

15.6.2023

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa Palkkitien (kaavanumero 3614) aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), joka on ollut nähtävillä 8.8.-9.9.2019 välisenä aikana. Uuden OAS:n raja-alue on muuttunut ja laajentunut kattamaan mm. Palkkitien ja Fallbackantien kulman sekä Parman betonitehtaan koillispuolisen alueen.



## Asemakaava ja asemakaavan muutos Palkkitie nro 3614

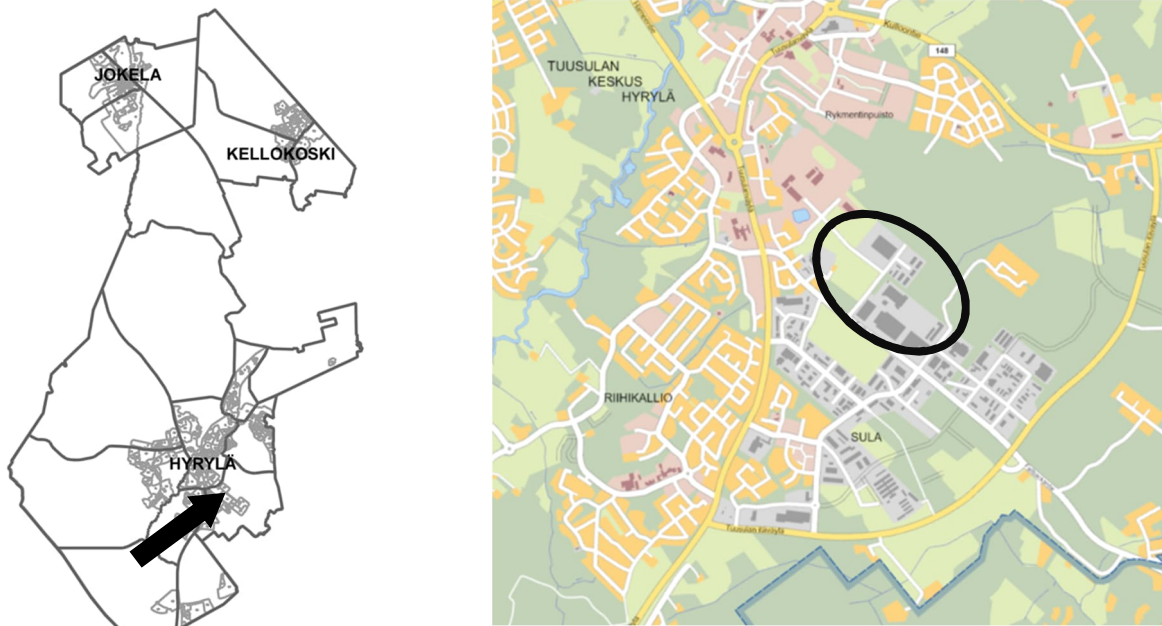
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Palkkitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää työpaikka-alueen laajentamista Palkkitien ja Fallbackantien kulmaan sekä Palkkikujan pätyyn. Lisäksi tarkastellaan kunnan varikkoselvityksestä riippuen yhtenä vaihtoehtona varikon mahdollista sijoittumista Kuntoilijantien varteen. Palkkitien katualueen muutostarpeet selvitetään lisääntyvän yritystoiminnan sekä Rykmentinpuistosta jatkossa tulevan henkilöautoliikenteen huomioimiseksi. Parman betonitehtaan koillispuolisen alueen käyttötarkoitusta tarkastellaan vastaamaan sen nykykäyttöä yhdyskuntatekniikan alueena.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## Suunnittelualueen sijainti



Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta

## Suunnittelualue

Suunnittelu sijaitsee Palkkitiellä sen molemmin puolin, Hyrylän työpaikka-alueella, Sulan ja osin Hyrylän kunnanosissa.

## Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan sekä kunnan aloitteesta. Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset Palkkikujan jatkeesta sekä Palkkitien ja Fallbackantien kulmauksesta. Kunnanhallitus on lisännyt Palkkitien kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi 20.5.2019 (§ 197).

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa osayleiskaavan mukainen yritystoiminta Palkkitien ja Fallbackantien kulmaan sekä Palkkikujan jatkeelle. Lisäksi työssä tarkastellaan kunnan varikon mahdollista sijoittumista Kuntoilijantien varteen. Varikkoselvitys on oma erillinen selvityksensä, jota edistetään tämän kaavatyön ulkopuolella. Selvityksessä on mukana useita eri vaihtoehtoja varikon sijoittumiseksi ja selvityksen lopputuloksesta riippuen Kuntoilijantie voi olla yksi varikon sijoittumisvaihtoehdoista, jota tässä kaavatyössä tullaan tällöin osaltaan tarkastelemaan. Palkkitien katualueen muutoksilla varaudutaan kasvaviin liikennemääriin lisääntyvän yritysliiketoiminnan sekä Palkkitielle jatkossa kytkeytyvän Rykmentinpuiston asukasliikenteen myötä. Parman betonitehtaan koillispuolella sijaitseva alue on muodostunut yhdykuntatekniikan alueeksi siellä sijaitsevin hulevesiojin, maakaasuputkin sekä muine maanalaisine johtoineen ja nykyinen puistoalue -kaavamerkintä on osin vanhentunut.

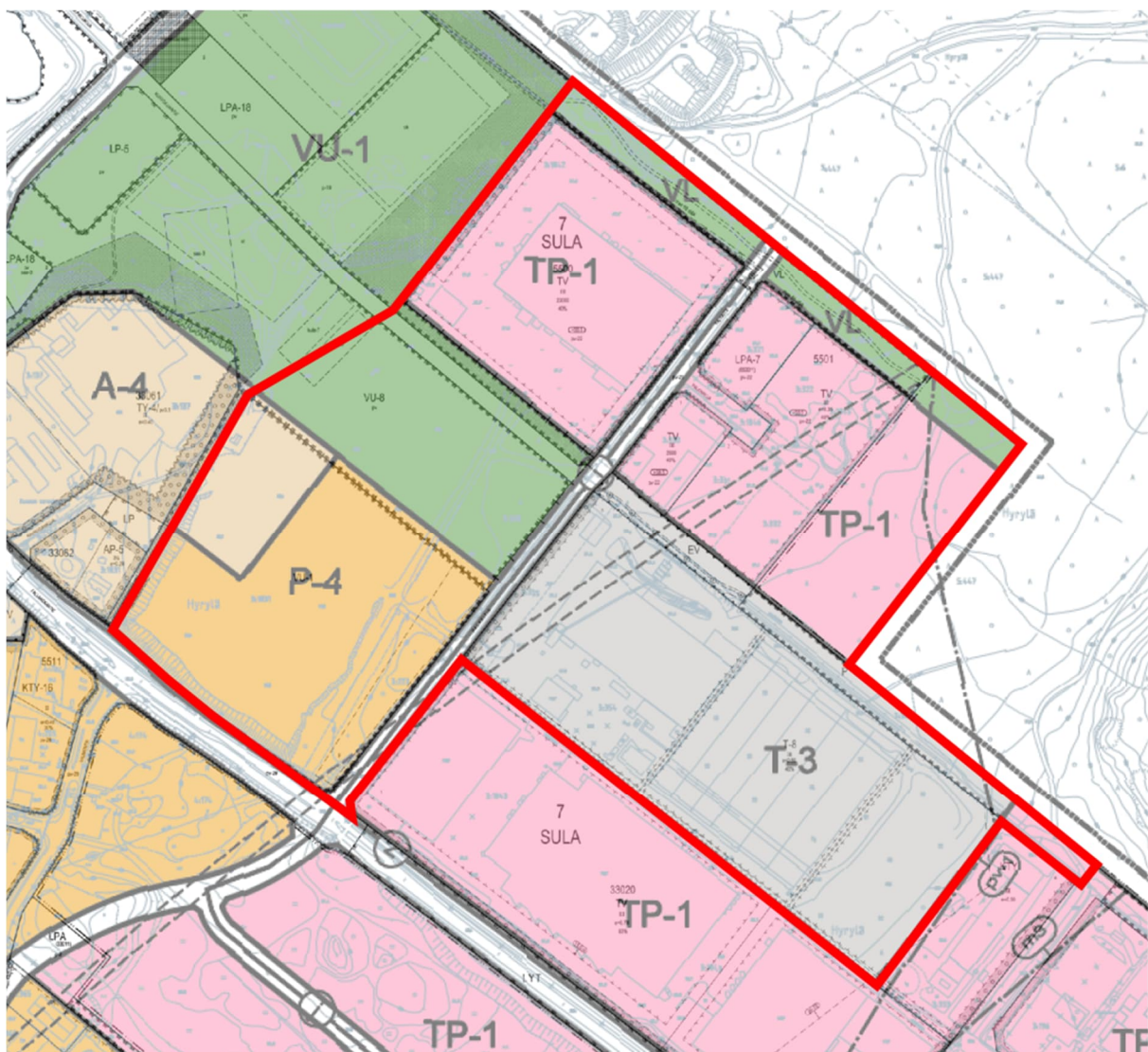


Uusi yritysliiketoiminta toteuttaa alueen osayleiskaavaa sekä kunnan strategiaa, jossa kunta pyrkii tarjoamaan uusia yritystontteja hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

### Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alue on noin puolittain Tuusulan kunnan ja yksityisen maanomistajan omistuksessa. Tuusulan kunta omistaa Palkkitien nykyisen katualueen, Kuntoilijantien varren alueen sekä Parman betonitehtaan koillispuolisen alueen. Yksityisessä omistuksessa on Palkkitien ja Fallbackantien kulmauksessa oleva maa-alue. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukaiset maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



*Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus punaisella viivalla. Taustalla Tuusulan ajantasakaava sekä Sulan osayleiskaava. © Tuusulan kunta*

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.

Aluerajauksessa on huomioitu:

- Palkkitien ja Fallbackantien kulmaus (osayleiskaavassa P-4/A-4, asemakaavassa VU-1)
- Kuntoilijantien varren alue (osayleiskaavassa VU-1, asemakaavassa VU-8)
- Palkkikujan jatkeen alue (osayleiskaavassa TP-1/VL, ei asemakaavaa)
- Parman betonitehtaan koillispuolinen alue (osayleiskaavassa T-3/TP-1, asemakaavassa EV/P)
- Palkkitien katualue

Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää kirjallisena nähtävilläolon 15.6.2023 - 14.8.2023 aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä viimeistään 14.8.2023.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. Anna palautetta tästä-lomake on verkkosivulla [Tuusula.fi Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](https://tuusula.fi/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus_ja_maankaytto/Kaavoitus/Vireilla_olevat_kaavahankkeet) luettelossa nimellä Palkkitie tai
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Palkkitie nro 3614".

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla "[Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet](https://tuusula.fi/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus_ja_maankaytto/Kaavoitus/Vireilla_olevat_kaavahankkeet)". Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfon Hyrylän toimipisteellä. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla "[Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu](https://tuusula.fi/Ota_yhteytta_Asiakaspalvelu)".

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään puhelinpäivystys, joka on avoin kaikille. Puhelinpäivystys järjestetään 29.6.2023 klo 14 - 16. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella

kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, 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-ajan lautakunta
  - Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
  - Tuusulan vesi
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Rakennusvalvontajaosto
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY –keskus
  - Väylävirasto
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
  - Keski-Uudenmaan vesi kuntayhtymä
  - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
  - HSY
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät
  - Jokelan yrittäjät
  - Kellokosken yrittäjät
  - Uudenmaan yrittäjät
  - Helsingin kauppakamari
  - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Hyrylän kehittämisverkosto
- Kotiseutu- ja asukas-yhdistykset
  - Tuusula-Seura

- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
  - Telia Oyj
  - DNA Palvelut Oy
  - Elisa Oyj
  - Digita Oy
- Energiayhtiöt
  - Caruna Oy
  - Auris Kaasunjakelu Oy
  - Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy

## 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 ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

## Suunnittelun taustatietoa

Palkkitien alue on sen itä- ja pohjoisosan osalta rakentunutta yritysaluetta. Alueen rakentunut kokonaisuus muodostuu neljästä päätoiminnosta:

- Postin logistiikkakeskus
- Parman betonitehdas
- Meira Novan logistiikkakeskus
- Palkkikujan yrityskeskittymä

Palkkitien länsipuoli Fallbackantien risteyksestä Kuntoilijantielle on rakentumatonta ja asemakaavoitettu tällä hetkellä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueiksi. Alueella sijaitsi vuodesta 1927 vuoteen 1990 Hyrylän ravirata. Lisäksi alueella toimi vuodesta 2009 vuoden 2020 loppuun puutarhajätteen ja maisemanhoidosta peräisin olevan puubiomassan vastaanottoalue, jossa aines murskattiin ja kuljetettiin edelleen.

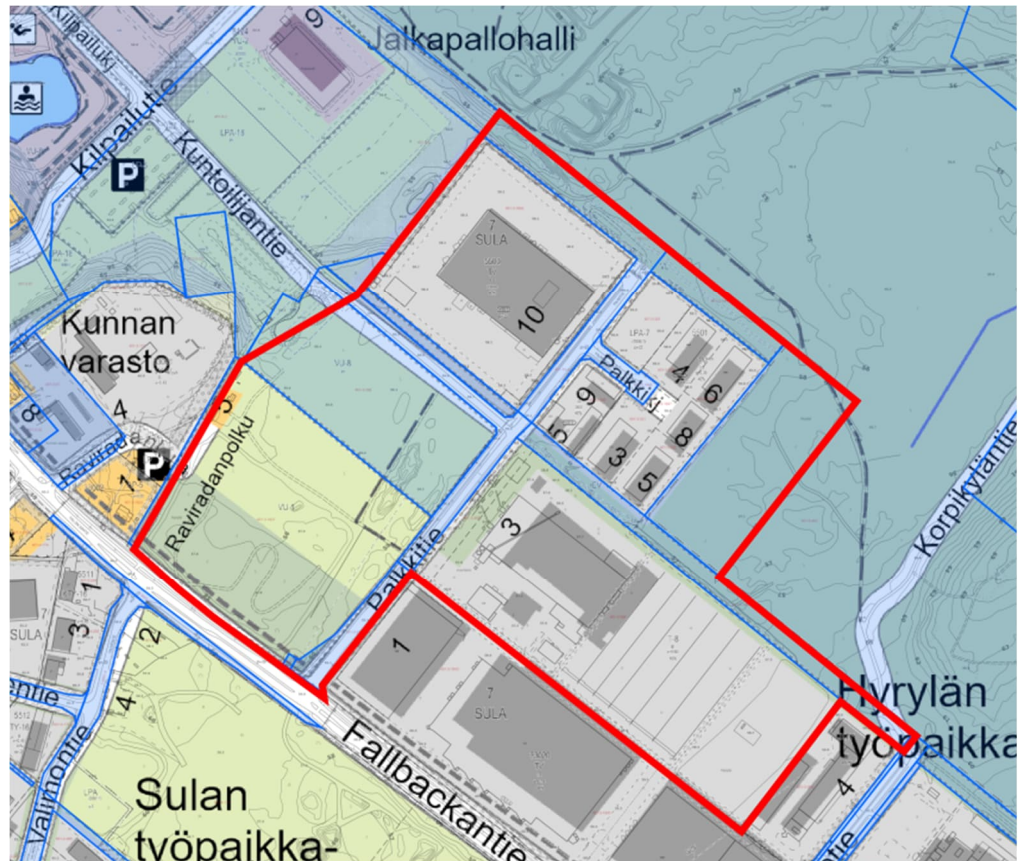
Alueella on tällä hetkellä yksityisen maanomistajan maalla avoin varastokenttäalue. Alue on muutoin, myös kunnan maa-alueet huomioiden, käyttämättömänä.

Palkkitie on tällä hetkellä päättyvä katu. Kadun päästä on mahdollisuus jatkaa mm. jalan tai maastopyörällä metsäalueelle ja sen poluille.

Tulevaisuudessa Puustellinmetsän ja erityisesti Puistokylän asemakaavan valmistuttua Palkkitie tulee jatkumaan ja yhdistämään Puistokylän ja Puustellinmetsän asuinalueet Palkkitielle ja edelleen Fallbackantielle.

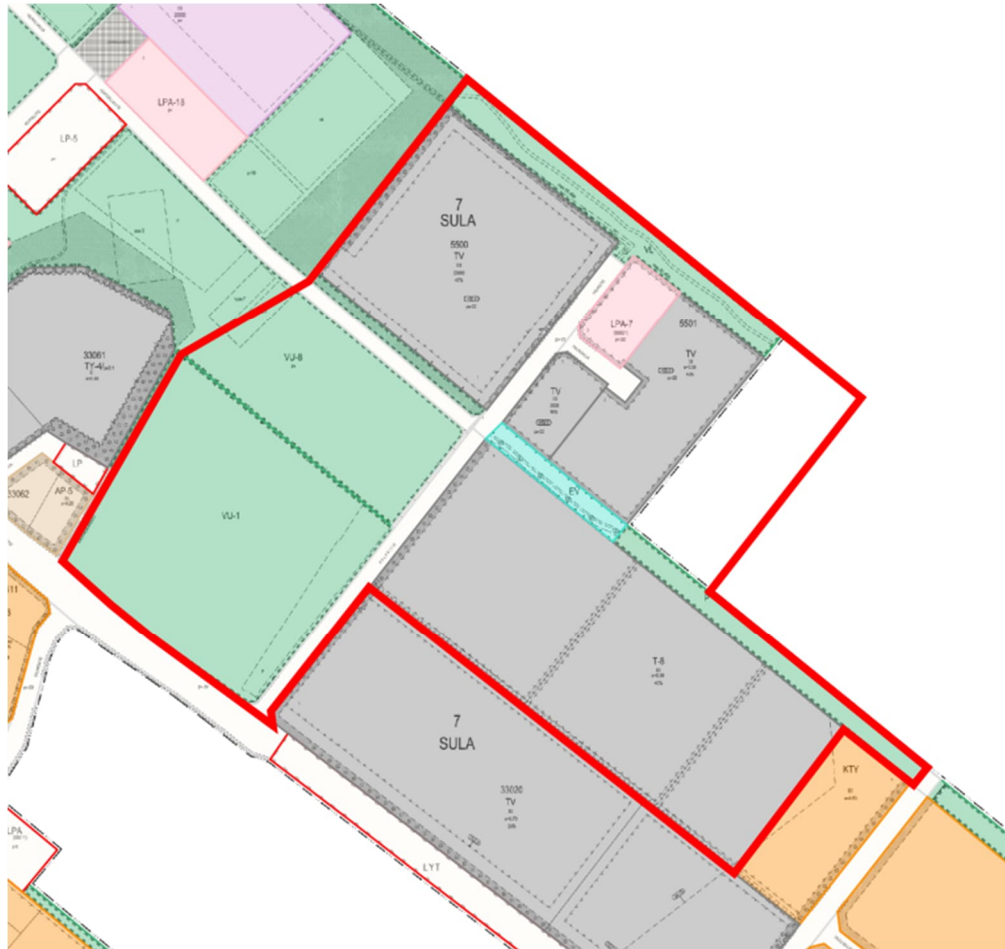
Kuntoilijantie yhdistää alueen Tuusulan urheilukeskukseen.

Suunnittelualue on maaperältään pääosin hiekkaa ja se sijoittuu lähes kokonaan Hyrylän vedenhankintaa varten tärkeälle ykkösluokan pohjavesialueelle sekä pohjaveden muodostumisalueelle.



Tuusulan kunnan maanomistus merkittynä karttaan sinisellä. Taustalla opaskartta, ajantasakaava ja pohjakartta. © Tuusulan kunta, 16.5.2023.





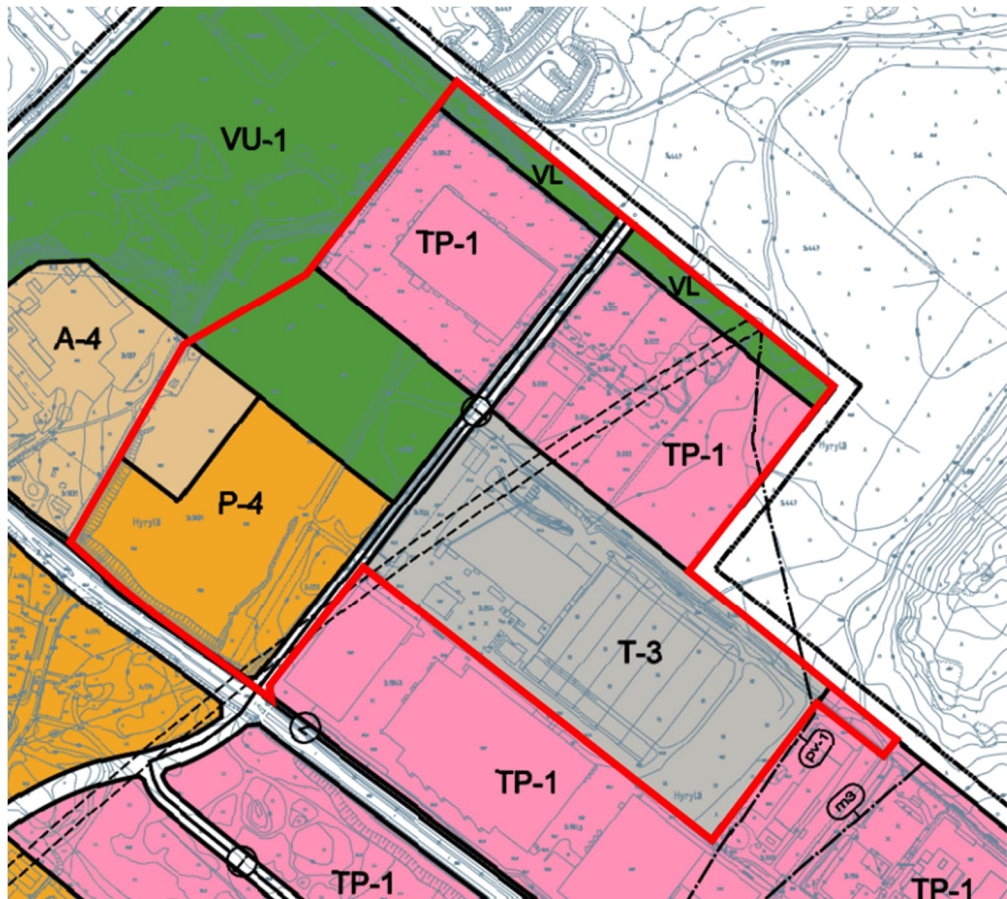
Ote ajantasa-asemakaavasta.. © Tuusulan kunta, 16.5.2023

Alueella on voimassa viisi asemakaavaa vuosilta 1978 - 2019. Palkkikujan jatkeen alue on asemakaavoittamatonta.

Palkkitien ja Fallbackantien kulmaus sekä Kuntoilijantien varsi on merkitty asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueiksi (VU-1 ja VU-8). Parman betonitehtaan koillispuoleinen alue on merkitty asemakaavassa suojaviher- ja puistoalueeksi (EV ja P). Palkkitie on kokonaisuudessaan asemakaavan mukaista katualuetta.

Palkkikujan jatkeen alue on asemakaavoittamatonta. Alue sijoittuu Sulan osayleiskaavan alueelle, jossa sen käyttötarkoitukseksi on osoitettu pääosaltaan työpaikka-alue (TP-1) ja pienemmältä osin lähivirkistysalue (VL).





Ote Sulan osayleiskaavasta. © Tuusulan kunta, 17.5.2023

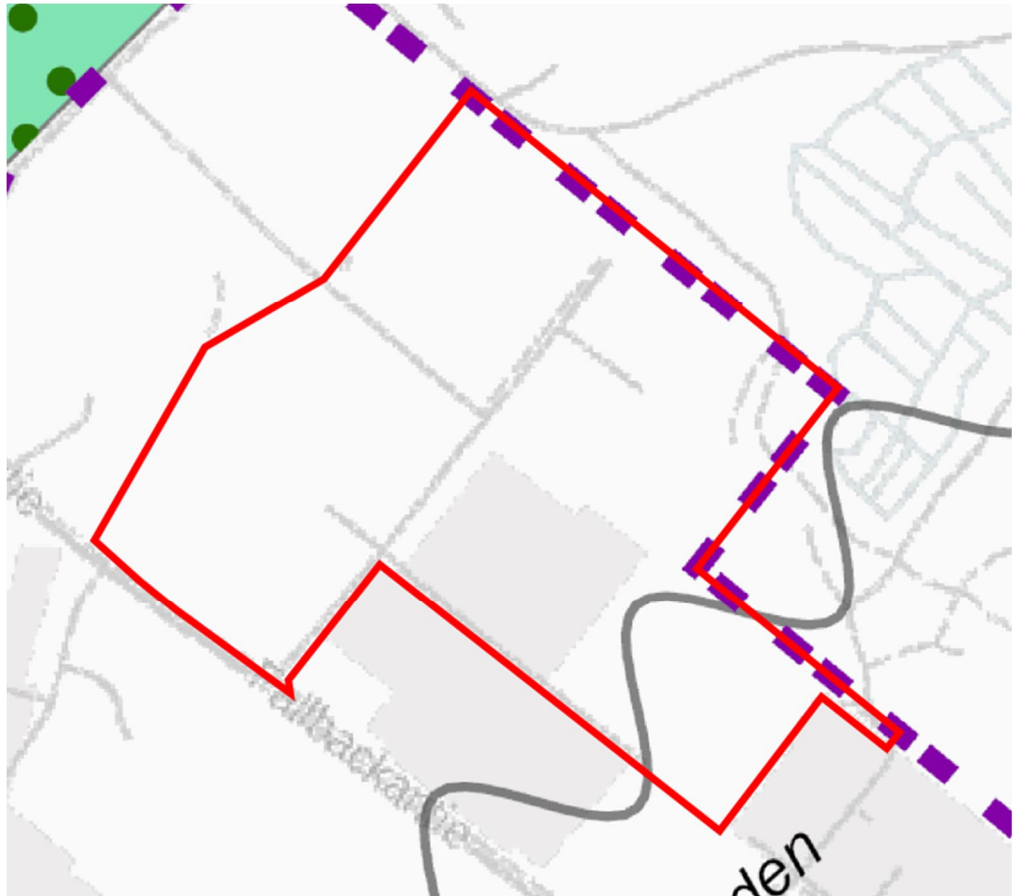
Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Sulan osayleiskaavan alueelle. Osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2016.

Palkkitien ja Fallbackantien kulmaus on merkitty osayleiskaavassa pääosaltaan palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-4) sekä pienemmältä osin asuntoalueeksi (A-4). Kuntoilijantien varsi on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1).

Parman koillispuolinen alue on merkitty pääosaltaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T-3) sekä pienemmältä osin työpaikka-alueeksi (TP-1). Palkkikujan jatkeen alue on merkitty pääosaltaan työpaikka-alueeksi (TP-1) ja pienemmältä osin lähivirkistysalueeksi (VL).

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

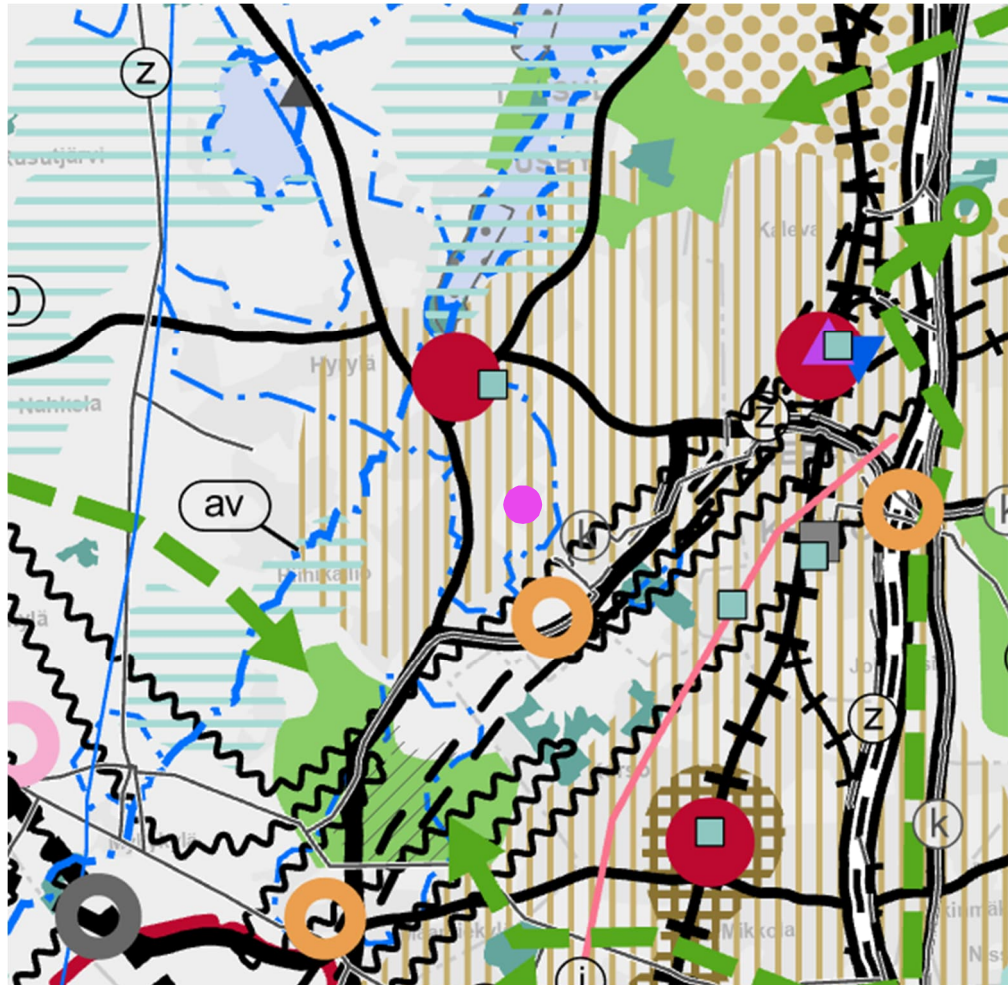
Merkintä lentoradan vaihtoehtoisesta linjauksesta on kumottu ja siirretty toisaalle tulevassa yleiskaava 2040:ssä.



Ote Tuusulan yleiskaava 2040:sta. Kaava hyväksytty valtuustossa 14.11.2022; ei vielä lainvoimainen. © Tuusulan kunta, 17.5.2023

Yleiskaava 2040 hyväksyttiin valtuustossa 14.11.2022. Päätöksestä valitettiin ja täten päätös ja yleiskaava 2040 eivät ole vielä lainvoimaisia.

Yleiskaava 2040:ssä alueeseen Sulan osayleiskaavassa kohdistuva merkintä lentoradan vaihtoehtoisesta linjauksesta on kumottu ja siirretty toisalle. Uutena lisäyksenä yleiskaava 2040:ssä alueelle osoitetaan merkintä 50 - 55 desibelin lentokonemeluyöhykkeestä (50-55 Lden). Yleiskaava 2040 ei vaikuta suunnittelualueeseen muutoin.



Ote Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty pinkillä pallurilla. © Kuntaliitto 24.5.2023

Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pohjavesialueelle.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Palkkitien liikenneselvitys ja yleissuunnitelma (A-Insinöörit, 11.5.2023)
- Pohjavesivaikutusten arviointi, entisen raviradan alue (Ramboll, 19.5.2022)
- Palkkitien alueen luontoselvitys (Enviro, 14.4.2020)
- Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutukset (Pöyry, 2.3.2020)
- Hyrylän pohjavesialueen antoisuusselvitys - 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-lx Ympäristö Oy, 2006)
- Kaavoituksen käynnistämissopimus / kumppanuuskaavoitussopimus, Palkkikuja, KKL 21.8.2019
- Asemakaavan muutoksen käynnistäminen, Palkkitie, KH 13.12.2004

#### Suunnittelijoiden yhteystiedot

##### Asemakaavan valmistelu

Timo Mattila, kaavasuunnittelija, p. 040 314 3529

timo.mattila@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

##### Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014

anne.olkkola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

##### Kunnallistekniikka

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3567,

suvi.honkanen@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

##### Liikenne

Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3523

taina.toivanen@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula



## Kaavoituksen eteneminen

