

# TUUSULA

# Focus-alueen

# yleissuunnitelma

RAPORTTI  
19.4.2023

Johdanto	3
Työryhmä	4
Yleissuunnitelmaluonnokset	5
Yleissuunnitelmaluonnoksien vertailu	13
Yleissuunnitelmaluonnoksien palaute	15
Yleissuunnitelmaehdotus	17
Liite- ja lähtötietokartat	32

Yleissuunnitelma on vapaamuotoinen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö ja rakennuslain (MRL) mukaisia oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelman tavoitteena on toimia ohjeena tarkemmalle asemakaavoitukselle, suunnitella yksittäistä asemakaava-aluetta laajempia kokonaisuuksia tai tarkentaa osayleiskaavassa tehtyjä ratkaisuja.

Yleissuunnitelmaluonnokset koostuvat kahdesta vaihtoehtoisesta ratkaisumallista, joiden pohjalta laaditaan yleissuunnitelman ehdotus ja myöhemmin lopullinen suunnitelma.

Luonnosvaihtoehtoja ei ole nimetty, joten käytetään nimiä VE1 ja VE2. Luonnosvaihtoehdot sisältävät periaateratkaisut suunnittelualueella kuntarakenteen, tiiviyn, liikkumisratkaisujen ja toimintojen osalta.

Luonnosvaiheen vaihtoehdot asetetaan nähtäville ja niistä kerätään mielipiteitä ja palautetta.

Luonnossuunnitteluvaiheen lopputuloksena muodostuu kuva yleissuunnittelun ratkaisuvaihtoehdoista ja niiden vaikutuksista, joka kootaan yleissuunnitelma ehdotukseksi. Ehdotuksen pohjaksi valitaan joko yksi luonnoksista tai yleissuunnitelmassa voidaan tarvittaessa yhdistää elementtejä eri vaihtoehdoista.

Yleissuunnitelman ehdotus asetetaan nähtäville ja suunnitelmaa tarkennetaan tämän jälkeen tarvittavilta osin. Lopullinen yleissuunnitelma toimii asemakaavoituksen valmisteluaineistona.

## TUUSULAN KUNTA

Petteri Puputti, projektipäällikkö  
Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri  
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö  
Jukka Sahlakari, vesihuoltoliikelaitoksen johtaja  
Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

## SWECO FINLAND OY

Juha Suominen projektipäällikkö  
Sanukka Lehtiö arkkitehti, maankäyttö  
Miska Muikkula suunnittelija, maankäyttö  
Heikki Pärnä vanhempi asiantuntija, vesihuolto  
Tero Vesanto suunnittelija, vesihuolto  
Oona-Lina Alila vanhempi asiantuntija, liikenne ja katu  
Venla Määttä suunnittelija, liikenne  
Jyri Lehtinen suunnittelija, liikenne  
Inkeri Räsänen suunnittelija, liikenne  
Jouni Antikainen suunnittelija, liikenne  
Markus Lintinen geoteknikko  
Johanna Inkiläinen maisemasuunnittelija  
Norman Schiddel suunnittelija, massatasapaino

### Luonnosvaihe:

Minna Weurlander liikenne ja maankäyttö  
Tarja Ojala luonto



# Yleissuunnitelma- luonnokset

## VAIHTOEHTO 1

Sammonmäen alue koostuu kolmesta työpaikkatoimintojen (TP) aluekokonaisuudesta. Sammonmäen asuinalue on osoitettu teollisuuden ja varastoinnin alueena, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Itä-länsisuuntaisen rinnakkaiskadun ympärille on suunniteltu isohkoja, mahdollisimman yhtenäisiä teollisuuden ja logistiikan (T) alueita. Tuusulanväylän länsipuolelle, lentokenttäalueen (LL) ja moottoritien väliin on osoitettu kaupan reservin alue (KM/res), joka voidaan toteuttaa myös työpaikka-alueena (TP) jos kaupan alue ei toteudu.

Kehä IV:n eteläpuolelle on osoitettu ohjeellisena lentoliikenteen (LL) alue sekä lentologistiikan ja lentoliikenteeseen liittyvien työpaikkatoimintojen alue (LL-log), jonne kulku sekä Kehä IV:ltä että Myllykyläntieltä rakennettavan uuden katuyhteyden kautta.

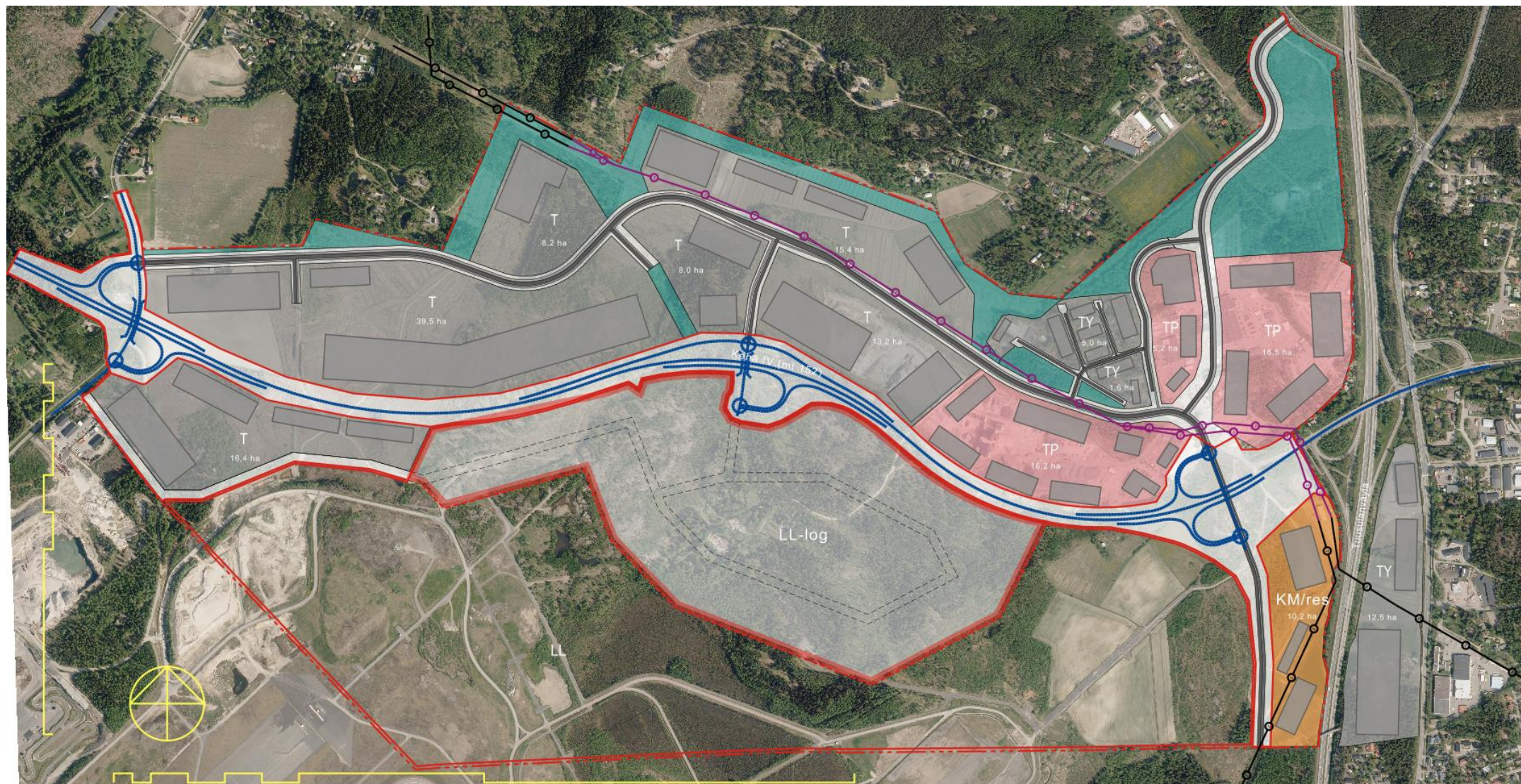
## VAIHTOEHTO 2

Sammonmäelle on osoitettu yksi kaupan alue (KM), jolle voi sijoittua tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä sitä täydentävää päivittäistavarakauppaa. Sammonmäen asuinalue on osoitettu teollisuuden ja varastoinnin alueena, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Rinnakkaiskadun ympärille on suunniteltu useita eri kokoisia teollisuuden ja logistiikan alueita (T). Kehä IV Sammonmäen risteysalueen kaakkois- ja luoteispuolelle on osoitettu työpaikka-alueet (TP).

Kehä IV:n eteläpuolelle on osoitettu VE1:tä pienempi ohjeellinen lentoliikenteen alue (LL) sekä lentologistiikan ja lentoliikenteeseen liittyvien työpaikkatoimintojen alue (LL-log) , jonne kulku Kehä IV:ltä. Myllypadontien suunnasta osoitettu yhteystarvemerkinä alueelle.



# VE1, MAANKÄYTTÖ, HAVAINNEKUVA





Katujen yhteispituus on noin 7 060 m.

Kevyen liikenteen väylät

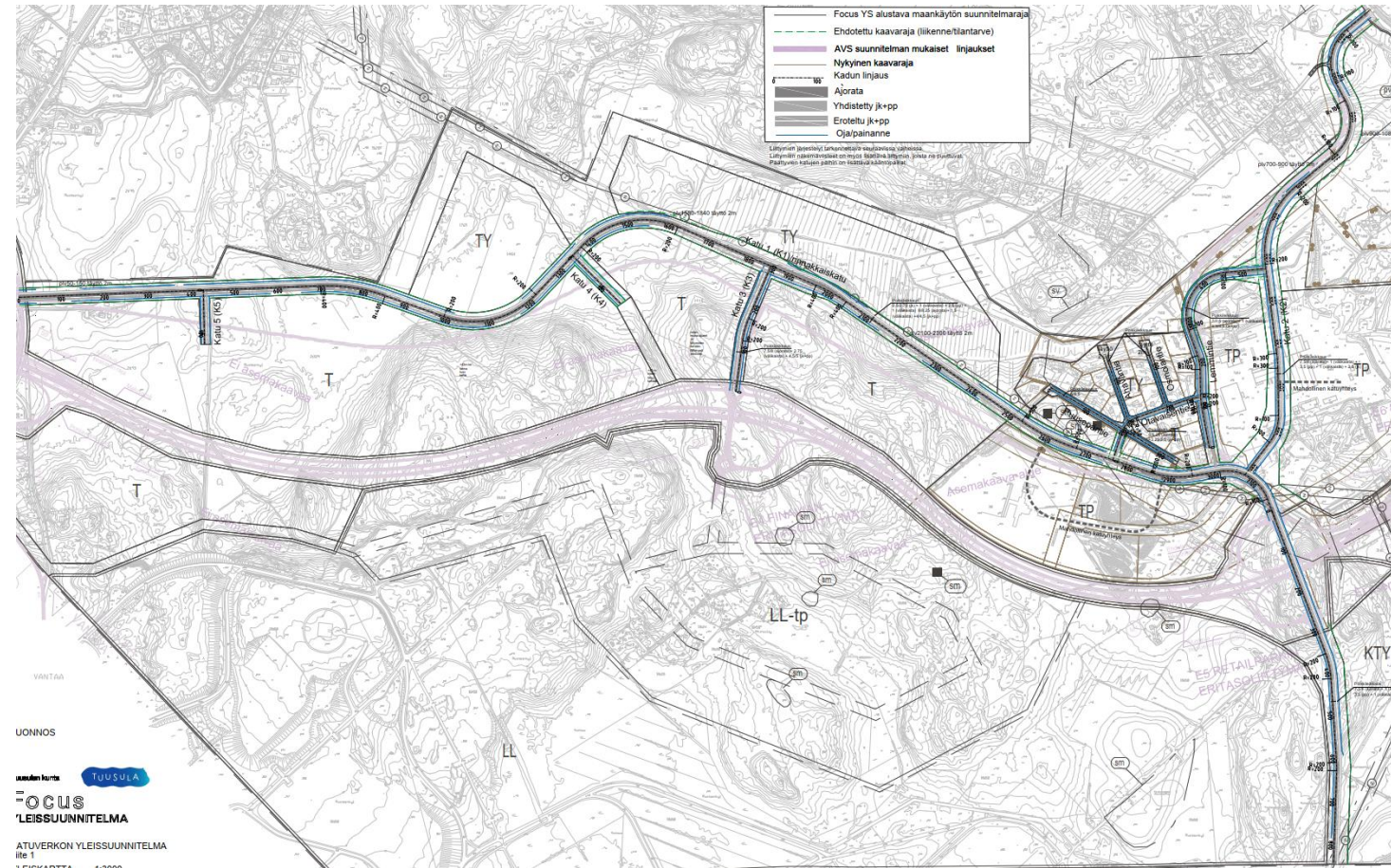
- Pääkokoojakatu
  - Toisessa reunassa eroteltu jkpp-väylä (minimileveys 2,5 + 1 + 2,5 m)
  - Toisessa reunassa yhdistetty jkpp-väylä. Leveys min. 4 m
- Teollisuus- ja kokoojakadut
  - Vähintään yhdistetty jkpp toiseen reunaan

Kaasuputki siirretään Otavaistentien jatkon alta.

Pääkaduilla varaudutaan joukkoliikenteeseen pysäkein ja tilavarauksin.

Ratikan liikennöinti on varmistettu varaamalla katualuetta 48m Vantaan rajalta Maisalantielle kulkevalle rinnakkaisväylälle ja liittymän kohdalle hiukan enemmän.

Katujen kokonaiskustannukset 26 miljoonaa euroa.



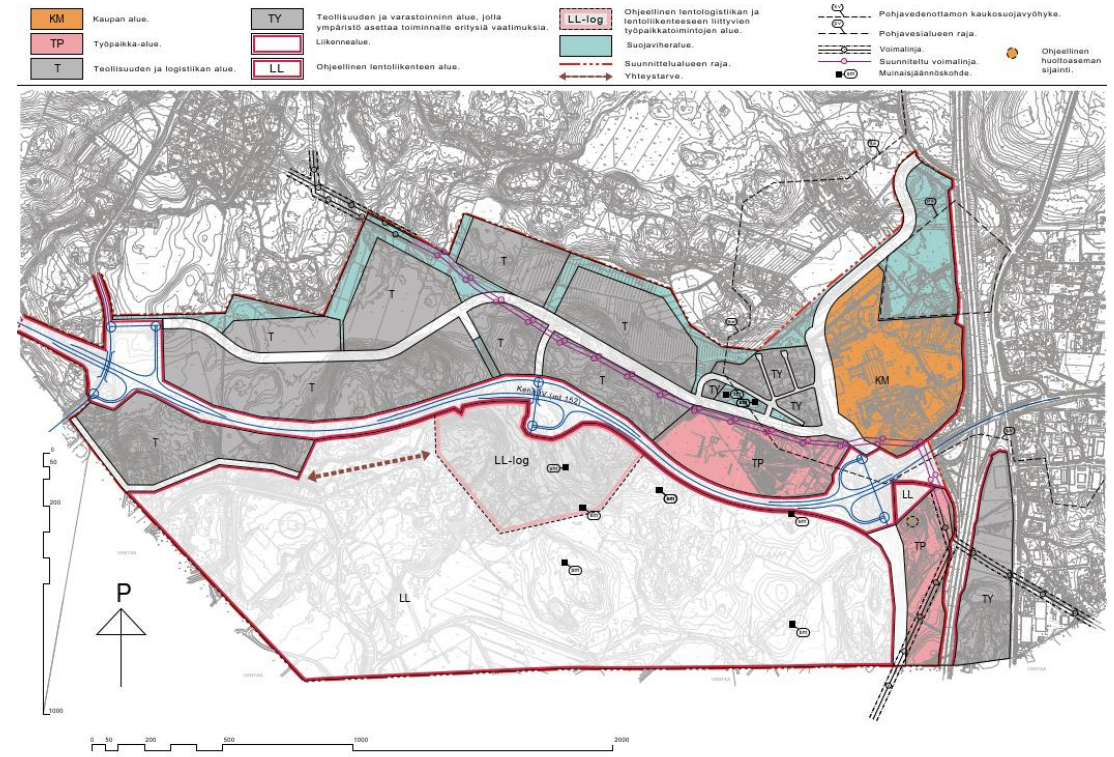
# VE2, MAANKÄYTTÖ

- KM Kaupan alue**  
Tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä sitä täydentävää erikois- tai päivittäistavarakauppaa (max. 4000 k-m2).  
Show roomeja ja erilaisia palveluita.
- TP Työpaikka-alue**  
Toimitiloja, tukkumyyntiä, varasto- ja logistiikkatiloja sekä nouto- ja myyntipisteitä.
- T Teollisuuden ja logistiikan alue**
- TY Teollisuuden ja varastoinnin alue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia**
- LL Ohjeellinen lentoliikenteen alue**
- LL-log Lentologistiikan ja lentoliikenteeseen liittyvien työpaikkatoimintojen alue**

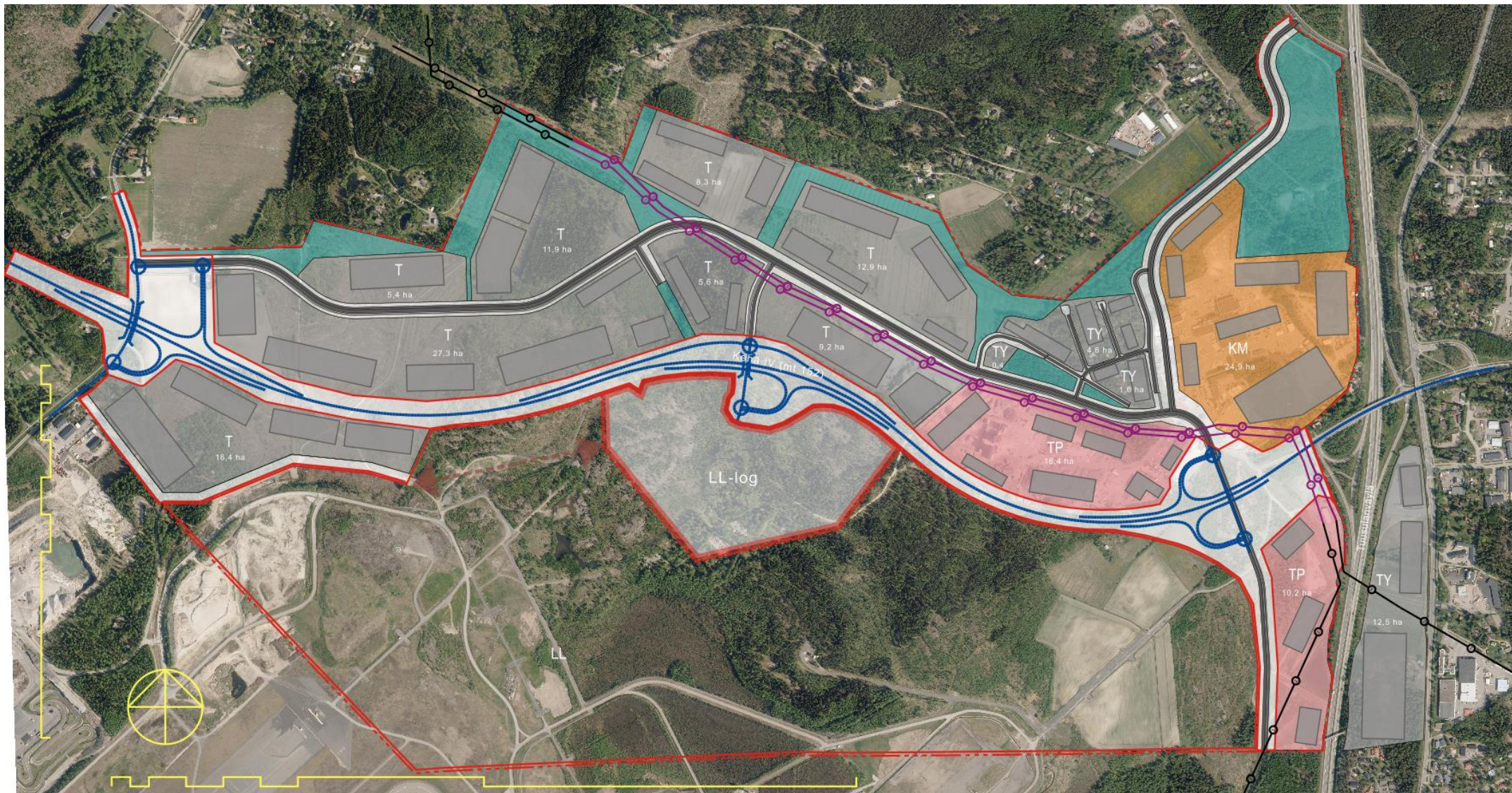
VE2	KM			T			TY			TP		
	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2
	24,9	0,4	99600	16,4	0,5	82000	1,6	0,5	8000	10,2	0,6	61200
				27,3	0,5	136500	0,4	0,5	2000	16,4	0,5	82000
				8,3	0,4	33200	4,6	0,5	23000			
				12,9	0,4	51600						
				5,6	0,5	28000	Suunnittelualan ulkopuolella					
				9,2	0,6	55200	12,5	0,5	62500			
				5,4	0,4	21600						
				11,9	0,4	47600						
<b>YHT.</b>	<b>24,9</b>		<b>99600</b>	<b>97</b>		<b>455700</b>	<b>6,6</b>		<b>33000</b>	<b>26,6</b>		<b>143200</b>

Alustavien karkeiden tasaussuunnitelmien mukaan alueen massat (tontit+väylät) ovat seuraavat:

- VE2: Täyttöä 800.000 m<sup>3</sup>, Leikkausta 2.000.000 m<sup>3</sup>
- Laskennassa on lähtöoletuksena, että sovitut maa-aineksen ottoalueet on toteutettu ottosuunnitelmien tasoon. Sammonmäen pienet tontit eivät ole mukana laskennassa vaan niiden korkotasoa oletetaan noudattavan pääosin nykyistä korkotasoa.



# VE2, MAANKÄYTTÖ, HAVAINNEKUVA



Katujen yhteispituus on noin 6 730 m.

Kevyen liikenteen väylät

- Pääkokoojakatu
  - Toisessa reunassa eroteltu jkpp-väylä (minimileveys 2,5 + 1 + 2,5 m)
  - Toisessa reunassa yhdistetty jkpp-väylä. Leveys min. 4 m
- Teollisuus- ja kokoojakadut
  - Vähintään yhdistetty jkpp toiseen reunaan

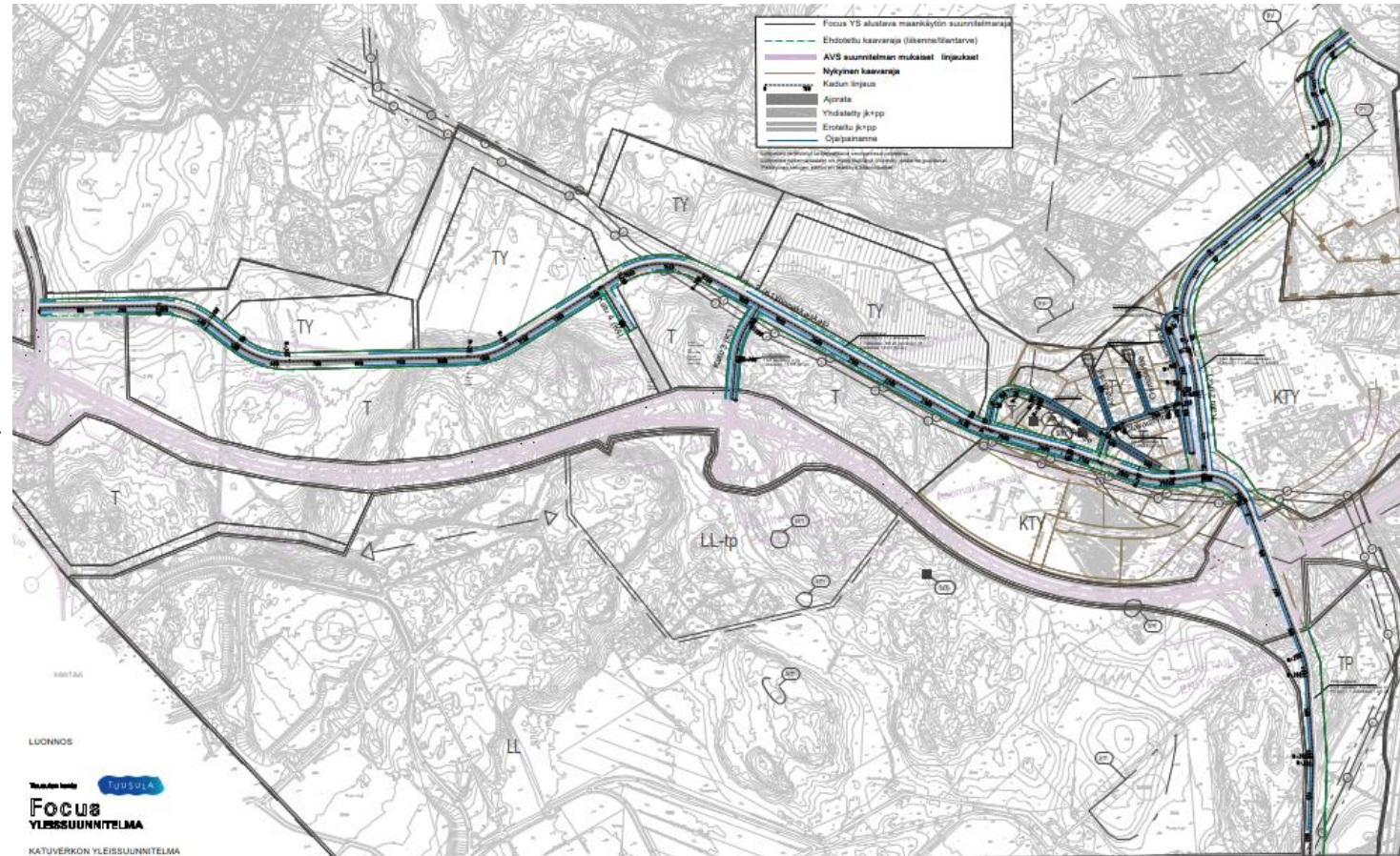
Kaasuputki siirretään Otavaistentien jatkon alta.

Pääkaduilla varaudutaan joukkoliikenteeseen pysäkein ja tilavarauksin.

Ratikan liikennöinti on varmistettu varaamalla katualuetta 48m Vantaan rajalta Maisalantielle kulkevalle rinnakkaisväylälle ja liittymän kohdalle hiukan enemmän.

Lemmintien ja Maisalantielle johtavan rinnakkaiskadun sijoittuminen vierekkäin johtuu siitä ettei rinnakkaistielle voida ottaa tonttiliittymiä.

Katujen kokonaiskustannukset 24,5 miljoonaa euroa.



# Yleissuunnitelma- luonnoksien vertailu

## VE1

- + Rakentamiseen osoitettujen alueiden pinta-alat ja kerrosneliömäärät suuremmat kuin VE2:ssa.
- + Vaihtoehdossa yksi suuri kortteli (n.40 ha), mahdollistaa suuren toimijan sijoittumisen alueelle.
- + Suunnittelualueen pohjoisosassa viheraluekaista koko matkan.
- + Voimalinjat on sijoitettu yhteispylväisiin. Tilantarve pienempi.
- +/- Maisalantielle menevä katu jakaa työpaikka-alueen kahteen osaan.
- + Vähän parempi massatasapaino.
- + Rinnakkaiskadun pystygeometria tasaisempi (pituuskaltevuus alle 3%).
- + Finavian eritasoliittymän kohdan Katuyhteys (K3) rinnakkaiskadulta Kehä IV:lle on pidempi, jonka myötä kadusta voidaan toteuttaa loivempi vaikka kadusta tulee tässäkin vaihtoehdossa jyrkkä.
- + Sammonmäen alue on saavutettavissa kahden luontevan yhteyden kautta.
- + Maltillisemmat autoliikennemäärät (perustuen osoitettuun maankäyttöön) → toimivimmat liittymät ja liikenne.
- + Kaupan alueen vahvat autoliikennevirrat voivat ohjautua kahteen kt45:n eritasoliittymään.
- + Rinnakkaiskadun ja Maisalantielle johtavan kadun liittymään on tässä vaihtoehdossa luontevampi toteuttaa (turbo)kiertoliittymä.
  - Ratikan toteuttaminen (rinnakkaiskadun liittymän kohdalla) Maisalantien suuntaisen kadun viereen hankalahko toteuttaa noin tiukalla mutkalla? → ratalinja vie muualta tilaa tai nopeutta joudutaan rajoittamaan merkittävästi.
  - Rinnakkaiskadun länsipäässä toista vaihtoehtoa tiukempi kaarre (toisaalta mahd. hillitsee nopeuksia?).
  - Rakentamiskustannukset suuremmat johtuen mm. katumetrioiden määrästä sekä<sup>14</sup> katugeometriasta.

## VE2

- + Sammonmäessä iso yhtenäinen palvelujen alue (26 ha), jossa mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen.
- + Rinnakkaiskadun vaakageometriassa vähemmän tiukempia kaarteita.
- +/- Maisalantielle menevän rinnakkaiskadun liittymä kehä IV:n rinnakkaiskadulle sijaitsee toista vaihtoehtoa kauempana eli liittymäjärjestelyille jää enemmän tilaa. Toisaalta mm. kiertoliittymän toteuttaminen voi olla tässä vaihtoehdossa haastavaa. Liittymä sijaitsee myös kaarteiden päästä, joka on turvallisuuden kannalta riski.
- + Raitiotielinjauksesta saadaan ehkä helpommin suurempi katutilaan.
- Rinnakkaiskadun ja voimalinjasiirtojen toteuttaminen edellyttää louhintojen toteuttamista.
- Voimalinjat on sijoitettu erillispylväisiin. Vie enemmän tilaa ja suuremmat kustannukset.
- Liikennemäärät isommat (perustuen osoitettuun maankäyttöön).
- Lemmintien ja Maisalantielle johtavan rinnakkaistien sijoittuminen vierekkäin on erikoinen ja paljon tilaa vievä ratkaisu.
- Rinnakkaiskadun pystygeometriassa on toista vaihtoehtoa suurempia pituuskaltevuuksia (yli 3%) > raskaan liikenteen liikennöitävyys heikompa.
- Finavian eritasoliittymän kohdan katuyhteys (K3) rinnakkaiskadulta kehä IV:lle on jyrkkä ja liittymien odotustilojen toteuttaminen riittävän loivina ja tarvittavan pituisina on vaikea toteuttaa.
- Rinnakkaiskadun ja Maisalantielle menevän kadun liittymä ruuhkautuu vaikka kohdassa olisi turbokiertoliittymä.
- Edellisestä johtuen Retailparkin eritasoliittymässä mt 152:ta poistuva liikenne jonoutuu ennustetilanteen IHT-tarkastelussa hetkittäin erkanemisrampeille asti.

# Yleissuunnitelma- luonnoksien palaute

Yleissuunnitelman valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtävillä 26.5 — 30.6.2022 väliseksi ajaksi.

Lausuntoja saapui yhteensä 11 kappaletta:

1. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
2. Keski-Uudenmaan Vesi
3. Telia Company
4. Caruna Oy
5. Helsingin Seudun Liikenne (HSL)
6. Fingrid Oyj
7. Uudenmaan Liitto
8. Finavia Oyj
9. Uudenmaan ELY-keskus
10. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
11. Suomen luonnonsuojeluliitto, Uudenmaan piiri

Mielipiteitä saapui yhteensä 6 kappaletta.

Lausunnot koskivat pääasiassa luontoarvoja, pienvesiä, hulevesien järjestämistä ja pohjaveden suojelua. Lisäksi otettiin kantaa kaupan ratkaisuun, lentokenttäalueen maankäyttöön, muinaisjäännösinventoinnin laatimistarpeeseen, raskaan liikenteen taukopaikkaan, maanalaisiin ratahankkeisiin, louhintoihin ja alueen tasaukseen, ympäristön pilaantumiseen sekä erilaisiin ympäristöhaittoihin ja niiden hallintaan, liikenneratkaisujen järjestämiseen sekä niistä aiheutuvien meluhaittojen ehkäisyyn.

Mielipiteet koskivat lähes yksinomaan liikennettä ja siitä aiheutuvia ongelmia. Lisäksi esiin nostettiin asuntojen jääminen tiealueelle, maisemavaikutukset, suoja-alueiden riittävyys ja lentokonemelun huomioon ottaminen suunnittelussa.

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet niihin ovat suunnitteluaineiston liitteenä H.



TJUSULA



# Yleissuunnitelma- ehdotus

# EHDOTUS, MAANKÄYTTÖ



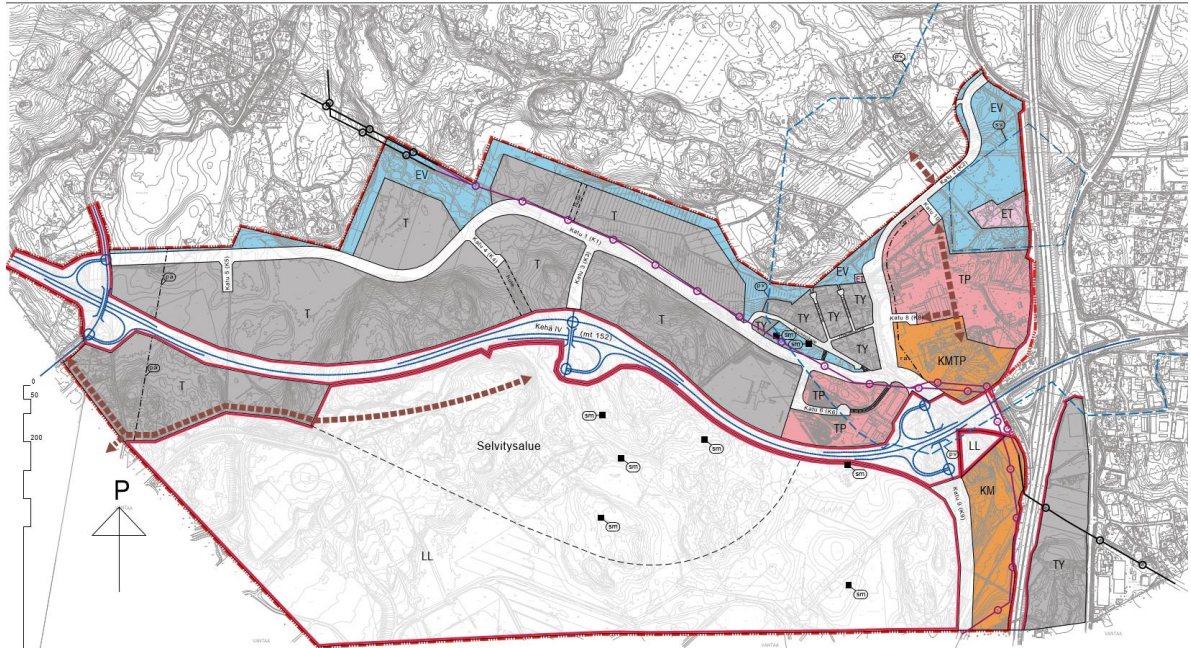
- KM** Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- KMTP** Kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alue
- TP** Työpaikka-alue
- T** Tuotannon, varastoinnin ja logistiikan alue
- TY** Teollisuuden ja varastoinnin alue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia
- ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue
- EV** Suojaviheralue
- LL** Lentoliikenteen alue
- Selvitysalue** Selvitysalue, ohjeellinen, alueen maankäyttö suunnitellaan erikseen

Ehdotus on yhdistelmä vaihtoehtoluonnoksista VE1 ja VE2. Vaihtoehdosta 1 otettu koko suunnittelualueen läpikulkeva rinnakkaiskatu sekä sen varrella olevat teollisuuden ja logistiikan alueet. Myös KM-alue ja voimajohtoreitti perustuvat vaihtoehto 1:teen. Vaihtoehdosta 2 otettu eritasoliittymästä Maisalantielle oleva katuyhteys, rinnakkaistien työpaikka-alue (TP) sekä suurelta osin myös Kuninkaanlähteen vedenottamon alueen suojaviheralue (EV). Ehdotukseen uusina muutoksina Sammonmäen kaupan alueen jakaminen kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alueeksi (KMTP) sekä työpaikka-alueeksi (TP), Kuninkaanlähteen vedenottamon alueen osoittaminen ET-alueena ja lentoliikenteen alueelle (LL) selvitysalueita.

EHD	KM			KMTP			T			TY			TP		
	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2
	10,2	n. 0,5	50 000	7,9	n. 0,5	40 000	19,7	0,5	98 500	1,80	0,5	9 000	5,1	0,5	25 500
							14,9	0,4	59 600	1,30	0,5	6 500	2,7	0,5	13 500
							8,5	0,5	42 500	1,50	0,5	7 500	16,3	0,5	81 500
							7,7	0,4	30 800	1,50	0,5	7 500			
							39	0,5	195 000	0,40	0,5	2 000			
							18,9	0,5	94 500	Suunnittelualueen ulkopuolella					
										12,5	0,5	62 500			
<b>YHT.</b>	<b>10,2</b>		<b>50 000</b>	<b>7,9</b>		<b>40 000</b>	<b>108,7</b>		<b>520 900</b>	<b>19,00</b>		<b>95 000</b>	<b>24,1</b>		<b>120 500</b>

Rakentamistehokkuuteen on mahdollista tehdä pieniä korotuksia mm. TP-alueilla, mikäli siihen tarkemmassa suunnittelussa päädyttäisiin, ilman esitetyn liikenneratkaisun toimivuuden vaarantumista.

<b>KM</b> Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	<b>ET</b> Yhdyskuntateknisen huollon alue.	Suunnittelualueen raja, 3 m.	Pohjaveden muodostumisalueen raja.
<b>KMTP</b> Kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alue.	<b>EV</b> Suojaviheralue.	Katusuunnitelma.	Vedenottamon lähisuojavyöhyke.
<b>TP</b> Työpaikka-alue.	Liikennealue.	Yhteystarve / alueen sisäinen yhteys.	Päijännetunnelin suojavyöhyke.
<b>T</b> Tuotannon, varastoinnin ja logistiikan alue.	<b>LL</b> Lentoliikenteen alue.	Raitiotien tilivaraus.	Voimalinja.
<b>TY</b> Teollisuuden ja varastoinnin alue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia.	Selvitysalue, ohjeellinen. Alueen maankäyttö suunnitellaan erikseen.	Ohjeellinen hulevesien johtamisreitti.	Suunniteltu voimalinja.
		Munaissijämsän.	



Yleissuunnitelmaehdotus liitteessä C.

# FOCUS-ALUEEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN JAKAUTUMINEN

## LÄHTÖAINEISTON ASETTAMAT REUNAEDDOT

Focus-alueen osayleiskaavassa alueelle on osoitettu 100 000 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativaa ei keskustahakuista erikoistavara kauppaa, josta päivittäistavara kauppaa saa olla enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m<sup>2</sup> suuruista yksikköä. Kaupan alue (KM-1) sijoittuu kokonaan mt 152 linjauksen pohjoispuolelle.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaupan mitoitus on niin ikään 100 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativaa erikoistavara kauppaa, josta enintään 4 000 k-m<sup>2</sup> voi olla keskustahakuista. Maakuntakaava ei määrittele kaupan sijaintia kovinkaan tarkasti.

## FOCUS-ALUEEN OSAYLEISKAAVAN AJANMUKAISUUS JA MUUTOKSEN TARVE

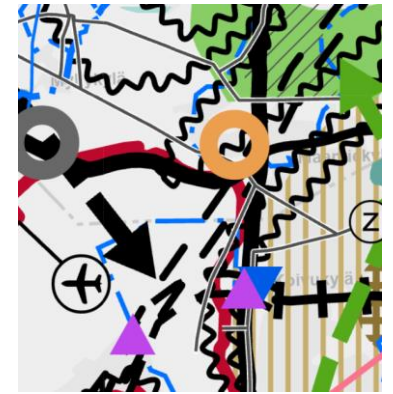
Focus-alueen osayleiskaavassa esitetyn kaupan ratkaisun todetaan alueiden sijoittumisen osalta ilmeisen vanhentuneeksi (MRL 42 § 4 mom.). Kaupan aluevarausta on tarve muuttaa, koska esitetyn kokoiselle kaupan alueelle ei selvitysten perusteella nähty olevan kehittämisedellytyksiä suunnitelman nykymuodossa tämän vuosikymmenen aikana. Paine alueen kehittämiseksi kuitenkin kasvaa. Alueen asemakaavamuuotos on välttämätön koko muun Focus-alueen katuverkon toteuttamiseksi sekä yhdyskuntatekniikan järjestämiseksi. Lisäksi kaava-alueen ympäristöä koskevat suojelumääräykset tulee saattaa ajan tasalle. Alueella keskellä oleva betonielementtitehdas tulee olemaan toiminnassa vielä useita vuosia, mikä vaikeuttaa alueen kehittämistä suunniteltuun käyttöön.

## ESITETTY MUUTOS

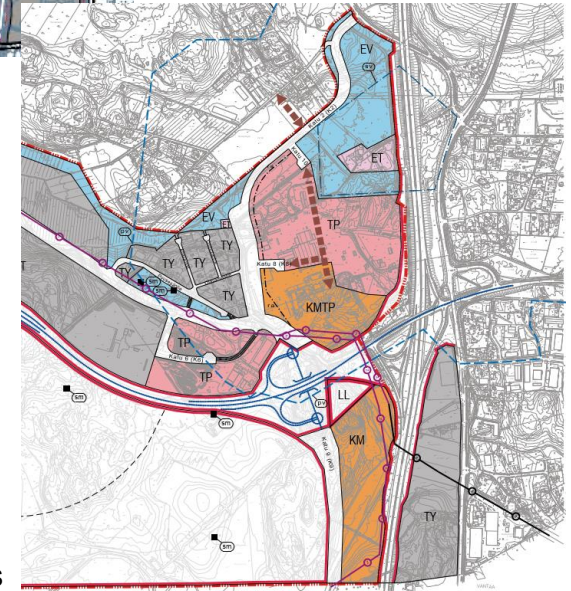
Yleissuunnitelmassa osayleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö (100 000 k-m<sup>2</sup>) jakautuu kolmeen osa-alueeseen (KM, KMTP, TP) ja kaupan painopistettä siirretään etelään. Yleissuunnitelma ei siis muuta kokonaismitoitusta vaan ainoastaan ohjaa kaupan sijoittumista Focus-alueen sisällä.



Focus-alueen osayleiskaava



Maakuntakaava



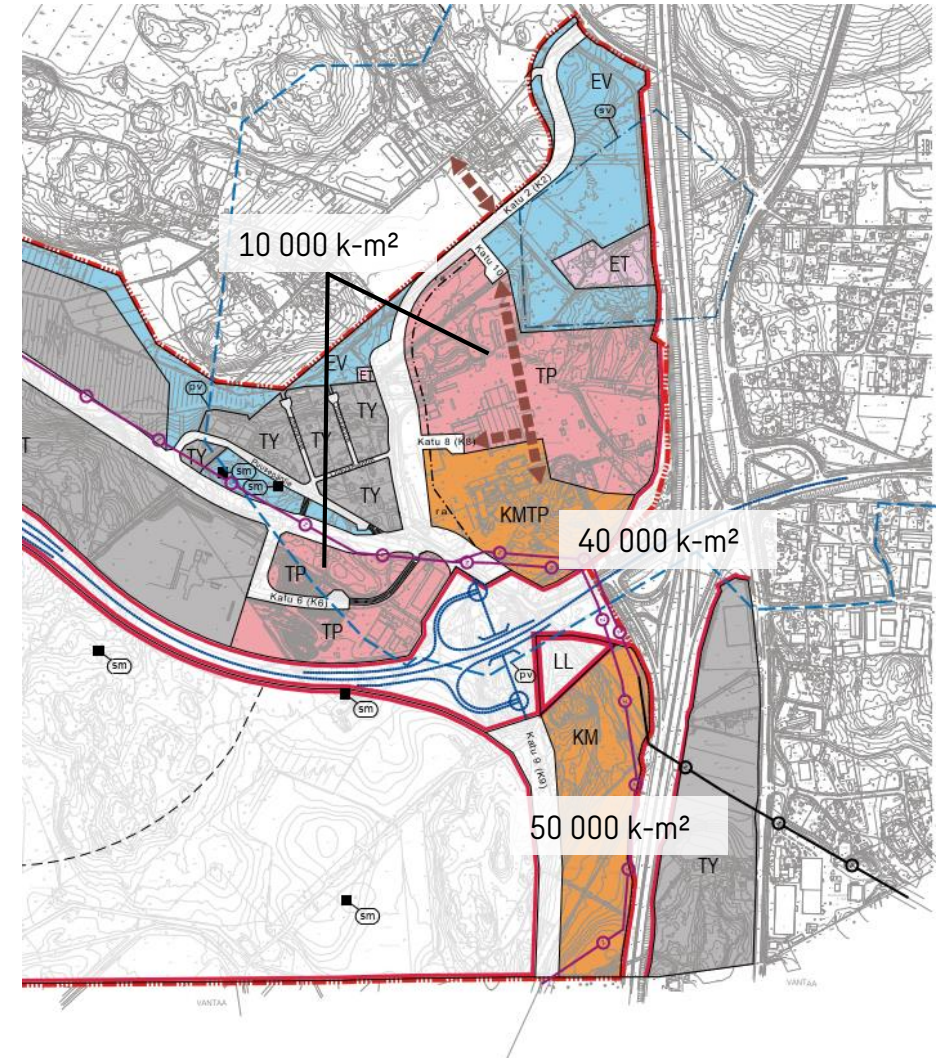
Yleissuunnitelmaehdotus

YLEISSUUNNITELMASSA ESITETTYJEN VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖÖN KUULUVIEN ALUEIDEN MERKINTÖJEN TARKENNETUT SELITTEET

- KM** **Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**  
Alueelle voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa sekä enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m<sup>2</sup> suuruisia päivittäistavarakaupan yksikköä. Alueelle voi sijoittua huoltoasematoimintoja.
- Alueelle sijoitettavan kaupan kokonaismitoitus on enintään 50 000 k-m<sup>2</sup>
  - Päivittäistavarakaupan tarvetta tutkitaan tarkemmassa suunnittelussa.
  - Alue toteutetaan vasta pohjoispuoleisten alueiden jälkeen.

- KMTP** **Kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alue**  
Alueelle voi sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa, toimitiloja sekä yritys- ja tukkumyyntiin liittyvää toimintoja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- Kaupan ja toimitilojen sekoittunut alue.
  - Alueelle sijoitettavan kaupan kokonaismitoitus on enintään 40 000 k-m<sup>2</sup>. Mitoitus pitää sisällään myös työpaikkarakentamisen liittyvän rakentamisen.
  - Toteutetaan alkuvaiheessa.

- TP** **Työpaikka-alue**  
Alue varataan toimitiloja ja muita ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastointitoimintoja varten. Alueelle voi sijoittua yritys- ja tukkumyyntiä sekä vähäisessä määrin vähittäiskauppaa.
- Alueelle voi sijoittaa toimintaa liittyviä vähittäiskaupan liiketiloja työpaikkarakennuksen yhteyteen. Vähittäiskaupan mitoitus on yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup>, eli noin 5-10 % tulevasta rakennusoikeudesta.
  - Alueelle voi sijoittua b2b-myyntiin liittyviä liiketiloja.
  - Toteutetaan osittain alkuvaiheessa ja sen jälkeen asteittain.





## YLEISKAAVA

## YLEISSUUNNITELMA

KM-1

Kaupallisten palveluiden aluetta on pienennetty, joka mahdollistaa paremmin vaiheittain rakentamisen sekä jakaa myös liikennettä tasaisemmin. Alueelle osoitettu kaupallisten palveluiden ja toimitilojen aluetta (KMTP), työpaikka-alue (TP) sekä suojaviheraluetta (EV).

P-3

Sammonmäen pohjoispuolella osoitettu teollisuuden ja varastoinnin aluetta (TY), joka mahdollistaa pienimuotoisempaa teollista toimintaa. Eteläpuolelle osoitettu työpaikka-alue (TP), jonne sijoittuisi toimitiloja ja vähäisesti liiketiloja. Puusepäntien ja rinnakkaiskadun (K1) väliin osoitettu suojaviheraluetta (EV).

TP

Kehä IV:n eteläpuolella oleva työpaikka-alue (TP) muutettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM), mahdollistaa paremmin vaiheittaisen toteuttamisen, liikennetarkaisujen järjestämisen sekä ratkaisu tasaa liikennemääriä alueiden välillä.

T-2

Rinnakkaiskadun pohjoispuolella teollisuuden ja varastoinnin alueet (T-2) on osoitettu tuotannon, varastoinnin ja logistiikan alueiksi (T). Suunnittelualueen reunalla suojaviheraluetta (EV), jossa myös alueen läpikulkeva hulevesi viivytysratkaisuineen on sijoitettu. Rinnakkaiskadun eteläpuolella teollisuusalueiden sijoittuminen vastaa yleiskaavassa osoitettua.

## YLEISKAAVA

## YLEISSUUNNITELMA

TY-1

Valtatien ja Vanha Tuusulatien väliin jäävä alue säilyy samana muodoltaan ja käyttötarkoitukseltaan kuin yleiskaavassa. Yleissuunnitelmassa alue osoitettu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY).

L

Keskimmäinen eritasoliittymä Kehä IV aluevaraussuunnitelman mukaan ja liittymästä katuyhteys rinnakkaiskadulle (K1). Kehä IV:stä poistettu yksi eritasoliittymä ns. Siltaniitun liittymä. Rinnakkaiskatu jatkuu muutoksen vuoksi aina Myllykyläntien tielle saakka, jossa eritasoliittymä Kehä IV aluevaraussuunnitelman mukaan. Poistetulle eritasoliittymäalueelle on mahdollista sijoittaa lisää teollisia toimintoja Kehä IV:n molemmin puolin. Rinnakkaiskatu toimii yhteysvälinä Kehä IV toteuttamiseen saakka ja kulkuyhteytenä Focuksen alueen tonteille.

LT

Ei muutoksia merkintään yleiskaavaan verrattuna.

LL-2

Yleissuunnitelmassa Kehä IV:n keskimmäisen eritasoliittymän eteläpuolelle osoitettu selvitysalue, jonka käyttö suunnitellaan erikseen. Muuten lentoliikenteen aluetta (LL).

ET-3

Vedenottamo merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueena myös yleissuunnitelmassa (ET).

## YLEISKAAVA

Kadut  
  
Voimajohdot

## YLEISSUUNNITELMA

Rinnakkaiskatu siirretty pohjoisemmas yleiskaavaan verrattuna ja se jatkuu Myllykyläntielle saakka kehätien pohjoispuolella. Kehä IV:ltä

Kehä IV eritasoliittymätarkastelun ja rinnakkaiskadun siirtymisen vuoksi myös voimajohdon linjausta on siirretty. Voimajohto kulkee suunnittelualueen keskiosassa yhteispylväissä.

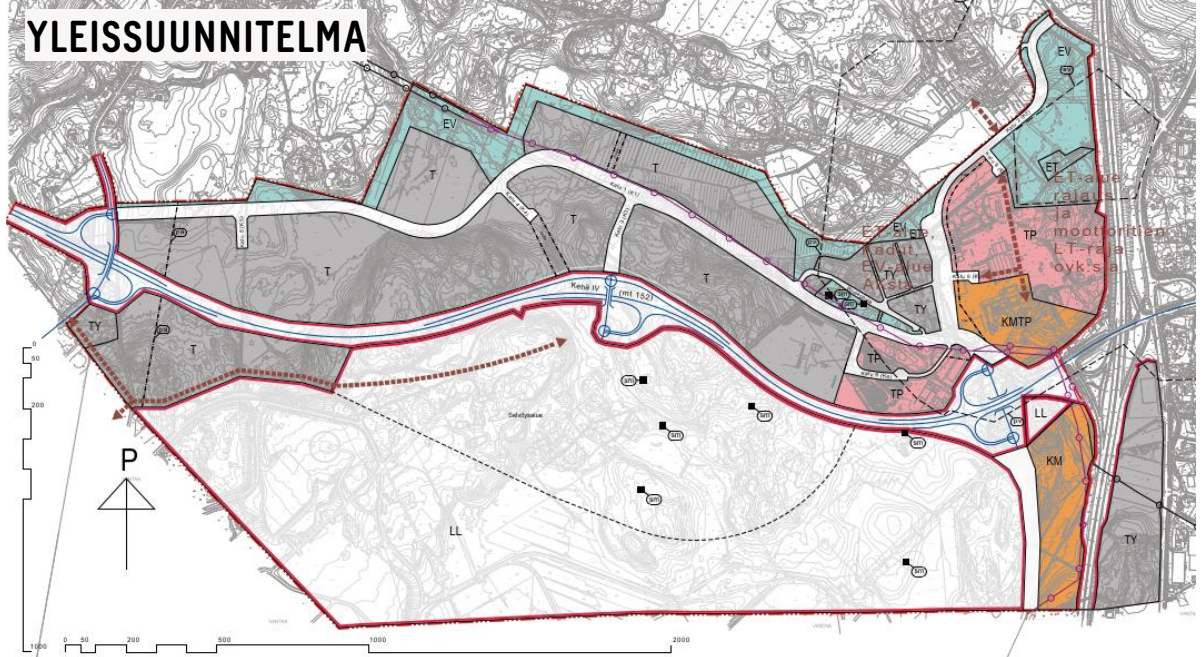
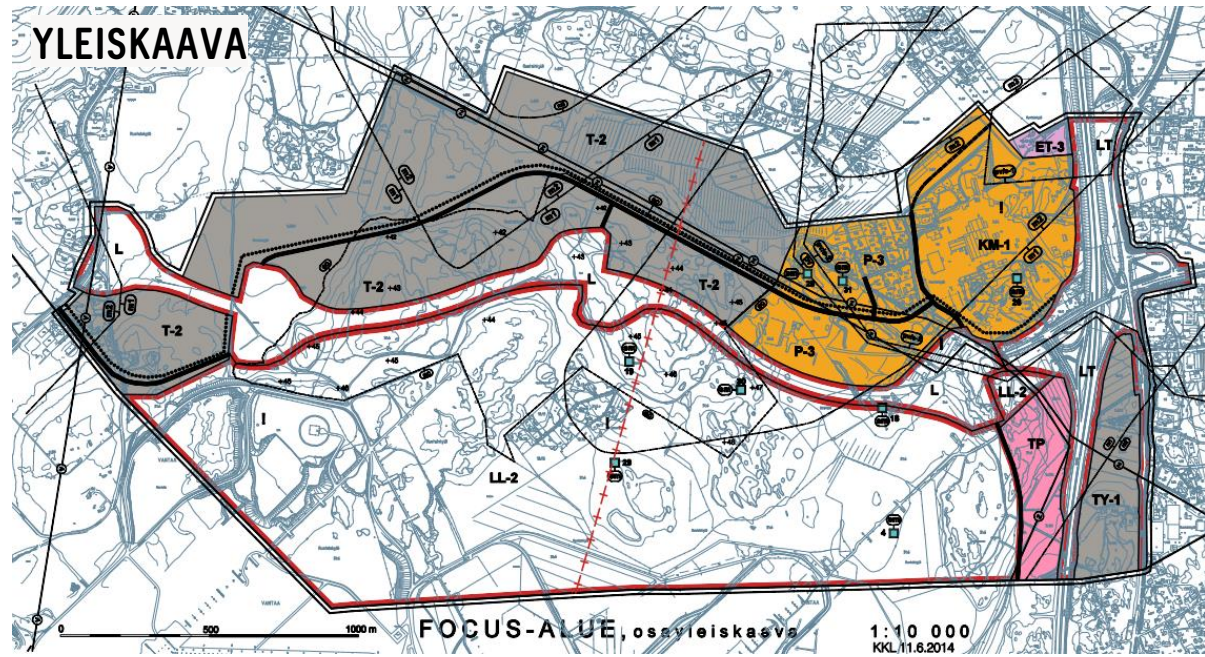
## YLEISKAAVA

Ohjeellinen yhdystie / kokoojakatu

## YLEISSUUNNITELMA

Maisalantielle kulkeva ohjeellinen tie on tarkentunut katulinjaukseksi ja samassa käytävässä on tilavaraus raitiotielle (ra).

Yleissuunnitelmassa on osoitettu uusia yhteystarpeita / alueen sisäisiä yhteyksiä: Kehä VI keskimäinen eritasoliittymän ja Myllykyläntien välille, Katu 2:lta Huhtarihentielle sekä kaupallisten palveluiden ja toimitilojen (KMTP) ja työpaikka-alueiden (TP) sisällä kulkeva yhteys.



Katujen yhteispituus on noin 7670m ja 290 m erillistä kävelyn ja pyöräilyn väylää.

Pääkaduilla varaudutaan joukkoliikenteeseen pysäkein ja tilavarauksin.

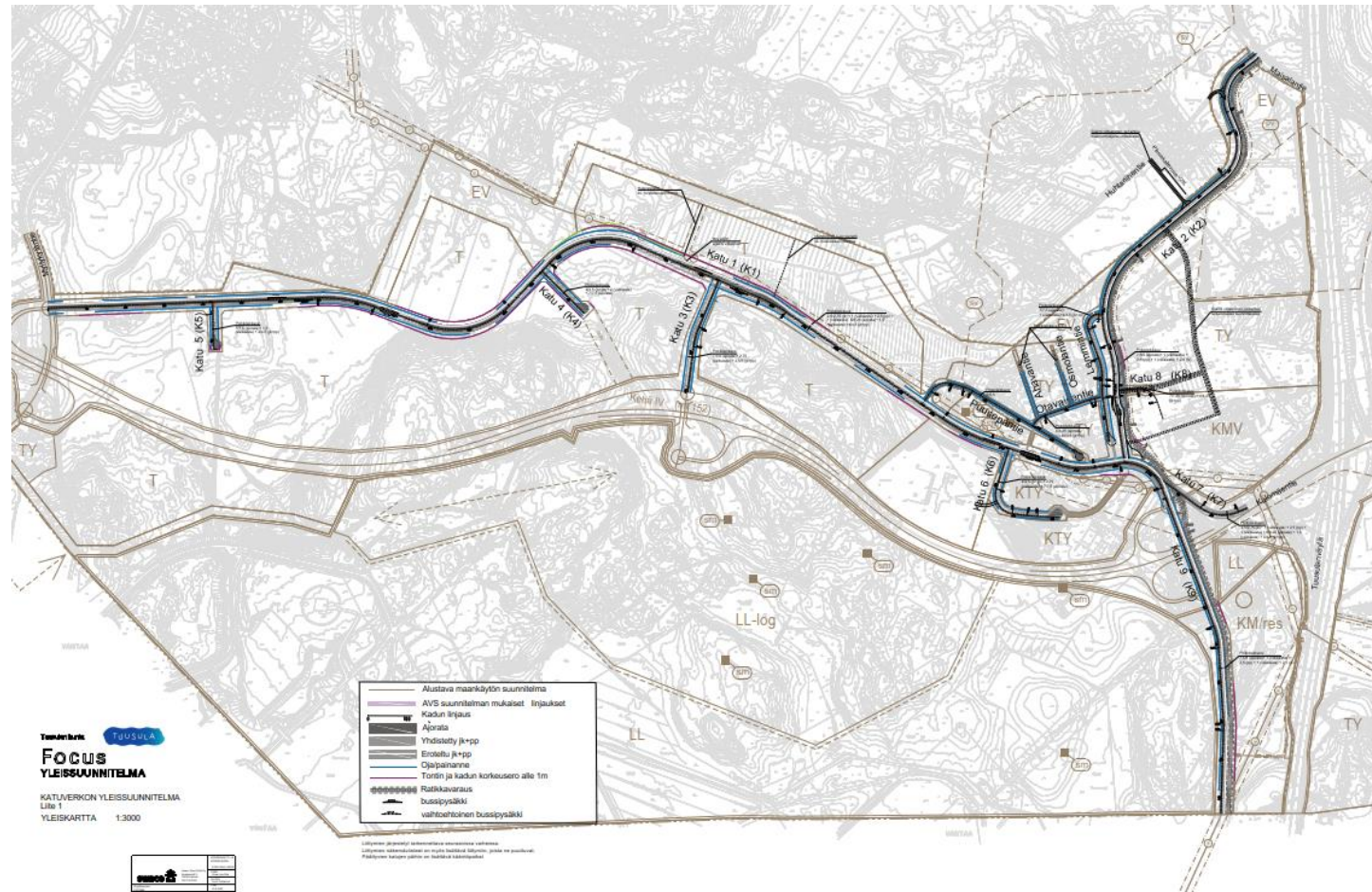
Suunnitelmassa on varauduttu kaukonäköisesti raitiotien sijoittumiseen kadun K2 itäpuolelle, tilavaraus on 22 m. Tilavaraukset on merkitty yleissuunnitelman kartalle ja niissä on huomioitu ympäristöön luiskaamiseen tarvittava tila. Tarkoituksena on, että raitiotielle varattavaa tilaa voidaan hyödyntää tontilla rakentamiseen asti. Raitiotien rakentuminen on hyvin epävarmaan, eikä sen uskota toteutuvan ainakaan muutamaan vuosikymmeneen.

Lemmintien ja Maisalantielle johtavan saman suuntaisen kadun (K2) sijoittuminen vierekkäin johtuu korkeuseroista sekä siitä ettei vilkkaammalle rinnakkaiskadulle voida toteuttaa tonttiliittymiä.

Kävely ja pyöräilyn erotetut väylät toteutetaan ohjeidenmukaisella leveydellä pääkatujen (K1 ja K2) varrella. K1 kadulla on erotellun väylän lisäksi toisella puolen katua yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä. K7 tarkempi sijoittelu kaasuputken sijainti/siirto huomioiden.

Katujen kokonaiskustannukset 25,1 miljoonaa euroa.

Tarkemmin liikenteeseen liittyvistä asioista kerrottu liitteessä D, 23702868\_katuYS\_raportti.





## VESIJOHDOT

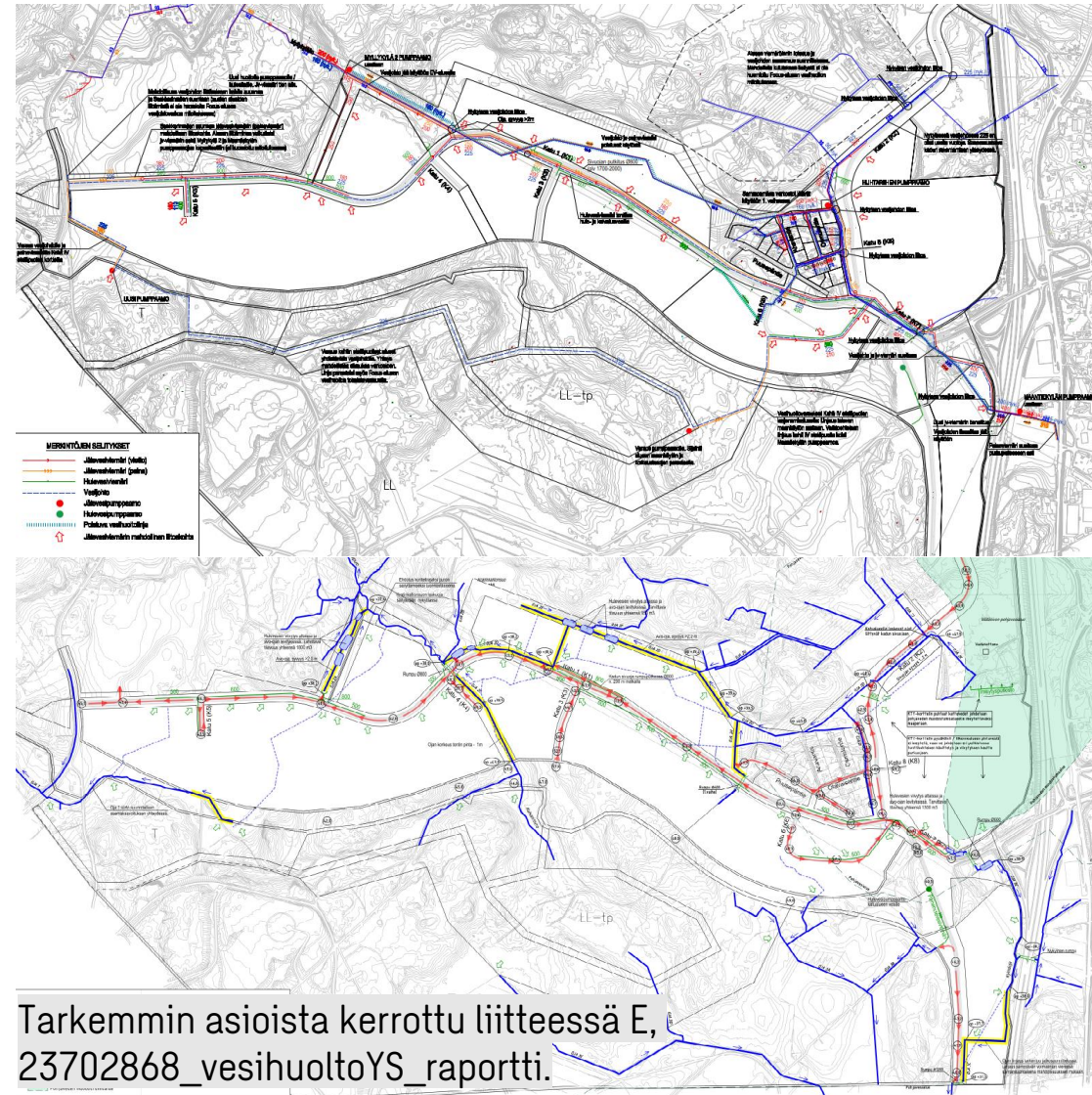
Mitoituksen lähtökohtana on käytetty kulutusarviota logistiikka- ja varastoalueelle 0,2 l/s\*ha. Verkoston mitoitus on tarkistettava jatkosuunnittelussa. Nykyinen asutus on huomioitu laskennassa. Asutuksen ominaiskulutuksena on käytetty 150 l/vrk/as. Vesijohtoverkosta ei ole mitoitettu sammutusvedelle. Suunnitelmapaketoilla ja kustannusarvioissa esitetyt putket on mitoitettu pelkästään Focus-alueen tarpeita varten, laajennusalueet on huomioitu mitoituksessa.

## JÄTEVESIVIEMÄRIT

Esitetty mitoitus ominaiskulutuksella 0,2 l/s\*ha (+ nykyinen asutus ja eteläpuolen laajennusalueet) > Maantiekylään johdettava mitoitusvirtaama 170 l/s. Alueelle tulevalla toiminnalla on suuri vaikutus veden kulutukseen. Arvio kone- ja työpajateollisuuden ominaiskulutuksesta on 0,25 l/s/ha ja pakkausteollisuuden 0,8 l/s/ha. Paineviemärit on mitoitettu virtausnopeuden mukaan.

## HULEVEDET

Ensisijaisesti hulevedet johdetaan avo-ojissa, katualueen hulevedet johdetaan katujen sivuojissa. Nykyisiä ojia siirretään tonttien kohdalla. Tonttien hule- ja kuivatusvesien johtamista varten rakennetaan hulevesiviemäreitä katujen alle. Hulevesiverkostossa (ojat, hv-viemärit) johdetaan ne tonteilla muodostuvat hule- ja kuivatusvedet, joita ei voida imeyttää maaperään. Kadut toimivat tulvareitteinä. Rankimmilla sateilla vedet valuvat katujen pinnoilla hallitusti.

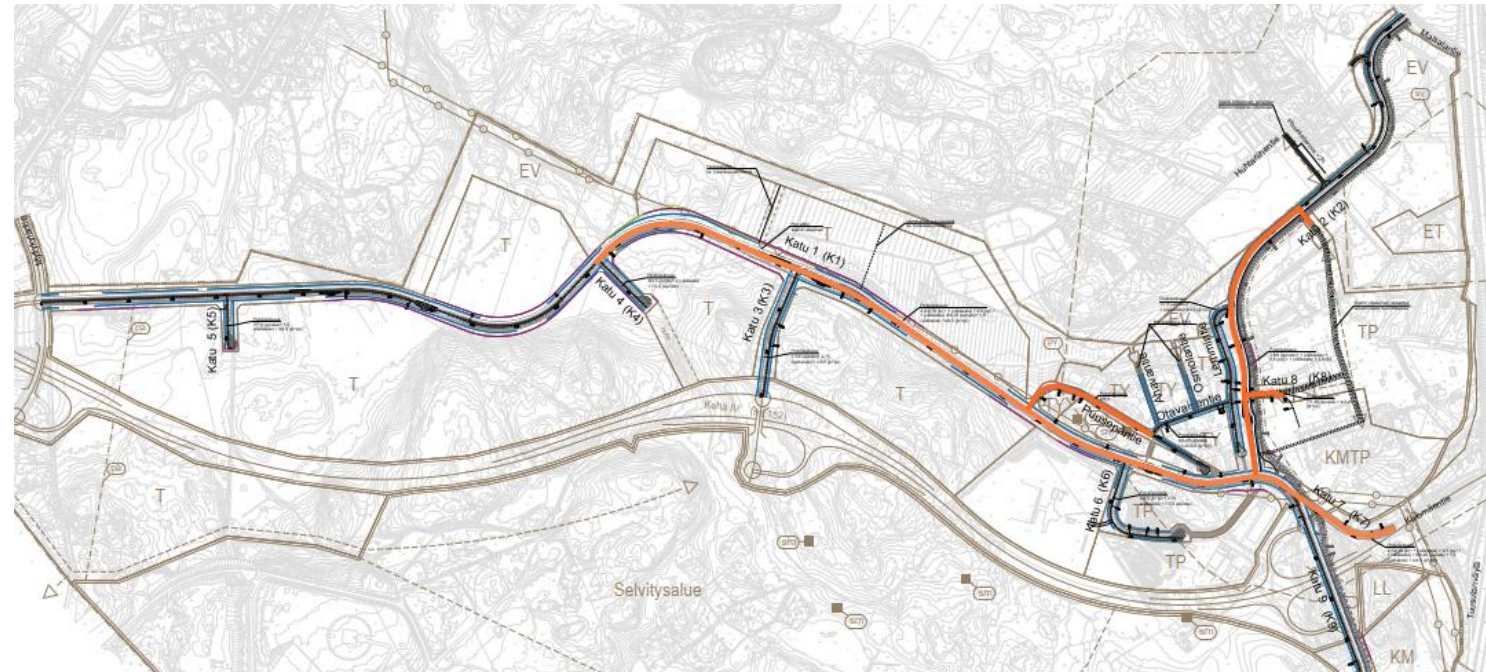


Tarkemmin asioista kerrottu liitteessä E, 23702868\_vesihuoltoYS\_raportti.

Liikenteen osalta ensimmäisen vaiheen toteuttamisiin kuuluu katu 1 (rinnakkaiskatu) rakentaminen lännen suunnassa olevalle katu 4:lle saakka, jolloin kaikki tontit/aluevaraukset olisivat saavutettavissa idän suunnasta.

Katu 7 on alueen alkuvaiheen sisäänajoyhteys, joka poistuu Kehä IV:n rakentamisen myötä. Kadun rakentaminen Tuusulanväylän eritasoliittymästä katu 2:lle ja edelleen katu 8:lle mahdollistavat sujuvan liikennöinnin suunnitellulle Kaupallisten palvelujen ja toimitilojen alueelle (KMTP).

Puusepäntien parantaminen mahdollistaa jatkossa sujuvamman liikennöinnin Sammonmäen pienteollisuusalueelle. Em. alueen alempi katuverkko tulee niin ikään rakennettavaksi alueen toteutuksen alkuvaiheissa.

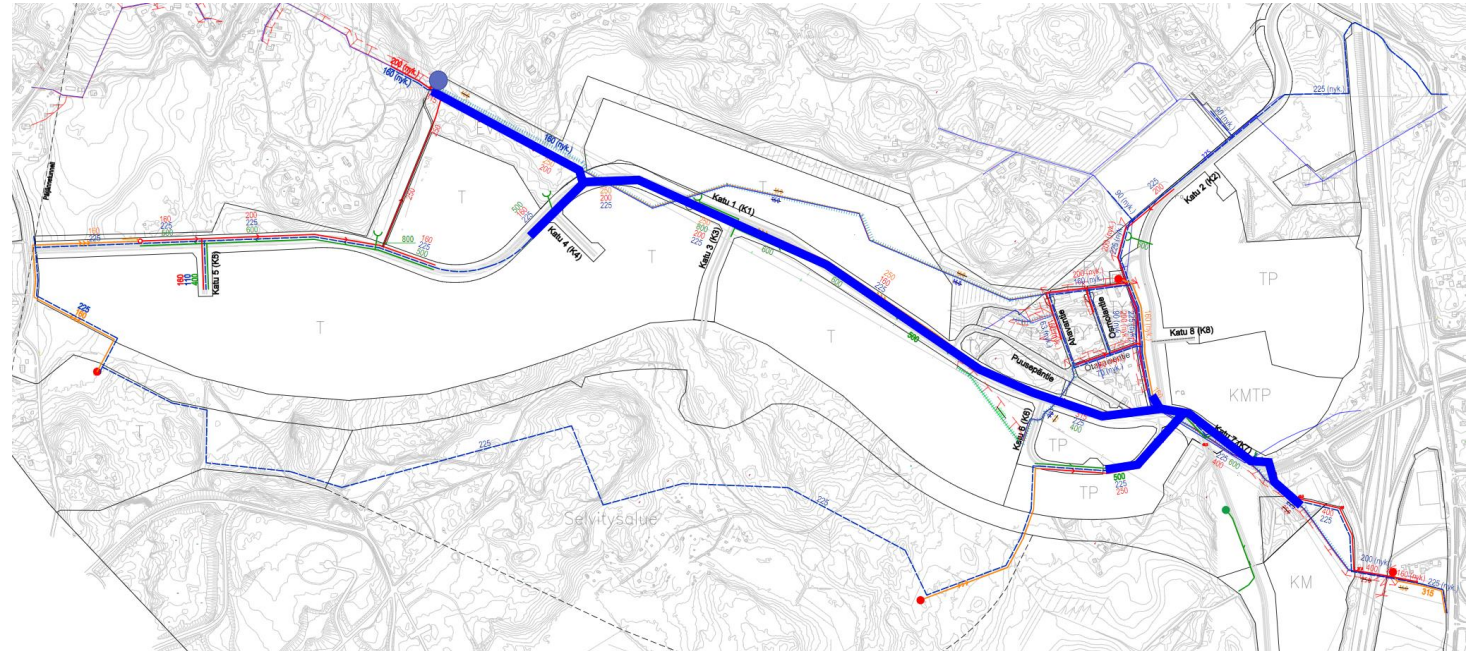


1.vaiheessa vesihuoltoverkosta rakennetaan katu 1 kohdalle kadun rakentamisen yhteydessä.

Myllykylän pumppaamo uusitaan. Viettoviemäri kadulta 1 pumppaamolle sekä pumppaamon paineviemäri rakennetaan.

Nykyiset Myllykylän suuntaan menevät vesihuoltoputket jäävät täytön alle. Uudet linjat rakennetaan katualueelle ja ne otetaan käyttöön ennen korttelialueella tehtävän täytön aloittamista.

Katu 7 kohdalla nykyiset putket jäävät katuleikkaukseen. Uusi vesijohto ja jätevesiviemäri rakennetaan nykyisiä putkia alemmaksi. Linjaa jatketaan Maantiekylän suuntaan niin pitkälle että viettoviemäri voidaan liittää nykyisiin putkiin. Maantiekylään jatkuvien nykyisten putkien kapasiteetti riittää 1. vaiheessa.



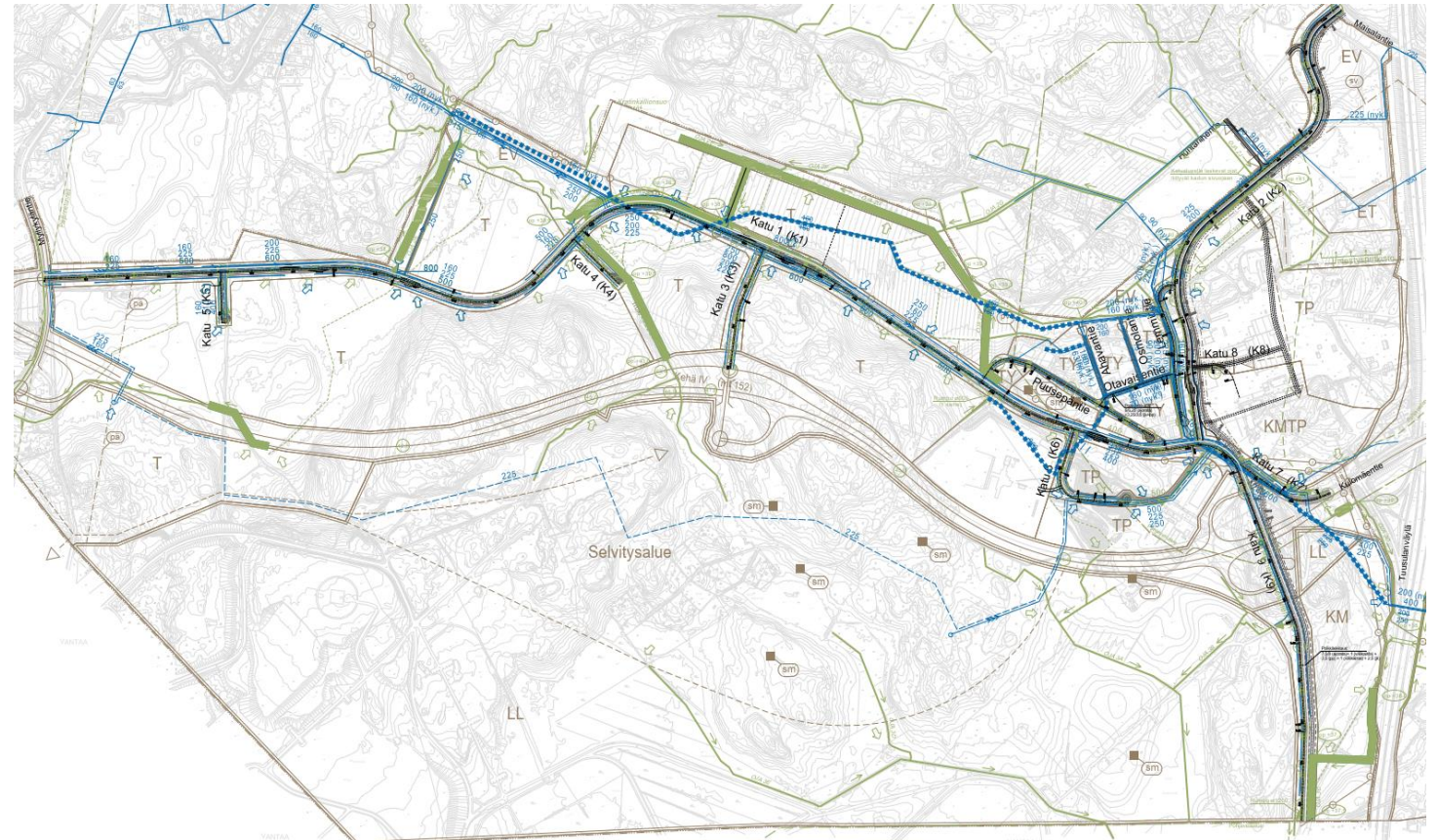
# VAIHEISTUS, HULEVEDET

Kadun hulevesiviemärit rakennetaan kadun rakentamisen yhteydessä.

Ojia siirretään rakentamisen edetessä niin, että vesien virtausreitit eivät katkea.

Hulevesien viivytys- ja käsittelyaltaat toteutetaan heti alueen rakentamisen alkuvaiheessa. Tarvittaessa myös tilapäisten ojien yhteyteen toteutetaan viivytysjärjestelyjä.

Työmaavesien käsittelyjärjestelmät pitää jokaisessa rakennusvaiheessa olla rakennettuna ennen maanrakennustöiden aloitusta niin, ettei Huhtarinpuron ja Kylmäojan veden laatu ja luonnontilaisuus vaarannu missään vaiheessa rakentamisen aikana.

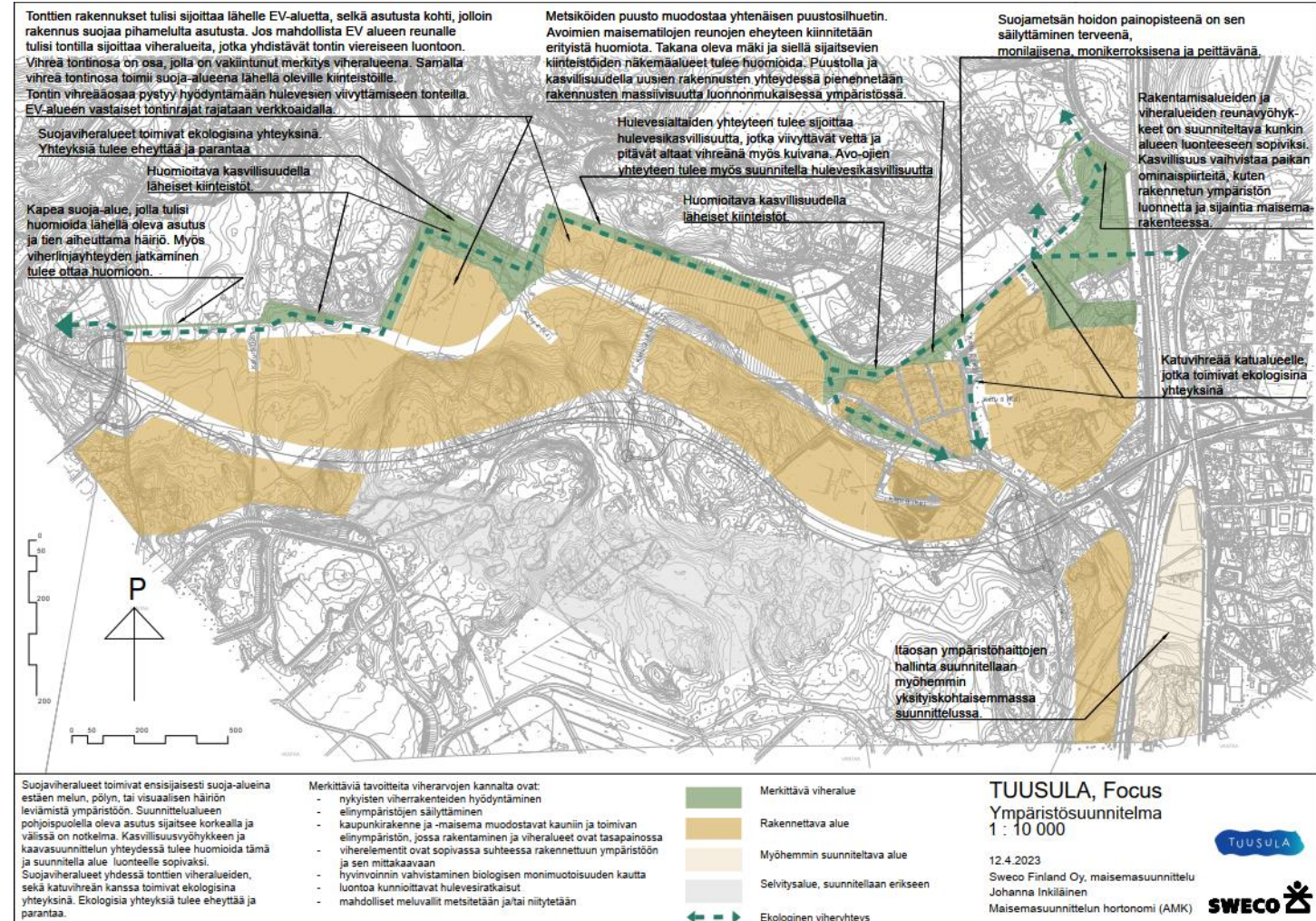


# YMPÄRISTÖSUUNNITELMA

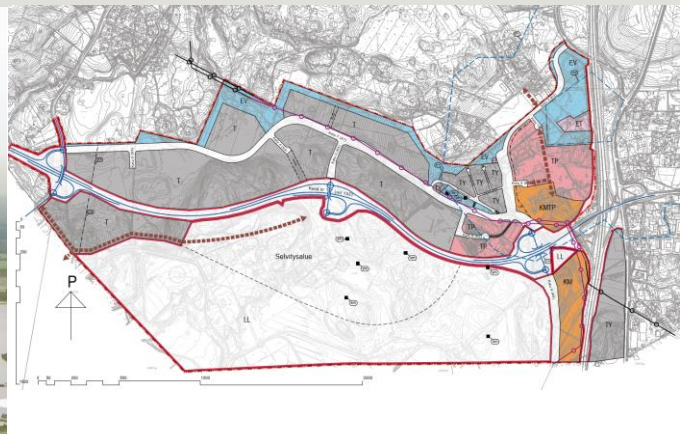
Suojaviheralueet toimivat ensisijaisesti suoja-alueina estäen melun, pölyn, tai visuaalisen häiriön leviämistä ympäristöön. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva asutus sijaitsee korkealla ja välissä on notkelma. Kasvillisuusvyöhykkeen ja kaavasuunnittelun yhteydessä tulee huomioida tämä ja suunnitella alue luonteelle sopivaksi. Suojaviheralueet yhdessä tonttien viheralueiden, sekä katuvihreän kanssa toimivat ekologisina yhteyksinä. Ekologisia yhteyksiä tulee eheyttää ja parantaa.

Merkittäviä tavoitteita viherarvojen kannalta ovat:

- nykyisten viherrakenteiden hyödyntäminen
- elinympäristöjen säilyttäminen
- kaupunkirakenne ja -maisema muodostavat kauniin ja toimivan elinympäristön, jossa rakentaminen ja viheralueet ovat tasapainossa
- viherelementit ovat sopivassa suhteessa rakennettuun ympäristöön ja sen mittakaavaan
- hyvinvoinnin vahvistaminen biologisen monimuotoisuuden kautta
- luontoa kunnioittavat hulevesiratkaisut
- mahdolliset meluvallit metsitetään ja/tai niitytetään



# HAVAINNEAINEISTOA



**FOCUS-ALUE**  
**TUUSULA**  
Kuvakulma koillisesta lounaaseen

Kuvakulma idästä länteen

# HAVAINNEAINEISTOA



HELSINKI-VANTAAN LENTOASEMA

KEHÄ IV

RINNAKKAISKATU (K1)

MYLLYKYLÄNTIE

FOCUS-ALUE  
TUUSULA

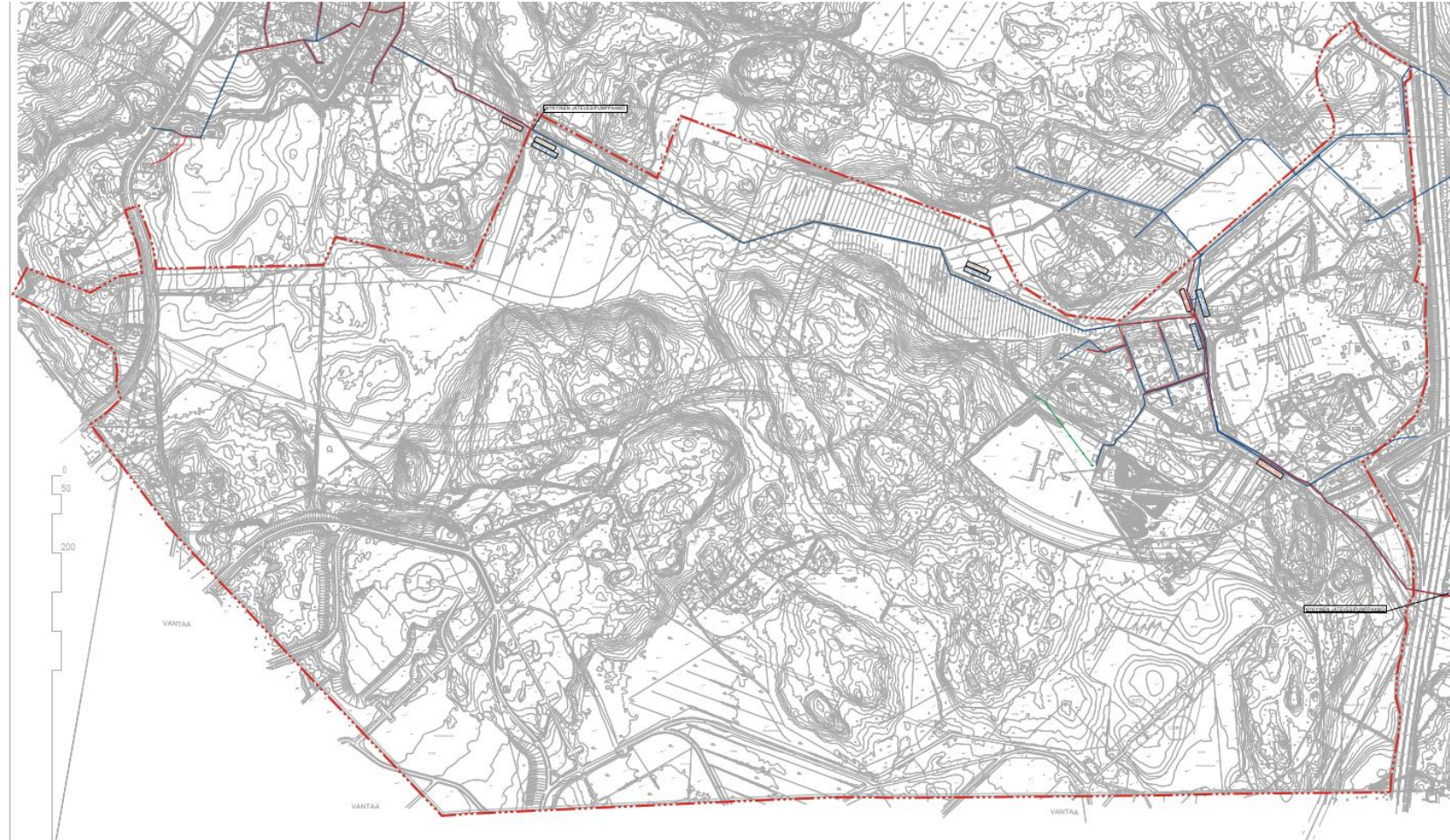
Kuvakulma luoteesta kaakkoon

# Yleissuunnitelman liite- ja lähtötietokartat



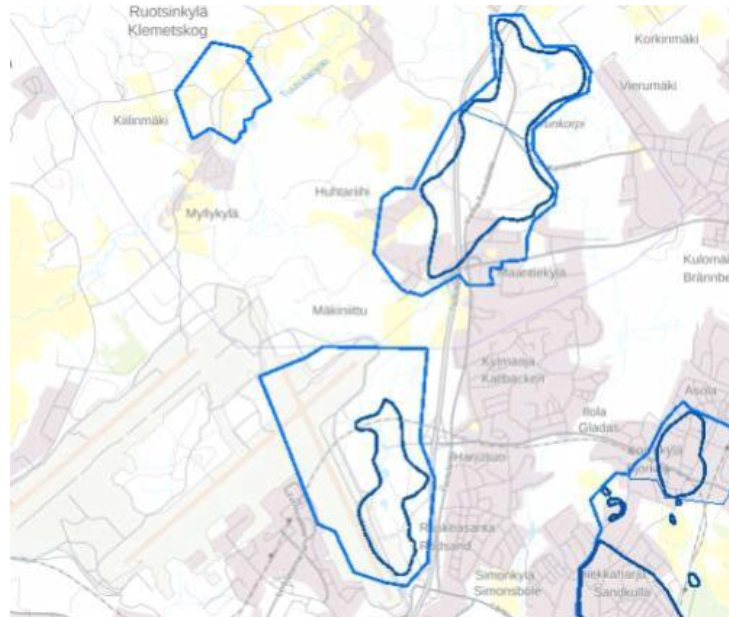
Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee paineviemäri 160M ja vesijohto 160M. Itäosassa on jäteveden viettoviemäri 200M/250PVC ja vesijohto 225PVC. Tuusulanväylän itäpuolella sekä suunnittelualueen rajalla pohjoisosassa on nykyinen jätevesipumppaamo. Kokonaisuudessaan suunnittelualueella on vähän nykyisiä vesihuoltolinjoja.

Alustavasti tuleva viemäriin liitospiste on Tuusulanväylän itäpuolella nykyisen pumppaamon vierellä. Vesijohdon liitospiste on lähtökohtaisesti suunnittelualueen itäosassa.

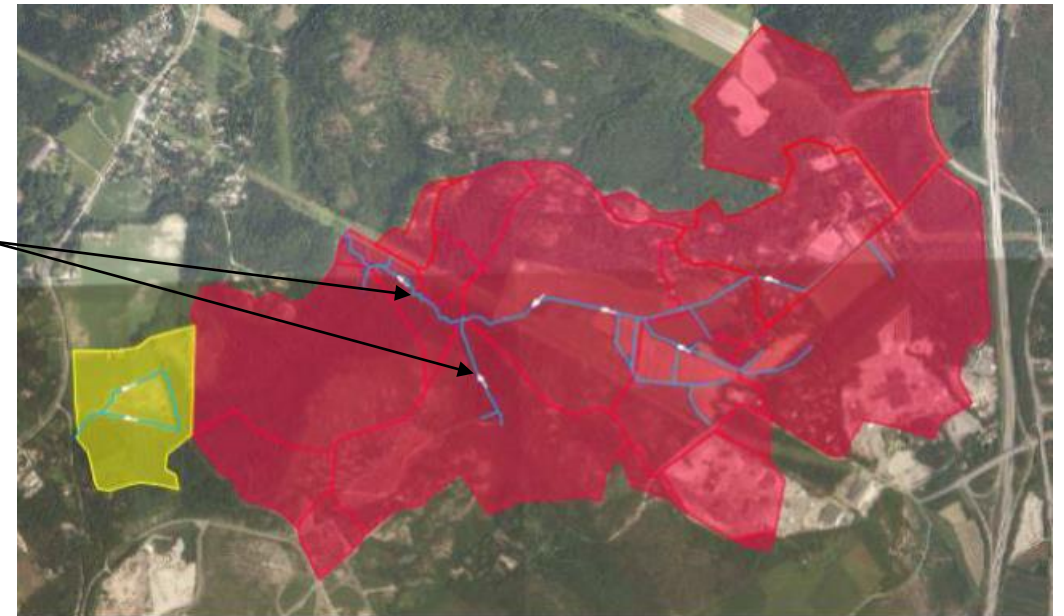


Huhtarinpuroon tuleva hulevesi on peräisin punaisella esitetyltä valuma-alueelta. Huhtarinpuro laskee Tuusulanjokeen.

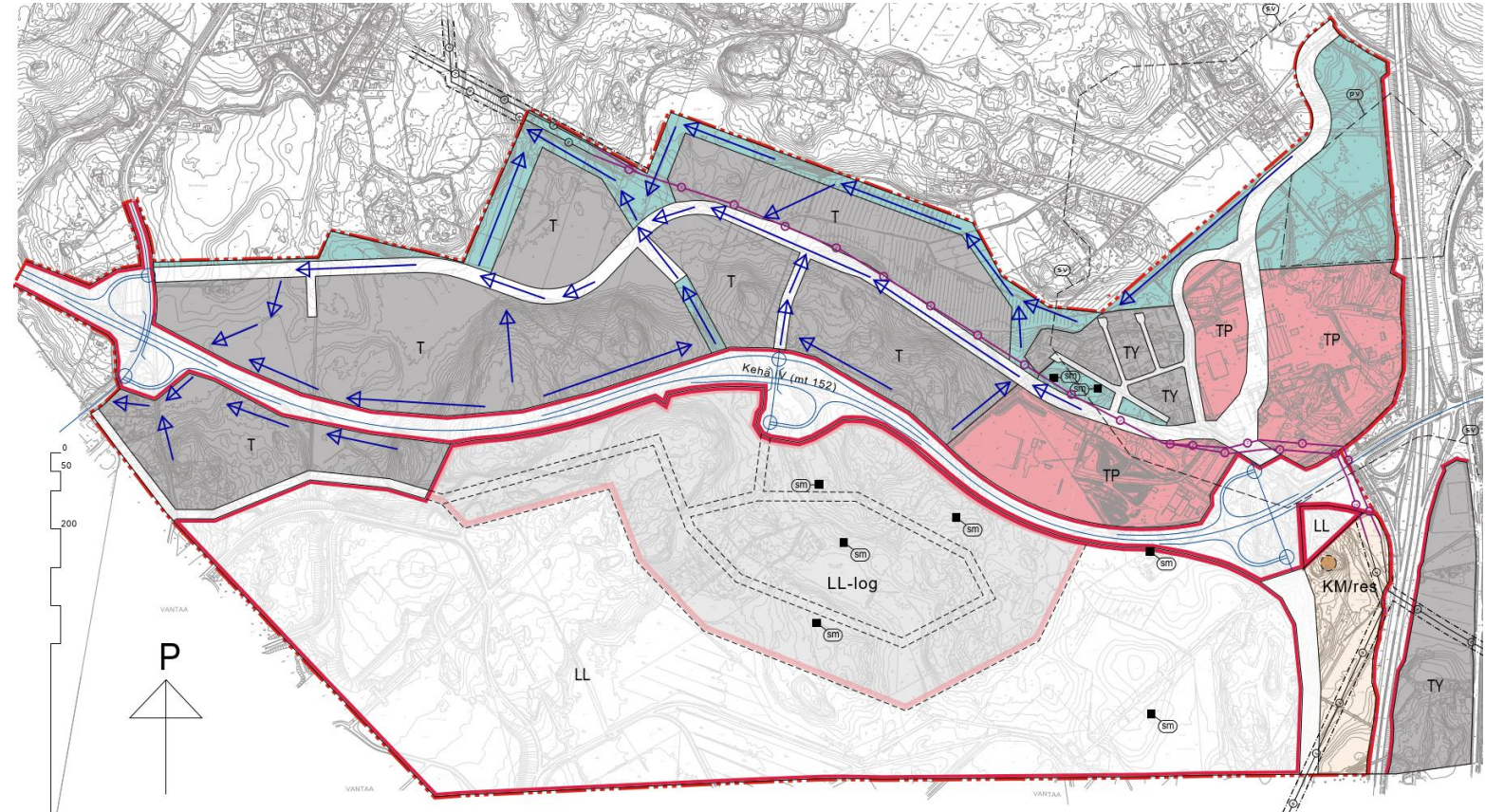
Lähimmät pohjavesialueet suunnittelualueen ympäristössä ovat Mätäkiven pohjavesialue (0185802 B) alueen itäpuolella ja Lentoaseman pohjavesialue (0109204) eteläpuolella, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä pohjavesialueita, sekä Ruotsinkylän pohjavesialue (0185858) alueen pohjoispuolella, joka on luokiteltu muuksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesi-alueeksi.



Huhtarinpuro ja -noro



Aikaisemmin laaditun Kehä IV asemakaavan hulevesiselvityksen pohjalta on esitetty vaihtoehdon 1 (VE1) päälle periaatteelliset huleveden kuivatussuunnat sinisillä nuolilla. Tarkemmat hulevesisuunnitelmat hulevesialtaiseen ja hulevesisäiliöineen esitetään ehdotusvaiheessa.

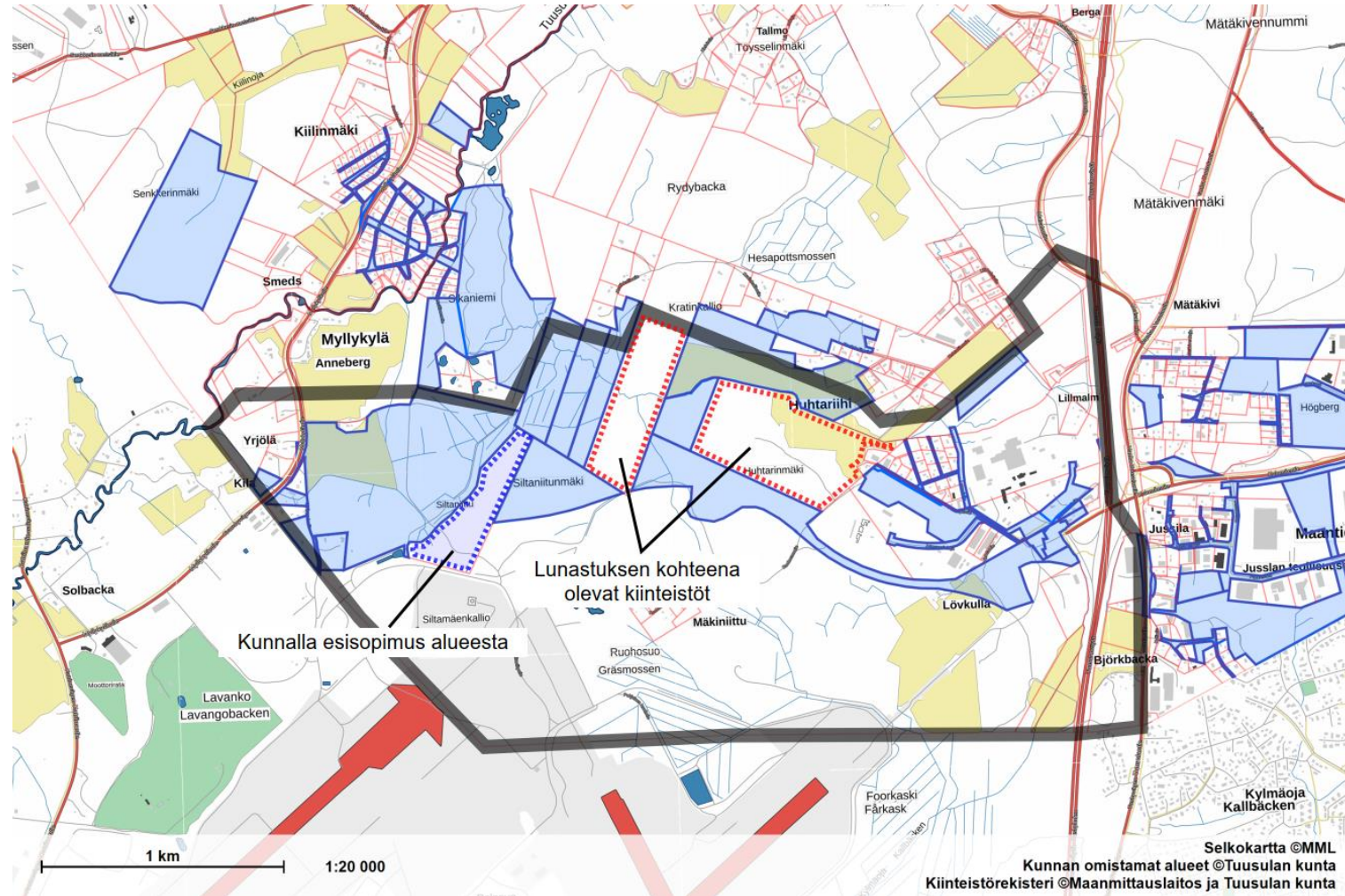


Kunnan maanomistus keskittyy pääosin Kehä IV:n alueelle sekä tielinjauksen pohjoispuolelle (kartassa sinisellä).

Suunnittelualueen itäosan asemakaavoitetuilla alueilla isoin yksityinen maanomistaja on YIT Suomi Oyj.

Eteläosan lentoaseman rajautuvat alueet ovat lähes kokonaan Finavian omistuksessa.

Ympäristöministeriö myönsi kunnalle lunastusluvan ja osittaisen ennakkohaltuunottoluvan 17.9.2020 kahdelle suunnittelualueen keskeisimmälle kiinteistölle. Hyväksymispäätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi valitukset päätöksellään 21.10.2022. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta on haettu asialle jatkovalituslupaa. Lunastuslupa ei ole vielä lainvoimainen.



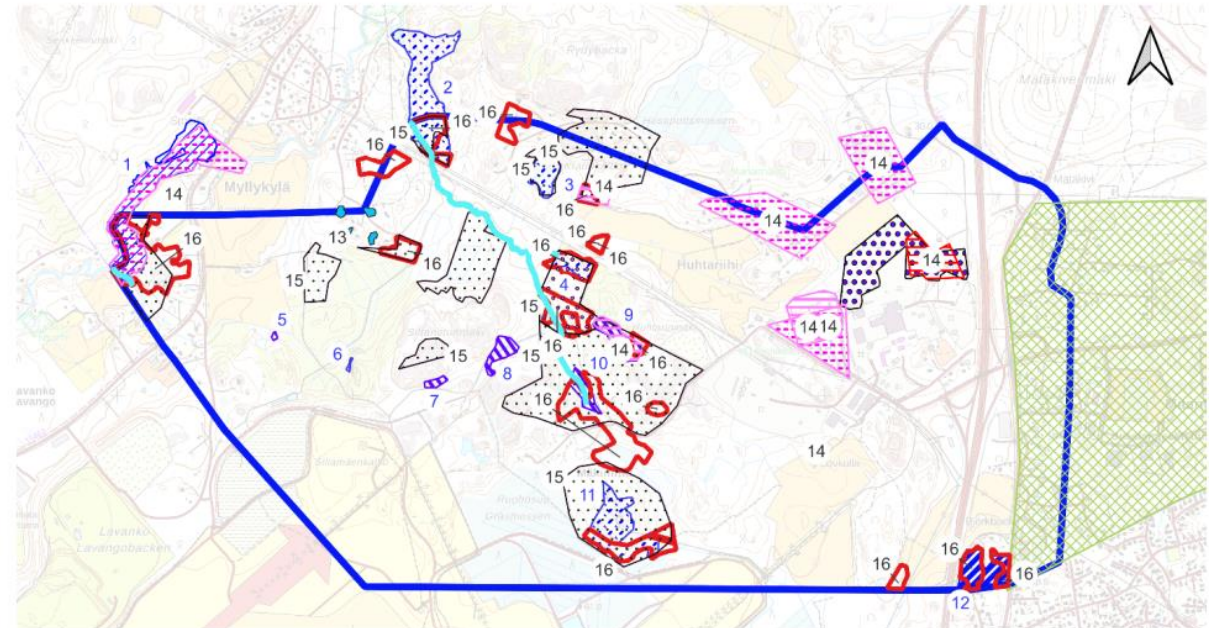
Focus-aluetta koskevia selvityksiä on tehty vuosien saatossa lukuisia. Samaan aikaan alueen luonnonolot ovat muuttuneet: siellä on mm. laajennettu maa-aineksen ottoa sekä tehty hakkuita ja muita metsänhoitotoimia. Samaan aikaan joillakin paikoilla luonto on saattanut ennallistua esimerkiksi ojituksen jäljiltä. Em. muutokset ovat heijastuneet alueen luontoarvoihin kohteesta riippuen niitä heikentäen tai parantaen.

Faunatica laati vuonna 2023 erillisen selvityksen Tuusulan kunnan eteläosassa sijaitsevalta Focus-alueelta laadituista luontoselvityksistä. Selvitystä varten käytiin läpi alueella vuosina 2006–2022 tehtyjen luontoselvitysten raportit, saatavilla olleet paikkatiedot ja tausta-aineistona hyödynnettiin myös avointa dataa maankäytön muutoksista alueella.

Selvityksessä esitetään kartalla ja taulukossa arvokkaisiin lintualueisiin, lepakko alueisiin ja luontotyypeihin, puroihin ja noroihin, viitasammakolle mahdollisesti soveltuvat lammikot sekä liito-oravalle mahdollisesti soveltuvat metsäkuviot.

Yhteenvedon on tarkoitus palvella mm. alueen asemakaavoitusprosessin etenemistä.

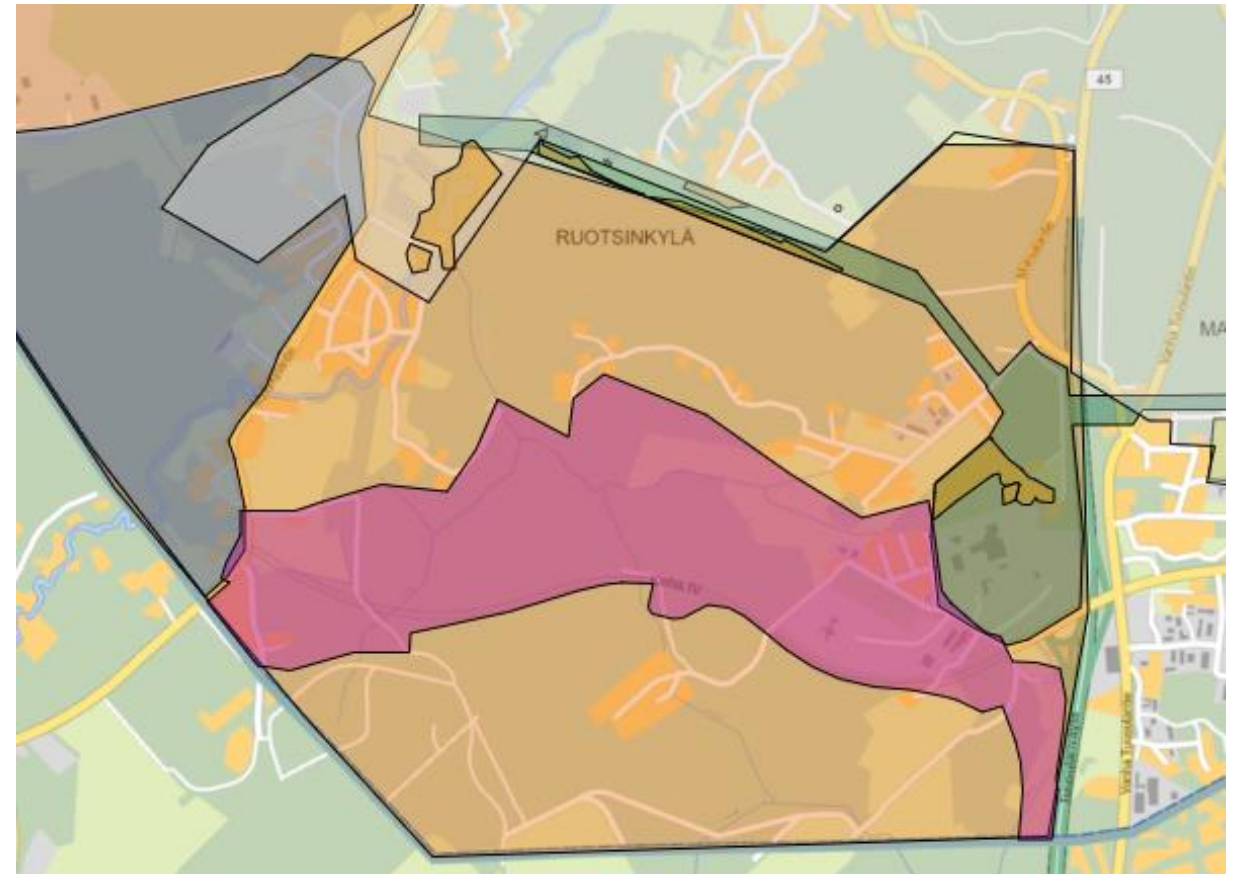
Tarkemmin luontoselvitystarpeista kerrottu liitteessä G, Tuusulan FOCUS-alueen luontoselvitysten yhteenvedoraportti 2023.



Tuusulan luontoselvitykset löytyvät kunnan nettisivuilta (Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö -> Kaavoitus -> Muut suunnitelmat ja selvitykset -> Luontoselvitykset).

Sivulla olevalta kartalta löytyy kaavoituksen tilaamien luontoselvitysten aluerajaukset ja linkit niiden raportteihin.

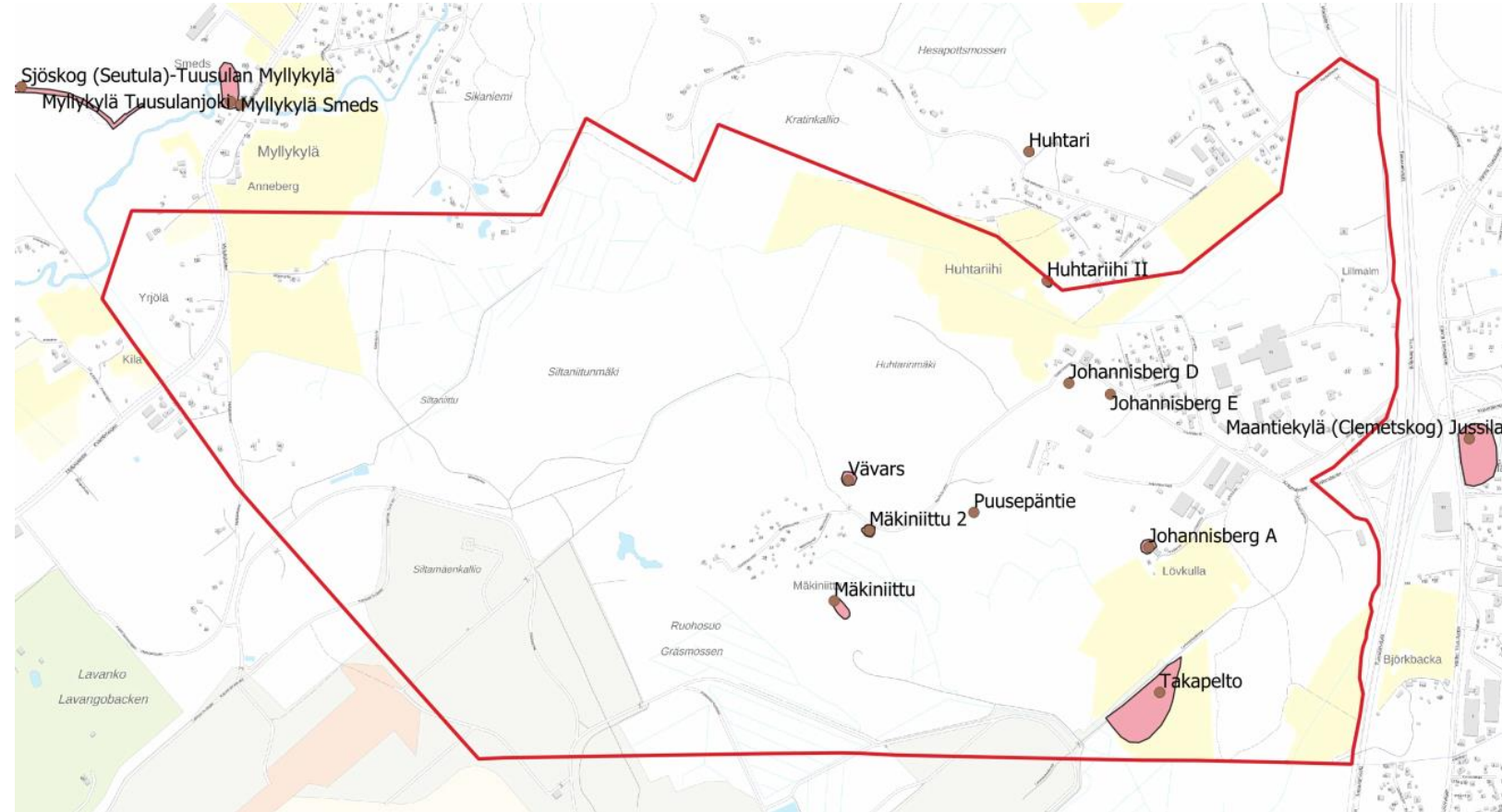
Pääset sivustolle myös seuraavan linkin kautta:  
[https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu\\_id=9888](https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=9888)



Suunnittelualueella on yhdeksän (9) tiedossa olevaa muinaisjäännöskohdetta. Alueella olevat kohteet ovat pääasiassa röykkiöitä.

Tiedossa olevat muinaisjäännöskohteet eivät ole jäämässä suoraan rakentamisen alle, mutta kohde Johannisberg A (858010018) sijoittuu hyvin lähelle Kehä IV:n (mt 152) tielinjausta.

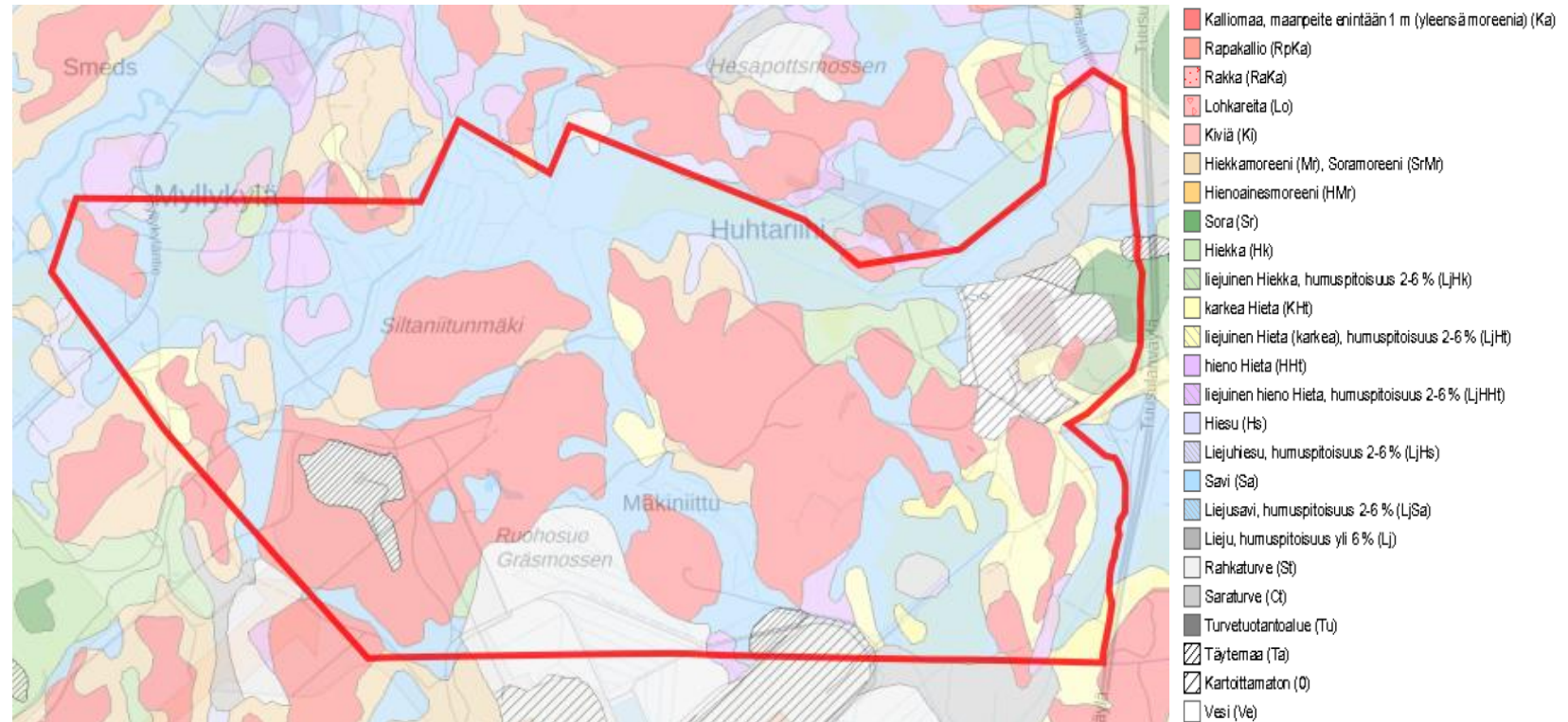
Alueelle laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana muinaisjäännösinventointi, joka kattaa lähes koko suunnittelualueen lentokenttäaluetta lukuun ottamatta. Samassa yhteydessä alueella tiedossa olevat muinaisjäännöskohteet tarkkuusinventoidaan.



Suurin osa suunnittelualueesta on kalliomaata tai savea. Alueella on jonkin verran hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa.

Alueella on tehty vain vähäisesti pohjatutkimuksia. Yksityiskohtaisempi pohjatutkimusohjelma tekeillä, jonka tavoitteena on täydentää alueen maaperätietoja alueen rakennettavuuden, pohjanvahvistustoimenpiteiden, poiskuljettavien ja sisäisesti siirrettävien massojen hallittavuuden sekä kustannustiedon tarkentamiseksi.

Pohjatutkimukset on tarkoitus toteuttaa vuoden 2023 aikana.





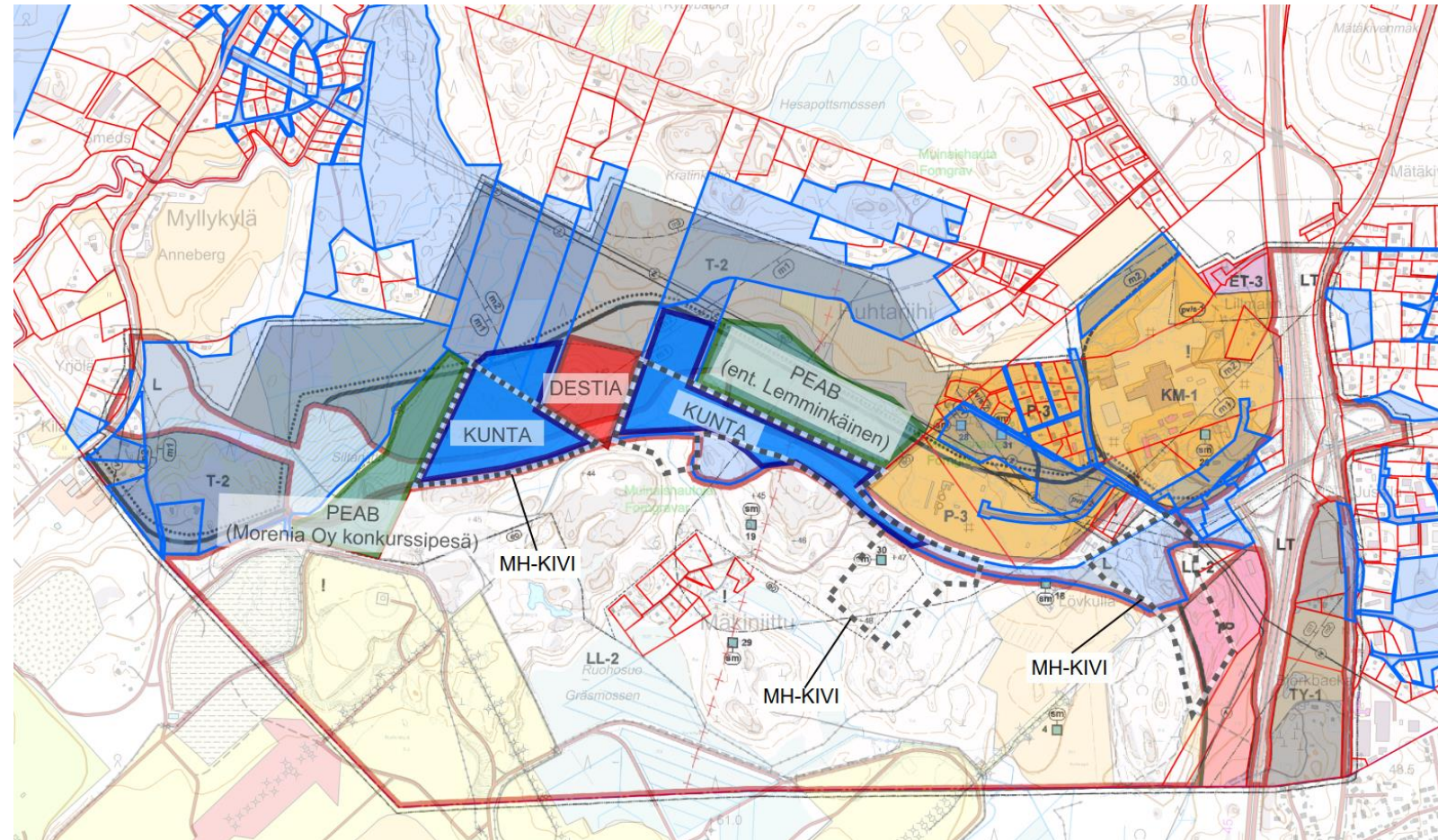
Suunnittelualueella olevien maa-aineisten ottoalueiden ja vielä suunnitteilla olevien ottoalueiden likimääräiset rajaukset on esitetty viereisellä kartalla.

Peab Industri Oy:n louhinta-alue voimalinjan vieressä on ainoa ottoalue, jolla ottotoiminta on käynnissä. Morenia Oy:n konkurssipesän lupa on lainvoimainen ja siihen on haettu muutosta kulkuyhteyden osalta. Louhinnan suorittaa Peab Industri Oy.

Destia Oy:n ottolupa on hyväksytty, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Tuusulan kunnan maa-ainesten ottoluvan hakeminen on vireillä.

MH-Kivi Oy:llä on lainvoimainen ottolupa, joka käsittää myös alueita, joiden kiviaineksen ja maapohjan omistaa Tuusulan kunta.



500 m 1:15 000

Korkeuskäyrät (MTK), Tiestö (MTK), Maasto (MTK), Nimistö (MTK), Rakennukset (MTK), Vesistöt (MTK) ©Maanmittauslaitos

Kartan taustalla on Focus-alueen osayleiskaava ja kunnan maanomistus.

# VOIMALINJAT - LÄHTÖTILANNE

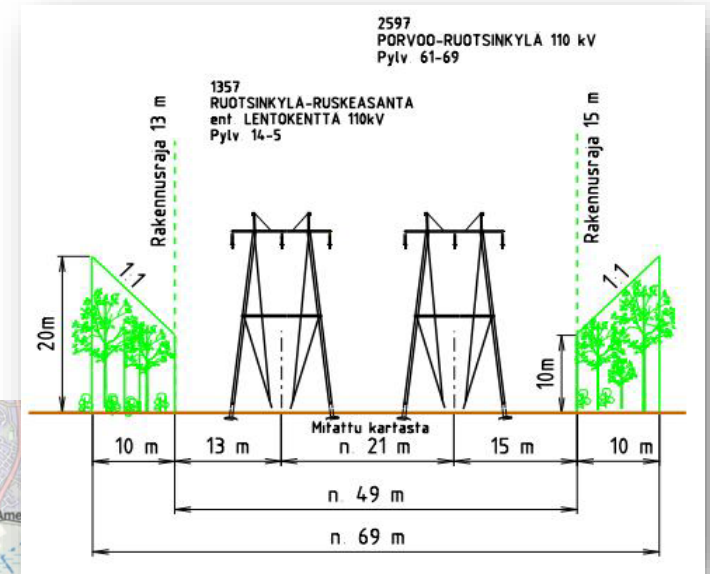
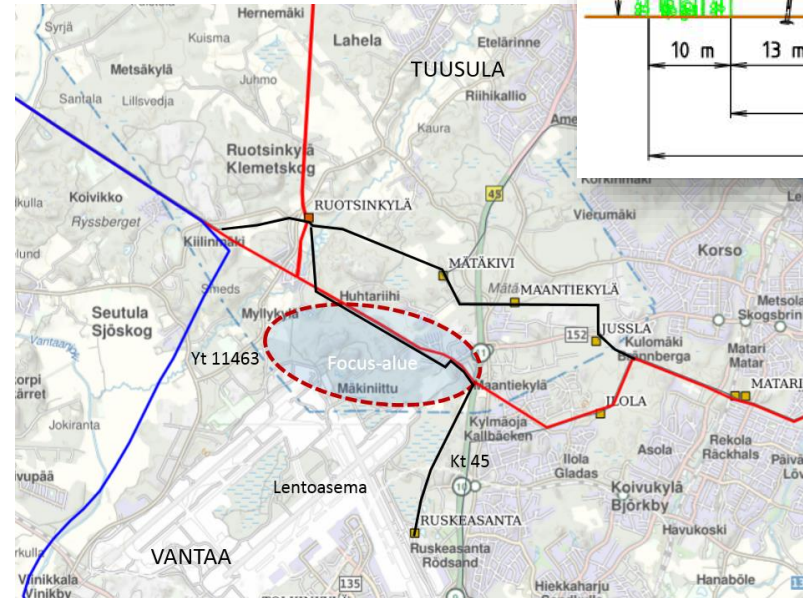
Focus-alueen kautta kulkee kaksi 110 kV suurjännitelinjaa (Fingrid, Caruna).

Voimalinjojen lähisuoja-alueet vievät pinta-alaa Focus-alueelta noin 11,8 ha. Johtokäytävät kulkevat paikoin eriäviä linjauksia pitkin omissa johtokäytävissään.

Voimalinjat eivät voi jäädä nykyisjainnilleen alueen maanpinnan tasauksen muuttuessa Focus-alueen keskiosissa.

Kiitoratojen ympärille on ilmailumääräyksissä määritelty esterajoituspinnat. Voimalinjat rikkovat jo nykyisellään lentoesterajoitusalueen Focus-retailparkin eritasoliittymävarauksen, eli ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla. Kehä IV:ää ei voida toteuttaa voimalinjojen siirtämättä, eikä voimalinjoja voi toteuttaa nykyiseen linjaukseen rajapintoja rikkomatta.

<sup>42</sup> Lisäksi on huomioitavaa, että Kehä IV on suunniteltu erikoiskuljetusreitti.



Fingridin johdot punaisella (110 kV) ja sinisellä (400 kV), Carunan (110 kV) mustalla.

Eltel Networks on laatinut esiselvitystä voimalinjojen siirtomahdollisuuksista ja johtolinjauksista.

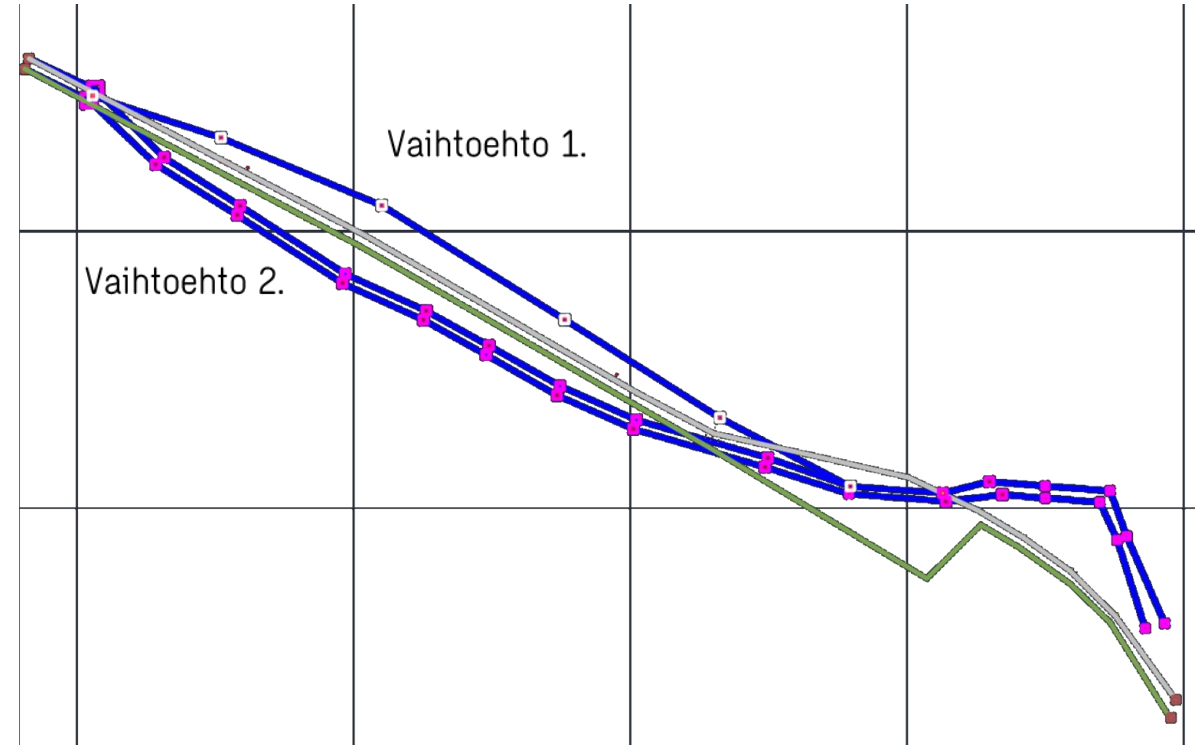
Selvityksessä on tutkittu voimalinjojen jättämistä paikoilleen tai niiden siirtämistä Focus-alueen sisällä tai kokonaan Focus-alueen ulkopuolelle sekä selvitetty erilaisia kaapelointivaihtoehtoja. Ratkaisusta on neuvoteltu Fingridin ja Carunan kanssa.

Selvityksessä on päädytty siihen, että siirtäminen Focus-alueen sisällä lähelle nykyistä linjaa vaikuttaisi olevan riskittömin ja kokonaistaloudellisesti parhain vaihtoehto.

Tarkemmasta ratkaisusta on laadittu kaksi alustavaa reitti/pylvästarkastelua, jotka on huomioitu yleissuunnittelun maankäyttöluonnoksissa. Vaihtoehdossa 1. voimalinjat kulkevat alueen läpi menevän pääkadun pohjoispuolella yhteispylväissä ja vaihtoehdossa 2. ne kulkevat kadun eteläpuolella erillispylväissä. Bongauskallion kohdalla linjat kulkevat erillispylväissä molemmissa vaihtoehdoissa lentoesterajapinnoista johtuen.

Vaihtoehto 1. kustannusarvio n. 2 M€  
(Harustetut pylväät ja vapaasti seisovat yhteispylväät, yht. 18 kpl.)

Vaihtoehto 2. kustannusarvio n. 2,8 M€  
(Harustetut pylväät yht. 32 kpl.)

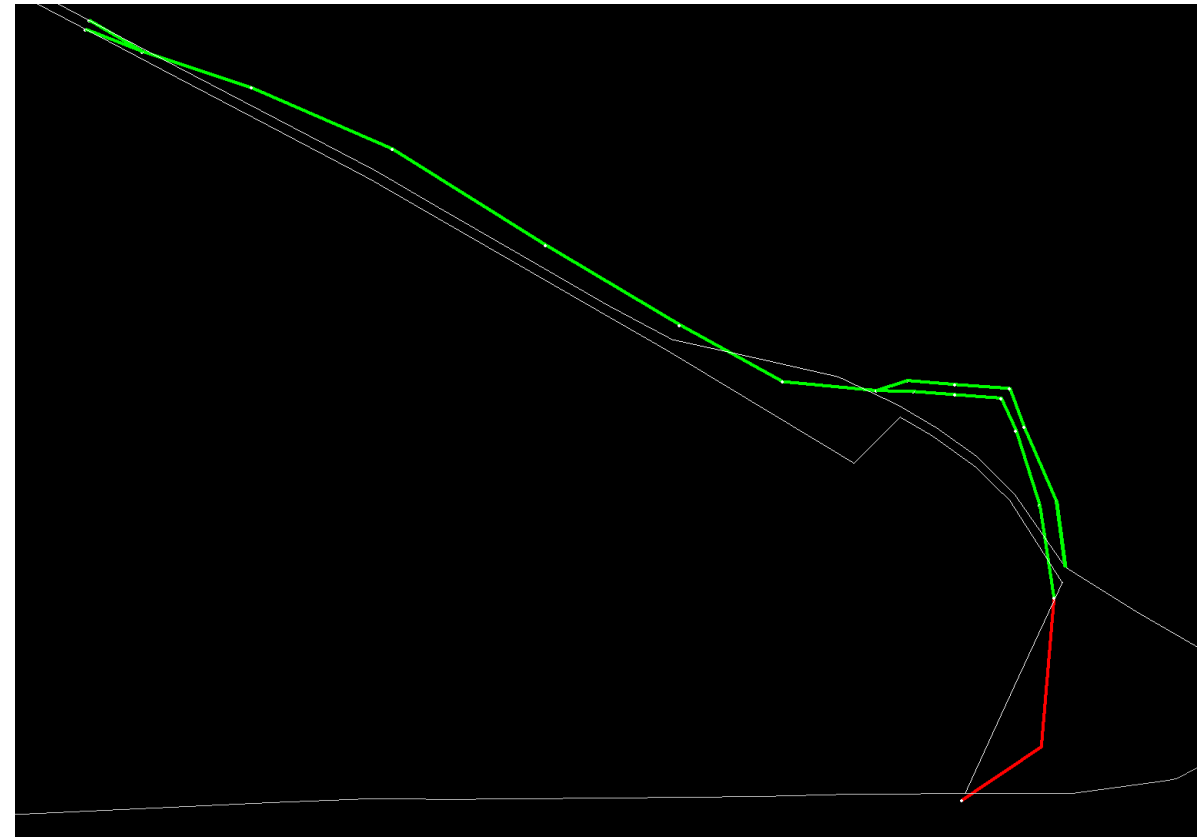


Muutokset linjoihin sinisellä. Carunan nykyinen 110 kV:n linja vihreällä ja Fingridin harmaalla.

Yleissuunnitelman ehdotukseen valikoitui ve1. mukainen linjaus.

Reittitarkastelua on päivitetty ehdotusvaiheessa istumaan paremmin maankäytön ja kunnallistekniikan viimeisimpiin suunnitelmiin. Muutokset pylväiden aiempiin sijainteihin ovat vähäisiä.

Lisäksi on alustavasti tutkittu KM-alueen läpi leikkaavan Carunan voimalinjan linjan siirtoa Tuusulanväylän viereen. Ratkaisun toteutuskelpoisuus vaatii vielä yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja neuvotteluja voimalinjan omistajan kanssa.



Voimalinjan muutostarkastelu näkyy kuvassa vihreällä ja olemassa olevat linjat harmaalla. KM-alueen alustava linjaus näkyy punaisella.

# MAANALAISET RATAHANKKEET

Focus-alueen kautta kulkee erilaisia lentoasemalle johtavia suunnitteluasteella olevia maanalaisia ratalinjauksia.

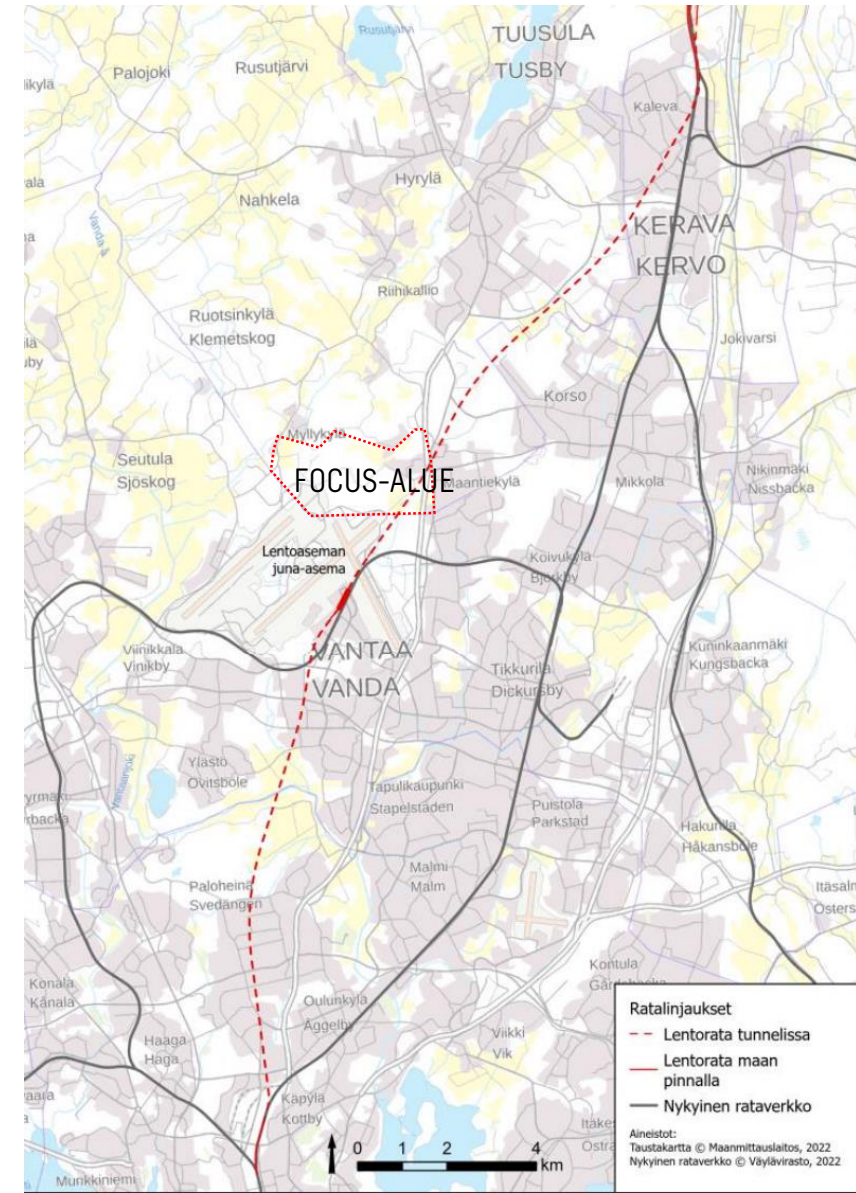
Suomirata, jonka tavoitteena on mahdollistaa Tampere–Helsinki-välin matkustaminen tunnissa sekä siihen liittyvä Lentorata.

Lentorata on kaksiraiteinen kaukoliikennetie, joka yhdistäisi Helsinki-Vantaan lentoaseman kaukojunaliikenteen piiriin. Lentoradasta on parhaillaan meneillään alustavan linjauksen suunnittelu sekä varsinainen ympäristövaikutusten arviointi.

Lisäksi Focus-alueen kautta kulkee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa esitetty Tallinna-tunneliin liittyvä tavaraliikenteen yhteystarve lentoasemalta rahtiterminaliin ja rahtiterminalista Hanko–Hyvinkääradalle. Radasta ei tältä osin ole tarkempia suunnitelmia.

Koska em. suunnitelmat ovat vielä verrattain varhaisessa vaiheessa ei niitä ole huomioitu laadittavassa yleissuunnitelmakartassa.

Ratahankkeiden olemassa olo tulee kuitenkin huomioitavaksi alueen jatkosuunnittelussa.



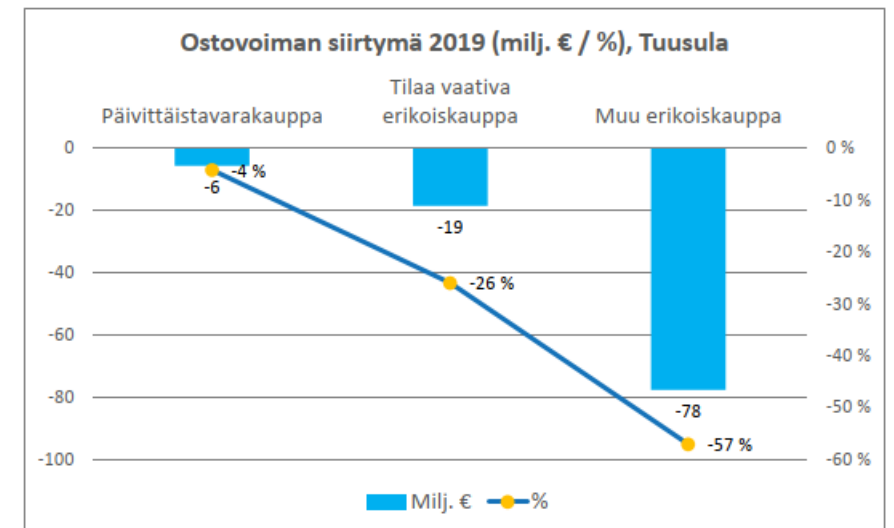
Ramboll laati kaupallisen selvityksen vuonna 2021. Tehtävänä oli laatia Tuusulan Focus -alueen maankäytön kehittämisen tueksi alueen kaupallista ja toiminnallista sisältöä ("millaisia toimintoja, kuinka paljon ja minne") koskeva selvitys. **Selvitys on liitteenä.**

Työssä tarkasteltiin ensin neljää alueellisesti ja toiminnallisesti erilaista mahdollista kehittämismahdollisuutta ja vertailtiin niitä keskenään. Vertailun perusteella tarkasteluvaihtoehdoiksi määrytyi kaksi mahdollista kehittämismahdollisuutta.

Työssä selvitettiin Focus-alueen kehittämispotentiaalia eri toimijoiden näkökulmasta ja työn yhteydessä haastateltiin seuraavia yrityksiä: Finavia, YIT, HOK, Kesko, Lidl ja NREP.

Tilastollisen tarkastelun mukaan vähittäiskaupan ostovoimaa virtaa pois Tuusulasta noin 100 miljoonaa euroa (30 % ostovoimasta)

- päivittäistavara-kauppa noin 6 milj. € (-4 %)
- tilaa vaativa erikoiskauppa noin 19 milj. € (-26 %)
- muu erikoiskauppa noin 78 milj. € (-78 %)



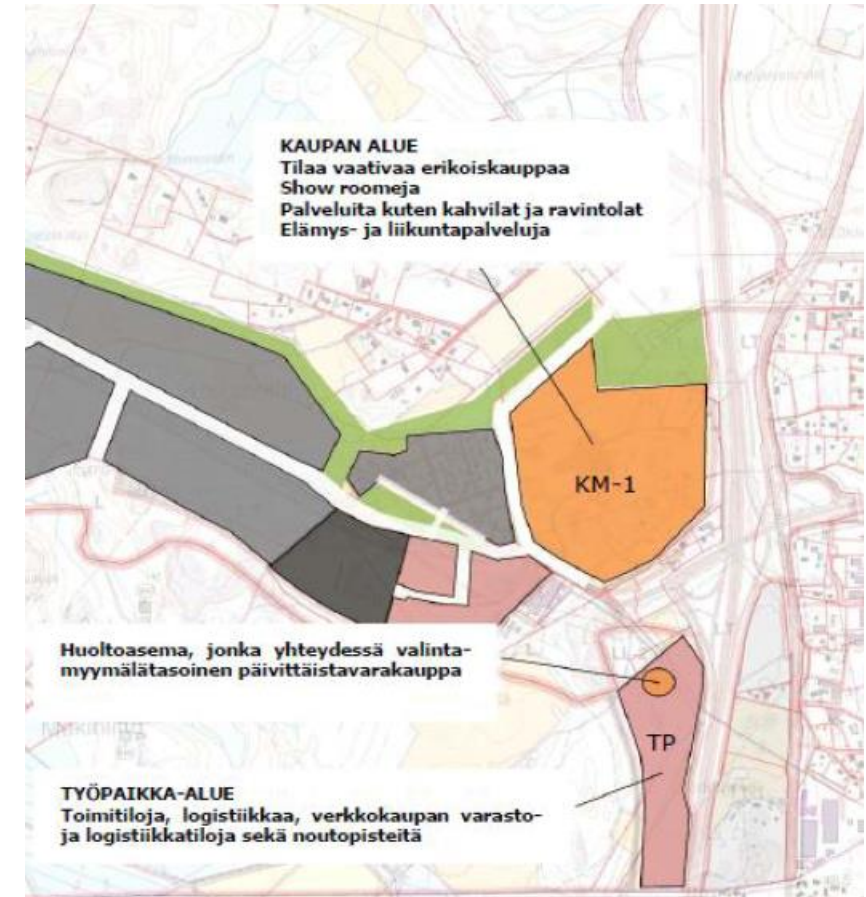
## VAIHTOEHTO 1

### KAUPAN ALUE

- Ankkuritoimintoina ovat tilaa vaativan erikoiskaupan myymälät, joilla on markkinatilanteeseen nähden toimintaedellytyksiä sijoittua alueelle
  - esimerkiksi veneiden ja matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa, rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa, kodintekniikkakauppa sekä moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa
- Alueelle sijoittuu lisäksi kaupallisia palveluja (lähinnä ravintoloita ja kahviloita) sekä erikoiskaupan showroomeja
- Kaupan palvelut toteutetaan kauppakeskusmaisena kokonaisuutena
- Kaupan kokonaismitoituksena on 100 000 k-m<sup>2</sup>, jonka oletetaan toteutuvan vaiheittain
- Osayleiskaavan eteläosaan TP-alueelle sijoittuu lisäksi huoltoaseman yhteyteen ajanmukainen päivittäistavara-kaupan valintamyymälä
- Alueen kaupallisia palveluja täydentävät ja alueen toiminnallista profiilia määrittävät monipuoliset elämys- ja liikuntapalvelut, joita ovat esimerkiksi
  - jää/jalkapallo/salibandyhalli, tennis/padel/sulkapallohalli, kuntosali, kiipeilyseinä ja sisäsurffaus-allas
  - liikuntapalvelut toteutetaan yhtenä liikuntakeskuksena (vrt. Salmisaaren liikuntakeskus Helsingissä)
  - liikuntapalveluja täydentävät esimerkiksi puuhapuisto/seikkailurata ja pelimaailma sekä sellainen elämyspalvelu (esimerkiksi temaattinen elämyspuisto), jota muualla pääkaupunkiseudulla ei vielä ole

### TYÖPAIKKA-ALUE

- Alueelle sijoittuu päivittäistavaramyymälän ja huoltoaseman lisäksi toimitiloja, logistiikkaa sekä verkkokaupan varasto- ja logistiikkatiloja, joiden yhteydessä on myös tavaroiden noutopisteitä.



Vaihtoehto 1

## VAIHTOEHTO 2

### KAUPAN RESERVIALUE

- Huoltoasemaa ja sen yhteydessä toimivaa valintamyymälää lukuun ottamatta alue on myöhemmin toteutettava kaupan reservialue
  - markkinatilanteeseen nähden sinne toimintaedellytyksiltään soveltuvaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa samaan tapaan kuin vaihtoehdossa 1 (esimerkiksi veneiden ja matkailuvaunujen kauppaa, huonekalukauppaa, sisutustarvikekauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa, maatalous- ja puutarha-alan kauppaa, kodintekniikkakauppaa sekä moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppaa)
- Myymälätarjontaa täydentävät kaupalliset palvelut kuten kahvilat ja ravintolat
- Alueelle sijoittuu myös monipuolisia elämys- ja liikuntapalveluja samaan tapaan kuin vaihtoehdossa 1
- TP-alue voidaan toteuttaa myös samaan aikaan KM-1 -alueen kanssa, mikäli esimerkiksi markkinatilanteessa tai maanomistusolosuhteissa tapahtuu merkittäviä muutoksia
- Mikäli TP-alue ei toteudu kaupan alueena, sinne sijoittuu toimitiloja, varasto- ja logistiikkatoimintoja ja logistiikan palveluja
  - tällaisia ovat esimerkiksi kuljetuspalvelut, päivittäistavaralogistiikka, verkkokaupan logistiikka, hyvinvointituotteiden logistiikka, elektroniikkalogistiikka, mainos- ja markkinointilogistiikka ja pakkauspalvelut
- Aluetta on mahdollista laajentaa etelään yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa

### VERKKOKAUPPA- JA LOGISTIikka-ALUE

- Alueelle sijoittuu päivittäistavaramyymälän ja huoltoaseman lisäksi toimitiloja, logistiikkaa sekä verkkokaupan varasto- ja logistiikkatiloja, joiden yhteydessä on myös tavaroiden noutopisteitä



Vaihtoehto 2



## SELVITYKSEN ESIIN NOUSSEITA REUNA-EHTOJA JA JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

- Osayleiskaavassa alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle
  - Kaupan enimmäismitoituksena on enintään 100 000 k-m<sup>2</sup>
    - Mitoituksen toteutuminen on mahdollista, mutta todennäköisesti siihen kuluu aikaa
- Toimiakseen vetovoimaisena kauppapaikkana Focus -alue tarvitsee tuekseen asiakasvirtaa tuovan ankkuritoiminnon
  - Ilman vetovoimaista ankkuritoimintaa kaupan kehitys ei välttämättä toteudu alle kymmenessä vuodessa
    - Tämän vuoksi alueen toteuttamista olisi hyvä suunnitella vaiheittain
- Focus -alueelle voisi kysynnän puolesta ajatella sijoittuvan joko 4 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa yhdessä myymälässä tai 2 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa ja 2 000 k-m<sup>2</sup> keskustahakuista erikoiskauppaa, vaikka osayleiskaava sallii ainoastaan 2 x 2000 k-m<sup>2</sup> suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.
  - Päivittäistavarakauppa ei voi olla alueen ankkuritoiminto, vaan sijoittuu alueelle myöhemmin ja mahdollisesti laajamittaisemmin muun toiminnan saatua aikaan asiakasvirtoja
- Elämys- ja liikuntapalvelut voivat toimia kaupan palvelutarjonnan täydentäjinä, joille syntyy toimintaedellytyksiä alueen muiden toimintojen asiakasvirtojen myötä
  - Focus-alueen lentoasemaa tukevana toimintana (jotain sellaista, mitä lähialueella tai muualla pääkaupunkiseudulla ei ole)
    - Focus -alueen kaupan toimintaa ei voida perustaa lentomatikustajien/stopover -matkustajien varaan
- Profiloinnilla pyritään siihen, että alueelle sijoittuisi useita samaan toimialaan kuuluvia ja/tai toisiaan täydentäviä eri toimialojen myymälöitä (synergiaetuja kaupalle ja kuluttajalle)
  - Kaupan profilointi on tärkeää etenkin siinä tilanteessa, että alueelle ei saada yhtä vetovoimaista ankkuritoimintaa
- Pohjavesiolosuhteiden vuoksi osayleiskaavan pohjoisemmalle KM-1 -alueelle ei voi sijoittua huoltoasemaa, mikä vaikuttaa vetovoimaan
- Verkkokaupan tilat ovat pääosin varasto- ja logistiikkatiloja
  - Noutopisteet ja myymälät ovat yleensä kooltaan pieniä, enintään muutaman sadan kerrosneliömetrin kokoisia ”palvelutiskejä”
- Kehittämisen lähtökohdaksi voidaan ottaa kumpi tahansa kehittämisvaihtoehto, koska elinkeinoelämän kehittymisen kannalta molemmissa on tulevaisuuden kasvavia toimialoja

- LIITE A. Maankäytön luonnos VE1 (LIITEA\_20220511\_Tuusula\_Focus\_YS\_maankaytto\_VE1.pdf)
- LIITE B. Maankäytön luonnos VE2 (LIITEB\_20220511\_Tuusula\_Focus\_YS\_maankaytto\_VE2.pdf)
- LIITE C. Maankäytön ehdotus (LIITEC\_20230411\_Tuusula\_Focus\_YS\_maankaytto\_ehdotus\_1\_10000.pdf)
- LIITE D. Liikennesuunnittelun raportti (LIITED\_23702868\_katuYS\_raportti.pdf)
- LIITE E. Vesihuollon raportti (LIITEE\_23702868\_vesihuoltoYS\_raportti.pdf)
- LIITE F. Focus-alueen kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen, Ramboll 2021, (Focus-alue\_Raportti 20.9.2021)
- LIITE G. Luontoselvitysten yhteenvetoraportti (LIITEG\_Tuusulan FOCUS-alueen luontoselvitysten yhteenvetoraportti 2023.pdf)
- LIITE H. Yleissuunnitelma luonnosten ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman vastineet (LIITE H Luonnosvaiheen palaute ja vastineet 19.4.2023.pdf)

