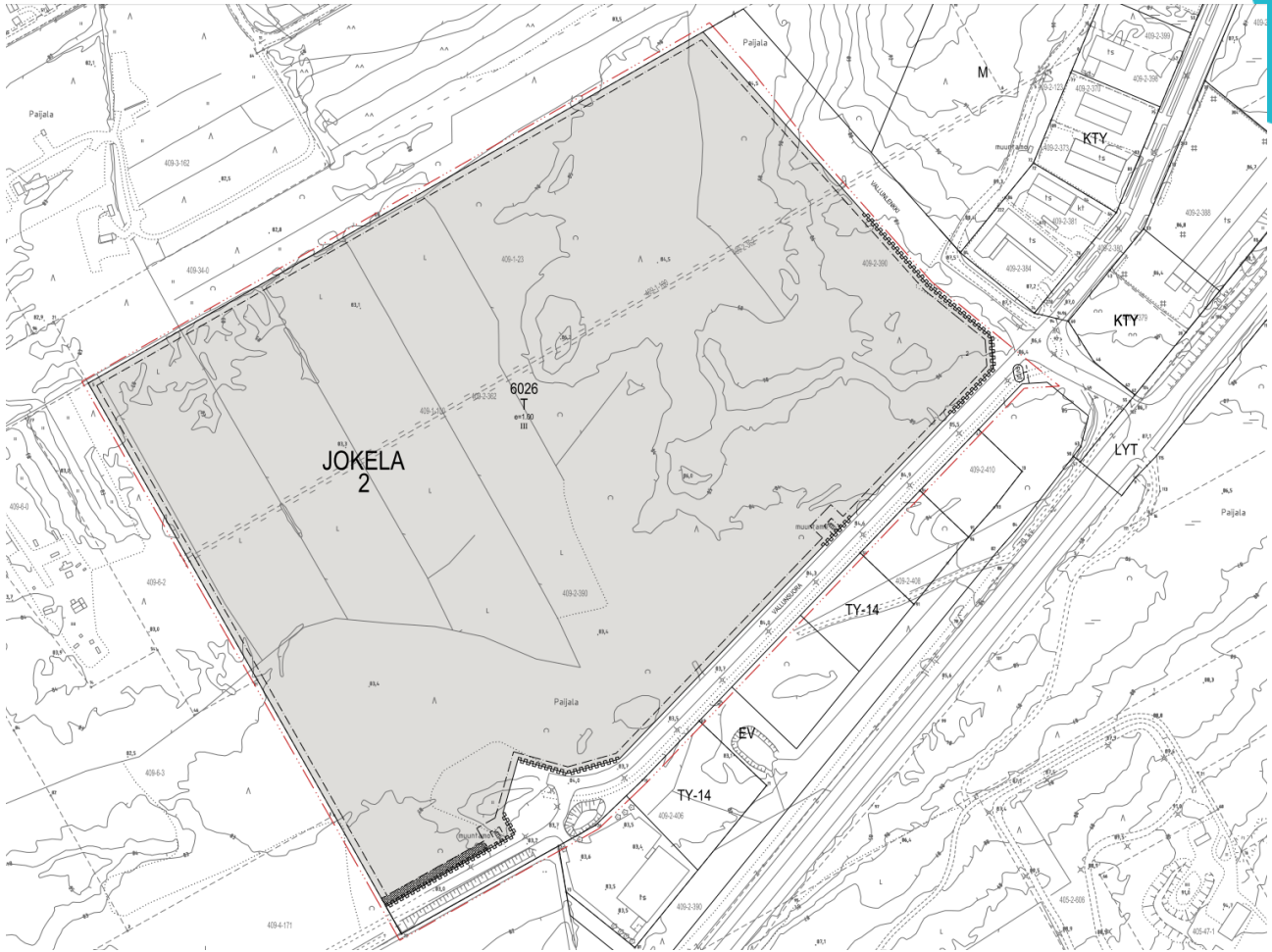




Asemakaavan muutoksen selostus

Vallunlenkki

Kaavanumero 3662

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NUMERO 3662
PÄIVÄTTY 14.5.2025

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Jokelan kunnanosan
kortteleita 6026–6029
sekä katu- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 6026 sekä
katualueet.

Kaavan nimi:
Vallunlenkki

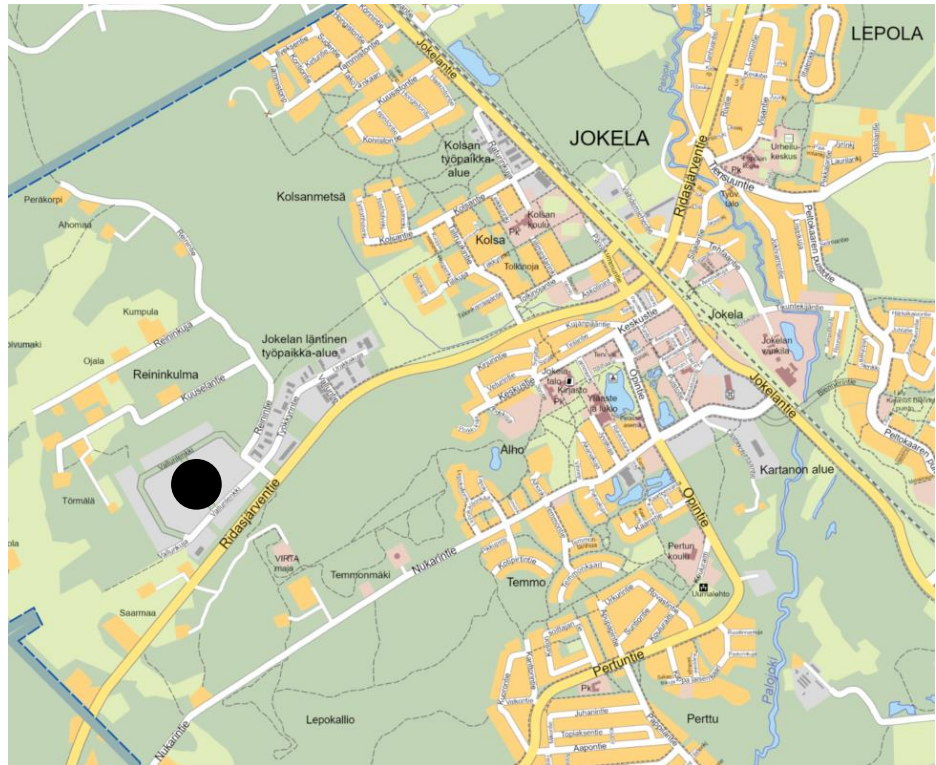
Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.08.2023

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, nähtävilläolo:
24.8.-22.9.2023
Ensimmäinen ehdotus, kuntakehityslautakunta: 14.2.2024, § 15
Ensimmäinen ehdotus, kunnanhallitus: 19.2.2024, § 71
Ensimmäinen ehdotus, nähtävilläolo: 7.3.-10.4.2024

Korvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma, nähtävilläolo:
29.8.-30.9.2024
Ehdotus, kuntakehityslautakunta: 14.5.2025
Ehdotus, Kunnanhallitus: 19.5.2025
Ehdotus, nähtävilläolo (AKL 65 §): 28.5.-29.6.2025
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Jokelassa Jokelan läntisellä työpaikka-alueella,
Vallunlenkin varrella.



Alueen sijainti merkittynä kartakuvaan mustalla ympyrällä. Taustalla opaskartta. © Tuusulan kunta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus:

Vili Lustman, asemakaava-arkkitehti

Timo Mattila, kavasuunnittelija
(aikaisemmissa vaiheissa)

Mari Kosonen, kaavatekninen
koordinaattori

Kunnallistekniikka: Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri,
Tuusulan kunta

Liikennesuunnittelu: Ulla Saari, suunnitteluinsinööri, Tuusulan
kunta

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija

Asemakaavamuutoksen hakija

Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	13
Vaikutukset.....	16
TOTEUTUS.....	23
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	23
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	30

LIITTEET

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vallunlenkin asemakaavamuutoksen luontoselvitykset, Sweco Finland Oy, 13.6.2025
4. Vallunlenkin asemakaavamuutoksen liikenneselvitys, Sweco Finland Oy, 5.3.2025
5. Vallunlenkin asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys, Sweco Finland Oy, 10.3.2025
6. Tuusulan Vallunlenkin asemakaavan muutos, Ilmastovaikutusten arviointi, FCG Finnish Consulting Group Oy, 1.9.2025
7. Natura-arvioinnin tarpeen arviointi, Sweco Finland Oy, 29.8.2025
8. Vallunlenkin asemakaavan muutos, Yleiskaavan sisältötavoitteet, Laitila Arkkitehdit Oy, 27.8.2025
9. Vallunlenkin asemakaavamuutoksen meluselvitys, Sweco Finland Oy, 5.9.2025
10. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
11. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin annetut vastineet
12. Kaavaehdotusvaiheesta saadut muistutukset, lausunnot ja niihin annetut vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vallun työpaikka-alue -asemakaavan liikenneselvitys, 5.8.2014
 - Yleiskaava 2040 selvityksineen
-

TIIVISTELMÄ

Kaavaratkaisu yhdistää aiemman asemakaavan keskikorttelit yhdeksi suureksi yrityskortteliksi poistamalla alueen kaavaan merkityt ja vielä rakentamattomat katualueet. Alueen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) ja rakentamisen tehokkuus nostetaan 1.0:aan.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 167 204 m² ja rakennusoikeutta sille muodostuu noin 167 204 m². Uusia työpaikkoja alueelle syntyy arviolta noin 100–500.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisun alueen ja kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisu yhdistää suunnittelualueen korttelit yhdeksi suureksi yrityskortteliksi poistamalla alueen kaavaan merkityt ja vielä rakentamattomat katualueet. Samalla päivitetään korttelin pääkäyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, nostetaan sen rakentamisen tehokkuus alueen aiemmasta 0.4:stä 1.0:aan sekä tarkistetaan ja päivitetään muut kaavaratkaisut- ja merkinnät.

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

Mitoitus

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on noin 180 131 m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta ala on noin 167 204 m².

Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on $e=1.0$.

Rakennusoikeutta alueelle muodostuu noin 167 204 k-m².

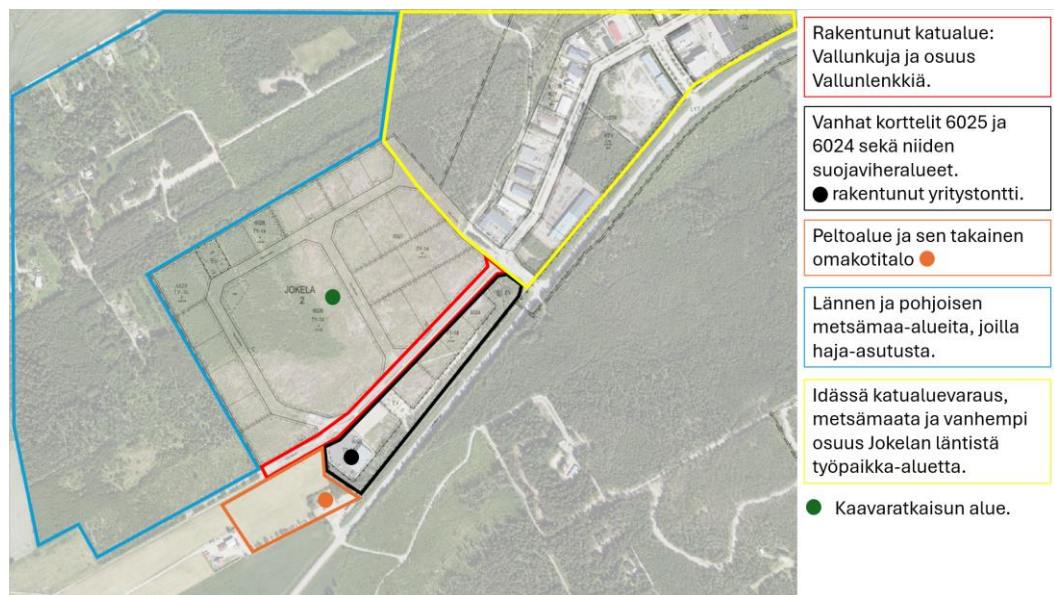
Rakennusoikeuden määrä kasvaa kaavamuutoksen alueella aiempaan kaavaratkaisuun verrattuna noin 109 149 k-m².

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle arviolta noin 100–500 uutta työpaikkaa.

Korttelialueen rakennustehokkuudeksi osoitetaan 1.0 mikä on T-korttelialueelle poikkeuksellisen korkea. Kaavaratkaisussa on tunnistettu ja haluttu mahdollistaa alueelle sijoittuvan myös datakeskus. Alueella on hyvä soveltuvuus mahdolliselle datakeskukselle mm. korttelialueen suurehkon koon sekä voimajohtoalueen läheisen sijainnin vuoksi. Datakeskuksille on muusta teollisuus- ja varastotoiminnasta poiketen tyypillistä korkean rakennusmäärän tehokas hyödyntäminen ja vähäinen tarve esimerkiksi ajo- ja huoltoalueille.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Karttakuvassa ja sen selitteessä kaavaratkaisun aluetta ympäröivää muuta maankäyttöä. © Tuusulan kunta

Kaavaratkaisun alue on rakentamatonta ja puustoltaan päätehakattua metsämaata. Aiemman asemakaavan mukainen Vallunkuja sekä osuus Vallunlenkkiä on rakentunut suunnittelualueen eteläreunalle. Katualueelle on rakennettu myös kunnallistekniikka.

Rakentuneen katualueen eteläpuolelle sijoittuu aiemman asemakaavan mukaiset yrityskorttelialueet 6025 ja 6024 sekä niitä ympäröivät suojaviheralueet. Korttelialueen tonteista yksi on rakentunut ja viisi odottaa rakentumista/myyntiä.

Vallunkujan eteläpuolella sijaitsee peltoalue ja sen takana omakotitalo.

Lännessä ja pohjoisessa kaavaratkaisun alue rajoittuu metsämaa-alueisiin. Metsämaa-alueilla sijaitsee noin kymmenkunta haja-asutusalueen omakotitaloa.

Idässä kaavaratkaisun alue rajoittuu Vallunlenkin katualuevaraukseen sekä sen takaiseen vanhempaan osaan Jokelan läntistä työpaikka-aluetta sekä metsämaa-aluetta.

Vanhempi osa Jokelan työpaikka-aluetta on pääosin rakentunut. Alueen yritykset ovat pääasiassa erilaisia tuotantoon, huoltoon, varastointiin sekä palveluliiketoimintaan keskittyneitä pieniä ja keskisuuria yrityksiä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Alueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, ja datakeskusrakennusten lisäksi toimistorakennuksia sekä liikenteen ja logistiikan rakennuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimistotiloja varten.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista. Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää korttelialueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien asuinkiinteistöjen oleskelupihoilla melun A-painoitettua ekvivalenttitasoa (LAeq) 55 dB(A) päivällä (klo 7-22) eikä tasoa 45 dB(A) yöllä (klo 22-7).

Alueelle saa sijoittaa energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä toimintaa tukevia muuntamoita, sähköasemia ja sähköjohtoja, sekä varastoida niiden vaatimaa polttoainetta sekä mahdollisesti muita toiminnan tarvitsemia kemikaaleja.

Alueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Rakennuksen vaatimat tekniset tilat sekä laitteet, hissikuilut- ja konehuoneet sekä seinämät, antennit ja savupiiput/pakoputket voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Korttelialue ja sille sijoittuvat ulkovarastointialueet voidaan aidata enintään 300 cm korkealla kiinteällä aidalla.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavaratkaisun yhteydessä teetätettiin liikenneselvitys, jossa arvioitiin kolmen eri skenaarion perusteella alueelle mahdollisesti sijoittuvia toimintoja, niiden aiheuttamia liikennemääriä ja mahdollisia tarpeita olevien liikenneratkaisuiden muutokseen. Liikenneselvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Selvityksen mukaan kaavan sijainti on yleisesti liikenteellisestä näkökulmasta sopiva teollisuus- ja varastoalueeksi, sillä niiden synnyttämä liikenne ei aiheuta merkittäviä turvallisuusongelmia tai muita haasteita lähialueen liikenneverkkoon.

Karkean tilavaraustarkastelun perusteella nykyiselle Ridasjärventien tiealueelle ja asemakaavan mukaiselle katualueelle mahtuu skenaarion 3 suurimman liikennemäärän mukaisen liittymän tarvittavat liikennejärjestelyt sekä jalankulku- ja pyöräväylät.

Alueen aiemman ja laajemman Vallun työpaikka-alueen kaavaratkaisun yhteydessä sen liikennemääräksi on arvioitu 1 300 ajoneuvoa / vuorokaudessa. Aiemman kaavan liikenneselvitys on muuna oheismateriaalina (linkkinä aineistoon) tämän kaavaratkaisun hankekortilla Tuusulan kunnan karttapalvelussa.

Tämän kaavaratkaisun yhteydessä tehdyn skenaariotarkastelun perusteella kaavaratkaisun aiheuttamiksi liikennemääriksi arvioitiin toiminnan luonteesta ja laajuudesta riippuen:

- 160 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenaario 1, datakeskus).
- 320 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenaario 2, tehdas)
- 1 000 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenaario 3, logistiikkakeskus)

Kun verrataan aiemman asemakaavaratkaisun liikennemääräarvioon, huomioiden, että nyt tehtävä kaavaratkaisu ei koske koko Vallun työpaikka-alueen asemakaavaa, voidaan arvioida, että nyt tehtävästä kaavaratkaisusta aiheutuvat liikennemäärät eivät tule lisääntymään (skenaario 3), vähenevät selvästi (skenaario 2) tai vähenevät merkittävästi (skenaario 1).

Kaavaratkaisu

Autopaikkojen vähimmäismääräksi asetetaan:

Toimistotilat	- 1 ap / 50 k-m2
Tuotanto-, työtilat	- 1 ap / 1000 k-m2
Varasto- ja palvelintilat	- 1 ap / 1000 k-m2

Kaavaratkaisussa on varauduttu julkisen liikenteen kehittämiseen varaamalla Vallunsuoran katualueelle tila julkisen liikenteen ajoneuvojen kääntöpaikan toteuttamiselle.

Aiemmassa kaavaratkaisussa nimetyt Vallunkuja sekä osuus Vallunlenkkiä nimetään Vallunsuoraksi. Nimenmuutos on tarpeen koska ilman muutosta niin alueen itäisen kuin eteläisen (kahteen

eri suuntaan kulkevan) kadun nimiksi olisi jäänyt pääosaltaan Vallunlenkki. Vallunsuora-nimi jää uudelleen käytettäväksi sen poistuessa vanhan kaavaratkaisun alueelta kokonaisuudessaan.

Kaavaratkaisuun on merkitty katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kiellot on asetettu risteysalueille, huonon näkyvyyden alueille sekä sähkömuuntamoiden ja istutettavan alueen osan suojaksi. Mitoituksissa on tarpeen mukaan huomioitu pitkät ajoneuvoyhdistelmät (HCT).

Vallunsuoran ja Vallulengin risteyksessä T-korttelialueen näkemäviistealuetta on hieman pidennetty näkyvyyden parantamiseksi.

Kaavaratkaisun koilliskulmassa Vallunlenkin katualuetta levennetään hieman vastaamaan kadun muuta kaavoitettua leveyttä sekä suoristamaan T-korttelialueen koillinen reuna. Aiemmassa asemakaavassa Vallunlenkki kapeni kyseisessä kohdassa luoteeseen siinä olleen risteysalueen ja kahden eri korttelialueen vuoksi.

Palvelut

Alueen vanhemmalla työpaikka-alueen osalla, Jokelan läntisellä työpaikka-alueella noin 600 metrin etäisyydeltä linnuntietä mitaten, sijaitsee lounasravintola.

Jokelan keskustan palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä linnuntietä mitaten. Keskustasta löytyy kaupallisia palveluita kuten mm. ruokakauppa, lounasravintoloita, parturikampaamoita jne. Julkisista palveluista alueelta löytyy mm. terveysasema sekä juna-asema.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueella on ollut lainvoimainen yritysalueen asemakaava 9.12.2015 alkaen. Kaavaratkaisun alue on pääosin metsämaata, jonka puusto on päätehakattu aiemman kaavaratkaisun rakentamisen valmistelun yhteydessä.

Aiemman asemakaavan mukainen Vallunkuja sekä osuus Vallunlenkkiä on rakentunut kaavaratkaisun alueen eteläreunalle. Rakentuneen katualueen eteläpuolelle sijoittuu aiemman asemakaavan mukaiset yrityskorttelialueet 6025 ja 6024 sekä niitä ympäröivät suojaviheralueet.

Lännessä ja pohjoisessa kaavaratkaisun alue rajoittuu metsämaa-alueisiin. Metsämaa-alueilla sijaitsee noin kymmenkunta haja-asutusalueen omakotitaloa.

Idässä kaavaratkaisun alue rajoittuu Vallunlenkin katualuevaraukseen sekä sen takaiseen vanhempaan osaan Jokelan läntistä työpaikka-aluetta sekä metsämaa-alueeseen.

Vallunkujan eteläpuolella sijaitsee peltoalue ja sen takana omakotitalo. Peltoalueelle on osoitettu Yleiskaava 2040:ssä erityistä maisemallista merkitystä.

Alueen itäreunaa sivuaa ulkoilureitti, joka kulkee osan matkaa Vallunlenkin katualuetta. Reitti on toteutettu ja sitä ylläpidetään kunnan liikuntapalveluiden toimesta.

Alueen hulevedet valuvat osittain ojia pitkin länteen Vantaanjokeen ja sieltä edellään alempana sijaitsevaan Nukarinkoskeen. Nukarinkoski sijaitsee linnuntietä noin 1,8 km kaava-alueesta lounaaseen.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen mukaan Nukarin alue on Vantaanjoen arvokkaimpia koskialueita ja uhanalaisen taimenen lisääntymis- ja elinympäristöjä. Lisäksi alueella on tavattu huomattavasti EU:n luontodirektiivin suojelemia ja erittäin uhanalaisia vuollejokisimpukoita. Alueella on aktiivisesti tehty kunnostuksia uhanalaisten lajien elinympäristöjen säilymiseksi ja parantamiseksi.

Kaavaratkaisun alueelle teetätettiin luontoselvitys kaavatyön valmistelun yhteydessä. Luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Selvityksen perusteella kaavaratkaisun alue ei sijaitse luonnonsuojelualueella eikä sen maankäytöllä arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähimpiin luonnonsuojelualueisiin.

Kaavaratkaisun alueella ei havaittu lainsäädännön suojelemia luontotyyppejä, kasvilajeja tai eläinlajeja.

Selvitysalueella havaittiin kahta haitallista vieraskasvilajia, komealupiinia ja kanadanpiiskua, pääasiassa alueen teiden pientareilla ja joutomaiden reunoilla. Haitallisia vieraskasvilajeja sisältäviä maamassoja liikutellessa ja käsitellessä on tärkeää estää vieraslajien leviäminen uusille alueille. Vieraslajit.fi-sivustolta saatavia, ELY-keskusten laatimia lajikohtaisia ohjeistuksia ja hoitosuunnitelmia tulee noudattaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun aluetta idästä sivuava ulkoilureitti, joka kulkee osan matkaa Vallunlenkin katualuetta, jää kaavaratkaisun alueen ulkopuolelle eikä siihen siten kohdistu tai esitetä muutoksia kaavaratkaisussa.

Vallunkujan kohdalle T-korttelialueen lounaiskulmaan lisätään kaavaratkaisussa vaade istutettavan alueen osasta, jolle on istutettava puita ja pensaita. Puiden etäisyys saa olla enintään 10 metriä.

Määräys asetetaan suojaamaan maisemaa sen eteläistä omakotitaloa sekä peltoaluetta vastaan, jolle on Yleiskaava 2040:ssä osoitettu erityistä maisemallista merkitystä.

Kaavaratkaisussa annetaan määräyksinä vaateet vastaanottavien ojien tulvariskien hallinnasta sekä mm. huleveden laadun hallinnasta. Kaavassa määrätään lisäksi mm., että kaava-alueelta ulos johdettavat hulevedet eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua, arvokkaita eliölajeja tai niiden elinympäristöjä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa esimerkiksi puhtaiden kattovesien muodostumisen ehkäisyn viherkatoilla, jolloin imeyttämisen tarvetta voidaan vähentää.

Annetuilla määräyksillä halutaan muun ohella suojella erityisesti Vantaanjoella sijaitsevaa Nukarinkoskea ja sen vesistöä, eliölajeja ja niiden elinympäristöä. Kaikki hule- ja tulvavesien hallintaan liittyvät määräykset on lueteltu kaavamääräyksissä sekä selostuksen otsikossa *"Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen / Kaavaratkaisu"*.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat:

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu:

Energiansaannin varmistaminen:

Jos asemakaava-alueelle toteutetaan asemakaavaratkaisun sallima datakeskus, rakennuttajan ja toiminnanharjoittajan vastuulla on varmistaa riittävä ja keskeytymätön energiansaanti. Vaikka varsinaiset toimenpiteet ovat hankkeen toteuttajan harkinnassa, datakeskukset käyttävät tyypillisesti jonkinlaista varavirtalähdettä sähkökatkosten sattuessa, kuten akkukäyttöisiä UPS-järjestelmiä tai varavoimageraattoreita. Joillakin konesaleilla on myös kahdennettu sähköliittymä.

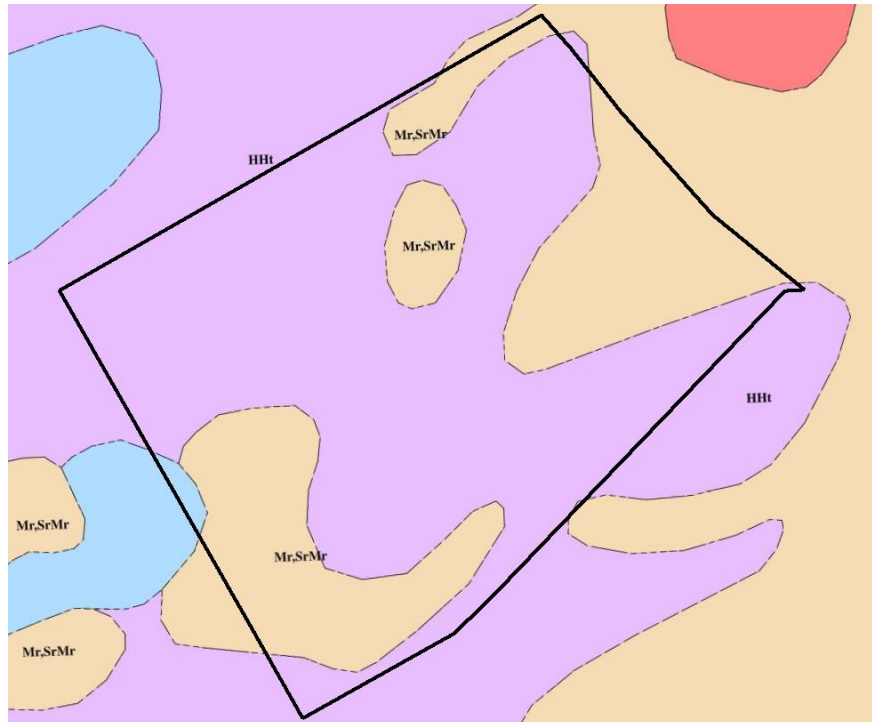
Verkkoliittymä:

Verkkoliittymän toteutustapa riippuu siitä, mitä toimintaa asemakaava-alueelle lopulta toteutuu. Logistiikkatoiminnassa sähkönkulutus on pienempää, jolloin todennäköisesti liitytään paikallisverkkoon, joka on valmiiksi saatavilla asemakaava-alueella. Datakeskuksen tapauksessa liitytään todennäköisemmin jakeluverkonhaltijan verkkoon tai kantaverkkoon. Alueelle sijoittuvan hankkeen rakennuttajan ja verkko-operaattorin tehtävänä on määrittää hankkeeseen sopiva liitännätarkeisuus. Vain 300 metriä alueelta länteen sijoittuu merkittävä voimajohtokäytävä, josta löytyy sekä kantaverkon 400 kV että 110 kV voimajohtoja sekä Carunan operoimia 110 kV voimajohtoja. Lähimmät olemassa olevat sähköasemat ovat Jokela (2,3 km) ja Nurmijärvi (5,5 km). Asemakaava-alue hyötyy edellä mainitun sähköinfrastruktuurin läheisyydestä, joten se soveltuu hyvin datakeskuskäyttöön, jonka asemakaavaratkaisu mahdollistaa.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

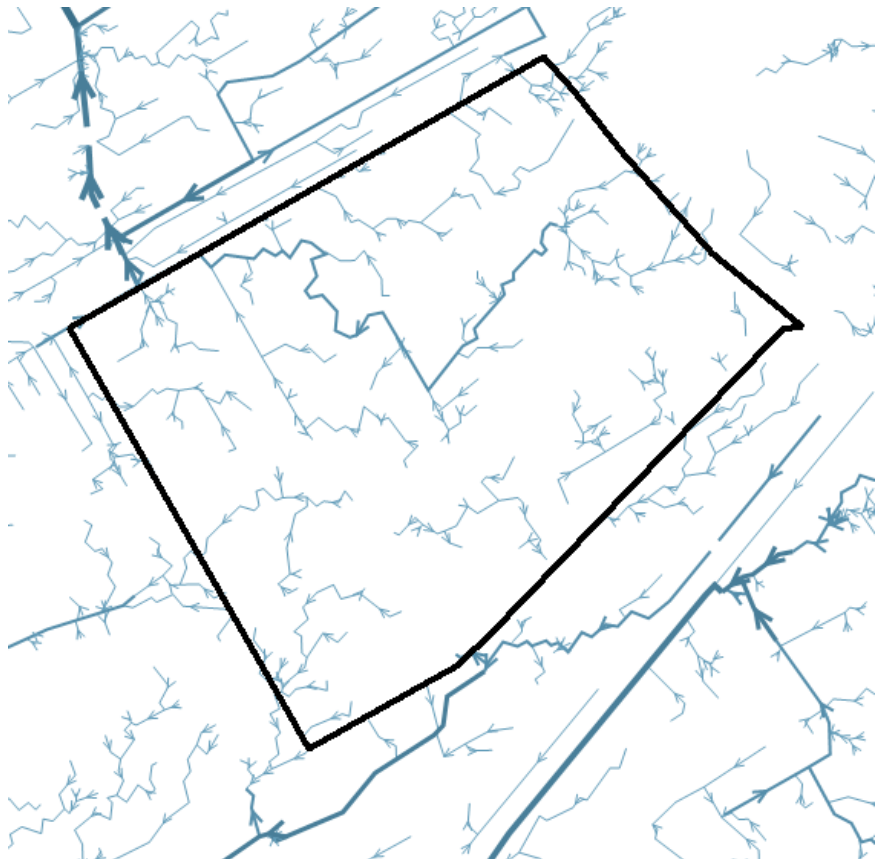
Lähtökohdat

Kaavaratkaisun alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen maaperätietoaineiston mukaan pääosin hienoa hietaa (HHt) ja hiekka- ja sora-moreenia (Mr, SrMr).



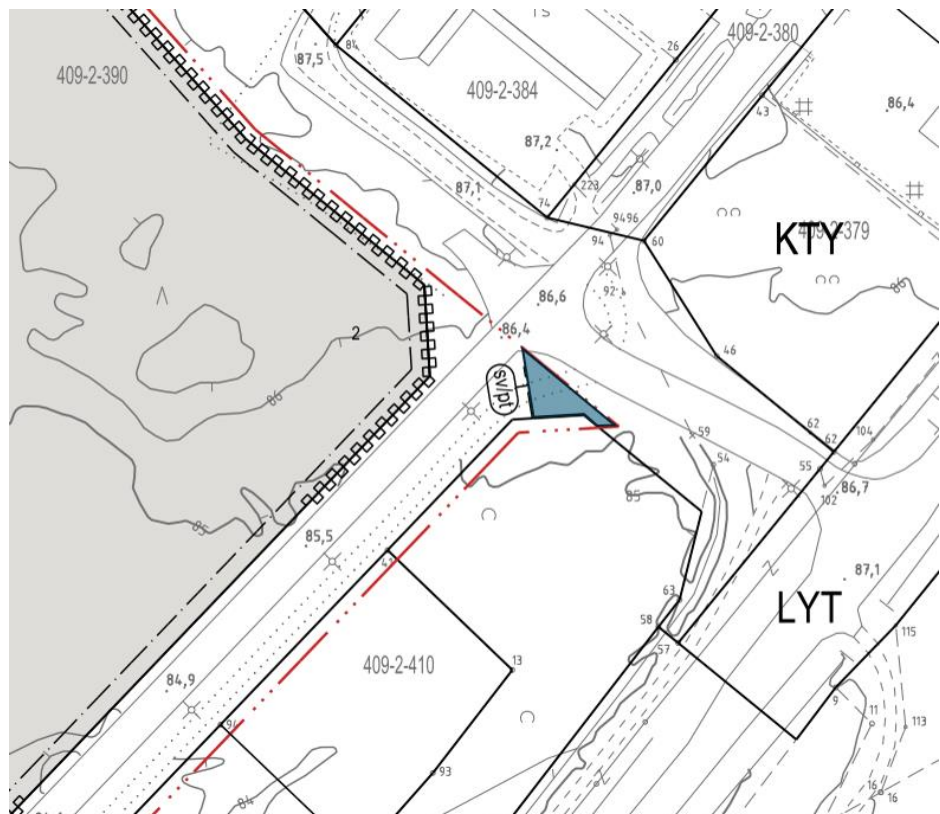
Ote Geologian Tutkimuskeskuksen maaperäkartasta. Kaavaratkaisun alue merkitty kartalle mustalla viivalla. Ruskehtavalla värillä hiekka- ja soramoreeni, violetilla värillä hietä.

Alue on maaston korkeuseroiltaan melko tasaista. Sadevesien laskennallinen pintavirtaaman yleissuunta alueella on idästä länteen.



Ote Tuusulan kunnan pintavalunta-aineistosta. Kaavaratkaisun alue merkitty kartalle mustalla viivalla. Pintavalunnan suuntavektorit merkitty kartalle sinisinä viivoina ja niiden suuntanuolina.

Kaavaratkaisun alue ei sijoitu pohjavesialueelle, mutta pieni kulmaus sen itäosaa sijoittuu Päijännetunnelin 200 metrin suoja-alueelle. Suoja-alue kohdistuu pieneen kulmaukseen Vallunlenkin katualueesta, ei rakentamisen korttelialueelle. Päijännetunneli sijaitsee kaavaratkaisun alueen ulkopuolella idän suuntaan noin 200 metrin etäisyydellä. Tunnelin vaatimat rajoitukset maankäytölle on huomioitu kaavaratkaisussa.



Ote Päijännetunnelin 200 metrin suoja-alueen sijoittumisesta kaavaratkaisun alueelle. Suoja-alue koskee pientä kulmaa katualueesta. Suoja-alue merkitty karttakuvaan sinisellä värillä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaan päivitetään ja lisätään määräyksiä huleveden ja sen laadun sekä tulvavesien hallinnasta. Määräykset lisäävät asiaan liittyvää ohjausta aiempaan kaavaratkaisuun verrattuna.

Kaavaratkaisuun asetetaan seuraavat määräykset huleveden ja sen laadun sekä tulvavesien hallinnasta:

- Kaava-alueelta ulos johdettavat hulevedet eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua, arvokkaita eliölajeja tai niiden elinympäristöjä.
- Kaikessa rakentamistoiminnassa tulee kiinnittää huomiota hyvään työmaavesien hallintaan vastaanottavien vesistöjen laatuhaitojen ehkäisemiseksi. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

- Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella 2m³ / 100 m² tontin pintavaluntakertoimilla korjattua pinta-alaa kohden.
- Puhtaat vedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää tontilla, mikäli maaperä sen mahdollistaa.
- Hulevesirakenteissa ja -järjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Likaiset hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.
- Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.
- Tontin tasausten tulee mahdollistaa kiinteistön sisäiset tulvareitit ja hallittu purku. Pintavaluntareitit eivät saa ohjautua naapurikiinteistölle.
- Korttelialueen hule- ja tulvavesien hallinnan suunnittelussa on huomioitava, että alueelta ulos johdettavat hule- ja tulvavedet eivät saa lisätä vastaanottavien ojien tulvariskiä.

Päijännetunnelin 200 metrin suoja-alue on merkitty kaavakarttaan sekä -määräyksiin:

- sv/pt - Päijänne-tunnelin suoja-alue. Alueella on kielletty kaikki Päijänne-tunnelin rakennetta ja veden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

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

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa alueen aiempaan asemakaavaan, alueen nykytilanteeseen, tehtyihin selvityksiin sekä nyt tehtävään kaavaratkaisuun.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun alue jatkaa toteutuessaan alueen aiemmin kaavoitettua ja toteutunutta Jokelan läntistä työpaikka-aluetta ja Vallun työpaikka-aluetta, joka on osa laajempaa Jokelan läntistä työpaikka-aluetta. Vanhempi Jokelan läntisen työpaikka-alueen osa on lähes kokonaan rakentunut.

Alueen aiempi Vallun työpaikka-alueen asemakaava on saanut lainvoiman 9.12.2015. Kaavan myynnissä olleista reunakortteleiden tonteista on myyty kolme, ja niistä toistaiseksi yhdelle on toteutunut valmis yritysrakennus.

Kaavaratkaisu muuttaa aiemman kaavan keskimmäisten kortteleiden pienet ja keskisuuret tontit ja korttelit yhden suuren toimijan tehokkaaksi korttelialueeksi. Muutoksen jälkeen alueelle jää vanhan kaavan osalle neljä pienteollisuustonttia kunnalle myytäväksi.

Kaavaratkaisussa muodostuvan korttelialueen löytäessä toimijan, tulee iso osa alueesta toteutumaan kerralla. Tämä tulee täydentämään alueen ilmettä toteutuneena yritysalueena ja vähentää vaikutelmaa alueen keskeneräisyydestä.

Vallun työpaikka-aluetta on osoitettu Yleiskaava 2040:ssä vielä laajennettavan tulevaisuudessa niin länteen kuin pohjoiseen. Näille laajennosalueille voidaan toteuttaa jatkossa lisää pienyritystontteja tai mahdollisuuksien mukaan yksittäisiä suurempia kohteita.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan valmistelun yhteydessä laadittiin liikenneselvitys, jossa kaavaratkaisun tuottama liikennemäärä arvioitiin kolmessa eri skenaariossa. Raskaimman liikennetuotoksen skenaariossa (logistiikkakeskus) arvioitiin liikennemääräksi 1,000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueen aiemman ja laajemman Vallun työpaikka-alueen kaavaratkaisun yhteydessä sen liikennemääräksi on arvioitu 1 300 ajoneuvoa / vuorokaudessa. Aiemman kaavan liikenneselvitys on muuna oheismateriaalina (linkkinä aineistoon) tämän kaavaratkaisun hankekortilla Tuusulan kunnan karttapalvelussa.

Tämän kaavaratkaisun yhteydessä tehdyn skenaariotarkastelun perusteella kaavaratkaisun aiheuttamiksi liikennemääriksi arvioitiin toiminnan luonteesta ja laajuudesta riippuen:

- 160 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenaario 1, datakeskus).
 - 320 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenaario 2, tehdas)
-

- 1 000 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenaario 3, logistiikkakeskus)

Kun skenaarion 3 tuotosta arvioidaan aiemman asemakaavaratkaisun liikennemääräarvioon, huomioiden, että nyt tehtävä kaavaratkaisu ei koske koko Vallun työpaikka-alueen asemakaavaa, voidaan arvioida, että liikennemäärät eivät tule asemakaavamuutoksen myötä lisääntymään.

Karkean tilavaraustarkastelun perusteella nykyiselle Ridasjärventien tiealueelle ja asemakaavan mukaiselle katualueelle mahtuu skenaarion 3 suurimman liikennemäärän mukaisen liittymän tarvittavat liikennejärjestelyt sekä jalankulku- ja pyöräväylät.

Kaavaratkaisun alueen ulkopuolisilla, liikenneselvityksen suunnittelualueen vilkkaimmilla teillä (Ridasjärventie-Hämeentie-Jokelantie) liikennemäärät ovat jo suuria, minkä vuoksi liittymien toimivuus ja turvallisuus tulee varmistaa alueen käyttötarkoituksen, siitä syntyvien liikennemäärien ja liikenteen suuntautumisen selvityksessä.

Liikenneselvityksessä esitetyjä tarvittavia parantamistoimenpiteitä tarkennetaan suunnittelun edetessä ja tarvittavat toimet toteutetaan ennen asemakaavan toteutumista. Liikenteen vaikutusten arviointia jatketaan myös seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Uusien jalankulku- ja pyöräreittien sekä autoliikenteen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota reittien turvallisuuteen ja jatkuvuuteen sekä huomioida ulkoilureittien linjaukset.

Vallunkujan sekä osuuden Vallunlenkkiä nimenmuutos Vallunsuoraksi aiheuttaa rakentuneille ja jo osoitteen saaneille kiinteistöille osoitteen muutoksen.

Kaava-alue rajautuu Ridasjärventiehen, joka on nykyisellään ELY-keskuksen hallinnoima tie. Ridasjärventien luonteen muuttuessa seudullisesta tiestä katumaisemmaksi on mahdollista laatia erillinen asemakaava, jolla tie kaavoitetaan kaduksi.

Ridasjärventien mahdollinen kaavoitus kaduksi on tavoitteiden mukaisempaa yhtenä kokonaisuutena, jolloin ratkaisusta saadaan kokonaisuutena toimiva kuin osissa yksittäisten asemakaavojen osina. Kunta varautuu tien asemakaavoitukseen.

Vaikutukset maisemaan

Kaavaratkaisu sijoittuu Ridasjärventieltä katsoen Vallun työpaikka-alueen takaosaan sen ja tien väliin jäädessä aiemman kaavan korttelit 6024, 6025 sekä niitä ympäröivät suojaviheralueet. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu metsämaahan ja idässä metsämaahan sekä rakentuneeseen Jokelan läntiseen työpaikka-alueeseen. Lännen ja pohjoisen metsämaa-alueilla sijaitsee kymmenkunta haja-asutusalueen omakotitaloa.

Kaavaratkaisussa alueelle muodostuu aiempaan kaavaratkaisuun verrattuna yksi suuri korttelialue, jolla on yritysalueeksi korkea rakentamisen tehokkuus.

Riippuen alueelle sijoittuvan toiminnon luonteesta ja laajuudesta voivat alueelle toteutuvat rakennusmassat olla ympäröivään rakentamiseen verraten suuria tai vaikuttaa suurilta. Riippuen rakennusten ja rakennelmien lopullisesta korkeudesta, voivat ne näkyä lähiympäristöön.

Ottaen kuitenkin huomioon alueen sijainnin, kaavaratkaisun sijoittumisen alueelle, alueella jo olevan työpaikkatoiminnan sekä alueen tarkoituksen työpaikka-alueena, ei tehtävällä kaavaratkaisulla tai toteutuvalla rakentamisella ole merkittävää vaikutusta alueen maisemalliseen kuvaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Kaavaratkaisu sijoittuu voimassa olevan asemakaavan alueelle. Kaavaratkaisun alue on päätehakattua metsämaata ja osittain toteutunutta katualuetta vanhan asemakaavan perusteella.

Kaavaratkaisun alueelle tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei havaittu lainsäädännön suojelemia luontotyypppejä, kasvilajeja tai eläinlajeja.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen mukaan Nukarin alue on Vantaanjoen arvokkaimpia koskialueita ja uhanalaisen taimenen lisääntymis- ja elinympäristöjä. Lisäksi alueella on tavattu huomattavasti EU:n luontodirektiivin suojelemia ja erittäin uhanalaisia vuollejokisimpukoita. Alueella on aktiivisesti tehty kunnostuksia uhanalaisten lajien elinympäristöjen säilymiseksi ja parantamiseksi. Natura-arvioinnin tarpeen arvioinnin (Sweco, 2025) perusteella kaavamuutoksesta ja sen mahdollistamasta maankäytön muutoksesta alueella ei ole tunnistettu aiheutuvan Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteena oleviin lajeihin heikentäviä vaikutuksia.

Kaavaratkaisussa lisätään määräyksiä huleveden hallintaan, laatuun sekä tulvariskien ehkäisemiseen voimassa olevaan kaavaratkaisuun nähden. Kaavaratkaisussa määrätään mm. viivytyksestä, viivytyksen määrästä, imeytyksestä, huleveden laadunhallinnasta sekä yleisestä kiellosta kasvattaa vastaanottavien ojien tulvariskiä korttelialueelta.

Vastaanottavien ojien tulvariskien hallinnalla sekä huleveden laadun hallinnalla halutaan muun ohella suojella erityisesti Vantaanjoella sijaitsevaa Nukarinkoskea, jonne alueelta länteen ohjautuvat hulevedet laskevat.

Kaava-alueen lähimmille Natura-alueille, joille hankkeen mahdollisia vaikutuksia ei heti voitu poissulkea, teetettiin osana kaavatyötä **Natura-arvioinnin tarpeellisuuden harkinta (Sweco, 2025)**, joka on tämän asemakaavaselostuksen liitteenä. Tämän tarveharkinnan tarkoituksena oli arvioida varsinaisen luonnonsuojelulain 35 §:n tarkoittaman Natura-arvioinnin tarvetta. Arvioinnissa esitetyn perusteella kaavamuutoksesta ja sen mahdollistamasta maankäytön muutoksesta alueella ei ole tunnistettu aiheutuvan Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteena oleviin lajeihin heikentäviä vaikutuksia. Arviointiin ei liity merkittävää epävarmuutta ja arviointi on toteutettu luonnonsuojelulain varovaisuusperiaate huomioon otettuna. Teetetyn Natura-arvioinnin tarveharkinnan perusteella kaavamuutos ei edellytä luonnonsuojelulain 35 §:n mukaista Natura-arviointia kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen perusteella.

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa **Ilmastovaikutusten arvioinnissa (FCG, 2025)**, jossa asemakaavaratkaisun ilmastovaikutukset arvioidaan asemakaavan mahdollistaman datakeskusvaihtoehdon mukaisesti.

Raportissa todetaan, että mahdollisen datakeskuksen toteutuksesta aiheutuu tyypilliset rakentamisen yhteydessä syntyvät ilmastovaikutukset. Rakentamisen vaikutukset alueen puuston ja maaperän hiilivarastoihin on arvioitu olevan 50 vuoden mittaisella tarkastelujänteellä 18 600 tCO₂e.

Ilmastoriskeihin varautumisen osalta on rakentamisen yhteydessä kiinnitettävä huomiota hulevesiratkaisuihin ja alueen tulvimisriskin minimoimiseen datakeskustoiminnan herkkyyden vuoksi.

Rakennuksen elinkaaren lopussa tapahtuvan purkamisen päästöt ovat kaavaratkaisuissa pienet. Käyttövaiheen kasvihuonekaasupäästöihin vaikuttaa toiminnan luonne.

Datakeskuksen osalta päästöjä syntyy sähkönkäytöstä ja varavoimageneraattorien testauksessa käytetyistä fossiilisista polttoaineista. Sähkön päästöjen merkitys pienenee vähähiilisen sähköntuotannon koko ajan lisääntyessä käyttövaiheen aikana. Kaava-alueen toimijat voivat edelleen lieventää energiaperäisiä päästöjä hankkimalla uusiutuvilla energialähteillä tai muutoin päästöttömästi tuotettua sähköä.

Liikenteen ilmastovaikutukset riippuvat alueelle rakentuvan toiminnan luonteesta. Kaavan sallima rakentaminen aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä ja pienentää alueen hiilivarastoja. Vähäpäästöisen sähkön saatavuus ja datakeskusten energiatehokkuuden kannalta suotuisa ilmasto puoltavat datakeskuksen sijoittumista Suomeen ja Tuusulaan. Lisäksi Vallunlenkin asemakaavamuutosalueella voidaan hyödyntää tehokkaasti olemassa olevia sähkönsiirtoyhteyksiä, liikenteen väyliä, kunnallistekniikkaa ja muuta infraa.

Alueidenkäytön suunnittelu on keskeinen työväline muuttuvaan ilmastoon sopeutumiseksi sekä äärevöityviin sääilmiöihin varautumiseksi. Tästä syystä on suositeltavaa, että ilmastovaikutuksia arvioidaan alueen tarkemman jatkosuunnittelun edetessä ja arviointia tarkennetaan suunnitelmien tarkentuessa. Datakeskuksen toteutumisesta voi syntyä ilmastohyötyjä, jos sen tuottamaa hukkalämpöä pystytään teknistaloudellisesti hyödyntämään teollisuuden ja yhdyskunnan lämpönä. Näin tuetaan vähäpäästöistä polttoon perustumattoman energiantuotannon kehitystä Tuusulassa ja edistetään samalla alue- ja toimijatasen ilmastotavoitteita.

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

Kaavaratkaisun toteutuessa alueelle syntyy uutta liikennettä. Kaavaratkaisun jälkeen tehtävissä uusien jalankulku- ja pyöräreittien sekä autoliikenteen suunnittelussa tullaan kiinnittämään huomiota reittien turvallisuuteen, jatkuvuuteen ja esteettömyyteen sekä huomioidaan ulkoilureittien linjaukset.

Kaavaratkaisun alueella on otettu huomioon riittävät katualuevaraukset turvallisen liikenteen ja kevyenliikenteenväylien toteuttamiselle.

Vallunlenkin asemakaavamuutoksen vaikutuksia lähiympäristön meluun skenaariossa, jossa työpaikkakorttelialueelle toteutetaan datakeskus, on arvioitu asemakaavatyön yhteydessä teetetyssä Vallunlenkin asemakaavamuutoksen meluselvityksessä (Sweco, 2025).

Selvityksessä todetaan, että mahdollisen datakeskuksen toiminnasta ei aiheudu yhdessä tieliikennemelun kanssa ohjearvot ylittäviä melutasoja lähimpiin asuin- ja työpaikkoihin, kun datakeskuksen tuottamaa melua vaimennetaan meluntorjuntatoimenpiteillä.

Mikäli suunnitellun toiminnan laskennallinen melutaso ylittää kaavan asettamat raja-arvot melulle, käytetään toteutuksessa soveltuvia melunvaimennuskeinoja sen varmistamiseksi, etteivät melurajat ylity. Mahdollisen datakeskuksen tai muun kaavan mahdollistaman laitoksen tuottamaa melua hallitaan rakennus- ja ympäristöluvituksen yhteydessä esitettävillä ratkaisulla.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa työpaikkarakentamisen teollisuus-, varasto- ja datakeskusrakennuksille sekä toimistoille ja liikenteen ja logistiikan rakennuksille.

Riippuen kaava-alueelle sijoittuvan yritystoiminnan luonteesta ja laajuudesta, kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle arviolta noin 100–500 uutta työpaikkaa.

Vaikutukset sähköjakeluun

Vaikutukset energiankulutukseen:

Koska asemakaavaratkaisu mahdollistaa erilaisia käyttötarkoituksia, vaikutus energiankulutukseen määräytyy sen mukaan, mitä maankäyttöä asemakaava-alueelle lopulta toteutuu. Asemakaava sallii datakeskustilojen toteuttamisen, mikä on energiasäästöä käyttäen. Tällaisen laitoksen kokonaisenergiankäyttö määräytyy toteutettavan laitoksen koon ja tyyppin mukaan, ja tämä ei ole tässä vaiheessa vielä tiedossa.

Datakeskukset tuottavat sivutuotteena lämpöä, joka voidaan teknistaloudellisten ja kysynnän reunaehtojen puitteissa potentiaalisesti käyttää uudelleen kaukolämpöön ja siten vahvistaa Tuusulan paikallista energiahuoltoa.

Vaikutukset sähköverkkoon ja sen luotettavuuteen:

Vaikutus määräytyy asemakaavaehdotuksen alueelle toteutuvan maankäytön mukaisesti. Logistiikkalaitoksen toteuttamisella ei todennäköisesti ole vaikutusta sähköverkkoon, koska sen ennakoitu energiankulutus on rajallista. Datakeskuksen tapauksessa laitos liittyisi joko Carunan ja Nurmijärven Sähköverkon operoimaan paikalliseen jakeluverkkoon tai

Fingridin hallinnoimaan kantaverkkoon. Verkonhaltijan vastuulla on varmistaa verkon luotettava toiminta voimassa olevien säädösten mukaisesti, mukaan lukien tarvittavien verkon parannusten tekeminen tämän varmistamiseksi. Suomen kantaverkko on yksi maailman luotettavimmista, ja Fingrid on aloittanut merkittävien kantaverkon vahvistusten valmistelun varmistaakseen riittävän ja luotettavan siirtokapasiteetin ennakoiden energian käytön kasvua yhteiskunnan sähköistymisen myötä. Asemakaavan muutoksen mahdollistama maankäyttö ei todennäköisesti vaikuta negatiivisesti sähköverkkoon, sillä kantaverkkoyhtiö varmistaa sen luotettavuuden, eikä asemakaava todennäköisesti yksinään edellytä muita verkon parannuksia jo työn alla olevien lisäksi.

TOTEUTUS

Vallunlenkin asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakentamislupia ja toteuttaa kaava.

Alueen liikenneverkon edellyttämät parannustoimet kehitetään ja toteutetaan niin, että ne ovat valmiina yhtäaikaaisesti alueen toteuttamisen kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

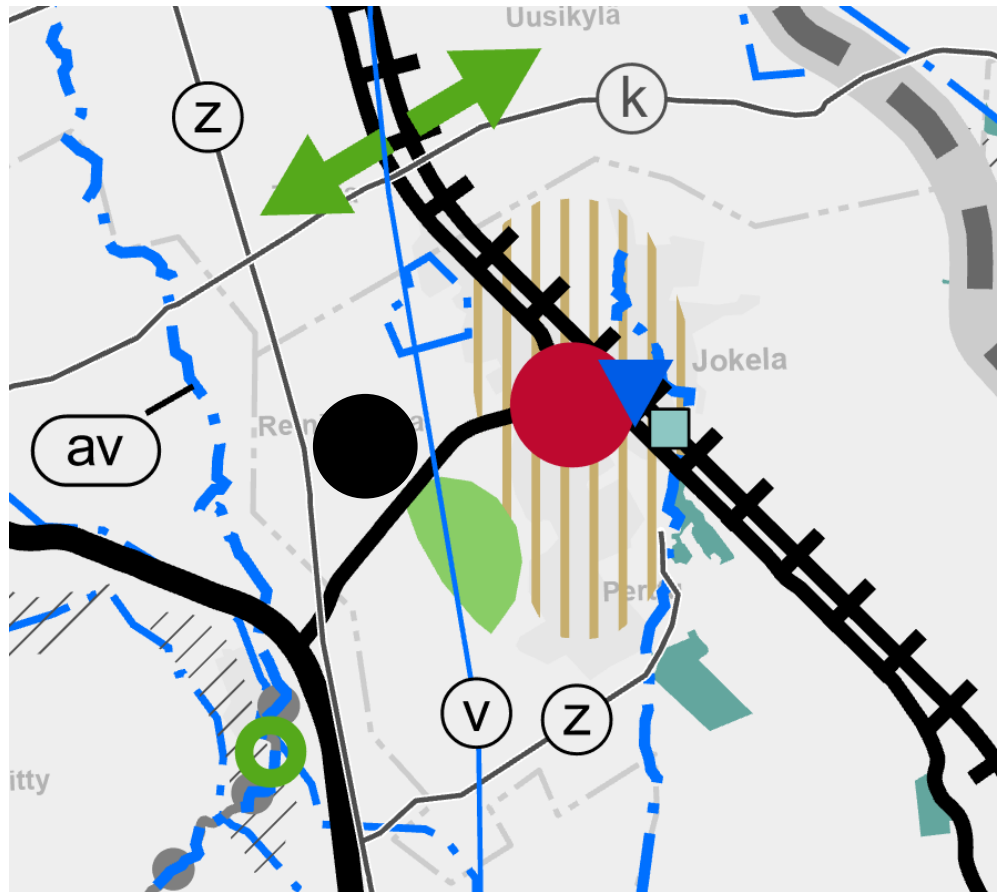
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta © Uudenmaan liitto. Kaavaratkaisun alueen sijainti merkitty kartalle mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alueelle ei kohdistu aluevarausmerkintöjä. Kaavaratkaisun alueelle sijoittuva osuus raakavesitunnelin (v) suojavyöhykealueesta on huomioitu kaavaratkaisussa.

Yleiskaava



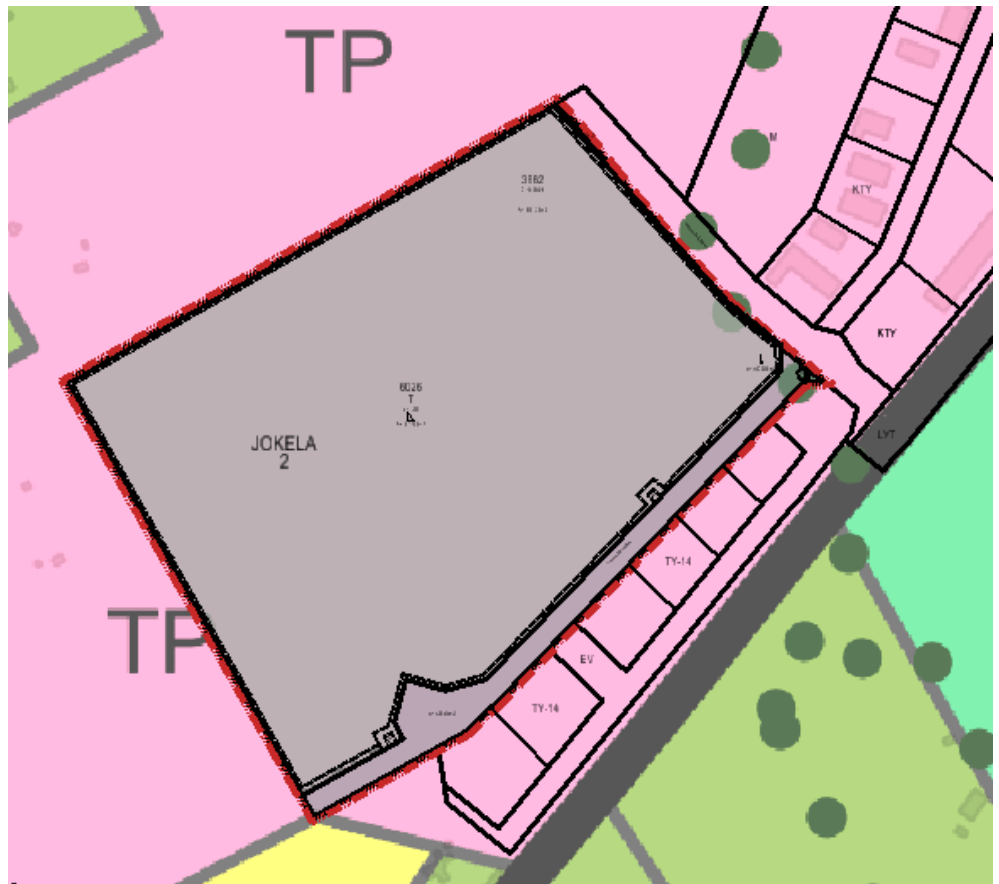
Kaavaratkaisun sijoittuminen Jokelan osayleiskaavaan ja yleiskaava 2010:een. Kaavaratkaisun aluerajaus merkitty punaisella katkoviivalla. © Tuusulan kunta

Kaavaratkaisun alue sijoittuu pääasiassa oikeusvaikutuksettoman Yleiskaava 2010 alueelle sekä vähäiseltä osin Jokelan osayleiskaavan alueelle.

Yleiskaava 2010:ssä kaavaratkaisun alue sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle (M). Alueen itäosa sijoittuu Jokelan osayleiskaavan virkistysalueelle (V).

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi alueelle uuden oikeusvaikutteisen yleiskaavan, Yleiskaava 2040:n, 14.11.2022 (§ 133). Päätöksestä valitettiin eikä yleiskaava ole vielä lainvoimainen. Korkeimmassa Hallinto-oikeudessa käsiteltävät valitukset eivät kohdistu nyt kyseessä olevalle asemakaavan muutosalueelle eikä valitusten perusteena ole yleiskaavan selvitysten riittävyys.

Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Jokelan osayleiskaavan sekä oikeusvaikutuksettoman yleiskaava 2010:n.



Kaavaratkaisun sijoittuminen yleiskaava 2040:ssä. Kaavaratkaisun aluerajaus merkitty punaisella katkoviivalla. © Tuusulan kunta

Yleiskaava 2040:ssä kaavaratkaisun alue sijoittuu kokonaisuudessaan työpaikka-alueelle (TP). Määräyksen mukaan alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle.

Alueen itäreunaan sijoittuu lisäksi merkintä ohjeellisesta ulkoilureitistä.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa Yleiskaava 2040:n alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaavojen vanhentuneisuus

Alueidenkäyttölain (132/1999 "AKL") 42 pykälän neljännen momentin mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä (yleiskaava ohjeena muuttaessa asemakaavaa) poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä AKL:n pykälässä 39 säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Kuten edellä on todettu, kaava-alueen osalla on voimassa Jokelan osayleiskaava ja oikeusvaikutukseton Yleiskaava 2010.

Kaavaratkaisun aluetta koskeva osuus Jokelan osayleiskaavaa voidaan katsoa ilmeisen vanhentuneeksi. Jokelan osayleiskaavan kokonaisuudessaan korvaavasta Yleiskaava 2040:stä on päätetty Tuusulan kunnanvaltuustossa 2022. Myös oikeusvaikutukseton Yleiskaava 2010 voidaan katsoa ilmeisen vanhentuneeksi, myös sen tullessa kokonaisuudessaan korvatuksi oikeusvaikutteisella Yleiskaava 2040:llä.

Asemakaava sopeutuu Jokelan osayleiskaavan kokonaisuuteen, ja yleiskaavoille laissa asetetut sisältövaatimukset on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa, kuten jäljempänä on tarkemmin kuvattu.

Alueen yleiskaavojen vanhentuneisuutta arvioitaessa tulee myös puoltavana huomiotavaksi, että alueelle on jo laadittu ja hyväksytty lainvoimainen Vallun työpaikka-alueen asemakaava (kaavanumero 3553) yleiskaava 2040:n perustuen.

Vallun työpaikka-alueen asemakaava asetettiin luonnoksena nähtäville 11.9.2014 ja kaava sai lainvoiman 9.12.2015. Yleiskaava 2040 asetettiin luonnoksena nähtäville vain hieman aiemmin 11.8.2014 ja ehdotusvaiheeseen yleiskaava eteni vasta 15.3.2017 (§ 39 kuntakehityslautakunta).

Vallun työpaikka-alueen asemakaava ei ole ristiriidassa luonnoksen eikä myöhemmin vuonna 2022 hyväksytyn lopullisen yleiskaava 2040:n kanssa. Alueen voimassa oleva asemakaava on siis jo toteuttanut aluetta yleiskaava 2040:n mukaisesti.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu kaavaratkaisussa

Alueidenkäyttölain 54 pykälän neljännen momentin mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Yleiskaavan sisältövaatimuksista on säädetty AKL:n pykälässä 39. AKL:n pykälän 39 momentissa kolme todetaan, että momentissa kaksi huomiotavaksi tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Lisäksi saman säännöksen neljäs momentti edellyttää, ettei yleiskaava saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden omistajalle kohtuutonta haittaa. Asemakaavan aiheuttamasta haitasta määrätään myös AKL pykälän 54 momentissa kolme.

Vallunlenkin asemakaavaratkaisu, sen selostus ja kaavaratkaisua varten tilatut selvitykset ovat riittävät ja ottavat huomioon mitä alueidenkäyttölain pykälissä 54, 42 ja 39 edellytetään yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimisesta oikeusvaikutuksettoman tai vanhentuneen yleiskaavan alueella siinä määrin kuin laadittavan kaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu myös Yleiskaava 2040 ja sen selvitykset. Asemakaavaratkaisu sopeutuu Yleiskaava 2040:een ja on sen mukainen. Asemakaavaratkaisu ei ole ristiriidassa yleiskaava 2040:n tai sen selvitysten kanssa.

Asemakaavaratkaisu ei aiheuta elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Tuusulan Yleiskaava 2040 on laadittu alueidenkäyttölain pykälän 39 yleiskaavan sisältövaatimusten edellyttämällä tavalla.

Tuusulan Yleiskaava 2040 perustuu laajaan selvitysaineistoon, josta osa on laadittu yleiskaavatyön aikana kaavaratkaisujen tueksi. Yleiskaavatyössä on myös hyödynnetty laajasti valmiita selvityksiä ja aineistoja, joita on tuotettu osayleiskaavoja tai esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavoja tehtäessä.

Yleiskaavassa on hyödynnetty mm. näitä selvityksiä:

- Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, Tuusula 2021
 - Kuntien yhteinen reittien kehittämisselvitys, Sweco 2021
 - Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelma, Sweco 2021
 - Tuusulan joukkoliikennekäytäväselvitys, Sitowise 2020
 - Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutukset, Pöyry 2020
 - Natura-kynnysarviointi, Enviro Oy 2020
 - Jokelan lampien ja niiden lähiympäristön toimenpidesuunnitelma, WSP 2020
 - Metsätalousvaikutusten arviointi, Luke 2018
 - Kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll 2018
 - Vaikutusten arviointi, Ramboll 2017
 - Tuusulan ekosysteemipalvelut, Ramboll 2017
 - Tuusulan yleiskaavaehdotuksen ennusteet, 2016 Strafica
 - Tarkistetut liikennemalliennusteet 2016 Strafica
 - Tuusulan liikennemalli, 2015 Strafica
 - Tuusulan yleiskaavan liikenteelliset hanketarkastelut ja yleiskaavan tavoiteverkon laadinta 2015 Strafica
 - Tuusulan kulttuurimaisema ja rakennuskanta –selvitys, 2014
 - Viheraluestrategia -luonnos 2014, Tuusulan kaavoitus
-

- Ylijäämämaiden vastaanottoalueen etsintä Etelä- ja Keski-Tuusulan alueelta, 2014 FCG
- Maisemaselvitys 2011, FCG

Yleiskaava 2040 on muuna oheismateriaalina (linkkinä aineistoon) tämän kaavaratkaisun hankekortilla Tuusulan kunnan karttapalvelussa.

Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä on kuvattu tarkemmin myös asemakaavatyön yhteydessä teetetyssä raportissa Vallunlenkin asemakaavan muutos, yleiskaavan sisältövaatimukset (Laitila arkkitehdit, 2025), joka on asemakaavaselvityksen liitemateriaalina.

Asemakaavat



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta: Vallun työpaikka-alue, kaavanumero 3553. Kaavaratkaisun aluerajaus merkitty punaisella viivalla. © Tuusulan kunta

Kaavaratkaisun alue sijoittuu kokonaisuudessaan voimassa olevan Vallun työpaikka-alueen asemakaavan (kaavanumero 3553) alueelle. Kaavaratkaisun alue sijoittuu pääasiassa teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-14) ja vähäisemmältä osin katu- ja suojaviheralueelle (EV). Alueen itäreunaan kohdistuu myös hyvin pieneltä osin Päijänne-tunnelin suoja-alueen rajaus (sv-pt).

Vallun työpaikka-alueen asemakaavaa ryhdyttiin laatimaan heti Yleiskaava 2040:n luonnoksen tultua nähtäville 11.8.2014. Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 11.9.-13.10.2014 ja asemakaava sai lainvoiman 9.12.2015.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisun alueen.

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 Tuusulan kunnan aloitteesta vuonna 2023. Kunnanhallitus lisäsi työn vuoden 2023 kaavoituksen työohjelmaan 12.6.2023 (§ 259).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kuntakehityslautakunnan ilmoitusasioissa tiedoksi 13.9.2023 (§ 83). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.8.2023-22.9.2023.

Päivitetty ja aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman korvannut uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kuntakehityslautakunnan ilmoitusasioissa tiedoksi 14.8.2024 (§ 79).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.8.-30.9.2024 seuraavissa paikoissa:

- Jokelan TuusInfossa (Jokelan kirjasto, Keskustie 20)
- Kaavatyön hankekortilla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla

Kaavapäivystys pidettiin 16.9.2024 klo 13.00–14.30 Vallunlenkillä, kaavamuutoksen alueella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaisilta kolme (3) lausuntoa.

Viranomaisten lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat huleveteen, luontoon sekä virkistysyhteyksiin.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisuun on lisätty aiempaan kaavaratkaisuun verrattuna määräyksiä huleveden ja sen laadun sekä tulvavesien hallinnasta. Alueen itäpuolella Vallunlenkin katualueella osin kulkevaan virkistysreittiin ei esitetä muutoksia.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin muilta osallisilta neljä (4) kirjallista mielipidettä.

Muiden osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat sähköverkkoon, julkiseen liikenteeseen, ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisussa on huomioitu olevat puistomuuntamot, alueen itäpuolella Vallunlenkin katualueella osin kulkevaan virkistysreittiin ei esitetä muutoksia, Vallunsuoran katualueelle varataan tila julkisen liikenteen ajoneuvojen kääntöpaikan toteuttamiselle, määräyksiä huleveden ja sen laadun sekä tulvavesien hallinnasta on lisätty aiempaan kaavaan verrattuna ja Vallunkujan päähän T-korttelialueelle lisätään vaade istutettavan alueen osasta.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (AKL 65 §)

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kuntakehityslautakunnan ilmoitusasioissa tiedoksi 13.9.2023 (§ 83). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.8.2023-22.9.2023.

Päivitetty ja aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman korvannut uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 14.8.2024 (§ 79).

Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi ja päätti asettaa Vallunlenkin toisen asemakaavamuutoksen (kaava nro. 3662) ehdotuksen nähtäville kokouksessaan 19.5.2025 (§ 228).

Asemakaavaehdotus oli MRA (895/1999) 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä aikana 28.5. - 29.6.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Keski-Uusimaa-lehdessä.

Asemakaavaehdotuksen materiaali oli julkisesti nähtävillä 28.5.-29.6.2025 seuraavissa paikoissa:

- Jokelan TuusInfossa (Jokelan kirjasto, Keskustie 20)
- Kaavatyön hankekortilla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla

Yhteenveto viranomaisten antamista lausunnoista

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisilta, hallintokunnilta ja asiantuntijoilta kuusi (6) lausuntoa.

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat sähkönjakeluun, hulevesiin, luontoarvoihin, liikenteeseen sekä vaikutusten arviointiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Caruna
- Tukes
- Nurmijärven sähköverkko Oy

Yhteenveto muistutuksista

Asemakaavaehdotuksesta ei saatu lausuntojen lisäksi yhtäkään muistutusta muilta kaavan osallisilta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

ELY- keskuksen lausunnon pohjalta:

- Kaava-aineistoa täydennetty Natura-arvioinnin tarpeen arviolla (SWEKO, 2025)
 - Täydennetty liikennevaikutusten arviointia asemakaavaselostukseen.
-

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta:

- Täydennetty asemakaavaselostukseen maininta viherkattojen käytöstä vaihtoehtoja hulevesien hallinnassa.

Uudenmaan liiton lausunnon pohjalta:

- Täydennetty asemakaavaselostukseen liikennevaikutusten arviointia.
- Täydennetty kaavaselostusta arviolla vaikutuksista energiankulutukseen ja sähköverkon kapasiteettiin sekä sähkönjakelun huolto- ja toimintavarmuuteen. Lisätty kaavaselostukseen kuvaus sähköntarpeen varmistamisesta sekä kuvaus liittymisestä olemassa olevaan sähköverkkoon.
- Täydennetty asemakaava-aineistoa laajemmalla ilmastovaikutusten arvioinnilla (FCG, 2025).

Asemakaava-aineistoon tehtyt muutokset kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

1. Kaavaehdotusvaiheessa kerätty palaute ja laaditut vastineet liitetty asemakaavan selostuksen liitteeksi.
 2. Täydennetty ilmastovaikutusten arviointia (FCG, 2025)
 3. Täydennetty kaavamateriaalia Natura-arvioinnin tarpeen arviolla (Sweco, 2025)
 4. Täydennetty kaavamateriaalia meluselvityksellä (Sweco, 2025) sekä täydennetty vaikutusten arviointia lähiympäristön meluun
 5. Täydennetty liikennevaikutusten arviointia (FCG, 2025)
 6. Lisätty kaava-aineistoon raportti yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisestä (Laitila arkkitehdit, 2025)
 7. Lisätty vaikutusten arviointi sähkönjakeluun sekä kuvaus liittymisestä nykyiseen sähköverkkoon.
 8. Täydennetty suunnittelun käsittelyvaiheiden kuvausta kaavaehdotusvaiheen osalta.
 9. Tehty teknisluonteisia korjauksia asemakaavaselostukseen ja asemakaavakarttaan esimerkiksi yhteystietojen ja päivämäärien osalta.
-