

TUUSULA

Focus-alueen

yleissuunnitelma

RAPORTTILUONNOS

18.5.2022

Johdanto	3
Työryhmä	4
Yleissuunnitelmaluonnokset	5
Yleissuunnitelmaluonnoksien vertailu	14
Yleissuunnitelmaehdotus	16
Liite- ja lähtötietokartat	17

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
Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö
Jukka Sahlakari, vesihuoltoliikelaitoksen johtaja

SWECO INFRA&RAIL OY

Sanukka Lehtiö
Juha Suominen
Miska Muikkula
Heikki Pärnä
Jussi Hamilas
Oona-Lina Alila
Venla Määttä
Jyri Lehtinen
Inkeri Räsänen
Minna Weurlander
Jouni Marjaniemi
Jenni Tuuli
Norman Schiddel
Tarja Ojala

arkkitehti, maankäyttö
asiantuntija, maankäyttö
suunnittelija, maankäyttö
vanhempi asiantuntija, vesihuolto
suunnittelija, vesihuolto
vanhempi asiantuntija, liikenne
suunnittelija, liikenne
suunnittelija, liikenne
suunnittelija, liikenne
yksikön johtaja, liikenne ja maankäyttö
geoteknikko
maisemasuunnittelija
suunnittelija, massatasapaino
johtava asiantuntija, luonto

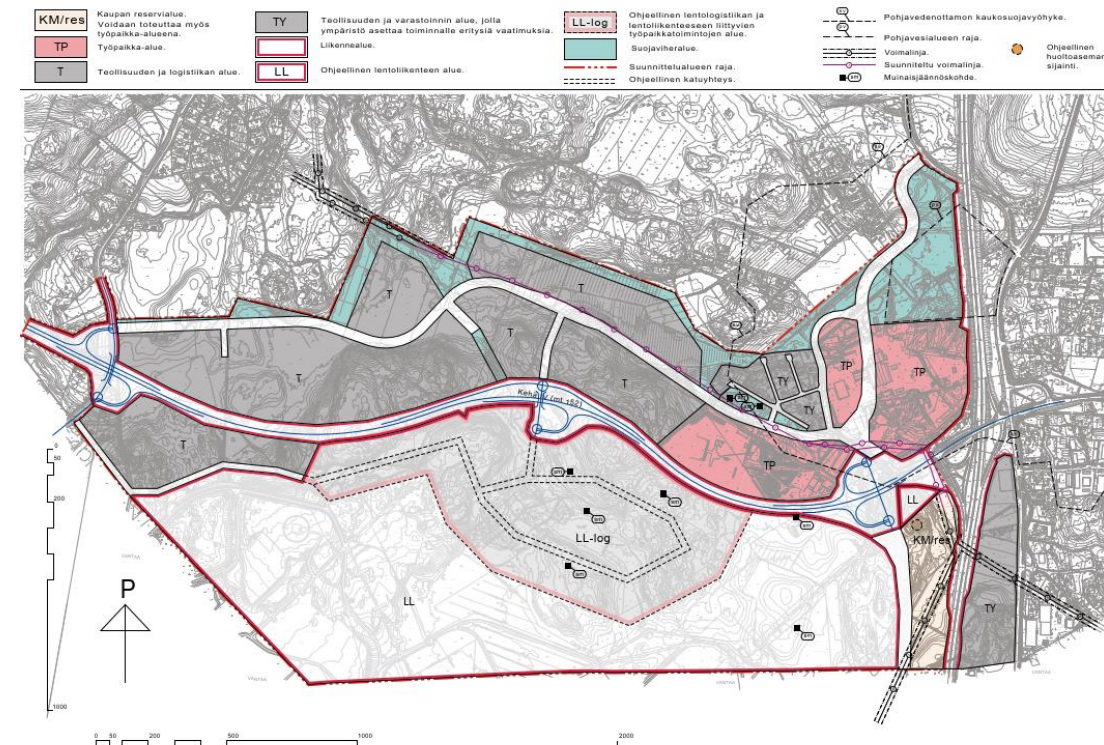
Yleissuunnitelma- luonnokset

VAIHTOEHTO 1

Suunnitelmassa Kehä IV:n ja Myllykyläntien eritasoliittymän pohjoisempi silmukkaramppi sijoittuu Myllykyläntien länsipuolelle. Focus-alueen läpi kulkeva itä-länsisuuntainen kehätien rinnakkaiskatu toimii alueen pääkatuna ja se kulkee nykyisten voimalinjojen pohjoispuolelta. Uudet voimalinjat on sijoitettu yhteispylväisiin kadun pohjoisreunalle. Sammonmäessä raitiovaunun mahdollistava leveä katuyhteys Maisalantielle leikkaa työpaikka-alueen läpi jakaen korttelin. Suunnittelualan pohjoisreunaa kiertää yhtenäinen suojaviheralue, jota käytetään hulevesien johtamiseen.

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.



VE1, MAANKÄYTTÖ

KM/res Kaupan reservialue

Tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä sitä täydentävää erikois- tai päivittäistavarakauppaa (max. 4000 k-m²).
Show roomeja ja erilaisia palveluita.

Jos alue ei toteudu, alue voidaan toteuttaa työpaikka-alue (TP) määräyksen mukaisesti.

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 Lentologiikan ja lentoliikenteeseen liittyvien työpaikkatoimintojen alue

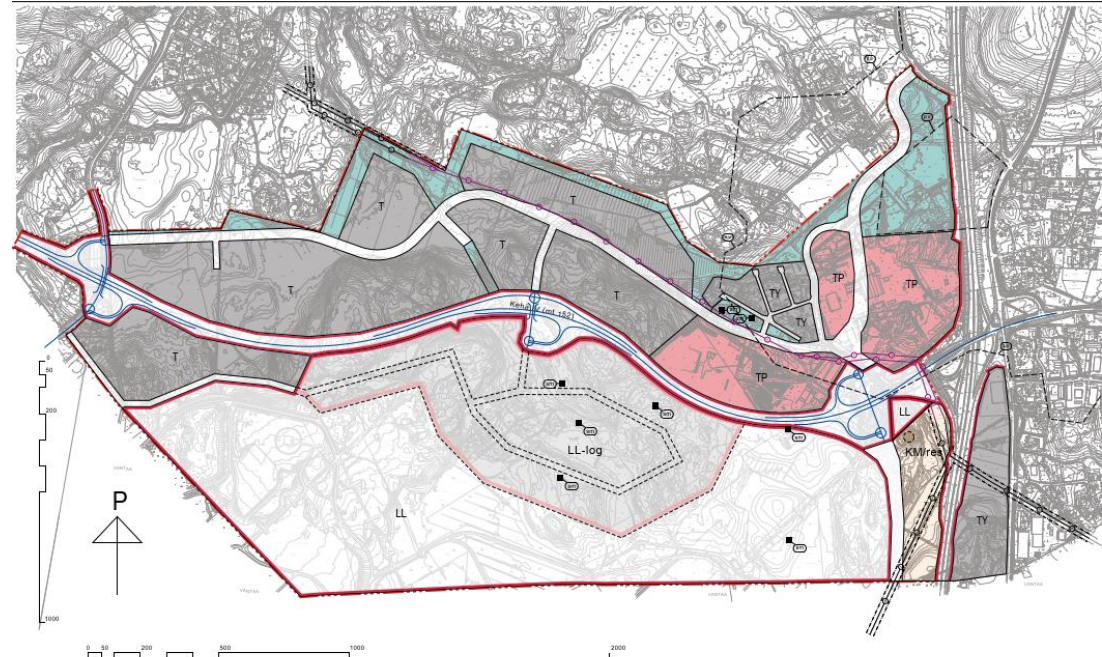
Alustavien karkeiden tasaussuunnitelmien mukaan alueen massat (tontit+väylät) ovat seuraavat:

VE1: Täyttöä 850.000 m³, Leikkausta 2.000.000 m³

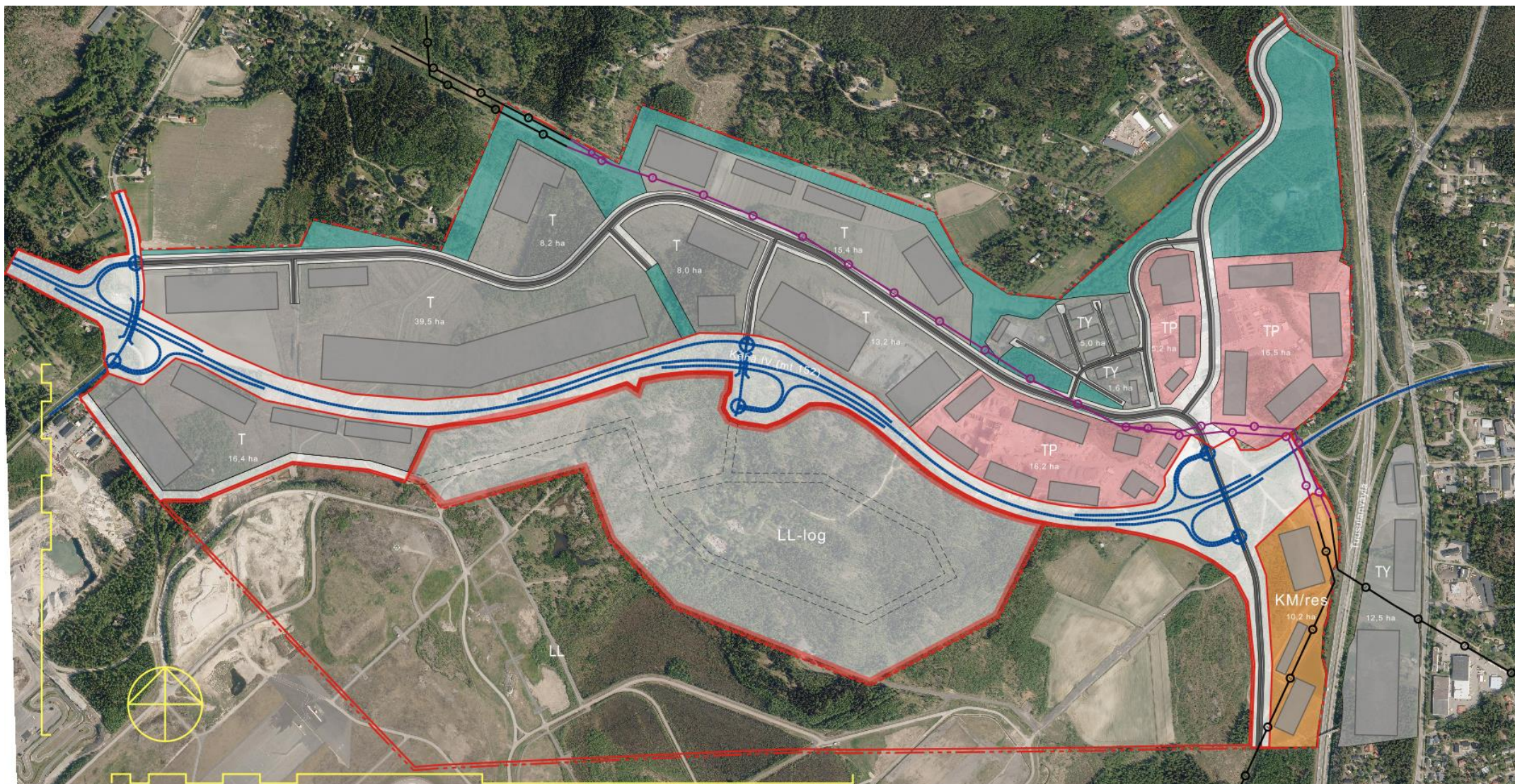
- Laskennassa on lähtöoletuksena, että sovitut maa-aineksen ottoalueet on toteutettu ottosuunnitelmien tasoon. Sammonmäen pienet tontit eivät ole mukana laskennassa vaan niiden korkotasoa oletetaan noudattavan pääosin nykyistä korkotasoa.

VE1	KM/res			T			TY			TP		
	ha	e	k-m ²	ha	e	k-m ²	ha	e	k-m ²	ha	e	k-m ²
	10,2	0,6	61200	16,4	0,5	82000	5	0,5	25000	16,2	0,6	97200
				39,5	0,5	197500	1,6	0,5	8000	5,2	0,5	26000
				15,4	0,4	61600				16,5	0,5	82500
				8,2	0,4	32800	Suunnittelualueen ulkopuolella					
				8	0,5	40000	12,5	0,5	62500			
				13,2	0,6	79200						
YHT.	10,2		61200	100,7		493100	6,6		33000	37,9		205700

KM/res Kaupan reservialue. Voidaan toteuttaa myös työpaikka-alueena.	TY Teollisuuden ja varastoinnin alue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia.	LL-log Ohjeellinen lentologiikan ja lentoliikenteeseen liittyvien työpaikkatoimintojen alue.	Pohjavedenottoon kaukusoajavyöhyke.
TP Työpaikka-alue.	Liikennealue.	Suojaverhalue.	Pohjavesialueen raja.
T Teollisuuden ja logistiikan alue.	Ohjeellinen lentoliikenteen alue.	Suunnittelualueen raja.	Vornatija.
		Ohjeellinen katuyhteys.	Suunniteltu voimalinja.
			Muinaisjäännöskohde.



VE1, MAANKÄYTTÖ, HAVAINNEKUVA



Katujen yhteispituus on noin 7 060 m.

Keuyen 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

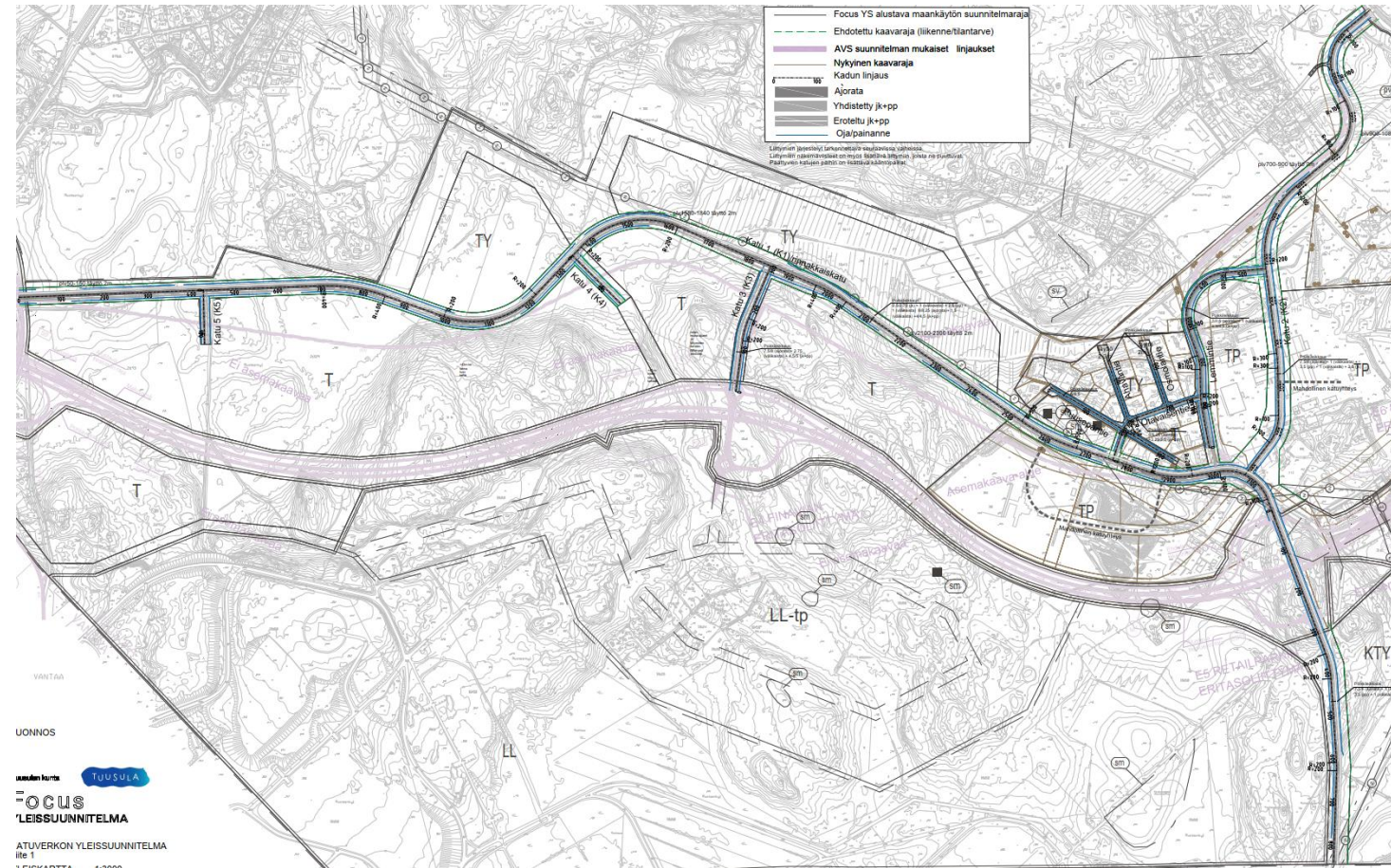
Kaasuputki siirretään Otavaistentien jatkon alta.

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.

Tarkemmin liikenteeseen liittyvistä asioista kerrottu liitteessä C, Katu- ja liikennesuunnittelu raporttiluonnos.

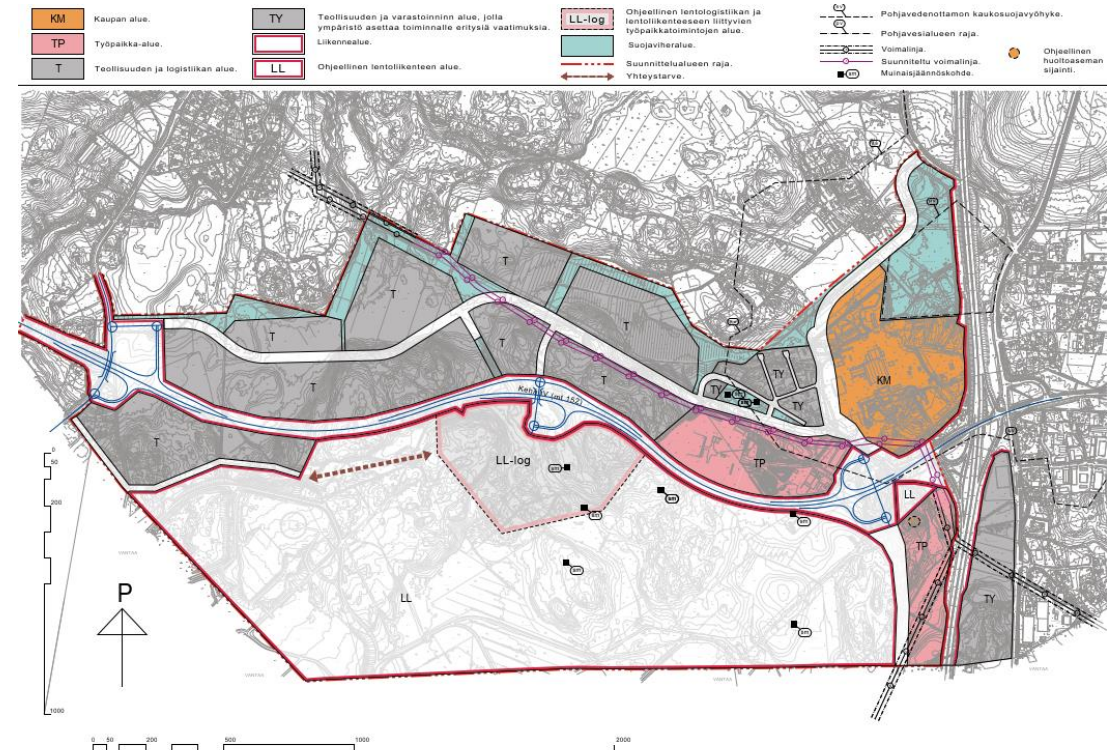


VAIHTOEHTO 2

Suunnitelmassa Kehä IV:n ja Myllykyläntien eritasoliittymän pohjoisempi silmukkaramppi sijoittuu Myllykyläntien itäpuolelle ja rampin pää kytkeytyy suoraan alueen läpi kulkevaan itä-länsisuuntaiseen kehätien rinnakkaiskatuun. Alueen pääkatuna toimiva rinnakkaiskatu kulkee nykyisten voimalinjojen eteläpuolelta ja uudet voimalinjat on sijoitettu erillispylväisiin kadun eteläreunalle. Raitiovaunun mahdollistava katuyhteys Maisalantielle kulkee nykyisen Lemmintien vierusta pitkin kiertäen kaupan alueen. Pohjoisosan hulevesien johtamiseen käytettävä suojaviheralue kaartaa alueen keskiosissa voimakkaasti etelään kohti vesien purkupaikkaa.

Ratkaisussa 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 yhteystarvemerckintä alueelle.



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**

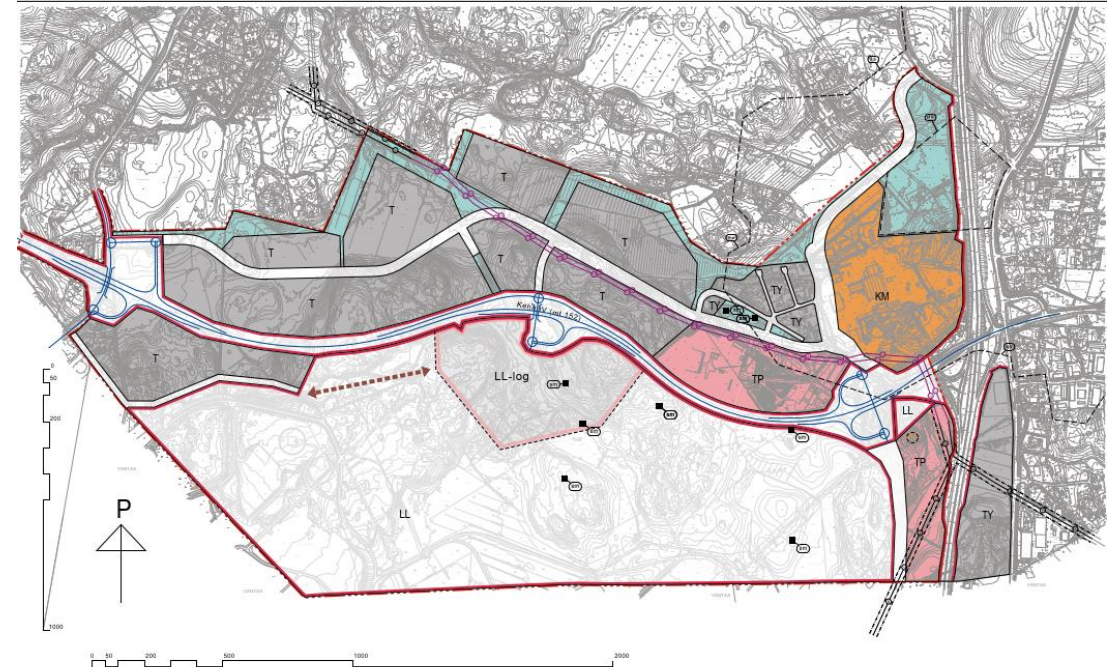
VE2	KM			T			TY			TP		
	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2	ha	e	k-m2
	24,9	0,4	99600	16,4	0,5	82000	1,6	0,5	8000	10,2	0,6	61200
				27,3	0,5	136500	0,4	0,5	2000	16,4	0,5	82000
				8,3	0,4	33200	4,6	0,5	23000			
				12,9	0,4	51600						
				5,6	0,5	28000	Suunnittelualueen ulkopuolella					
				9,2	0,6	55200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

KM Kaupan alue.	TY Teollisuuden ja varastoinnin alue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia.	LL-log Ohjeellinen lentologistiikan ja lentoliikenteeseen liittyvien työpaikkatoimintojen alue.	Pohjavedenottaman kaukosuojavyöhyke.
TP Työpaikka-alue.	LL Ohjeellinen lentoliikenteen alue.	Suojaverhalue.	Suunnittelualueen raja.
T Teollisuuden ja logistiikan alue.	Liikennealue.	Suunnittelualueen raja.	Suunniteltu voimialue.
		Yhteystarve.	Ohjeellinen huoltosaman sijainti.
			Muinaisjäännöskohde.

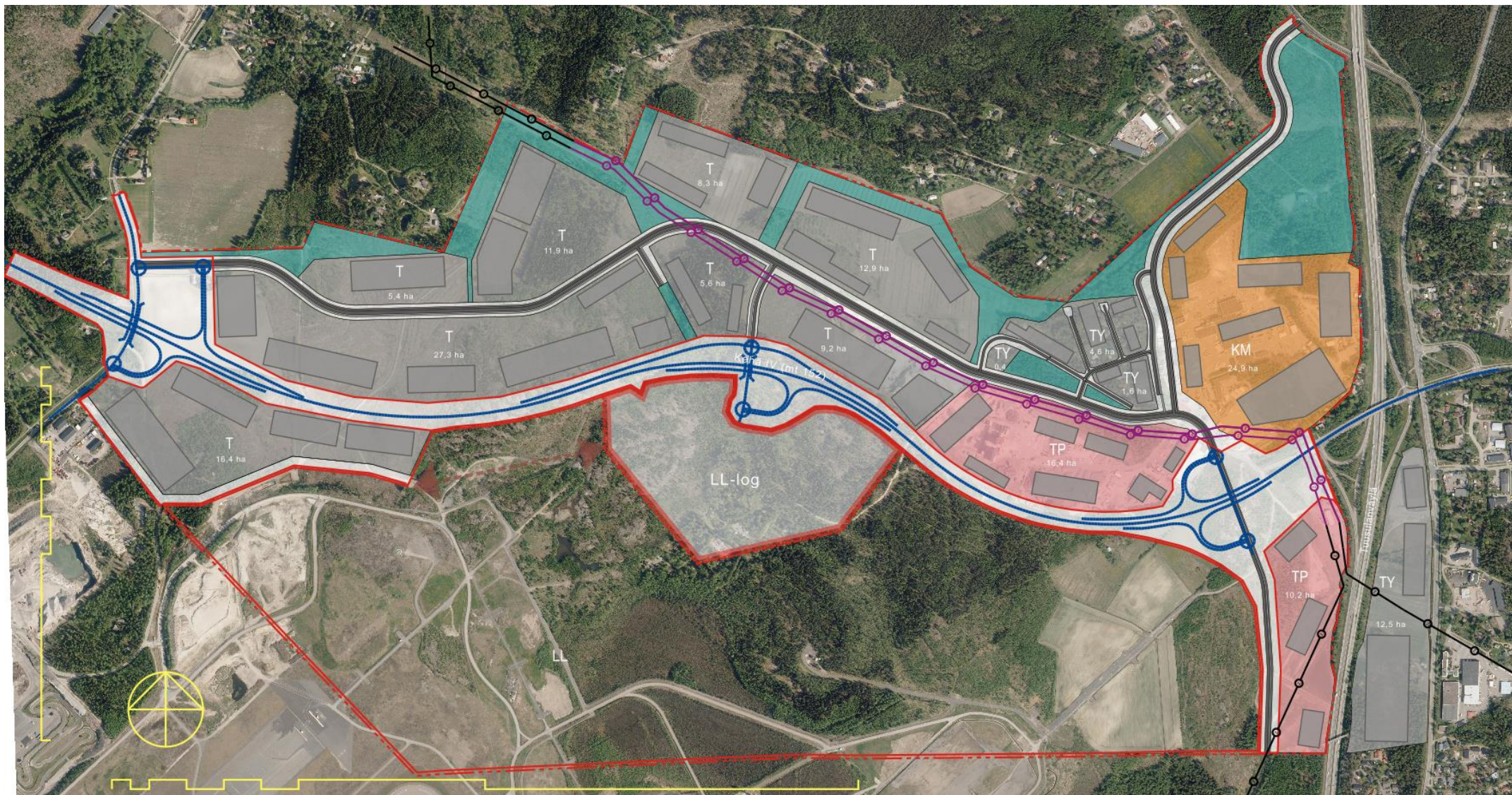
Alustavien karkeiden tasaussuunnitelmien mukaan alueen massat (tontit+väylät) ovat seuraavat:

VE2: Täyttöä 800.000 m³, Leikkausta 2.000.000 m³

- 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.

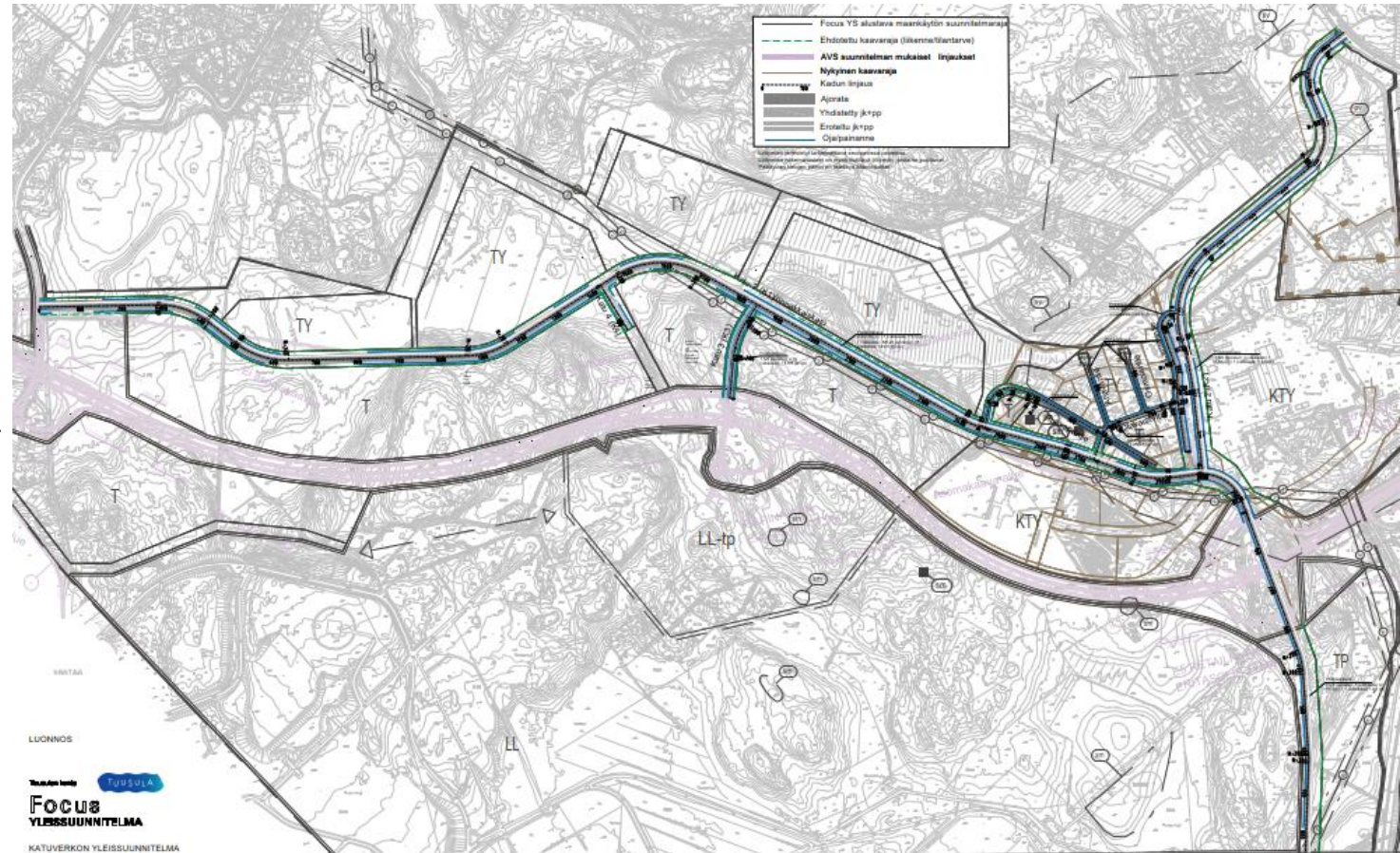
Pääkaduilla varaudutaan joukkoliikenteeseen pysäkein ja tilavarauksin.

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.

¹³Tarkemmin liikenteeseen liittyvistä asioista kerrottu liitteessä C, Katu- ja liikennesuunnittelu raporttiluonnos.



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 sekä¹⁵ katugeometriasta.

VE2

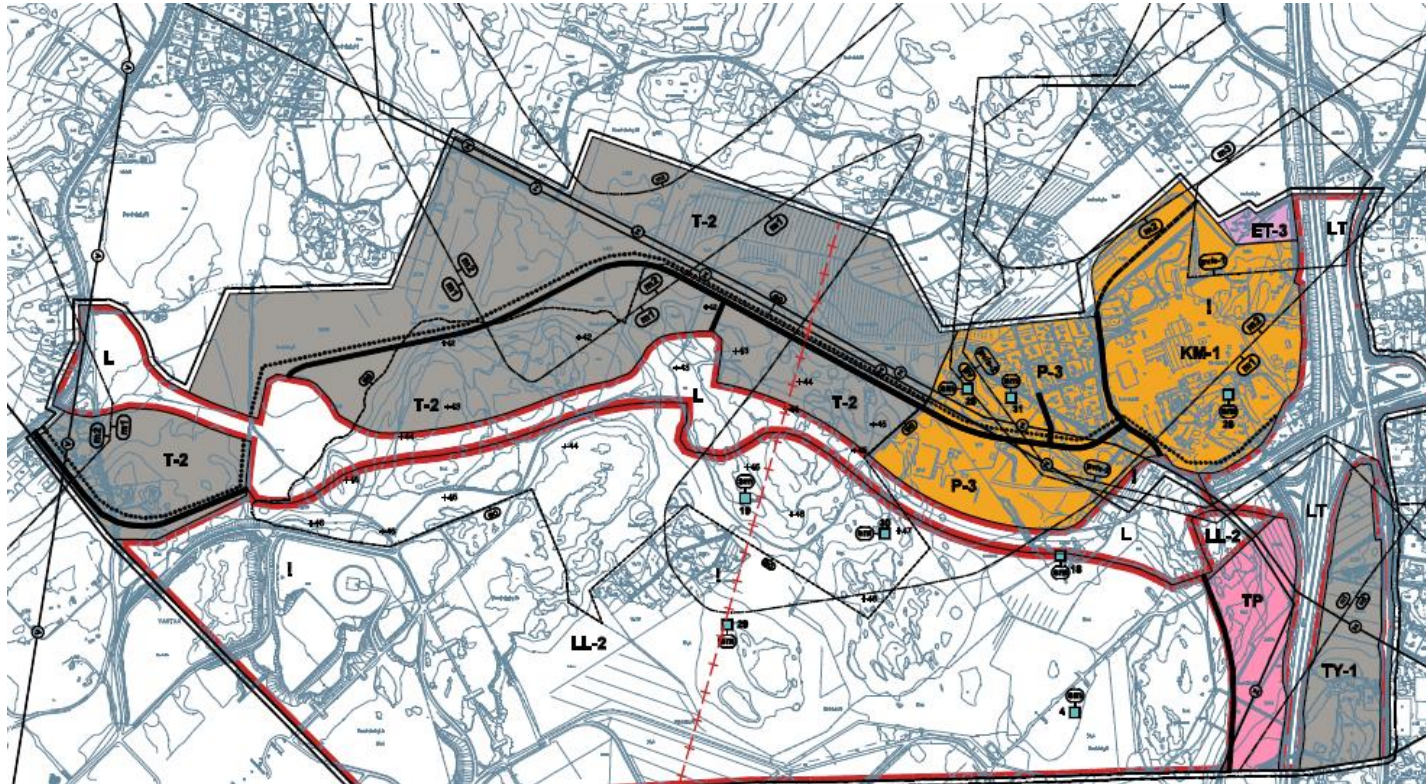
- + Sammonmäessä iso yhtenäinen palvelujen alue (26 ha), jossa mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen.
- + Rinnakkaiskadun vaakageometriassa vähemmän tiukempia kaarteita.
- +/- Maisalantielle menevän rinnakkaiskadun liittymä kehä IV:n rinnakkaiskadulle sijaitsee toista vaihtoehtoa 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- ehdotus

TÄYDENTYY

Yleissuunnitelman liite- ja lähtötietokartat

FOCUS-ALUEEN OSAYLEISKAAVA



- KM-1** KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa seudullista tilaa vaatuvaa erikoistavaran 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 työpaikolle. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.
- TP** TYÖPAIKKALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa toimisto-, tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa myös tukkukaupan palveluita.
- T-2** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.
- TY-1** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille.
- L** LIIKENNEALUE. Aluevaraus on tarkoitettu Kehä IV-tien rakentamista varten. Aluevaraus perustuu kaava-selostuksen liitteenä esitettyyn aluevarausuunnitelmaan. Suunniteltaessa alueen kautta kulkevia erikoiskuljetuksia on otettava huomioon voimassa olevat lentoesterajoitukset.
- LT** MAANTIEN ALUE.
- LL-2** LENTOLIIKENTEEN ALUE. Merkinnällä on osoitettu lentokenttää palveluille rakennuksille, rakentelle ja toiminnolle varatut alueet, jotka sisältävät myös alueen toimintoihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja palvelu- ja toimistotilat sekä muut lentologistiikkatoiminnot.

Focus-alueen osayleiskaava (tullut voimaan 5.4.2017)

Yleismääräykset:

Koko kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja liikennemelua vastaan. Meluntorjuntatarve on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja rakennuslupakäsittelyssä.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä ilmailumääräysten mukaisia esterajoituksia. Lisäksi kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulain 165 §:n mukaista estelupamenettelyä.

Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

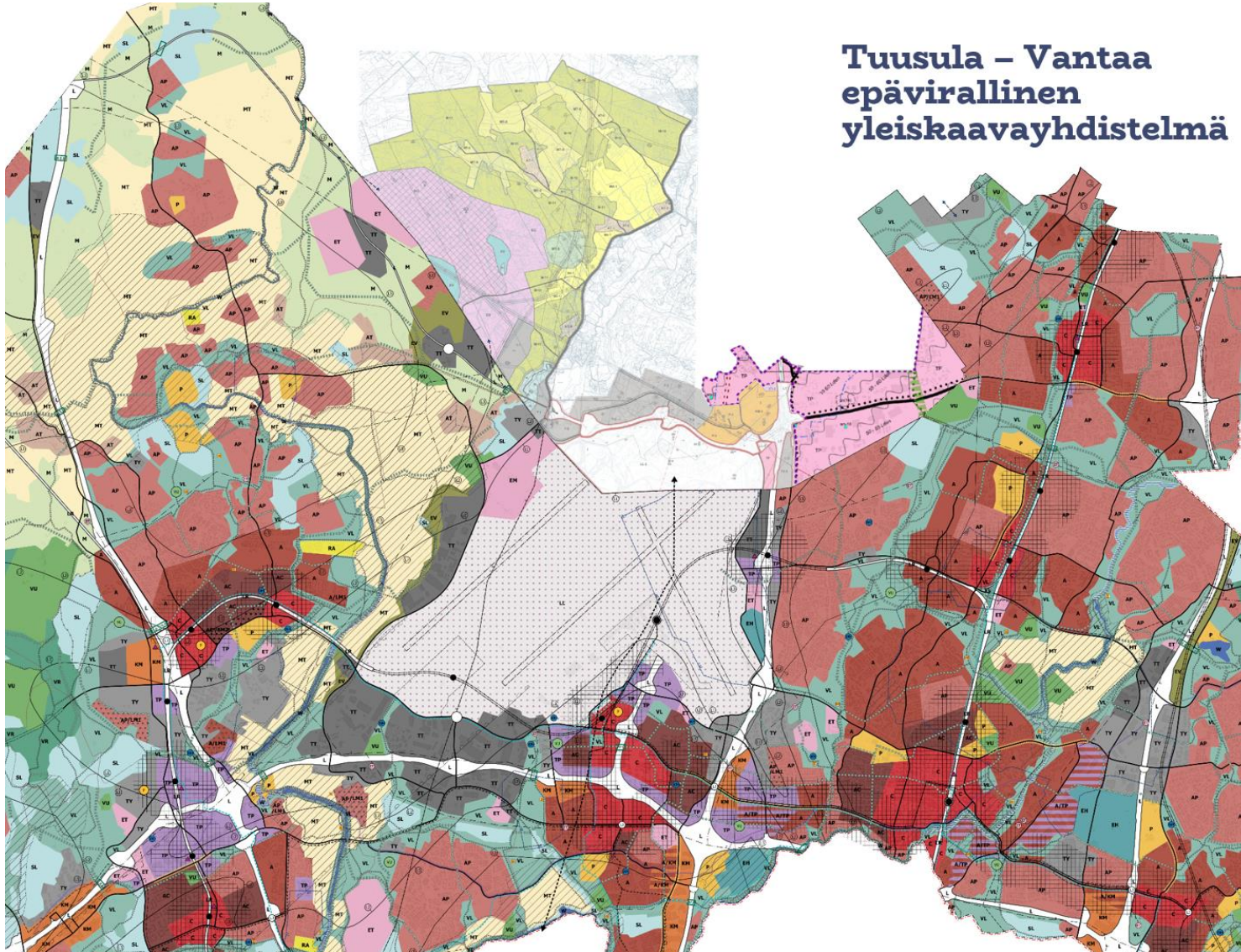
Pohjavesialueilla ja vedenottamon suoja-alueilla hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia pohjaveden antoisuuteen ja laatuun sekä vedenottamotoimintaan ei aiheudu.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitiloja, puistoja, kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä ja alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja.

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohdat ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

YLEISKAAVOJEN EPÄVIRALLINEN YHDISTELMÄ

**Tuusula – Vantaa
epävirallinen
yleiskaavayhdistelmä**

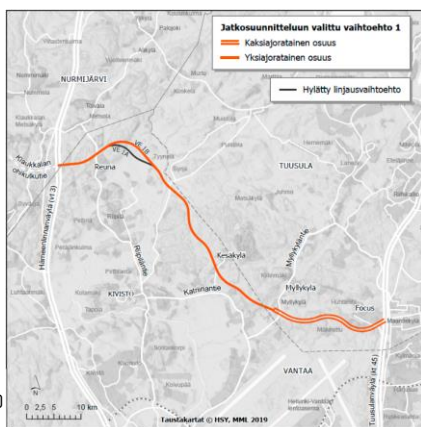
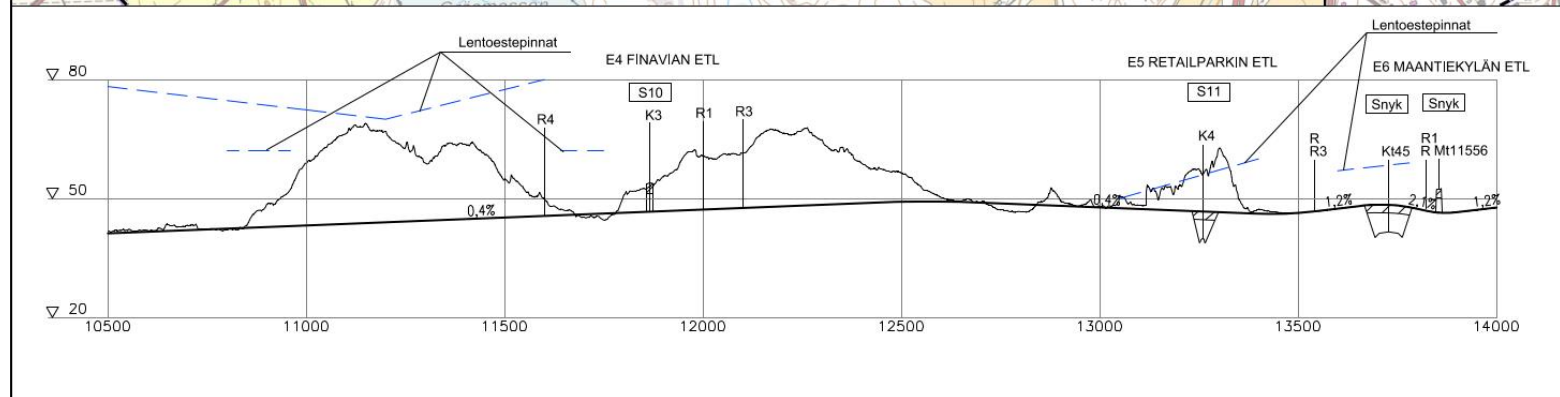
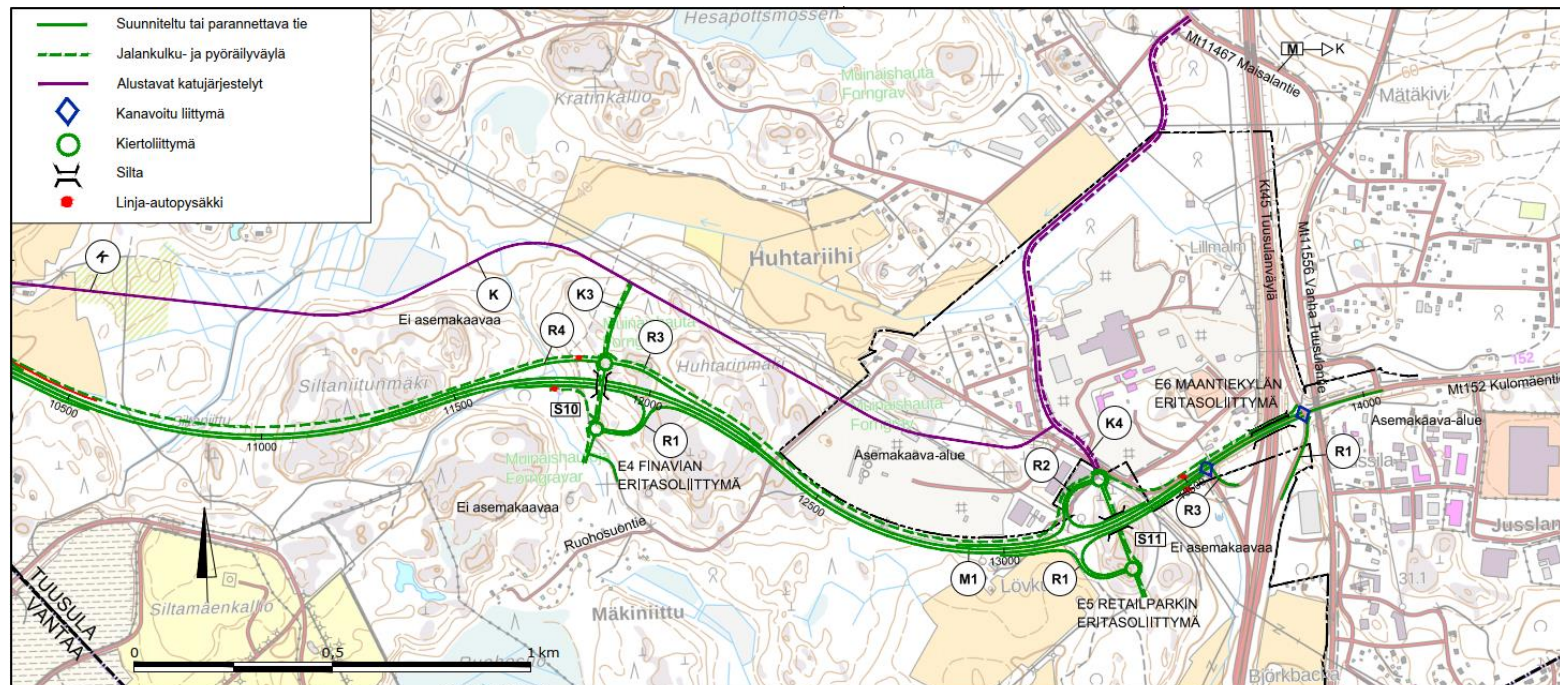


MT 152 ALUEVARAUSSUUNNITELMA VÄLILLE HÄMEENLINNANVÄYLÄ - TUUSULANVÄYLÄ

MT 152 aluevaraus suunnitelman laatiminen käynnistyi keväällä 2018 ja työ valmistui joulukuussa 2020.

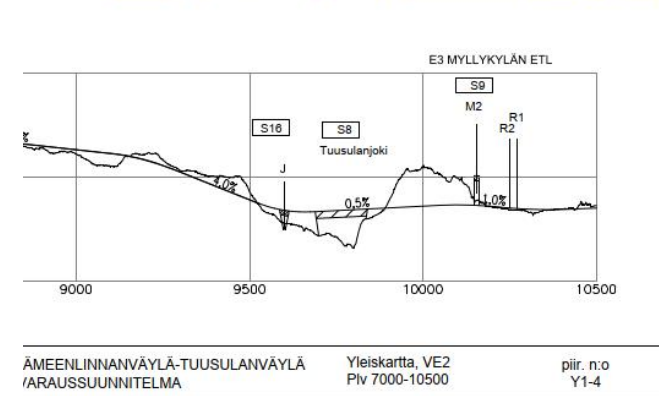
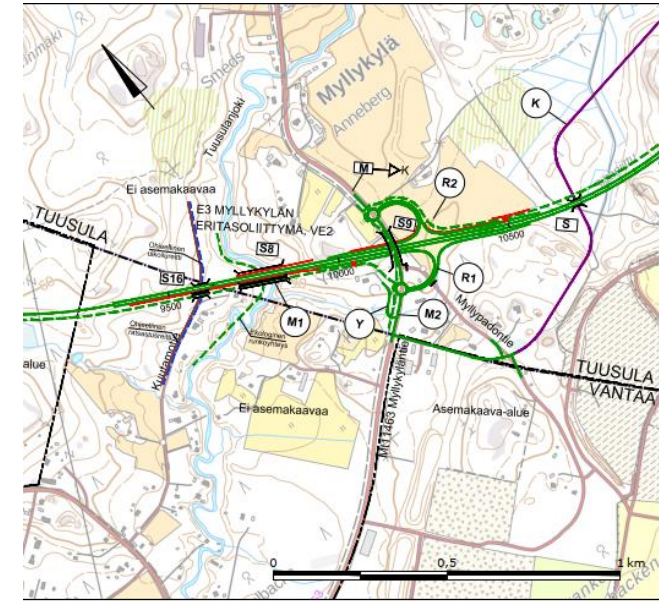
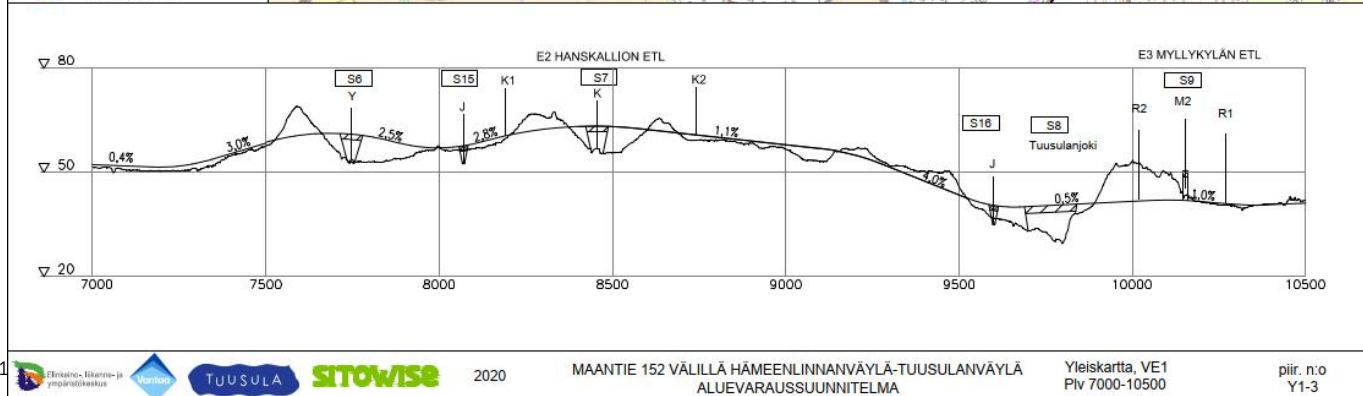
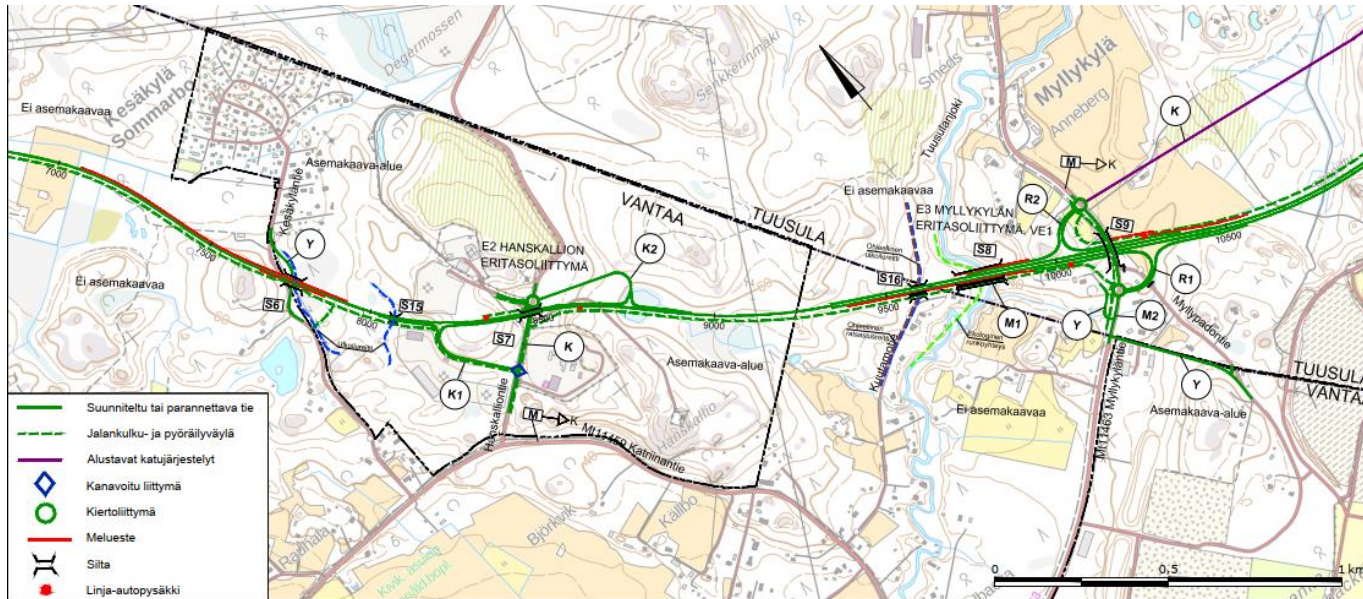
Hankkeen vaihtoehtoja tutkittiin ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä (YVA).

Suunnitteluaineisto löytyy Väyläviraston sivuilta:
<https://vayla.fi/hameenlinnanvayla-tuusulanvayla>



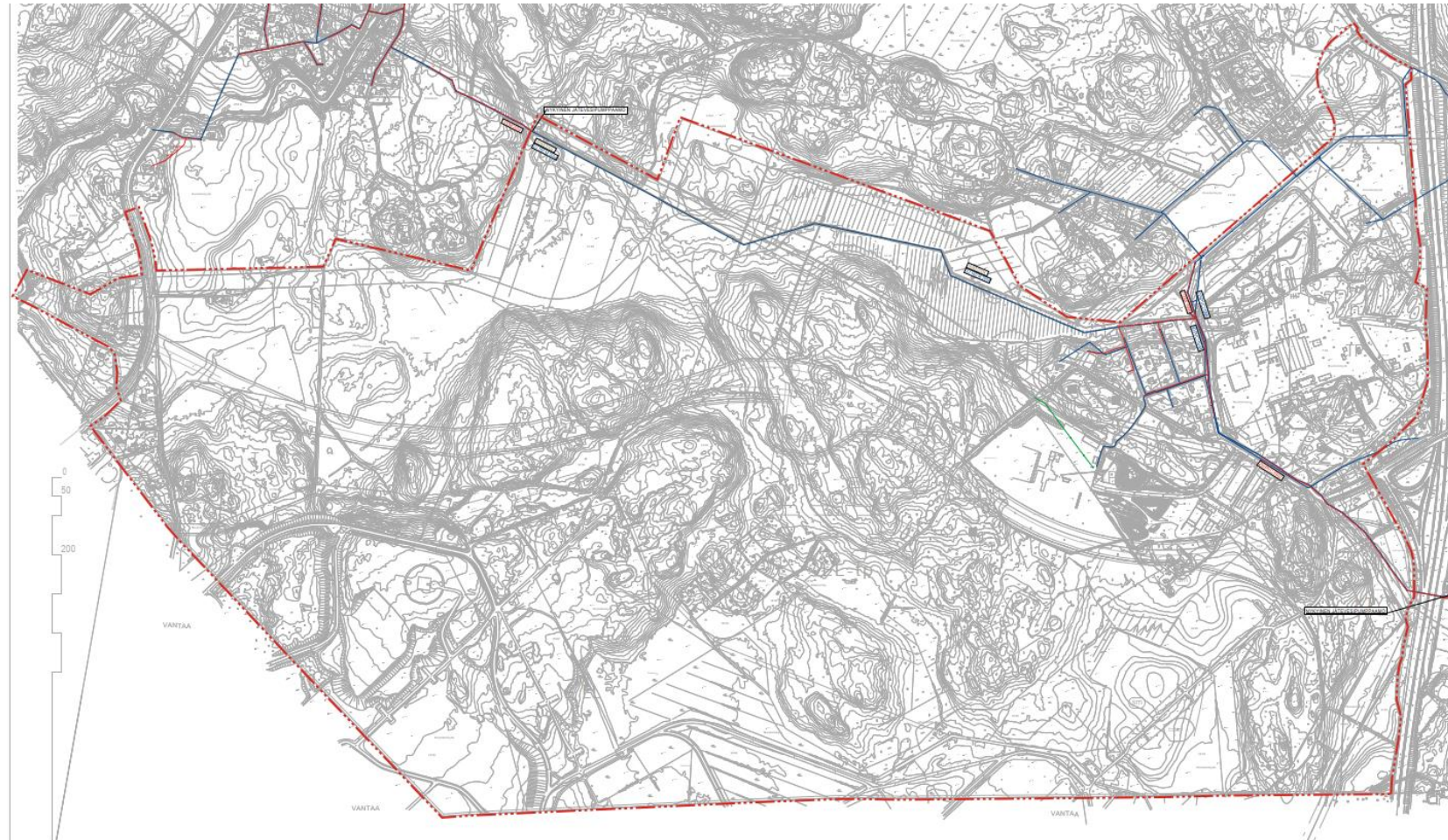
MT 152 ALUEVARAUSSUUNNITELMA VÄLILLE HÄMEENLINNANVÄYLÄ - TUUSULANVÄYLÄ

Myllykyläntien eritasoliittymän vaihtoehtoiset toteutustavat

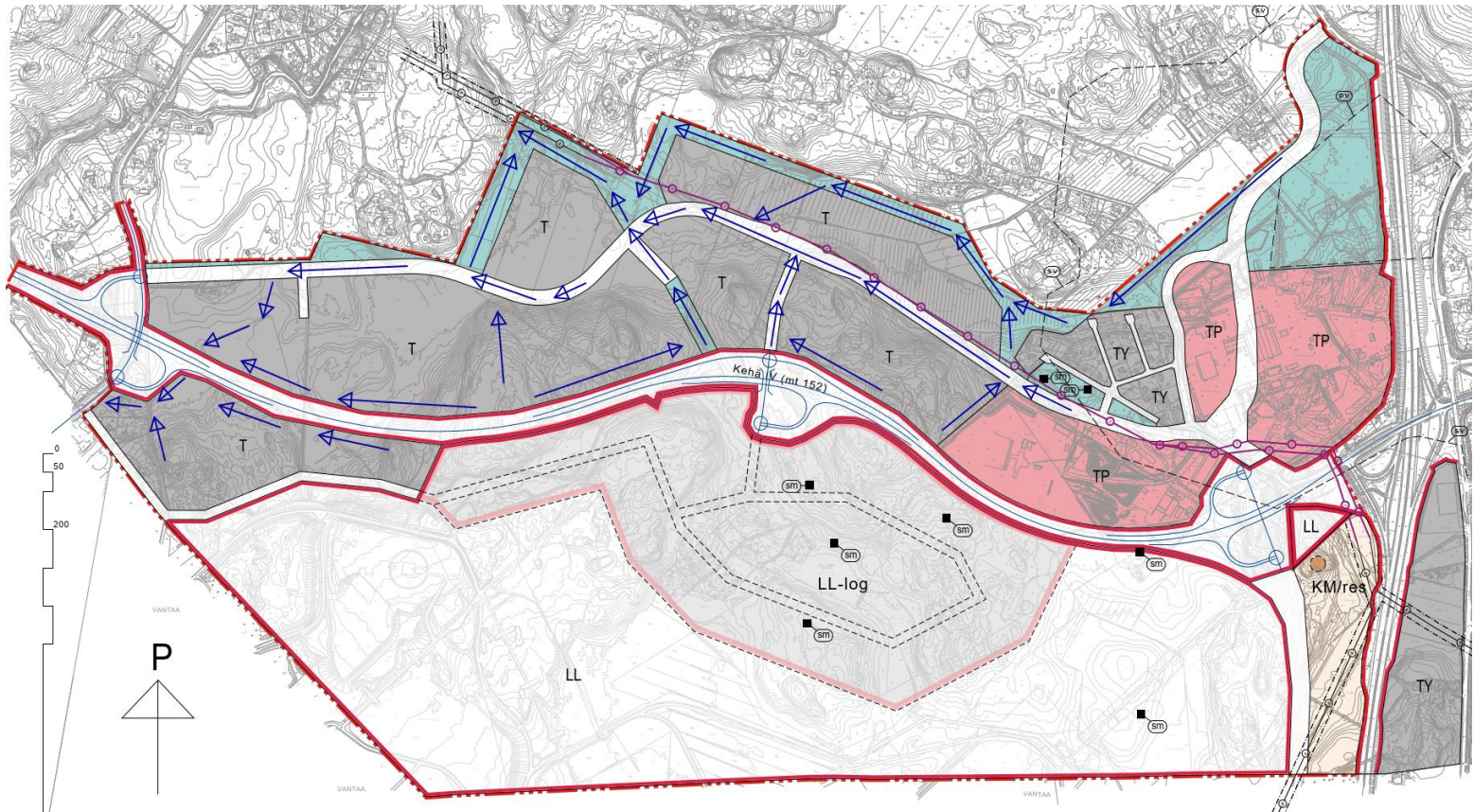


Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee paineviemäri 160M ja vesijohto 160M. Itäosassa on jäteveden viettoviemäri 200M/250PVC ja vesijohto 225PVC. Tuusulanväylän itäpuolella sekä suunnittelualueen rajalla pohjoisosassa on nykyinen jätevesipumppaamo. Kokonaisuudessaan suunnittelualueella on vähän nykyisiä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

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



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



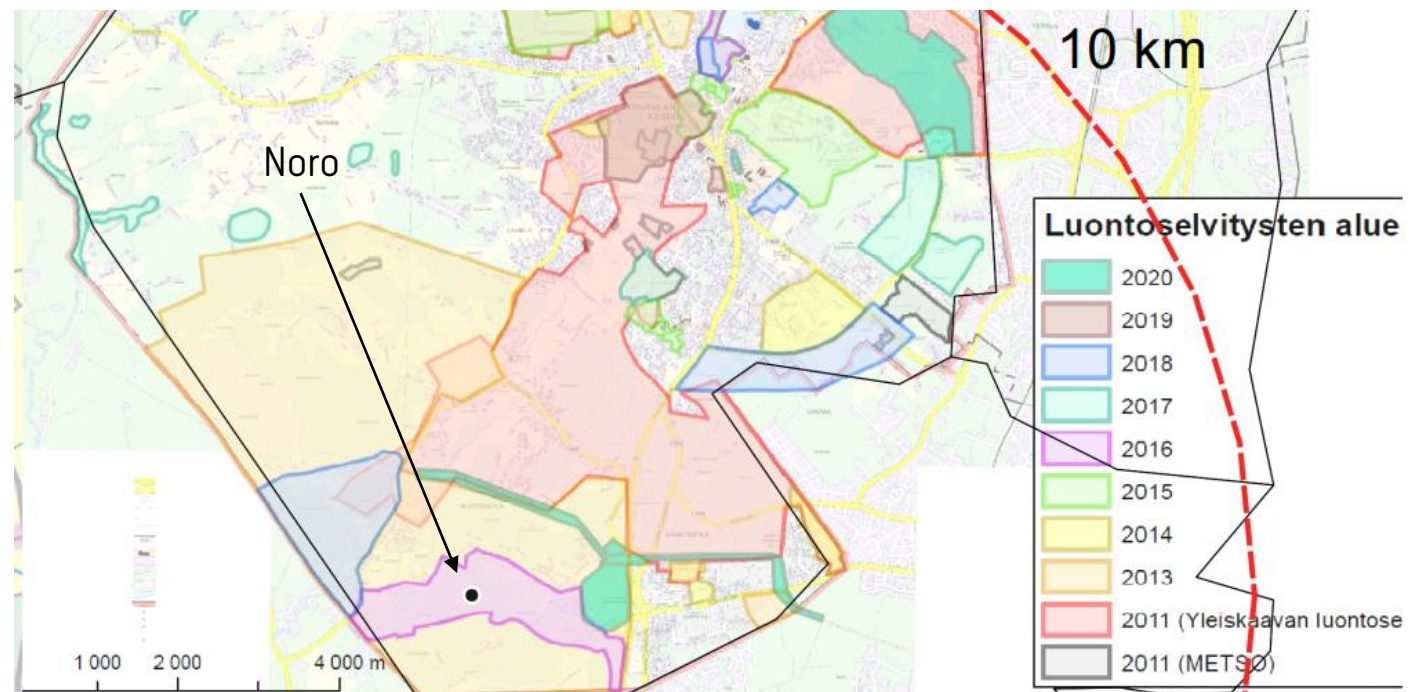
Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on viime vuosien aikana tehty useita luonto- ja ympäristöselvityksiä.

Mustan pisteen kohdalla hankealueella sijaitsee noro. Noro on vesilain (587/2011) 2. luvun 11 §:n 1 momentin mukainen luonnontilainen noro, jonka luonnontilan vaarantaminen on kiellettyä. Focus –alueen toteuduttua noro jää Kehä IV- tiealueen ja teollisuusalueen rakentamisen alle.

Luontaisen valuma-alueen kautta noroon laskevat vedet laskevat edelleen Huhtarinpuroon. Noron luonnontilaisuus, uoman ja sen lähiympäristön luontotyytit sekä kasvilajisto on selvitetty maastokäynnin yhteydessä elokuussa 2019.

Tuusulan kunta on valmistellut poikkeamislupaa muuttaa Focus-alueelle sijoittuvan noron luonnontilaa.

Norojen esiintymisestä tehtiin erillinen selvitys Faunatica Oy:n toimesta keväällä 2021. Lähialueen muiden norojen esiintyminen selvitettiin 15 kilometrin säteellä hakemuksen kohteena olevasta norosta siten, että vastaavat vesilain mukaiset luonnontilaiset tai niiden kaltaiset norot tarkastettiin tällä alueella tehdyistä luontoselvityksistä.



Kehä IV asemakaavoitusta varten on laadittu Huhtarinpuron luontoselvitys vuonna 2020. Luontoselvityksessä täydennettiin Tuusulan osayleiskaavan laatimista varten laadittua yleispiirteistä luontoselvitystä (Faunatica 2014) Huhtarinpuron varren luontoarvojen osalta. Selvitysalue oli Huhtarinpuron peltoalueen ja Tuusulanjoen välinen osuus puron molemmin puolin. Luontoselvityksessä on selvitetty puronvarren kasvillisuus ja luontotyytit. Huhtarinpuro on valtaosin luonnontilainen puro ja sitä koskee vesilain (587/2011) 3. luvun 2 §:n vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus, mikäli puron luonnontilaa muutetaan.

Huhtarinpuro on kirkasvetinen matala ja kapea puro. Maaperä alueella on savea. Huhtariin pelloin alueella puron uoma on oikaistu pelto-ojaksi. Keskivaiheilla ja laskupäässä uoma on luonnontilainen ja mutkitteleva. Loppupäässä puro virtaa syvällä uomassa Sikaniemen ja Rydybackan mäkien välissä. Tällä alueella puron uoma on kivikkoinen ja lahoppuustoa on rannalla ja vedessä runsaasti. Alue on kasvillisuudeltaan arvokas luonnon monimuotoisuuden kannalta. Puron varsi poikkeaa rehevyydellään ympäröivästä metsäluonnosta. Puron varsi on kasvillisuudeltaan kotkansiipivaltaista lehtokorpea ja alueella on lahoppuustoa.

Luontoarvojensa puolesta arvokkaat kohteet on rajattu ja esitetty selvityksen liitekartassa ja ne tulee huomioida maankäytön suunnittelussa.

Puron luonnontilan muuttaminen edellyttää Etelä-Suomen aluehallintoviraston lupaa ja sitä voidaan hakea kun suunnittelualueen maankäyttö on tarkentunut.

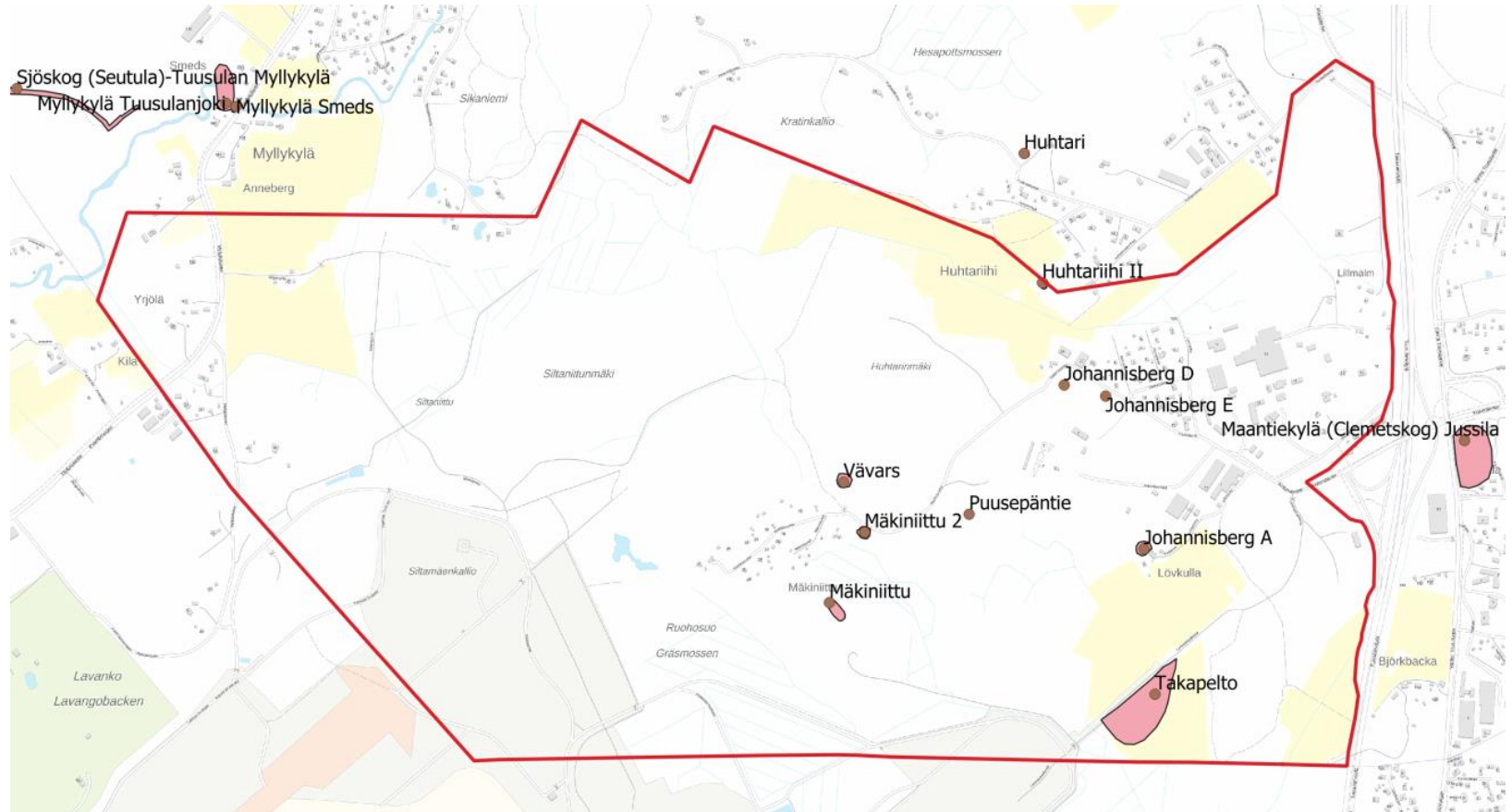


Luonto- ja ympäristöselvityksiä:

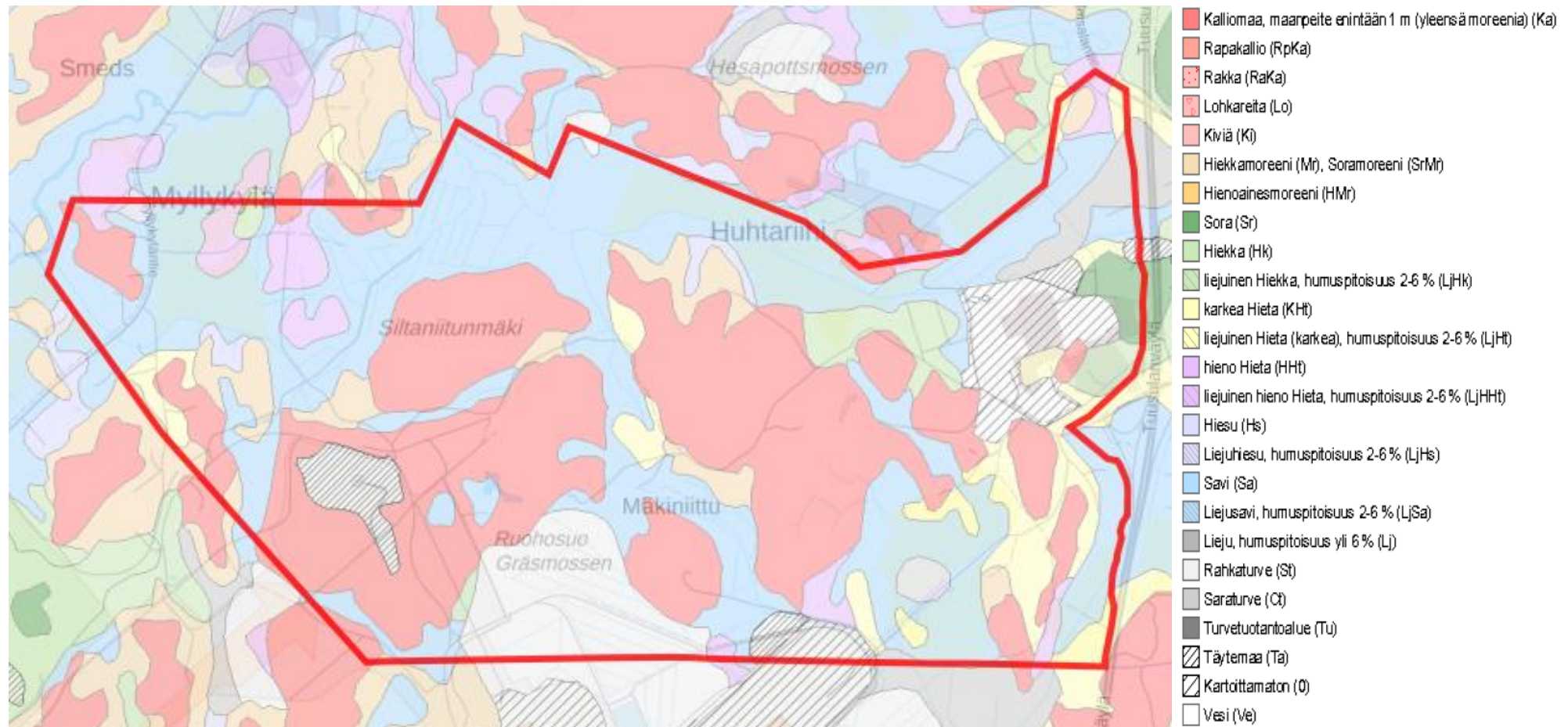
- Luontoselvitykset Tuusulan Ruotsinkylässä Focus-liikekeskuksen alueella vuonna 2021, Faunatican raportteja 50/2021 (Faunatica)
- Luontoselvitykset Focus-liikekeskuksen alueella 2020, Faunatican raportteja 59/2020 (Faunatica)
- Maantie 152 välillä Hämeenlinnanväylä - Tuusulanväylä, Ympäristövaikutusten arviointi (Sitowise 2020)
 - Noroselvitys, Maantie 152 välillä Hämeenlinnanväylä – Tuusulan-väylä, aluevaraussuunnitelma (Sitowise 2020)
- Lövkullan tilan lepakkoselvitys (Sweco 2019)
- Mätäkiven pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys, (Anna-Liisa Kivimäki ja Miina Fagerlund 2018)
- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, (Pöyry 2018)
- Tuusulan kunnan valuma-alue ja pienvesiselvitys (Pöyry 2018)
- Focuksen alueen luontoselvitys (Enviro Oy 2016)
- Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 ja 2014 (Faunatica Oy 2014)

Suunnittelualueen länsiosassa on yhdeksän (9) muinaisjäännöskohdetta.

Kahdeksan kohdetta näistä on pienehköjä (300-1200m²). Suurin, Takapelto, on noin 2,3 ha ja sijaitsee suunnittelualueen kaakkoisosassa.



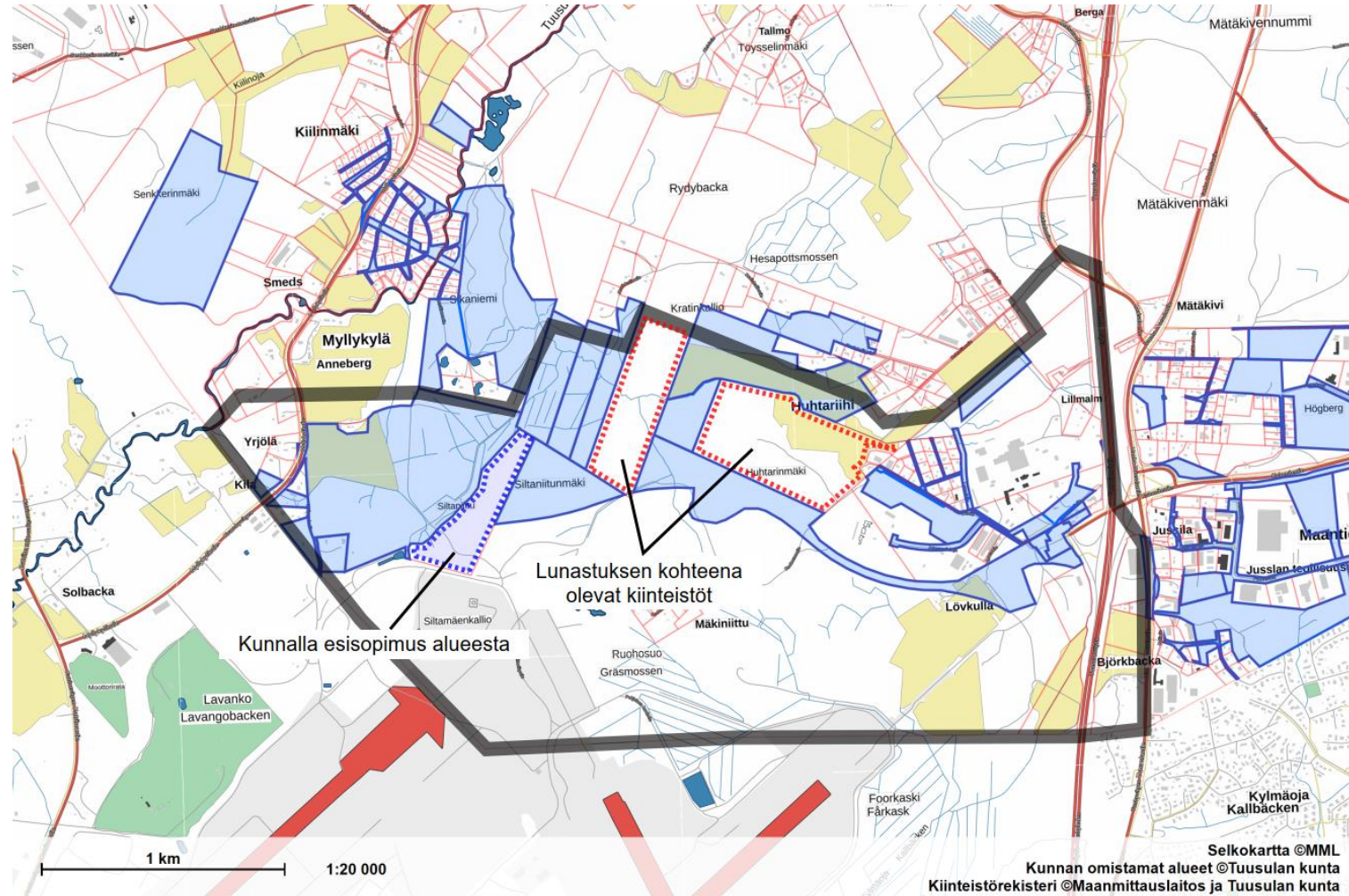
Suurin osa suunnittelualueesta on kalliomaata, joiden välissä on savea. Jonkin verran hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa.



Kunnan maanomistus keskittyy pääosin suunnittelun Kehä IV –alueelle sekä suunnittelualueen pohjois- ja länsiosiin (kartassa sinisellä).

Eteläosan lentoaseman rajautuvat alueet on lähes kokonaan Finavian omistuksessa.

Ympäristöministeriö myönsi kunnalle lunastusluvan ja osittaisen ennakkohaltuunottoluvan 17.9.2020 kahdelle suunnittelualueen keskeisimmälle kiinteistölle. Lunastuslupa ei ole vielä lainvoimainen.



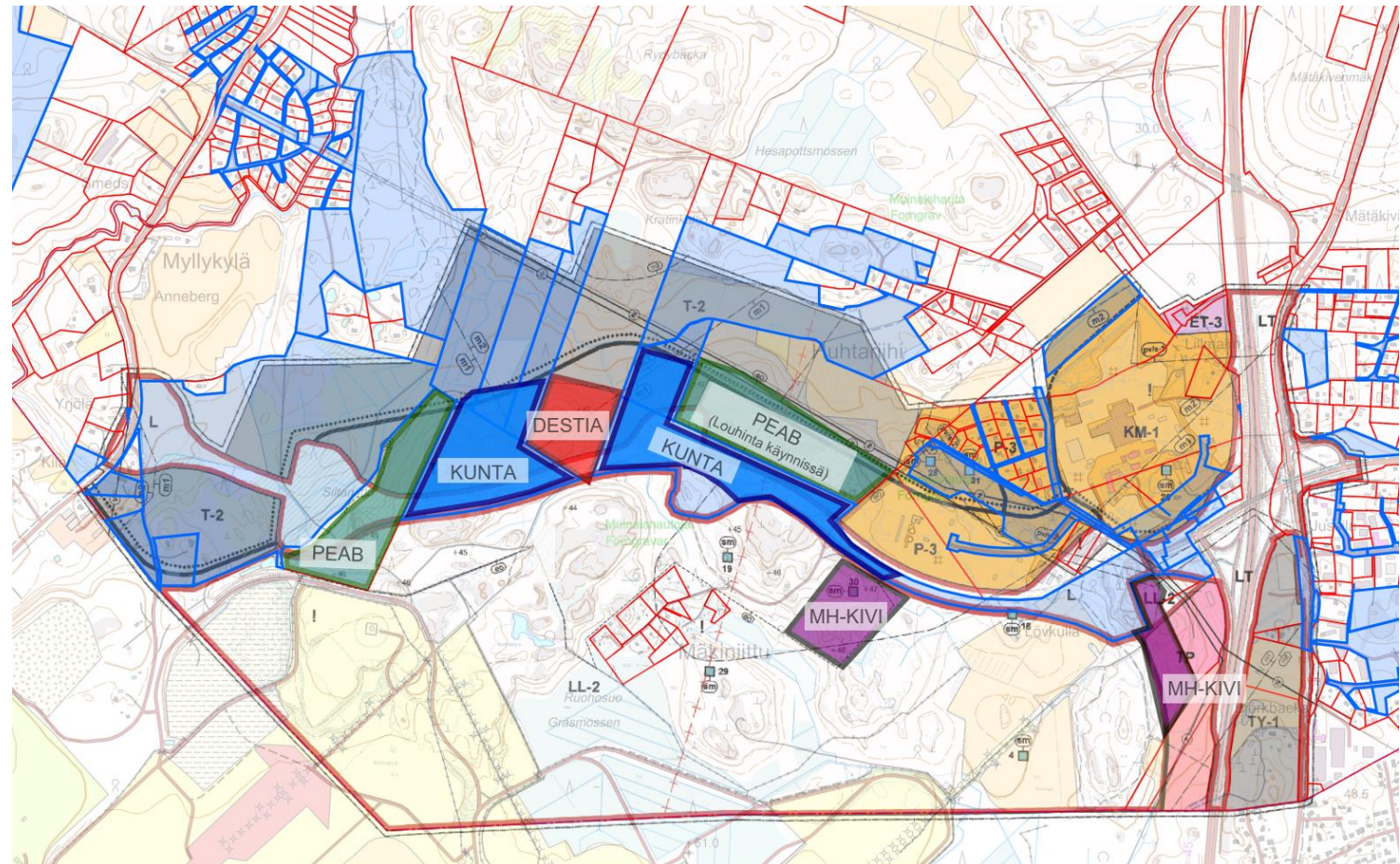
Suunnittelualueella olevat maa-aineisten ottoalueet ja suunnitteilla olevat ottoalueet on esitetty viereisellä kartalla. Kartan taustalla on Focus-alueen osayleiskaava ja kunnan maanomistus.

Peab Oy:n louhinta-alue on ainoa ottoalue, jolla ottotoiminta on käynnissä.

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

Kunnan maa-aineisten ottoluvan hakeminen on vireillä.

Alueella on myös lainvoimaisia ottolupia, joihin voi joutua hakemaan muutosta ennen louhintojen toteuttamista.



500 m 1:15 000

VOIMALINJAT - LÄHTÖTILANNE

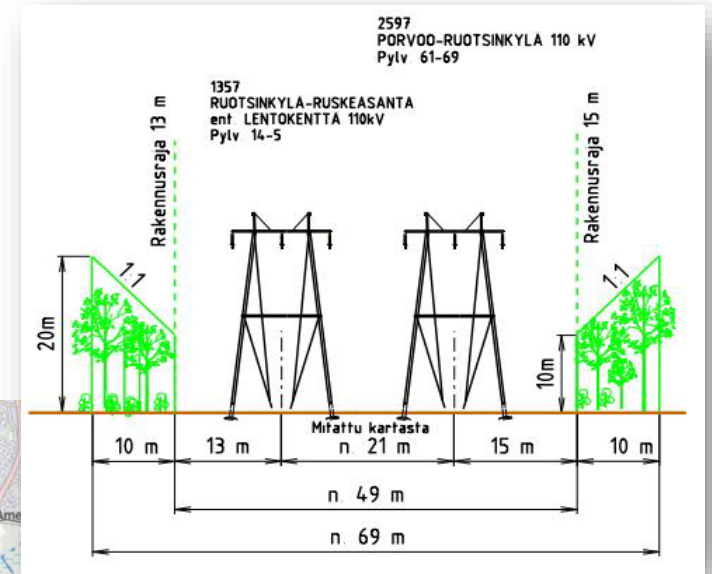
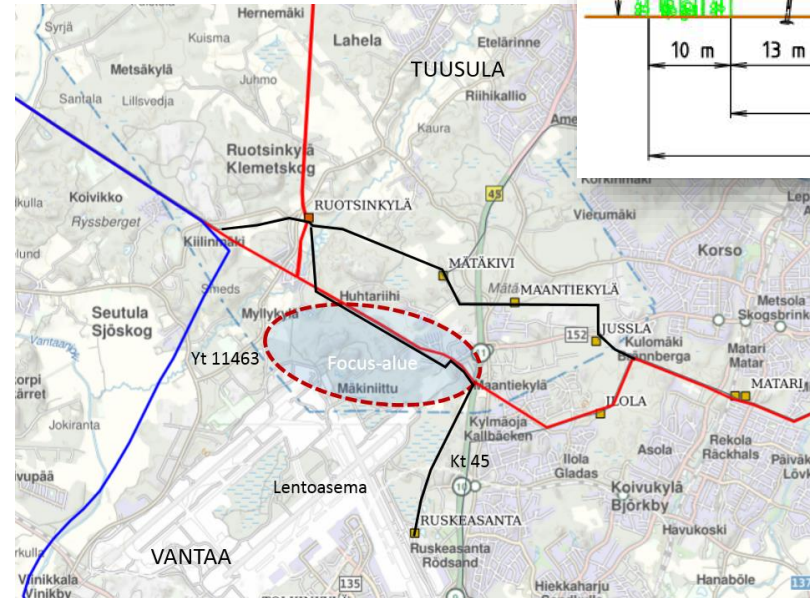
Focus-alueen kautta kulkee kaksi 110 kV suurjännitelinjaa (Fingrid, Caruna).

Voimalinjojen lähisuojavaiohykkeet 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 lentoesterajapinnan Focus-retailparkin eritasoliittymävarauksen, eli ns. lentokoneiden bongauskallion kohdalla. Kehä IV:ää ei voida toteuttaa voimalinjojen siirtämättä, eikä voimalinjoja voi toteuttaa nykyiseen linjaukseen rajapintoja rikkomatta.

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.

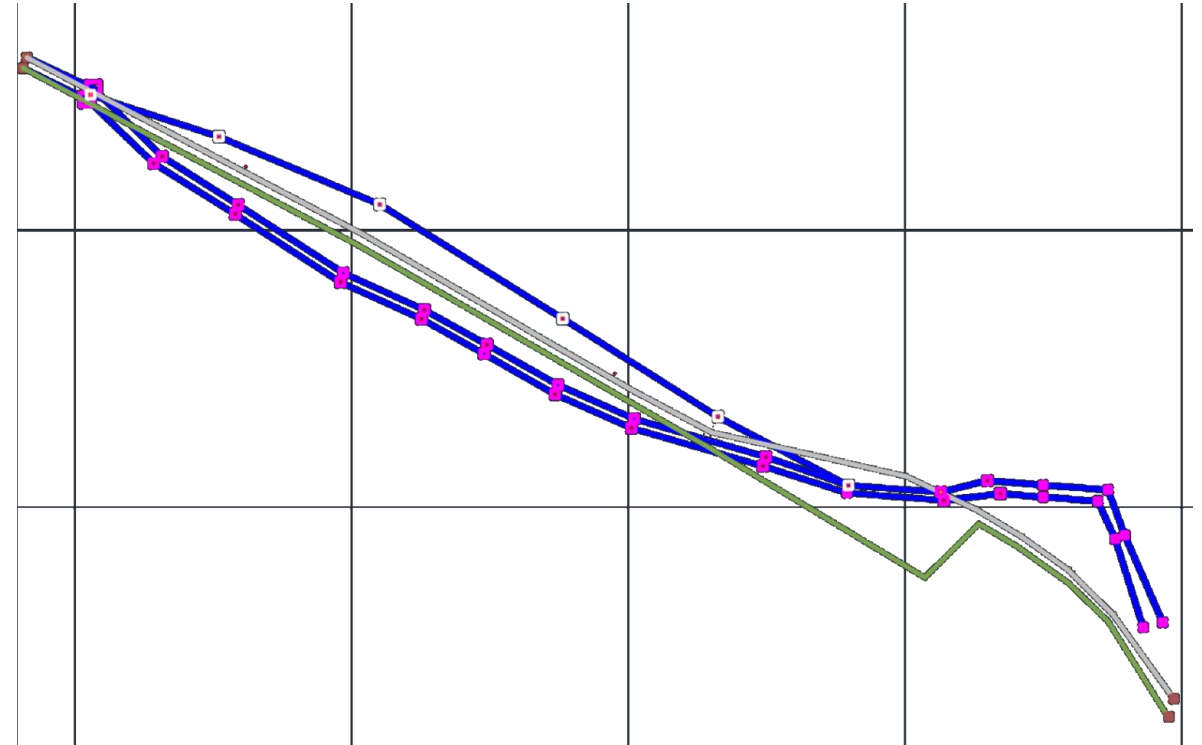
Selvityksessä on tutkittu voimalinjojen jättämistä paikoilleen, niiden siirtämistä Focus-alueen sisällä tai kokonaan Focus-alueen ulkopuolelle sekä selvitetty erilaisia kaapelointivaihtoehtoja. Ratkaisusta on neuvoteltu Fingridin ja Carunan kanssa.

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.

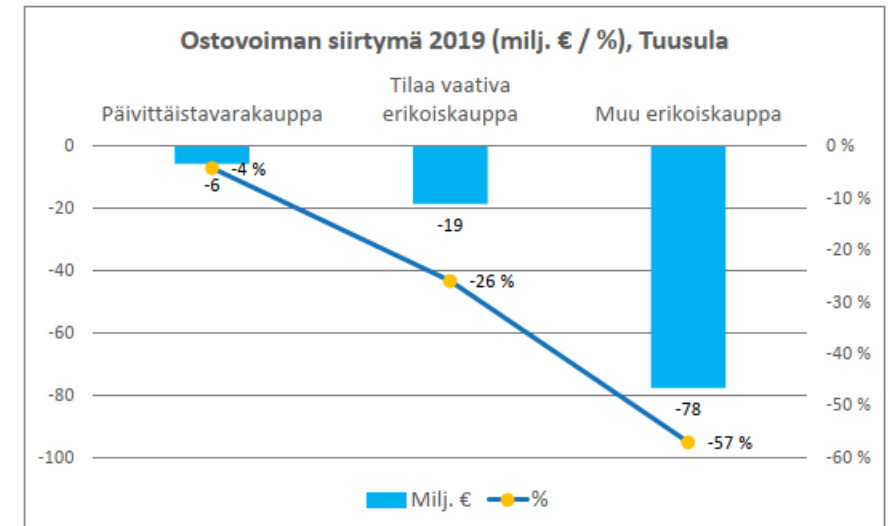
Ramboll laati kaupallisen selvityksen vuonna 2021. Tehtävänä oli laatia Tuusulan Focus -alueen maankäytön kehittämisen tueksi alueen kaupallista ja toiminnallista sisältöä ("millaisia toimintoja, kuinka paljon ja minne") koskeva selvitys. **Selvitys on liitteenä.**

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

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



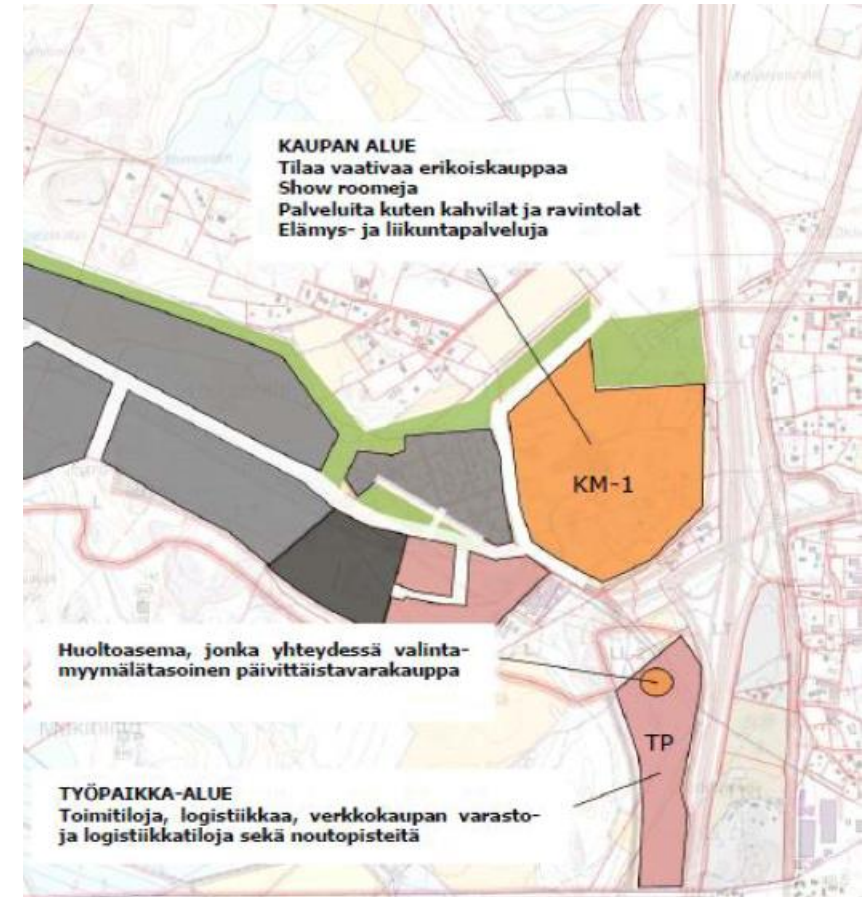
VAIHTOEHTO 1

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-m², 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
- Kaupan 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-m².
 - 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-m² päivittäistavarakauppaa yhdessä myymälässä tai 2 000 k-m² päivittäistavarakauppaa ja 2 000 k-m² keskustahakuista erikoiskauppaa, vaikka osayleiskaava sallii ainoastaan 2 x 2000 k-m² 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.
 - Voi toimia Focus-alueen lentoasemaa tukevana toimintana (jotain sellaista, mitä lähialueella tai muualla pääkaupunkiseudulla ei ole”).
 - Sen sijaan Focus -alueen kaupan toimintaa ei voida perustaa lentomatrustajien/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 kauppapaikan vetovoimaan.
- Kehittämisvaihtoehdoissa esiintuodut verkkokaupan tilat ovat pääosin varasto- ja logistiikkatiloja.
 - Näiden 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. Liikennesuunnittelun raporttiluonnos (LIITEC_23702868_LiiSu_raportti.pdf)
- LIITE D. Focus-alueen kaupallinen ja toiminnallinen kehittäminen, Ramboll 2021, (Focus-alue_Raportti 20.9.2021)

