



Asemakaavan muutos Vallunlenkki nro 3662

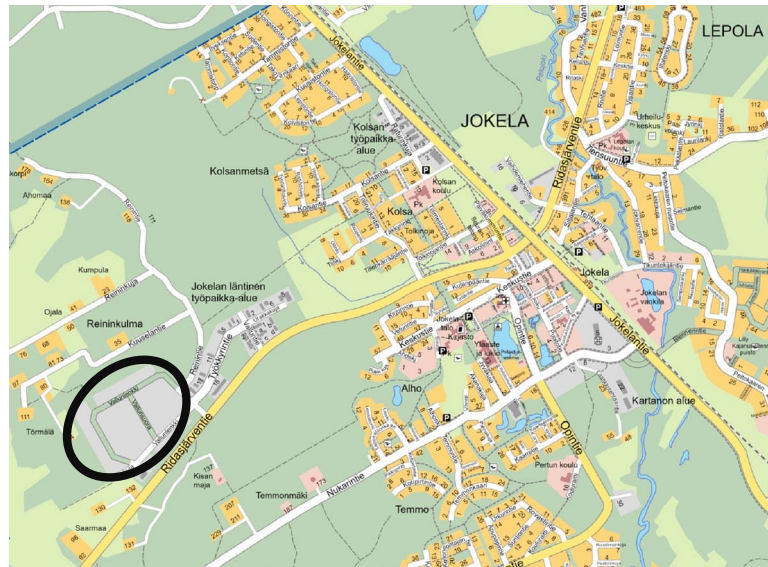
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jokelan Vallun työpaikka-alueelle tutkitaan Maahanmuuttoviraston uuden ulkomaalaisten säilönnottoyksikön sijoittamista. Työpaikka-alueiden kehittäminen ja työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen ovat keskeisiä valtuustokauden strategisia tavoitteita.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualueen sijainti



Opaskarttaote ja kaava-alueen sijainti © Tuusulan kunta

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuusulan Jokelassa Vallun yritysalueella, Ridasjärventien varrella, noin kahden kilometrin päässä Jokelan keskustasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajauksen laajuus on noin 19 ha.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Tuusulan kunnan ja Suomen valtion (Senaatti-kiinteistöt) kesken on neuvoteltu valtion tarpeesta saada sijoitettua Tuusulaan uusi ulkomaalaisten säilöönottoyksikkö Maahanmuuttovirastolle. Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikön sopivaksi sijoituskohteeksi on neuvotteluissa todettu Jokelan Vallun työpaikka-alueen kunnan omistamien kiinteistöjen 858-409-1-23, 858-409-2-390, 858-409-2-362 ja 858-409-1-100 alueet. Tuusulan kunta tekee kumppanuuskaavoitussopimuksen kaavatyöstä Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Uudisrakennus sisältäisi modernin säilöönottoyksikön toiminnallisuudet noin 90:lle säilöön otetulle henkilölle ja noin 60 yksikön työntekijälle. Yksikkö edellyttää noin 11 000 m² aidattua tonttia, johon sijoittuisi noin 6000 k-m² kolmikerroksinen rakennus ja piha- ja pysäköintialueet.

Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikkö säilyttää ulkomaalaislain nojalla säilöön otettuja henkilöitä tyypillisesti ennen maasta poistamista. Säilöönottoyksikkö on suljettu, ympärivuorokautinen asumis- ja palvelutoimintaa tarjoava laitos, eikä se aiheuta häiriötä ympäristölle.

Hankkeen toiminta, sen edellyttämä tonttitehokkuus sekä kerroskorkeus ei vastaa korttelin lainvoimaista asemakaavaa ja täten on tarpeen tutkia hankkeen sijoittuminen asemakaavamuutoksella.

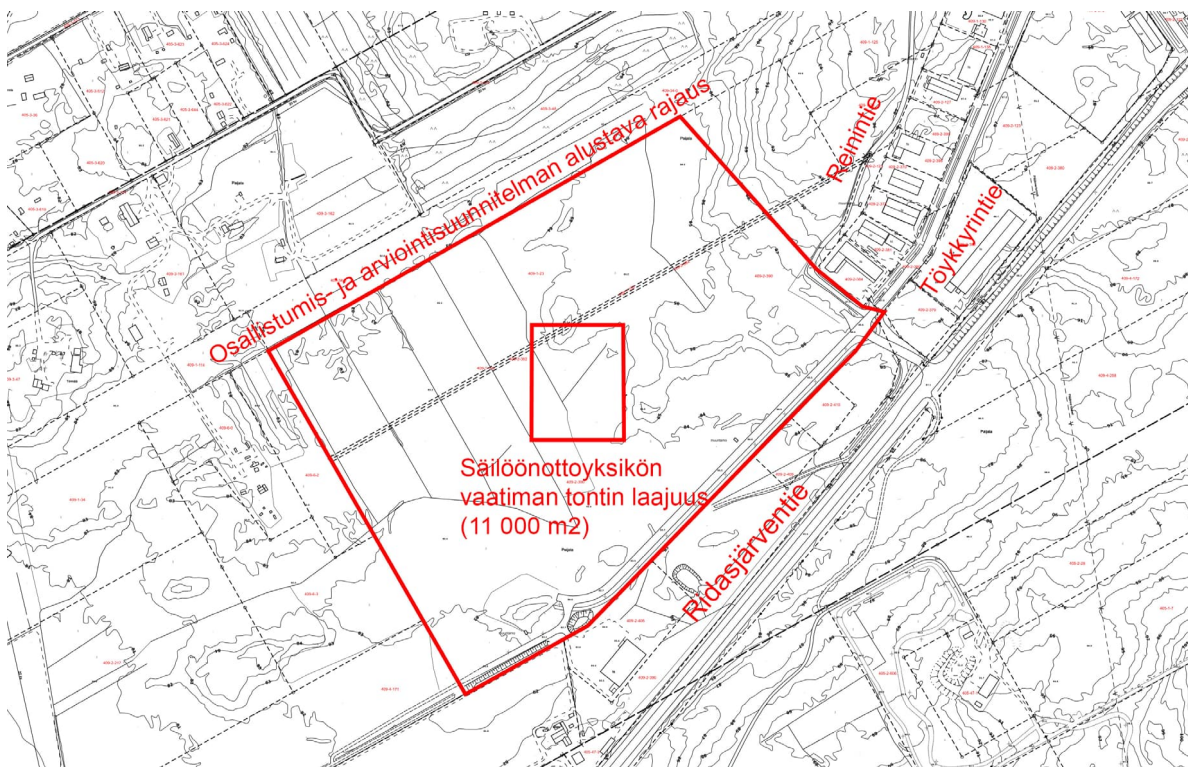
Vallun työpaikka-alueen asemakaava on ollut lainvoimainen loppuvuodesta 2015 lähtien. Työpaikka-alue on tällä hetkellä pääosin rakentamaton. Yritystonttien kysyntä suhteessa teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-14) laajuuteen (n. 17 hehtaaria ja 66 000 k-m² työpaikkarakentamista) mahdollistaa alueen käyttämisen muuhun, alueelle sopivaan käyttötarkoitukseen. Kaavamuutoksen jälkeen alueesta jää suurin osa kaavan nykyiseen käyttötarkoitukseen.

Työpaikka-alueiden kehittäminen ja työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen ovat keskeisiä valtuustokauden strategisia tavoitteita (*Tarjoamme yrityksille laadukkaita palveluita, osaavaa työvoimaa ja työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä*). Hanke tarjoaa merkittävän määrän työpaikkoja sen tarvitseman maa-alueen kokoon nähden. Vallun työpaikka-alue on pääosin rakentamaton.

Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alueen maa on kunnan omistuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Ote pohjakartasta ja kaava-alueen rajaus, säilöönottoyksikön tontin arvioitu tilantarve © Tuusulan kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettävä alustava aluerajaus on lopullista kaava- aluetta laajempi. Säilöönottoyksikön tontin tilantarve on noin 11 000 m², jonka sijoittuminen alustavalle kaava-alueelle tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Osallistuminen ja aineistot

Maankäyttö- ja rakennuslain 635 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.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **24.08. - 22.09.2023** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 22.09.2023**.

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](#) luettelossa nimellä (Vallunlenkki 3662) **tai**
- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero ”Vallunlenkki nro 3662”.

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat Tuusulan kunnan verkkosivulla [”Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet”](#). Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula) sekä Jokelassa (kirjasto, Keskustie 20, 05400 Jokela. TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan verkkosivuilla [”Ota yhteyttä/Asiakaspalvelu”](#).

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään **05.09.2023** klo 17.00 - 18:30 Jokela-talon **Jokela-salissa** (katuosoite Keskustie 20, 05400 Jokela). Linkki asukastilaisuuteen on Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula.fi](#). Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Nähtävilläolon jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläolokautena 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
 - Tuusulan veden johtokunta / HSY
 - Ikäihmisten neuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
 - Rakennusvalvontajaosto
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY -keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
 - Tuusulan yrittäjät
 - Jokelan yrittäjät
 - Kellokosken yrittäjät
 - Uudenmaan yrittäjät
 - Helsingin kauppakamari
 - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
 - Jokelan kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
 - Tuusula-Seura
 - Tuusulan omakotiyhdistys ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia
 - DNA
 - Elisa
- Energiayhtiöt
 - Nurmijärven sähköverkko (Jokelan kaavat)

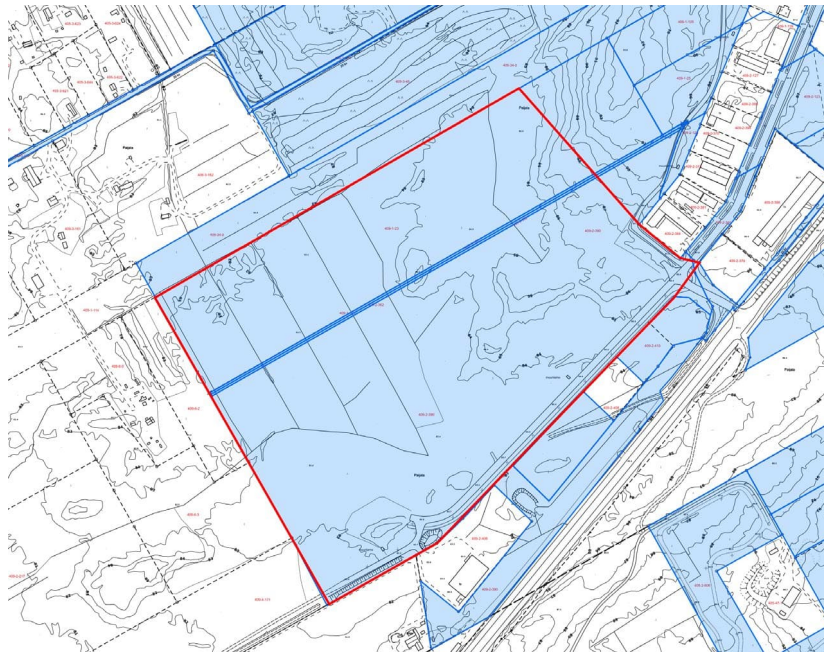
Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelualue sijoittuu Vallun yritysalueelle. Alue on pääasiassa rakentamaton. Alueen maa on kunnan omistuksessa.



Asemakaavamuutosalue, pohjakarttaote ja maanomistusalueet, sinisellä merkityt alueet kunnan omistuksessa © Tuusulan kunta



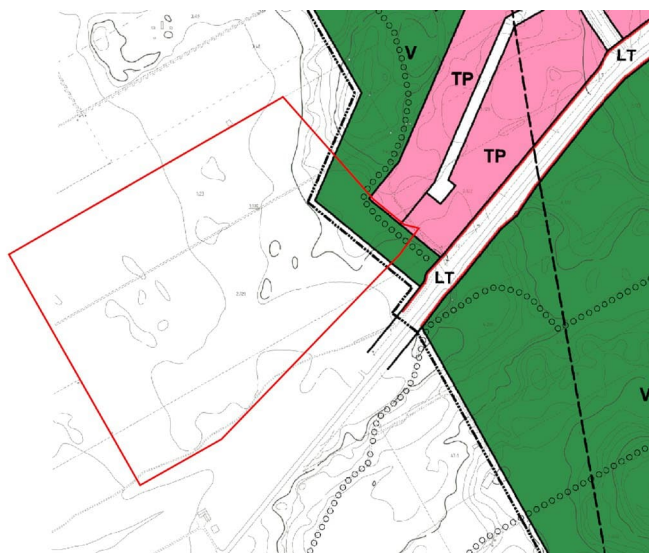
Ote ajantasa-asemakaavasta sekä kaava-alueen rajausta (05.07.2023)

Alueella on voimassa Vallun työpaikka-alueen (nro 3553) asemakaava, joka sai lainvoiman 9.12.2015. Korttelialueet on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, merkinnällä TY-14, sekä suojaviheralueeksi merkinnällä EV. Alueelle saa rakentaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä toimistorakennuksia.

Lisäksi kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 h-m² koisen asunnon korttelin käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle ja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntoa varten on järjestettävä muusta toiminnasta erotettu piha leikkiä ja oleskelua varten. Pihaa on oltava vähintään 100 m² asuntoa kohti. Asuntoon on järjestettävä turvallinen huolto- ja asiointiliikenteestä erotettu käynti. Asunnon parvekkeen tai pihan melutaso tulee olla päiväsaikaan (klo 7-22) enintään 55 dB(A) ja yöaikaan enintään 45 dB(A). Ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle, virkistysreiteille tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan.

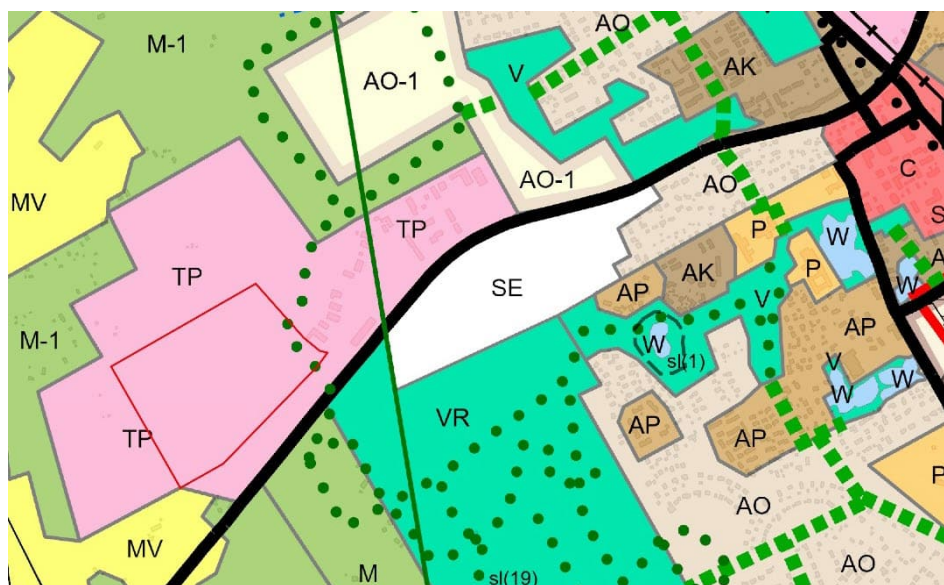
Autopaikkoja on varattava seuraavasti: toimistotilat 1 ap/ 50 k-m², teollisuus- ja varastotilat 1 ap/ 100 k-m², asunnot 2 ap/asunto. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Jokaisen rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 10% tulee olla puilla ja pensilla istutettavaa aluetta, jota saa hyödyntää hulevesien käsittelyyn. Kullakin rakennuspaikalla tulee olla rajaajat tai hulevesien käsittelyyn varattua allastilavuutta 1m³ kutakin pinnoitettua 100 m² kohden.



Ote Jokelan osayleiskaavasta (voim. 2008) ja kaava-alueen raja-
kunta

Alue sijoittuu osittain lainvoimaisen Jokelan osayleiskaavan alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueen itäosa sijoittuu osayleiskaavassa V-alueeksi, eli virkistysalueeksi merkityn alueen alueelle. Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman mukaan rakentaa vain virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja virkistysreittejä (MRL 43.2 §).



Ote Tuusulan yleiskaava 2040 (kunnanvaltuusto 14.11.2022) ja kaava-alueen raja-
kaus.

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan kokouksessaan 14.11.2022 § 133.
Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Yleiskaava 2040:ssa alue on merkitty TP-alueeksi. TP-alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnat. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita.

Alueelle sijoittuu myös ohjeellinen ulkolureitti. Kaava-alueen ulkopuolella, alueen itäpuolitse kulkee Päijännetunnelin linjaus. Päijännetunnelin suoja-alueelle (200 m) maankäyttöä suunniteltaessa ja toimintoja tai laitoksia sijoitettaessa tulee ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset Päijännetunneliin ja raakaveden laatuun. Poraaminen on kielletty 50 metriä tunnelin molemmin puolin.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (oikeusvaikutteinen maakuntavaalustoston 25.8.2020 hyväksymä kaava-aineisto)

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualueelle ei sijoitu kaavamerkintöjä.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Vallun työpaikka-alueen (kaava nro. 3553) kaavakartta (2015)
- Vallun työpaikka-alueen (kaava nro. 3553) kaavamääräys (2015)
- Vallun työpaikka-alueen (kaava nro. 3553) kaavaselostus (2015)
- Vallun työpaikka-alueen (kaava nro. 3553) rakentamistapaohje (2015)
- Vallun työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro, 2014
- Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys, Keiron, 2011

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Vili Lustman, kaavasuunnittelija, p. 040 314 2018,
vili.lustman@tuusula.fi,
Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014
Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

Liikenne, kunnallistekniikka

Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri, p. 040 314 3567,
suvi.honkanen@tuusula.fi

Kaavoituksen eteneminen

