



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Palkkitie

Kaavanumero 3614

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NUMERO 3614
PÄIVÄTTY 25.9.2024

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Sulan ja Hyrylän kunnanosien
osaa korttelista 5501, katu-, puisto-, urheilu- ja
virkistyspalvelualueita.
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu

- kortteli 5527
- osa korttelia 5501
- katualueet
- yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien
rakennusten ja laitosten alue sekä
- suojaviher- ja lähivirkistysalueita.

Kaavan nimi:
Palkkitie

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.8.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: 8.8.2019-
9.9.2019
Uusi korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä:
15.6.-14.8.2023
Kuntakehityslautakunta: 25.9.2024
Kunnanhallitus: 30.9.2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.10.2024-
18.11.2024
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto xx.xx.202x
Voimaantulo: xx.xx.202x

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Palkkitiellä ja Palkkikujalla Hyrylän työpaikka-alueella, Sulan ja osin Hyrylän kunnanosissa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus: Timo Mattila, kaavasuunnittelija, Vili Lustman, asemakaava-arkkitehti

Kaavoitusavustaja: Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Helena Sundström, projektipäällikkö, Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Liikenne- ja katusuunnittelu: A-Insinöörit Oy, Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri, aikaisemmissa vaiheissa Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Asemakaavamuutoksen hakija

Tuusulan kunta

Palkkila Oy

Hyrylän Palkkitie Oy

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Palvelut.....	16
Esteettömyys	16
Luonnonympäristö	16
Yhdyskuntatekninen huolto.....	19
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	21
Ympäristöhäiriöt	24
Vaikutukset.....	25
TOTEUTUS.....	30
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	30
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	39

LIITTEET

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Tuusulan Palkkitien alueen luontoselvitys, Enviro, 14.4.2020
4. Palkkitien liikenneselvitys ja yleissuunnitelma, A-Insinöörit, 11.5.2023
5. Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise, 12.4.2024
6. Pohjavesiselvitys, Sitowise, 12.4.2024
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
9. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Muuhun materiaaliin voi tutustua kaavatyön hankekortilta:

www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö
-> Kaavoitus -> Vireillä olevat kaavahankkeet -> Palkkitie

- Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalan kaupasta, Palkkitie, Hyrylän Palkkitie Oy ja Palkkila KKOY, 2025
 - Vuoden 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - Pohjavesivaikutusten arviointi, Ramboll, 2022
 - Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2019
 - Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutukset, Pöyry, 2020
 - Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitys liitteineen, Pöyry, 2018
 - Hyrylän pohjavesialue, muodostuvan pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen Rykmentinpuiston ja Sulan kaavoituksen toteutuksessa, Pöyry, 2013
 - Sulan osayleiskaavan hulevesitarkastelu
 - Sulan osayleiskaavan ja varuskunta-alueen osayleiskaavan itäisen osan luonto- ja maisemaselvitys, Air-lx ympäristö Oy, 2006
 - Kaavoituksen käynnistämissopimus / kumppanuuskaavoitussopimus, Palkkikuja, 2019
 - Sopimus kaavoituksen käynnistämiseksi, 2004
-

TIIVISTELMÄ

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

Toimitilarakennusten korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 32 518 kerrosalaneliömetriä mikä mahdollistaa arviolta noin 130–325 työpaikkaa. Yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle muodostuu lisäksi noin 5 617 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonnäkövetoa arviolta yhteensä noin 750 000 euroa. Tuloina kaavaratkaisu tuottaa kunnalle arviolta yhteensä noin 1 960 000 euroa. Kun otetaan huomioon arvioidut kustannukset ja tulot, kaavaratkaisu tuottaa kunnalle tuloa arviolta noin 1 210 000 euroa.

Kaavaratkaisu sijoittuu Hyrylän vedenhankintaa varten tärkeälle ensimmäisen luokan pohjavesialueelle.

Tuusulan kunta omistaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen katualueen, Palkkitien ja Kuntoilijantien risteyksen maa-alueen, Palkkikujan laajennosalueen sekä Parman betonitehtaan koillispuolisen maa-alueen. Palkkitien ja Fallbackantien kulmauksen maa-alue sekä Palkkikujan laajennososan jo rakentunut kaavamuutosalue ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistön omistajien kanssa on tehty maankäyttösopimus. (KH 11.8.2025 § 346). Kaavaratkaisu on tehty yksityisen maanomistajan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu osapuolten kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Fallbackantien, Palkkitien ja Kuntoilijantien välinen alueen osa osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitoksen alueeksi. Palkkikujalla osa korttelin 5501 alueesta muutetaan pääkäyttötarkoitukseltaan varastorakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi ja korttelialuetta laajennetaan itään. Parman betonitehtaan koillispuolinen puistoalue muutetaan suojaviheralueeksi. Palkkitien katualuetta laajennetaan Fallbackantien risteyksessä kattamaan alueella jo oleva kevyenliikenteenväylä sekä risteysalueen tulevaisuuden kehittämistarpeet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa alueen osayleiskaavaa sekä kunnan strategiaa, jossa kunta pyrkii tarjoamaan uusia yritystontteja hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Mitoitus

Kaavaratkaisun pinta-ala on noin 14,33 hehtaaria.

Toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) muodostuu yhteensä noin 10,47 hehtaaria ja sille rakennusoikeutta noin 32 518 k-m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-U) muodostuu noin 1,87 hehtaaria ja sille rakennusoikeutta noin 5 617 k-m².

Suojaviheraluetta (EV) muodostuu noin 0,84 hehtaaria, lähivirkistysaluetta (VL) noin 0,29 hehtaaria ja katualuetta noin 0,85 hehtaaria.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavaratkaisun alue sijoittuu asemakaavoitetun ja rakentuneen Palkkitien työpaikka-alueen ympäristöön.

Kaavaratkaisun alue itsessään on tällä hetkellä rakentamatonta ja osin asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualue rajoittuu lännessä Tuusulan urheilukeskukseen ja sen urheilu- ja vapaa-ajan toimintoihin, kunnan yhdyskuntatekniikan nykyiseen varikkoon sekä asuinpientalojen korttelialueeseen. Idässä suunnittelualue rajoittuu rakentuneeseen yritysalueeseen sekä lähivirkistysalueeseen. Alueelle toteutuneet työpaikkatoiminnot vaihtelevat tuotantoteollisuudesta toimitiloihin ja varastointiin.

Palkkitien ja Fallbackantien kulmaus on rakentumatonta ja asemakaavoitettu vuonna 1986 urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Alue oli osa Hyrylän ravirataa, joka sijaitsi alueella vuodesta 1927 vuoteen 1990. Lisäksi osittain alueella toimi vuodesta 2009 vuoden 2020 loppuun puutarhajätteen ja maisemanhoidosta peräisin olevan puubiomassan vastaanottoalue, jossa aines murskattiin ja kuljetettiin edelleen. Aluetta on käytetty vuosikymmenten aikana myös muussa maa-aineksen läjityksessä. Tällä hetkellä alue toimii osin avoimena varastokenttäalueena, jossa säilytetään mm. raskaan liikenteen ajoneuvoyhdistelmien perävaunuja.



Ote alueen ilmakuvasta vuodelta 1932, jossa näkyy alueella jo tällöin toiminut Ravirata. (© Maanmittauslaitos). Nykyiset Palkkitie raviradan itäpuolella ja Fallbackantie eteläpuolella merkittynä kuvaan oranssein viivoin. Taustalla kunnan ajantasakaava.

Palkkitien ja Kuntoilijantien välinen kulmaus on rakentamatonta ja asemakaavoitettu vuonna 2019 urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-8). Alue oli myös osa Hyrylän ravirataa ja viimeisimmin myös siellä toimi aiemmin mainittu puutarhajätteen ja maisemanhoidosta peräisin olevan puubiomassan vastaanottoalue ja sen murskaustoimintaa.

Aluetta on myös käytetty vuosikymmenten aikana muussa maa-aineksen läjityksessä. Tällä hetkellä alueella ei ole toimintaa ja se on pääosin vesakoitunut.

Palkkikujan laajennosalue on asemakaavoittamatonta ja rakentumatonta metsämaata. Aluetta rajaa sen länsireunalla Palkkikujan pienyritysrypäs, eteläreunalla betonielementtien tuotantotehdas sekä maanalaisten johtojen alue ja pohjois- ja itäreunalla virkistysmetsät.

Palkkikujan laajennosalueen ja betonielementtitehtaan väliin sijoittuu Palkkitieltä aina Huoltotielle asti ulottuva suojaviher- ja puistoalue. Alue on maanpäällisiltä osin pääasiassa vesakkoa ja puustoisempaa metsämaata ja maanalaisilta osin yhdyskuntatekniikan putkien ja johtojen aluetta. Alueen kautta kulkee maakaasu-, sähkö- ja hulevesilinja sekä osan matkaa avo-oja huleveden hallintaan.

Kaavaratkaisun alue sijoittuu lähes kokonaan Hyrylän vedenhankintaa varten tärkeälle ykkösluokan pohjavesialueelle sekä pohjaveden muodostumisalueelle.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja enintään 400 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaraa kaupaa tai keskustahakuista erikoistavaran kaupaa.

Korttelialueiden rakentamisen tehokkuus on 30 % ($e=0.3$). Korttelissa 5527 rakennukset voidaan rakentaa kahteen kerrokseen ja korttelissa 5501 kolmeen kerrokseen.

Korttelissa 5501 on kahta eri rakentamisen tehokkuutta. Vanhalla ja rakentuneella, kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella, rakentamisen tehokkuus on $e=0.35$ ja uudella laajennososalla $e=0.30$.

Eri rakentamisen tehokkuuden alueet on erotettu toisistaan kaavakarttaan merkityllä *korttelin, korttelinosan ja alueen rajan* viivalla. Merkintä on sitova. Tehokkuudet on osoitettu ja tarkoitettu tulkittavaksi niin, että ainoastaan vanhalla osalla tehokkuus on edelleen $e=0.35$ ja uudella laajennososalla vähäisempi $e=0.30$.

Tehokkuutta ei saa siirtää, lisätä tai vähentää alueelta toiselle kaavakorttelin sisällä esimerkiksi ohjeellisella tonttijaolla tai

lohkomisella. Jos alueella muodostetaan kiinteistö/tontti, jonka osa on $e=0.35$:n tehokkuusalueella ja osa $e=0.30$:n tehokkuusalueella, tulee tontin kokonaisrakennusoikeus laskea kummankin tonttiin kuuluvan tehokkuusalueen osan osalta erikseen niiden omilla tehokkuusluvuilla.

Yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-U)

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ- ja varastotiloja.

Alueen rakentamisen tehokkuus on 30 % ($e=0.3$). Rakennukset voidaan rakentaa kahteen kerrokseen.

Suojaviheralue (EV)

Alueelle saa rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntatekniikan putkia ja johtoja.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue.

Liikenne

Lähtökohdat

Liikenneverkko

Palkkitie on n. 600 m pitkä päättävä katu, joka palvelee ympäröivää teollisuus- ja logistiikka-aluetta. Yhteydet laajempaan tieverkkoon kulkevat pääosin Fallbackantien kautta kadun lounaispäästä. Lisäksi Palkkitien kanssa risteävät Palkkikuja ja Kuntoilijantie. Noin kilometrin säteellä luoteeseen Palkkitieltä sijaitsee Hyrylän urheilukeskus sekä useita kouluja. Hyrylän keskusta on näiden pohjoispuolella. Koulujen toiminta siirretään lähitulevaisuudessa suunnittelualueesta pohjoiseen, Rykmentinpuiston alueelle.

Palkkitien pohjoispuolelle on suunnitteilla Puistokylän asemakaava, joka on osa Rykmentinpuiston osayleiskaavan ennustamia asuntoalueita. Puistokylän kaavaratkaisun on tarkoitus liittää alueen katuverkko Palkkitiehen. Rykmentinpuiston osayleiskaavassa esitettyjen asuinalueiden arvioidaan tuottavan 16 000–30 000 henkilöautomatkaa vuorokaudessa ennustevuonna 2030.

Fallbackantie, Palkkitie ja Palkkikuja ovat osa täydentävää erikoiskuljetusverkkoa, jolla mittavaatimus on 6 x 6 x 35 m.

Kadun liikennejärjestelyt

Palkkitiellä on pääosin 1+1 kaistaa. Fallbackantien liittymää kohti on lisäksi ylimääräinen n. 100 m pituinen kaista, joka mahdollistaa ryhmittymisen erikseen oikealle ja vasemmalle kääntymiseen.

Ajoradan leveys on nimellisesti suoralla osuudella 8,0 m ja ryhmityskaistojen kohdalla 11,0 m. Käytännössä leveys vaihtelee jonkin verran. Erillisiä pientareita ei ole. Kadun luoteisreunalla kulkee nurmikaistalla eroteltu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, jonka leveys on 3,0 m. Nurmikaistan leveys on pääosin 3,0 m.

Kadulla on useita suuria teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen tonttiliittymiä. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Pysäköinti on kielletty molemmilla reunoilla koko matkalla.

Kadulla on yksipuolinen katuvalaistus, jonka pylväät on sijoitettu nurmikaistalle ajoradan ja jalkakäytävän väliin.

Kävely ja pyöräily

Tuusulan pyöräliikenteen edistämishjelmassa Palkkitie on esitetty suunniteltuna liikennekatuna. Liikennekadulla lähtökohtana on, että pyöräily erotetaan autoliikenteestä. Tavoiteverkolla 2040 Palkkitien rinnakkainen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on hierarkialtaan muu pyöräreitti, joka yhdistää Palkkitien ja myöhemmin Rykmentinpuiston asuinalueet Fallbackantien varrella kulkevaan pääpyöräreittiin.

Tuusulan pyöräreiteille ei ole määritelty tyyppipoikkileikkauksia, vaan kävelyn ja pyöräilyn erottelu sekä jalankulku- ja pyöräteiden poikkileikkaukset ja geometriat määritetään tapauskohtaisesti tarkoitustaan palveleviksi ottaen huomioon mm. hierarkia, nopeusrajoitukset ja liikennemäärät.

Joukkoliikenne

Sulan työpaikka-alue on määritelty HSL:n alimpaan palvelutasoluokkaan, "tarjoaa koulu- ja työmatkayhteydet (*-)". Rykmentinpuistossa luokitus on askelta korkeampi, "mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön (*)".

Fallbackantiella on pysäkipari Palkkitien liittymän yhteydessä. Pysäkeillä on levennykset ja matalalla reunatuella erotetut odotustilat, mutta ei katoksia.

Palkkitien lähipysäkkien kautta Fallbackantietä kulkee Nurmijärven kirkonkylän ja Korson aseman välinen linja 961, jolla on arkisin n. 10 lähtöä suuntaansa päivässä ajoitettuna työmatkaliikenteeseen. Viikonloppuisin liikennettä ei ole.

Tuusulanväylällä, joka sijaitsee n. 800 metriä länteen, kulkevat lisäksi linjat 641 (Tikkurila-Hyrylä-Kerava) ja 643 (Hakaniemi-Hyrylä). Yhteensä näillä on arkisin n. 70 ja viikonloppuisin n. 30 lähtöä suuntaansa päivässä. Tavoitetilanteessa Rykmentinpuiston läpi kulkee joukkoliikenteen linja kaakkois-luoteissuunnassa, mikä palvelee myös Puistokylän aluetta.

Liikenneturvallisuus

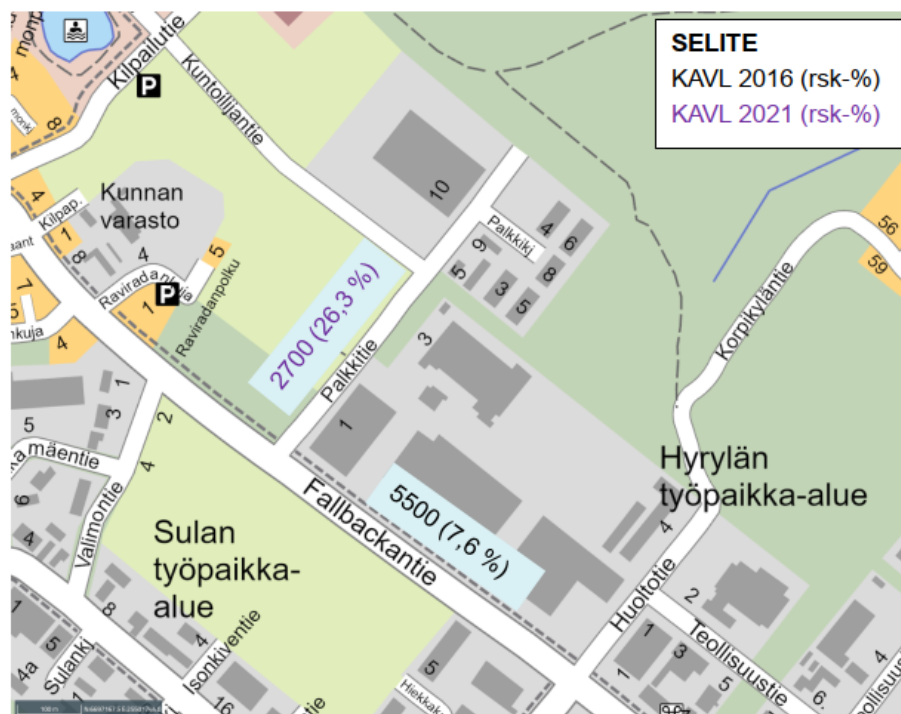
Suunnittelualueella on tapahtunut yhteensä viisi poliisin tietoon tullutta liikenneonnettomuutta vuosina 2017–2021. Onnettomuuksista yksi on johtanut kuolemaan ja neljä loukkaantumiseen. Kuolemaan johtanut onnettomuus on ollut yksittäisonnettomuus, jossa ajoneuvo on suistunut vasemmalle suoralla.

Palkkitien ja Fallbackantien liittymässä on tapahtunut polkupyöräonnettomuus. Palkkitien ja Palkkikujan liittymässä sattunut onnettomuus on ollut risteämisonnettomuus. Loput suunnittelualueen onnettomuuksista ovat olleet yksittäisonnettomuuksia.

Liikennemäärät

Nykytilanteen keskivuorokausiliikenne (KVL) Fallbackantiellä on Väyläviraston tierekisterin mukaan 4800 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 6 % (300 rsk. ajon. / vrk). Keskiarkivuorokausiliikenteeksi (KAVL) on ilmoitettu 5400 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä on 7 % (400 rsk. ajon. / vrk).

Fallbackantielle ja Palkkitielle on suoritettu liikenteen automaattiset poikkileikkauslaskennat vuosina 2016 ja 2021. Laskentojen liikennemäärät alla olevassa kuvassa.



Ote liikenneselvityksestä. Kartalle on merkitty liikenteen automaattisten poikkileikkauslaskentojen tulokset vuosilta 2016 ja 2021. Prosenttiluku kertoo raskaan liikenteen osuuden laskennasta.

Lisäksi Fallbackantien ja Palkkitien liittymään suoritettiin liikennelaskennat keskiviikkona 15. ja torstaina 16.2.2023. Laskentojen perusteella tehdyssä nykytilanteen toimivuustarkastelussa liikenne pääsuunnalla (Fallbackantie) on viivytyksetöntä ja Palkkitieltä liittyminen huipputunnin aikaan onnistuu hyvin/tyydyttävästi. Liittymässä ei ilmene jonoutumista. Raskaan liikenteen osuus Palkkitiellä on merkittävä: aamuhuipputunnin aikaan 29 % ja iltahuipputunnin aikaan 15 %.

Liikenne-ennuste

Käytettävissä olevat liikenne-ennusteet:

- Tuusulan yleiskaavan 2040 yhteydessä tuotettu liikennemalli 13.4.2015
 - Muodostettu HELMET 2.1:n pohjalta
 - Rykmentinpuistosta uusi katuyhteys Fallbackantielle
 - Tarkka aluejako, mutta melko vanha seudullinen liikennemalli pohjana (nykytilavuosi 2012)
 - Liikenne-ennuste (KAVL) 2040 Fallbackantiellä Palkkitien kohdalla 11600–13700 ajon./vrk
- Tuusulan itäväylän liikenneverkkotarkastelu 23.6.2022
 - Muodostettu HELMET 4.1:n pohjalta
 - KAVL v. 2018 Fallbackantiellä Palkkitien kohdalla 5200–6600 ajon./vrk
 - Liikenne-ennuste (KAVL, VEO) v. 2050 Fallbackantiellä Palkkitien kohdalla 7700–10000 ajon./vrk

Liikenteen kasvukerroin v. 2022–2040 Fallbackantiella voi olla 1,40–2,11 riippuen käytettävästä liikenne-ennusteesta.

Matkatuotokset

Lähtökohtia:

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa (2012) uusien asuinalueiden on arvioitu tuottavan yhteensä 16 000–30 000 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Näiden lisäksi länsiosan keskustatoimintojen on arvioitu tuottavan 3000–5000 automatkaa. Tämä sisältää myös korkeimman hallinto-oikeuden kumoamat A-2- ja AP-alueet kaava-alueen itäosista.

Osayleiskaavassa valtaosan liikenteestä oletetaan suuntautuvan Helsingin suuntaan ja 25 % Keravan suuntaan. Tuusulan yleiskaavan 2040 yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä (2015) autolla kuljettavista matkoista noin 40 % arvioidaan olevan Tuusulan sisäisiä matkoja. Matkoista 25 % arvioidaan suuntautuvan pääkaupunkiseudulle, noin 10 % Keravalle, 10 % Järvenpäähän ja loput muihin kohteisiin.

Matkatuotosten arviointi:

Viitesuunnitelman luonnoksen (27.9.2022) mukaisessa ratkaisussa Puistokylään on esitetty yhteensä 50 400 k-m2 asumista. Tämän arvioidaan tuottavan noin 1000 automatkaa lisää vuorokaudessa. Kaikkien Rykmentinpuiston osayleiskaavan A-1-, A-2-, AK- ja C-alueiden arvioidaan tuottavan yhteensä noin 15 000 automatkaa vuorokaudessa (sis. myös Puistokylän matkatuotokset). Tämä ei sisällä osayleiskaavan itäosan hallinto-oikeudessa kumottuja alueita.

Puistokylän tuottamasta autoliikenteestä Palkkitien kautta arvioidaan kulkevan 65–75 %. Lisäksi osa muiden osayleiskaava-alueiden liikenteestä kulkee Palkkitien kautta.

Skenaariossa 1, kun vain Puistokylän alue on liitetty Palkkitiehen, Puistokylän alueen arvioidaan tuottavan Palkkitielle liikennettä yhteensä 650–750 automatkaa vuorokaudessa (viitesuunnitelman mukainen ratkaisu).

Skenaariossa 2, kun koko Rykmentinpuiston alue on toteutettu, liikennemäärän Palkkitiellä arvioidaan kasvavan yhteensä 3700 automatkaa vuorokaudessa nykytilanteeseen verrattuna.

Lisäksi Palkkitien kaavaratkaisu kasvattaa liikennemääriä hieman.

Toimivuustarkastelu

Toimivuustarkastelujen perusteella Fallbackantien ja Palkkitien liittymän välityskyky riittää nykytilanteessa ja

lähitulevaisuudessa, mutta liittymään edellytetään liikennevalo-ohjaus tai muita toimenpiteitä tavoitetilanteessa, jos liikenteen kasvu on ennustetun mukaista. Suojatieturvallisuuden parantamiseksi liikennevalo-ohjaus voi olla perusteltu jo ennen liittymän ruuhkautumista.

Fallbackantien kaakkoishaaralle suositellaan oikealle kääntymiskaistaa riittävän toimivuuden saavuttamiseksi tavoitetilanteessa, kun liittymässä on liikennevalo-ohjaus.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Palkkitien katualuetta levennetään niin, että korttelin 5527 edustalle Palkkitielle jo rakennettu kevyenliikenteenväylä sijoittuu osaksi katualuetta. Levennyksessä huomioidaan myös kevyenliikenteen hoidon vaatima lumitila.

Levennyksessä huomioidaan lisäksi tarvittava näkymäalue Palkkitien ja Fallbackantien risteykseen Palkkitieltä luoteeseen (oikealle) käännäytessä sekä varaudutaan Palkkitien osalta mahdollisiin muihin risteysalueen parannustoimiin.

Kortteliin 5527 lisätään ajoneuvojen liittymäkieltoalueita:

- KTY-korttelin länsireunaan lisätään liittymäkieltoalue Raviradanpolun kevyenliikenteenväylää vastaan. Kiellolla evätään mahdollisuus liittyä korttelialueelle/-lta Raviradanpolun rakennuspaikoille ajon sallivan kevyenliikenteenväylän ja sen toisella puolen olevan yleisen pysäköintialueen kautta.
- KTY-korttelin itäreunassa pidennetään Palkkitien ja Fallbackantien risteysalueen ajoneuvojen liittymäkieltoaluetta. Pidennys kattaa Palkkitieltä luoteeseen (oikealle) kääntyvän ryhmittymiskaistan pituuden. Kiellolla varmistetaan riittävä ryhmittymistila ja ettei korttelialueelle/-lta kääntyvä liikenne tuki ryhmittymisaluetta.
- KTY-korttelin itäreunaan Postin ja Parman liittymän pohjoispuolelle merkitään erillinen liittymäkieltoalue. Alue varataan uuden suojatien sijoittamiselle.
- ET-U-korttelin kulmaukseen Kuntoilijantien ja Palkkitien risteysalueelle lisätään liittymäkieltoalue. Kiellolla varmistetaan riittävä ryhmittymistila ja turvallinen kääntyminen alueelle/-lta.

Korttelissa 5501 kulku KTY-korttelialueelle tai siitä myöhemmin lohkoktaville tonteille tulee järjestää korttelialueen kautta Palkkikujalle. Kulku tulee ratkaista korttelialueen sisäisin järjestelyin.

KTY-korttelialueille ja ET-U-alueelle tulee toteuttaa seuraava vähimmäismäärä autopaikkoja:

- Tuotanto-, työ- ja varastotiloille: 1 ap / 100 k-m²
- Yli 2000 m² yhtenäisille varastotiloille: 1 ap / 400 k-m²
- Toimisto- ja urheilutiloille: 1 ap / 50 k-m²

Palvelut

Lähin lounasravintola sijaitsee Palkkitiellä Parman betonitehtaan alueella. Ravintola on avoinna kaikille.

Tuusulan urheilukeskus on alueen välittömässä läheisyydessä Kuntoilijantien länsipäässä, ja Rykmentinpuiston virkistysalueet alkavat Palkkitien pohjoispäästä.

Kaupallisista palveluista lähimpänä on Moukarinkujan kauppakeskus, joka on linnuntietä mitaten noin 500 metrin päässä. Kauppakeskuksesta löytyy lähin ruokakauppa.

Hyrylän keskustan laajemmat palvelut sijaitsevat alueesta pohjoiseen, linnuntietä mitaten noin 1,5 km päässä. Riihikallion palveluihin on myös matkaa noin 1,5 km.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavaratkaisun alueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä tai vesilain 2 luvun 11 §:n ja 3 luvun 2 §:n mukaisia pienvesikohteita.

Kaavaratkaisun alueella ei sijaitse uhanalaisia luontotyypppejä tai kohteita, jotka täyttäisivät metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen, METSO-ohjelman tai LAKU-kohteiden kriteerit.

Alueella ei sen sijainnin vuoksi arvioida olevan erityistä merkitystä Tuusulan ekologisen verkoston osana.

Kaavaratkaisun Palkkikujan laajennosalue sijoittuu osalle paikallisesti arvokkaaksi arvioidusta luontokohteesta, Palkkitien metsästä. Metsäalueen kokonaispinta-ala on noin 3,7 hehtaaria. Se on uudistuskypsää kuusikkoa ja sekametsää. Palkkitien metsällä on paikallista linnustollista merkitystä ja se on myös arvokas lepakkoalue (luokka III). Jos alueen puuston annetaan

kehittyä ilman hoitotoimia, täyttää kohde lähitulevaisuudessa METSO-ohjelman luokan II kohteen kriteerit, kun lahopuun määrä kohteella lisääntyy.

Palkkikujan metsäalue rajautuu lännessä ja etelässä olemassa olevaan työpaikka-alueeseen, etelässä lisäksi maanalaisten johtojen ja putkien alueeseen ja pohjoisessa ja idässä paineviemäriin/metsätiehen sekä talousmetsään. Alue on saarekomainen kokonaisuus.

Kaavaratkaisun kortteli 5527 sijoittuu osalle huomionarvoisille perhosille tärkeälle esiintymisalueelle.

Arviolta vain pienehkö osa perhosten esiintymisalueesta on enää siinä tilassa kuin se oli kesällä 2019 tehdyn luontoselvityksen aikaan. Suurin osa perhosten esiintymisalueesta on selvityksen jälkeen kasvanut umpeen tai rakennettu. Selvityksessä tavatut perhoslajit ovat riippuvaisia avoimista ja paisteisista tai paahteisista elinympäristölaikuista.

Arviolta noin puoleen esiintymisalueesta on selvityksen jälkeen toteutunut määräaikaisella rakennusluvalla rakennettu varastokenttäalue.

Muulle osaa esiintymisalueesta on rakennettu hulevesiallas tai se on pääosin jatkanut umpeen kasvamista.

Kaavaratkaisu

Palkkikujan laajennososa osoitetaan yrityskäyttöön (KTY) osayleiskaavan mukaisessa laajuudessa. Putkien ja johtojen väyläalue muutetaan aiemman asemakaavan puistoalueesta suojaviheralueeksi (EV).

Ratkaisu hävittää Palkkikujan metsäalueesta noin 1,9 hehtaaria. Loppuosa metsästä, noin 1,8 hehtaaria, jää nykyiselleen.

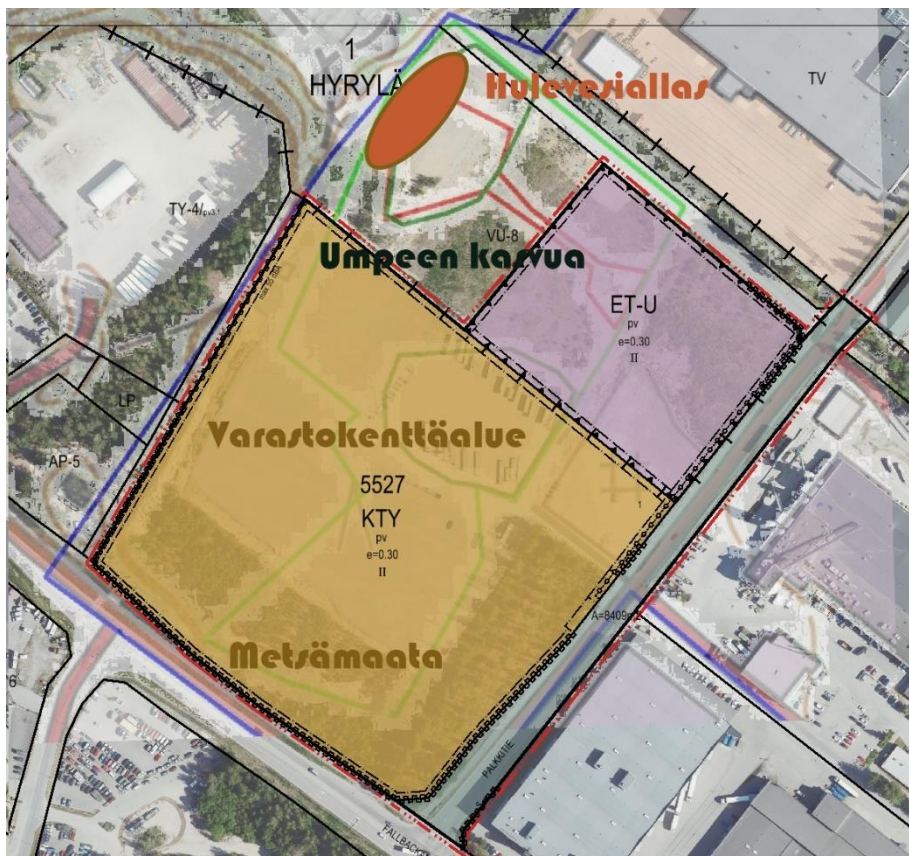


Ote luontoselvityksestä ja Palkkikujan metsän rajauksesta. Metsäalueen rajausta merkitty vihreällä viivalla. Kuvaan kommentoitu metsäalueen sijoittumisen pinta-alat kaavaratkaisun alueella ja sen ulkopuolella. Taustalla ote kaavaehdotuksesta (© Tuusulan kunta) ja maastokartasta (© Maanmittauslaitos).

Palkkitien ja Kuntoilijantien risteysalue osoitetaan kaavaratkaisussa ET-U-alueeksi. Alueesta noin 60 % sijoittuu vuoden 2019 perhosten esiintymisalueen ulkopuolelle ja 40 % sen alueelle.

Entisen asemakaavan VU-1-alue, jolla sijaitsee tilapäisellä rakennusluvalla toteutettu varastokenttäalue, osoitetaan kaavaratkaisussa kokonaisuudessaan KTY-korttelialueeksi.

Perhosten mahdollista esiintymisaluetta jää olemaan kaavaratkaisun ulkopuoliselle rakentumattomalle alueelle hulevesialtaan ja ET-U-alueen väliin. Alueella on voimassa Urheilupuiston asemakaava (kaavanumero 3493), jossa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-8).



Ote luontoselvityksen perhosten esiintymäalueista. Otteeseen on sovitettu kaavaehdotus sekä alueen viimeisin ilmakekuva (© HSY 2023). Lisätyt kommentit kertovat alueen luonnontilaisuuden/maankäytön muutoksista luontoselvityksen jälkeen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen vesi-, jätevesi ja hulevesilinjat kulkevat pääsääntöisesti Palkkitien ja Palkkikujan katualueilla.

Korttelin 5527 alueella kulkee yhdyskuntatekniikan hulevesiputki sekä vesijohto.

Kaavaratkaisu

Korttelin 5527 itäreunaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varatun alueen osa. Alueella kulkee kunnan hulevesiputki.

Korttelin 5527 KTY-alueelle koukkaava vesijohto siirretään kaavaratkaisun myötä pois korttelialueelta eikä sitä täten merkitä kaavaan johtoalueeksi.

Korttelin 5501 ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille 4 osoitetaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varatun

alueen osa. Alueen kautta voidaan liittää laajennosalueen tulevat rakennukset Palkkikujalla sijaitsevaan yhdyskuntatekniikan huollon verkostoon.

EV-alueelle on merkitty maakaasujohtoa varten varatun alueen osa. Alueella kulkee maakaasuputki.

Huleveden hallinnasta määrätään seuraavasti:

Koskien kaikkia korttelialueita ja ET-U-alueita:

Kaikessa rakennustoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan pohjaveden laatuhaitojen ehkäisemiseksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 1 m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.

Puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa.

Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.

Lisänä koskien KTY-korttelia 5501:

Tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta Palkkitielle tai Sammallojaan. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Lisänä koskien korttelia 5527:

Tonttien/alueen tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta Palkkitielle. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistöille.

Lisänä koskien EV-alueita:

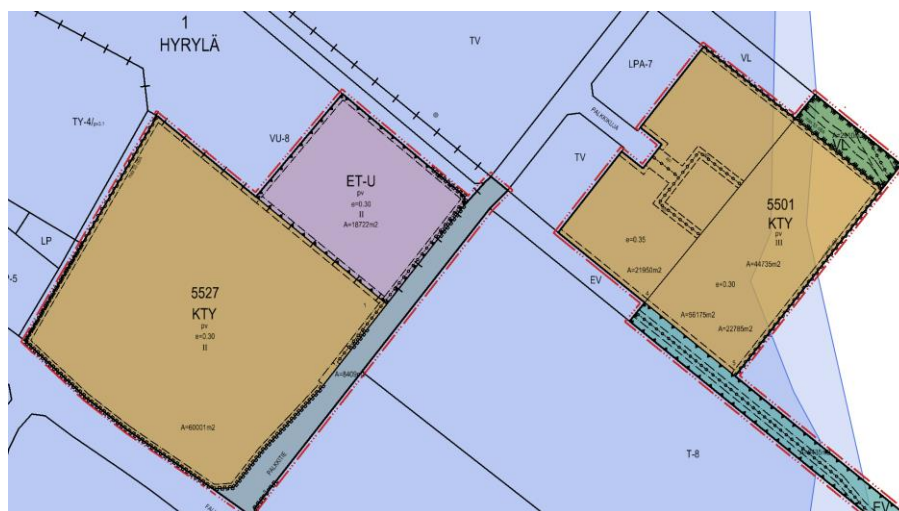
Alueelle saa rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntatekniikan putkia ja johtoja.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavaratkaisun alueen maaperä on pääosin hiekkaa ja karkeaa hietaa. Maaperässä on myös savea ja kalliota paikoittain.

Kaavaratkaisun kortteli 5527 sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle. Kaavaratkaisun kortteli 5501 sijoittuu pohjavesialueelle pääosin. Vain korttelin koilliskulma jää pohjavesialueen ulkopuolelle.



Ote Hyrylän pohjavesialueesta (© Suomen ympäristökeskus) ja kaavaehdotuksesta (© Tuusulan kunta). Pohjavesialue on piirretty karttaan sinisellä värillä ja se kattaa lähes koko kaavaratkaisun alueen. Vain korttelin 5501 koilliskulma jää pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjaveden pinnan taso suunnittelualueella on noin 52–55 m mpy.

Pohjaveden yläpuolinen maakerros korttelin 5527 alueella on arviolta noin 5...10 m ja korttelin 5501 alueella noin 2...10 m syvä.

Alueella ei ole yksityisiä talousvesikaivoja.

Selvitysalueella ei ole tiedossa olevia kohteita maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI-rekisteri). Alueella ei ole syytä epäillä olevan ihmistoiminnan takia kohonneita haitta-ainepitoisuuksia maaperässä. Tuusula kuuluu arseeniprovinssin alueelle, jonka vuoksi alueen maaperässä voi olla luonnostaan kohonneita arseenipitoisuuksia.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä veloitetaan, että osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantuneisuus tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavaratkaisun alue sijoittuu Hyrylän (A) 1-luokan pohjavesialueelle, joka on vedenhankinnalle tärkeä I-luokan pohjavesialue.

Hyrylän pohjavesialueen antoisuutta vähentää sille sijoittuva tiiviisti rakennettu taajama-alue, joka on pääasiassa rakennusten ja asfaltoinnin peittämää. Nykyisellään vain noin 60 % muodostumisalueen pinta-alasta on vettä läpäisevää siten, että pohjavettä pääsee muodostumaan. Koskenmäen vedenottamon valuma-alueella muodostuu nykytilanteessa pohjavettä vain 1 500 m³/d. Vedenottamalla on vesioikeuden lupa ottaa vettä 2700 m³/d.

Hyrylän (A) pohjavesialueen kokonaispinta-ala on noin 3,7 km². Hyrylän (A) pohjavesialueen eteläosassa olevan pohjavesialtaan pinta-ala on noin 1,5 km². Kaavaratkaisun alue kattaa noin 7 % Hyrylän (A) pohjavesialueen eteläosan muodostumisalueesta.

Mikäli korttelialue 5527 pinnoitetaan, mutta kattovedet imeytetään, vähenisi pohjavedeksi imeytyvän veden määrä alueella nykyisestä arviolta noin 60 %. Korttelissa 5527 muodostuisi imeytymiskertoimella 0,55 (nykytilanne) pohjavettä noin 75 m³/d ja imeytymiskertoimella 0,3 (tuleva tilanne) noin 45 m³/d.

Yksittäisten kohteiden osalta, kuten tässä, ei muodostumisen väheneminen (30 m³/d) ole merkittävää, mutta rakentamisen myötä Hyrylän pohjavesialueen antoisuus on pienentynyt merkittävästi.

Pohjavesi virtaa korttelista 5527 kohti Koskenmäen vedenottamo, joka on noin 2 km etäisyydellä. Pohjaveden ja nykyisen maanpinnan välissä on noin 6...8 m paksu hiekkakerros, joka suojaa suhteellisen hyvin pohjavettä haitta-aineilta.

Korttelista 5501 pohjavesi virtaa koilliseen, eli pois päin pohjavesialueesta. Pohjavettä suojaava hiekka- ja sorakerros on paikoin vain noin 2 metriä.

Rakentamisen ei arvioida vaikuttavan pohjaveden virtaussuuntaan.

Hyrylän pohjavesialueen A-osa on määritelty vesienhoidossa huonon kemiallisen tilan omaavaksi riskialueeksi pohjavedessä esiintyvien liuotinten, MTBE:n sekä öljyhiilivetyjen vuoksi.

Pohjavesitutkimusten perusteella alueen pohjaveden laadussa on nykyisellään nähtävillä selkeästi ihmistoiminnan vaikutusta (tolueeni, hiilivedyt, kloridipitoisuus).

Rakennustyöt ja rakennettu ympäristö sekä näihin liittyvä liikennöinti muodostavat aina riskin pohjaveden laadulle. Varikkotoiminnassa pohjavesiriskiä voivat aiheuttaa erilaiset öljy- ja liuotintuotteet.

Kaavaratkaisu

Rakentamiselle osoitettujen KTY-kortteleiden ja ET-U-alueen käyttötarkoituksissa edellytetään, että niille sijoittuva toiminta on ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta.

Korttelin 5527 KTY- ja ET-U-alueet on osoitettu saamerkinnällä alueina, joiden maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja joiden maaperä puhdistaa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen edellyttämälle tasolle ennen rakentamista.

Pohjavesialueen raja on merkitty kaavakartalle kortteliin 5501 ja EV-alueelle pv-1-katkoviivamerkinnällä.

KTY-korttelialueille ja ET-U-alueelle osoitetaan lisäksi merkintä pv: tärkeä pohjavesialue.

Lisämääräyksissä koskien pv-merkinnän alueita kirjataan seuraavasti:

Alue sijaitsee kokonaan tai osittain vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Rakennukset ja maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että

rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden korkeimman pinnan yläpuolelle.

Pohjavesialueelle ei saa rakentaa energiakaivoja ilman vesilain mukaista lupaa. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

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.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Määräykset noudattavat Uudenmaan ELY-keskuksen "Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa: Opas kaavoittajille" -oppaan suosituksia asemakaavan kaavamerkinnöiksi pohjavesialueilla. Oppaan pohjavesialueiden merkintätavat ja määräykset on laadittu siten, että niitä käyttämällä voitaisiin yhdenmukaistaa kaavojen pohjavesiä koskevia tietoja.

Asetettujen määräysten tarkoituksena on, että alueelta muodostuvien puhtaiden hulevesien määrään vaikutettaisiin mahdollisimman vähän ja, että pohjaveden laatu ei heikkene.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole kaavaratkaisu huomioiden siihen vaikuttavaa ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa.

Kaavaratkaisun alue osoitetaan erilaisten työpaikkatoimintojen alueeksi ja se sijoittuu osaksi Palkkitien ja Palkkikujan nykyisiä työpaikka-alueita.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueelle teetetyt selvitykset on listattu selostuksen alun liiteluettelossa sekä listauksessa muusta kaavaa koskevasta materiaalista.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa alueen aiempiin asemakaavoihin, alueen nykytilanteeseen, tehtyihin selvityksiin sekä nyt tehtävään kaavaratkaisuun.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle välittömiä kaavan toteutukseen liittyviä kustannuksia sekä myöhemmin kaava-alueen rakentuessa toteutettavia alueen yleisiä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen liittyviä parannuskustannuksia.

Välittömät kustannukset ilman arvonlisäveroa:

Vesijohdon siirtokustannukset korttelista 5527 arviolta noin 220 000 euroa.

Myöhemmät kustannukset:

Fallbackantien ja Palkkitien liittymän parantaminen arviolta noin 320 000 €

Suojatiet, kadun hidasteet, Palkkikujan kevyenliikenteenkäytävä arviolta noin 210 000 €

Kustannukset kunnalle yhteensä:

Arviolta noin 750 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia.

Tulot ilman arvonlisäveroa:

Kaavaratkaisu tuottaa kunnalle tontinmyyntituloina arviolta noin 1 045 000 euroa.

Kaavamuutokseen liittyvän kunnan saaman maankäyttösopimuskorvauksen arvo on yhteensä noin 917 000 euroa, josta 400 000 euroa suoritetaan alueluovutuksena ja loput rahana.

Tulot kunnalle yhteensä:

Arviolta noin 1 960 000 euroa.

Tulot - kustannukset:

Kaavaratkaisu tuottaa kunnalle tuloa arviolta noin 1 210 000 euroa vesijohdon siirtokustannukset mukaan lukien.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tiivistää Palkkitien olemassa olevaa yritysalueetta ja laajentaa yritysalueetta Palkkikujalle. Palkkitien kohdalla kaavaratkaisun myötä toteutuvat rakennushankkeet poistavat vaikutelmaa alueen keskeneräisyydestä.

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.

Varikko sijaitsee osin Tuusulan kunnan omistamalla ja osin yksityiseltä vuokraamalla ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueella (TY-4). Asemakaava kohteella on saanut lainvoiman vuonna 1986.

Sittemmin vuonna 2016 alueelle voimaan tullessa Sulan osayleiskaavassa, nykyisen varikon alue osoitettiin kokonaisuudessaan asuntoalueeksi (A-4), jonne voidaan sijoittaa asuinkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja.

Varikon siirtyminen pois asuntoalueelta tukee alueen mahdollista kehittymistä asuinalueen suuntaan.

Varikon sijoittuminen Kuntoilijantien ja Palkkitien risteysalueelle pienentäisi Tuusulan urheilukeskuksen kehittämisaluetta. Tällä hetkellä Urheilukeskuksen urheilu- ja virkistyspalveluiden toiminnoille osoitetuista asemakaava-alueista enää osa Kilpailutien vartta sekä Kuntoilijantien alue ovat rakentumattomia tai ilman rakentamisen suunnitelmia.

ET-U-alueen määräykseen onkin sisällytetty mahdollisuus toteuttaa sen alueelle myös urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia kuten työ- ja varastotiloja. Määräyksellä

mahdollistetaan muutoin muualle urheilukeskuksen alueelle sijoitettavien urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sijoittaminen varikon yhteyteen ja vähennetään alueen menetyksestä johtuvia vaikutuksia urheilukeskuksen kehittämiselle. Jos yhdyskuntatekniikan varikon toimintoja ei tulla toteuttamaan alueelle, jää sen tila kokonaisuudessaan urheilutoimintaa tukevien rakennusten toteuttamiselle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu lisää hieman Palkkitien liikennettä, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenneverkon toimivuuteen. Kaavaratkaisussa uutta liikennettä muodostuu alueelle sijoittuvasta yritystoiminnasta sekä siihen liittyvästä työmatkaliikenteestä.

Kaavaratkaisun yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä arvioitiin osaltaan myös viereisen Puistokylän asemakaavahankkeen vaikutusta Palkkitiehen.

Liikenneverkon yhdistyminen lisää Puistokylän asuinalueelta ja Rykmentinpuiston osayleiskaavan alueelta tulevaa ajoneuvoliikennettä Palkkitielle. Lisäys vaikuttaa Palkkitien ja Fallbackantien risteyksen vetokykyyn. Risteyksen tilavarausta laajennetaan Palkkitiellä tämän kaavaratkaisun yhteydessä. Risteysalueen tila on muutoin jo riittävä parannustoimien toteuttamiselle. Näistä merkittävin on valo-ohjauksen toteuttaminen, kun alueen liikennemäärien kasvu sitä edellyttää.

Muilta osin Puistokylän ja Rykmentinpuiston ajoneuvoliikenteestä aiheutuvat parannustarpeet kohdistuvat jo olevaan katutilaan, eivätkä ne edellytä muutoksia Palkkitien katualueen tilavarauksiin. Parannustarpeet liittyvät alueen liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen ja ne ratkaistaan alueelle myöhemmin laadittavien katusuunnitelmien yhteydessä.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta alueen teknisen huollon järjestämiseen. Palkkitien katualueen tilavaraus levenee Fallbackantietä lähestyttäessä ja EV-alueeksi osoitettavalle alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntatekniikan putkia ja johtoja, joita alueella on aiemminkin kulkenut.

Vesijohtolinja siirretään pois korttelin 5527 alueelta, mistä muodostuu yhdyskuntatekniikan kustannuksia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Palkkitie on pääosin rakentunutta työpaikka-aluetta, jolla sijaitsee isoja yhtenäisiä varastorakennuksia, tuotantoteollisuutta ulkovarastoalueineen sekä pienyrittäjille toteutettuja toimitilarakennuksia.

Kaavaratkaisu täydentää alueen rakentamattoman osan Palkkitien länsipuolella vähentäen tunnetta alueen keskeneräisyydestä/joutokäyttöisyydestä. Palkkitien ja Fallbackantien suuntaan alueen ilme yhtenäistyy.

Korttelialueiden ulkoreunoille asetetaan määräys alueen osasta, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Määräyksen tarkoituksena on vihertää ja pehmentää yritysalueen ilmettä katu-, urheilu ja virkistys- ja asuntoalueita vastaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Vaikutuksia luonnonympäristöön ja pohjaveteen on käsitelty osaltaan myös otsikoissa *Luonnonympäristö* ja *Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen*.

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää alueen kovien pintojen alaa mikä osaltaan voi kasvattaa alueen sisäistä tulvariskiä. Tulvariskin hillitsemiseksi kaavamääräyksiin on asetettu vaatimukset huleveden hallinnasta, imeytyksestä sekä viivytyksestä. Rakentamisen korttelialueilla määrätään lisäksi, että tonttien tasausten tulee mahdollistaa jatkuvat kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku hallintarakenteiden kautta.

EV-alueelle voidaan rakentaa alueellisen hulevesijärjestelmän tarvitsemia allas-, oja- ja patorakenteita.

Korttelialueiden ulkoreunoille on asetettu vaatimus alueen osasta, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Alueelle sijoittuvan toiminnan tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta.

Palkkikujan laajennososa laajenee aiemmin asemakaavoittamattomalle metsämaalle noin 2,3 hehtaaria.

Kaavaratkaisun alue sijoittuu Hyrylän ja Sulan kunnan osien alueelle Hyrylän keskustan, asuinalueiden ja palveluiden läheisyyteen. Alueen vierestä Fallbackantiella ja Tuusulanväylällä kulkevat HSL:n bussilinjat. Alueen keskeinen sijainti mahdollistaa työpaikka-alueelle kulkevien liikkumisen

bussilla, pyörällä tai jalan mikä vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Alueen läheisyyteen sijoittuva palvelurakenne, eritoten Tuusulan urheilukeskus, mahdollistaa alueen työntekijöille työpäivän jälkeisiä harrastusmahdollisuuksia mikä vähentää edelleen tarvetta kulkemiseen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueelle sijoittuvalta toiminnalta edellytetään ympäristöhäiriöttömyyttä. Melun osalta vaadetta häiriöttömyydestä on vahvistettu melumääräyksellä viereisten asunto- ja virkistysalueiden suuntaan.

Palkkikujalla työpaikka-alue laajenee osayleiskaavan mukaisena virkistysalueiden suuntaan. Muutoksessa metsämaata ja alueella kulkeneita polkuosuuksia poistuu. Aluetta sivuava pääreitti, joka on muodostunut rakennetun jätevesiviemäriin päälle, säilyy ja kiertää laajennosalueen pohjoisreunaa.

Alueella hieman lisääntyvä työpaikkaliikenne sekä alueelle myöhemmin yhdistyvä Puistokylän ja Rykmentinpuiston asukasliikenne saattavat aiheuttaa turvattomuuden tunnetta alueella liikkuvissa. Työ- ja asukasliikenteen yhteensovittamiseksi alueelle teetetyssä liikenneselvityksessä ja yleissuunnitelmassa on huomioitu muuttuva tilanne ja esitetty keinoja alueen liikenneturvallisuuden varmistamiseksi muutosten toteutuessa. Parannukset suunnitellaan lopullisesti alueelle tehtävien katusuunnitelmien yhteydessä kaavaratkaisun jälkeen.

Alueen keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus mahdollistavat eri sosiaaliryhmistä (koulutus-, tulotaso yms.) muodostuvien väestöryhmien työllistymisen alueelle. Alueelle työllistyvän ei esimerkiksi ole välttämätöntä omistaa henkilöautoa. Tämä voi varsinkin matalapalkka-aloilla olla merkittävä kustannus työntekijälle. Vastavuoroisesti sijainti ja saavutettavuus mahdollistavat työnantajille laaja-alaisemmat rekrytointimahdollisuudet.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa työpaikkarakentamisen toimistoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakennuksille. Riippuen kaava-alueelle sijoittuvasta

toiminnasta ja sen määrästä, kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle arviolta noin 130–325 uutta työpaikkaa.

Etelä-Tuusulan 2020-luvun alun voimakkaan kasvun ja pitkälle tulevaisuuteen kantavien investointien myötä kunnan asukasmäärän ennustetaan jatkavan kasvuaan. Samassa ajassa Tuusulaan on perustettu yli tuhat uutta yritystä. Uusi työvoima ja asukkaiden sekä yritysten kasvava palvelutarve luo kysyntää uudelle toimitilarakentamiselle sekä tarvetta yksityisille investoinneille. Rakennettujen työpaikka-alueiden tiivistäminen luo jo lyhyellä aikavälillä uusia mahdollisuuksia yrityksille harjoittaa liiketoimintaa hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä lisää työpaikkoja alueen asukkaille, mikä vähentää liikkumisen päästöjä pidemmällä aikavälillä.

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa kaava. Asemakaava-alueella on katurakenteet ja kunnallistekniikkaa valmiina ja siihen voidaan liittyä. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

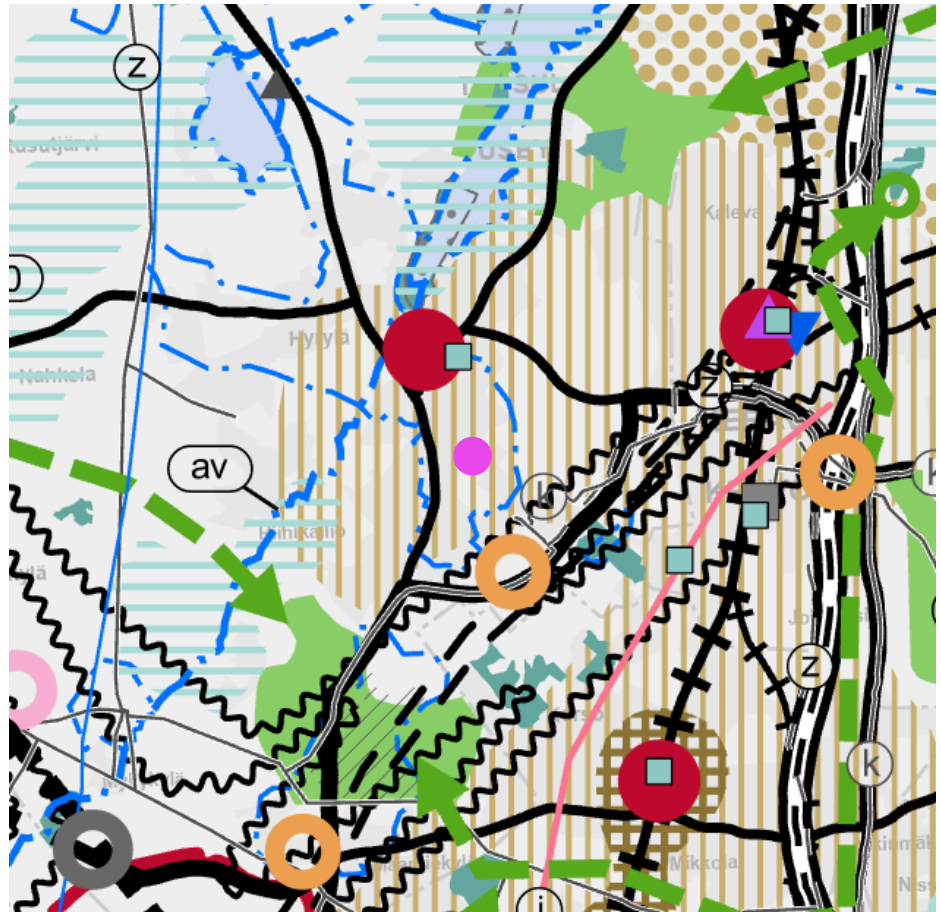
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
 - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
-

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa *"alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet"*, *"liikenne"* sekä *"ympäristöhäiriöt"*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

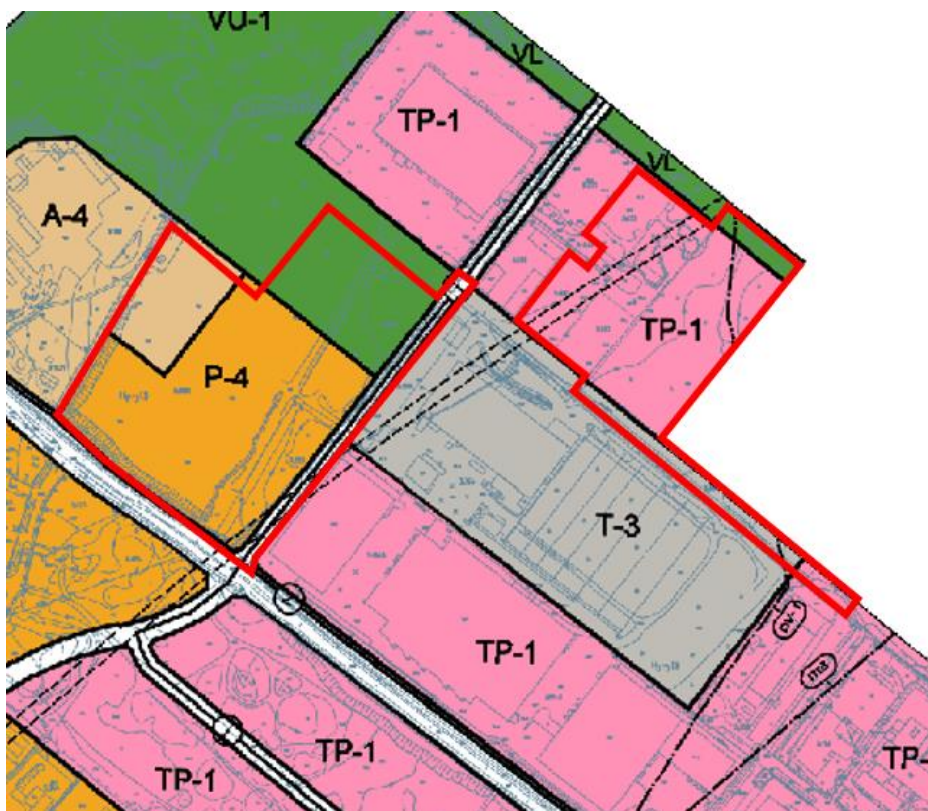
Maakuntakaava



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty karttaan pinkillä palluralla. © Uudenmaan liitto 30.8.2024

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (saanut lainvoiman 13.3.2023) kaavaratkaisun alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle sekä pohjavesialueelle.

Yleiskaava



Ote Sulan osayleiskaavasta. Asemakaavaratkaisun alue on merkitty punaisella viivalla.
© Tuusulan kunta, 30.8.2024

Kaavaratkaisun alue sijoittuu kokonaisuudessaan Sulan osayleiskaavan alueelle. Osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2016.

Palkkitien, Fallbackantien ja Kuntoilijantien välinen alue on merkitty osayleiskaavassa pääosaltaan palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-4) ja pienemmältä osin asuntoalueeksi (A-4) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1). Alueen rajausta sisältää lisäksi osayleiskaavaan merkityn Palkkitien katualueen.

Palkkikujalle sijoittuva kaavaratkaisun alue sijoittuu osayleiskaavassa pääosaltaan työpaikka-alueelle (TP-1) ja pienemmältä osin teollisuus- ja varastoalueelle (T-3) sekä lähivirkistysalueelle (VL).

Asemakaavaratkaisun alueelle kohdistuu lisäksi merkinnät vedenhankinnalle tärkeästä pohjavesialueesta (pv-1), lentoradan vaihtoehtoisesta linjauksesta sekä viemäriinjasta.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä todetaan lisäksi, että osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantuneisuus tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Palvelujen ja hallinnon alue (P-4) on osoitettu yksityisille tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Kaavaratkaisussa alue osoitetaan ympäristöön soveltuville työpaikoille ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomana toimitilarakentamisena toimistoina, varastoina ja teollisuutena. Kaavaratkaisu täydentää ja yhtyy alueen oleviin kaavaratkaisuihin ja sinne rakentuneeseen yritystoimintaan, joka vaihtelee tuotannosta logistiikkaan ja palveluliiketoimintaan.

Kaavaratkaisussa osa asuntoaluetta (A-4) osoitetaan osaksi toimitilarakennusten korttelialuetta. Kyseinen alueen osa on osayleiskaavan laatimisen aikaan sisältänyt omakotitalon, joka on sittemmin purettu. Talon alue on nykyisin osa alueelle rakentunutta määräaikaista varastokenttäaluetta. Osayleiskaavassa ennustetun asutusalueen rajaaminen nykyisen kenttäalueen sekä nyt laadittavan kaavaratkaisun ulkopuolelle muodostaa luontevan rajan kahden toiminnallisesti eri alueen välille ja luo niin tulevan asutusalueen kuin nyt laadittavan yritysalueen suunnittelulle ja rakentamiselle selkeämmät ja toteutuskelpoisemmat olosuhteet.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU-1) on osoitettu urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueelle sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Kaavaratkaisussa alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-U). Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ- ja varastotiloja.

Yhdyskuntatekniikan varikko sijaitsee tällä hetkellä Sulan osayleiskaavan ennustamalla asuntoalueella (A-4), linnuntietä mitaten noin 350 metrin etäisyydellä kaavaratkaisun sijainnista. Varikon mahdollinen siirtyminen pois asuntoalueelta tukisi alueen mahdollista kehittymistä asuinalueen suuntaan. Varikkotoimintojen sijoittaminen Palkkitien ja Kuntoilijantien kulmaukseen sopii toiminnalliselta profiililtaan sekä ilmeeltään osaksi alueen olevaa työpaikkatoimintaa.

Palkkikujan laajennosalueella kaavaratkaisun alue on osoitettu Sulan osayleiskaavassa pääosin työpaikka-alueeksi (TP-1) ja pienemmältä osin lähivirkistysalueeksi (VL) sekä teollisuus- ja varastoalueeksi (T-3).

Työpaikka-alue osoitetaan kaavaratkaisussa toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan toimisto-

sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen.

Teollisuus- ja varastoalueen osa on aiemmin asemakaavoitettu puistoalueeksi ja nyt tehtävässä kaavamuutoksessa alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Alueen kautta kulkee yhdyskuntatekniikan johtoja jo putkia sekä osan matkaa avo-oja.

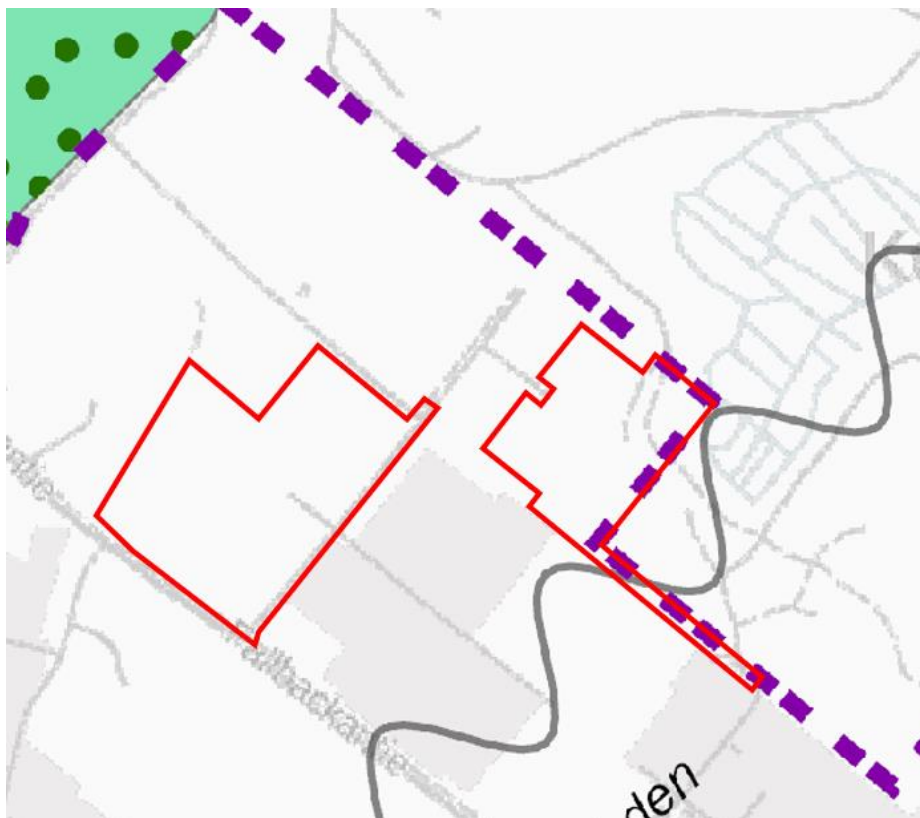
Lähivirkistysalue osoitetaan kaavaratkaisussa lähivirkistysalueeksi.

Vaade alueen maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ja kunnostuksesta on huomioitu kaavaratkaisussa asiaa koskevana kaavamääräyksenä ja -merkintänä.

Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu kaavaratkaisussa vaateena toiminnan ympäristöhäiriöttömyydestä sekä asetetuilla määräyksillä huleveden hallinnasta ja pohjaveden suojelusta.

Merkintä lentoradan vaihtoehtoisesta linjauksesta on kumottu ja siirretty toisaalle tulevassa yleiskaava 2040:ssä. Viemäriinja on osaltaan jo toteutunut Palkkitielle, eikä kaavaratkaisu heikennä Palkkitien aluetta yhdyskuntatekniikan reittinä.

Palkkitien kaavaratkaisu rajoittuu lännessä ja idässä Sulan osayleiskaavan ennustamiin tai osaltaan jo toteutuneisiin asumisen, urheilun ja lähivirkistystyksen alueisiin. Kaavaratkaisussa kaikilla rakentamiseen osoitetuilla alueilla edellytetään toiminnan ympäristöhäiriöttömyyttä. Lisäksi asuin- ja virkistysalueiden suuntaan on korostettu vaatimusta toiminnan meluttomuudesta kaavaan asetetuin melumääräyksiin. Toiminnallisuuksien välistä rajaa ja yritystoiminnan vaikutusta lähialueelle on lisäksi vähennetty asettamalla vaatimus alueen osista, joille tulee istuttaa puita ja pensaita.



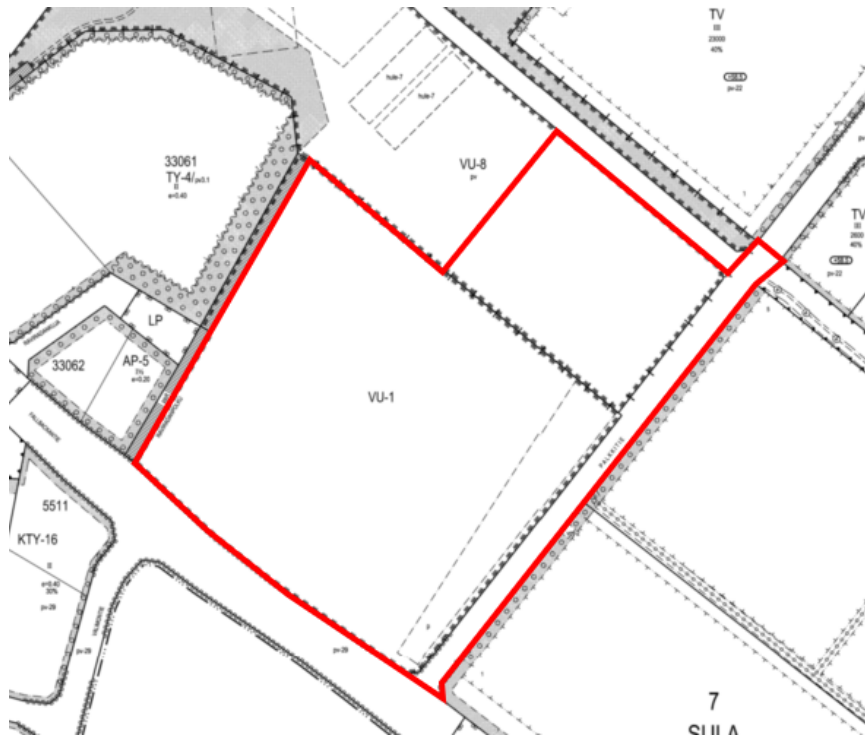
Ote Tuusulan yleiskaava 2040:sta. Asemakaavaratkaisun alue merkitty punaisella viivalla. © Tuusulan kunta, 30.8.2024

Tuusulan uusi yleiskaava, yleiskaava 2040, hyväksyttiin valtuustossa 14.11.2022. Päätöksestä valitettiin ja päätös ja täten yleiskaava 2040 eivät ole vielä lainvoimaisia.

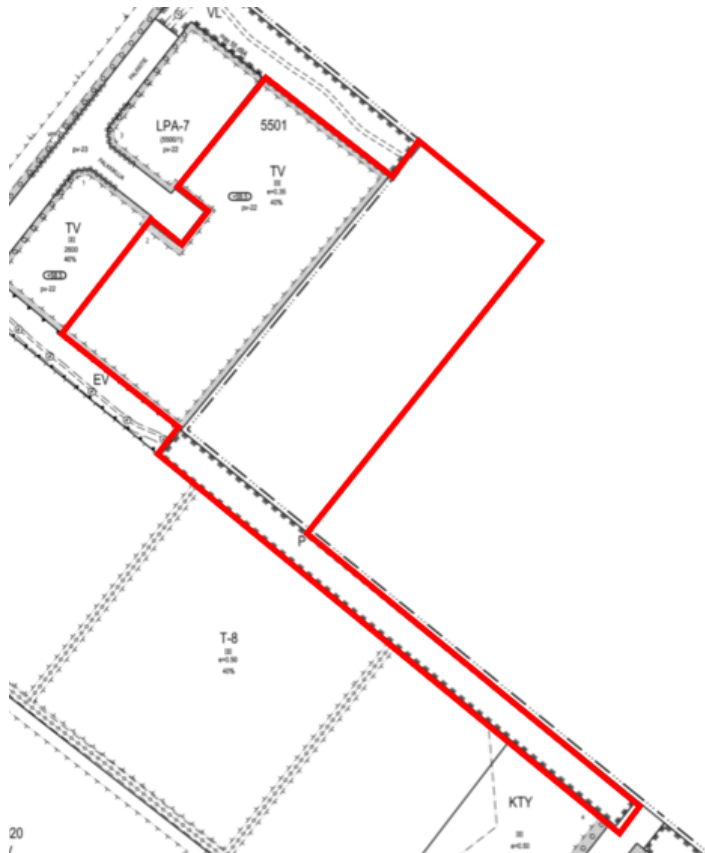
Yleiskaava 2040 ei tule osoittamaan alueelle uusia käyttötarkoituksia eikä se korvaa Sulan osayleiskaavan käyttötarkoituserkintöjä.

Yleiskaava 2040 tulee kumoamaan kaavaratkaisun alueelta Sulan osayleiskaavaan merkityn lentoradan vaihtoehtoisen linjauksen ja siirtää sen kaavaratkaisun alueen ulkopuolelle. Uutena lisäyksenä yleiskaava 2040 osoittaa alueelle merkinnän 50–55 desibelin lentokonemeluvyöhykkeestä (50–55 Lden).

Asemakaavat



Ote Tuusulan ajantasakaavasta. Asemakaavaratkaisun Palkkitien alue merkitty punaisella viivalla. © Tuusulan kunta, 30.8.2024



Ote Tuusulan ajantasakaavasta. Asemakaavaratkaisun Palkkikujan alue merkitty punaisella viivalla. © Tuusulan kunta, 30.8.2024

Alueella on voimassa viisi asemakaavaa vuosilta 1978–2019:

- Hyrylän teollisuusalueen asemakaava, kaavanumero 49, voimaan 1976
- Raviradan alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, kaavanumero 124, voimaan 1986
- Palkkitie-Huoltotie asemakaavan muutos, kaavanumero 3417, voimaan 2005
- Raviradan alue, asemakaavan muutos, kaavanumero 3423, voimaan 2006
- Urheilupuisto asemakaavan muutos, kaavanumero 3493, voimaan 2019

Palkkikujan alueen korttelin 5501 laajennososa on asemakaavoittamatonta.

Palkkitien ja Fallbackantien kulmauksessa on voimassa Raviradan alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos. Kaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1), joka varataan ensisijaisesti hevosurheilun tarpeille. Raviradan toiminta päättyi viimeisiin Toto-raveihin vuonna 1990.

Palkkitien katualue on muodostunut ja sillä on voimassa kolme asemakaavaa. Pääosa katualueesta sijoittuu Palkkitie-Huoltotie asemakaavan muutoksen alueelle ja pienemmältä osin Urheilupuiston asemakaavamuutoksen sekä Raviradan alueen kaavamuutoksen alueille.

Palkkitien ja Kuntoilijantien kulmauksessa on voimassa Urheilupuiston asemakaavamuutos. Kaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-8). Alueelle saa rakentaa kevytrakenteisiä pääkäyttötarkoitusta palvelevia varastoja, teknisiä tiloja ja palvelupisteitä, jotka ovat suuruudeltaan enintään 75 m².

Palkkikujan rakennetulla osalla on voimassa Raviradan alueen kaavamuutos. Kaavassa alue on osoitettu varastorakennusten korttelialueeksi (TV). Yhteensä 40 % kerrosalasta saa käyttää toimistojen ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto- ja työtilojen rakentamiseen.

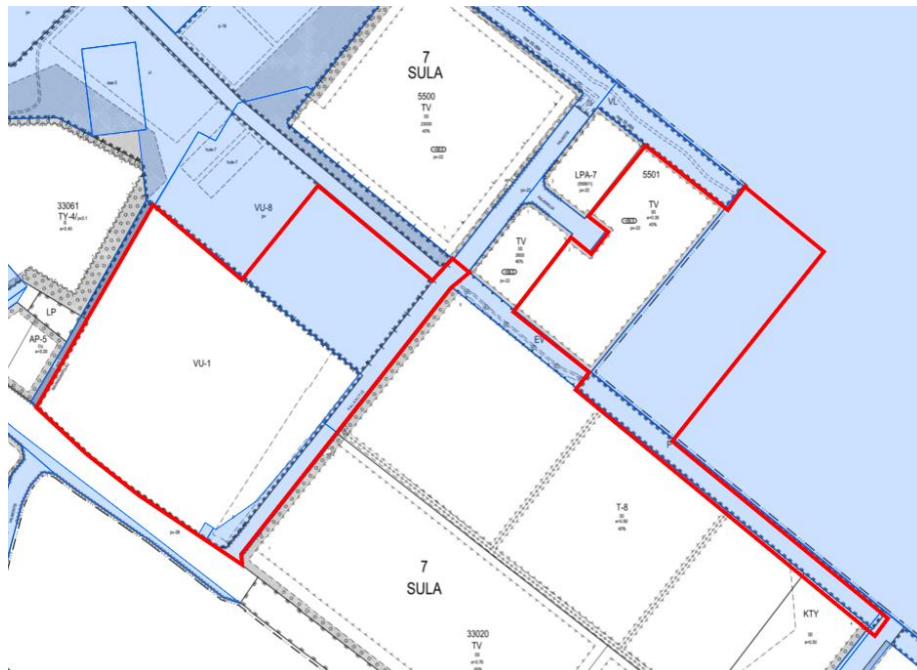
Palkkikujan laajennososan yhteydessä olevalla suorakaiteen muotoisella alueella on voimassa Hyrylän teollisuusalueen rakennuskaava. Kaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi (P).

Viereisellä alueella suunnitteilla oleva Puistokylän asemakaavaratkaisu vaikuttaa Palkkitien liikenteeseen. Vaikutuksia on arvioitu selostuksen otsikoissa *Liikenne* ja *Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen*.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



Ote Tuusulan kunnan maanomistuksesta. Kunnan maanomistus sinisellä värillä. Asemakaavaratkaisun alue merkitty punaisella viivalla. Taustalla ajantasakaava. © Tuusulan kunta, 30.8.2024

Tuusulan kunnan omistamat alueet:

- Palkkitien ja Kuntoilijantien kulmaukseen sijoittuva VU-8-alue.
- Palkkitien katualue.
- Pieni osa Palkkitien varren VU-1-alueesta.
- Palkkikujan laajennoksen asemakaavoittamaton alue.
- Palkkikujan laajennokseen liittyvä asemakaavoitettu puistoalue.

Yksityisessä omistuksessa olevat alueet:

- Pääosa Palkkitien varren VU-1-alueesta.
- Kortteli 5501.

Tuusulan kunnanhallitus on kokouksessaan 11.8.2025 § 346 hyväksynyt kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa solmitun maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistajat suorittavat maankäyttökorvauksen osin rahana ja osin alueluovutuksena.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus lisäsi Palkkitien alueen asemakaavoittamisen kaavoituksen työohjelmaan 20.5.2019 (§197). Kuntakehityslautakunta hyväksyi 21.8.2019 (§99) Palkkikujan laajennokseen liittyen *sopimuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi / kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tonteista*. Sopimus allekirjoitettiin 1.10.2019.

Palkkitien varren VU-1-alueesta on allekirjoitettu sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi 10.12.2004. Sopimus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 13.12.2004 (§620). Sopimus sisälsi myös muita kohteita Palkkitien alueelta, jotka on sopimuksen syntymisen jälkeen jo asemakaavoitettu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kuntakehityslautakunnan ilmoitusasioissa tiedoksi 21.8.2019 (§101). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.8.2019-9.9.2019.

Päivitetty ja aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman korvannut uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kuntakehityslautakunnan ilmoitusasioissa tiedoksi 7.6.2023 (§63).

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.2023-14.8.2023 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfon Hyrylän toimipisteellä; Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä
- Tuusulan kunnan verkkosivulla kaavamuutoksen hankekortilla; www.tuusula.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus ja maankäyttö -> Kaavoitus -> Vireillä olevat kaavahankkeet -> Palkkitie

Nähtävilläolon aika järjestettiin puhelinpäivystys 29.6.2023 klo 14–16.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaisilta kaksi (2) lausuntoa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat pohja- ja huleveteen, luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen luonteeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle sijoittuvalta toiminnalta edellytetään ympäristöhäiriöttömyyttä ja alueelle on asetettu määräykset pohjaveden suojelemiseksi ja huleveden hallinnalle.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin muilta osallisilta kuusi (6) kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet kohdistuivat pohjaveteen, liikenteen määrään, luonteeseen, järjestämiseen ja turvallisuuteen, yhdyskuntatekniikan verkostoon sekä rakentamisen tehokkuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle sijoittuvalta toiminnalta edellytetään ympäristöhäiriöttömyyttä ja alueelle on asetettu määräykset pohjaveden suojelemiseksi ja huleveden hallinnalla. Palkkitien katualuetta laajennetaan Fallbackantien risteyksessä kattamaan alueella jo oleva kevyenliikenteenväylä sekä risteysalueen tulevaisuuden kehittämistarpeet.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.10.-18.11.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 25.9.2024 ja kunnanhallitus päätti 30.9.2024 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Yhteenveto muistutuksista

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

Viranomaisten muistutukset ehdotuksesta 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 Oy

Seuraavat viranomaistahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Uudenmaan liitto

Muiden osallisten muistutukset ehdotuksesta kohdistuivat pohja- ja hulevesiin, luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liitteenä olevassa *Ehdotukseen saadut muistutukset ja niiden vastineet* -dokumentissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Uudenmaan ELY-keskuksen, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymän muistutusten johdosta:

- Pohjavesialueen raja (pv-1-merkintä) lisätty kaavakartalle kortteliin 5501 ja EV-alueelle ja vastaavasti määräyksiin.
 - Määräyksiä hule- ja pohjavesistä on täydennetty seuraavasti:
 - o Muodostuvien hulevesien ja työmaavesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön veden laatua tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä.
 - o Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.
 - o Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.
 - o 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 sisällyttävällä 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.

- KTY-korttelialueen määräyksiin lisätty maininta, että alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.
- 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. Määräyksiä päivitetty vastaavasti.
- Määräys yleisten alueiden hulevesien hallinnasta hyödyntäen ensisijaisesti maanpäällisiä kasvipeitteisiä johtamisrakenteita poistettu.
- Melutason max 55 dBA-aaltoviivamerkintä lisätty ET-U-alueen luoteisrajalle urheilukeskusta vastaan ja määräystä päivitetty vastaavasti.

Caruna Oy:n muistutuksen johdosta:

- Koskien kaikkia korttelialueita, määräyksiin on lisätty, että rakennusten edellyttämät sähkömuuntamot tulee sijoittaa rakennuspaikkojen yhteyteen, niiden kortteleihin ja korttelin rakennusalueelle.

Muita, teknisluonteisia korjauksia:

- Kaavakartan *max 55 dBA* -tekstin sijoittelua on selkeytetty luettavuuden kannalta ja merkinnän määräyksessä ollut kirjoitusvirhe korjattu (puuttui sana "max").
- Korjattu ET-alueita koskevaa määräystä "Tonttien tasausten..." muotoon => "Alueen tasausten..."
- Päivitetty ohjeellisten tonttien numerot korttelissa 5501 nelosesta kakkoseen ja vitosesta neloseen.
- Kaavamääräysten esimerkinnumero ohjeellisen tontin / tontin numerosta päivitetty kakkoseksi vastaamaan kartalla olevia tonttinumeroita.
- Päivitetty korttelin 5501 kaavamuutosalueen ja uuden laajennososan välinen rajaviiva *korttelin, korttelinosan ja alueen rajan* viivaksi osoittamaan selkeämmin kahden eri rakentamisen tehokkuuden alueen välinen raja.
- Karttalegendassa:
 - o Laitettu kunnanosat numerojärjestykseen
 - o Korjattu muodostumisen tekstiä "...osa korttelia 5501, osa Palkkitien ja huoltotien katualuetta..." muotoon "...osa korttelia 5501, katualueet..."
 - o Lisätty pohjakartalle kaava-alueen ulkopuolelle maininta Rykmentinpuiston kunnanosasta: "15. Rykmentinpuisto"
 - o Lisätty kunnanosan rajaviiva korttelin 5501 ympäristöön Sulan ja Hyrylän kunnanosien välille
- Korjattu selostuksen kuvaotteiden kuvatekstejä.

- Korjattu selostukseen maakuntakaavan nimi: Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaava -> Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Lisätty kaavaselostukseen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) selostukseen sivulle 9, tarkennus siitä miten saman ohjeellisen tonttijaon korttelialueen sisällä olevia kahta eri rakentamisen tehokkuuden alueita tulee tulkita esimerkiksi tonttijaon ja lohkomisen yhteydessä.
- Muokattu asemakaavaratkaisun taloudellisten vaikutusten sekä maanomistuksen kuvausta 11.8.2025 hyväksytyn maankäyttösopimuksen mukaisesti
- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on täydennetty kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen muutosten osalta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa niiltä osin, kuin se on ollut tarpeellista.