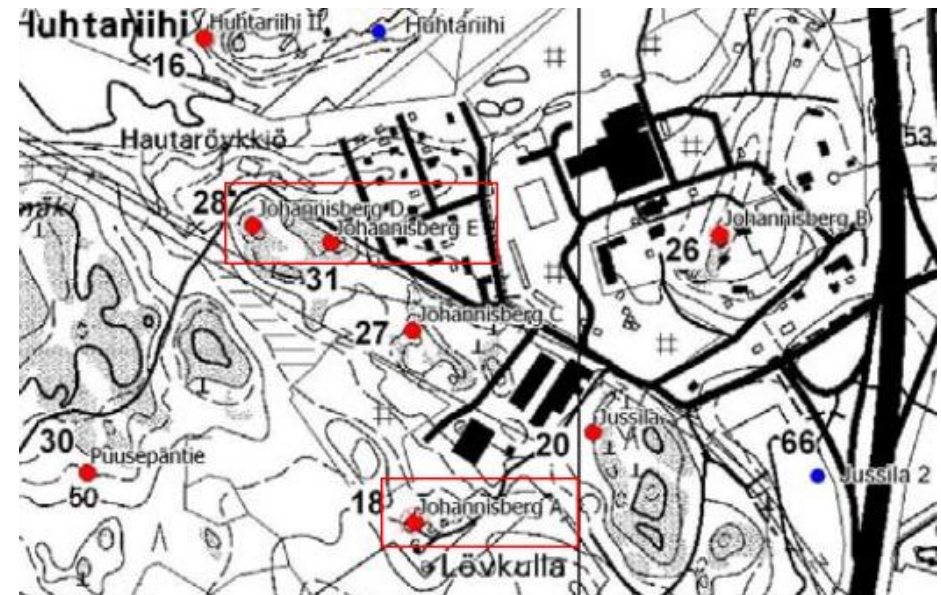
NYKYTILA – ALUEEN TOIMINNAT

- Lemminkäisellä alueella asfalttiasema ja mm. varastoja sekä korjaamo- ja urakointitoimintoja
- Ruduksella mm. betonituotetehdas ja keskuslaboratorio
- Alueella on pilaantuneita maita
- Sammonmäen asuinalue (ei sisälly kaava-alueeseen)



NYKYTIILA

- alueen keskeiset osat sisältyvät Mätäkivi B pohjavesialueeseen (luokka I)
- pohjoisosassa HSY:n Kuninkaanlähteen vedenottamo ja Lemminkäisen vedenottamo
- museoviraston lausunnon mukaan 2 muinaismuistoa + 1 mahdollinen



ASEMAKAAVAKARTTA, LUONNOS 16.3.2015



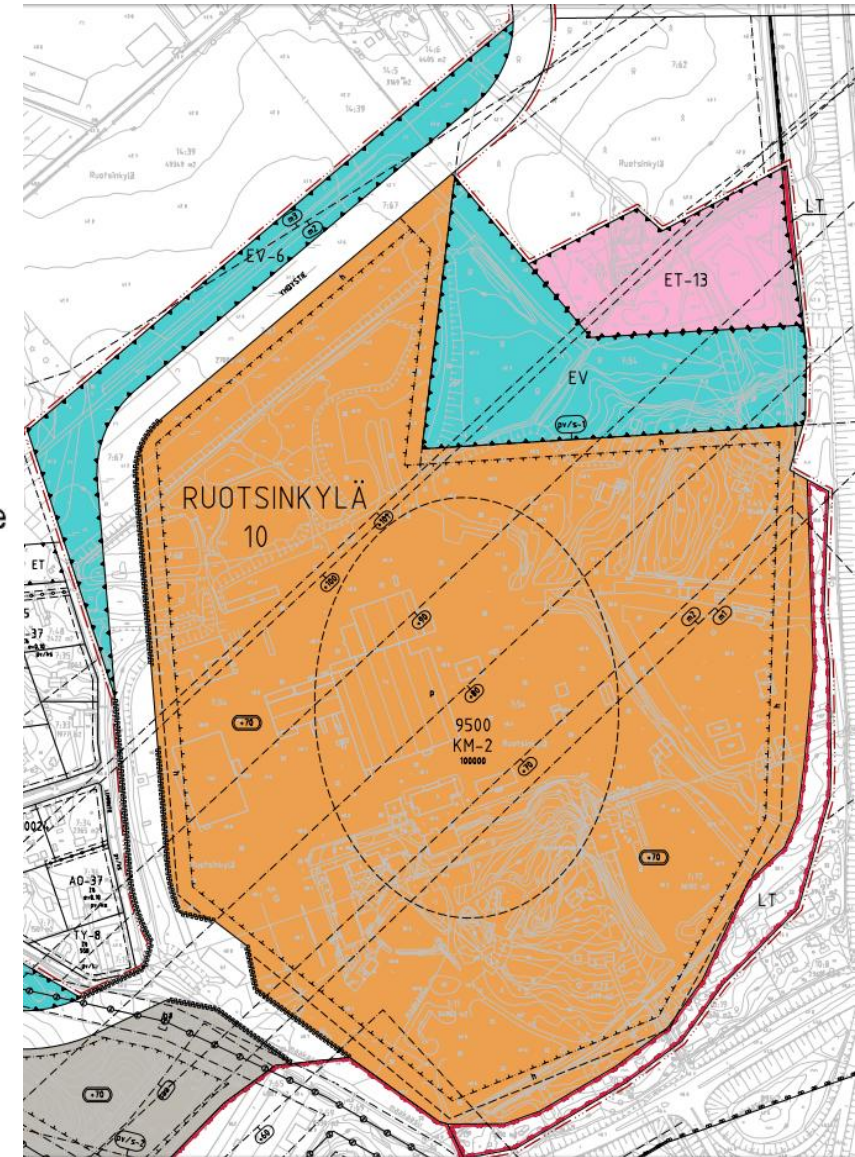
ASEMAKAAVAKARTTA, LUONNOS 16.3.2015

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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. Päivittäistavara-kaupan osuus on enintään 2 kpl enintään 2000 k-m² kokoista yksikköä. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, että korttelin ulkoreunoille suuntautuvat julkisivut ovat aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä. Rakennusrivistön etäisyys rakennusalan etelärajasta saa olla enintään 20 m. Korttelialueella saa merkittyn kerrosalaan sisältyen rakentaa katettua ulko-/pihamyymälätilaa enintään 20 % kerrosalasta.

Alueen rakennusoikeus 100 000 k-m².



ASEMAKAAVAKARTTA, LUONNOS 16.3.2015



Maantien alue



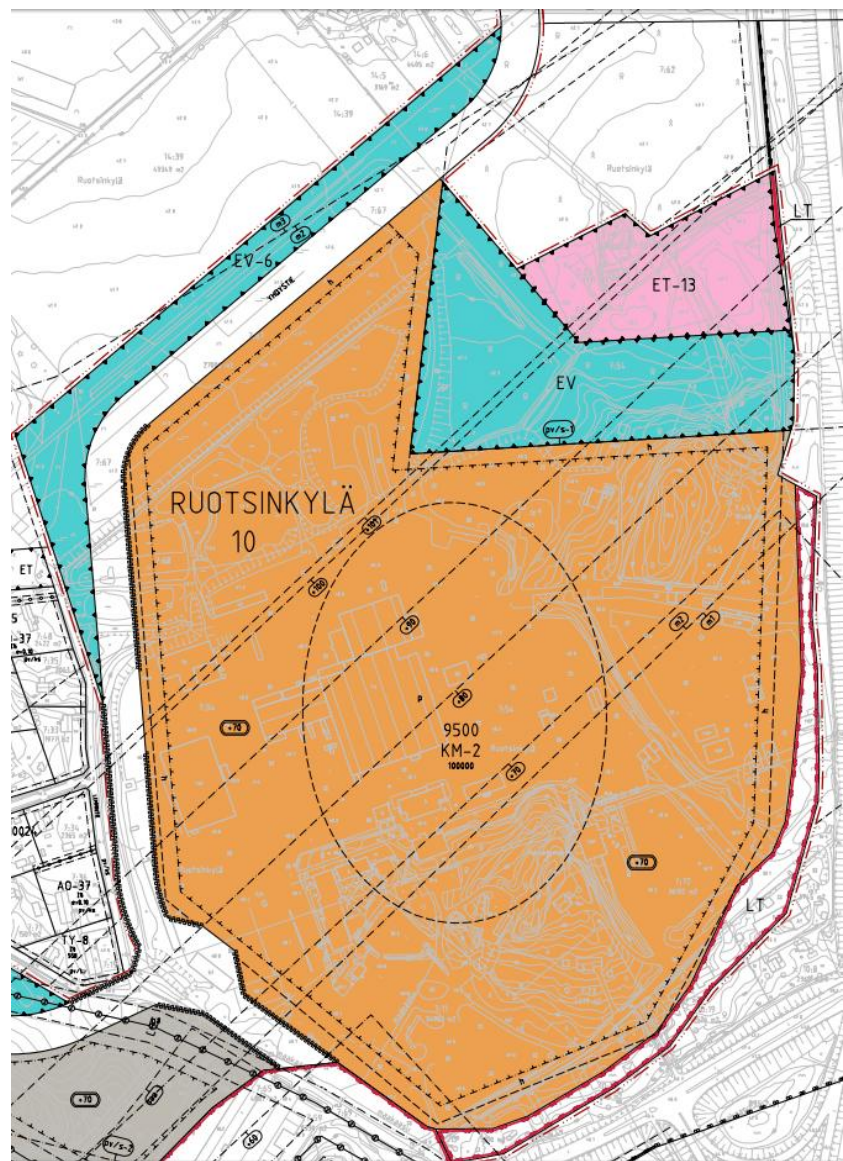
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Vedenottamoalue on aidattava ja siellä saa suorittaa vain vedenottamiseen ja käsittelemiseen kuuluvaa toimintaa.



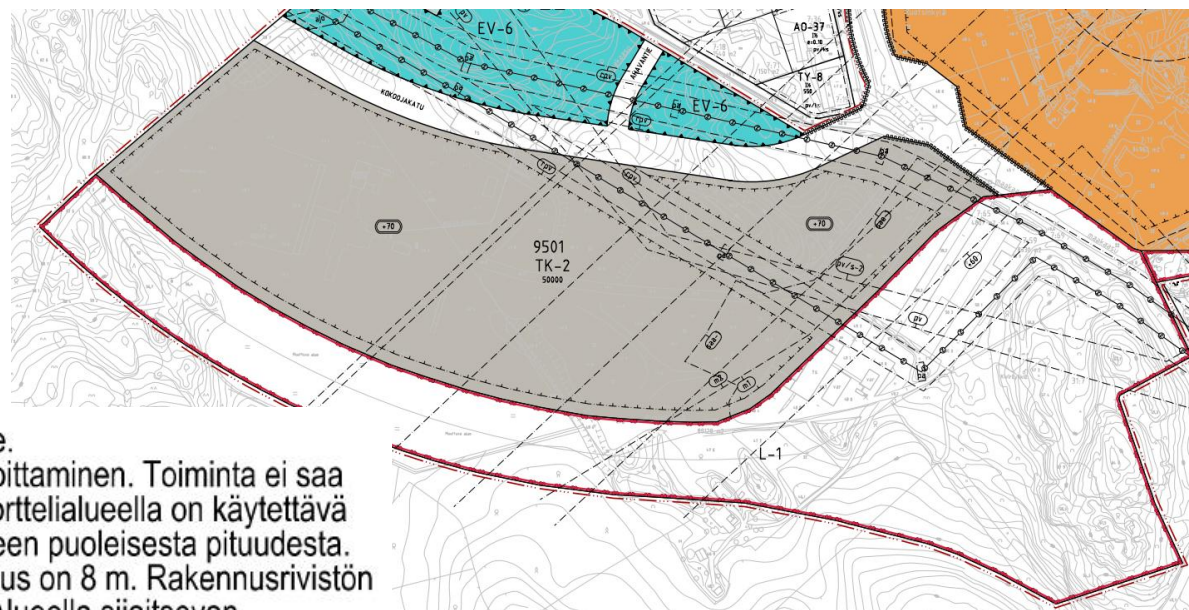
Suojaviheralue.



Suojaviheralue.
Alueen puusto on säilytettävä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä voimajohtojen ja ajoyhteysien alueet pois lukien. Meluvallin rakentaminen alueella sallitaan.



ASEMAKAAVAKARTTA, LUONNOS 16.3.2015



TK-2

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella sallitaan myös logistiikkatoimintojen sijoittaminen. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa läheiselle asutukselle. Korttelialueella on käytettävä rakentamiseen vähintään 2/3 rakennusalanliikennealueen puoleisesta pituudesta. Liikennealueen puoleisten julkisivujen vähimmäiskorkeus on 8 m. Rakennusrivistön etäisyys korttelin etelärajasta saa olla enintään 20 m. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuotta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta. L-1-alueelle suuntautuvat julkisivut tulee suunnitella edustaviksi.

Alueen rakennusoikeus 50 000 k-m².

L-1

Liikennealue.
Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset. Mikäli rakentaminen ulottuu eteläreunalla sijaitsevan muinaismuiston Johannisberg A (mj rek 858010018) alueelle, tulee rakennuttajan kustantaa muinaismuistolain (295/1963) 15 § perusteella kohteen arkeologiset tutkimukset ennen rakennustoiminnan aloittamista.

ASEMAKAAVAKARTTA, LUONNOS 16.3.2015

EV-6

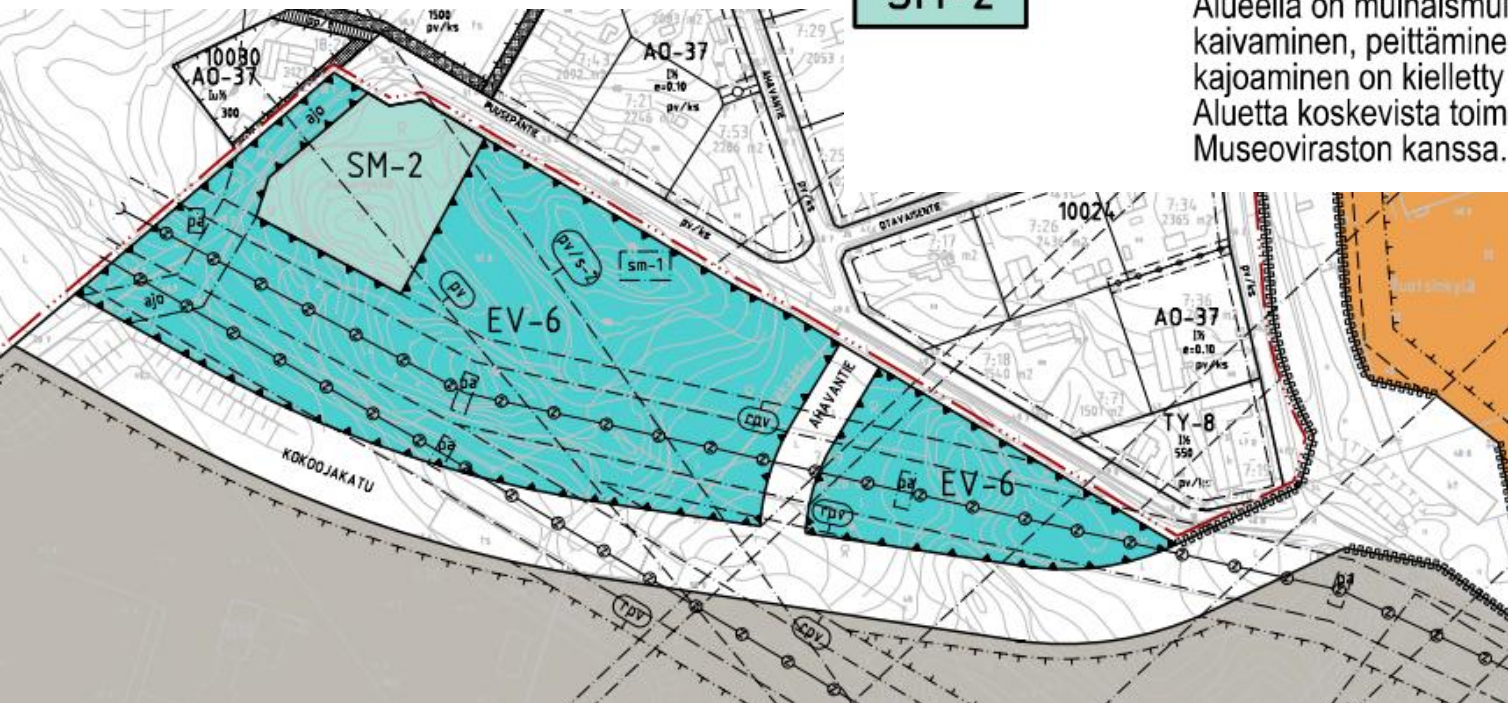
Suojaviheralue.

Alueen puusto on säilytettävä suojaamaan asutusta liikenteen ja muun maankäytön aiheuttamalta häiriöltä voimajohtojen ja ajoyhteyksien alueet pois lukien. Meluvallin rakentaminen alueella sallitaan.

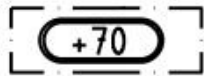
SM-2

Muinaismuistoalue.

Alueella on muinaismuistolailalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain perusteella annettua lupaa. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



KAAVAMERKINTÖJÄ



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
Ylin korkeusasema on määräävä silloin kun lentoesteiden korkeusrajoituspinta ei ole rajoittava tekijä.



Lentoesteiden korkeusrajoituspinnat.
Merkinnän yhteydessä ilmoitettu luku ilmoittaa mitä tasoa rakennuksen mikään osa ei saa tilapäisestikään ylittää, mukaan lukien rakentaminen ja kunnossapito. Myöskään mikään rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä ilmailumääräysten mukaisia esterajoituksia. Korkeusrajoituspinta on kalteva taso, jossa lukuarvojen välisellä alueella korkeusrajoitus muuttuu lineaarisesti. Ennen toimenpiteitä on pyydettävä lausunto ja varmistettava voimassa oleva korkeusrajapinta ilmailuviranomaiselta. Kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulakia ja tarvittaessa on haettava ilmailulain mukainen estelupa.

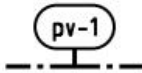


Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Pilaantuneisuuden laajuus tulee selvittää ennen kunnostustoimenpiteitä.



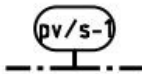
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.
Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

KAAVAMERKINTÖJÄ



Pohjavesialueen raja.

Vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta koskee ympäristönsuojelulain ja vesilain säädökset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielloista sekä maaperän pilaamiskielloista. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava erityisesti huomioon pohjaveden määrän ja laadun suojeleminen. Ennen rakennusluvan ja toimenpideluvan myöntämistä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jolla turvataan pohjaveden puhtaus sekä pinnan korkeuden ja virtaussuunnan säilyminen. Tarpeen vaatiessa on pohjavesialueella arvioitava hankkeen ympäristövaikutukset. Maalämpöpörakaivoa ei sallita pohjavesialueella. Kellarirakentamisen on perustuttava asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaan.



Pohjavedenottamon lähisuojayvyöhyke.

Suojayvyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä on huomioitava pohjavettä suojaavat maakerrokset. Maakerrosten vedenpitävyyttä ei saa rikkoa. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.



Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhyke. Suojavyöhykkeellä ei saa suorittaa sellaista toimintaa, jonka johdosta veden laatuun haitallisesti vaikuttavaa ainetta voi päästä pohjaveteen tai joka vahingollisella tavalla voi huonontaa ottamosta saatavan veden laatua. Suojavyöhykkeellä tulee noudattaa aluetta koskevia vesioikeudellisia määräyksiä.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

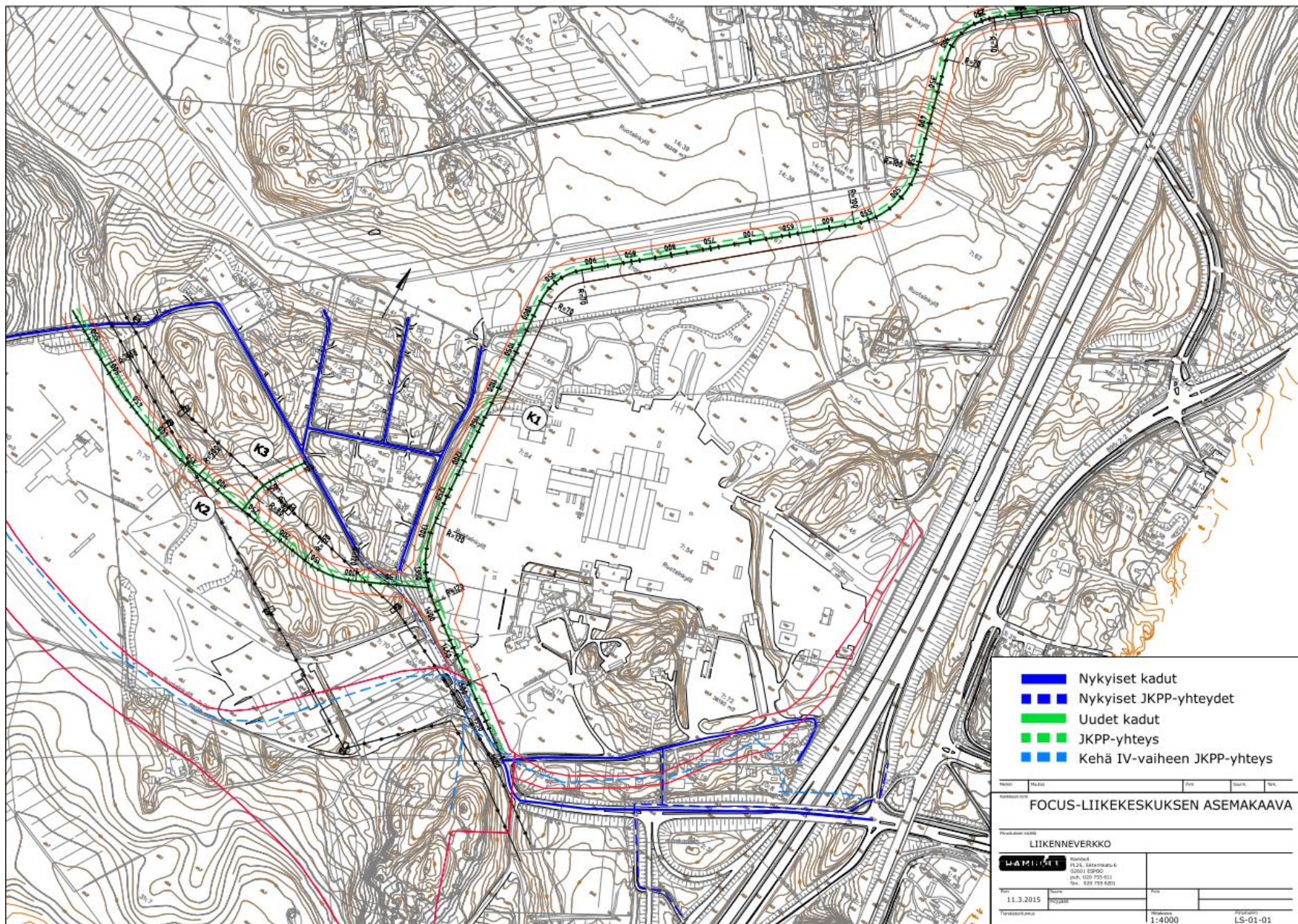
- Kaavamerkintöjä koskevien määräysten lisäksi kaavassa annetaan alueen järjestämistä ja suojelua koskevia yleismääräyksiä, mm. aiheista
 - Liikenteen ja korttelialueiden toimintojen melu
 - Hulevesien käsittely
 - Pohjaveden suojelu
 - Maaperän puhdistaminen
 - Jalankulku ja polkupyöräily korttelialueiden sisällä ja yhteyksinä bussipysäkeille
 - Autojen ja polkupyörien pysäköinti
 - Istutukset korttelialueilla
 - Varastointitapa
 - Lentotoiminnan huomioiminen valaistuksessa

LIIKENNE

- Osayleiskaavan yhteydessä laadittu Kehä IV aluevaraussuunnitelma ja katuverkon alustava yleissuunnitelma
 - + laajempi toimivuustarkastelu
- Asemakaavan yhteydessä tutkittu alueelle sisääntulo, alueen sisäiset kadut ja tonttikadut, kevyt liikenne, liikekeskuksen risteys

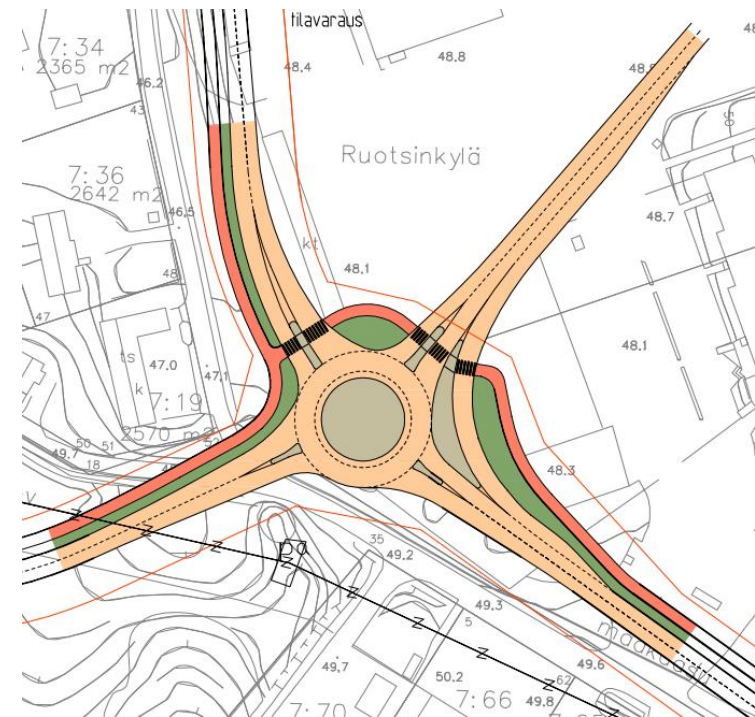
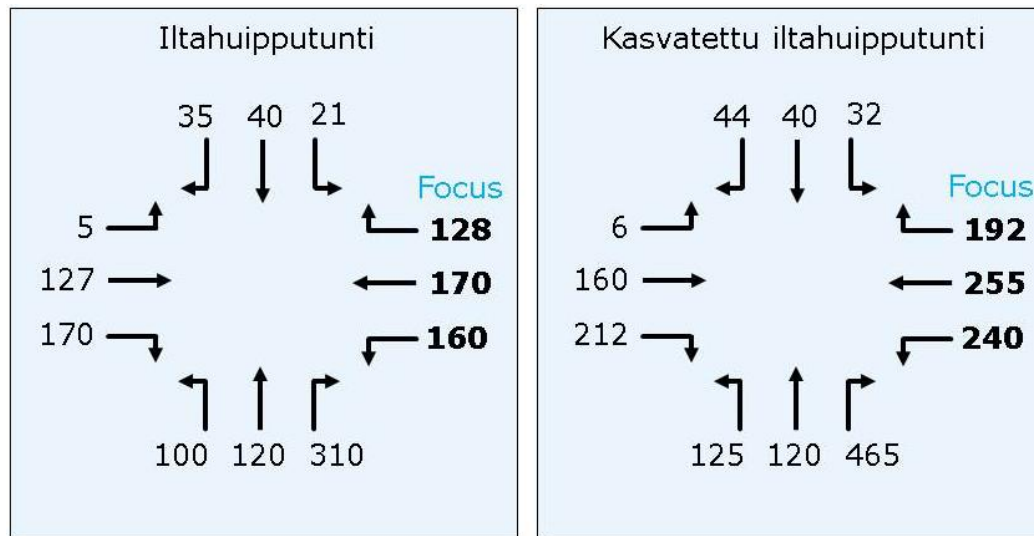
LIIKENNE- VERKKO

RAMBOLL



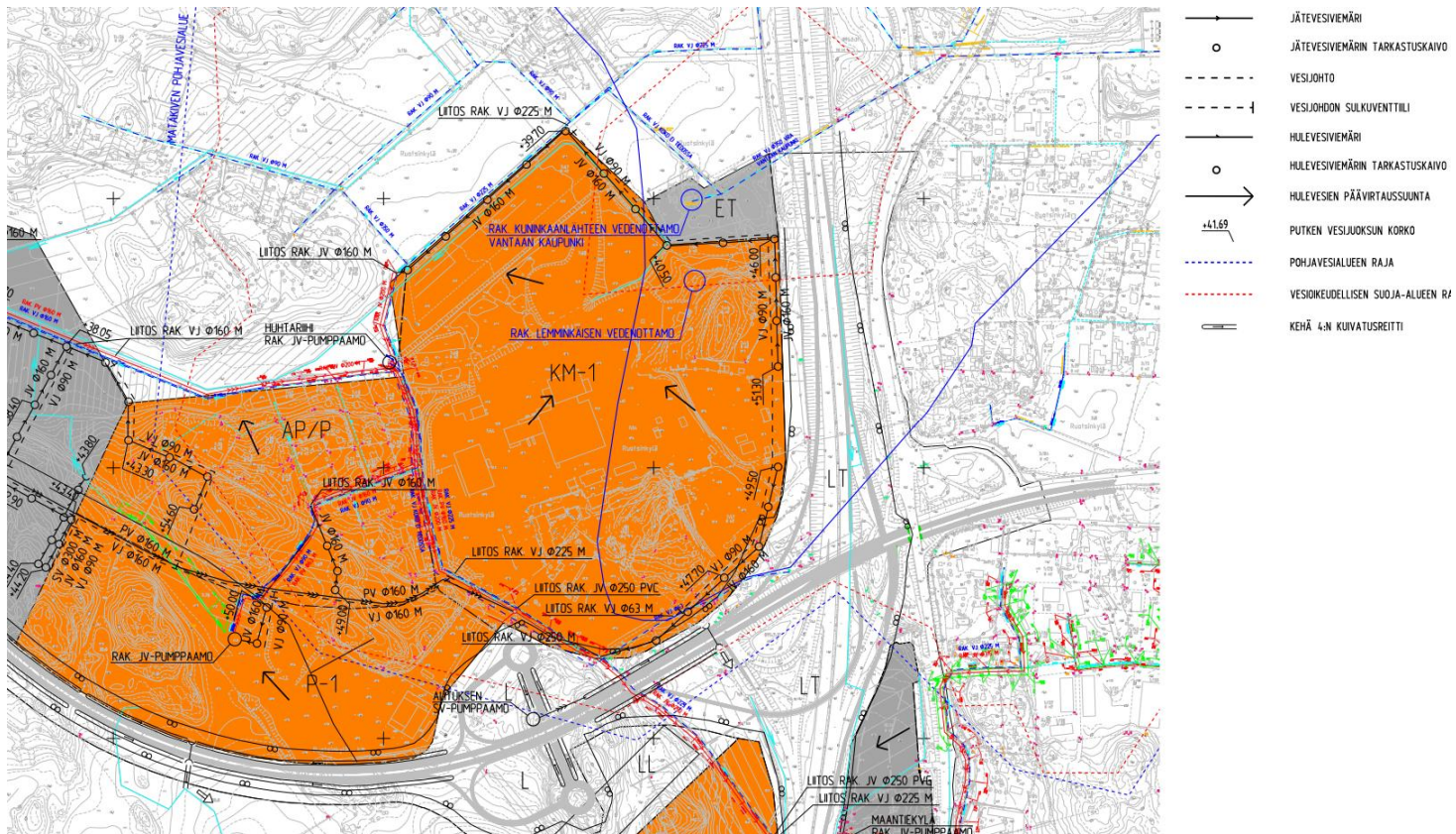
LIIKENNE

- Toimivuustarkastelun perusteella toimivin on kiertoliittymä vapaalla oikealla



KUNNALLI STEKNI I KKA

- Osayleiskaavan yhteydessä laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- Ehdotusvaiheessa laaditaan hulevesisuunnitelma



VAIKUTUKSIA

- I luokan pohjavesialueen huomioon ottaminen
 - Pilaantuneiden maiden taustaselvitys -> maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa
 - Laaditaan hulevesisuunnitelma ja pohjaveden antoisuustarkastelu. Suunnitelman pohjalta voidaan tarkentaa suunnittelu- ja suojelumääräyksiä ja mahdollisesti ohjata suojelua kaavamerkinnöin.
- Liikennetuotos; liikekeskus noin 12 000, työpaikka-alue noin 1 600
 - Huipputuntina voi ruuhkautua, mutta toimii
 - Laaditaan väylien osalta melumallinnus asuinalueiden vuoksi

ALUSTAVA AIKATAULU

SUUNNITTELUVAIHE	AIKATAULUARVIO	KAAVAPROSESSIN VAIHE
ALOITUSVAIHE	syys-lokakuu 2014	vireilletulokuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä
VALMISTELUVAIHE	marras 2014- maaliskuu 2015	kaavan valmistelu, perusselvitykset
	huhti-touko 2015	kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) julkisesti nähtävillä lausunnot ja mielipiteet valmisteluaineistosta
	kesä	vastineiden laatiminen saatuun palautteeseen
	kesä-syys 2015	perusselvitysten täydentäminen
	elo 2015	valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu
EHDOTUSVAIHE	elo-loka 2015	asemakaavaehdotuksen laatiminen
	loka 2015	kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus käsittelevät kaavaehdotusaineiston ja kunnanhallitus päättää sen nähtävillä asettamisesta
	marras 2015	kaavaehdotusaineisto julkisesti nähtävillä (MRA § 27) lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
	joulu 2015	vastineiden laatiminen kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen
	joulu 2015	kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
HYVÄKSYMISVAIHE	tammi-helmi 2016	käsittelyt kunnanhallituksessa ja Tuusulan kunnan valtuustossa → hyväksyminen

SELVITYKSET

- Pilaantuneiden maiden taustaselvitys (valmistunut)
- Liikenteen melumallinnus
- Hulevesisuunnitelma ja pohjaveden antoisuustarkastelu
- Suunnitelma 110 kV voimajohtojen uudelleen sijoittamisesta (käynnissä)
- Inventoitujen muinaismuistojen maastokatselmus (tehty)

KIITOS!

SAIJA.MIETTINEN@RAMBOLL.FI