

EHDOTUKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET

PALKKITIE, ASEMAKAAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVANUMERO 3614

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 17.10. - 18.11.2024.

Ehdotuksesta saatiin viranomaisilta ja muilta asiantuntijatahoilta viisi (5) lausuntoa ja muilta osallisilta neljä (4) kirjallista muistutusta.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Viranomaisten lausunnot asemakaavaehdotuksesta kohdistuivat pohja- ja hulevesiin, luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Lausunnot ehdotuksesta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Caruna Oy
- Keski-Uudenmaan vesi kuntayhtymä
- Telia Finland Oyj

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto

Sisällys

EHDOTUKSESTA ANNETUT LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET	1
Vastineet viranomaisten lausuntoihin.....	3
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus.....	3
Uudenmaan ELY-keskus.....	6
Uudenmaan liitto	10
Caruna Oy	11
Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä.....	13
Telia Finland Oyj.....	15
Vastineet muiden osallisten muistutuksiin	16
Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4.....	16
Yksityishenkilö A.....	20
Yksityishenkilö B.....	22
Yksityishenkilö C	25

Vastineet viranomaisten lausuntoihin

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus



Lausunto

18.11.2024

Tuusulan kunta
Kaavoitus

Viite: lausuntopyyntönnne

Palkkitien asemakaava ja kaavan muutos 3614

Valmistelijat: Hanna Keinänen, Liisa Garcia ja Annukka Salminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uutta työpaikka-aluetta Palkkitien ja Palkkikujan alueelle sekä Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan varikon sijoittumisen tarkastelemisen Kuntoilijantien varteen.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää lausuntonaan seuraavaa

Pohjavedet

Palkkitien asemakaava-alue sijoittuu suurimmalta osin Hyrylä A:n 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle. Kaavatyön yhteydessä on laadittu pohjavesiselvitys (Sitowise 2024). Pohjavesiselvityksessä on esitetty suosituksena, ettei työkoneita pestäisi tai huollettaisi pohjavesialueella. Lisäksi on esitetty, että rakennusluvan hake-
musasiakirjoihin tulisi liittää asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma. Nämä pohjavesiselvityksen suositukset olisi syytä kirjata kaavamääräyksiin. Ympäristökeskuksen 6.4.2023 antaman ennakkolausunnon mukaisesti ympäristökeskus ei puolla kunnan uuden varikon sijoittamista Palkkitielle. Koneiden korjaus ja huolto voivat aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Varikkotoiminnassa pohjavesiriskiä voivat aiheuttaa erilaiset öljy- ja liuotintuotteet. Myös Sitowisen pohjavesiselvityksessä on esitetty, ettei koneiden huoltoa tulisi tehdä pohjavesialueella.

Kunnan nykyisen varaston alueella on maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI-rekisteri) mukainen kohde. Riskinä on, että maaperän pilaantumista tulee varikon siirtymisen myötä myös uudelle kiinteistölle. Tämä ei palvele pohjaveden suojelua. Pohjavesille riskiä aiheuttavat kohteet tulisi sijoittaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja tässä kunta voisi näyttää esimerkkiä muille toimijoille.

Kaavakartalla ei näy pohjavesialueen rajausta ja se tulee sinne lisätä.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Hulevedet

Hulevesimääräys ”Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vesistön veden laatua” on hyvä täydentää muotoon ”Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.”

Kaavamääräyksissä on edellytetty, että puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa. Kaavamääräyksiin tulisi lisätä, että likaiset hulevedet tulee johdattaa hulevesiviemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle. Likaisten hulevesien johtaminen avo-ojiin tai niiden viivyttäminen voivat aiheuttaa riskin hulevesien ja niiden haitta-aineiden imeytymiseen pohjaveteen. Kaavatyön yhteydessä laaditussa hulevesiselvityksessä (Sitowise 2024) on esitetty Palkkitien alkupään hulevesijärjestelmäksi vesien johtamista kasvipeitteisiä tienvarsiojia pitkin hulevesiviemäriin. Tulee huomioida, etteivät avo-ojat ole ympäri vuoden kasvipeitteisiä, vaan käytännössä kasvipeitteiset tienvarsiojat ovat rinnastettavissa normaaleihin avo-ojiin. Tämä voi aiheuttaa riskin pohjavedelle ja hulevesiviemärointi tulisi laajentaa kattamaan koko Palkkitien alue. Myöskään hulevesiselvityksessä mainitut salaojat eivät ole sopivia likaisen hulevesien johtamiseen, vaan tulee käyttää hulevesiputkistoa.

Sammaloja on jo aiemmin kärsinyt työmaavesien aiheuttamasta samentumisesta VHVS:n näytteenottojen perusteella, eli työmaavesien hulevesien hallinta Sammalojan valuma-alueella ei ole täysin onnistunut. Häiriintyneet savimaat aiheuttavat valumavesiin voimakasta kiintoainekuormitusta ja samentumista. Kaavatyön tulee luoda vahva pohja sille, ettei minkäänlaista kiintoainekuormitusta (mukaan lukien hienojakoinen savikuormitus) Sammalojaan pääse syntymään. Vaatimus riittävistä rakenteista laadulliseen hallintaan (kts. Sitowisen hulevesisuunnitelma) tulee varmistaa kaavassa. Kaikkien vesienhallinnan rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tarkoituksenmukaiset ja kattavat eroosiosuojaukset, jotka tulee vaatia myös kaavamääräyksissä.

Luonto

Vaikka kaava-alueella ei ole tällä hetkellä uhanalaisia luontotyyppisiä tai kohteita, jotka täyttäisivät metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen, METSO-ohjelman tai LAKU-kohteiden kriteerit, alueella on paikallisesti arvokas luontokohde Palkkitien metsä. Palkkitien metsällä on mahdollisuus lähitulevaisuudessa mahdollisuus täyttää METSO-ohjelman luokan II kohteen kriteerit ja hoitotoimien sekä maankäytön tulisi olla sellaisia, joilla metsän luonnonsuojellisia arvoja ei pilata. Kyseinen metsä paikallisesti arvokas myös linnuston ja lepakoiden (luokka III) kannalta. Metsän osittainenkin hävittäminen heikentää sen mahdollisuuksia tulla tulevaisuudessa huomioiduksi METSO-ohjelmassa. Kaavoituksella ei tulisi pilata paikallisesti tärkeää metsäaluetta, vaan ennemmin täytyisi estää metsän ja metsälajien taantuminen sekä tukea metsän kehittymistä lahopuuvältaisemmäksi. Luontoselvityksen (Enviro 2019) mukaan Palkkitien metsän alueelle ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä tai tehdä linnustoa tai lepakoita haittaavia metshoitotoimia.

Luontoselvityksessä havaittiin entisellä ravirata-alueella huomionarvoisille perhosille tärkeä esiintymisalue, jolla esiintyi kallioiskätkökääräistä (VU, vaarantunut), kallioispussikoita (NT, silmälläpidettävä) ja piennarkentäkääräistä (NT, silmälläpidettävä). Selvityksen jälkeen alueen maankäytössä on tapahtunut muutoksia, mistä syystä olisi suositeltavaa selvittää uudelleen, kuinka hyvin alue soveltuu nykyisiin perhosille, jotka vaativat avointa paahdeympäristöä.

KTY-korttelialueen määräyksessä todetaan, että alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan uusien teollisuusrakennusten sijoittuminen alueelle ei ole toivottavaa.

Jaana Hietala
vs. Ympäristönsuojelupäällikkö

Vastine

Pohjavesialueen raja lisätty kaavakartalle.

Määräyksiä hule- ja pohjavesistä on täydennetty seuraavasti:

- Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.
- Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Selvityksessä ollut suositus koneiden pesun ja huollon kiellosta koski työmaa-aikaista toimintaa.

Määräyksiä on täydennetty kuitenkin siltä osin kuin mikä koskee rakentunutta toimintaa:

- Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet, ajoneuvojen, laitteiden ja koneiden pesu- ja huoltopaikat sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. ...

Määräys yleisten alueiden hulevesien hallinnasta hyödyntäen ensisijaisesti maanpäällisiä kasvipeitteisiä johtamisrakenteita poistetaan.

Palkkitien alueen hulevesijärjestelmät ovat jo oleellisilta osin rakentuneet aiempien kaavaratkaisujen yhteydessä. Tässä kaavatyössä on kyse alueen täydentämisestä sekä vähäisestä laajentamisesta. Uudelta rakentamiselta edellytetään hulevesien hallintaa rakentamisolueesta lopulliseen toimintaan sekä toimia pohjaveden suojaamiseksi.

Perhosten esiintymisalueen muuttunut tilanne on kuvattu kattavasti kaavaselostuksessa. Aluetta ei ole osoitettu osayleiskaavassa eikä lainvoimaisessa asemakaavassa niitty-, puisto- tai vastaavaksi alueeksi. Alue on osoitettu rakentamiselle ja sillä on voimassa olevat urheilu- ja virkistyspalveluiden asemakaavat, jotka ilman kaavamutosta ohjaisivat alueen maankäyttöä. Alue osoitetaan tässä kaavatyössä edelleen rakentamiselle. Myös osa Palkkitien metsän alueesta osoitetaan osayleiskaavan mukaisesti rakentamiseen.

Uudenmaan ELY-keskus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (3)

18.11.2024

UUDELY/8771/2019

Tuusulan kunta
PL 60
04301 TUUSULA

Viite TUUDno-2017-1016

Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaava Palkkitie, nro 3614, Tuusula

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa kaavaehdotukseen Palkkitie, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus, kaavanumero 3614.

Palkkitien, Fallbackantien ja Kuntoilijantien välinen alue on merkitty asemakaavaa ohjaavassa Sulan osayleiskaavassa pääosaltaan palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-4) ja pienemmältä osin asuntoalueeksi (A-4) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1). A-4-alueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Kaavaratkaisussa osa A-4 asuntoaluetta osoitetaan osaksi toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle voi sijoittaa toimitorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Kaavassa tulisi määräyksin varmistua siitä, että KTY-kortteliin tuleva toiminta on tosiasiallisesti meluhäiriötä aiheuttamatonta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä yöaikaiseen toimintaan. Melumääräyksissä ja kaavamerkinnoissa on huomioitava myös ET-alueen mahdollisen varikon tuottama melu. Kiinteistöhuollon varikko voi aiheuttaa erityisesti talviaikaan ajoittain impulssimaista melua kuten kolahduksia, ja myös lastaus voi aiheuttaa häiritsevää melua.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Sulan osayleiskaavan mukaan P-4-alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvaan laatuun. Taajamakuvaan laatuun tulee ohjata tarkemmin asemakaavamääräyksillä.

Sulan osayleiskaavassa P-4 ja TP-1-alueilla sallitaan vaikutuksiltaan paikallista kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. KTY-alueen määräyksiin tulee sisällyttää, että alueelle sijoittuva kauppa ei saa olla luonteeltaan keskustahakuista erikoistavaran kauppa.

Liikenne

Asemakaava-alue rajautuu Fallbackantiehen 11589, joka on jo osin kaavoitettu kaduksi. Osa Fallbackantiestä on edelleen asemakaavoissa

vanhentuneella LYT-merkinnällä. Tuusulanväylän ja Raviradankujan välinen LYT-merkitty osio tulee asemakaavoittaa kaduksi, samoin Palkkitien ja Tekniikkapuiston välinen osio. Kadunpito päätös on ajankohtainen, kun Fallbackantien kaduksi kaavoitetusta osiosta muodostuu tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Pohja- ja hulevedet

Kaava-alue sijaitsee lähes kokonaan Hyrylä A vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialue ja sen asettamat rajoitteet maankäytölle on huomioitu kaava-aineistossa ja liitteenä olevissa hule- ja pohjavesiselvityksissä. Korttelialueita koskevilla määräyksillä on rajattu työ-, teollisuus- ja varastorakennusten osalta toiminta ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaksi. Pv-merkinnän määräyksissä on annettu tarpeellisia määräyksiä mm. rakentamiseen ja polttoaineiden säilyttämiseen liittyen. Kaavamääräyksiä tulee kuitenkin tarkentaa huomioiden suunniteltu, pohjavedelle mahdollisesti riskiä aiheuttava maankäyttö. Varikko-, varastointi- ja teollisuustoimintaa tulee kaavamääräyksillä selkeästi rajata sellaiseksi, ettei alueella harjoitettavasta toiminnasta tai käytettävistä kemikaaleista voi aiheutua vaaraa pohjaveden laadulle.

Pohjavesiselvityksessä on yhdessä havaintopisteessä todettu mahdollisesti orsivettä. Orsiveden mahdollinen esiintyminen alueella tulee huomioida rakentamisen suunnittelussa. Määräyksissä esitetyt pohjavettä koskevat suojakerrospaksuudet koskevat myös orsivesikerrosta.

Kaavaselostuksessa ja liitteenä olevassa pohjavesiselvityksessä on tunnistettu suurimmaksi riskiksi pohjaveden muodostumisen väheneminen, kun nykyisin rakentamatonta ja päällystämätöntä aluetta muutetaan rakennetuksi. Kuitenkaan tämän riskin huomiointi ei selkeästi näy kaavamääräyksissä. Hulevesimääräyksissä on esitetty, että puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa. Tämä on hyvä lähtökohta. Määräyksen tulisi kuitenkin olla velvoittavampi. Tulisi myös harkita, voisiko muilla määräyksillä, esimerkiksi viherkaistoja jättämällä, lisätä pohjaveden muodostumista alueella. Rakentaminen ei saa heikentää läheisen Koskenmäen vedenottamon antoisuutta. Likaiset hulevedet tulee edelleen johtaa käsittelyrakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Kaavaselostuksessa ja pohjavesiselvityksessä on esitetty, ettei alueella sijaitse Matti-kohteita, eikä alueella ole syytä epäillä ihmistoiminnan takia kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Alueen lähtökohdat ja nykytila -kappaleessa kuitenkin kuvaillaan, että alueella on sijainnut ravirata sekä puutarhajätteen ja maiseman hoidosta peräisin olevan puubiomassan vastaanottoalue. Aluetta on käytetty myös maa-ainesten läjitykseen sekä avoimena varastokenttäalueena. Selostuksesta ei selviä, onko maaperän tilaa näiden toimintojen jäljiltä selvitetty. Alueen

käyttöhistoria tulee huomioida, ja rakentaminen ja maankaivu tehdä niin, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia.

ELY-keskus huomauttaa, että osayleiskaavamääräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vastine

Melun hallinnasta on määrätty kaavaehdotuksessa ja siitä määrätään myös lopullisessa ratkaisussa.

Määräyksessä edellytetään, että KTY-korttelialueella harjoitettavan toiminnan aiheuttama kokonaismelutaso ei saa ylittää melun A-painoitettua ekvivalenttitasoa (LAeq) 55 dBA päivällä 7–22 eikä tasoa 45 dBA yöllä 22–7 viereisillä asunto- ja virkistysalueilla.

Määräyksen melutasot ovat valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaisia.

Melumääräys on osoitettu kaavakartalla aaltoviivalla. Aaltoviiva on piirretty korttelin 5527 KTY-alueen luoteisrajalle siellä sijaitsevaa nykyistä ja osayleiskaavan ennustamaa tulevaa asutusta vastaan sekä korttelin 5501 koillis- ja kaakkoisrajalle virkistysaluetta vastaan. Tulevan asuinalueen kaavaratkaisussa tulee ratkaistavaksi osaltaan sen sijoittuminen asumisen- ja yrittämisen liitosalueelle.

Aaltoviivamerkintä lisätään uutena ET-U-alueen luoteisrajalle urheilukeskusta vastaan ja määräystä päivitetään vastaavasti.

Taajamakuvaan liittyvää ohjausta on määrätty tarkoituksenmukaisesti kaavan pääkäyttötarkoitukset ja alueen teollinen yleisluonne huomioiden ja siinä korostuu tarkennettu vaade istutettavien alueen osien toteutuksesta puu- ja pensasistutuksin. Istutettavia alueita on merkitty korttelialueiden asutus-, virkistys-, urheilu- ja katualueita vastaan.

KTY-korttelialueen määräyksiin lisätään maininta, että alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.

Toive Fallbackantien muutoksesta katualueeksi annetaan tiedoksi kunnan kaavoitukselle ja yhdyskuntatekniikalle. Alue ei kuulu nyt tehtävän kaavaratkaisun tavoitteisiin eikä suunnittelualueeseen.

Määräyksiä hule- ja pohjavesistä on täydennetty seuraavasti:

- Pohjavesialueen raja lisätty kaavakartalle.
- Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.
- Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

- Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet, ajoneuvojen, laitteiden ja koneiden pesu- ja huoltopaikat sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. ...

Korttelin 5527 KTY- ja ET-U-alueille on lisätty saa-merkinnät alueista, joiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja joiden maaperä puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista.

Uudenmaan liitto

Hei,

Kiitos lausuntopyynnöstä koskien Palkkitien asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta. Uudenmaan liitto ei anna asiasta lausuntoa.

Ystävällisin terveisin,

Inka Kytö

Maakunta-arkkitehti / Landskapsplanearkitekt

+358 40 715 3782

inka.kyto@uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto / Nylands förbund

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B

00240 Helsinki • Helsingfors

+358 9 476 7411

www.uudenmaanliitto.fi

[LinkedIn](#) | [X](#)

[Facebook](#) | [Instagram](#)



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Vastine

Lausujalla ei ollut lausuttavaa.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Caruna Oy

caruna

Lausunto

1 (2)

Jussi Rönkkö

18.11.2024

Tuusulan kunta
Kaavoitus
kaavoitus@tuusula.fi

Lausuntopyyntö 17.10.2024

Lausunto, Palkkitie, asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotus, kaavanumero 3614, ehdotus

Nykyinen sähköverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV sähköverkko on sinisellä ja 0,4 kV sähköverkko vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Asemakaavan myötä alueen sähkönkulutus todennäköisesti kasvaa huomattavasti, minkä takia pyydämme, että asemakaavaan merkitään määraalat (20 m2) kahdelle uudelle puistomuuntamolle. Liitteeseen 2 on merkitty ohjeelliset sijainnit puistomuuntamoille. Puistomuuntamoiden lisäksi alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja sähkönjakelun järjestämiseksi.

Siirtokustannusten jako

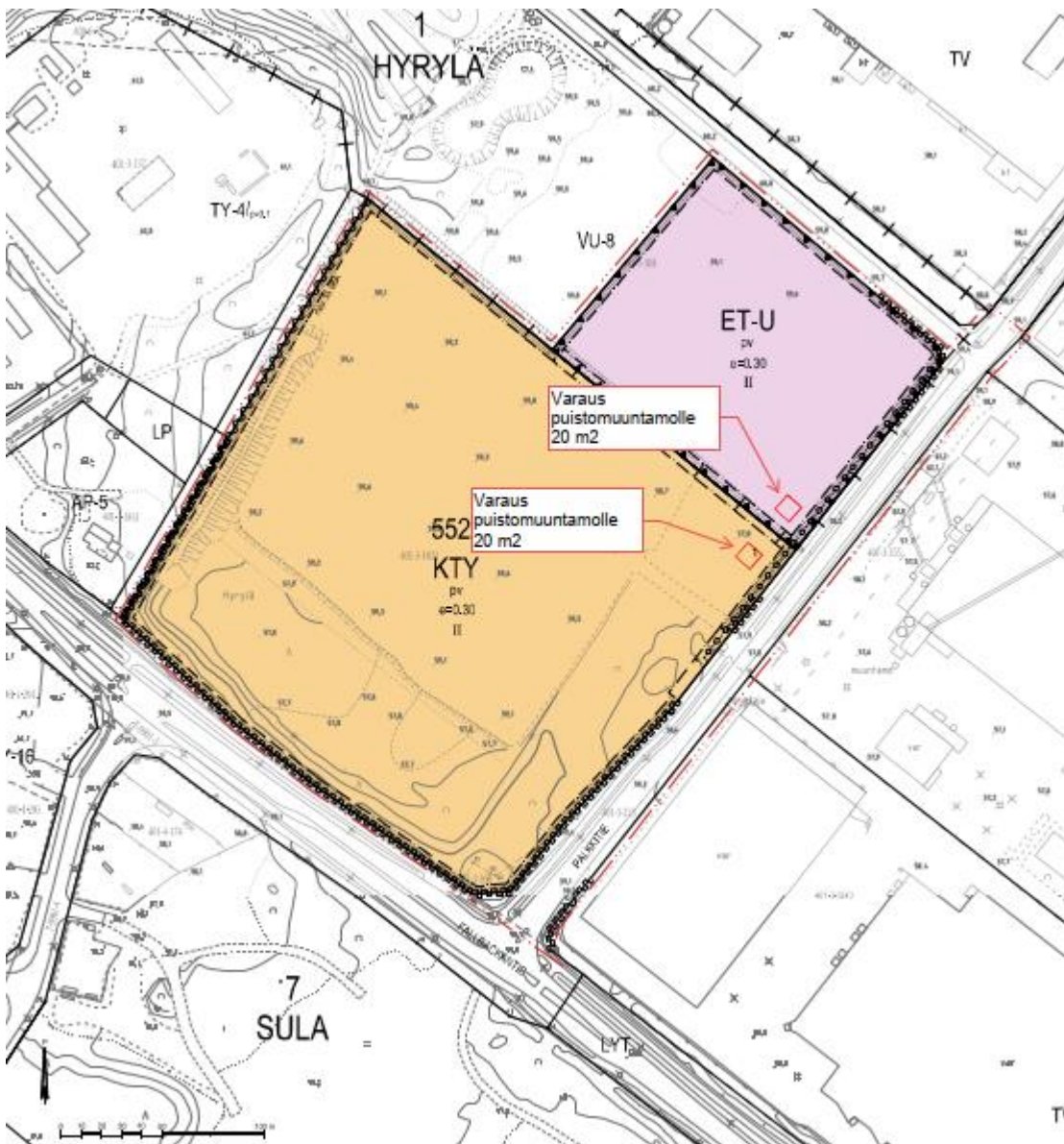
Mahdollisesti tarvittavat johto- ja laitesiirot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Toivomme tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**



Vastine

Kunta kävi tarkentavan lisäneuvottelun 4.12.2024 Carunan kanssa koskien muuntamomääräyksen lisäämistä. Asemakaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti koskien kaikkia korttelialueita ja ET-alueita:

Rakennusten edellyttämät sähkömuuntamot tulee sijoittaa rakennuspaikkojen yhteyteen, niiden kortteleihin ja korttelin rakennusalueelle.

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä



KESKI-UUDENMAAN VESI
KUNTAYHTYMÄ

Kirkkotie 49, 04310 TUUSULA
Sähköposti:
etunimi.sukunimi@kuvesi.fi

Puh: 040 504 0444
Kotisivu: www.kuvesi.fi

Tuusula 17.10.2024

kaavoitus@tuusula.fi

Palkkitie, asemakaavan ja asemakaavana muutosehdotus, kaavanumero 3614

Viite Lausuntopyyntö, Tuusulan kunta, 30.9.2024

Esitetty alue sijoittuu Hyrylän A-pohjavesialueella, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Pohjavesi virtaa alueelta kohti Koskenmäen vedenottamoa. Alueelle on tehty Sulan osayleiskaavoituksen yhteydessä pohjavesiselvitys vuonna 2013. Selvityksen mukaan alue sijaitsee vanhan raviradan alueella, joka on myös pääosin vanhaa soranottoaluetta, jossa maakerrosten paksuus pohjavedenpinnan päällä on ohut. Alue sijaitsee keskellä pohjavesialuetta ja se on pohjaveden laadun kannalta varsin arkaa ja pohjaveden muodostumisen kannalta keskeistä aluetta. Tästä syystä hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kattojen puhtaat hulevedet tulee imeyttää alueelle. Jotta pohjaveden antoisuutta ei heikennetä, tulee tarkastella myös vaihtoehtona likaisten hulevesien käsittelyä ja johtamista maaperään hulevesiviemäriin johtamisen sijasta.

Koneiden, laitteiden ja varusteiden korjaus ja huolto tulisi tehdä ensisijaisesti sisätiloissa. Jos em. toimenpiteisiin käytetään pohjaveden laadun kannalta haitallisia aineita, tulee ne säilyttää asianmukaisesti ja estää aineiden päätyminen maaperän tai hulevesien kautta pohjaveteen.

Esitetyllä alueella ei kulje Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän runkovesijohtoja.

Muilta osin kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa teknisen varikon sijaintia koskien.

Lisätietoja allekirjoittajalta, puh 044-2002 540 tai s.posti kari.korhonen@kuvesi.fi

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä

Vastine

Määräyksiä hule- ja pohjavesistä on täydennetty seuraavasti:

- Pohjavesialueen raja lisätty kaavakartalle.
- Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

- Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet, ajoneuvojen, laitteiden ja koneiden pesu- ja huoltopaikat sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. ...

Korttelin 5527 KTY- ja ET-U-alueille on lisätty saa-merkinnät alueista, joiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja joiden maaperä puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista.

Telia Finland Oyj

Hei

Telialla verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

- Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.
- Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.
- Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunniteluun.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää <https://johtotietopankki.fi/> kautta

Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös alueen uusia tarpeita ja niistä toivotaan mahdollisimman paljon tietoja.

Telialla on kiinnostusta tarkastella myös aluetta valmisputkituksen varalta. Osallistutaan mahdollisesti tulevaan suunnitteluvaiheeseen.

Kim Jansson
Planner | Deployment



Telia Company
+358408011842
production-desk@teliacompany.com
www.teliacompany.com

Vastine

Muistutus annettu tiedoksi maanomistajille ja Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan suunnittelulle.

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Vastineet muiden osallisten muistutuksiin

Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4

Muistutukset:

1. Suhde voimassa olevaan osayleiskaavaan



Voimassa oleva Sulan osayleiskaava



Asemakaavaehdotus

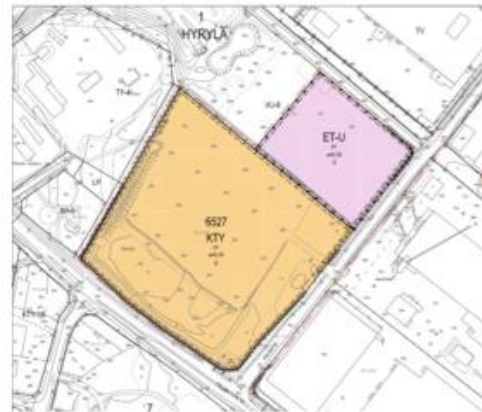
Kaava-asiakirjoissa todetaan mm. kaavaselostuksen sivulla 7, että *Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa alueen osayleiskaavaa sekä kunnan strategiaa.*

Edellä olevasta karttavertailusta selviää asemakaavamuutosehdotuksen suhde voimassa olevaan osayleiskaavaan. Kaavaratkaisu poikkeaa huomattavasti voimassa olevasta Sulan osayleiskaavasta ilman, että poikkeamiselle on olemassa kestäviä/ riittäviä perusteita. Koska Sulan osayleiskaava ei ole ilmeisen vanhentunut, asemakaavan muutosta ei olisi voitu laatia sisällöltään MRL:n 42§ 1 momentissa säädetystä (=Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi) poiketen.

→ Sulan osayleiskaava ei ole ollut ohjeena laadittaessa Palkkitien asemakaavaa/ kaavamuutosta. Muistuttaja katsoo, että Palkkitien asemakaavan muutosehdotus 25.9.2024 on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti .

→ Muistuttaja katsoo, että asemakaavan muuttaminen ehdotetulla tavalla vaatii Sulan osayleiskaavan uudelleentarkastelun / Sulan osayleiskaavan muuttamista.

2. Kaavaratkaisun vaikutukset muistuttajan omistamalle alueelle



Yleistä

Kuten edellä todettiin, osayleiskaava ei ole ollut ohjeena laadittaessa Palkkitien asemakaavan muutosta.

Kaavaselostuksessa ei ole riittävästi arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia muistuttajan omistamalle alueelle (Kiinteistöt 401-9-3 ja 401-3-137). Tässä yhteydessä todettakoon, että kaavaselostuksessa on muutoinkin epätarkkoja ilmaisuja sekä virheellistä ja ristiriitaista tietoa.

Kaavaselostuksesta puuttuvat havainnollistavat kuvat kaava-alueen tulevasta rakentamisesta.

KTY - kortteli 5527

Kaavaehdotuksen ja muistuttajan omistaman alueen väliin jää voimaan varaus Raviradanpolulle. Voimassa olevan osayleiskaavan (2016) mukaan muistuttajan omistama alue on osoitettu asuntoalueeksi. Sama koskee osaa Raviradanpolun kaakkoispuolella olevaa kaavamutoksen kohteena olevaa aluetta. Jos osayleiskaava olisi ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa, olisi korttelin 5527 pohjoiskulmaus tullut osoittaa asumiseen. Alue on kaavaratkaisussa kuitenkin osoitettu osayleiskaavasta poiketen KTY- alueeksi. KTY-alueen ympäristövaikutukset poikkeavat oleellisesti asumisen ympäristövaikutuksista.

KTY - korttelin 5527 lounaisreunaan on osoitettu vain hyvin kapea istutettavan alueen osa. Alue on leveydeltään samansuuruinen kuin koko korttelia reunustavat istutettavat alueen osat.

Kaavaratkaisussa ei ole laadullisia määräyksiä KTY- korttelin 5527 rakentamiselle.

→ Osayleiskaavan A.- 4- alueen osoittaminen KTY- alueeksi asemakaavamuutoksessa ei ”toteuta” Sulan osayleiskaavaa. Kaavaratkaisulle ei ole perusteita.

→ Osayleiskaavan A.- 4- alueen osoittaminen asemakaavamuutoksessa KTY- alueeksi mitättömine istutusalueineen heikentää muistuttajan omistaman alueen toteuttamista asuinalueeksi.

VU-8 –aluetta (Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue) koskevat muutosehdotukset

Muistuttajan kiinteistöjen lähistöllä olevaa osayleiskaavan mukaista VU-1-aluetta (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) on osayleiskaavasta poiketen osoitettu ET-U- alueeksi (Yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on VU-8-aluetta, jolle ”saa rakentaa kevytrakenteisia pääkäyttötarkoitusta palvelevia varastoja, teknisiä tiloja ja palvelupisteitä, jotka ovat suuruudeltaan enintään 75 m²”. Kaavamääräyksen mukaan alue voitaisiin toteuttaa siis jopa viher-/virkistysalueena ilman rakentamista. Palkkitien kaavamuutosehdotus mahdollistaa sen sijaan alueelle rakennusoikeutta noin 5 617 k-m².

Kaavaselostuksen mukaan ”Kaavamuutos mahdollistaa Tuusulan yhdyskuntatekniikan nykyisen varikon siirtämisen **tarkastelemisen** Kuntoilijantien ja Palkkitien risteysalueelle. Varikko sijaitsee tällä hetkellä kaavaratkaisun alueen ulkopuolella osoitteessa Fallbackantie 8, linnuntietä mitaten noin 350 metrin päässä”. Tosiasiallisesti kaavamuutos mahdollistaa varikon siirtämisen Palkkitien varteen. Varikon siirtämiselle nimenomaisesti juuri kyseiseen paikkaan ei ole esitetty riittäviä perusteita. Mm. varikkoselvitys puuttuu asiakirjoista.

→Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen (VU-8) muuttamiseksi ET-U-alueeksi ei ole esitetty riittäviä perusteita. Virkistykseen ja urheiluun käytettäviä alueita ei tule vähentää. Asemakaavan muutos ei perustu riittäviin selvityksiin.

→Osayleiskaavan V-1- alueen osoittaminen ET-U-alueeksi asemakaavamuutoksessa ei ”toteuta” Sulan osayleiskaavaa.

Tuusulassa, 16.11.2024

Kiinteistö Oy Tuusulan Raviradankuja 4

Vastine

Asemakaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen eikä ole ristiriidassa sen tavoitteiden kanssa. Myös Uudenmaan ELY-keskus on lausunut kaavaehdotuksesta jättämässään muistutuksessa, että kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavaratkaisun suhdetta osayleiskaavaan on selostettu selostuksen sivuilla 31–34.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Muistutuksen jättäjän omistamalla kiinteistöllä on lainvoimainen asemakaava. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-4) ja pienemmältä osin yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alue on rakentunut pysäköintialuetta lukuun ottamatta.

Palkkitien kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta muistutuksen jättäjän lainvoimaiseen asemakaavaan ja kiinteistöllä olevaan toimintaan. Muistutuksen jättäjän kiinteistöön ei kohdistu vireillä olevia kaavahankkeita eikä kohde ole kunnan kaavoitus suunnitelmassa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu muistutuksen jättäjän kiinteistöön Sulan osayleiskaavassa ennustettu muutos asuntorakentamiselle. Sulan osayleiskaavassa muistutuksen jättäjän kiinteistö sijoittuu pääosin asuntoalueelle (A-4) sekä pienemmältä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU-1).

Asemakaavaratkaisussa kortteliin 5527 sijoittuvalta toiminnalta edellytetään ympäristöhäiriöttömyyttä. Vaadetta häiriöttömyydestä on tarkennettu erityisesti melun osalta, jonka suhteen kielletään melun aiheuttaminen kaavamääräyksessä asetetun mukaisesti Sulan osayleiskaavassa ennustetun A-4-alueen suuntaan.

Kaavamääräyksissä on lisäksi edellytetty istutettavia alueen osia mm. A-4-alueen suuntaan. Tätä vaadetta on korostettu lisäämällä määräyksiin vaade istuttaa alueille puita ja pensaita. Istutettavan alueen osan lisäksi A-4- aluetta vastaan jää edelleen voimassa olevan asemakaavan mukainen Raviradanpolun kevyenliikenteenväylä.

Raviradanpolulle, sen rakennuspaikalle ajon sallivan alueen kohdalle, on kaavaehdotuksessa merkitty korttelia 5527 vastaan uusi liittymäkieltoalue. Tällä huomioidaan ennakoivasti A-4-alueen mahdollinen toteutuminen ja estetään jo nyt mahdollinen ajoneuvoliikenne korttelista 5527 Raviradanpolun yli yleiselle pysäköintialueelle ja edelleen Raviradankujalle ja Fallbackantielle.

A-4-alueen kaavaratkaisussa tulee ratkaistavaksi osaltaan sen sijoittuminen asumisen- ja yrittämisen liitosalueelle.

Palkkitien asemakaavaratkaisun alueelle mahdollisesti sijoittuvien rakennushankkeiden soveltuvuus asemakaavaratkaisun alueelle käsitellään ja ratkaistaan rakennuslupavaiheen yhteydessä.

Yksityishenkilö A

Palaute

Ympäristökeskuksen lausunto tuo esille usean tason ongelmakohtia, joista tulee ottaa vaarin. Kyseinen alue sijaitsee teollisuusalueen menneisyyden ja osittain nykyisyyden ympäristöönnettomuuksien ja nykyisten ympäristöriskien, pohjavesien suojelemisen, läheisen Urheilukeskuksen, asukkaiden virkistysalueiden, hiilinielu- ja monimuotoisuusvaatimusten ristitulella. Kaikki nämä tekijät vaikuttavat siihen, että kaavaa ei tule tällaisenaan toteuttaa.

Olemassaolevaa metsää ei tule hakata hiilinielujen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Metsä on osa Rykmentinpuiston kokonaisuutta ja Rykmentinpuiston virkistysaluetta. Ei tarvita uusia asfaltin peittämiä alueita ja monotonisia kaikkialle jatkuvia varastohallien riviä (kortteli 5501), jotka tuhoavat Ympäristökeskuksen lausunnossa esiin tulleet perhoset ja luonnon lajit. Luonnon peittämien alueiden sijaan ei tarvita uusia hulealtaita ja ojaviemäreitä.

Jos minkäänlaisia hulealtaita suunnitellaan, ne tulee tehdä huomioiden maisemasuunnittelu ja sopivuus virkistykseen ja esteettiseen elämukseen.

Kaavakartan merkinnöissä tulee selkeästi ilmaista millaisia rakennuksia ja kuinka paljon alueelle saa rakentaa. KTY 5527 merkintä on hyvin tulkinnanvarainen, alueelle ei tule sallia ympäristöä kuormittavaa ulkovarastointia, joka samalla lisää raskasta liikennettä, ja samalla jatkaa alueen hallitsemattoman varastoinnin ilmettä. Mitä tulkinnanvaraisemmat määräykset ovat, sitä suurempi riski ympäristölle ja liikenteen lisääntymiseen. Osayleiskaavan P4 merkintää ei tule muuttaa.

Kaavamerkinnot on kirjoitettu jäsentymättömän epäselvästi.

Rykmentinpuiston ja Palkkitien kokonaisuuden kannalta tulee tarkkaan punnita liikenteen voimakasta lisääntymistä. Ei tarvita suurta logistiikka-aluetta, joka lisää raskasta liikennettä aivan Urheilukeskuksen ja mahdollisesti rakennettavan Puistokylän alueella. Tieyhteys Puistokylästä Palkkitielle tulee jättää toteuttamatta.

Ympäristökeskuksen lausunnossa kiinnitetään huomiota siihen, miten pohjaveden määrä on vähentynyt rakentamisen seurauksena 40 % vuoteen 2018. Siitä lähtien rakentaminen on vain kiihtynyt, joten tarvittaisiin uudempiä lukuja. Ja ennen kaikkea ymmärrystä, että näin ei voi jatkua. Pohjavesi on arvokas aarre, jota ei pidä hävittää. Ympäristökeskuksen lausunnon mukaan "pohjavesialueille tulisi varata runsaasti rakentamatonta tilaa ja pohjavesialueilla olisi edullisinta kaavassa määritellä maankäyttömuodoksi joko virkistysalue tai suojelualue".

Kunnan varikko esitetyille paikalle ei ole perusteltavissa. Koneiden liikuttelu lisää ympäristöönnettomuuksien riskiä, ja raskas liikenne päästöjä.

Vastine

Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Määräyksiä hule- ja pohjavesistä on täydennetty seuraavasti:

- Pohjavesialueen raja lisätty kaavakartalle.
- Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.
- Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Moottorijoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet, ajoneuvojen laitteiden ja koneiden pesu- ja huoltopaikat sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päälystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen,

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. ...

Korttelin 5527 KTY- ja ET-U-alueille on lisätty saa-merkinnät alueista, joiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja joiden maaperä puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista.

Yksityishenkilö B

Oman kiinteistön tunnus (kylän ja tilan numero tai korttelin ja tontin numero)**Palaute**

Palkkitien asemakaava ja asemakaavan muutos kaava nro 3614, muistutus 18.11.2024

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 14.8.2023 OAS -vaiheessa

Pohjavesien osalta siinä lausuttiin mm. seuraavaa: Palkkitien asemakaava-alue sijaitsee Hyrylä A:n1-luokan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella.

Lähtökohtaisesti pohjavesialueelle tulisi varata runsaasti rakentamatonta tilaa ja pohjavesialueelle olisi edullisinta määritellä maankäyttömuodoksi joko virkistysalue tai suojelualue. Mahdollisen rakentamisen tulisi keskittyä lähinnä harvaan rakennettuun pientaloasutukseen. Likaisia pohjavesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella.

Nykyinenkin pohjavesialueella jo sijaitseva teollisuus/varikko- ja korjaamotoiminta olisi parasta saada alueelta pois, eikä vastaavaa toimintaa tule enää lisätä alueella.

Luonnon osalta siinä lausuttiin vuonna 2019 Environ tekemään alueen luontoselvitykseen perustuen mm. seuraavaa:

Palkkitien länsipuolella olevalla entisellä ravirata-alueella on havaittu eri lajistojen tärkeitä esiintymisalueita ja em. selvityksen mukaan ravirata-alue suositellaan säilyttämään rakentamattomana. Lisäksi em. selvityksessä havaittiin paikallisesti arvokas luontokohde (Palkkitien metsä) ja tälle ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä.

Muistutus korttelin 5501 osalta ja sen perustelut

Korttelia 5501 ei pidä laajentaa Palkkitien/Palkkikujan metsään perustuen em. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon. Teollisuustoimintaa ei tule lisätä alueella. Alue on pohjaveden muodostumisaluetta.

Kiinteistö Oy Tuusulan logistiikkakeskus ja Meira Nova Oy, jotka sijaitsevat Palkkitiellä vastapäätä korttelia 5501 toteavat, että erityisesti Palkkikujan pään rakentamisella on Palkkitien liikennettä Meira Novan keskuksen kohdalla lisäävä vaikutus.

Kunnan suunnitelmissa on johtaa Rykmentinpuiston ja lähinnä tulevan Puistokylän liikenne pääasiassa Palkkitien kautta Fallbackantielle. Jos Palkkitielle lisätään teollisuusalueiden raskasta ajoneuvoliikennettä tulee siitä mielestäni todella vaarallinen katu, joka johtaa asuntoalueelle.

Muistutus korttelin 5527 osalta ja sen perustelut

Korttelin 5527 KTY-asetus määrää, että tätä entisen raviradan alue on Hyrylä A:n I-luokan pohjavesialuetta. Uudenmaan ympäristökeskuksessa 19.5.2008 pidetyssä Sulan osayleiskaavan aloitusvaiheen pohjavettä koskevassa viranomaisneuvottelussa todettiin ns. raviradan alueen olevan merkityksellisin pohjaveden imeytymisen kannalta. Optimaalinen toiminta alueella olisi korkea toimistorakentaminen, jonka yhteydessä olevat parkkialueet on sijoitettu maanpäälle katoksiin.

Viranomaisneuvottelussa olivat mukana Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän sekä Tuusulan kunnan edustajat (Sulan osayleiskaavan liite 6).

Sulan osayleiskaavassa, jonka valtuusto hyväksyi 7.12.2015 on raviradan kohdalla merkintä P4 eli palvelun ja hallinnon alue.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen em. lausunnossa todetaan, että tällä alueella mahdollisen rakentamisen tulisi keskittyä lähinnä harvaan rakennettuun pientaloasutukseen ja edullisinta olisi määritellä maankäyttömuodoksi joko virkistysalue tai suojelualue.

Mielestäni KTY-merkintä eli toimitilarakennusten korttelialue pitää asemakaavamääräysten osalta muuttaa vastaamaan paremmin Sulan osayleiskaavan mukaista P4 – merkintää eli palvelun ja hallinnon alue . KTY-korttelialueelle saa kaavaehdotuksen mukaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Mielestäni teollisuus- ja varistorakennuksille tulee asettaa jokin enimmäismäärä, sillä ne tuovat Palkkitielle lisää raskasta ajoneuvoliikennettä. Raskaan liikenteen lisääminen Palkkitielle ei ole suotavaa, koska Palkkitie on jatkossa myös asuntoalueelle johtava katu. Myös rakentamisalaa tulee pienentää siten, että rakennetaan vain Palkkitien ja Fallbackantien reunaan ja Raviradanpolun varteen jätetään virkistys- ja suojelualue, koska Sulan osayleiskaavan mukaan nykyisessä kaavassa alueet kortteli 33061, jossa sijaitsee myös kunnan varasto/varikko ja kortteli 33062 on tarkoitus muuttaa asuinkerrostaloiksi ja kytketyiksi pientaloiksi kaavamerkintä A4.

Korttelin 5527 merkintä ET-U pitää muuttaa. Em. merkintä tarkoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ ja varastotiloja. Tonttitehokkuus $e = 0.30$ ja kerroshkorkeus II. Kunnan on tarkoitus siirtää nykyisen kunnan varaston/varikon toiminnot sinne.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnossa 14.8.2023 todetaan, että se on antanut Tuusulan kunnan tilapalvelulle 6.4.2023 ennakkolausunnon, jossa se ilmoittaa, ettei puolla kunnan uuden varikon sijoittamista alueelle. Edelleen se toteaa, että kunnan tulisi näyttää muille toimijoille hyvää esimerkkiä toimintojen sijoittamisesta. Nykyinenkin pohjavesialueella jo sijaitseva teollisuus/varikko- ja korjaamotoiminta olisi parasta saada alueelta pois, eikä vastaavaa toimintaa tule enää lisätä alueella. Kiinteistö Oy Tuusulan logistiikkakeskus ja Meira Nova Oy ovat mielipiteenään 28.6.2023 todenneet, että Kuntoilijantien ja Palkkitien kulmaukseen mahdollisesti sijoitettava varikko lisäisi raskasta ajoneuvoliikennettä Palkkitiellä huomattavasti. Nykyisessä urheilupuiston 13.2.2019 voimaan tulleessa asemakaavassa on sillä kohtaa merkintä VU-8 eli urheilu- ja virkistysalueiden alue. Alueelle saa rakentaa kevytrakenteisia pääkäyttötarkoitusta palvelevia varastoja, teknisiä tiloja ja palvelupisteitä, jotka ovat enintään 72 m². Rakennusten ja rakennelmien tulee olla ulkoasultaan huoliteltuja ja ympäristöön sopivia. Mielestäni korttelin 5527 ET-U merkinnän alue tulee pitää entisenä eli VU-8 urheilu- ja virkistysalueiden alue, jolloin se on myös Sulan osayleiskaavan mukainen.

Muistutus liitteenä

Vastine

Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Perhosten esiintymisalueen muuttunut tilanne on kuvattu kattavasti kaavaselostuksessa. Aluetta ei ole osoitettu osayleiskaavassa eikä lainvoimaisessa asemakaavassa niitty-, puisto- tai vastaavaksi alueeksi. Alue on osoitettu rakentamiselle ja sillä on voimassa olevat urheilu- ja virkistyspalveluiden asemakaavat, jotka ilman kaavamutosta ohjaisivat alueen maankäyttöä. Alue osoitetaan tässä kaavatyössä edelleen rakentamiselle. Myös osa Palkkitien metsän alueesta osoitetaan osayleiskaavan mukaisesti rakentamiseen.

Määräyksiä hule- ja pohjavesistä on täydennetty seuraavasti:

- Pohjavesialueen raja lisätty kaavakartalle.
- Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

- Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet, ajoneuvojen, laitteiden ja koneiden pesu- ja huoltopaikat sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. ...

Korttelin 5527 KTY- ja ET-U-alueille on lisätty saa-merkinnät alueista, joiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja joiden maaperä puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista.

Yksityishenkilö C

Pyytäisin vielä kerran miettimään korttelin 5501 laajentamista. Syyt muistutukseen ovat

1. Alue on paikallisesti arvokkaaksi arvioitu luontoalue. Aiheeseen liittyen ohessa ote dokumentista Toimialueiden vastaukset valtuutettujen huomioihin pormestarin talousarvioesityksestä 2025

Päämäärässä 12 on maininta "Vaalimme luonnon monimuotoisuutta". Miten tämä käytännössä toteutuu? Mila Lehtonen/Kristillisdemokaattit

Vastaus: Talousarvion vuositavoitteistossa on useampia kasvun ja ympäristön toimialueen luonnonmonimuotoisuuden edistämistä koskevia tavoitteita: Luonnon monimuotoisuutta edistetään osana joulukuussa 2023 hyväksytyn ilmastoohjelmaa ja sen toimenpiteitä sekä kunnan viherseiniverkoston kehittämistä. 4 Tuusulan ilmasto-ohjelman toimenpiteisiin sisältyy mm. viherkertoimen kehittäminen (johon sisältyy luonnon monimuotoisuuden edistäminen), hiilinielujen ja kompensatiotoimenpiteiden määrittely sekä ilmastokestävä luonnonhoito kunnan omistamissa metsissä. Uusia luonnonsuojelualueita pyritään perustamaan kunnan maille kumtastrategian mukaisesti. Tuusulan ilmasto-ohjelman toimenpiteisiin sisältyy mm. viherkertoimen kehittäminen (johon sisältyy luonnon monimuotoisuuden edistäminen), hiilinielujen ja kompensatiotoimenpiteiden määrittely sekä ilmastokestävä luonnonhoito kunnan omistamissa metsissä. Uusia luonnonsuojelualueita pyritään perustamaan kunnan maille kumtastrategian mukaisesti.

Kasvun ja ympäristön kaavatöiden yhteydessä tehdään, maankäytön muuttuessa, luontoselvityksiä ja tarvittavissa määrin sisällytetään kaavoihin luonnonmonimuotoisuutta edistäviä aluevarauksia, merkintöjä ja määräyksiä.

Korttelin 5501 laajennuksen kohdalla ei ole toimittu toimialueen vastauksen mukaisesti. Edellytän, että myös tässä suunnitelmassa toimitaan ohjeen ja ilmasto-ohjelman mukaisesti. Arvokkaan luontoalueen hakkaaminen ja rakentaminen vähentää yksikäsitteisesti luonnon monimuotoisuutta.

2. Alue on mahdollista saada Metso-ohjelmaan ja koko puustosta huomattavat tulot.
3. Tulisi selvittää miten se, että paikallisesti arvokkaaksi arvioidusta luontoalueesta kaadettaisiin puolet, miten se vaikuttaisi loppualueen luontoarvoihin.
4. Alueella kulkee erittäin käytetty ulkoilureitti.
5. Korttelin 5501 alueella ei ole yritystoimintaa eikä korttelin laajentaminen ja kaavan päivitys toimitilarakennusten alueeksi luone sitä uudellekaan alueelle, vaan siihenkin rakennettaneen varastoja.

Kaiken kaikkiaan koko muutosehdotuksen mittakaavassa kortteli 5501:n laajennuksella on vain pieni vaikutus kunnan tuloihin ja työpaikkoihin. Toisaalta sen alta katoaisi paikallisesti arvokkaaksi arvioitu luontoalue, joka toimii ja on kaavoitettu virkistysalueeksi. Ehdotan, että kyseisen korttelin laajennus poistetaan suunnitelmasta.

Vastine

Tuusulan kunnanvaltuusto päättää toimikautensa tavoitteista talousarvion yhteydessä. Valtuustokauden tavoitteita on kaikkienensa 14. Valtuustokauden tavoitteet on asetettu valtuustokaudeksi 2021–2025. Niitä toteuttamaan määritetään vuositavoitteita ja toimenpiteitä vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Vuoden 2025 talousarviota käsiteltiin valtuustossa 9.12.2024. Talousarvioesityksessä olleet tavoitteet ovat lukumäärältään ja sisällöltään samat kuin aiempina vuosina. Tässä kaavaratkaisussa edistetään valtuuston asettamaa tavoitetta:

- tarjoamme yrityksille laadukkaita palveluita, osaavaa työvoimaa ja työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä.

Korttelin 5501 laajennosalue on asemakaavoittamaton. Alue on osoitettu osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi.