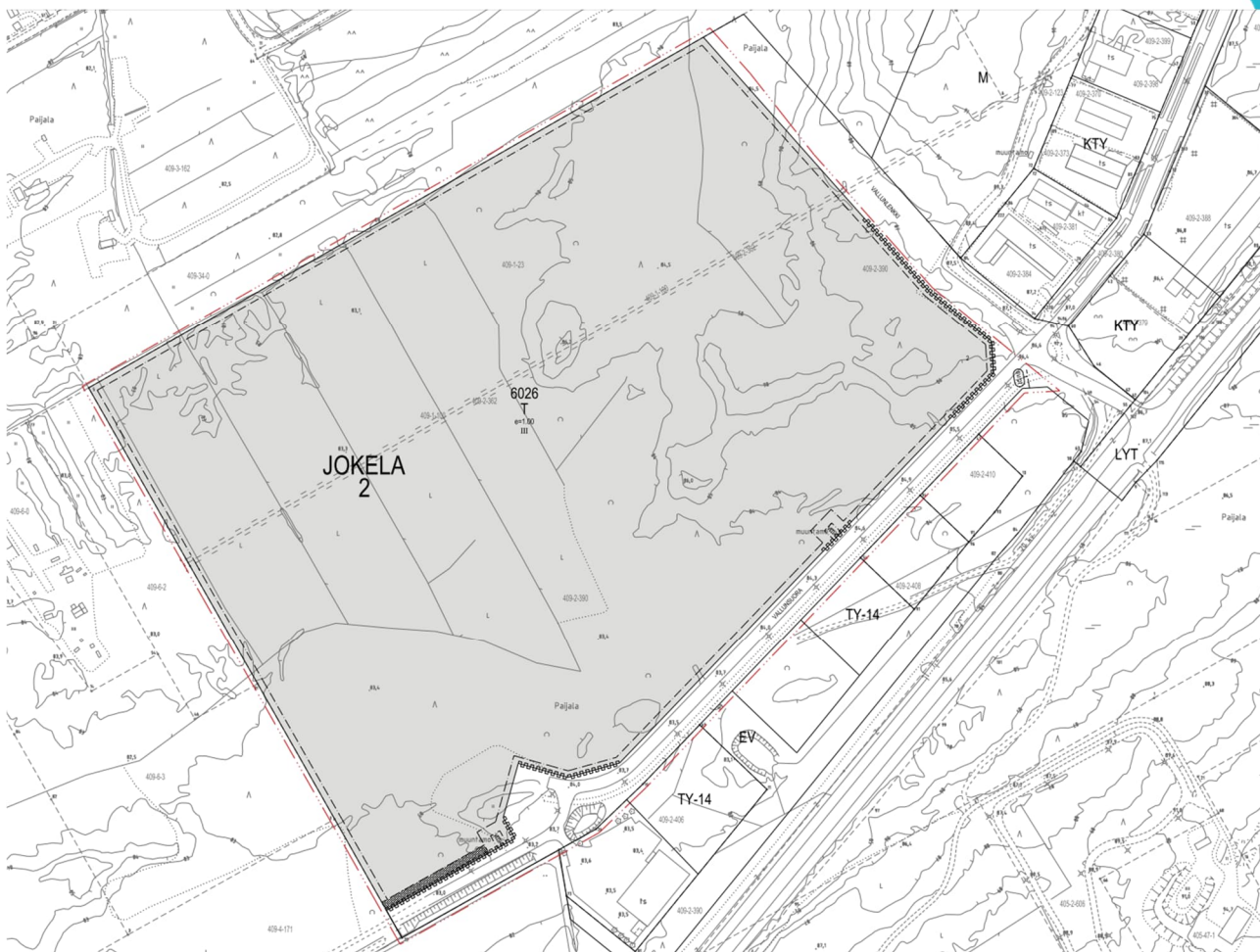




Asemakaavan muutoksen selostus

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

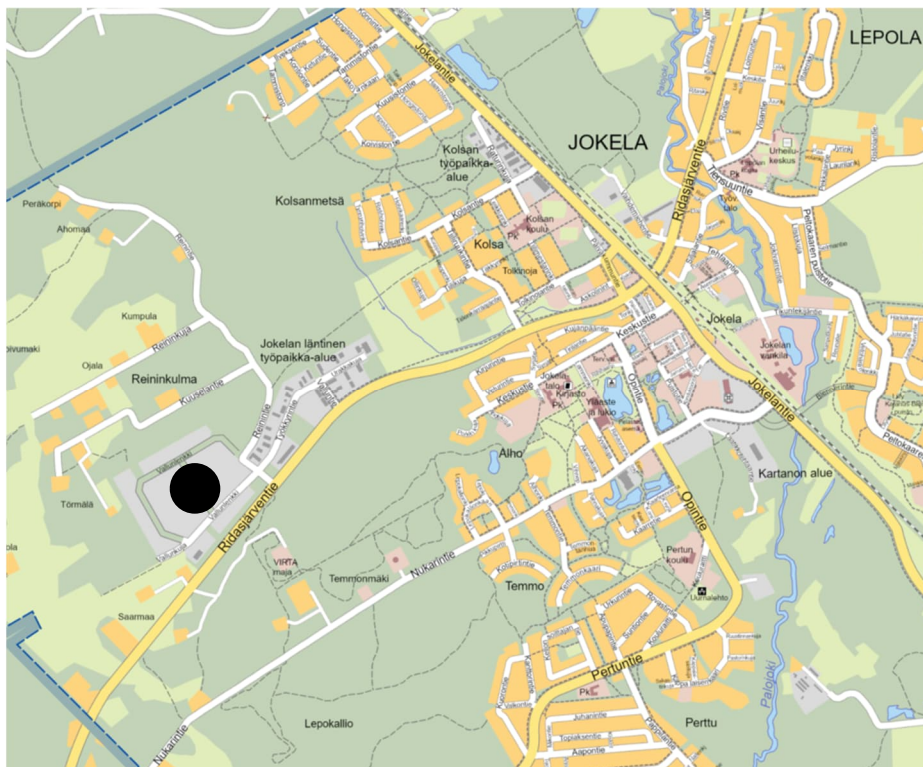
Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

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 karttakuvaan mustalla ympyrällä. Taustalla opaskartta. © Tuusulan kunta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö:	Anne Olkkola
Asemakaavoitus:	Timo Mattila, kavasuunnittelija Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori
Kunnallistekniikka:	Tomi Hurme, suunnitteluinsinööri, Tuusulan kunta
Liikennesuunnittelu:	Ulla Saari, suunnitteluinsinööri, Tuusulan kunta
Maankäyttö:	Tuija Palkki

Asemakaavamuutoksen hakija
Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	11
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	13
Vaikutukset.....	16
TOTEUTUS.....	19
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	19
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	26

LIITTEET

1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vallunlenkin asemakaavamuutoksen luontoselvitykset, Sweco Finland Oy, 6.5.2025
4. Vallunlenkin asemakaavamuutoksen liikenneselvitys, Sweco Finland Oy, 5.3.2025
5. Vallunlenkin asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys, Sweco Finland Oy, 10.3.2025
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin annetut vastineet

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

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

TIIVISTELMÄ

Kaavaratkaisu yhdistää aiemman asemakaavan keskikorttelit yhdeksi suureksi yrityskortteliksi poistamalla alueen kaavaan merkityt ja vielä rakentamattomat katualueet. Alueen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue 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 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

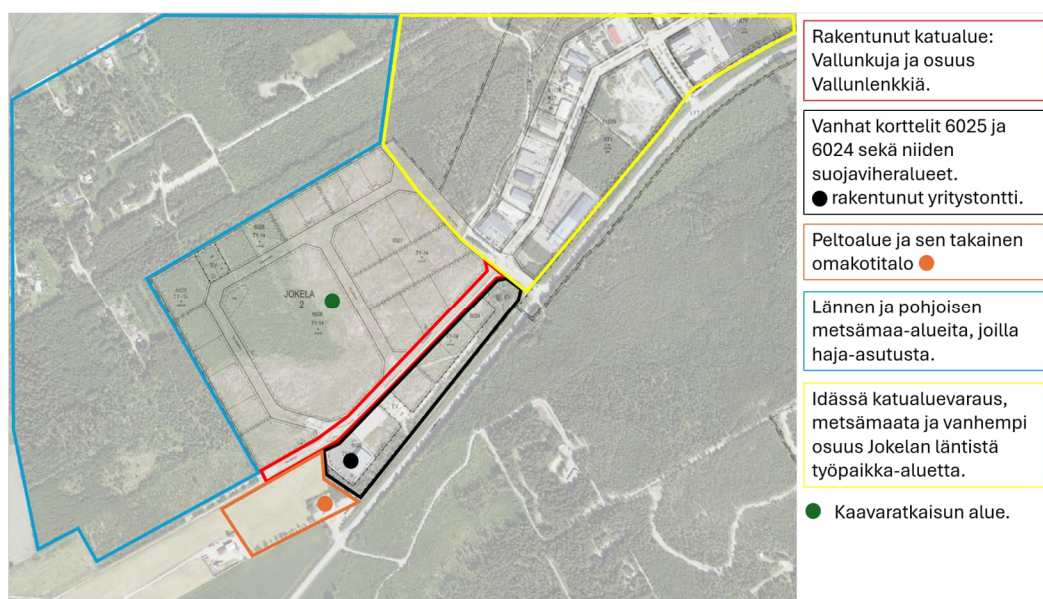
Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on noin 180 131 m².
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta ala on noin 167 204 m².
Korttelialueen rakentamisen tehokkuus on $e=1.0$.
Rakennusoikeutta alueelle muodostuu noin 167 204 k-m².
Rakennusoikeuden määrä kasvaa kaavamuutoksen alueella aiempaan kaavaratkaisuun 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.

Joukkoliikennettä alueella kannattaa kehittää, mikäli työntekijämäärä alueella kasvaa merkittävästi.

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 liikennemääräksi arvioitiin toiminnan luonteesta ja laajuudesta riippuen:

- 160 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenario 1, datakeskus).
- 320 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenario 2, tehdas)
- 1 000 ajoneuvoa / vuorokaudessa (skenario 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 (skenario 3), vähenevät selvästi (skenario 2) tai vähenevät merkittävästi (skenario 1).

Kaavaratkaisu

Autopaikkojen vähimmäismääräksi asetetaan:

Toimistotilat	- 1 ap / 50 k-m ²
Tuotanto-, työtilat	- 1 ap / 1000 k-m ²
Varasto- ja palvelintilat	- 1 ap / 1000 k-m ²

Kaavaratkaisussa on varauduttu julkisen liikenteen kehittämiseksi varaamalla Vallunsuoran katualueelle tila julkisen liikenteen ajoneuvojen kääntöpaikan toteuttamiseksi.

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 Vallunlenkin 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 suojelemaa luontotyyppejä, kasvilajeja tai eläinlajeja.

Selvityksen perusteella kaavaratkaisun alueelle ei ole tarpeen antaa pakollisia rajoituksia tai vapaaehtoisia tai valinnaisia suosituksia alueen asemakaavoitukselle.

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

Alueella havaittujen lintu- ja sammakolajien johdosta, annetaan luontoselvitysraportissa vapaaehtoinen suositus välttää rakennustöiden aloittamista havaittujen lajien pesimä-/lisääntymis-/kutuaikoina. Tarkemmat lajikohtaiset pesimis-/kutuaikakohdat on esitetty selostuksen liitteenä olevassa luontoselvityksessä.

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 määräyksiä 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.

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”.

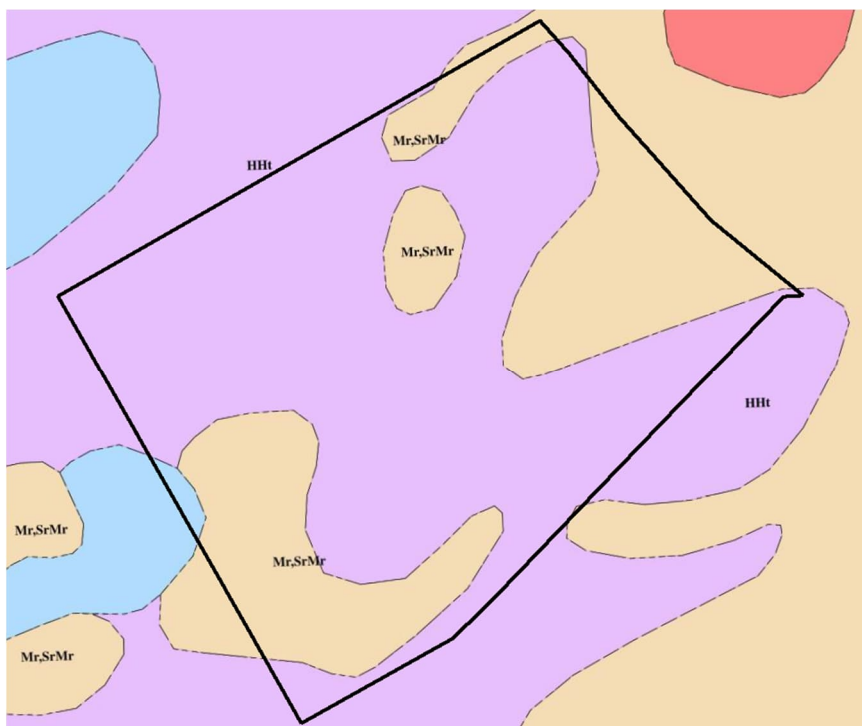
Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

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



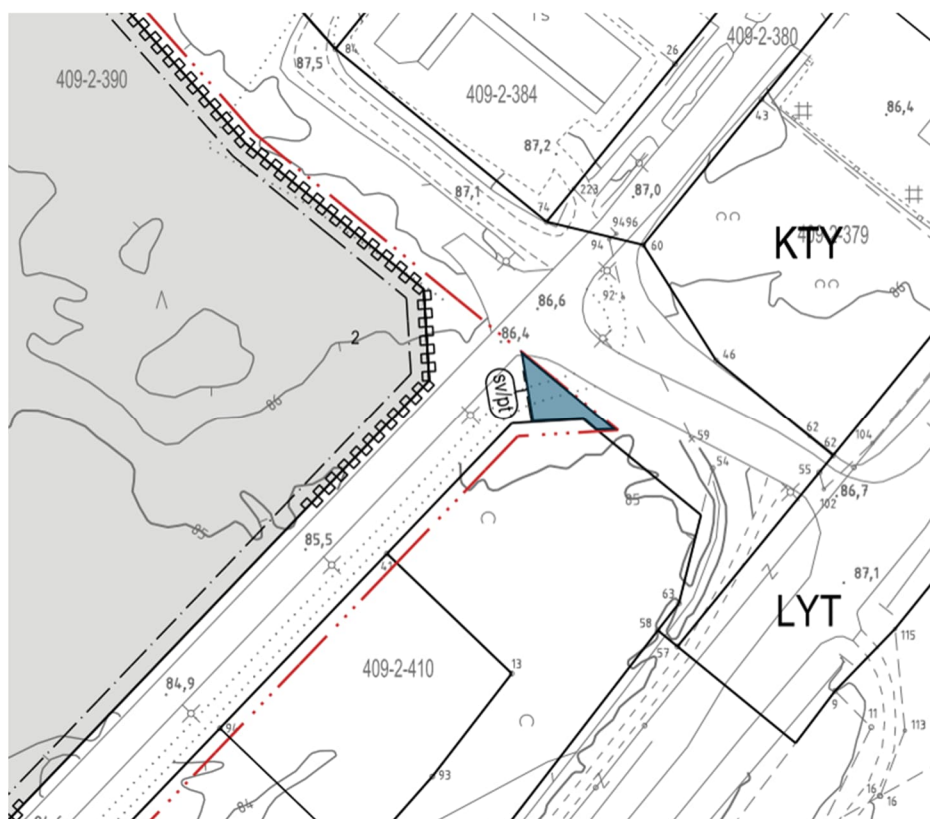
Ote Geologian Tutkimuskeskuksen maaperäkartasta. Kaavaratkaisun alue merkitty kartalle mustalla viivalla. Ruskehtavalla värillä hiekka- ja sora-moreeni, violetilla värillä hieno hiekkahietta.

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 katualuetta, 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 laatuhaittojen ehkäisemiseksi. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.
- Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden ulosjohtamista. Viivytystilavuus on suunniteltava periaatteella $2\text{m}^3 / 100\text{m}^2$ 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.

Alue myydään kunnanvaltuuston hyväksymällä käyvällä myyntihinnalla, jonka tueksi kunta tilaa ennen myyntiä ulkopuolisen arvioitsijan hinta-arviot.

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

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 tulevat todennäköisesti selvästi laskemaan (liikenneselvityksen skenaariot 1 ja 2).

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

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.

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 ilmastomuutoksen 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 suojelamia luontotyypppejä, kasvilajeja tai eläinlajeja.

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.

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.

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 tulee kiinnittää huomiota reittien turvallisuuteen ja jatkuvuuteen sekä huomioida ulkoilureittien linjaukset.

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

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.

TOTEUTUS

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

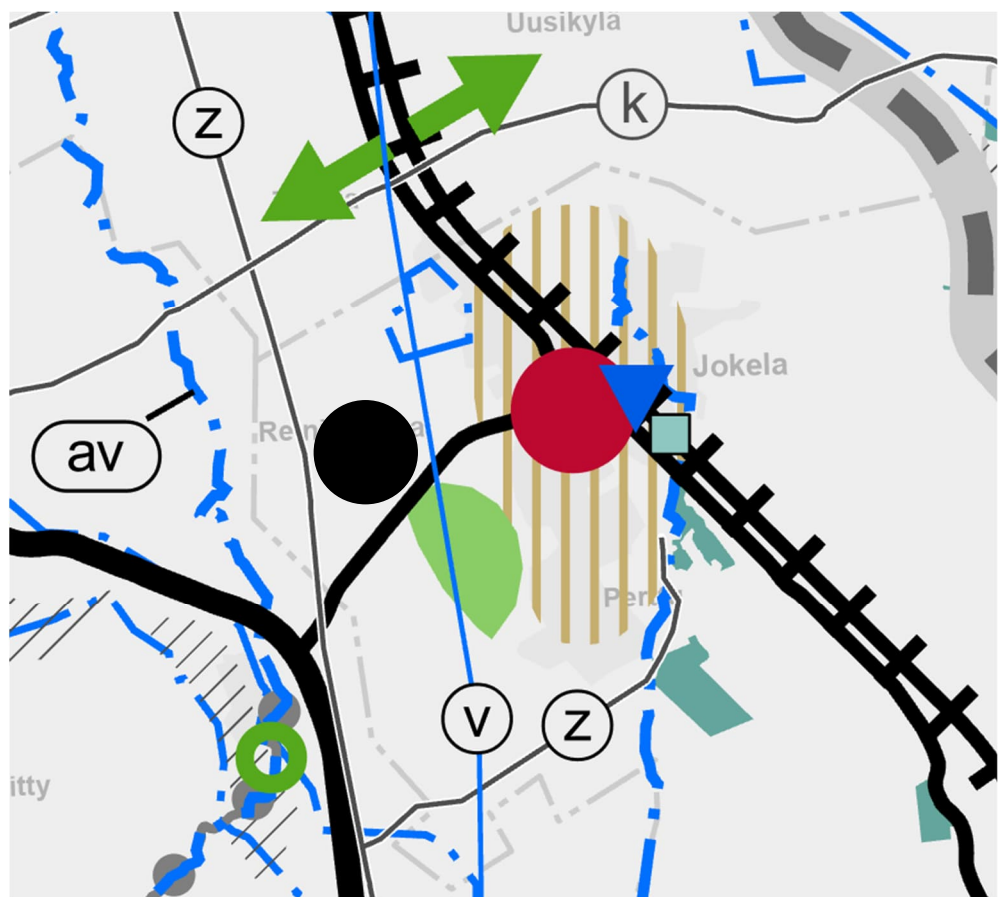
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
- 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 alueelle ei kohdistu aluevarausmerkintöjä. Kaavaratkaisun alueelle sijoittuva osuus raakavesitunnelin (v) suojavyöhykealueesta on huomioitu kaavaratkaisussa.

Yleiskaava



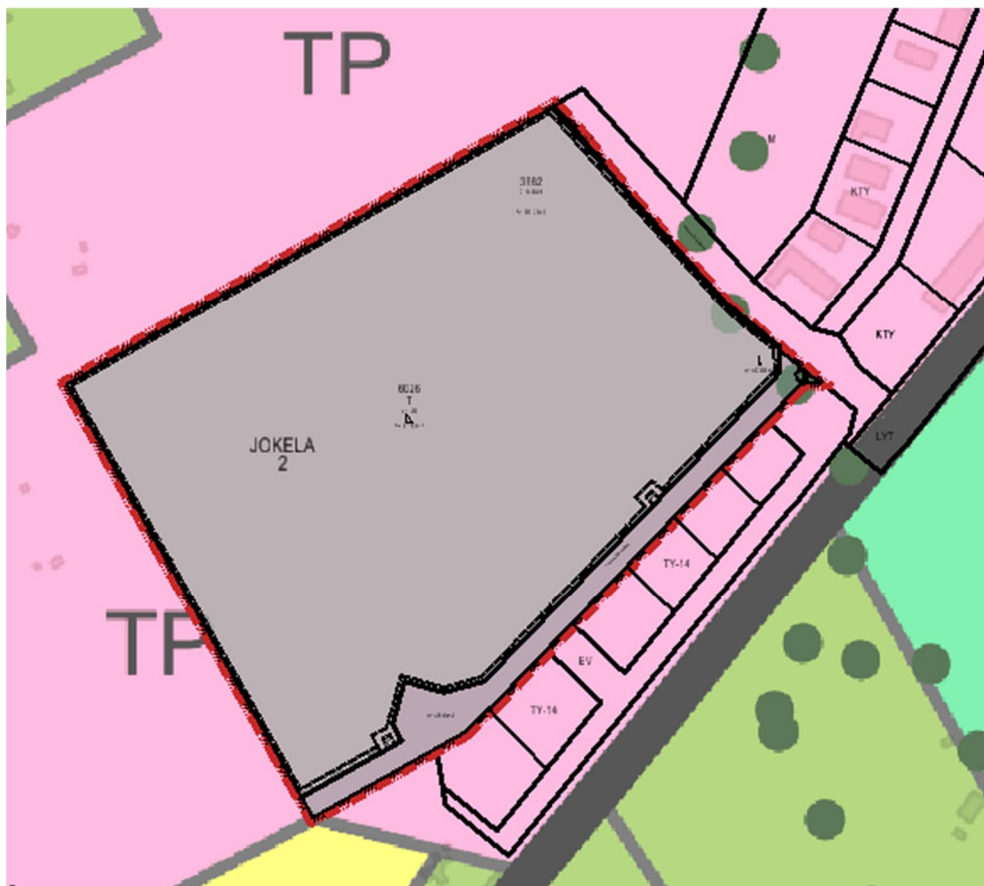
Kaavaratkaisun sijoittuminen Jokelan osayleiskaavaan ja yleiskaava 2010:een. Kaavaratkaisun aluerajaus merkitty punaisella katkoviivalla. © Tuusulan kunta

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. Oikeudessa käsiteltävät valitukset eivät kohdistu nyt kyseessä olevalle asemakaavan muutosalueelle eikä valitusten perusteena ole yleiskaavan selvitysten riittävyys.

Yleiskaava 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 huomioitavaksi, 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 huomioitavaksi tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Lisäksi saman pykälän momentissa neljä sanotaan, ettei yleiskaava saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden omistajalle kohtuutonta haittaa. Asemakaavan aiheuttamasta haitasta määrätään myös 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 sanotaan 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 sisältövaatimukset toteuttaen.

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.

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 raja (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.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 14.5.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
