

# Palkkitie

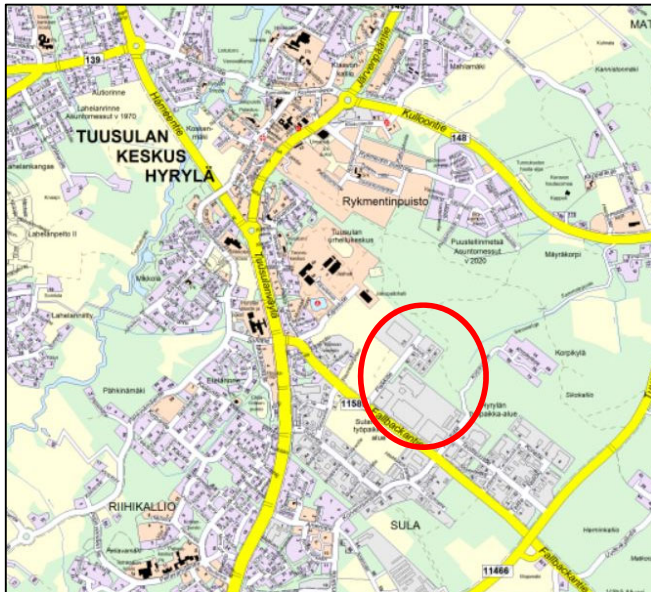
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
nro 3614

Tavoitteena on laajentaa Palkkikujan työpaikka-alueita kaavoittamattomalle alueelle kaakkoon. Lisäksi selvitetään Palkkitie 3 kiinteistöjen mahdollisuus laajentaa toimintaansa koilliseen kunnan omistamalle suojaviheralueelle (EV) sekä puistoalueelle (P). Asemakaava ja asemakaavan muutos tuottaa kaavavarantoa yritysten tarpeisiin kunnan strategian mukaisesti.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## Suunnittelualueen sijainti



## Suunnittelun tavoitteet ja alue



Alue sijoittuu Sulan työpaikka-alueelle Tuusulan eteläosaan Fallbackantien pohjoispuolelle. Alue rajoittuu luoteessa ja lounaassa nykyiseen työpaikka-alueeseen, alueen koillis- ja kaakkoispuolella on rakentamaton metsäaluetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.





## Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet [https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu\\_id=7959](https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=7959). Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Asemakaavaprosessin aikana järjestetään asukastilaisuus. Asukastilaisuuteen kutsutaan lehti-ilmoituksella osalliset, kaavan suunnittelijat ja kaavasta päättäjät.

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnitteliijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 9.9.2019**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai sähköpostilla [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi)

Kun mielipiteet on saatu, laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen esitystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tekninen lautakunta
  - Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
  - Tuusulan veden johtokunta
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Rakennusvalvontajaosto
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY –keskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät
  - Jokelan yrittäjät
  - Kellokosken yrittäjät
  - Uudenmaan yrittäjät
  - Helsingin kauppakamari
  - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Hyrylän kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
  - Tuusula-Seura
  - Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
  - Tuusulan Voima-Veikot RY
- Energiayhtiöt
  - Caruna Oy
  - Fortum Power and Heat Oy
  - Elisa Oyj
  - Auris-kaasunjakelu
  - Telia Oyj
  - DNA Palvelut Oy
  - Digita

## Vaikutusten arviointi

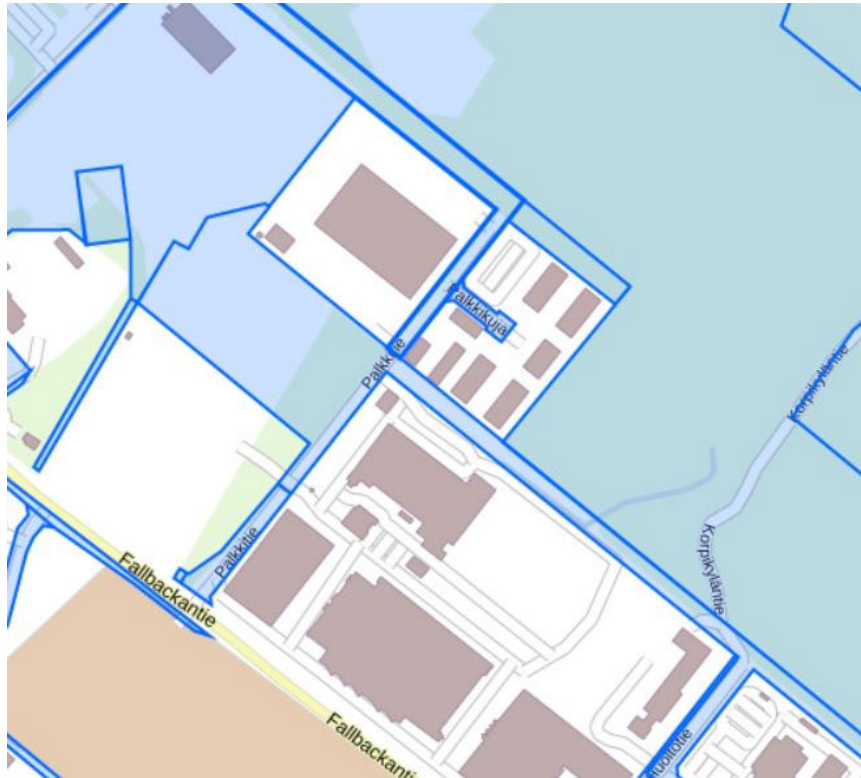
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Tavoitteena on tunnistaa kaavoituksen aikana muutoksesta aiheutuvat merkitykselliset vaikutukset. Tällaisia voivat olla esimerkiksi vaikutukset virkistysalueereitteihin, pohjaveteen tai maisemalliset vaikutukset rakentamisen määrän kasvaessa. Tunnistamisessa otetaan huomioon asiantuntijoiden sekä ryhmien ja yhteisöjen merkittäviksi kokemat vaikutukset. Vaikutusten arviointia varten valitaan kuhunkin teemaan parhaiten soveltuvat ja kuvaavimmat menetelmät.

## Suunnittelun taustatietoa

Kunnanhallitus on kokouksessaan 20.5.2019 § 197 päättänyt lisätä Palkkietien alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen työohjelmaan kärkihankkeeksi. Kaavoituksen työohjelmaan lisätty alue on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista aluetta laajempi ja loppuosa alueesta, ns. raviradan alue, tarkastellaan toisessa vaiheessa omana kaavamuutoksenaan.

Kaava-alue on osin kunnan ja osin yksityisten maanomistajien maata. Tuusulan kunta omistaa teollisuusalueen koillispuoleisen metsäalueen. Maanomistus on esitetty kartalla seuraavalla sivulla. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Koska kyse on kunnan omistamasta maasta, hankkeessa ei ole tarpeen laatia sopimusta asemakaavoituksen muutostyön käynnistämisestä (MRL 91 B §). Palkkila Oy:llä on ollut suunnitteluvaraus palkkikujan kaakkoispuoleiseen laajennusalueeseen 31.5.2019 saakka.



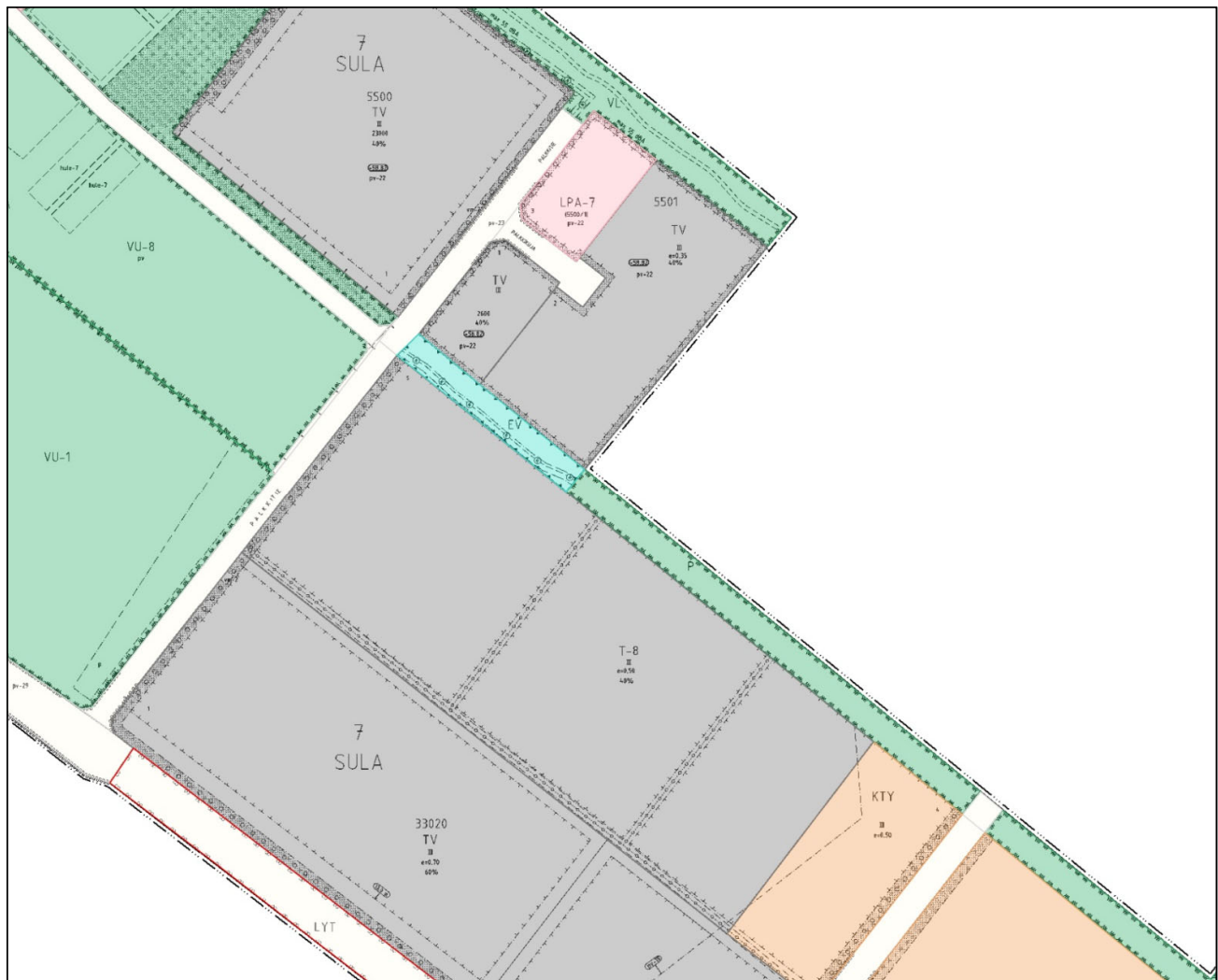
Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa.

Suunnittelualueen asemakaavoittamattomalla osuudella sijaitsee nykyään kunnan omistamaa metsäaluetta, jossa kulkee ulkoilureitti. Asemakaavoitetulla alueella sijaitsee teollisuustontteja ja niiden välinen viherkaistale.



Teollisuusalueen koillis- ja kaakkoispuolella kulkee kunnan ulkoilureitti

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



Ote ajantasa-aseமாகაავა (22.2.2019)

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1976–2018. Alueen koillinen metsäalue on asemakaavoittamaton alue. Alueen eteläisin osuus on merkitty asemakaavassa betonituotetehtaan korttelialueeksi (T-8), jonne saa sijoittaa betonituotetehtaan ja siihen liittyen valmiiden betonituotteiden varstoalueen, betonijätteiden varstoalueen, betonijätteiden murskausta ja teollisuuskokonaisuuden edellyttämää energian tuotantoa. Alueen pohjoisosan tontit on merkitty varstorakennusten korttelialueiksi (TV) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-7). Itäosaa alueesta koskee uusi, 2018 lainvoiman saanut, Urheilupuiston asemakaava. Alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-8). Suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaan vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle. TV ja LPA-7 korttelien pohjoispuolella on kaistale kaavoitettua lähivirkistysaluetta (VL). TV ja

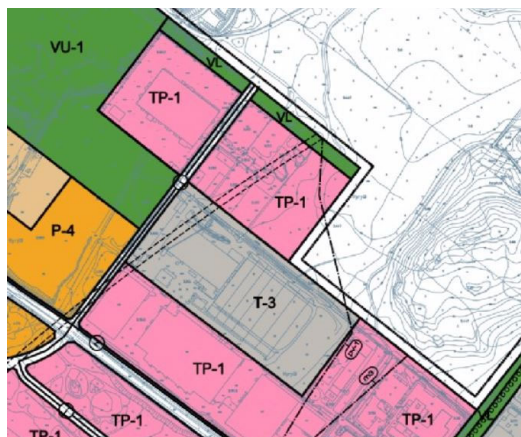


T-8 kortteleiden välissä on kaistale suojavaerialuetta (EV), joka jatkuu koiliseen päin puistoalueena (P).



Alue kuuluu lähes kokonaan pohjavesialueelle. Pohjavesialueen raja merkitty sinisellä katkoviivalla, Koskenmäen vedenottamon valuma-alue paksulla mustalla ja pohjaveden muodostumisalue ohuella sinisellä. (Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys, Pöyry 2018)

Aluetta koskee Sulan osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.12.2015. Osayleiskaavassa alueen eteläosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T-3), joka on varattu tuotanto- ja varastotiloille, mutta jossa voidaan sallia myös toimistotiloja. Itäpuoleinen alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1). Alueen pohjoisosa on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1), joka varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. TP-1 alueen raja ulottuu kaakossa pidemmälle kuin nykyinen asemakaavoitetun alueen raja. Asemakaavoitettava alue sijoittuu tälle osayleiskaavassa osoitetulle alueelle. Alue kuuluu koilliskulmaansa lukuun ottamatta vedenhankinnalle tärkeään pohjavesialueeseen (pv-1). Alueen halki lounaasta koiliseen on merkitty kulkemaan lentoradan vaihtoehtoinen linjaus.



Ote Sulan osayleiskaavasta

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaehdotuksessa OAS-rajauksen alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP) sekä itäosastaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Osayleiskaavaa vastaavasti myös yleiskaavassa työpaikka-alue on esitetty laajempaan kuin nykyinen asemakaavoitettu alue. Uusi tielinjaus Tuusulanväylältä Rykmentinpuistoon on osoitettu kulkemaan Palkkitietä pitkin. Alue kuuluu koilliskulmaansa lukuun ottamatta pohjavesialueeseen. Lisäksi alueen kaakkoisin osuus kuuluu 50–55 Lden lentomelualueelle. Merkinnällä on osoitettu Finavian ympäristöluvan (2007) ennustetilanne vuodelle 2025. Työpaikka-alueen koillispuoleiset nykyiset metsäalueet on osoitettu Rykmentinpuiston asumisen reservialueeksi (Ares).



Ote Yleiskaava 2040- ehdotuksesta (13.2.2019)

Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue sijoittuu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle sekä pohjavesialueelle. Suurpiirteisesti alueen halki kulkee liikennetunnelin ohjeellinen linjaus.

Uusimaa 2050-kaavaehdotuksessa alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pohjavesialueelle.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta (Pöyry, 2018)
- Hyrylän pohjavesialue – muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuksessa (Pöyry, 2013)
- Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys (Air-ix Ympäristö Oy, 2006)

## **Lisätiedot suunnittelijoilta**

### **Asemakaavan osalta**

Vilma Karjalainen, kaavasuunnittelija, p. 040 314 2017

[vilma.karjalainen@tuusula.fi](mailto:vilma.karjalainen@tuusula.fi),

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

### **Arkkitehtisuunnittelu (Palkkikujan laajennus):**

Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy

Antti Heikkilä, p. 050 325 7666

[antti.heikkila@anttiheikkila.fi](mailto:antti.heikkila@anttiheikkila.fi)

Äyritie 8 C 4.krs, 01510 Vantaa

### **Liikenne, kunnallistekniikka**

Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö

[petri.juhola@tuusula.fi](mailto:petri.juhola@tuusula.fi)

## Kaavoituksen eteneminen

