



Asemakaavan muutoksen selostus

Vallunlenkki

Kaava nro 3662

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3662
PÄIVÄTTY 07.02.2024

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
2. kunnanosa (Jokela)
korttelia 6027

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 6027 ohjeelliset tontit 9-11

Kaavan nimi:
Vallunlenkki

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.8.2024

Kuntakehityslautakunta: 14.2.2024

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.3 - 10.4.2024

Hyväksyminen: kunnanvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuusulan Jokelan suuralueen Vallun työpaikka-alueella, noin kahden kilometrin päässä Jokelan keskustasta.



Opaskartta, jossa aluerajaus © Tuusulan kunta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Asemakaavan valmistelija: Vili Lustman, asemakaava-arkkitehti

Kaavan piirtäjä: Mari Kosonen, kaavatekninen koordinaattori

Kunnallistekniikka: Suvi Honkanen, suunnitteluinsinööri

Liikennesuunnittelu: Taina Toivanen, suunnitteluinsinööri

Maankäyttö: Tuija Palkki, maankäyttöasiantuntija

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos: Tatu Hiltunen, vesihuoltoinsinööri

Asemakaavamuutoksen hakija

Senaatti-kiinteistöt

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	10
Esteettömyys.....	11
Luonnonympäristö.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	12
Vaikutukset.....	13
TOTEUTUS.....	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	20

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4-koossa) sekä kaavamääräykset ja -merkinnät
 - Ajantasa-asemakaavaote ja maanomistuskartta
 - Johtokartta
 - Tietoa hankkeesta
 - Havainnekuvat
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
5. Kaavaehdotuksen muistutukset, lausunnot ja vastineet (täydennetään myöhemmässä vaiheessa)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- 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 asemakaavan liikenneselvitys (2015)
 - Vallun työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro, 2014
 - Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys, Keiron, 2011
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Vallun työpaikka-aluetta Tuusulan Jokelan suuralueella. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikön sijoittaminen alueelle. Työpaikka-alueiden kehittäminen ja työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen ovat keskeisiä valtuustokauden strategisia tavoitteita (Tarjoamme yrityksille laadukkaita palveluita, osaavaa työvoimaa ja työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä).

Kaavaratkaisu on tehty Senaatti-kiinteistöjen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Tuusulan kunta on tehnyt kumppanuuskaavoitussopimuksen kaavatyöstä hakijan kanssa.

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa olevan työpaikka-alueen korttelia 6023 säilöönottoyksikön sijoittamisen mahdollistavaksi säilöönottoyksikön korttelialueeksi (E-3), jossa sallittu kerrosaluku nousee kahdesta kolmeen sekä poistetaan maanalaisen johdon varaus tarpeettomana.

Asemakaavan korttelialueille on määrätty tehokkuusluku $e=0,40$. Tämä vastaa noin 6 524 kerrosalaneliometriä säilöönottoyksikön korttelialueella ja 4 573 kerrosalaneliometriä teollisuusrakennusten korttelialueella. Alueella sallitun kokonaisrakennusoikeuden määrä ei muutu aiempaan vuonna 2015 lainvoiman saaneeseen Vallun työpaikka-alueen (nro 3553) asemakaavaan nähden.

Asemakaavamuutos mahdollistaa noin 90 uuden työpaikan sijoittumisen alueelle, joista noin 70 toisi säilöönottoyksikkö.

Koko kaavamuutosalue on kunnan omistama. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle mainittavia kustannuksia. Kaavamuutosalue sijaitsee jo rakennetun julkisen kadun varressa ja olevien kunnallistekniikan linjojen läheisyydessä, joten kaavan tultua lainvoimaiseksi kaavaratkaisun toteuttaminen voi alkaa nopeasti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.8.–22.9.2023 ja siitä esitettiin viranomaisilta viisi lausuntoa ja muilta osallisilta kuusitoista mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus Jokela-talon Jokela-salissa 5.9.2023.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

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 on tehnyt kumppanuuskaavoitussopimuksen kaavatyöstä Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Uudisrakennus sisältäisi modernin säilöönottoyksikön toiminnallisuudet noin 90:lle säilöön otetulle henkilölle ja noin 70 yksikön työntekijälle. Yksikkö edellyttää vähintään noin 11 000 m² aidattua tonttia, johon sijoittuisi noin 6000 k-m² kolmikerroksinen rakennus ja piha- ja pysäköintialueet.

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

Säilöönotto

Suomessa on kaksi ulkomaalaisten säilöönottoyksikköä, yksi Helsingin Metsälässä ja toinen Joutsenon Konnunsuolla. Molemmat toimivat valtion vastaanottokeskusten yhteydessä eli osana Maahanmuuttovirastoa.

Nyt suunniteltava kohde korvaa Helsingin Metsälässä sijaitsevan säilöönottoyksikön. Tämän kohteen yhteyteen ei tule vastaanottokeskusta.

Säilöönottoyksikön asiakkaat ovat turvaamistoimena säilöön otettuja ulkomaan kansalaisia. Säilöön otetut eivät voi poistua laitoksesta. Säilöönotto voi kohdistua mm. henkilöön, jonka henkilöllisyydestä on epäselvyyttä tai jonka oletetaan yrittävän estää maasta poistamisensa. Myös henkilö, joka on syyllistynyt tai epäillään syyllistyneen rikokseen tai aiheuttaa uhkan kansalliselle turvallisuudelle, voidaan ottaa säilöön.

Yksikkö ei ole vankila, vaan erillisen lainsäädännön perusteella toimiva suljettu laitos, jossa tarjotaan tarkoituksenmukaiset ja toimivat palvelut, turvallisuudesta ja säilöönoton varmuudesta huolehtien. Ulkomaalaisen säilöönotosta päättää poliisi tai Rajavartiolaitos, tyypillisesti pannessaan täytäntöön maasta poistamista koskevaa Maahanmuuttoviraston päätöstä ja lievempien turvaamistoimien ollessa riittämättömiä.

Säilöönottoyksikkö on osa tehokasta ja toimivaa kansallista paluujärjestelmää. Säilöönottoyksikössä työskentelee mm. ohjaus- ja valvontahenkilöstöä sekä terveydenhuollon ammattilaisia.

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen aluerajauksen pinta-ala on 27743 m². Säilöönottoyksikön korttelialueen pinta-ala on 16310 m². Teollisuusrakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 11433 m².

Asemakaavan korttelialueille on määrätty tehokkuusluku $e=0,40$. Tämä vastaa noin 6524 kerrosalaneliometriä säilöönottoyksikön korttelialueelle ja 4573 kerrosalaneliometriä teollisuusrakennusten korttelialueelle.

Alueelle sallitun kokonaisrakennusoikeuden määrä ei muutu aiempaan vuonna 2015 lainvoiman saaneeseen Vallun työpaikka-alueen (nro 3553) asemakaavaan nähden.

Toteutuessaan säilöönottoyksikkö toisi Vallun työpaikka-alueelle jopa 70 uutta työpaikkaa. Yhteensä asemakaavamuutoksen työpaikkavaikutus on noin 90 työpaikkaa. Säilöönottoyksikön arvioitut työpaikkavaikutukset ovat yli kaksinkertaiset verrattuna muutettavan Vallun työpaikka-alueen asemakaavan arvioituihin työpaikkavaikutuksiin suhteessa korttelialueen sallittuun kerrosalaan.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavamuutoksen alue on tällä hetkellä työpaikka-alueeksi kaavoitettua rakentamatonta hakkuualueetta. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisesta Vallunlenkin valmistuneeseen tiealueeseen ja idässä Ridasjärventien työpaikka-alueeseen. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä kulkee alueen Jokelan keskustaan ja Hämeenlinnanväylään yhdistävä ELY:n hallinnoima Ridasjärventie.

Säilöönottoyksikön korttelialue (E-3)

Kaava-alueen E-3-korttelialueelle saa sijoittaa suljetun säilöönottoyksikön.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on III. Tonttikohtaista rakennusoikeutta on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e = 0,40$, mikä vastaa noin 6524 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueelle saa sijoittaa kiinteistö- ja puistomuuntamoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkojen määrä korttelialueella varataan rakennuslupavaiheessa esitettävän selvityksen mukaisesti.

Hulevedet tulee viivyttää tai imeyttää. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma sekä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Kaava-alueelta ulos johdettavat hulevedet eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistyön vedenlaatua, arvokkaita eliölajeja tai niiden elinympäristöjä.

Oleskeluun tarkoitetun parvekkeen tai pihan melutason tulee olla päiväsaikaan (klo 7-22) enintään 55dB(A) ja yöaikaan enintään 45 dB(A).

Säilöönottoyksikön korttelialueen rakentamisen luoman ympäristökuvan edustavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennusten julkisivut, aidat ja muurit sekä muut rakenteet on toteutettava laadukkaasti.

Rakennuspaikan rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialueen katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajautuva julkisivu on maisemoitava istutuksin. Vallunlenkin katualueeseen rajautuviin korttelin sivuihin on korttelialueella määrätty istutettavan puurivin tai -ryhmän merkintä.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TY-14)

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia.

Ulkovarastointialueet ja katokset on aidattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja virkistysreiteille tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttikohtaista rakennusoikeutta on osoitettu tonttitehokkuusluvulla $e = 0,40$, mikä vastaa noin 4573 kerrosalaneliömetriä.

Autopaikkoja on varattava toimistotiloille 1 autopaikka / 50 k-m², tja teollisuus- ja varastotiloille 1 autopaikka / 100k-m².

Jokaisen rakennuspaikan pinta-alasta vähintään 10% tulee olla puilla ja pensailla istutettavaa aluetta, jota saa hyödyntää hulevesien käsittelyyn.

Hulevedet tulee viivyttää tai imeyttää. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma sekä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta. Kaava-alueelta ulos johdettavat hulevedet eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistyön vedenlaatua, arvokkaita eliölajeja tai niiden elinympäristöjä.

Liikenne

Lähtökohdat

Asekamaavamuutosalue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Jokelan juna-asemasta. Alueella ei ole palvelevaa joukkoliikenneyhteyttä. Ridasjärventietä kulkee tällä hetkellä koululaisvuorojen siirtoajoja, jotka voitaisiin mahdollisesti muuttaa linja-ajoksi, jolloin saataisiin maltillisilla kustannuksilla järjestettyä alustavaa joukkoliikennepalvelua alueelle.

Kaavamuutosalueen yhdistää Jokelan keskukseen ja juna-asemaan yhtenäinen eroteltujen kevyen liikenteen väylien reitti Töykkyrintien, Valluntien ja Ridasjärventien kautta.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee toteutumattomalla yritysalueeksi kaavoitetun alueen osalla. Alue rajautuu etelässä Vallunlenkin katuun. Alue on välittömässä ELY-keskuksen hallinnoiman Ridasjärventien läheisyydessä, joka tarjoaa nopean yhteyden länteen Hämeentielle ja itään Jokelan keskustaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei lisää tai muuta katualueita. Toteutuessaan säilöönottoyksikkö edistää Vallun työpaikka-alueen kehittymistä ja täydentymistä ja parantaa edellytyksiä tuoda alueelle joukkoliikenneyhteyksiä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee työpaikka-alueeksi kaavoitetulla alueella. Alue on nykytilassa hakkuualueita. Aluetta koskevan luontoselvityksen mukaan (Vallun työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro 2014) alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueen itäpuolitse kaavamuutosalueen ulkopuolella kulkee ulkoilijoiden käyttämä reitti.

Kaavaratkaisu

Teollisuusrakennusten korttelialueesta säilöönottoyksikön korttelialueeksi muutettavan korttelialueen osalta edellytykset toteuttaa luonnonympäristön kannalta myönteistä ympäristöä paranevat. Korkeimman sallitun kerrosluvun nostaminen kahdesta kolmeen parantaa edellytyksiä säästää korttelialueen maanpintaa päällystämättömänä ja vaaditut puurivit tai -ryhmittymät katujen suuntaan lisäävät toteutuvan alueen olemuksen vehreyttä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Päijännetunnelin 500m suojavyöhykkeen alueella.

Päijännetunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan pääasiallinen lähde. Tunneli kulkee keskimäärin noin 50–70 metrin syvyydessä kalliassa. Tunnelissa virtaava vesi on yhteydessä pohjaveteen kallion rakojen kautta. Päijännetunnelin suoja-alueelle (200 m) ei tule sijoittaa toimintoja tai laitoksia, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden muuttumis- ja pilaantumisriskiä.

Suunniteltaessa rakentamista Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä tulee rakentamisen vaikutukset selvittää varsinkin, jos on kysymys

vähäistä suuremmasta kallionlouhinnasta tai porakaivon tai maalämpökaivon rakentamisesta. Poraaminen on kielletty 50 metriä tunnelilinjan molemmin puolin. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota maaperän ja pohjaveden pilaantumisen estämiseen noudattaen nestemäisten polttoaineiden ja muiden vaarallisten tai haitallisten aineiden käsittelyssä ja varastoinnissa pohjavesialueita koskevia ohjeita.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalue ei sijoitu Päijänne-tunnelin lähisuojavyöhykkeelle (200m). Vallun työpaikka-alueen itäisen kulman muuttuminen teollisuusrakennusten korttelialueesta säilöönottoyksikön korttelialueeksi edistää Päijännetunnelin toiminnan turvaamista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä. Kaava-alueen eteläsivuun rajautuvan Vallunlenkin katulinjauksen alla kulkevat sähköjohdot, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja vesijohto.

Kaava-alueella sijaitsee muuntamo, jolle varatun alueen osalta kaavamuutos ei tuo muutosta asemakaavaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen maaperä on moreenia, soramoreenia ja hietta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Päijännetunnelin 500m suoja-alueella, joka rinnastetaan pohjavesialueeseen.

Alueella ei sijaitse pilaantuneita maa-alueita.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Aikaisempi Vallun yritysalueen kaava sallii Vallun alueen työpaikkakortteleissa käyttötarkoituksimerkinnän TY-14-mukaisen toiminnan, eli alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimistorakennuksia.

Vanha kaava sallii alueella asumisen, samoin itäpuoleisessa Ridasjärventien yritysalueella sallitaan ns. talonmiehen asunto. Vallun työpaikka-alueella on täydet edellytykset toimia sijaintina määräykset täyttävälle säilöönottoyksikkörakennukselle.

Asemakaavan lähin rakennusalueen raja sijaitsee noin 110 metrin päässä ELY-keskuksen hallinnoiman Ridasjärventien keskilinjauksesta. Vuonna 2015 Vallun työpaikka-alueen kaavaa varten tehdyn liikenneselvityksen mukaan Vallun työpaikka-alueen kaava-alueella eivät ylitä valtioneuvoston päätöksen (993/1999) mukaiset asuinalueen melutason ohjearvot.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueelle laadittuja yleistason selvityksiä:

- Vallun työpaikka-alueen asemakaavan liikenneselvitys (2015)
- Vallun työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro, (2014)
- Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys, Keiron, (2011)

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle mainittavia kustannuksia. Kaavamutoksella muutetaan olevan työpaikka-alueen korttelialue mahdollistamaan säilöönottoyksikön sijoittaminen. Kaavamuutosalue sijaitsee jo rakennetun julkisen kadun varressa ja olevien kunnallistekniikan linjojen läheisyydessä.

Koko kaavamuutosalue on kunnan omistama. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta. Kaavamuutos ei kasvata kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeutta. Tontti myydään kunnanvaltuuston hyväksymällä käyväällä myyntihinnalla, jonka tueksi kunta tilaa ennen myyntiä ulkopuolisen arvioitsijan hinta-arviot.

Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen sopiman kumppanuuskaavoitussopimuksen mukaan Senaatti-kiinteistöt sitoutuu korvaamaan kunnalle kaavoituksesta aiheutuneista kustannuksista 7 000 euroa, mikäli vetäytyy hankkeesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu edistää Jokelan Vallunlenkin työpaikka-alueen täydentymistä. Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan kaavamuutosalueen rakennusoikeus, rakentamisalueiden rajaukset tai katualueet eivät muutu.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia Vallunlenkin työpaikka-alueen potentiaaliseen liikennemäärään.

Kaavamuutos parantaa edellytyksiä järjestää joukkoliikenne linja-auto-yhteytenä Vallun työpaikka-alueelle.

Kaavatyö ei edellytä putkien siirtoa.

Vaikutukset ympäristökuvaan

Asemakaavamuutos laaditaan jo työpaikka-alueeksi asemakaavoitetulle alueelle. Muutoksia ympäristökuvaan suhteessa aiempaan kaavatilanteeseen aiheuttaa säilöönottoyksikön korttelialueeksi muutettava korttelialue, jossa korkein sallittu kerrosluku nousee kolmeen. Työpaikka-alueella, jossa teollisuus- ja varastorakennusten kerrokorkeudet saattavat olla huomattavia, tämän muutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

Säilöönottoyksikön korttelialueen osalta asemakaava ohjaa ympäristökuvaa tavanomaista työpaikka-aluetta laadukkaampaan suuntaan. Kaavamääräyksissä vaaditaan rakennuksen muureilta, aidoilta ja julkisivulta arkkitehtonista laatua ja asemakaava vaatii säilöönottoyksikön maisemoimista kaduille päin puilla ja istutuksilla.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Asemakaavamuutos sijoittuu jo työpaikka-alueeksi kaavoitetulle alueelle. Kaavamuutos edistää olevan yhdyskuntarakenteen täydentymistä. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta arvokkaiden ympäristöjen katoa.

Asemakaavamuutoksessa kortteleiden hulevesimääräystä on täydennetty. Rakennuslupavaiheessa vaaditaan tonttikohtainen hulevesien suunnitelma viivytyks- tai imeytysrakenteineen. Kaava-alueelta pois johdettavat hulevedet eivät saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua, arvokkaita eliölajeja tai niiden elinympäristöjä.

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

Kaavamuutos mahdollistaa suljetun säilöönottoyksikön rakentamisen Jokelan Vallun työpaikka-alueelle. Suljettu säilöönottoyksikkö

ei aiheuta esimerkiksi turvallisuushkia ympäristöönsä. Nykyaikaisen säilöönottoyksikkötoimintaa varten suunnitellun rakennuksen mahdollistaminen maahanmuuttoviraston toimintaa varten edistää säilöön otettujen henkilöiden hyvien asumisolojen ja hyvinvoinnin toteutumista.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Asemakaavamuutos tukee Jokelan elinkeinotoimintaa ja työpaikkoja. Säilöönottoyksikkö tuo arvion mukaan noin 70 uutta työpaikkaa ja säilöönottoyksikköinvestoinnin arvo on noin 40 miljoonaa euroa.

Asekaavamuutoksen TY-14-korttelialueen osalta työpaikkavaikutus ei muutu muutettavaan Vallun työpaikka-alueen asemakaavaan nähden.

Yhteensä asemakaavan muutos mahdollistaa noin 90 työpaikan syntyminen tai siirtymisen Jokelaan.

TOTEUTUS

Kaavaratkaisun toteuttaminen voidaan aloittaa nopeasti kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava-alueelta voidaan liittyä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

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 eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
 - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään
-

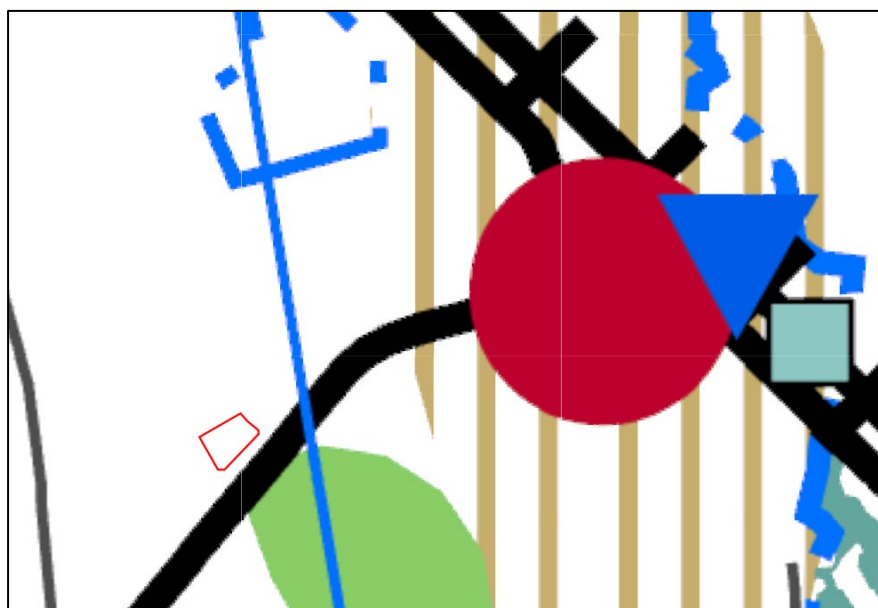
kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku-
mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asema-
kaavan kuvauksen kohdissa ”alueiden käyttötarkoitus” ja ”kortteli-
alueet”, ”liikenne” sekä ”ympäristöhäiriöt”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö-
tavoitteiden kanssa.

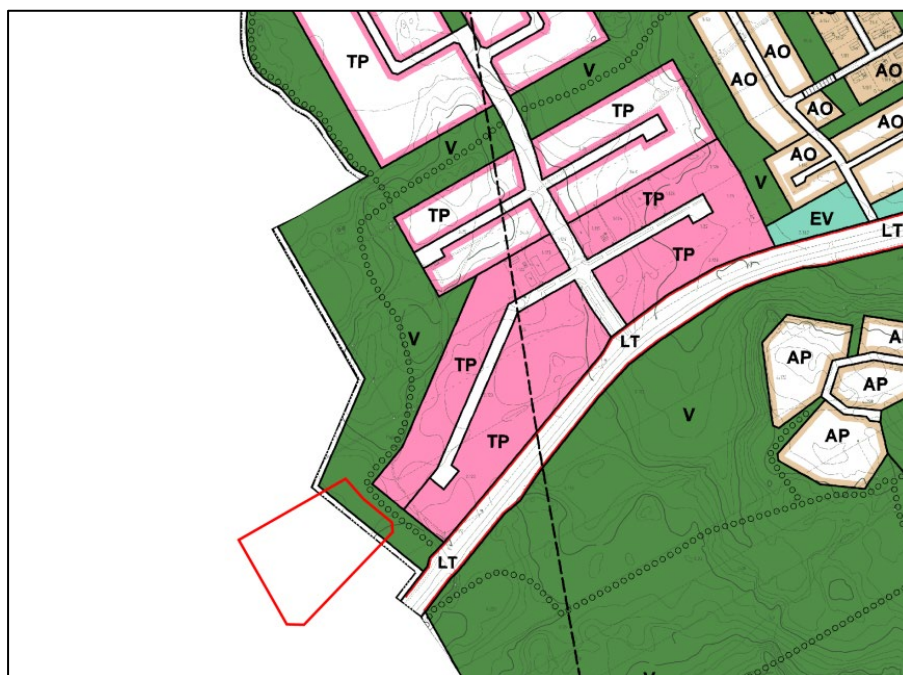
Maakuntakaava



Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä ja kaavamuutosalueen rajaus
(©Tuusulan kunnan karttapalvelu, 29.1.2024)

Alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.3.2023. Maakuntakaavassa kaavamuutosalueelle ei sijoitu kaavamerkintöjä.

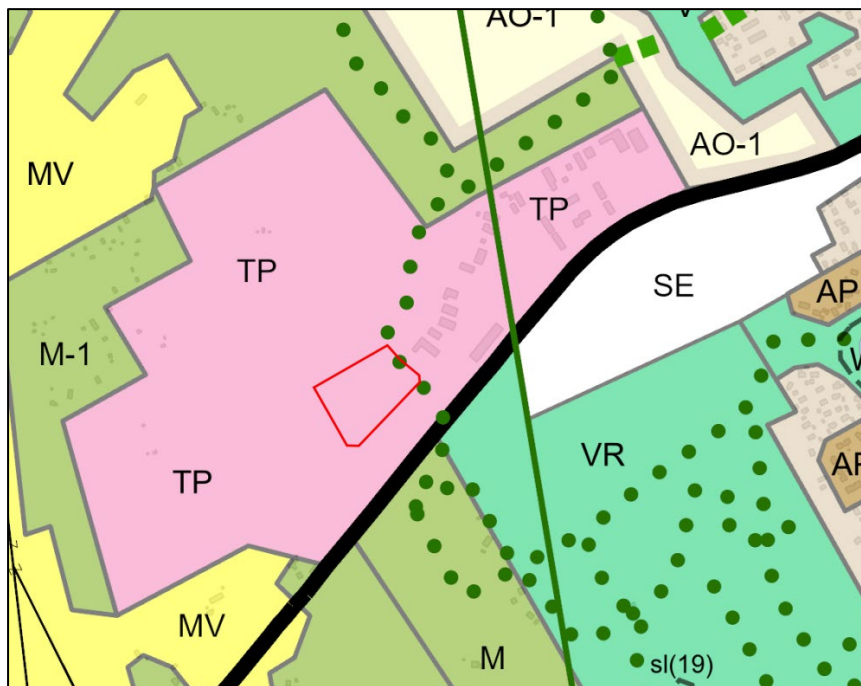
Yleiskaava



Ote Jokelan osayleiskaavasta ja kaavamuutosalueen raja (©Tuusulan kunnan karttapalvelu, 29.1.2024)

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

Jokelan osayleiskaavassa on osoitettu uusi työpaikka-alue nykyisen Ridasjärventien työpaikka-alueen pohjoispuolelle. Vuonna 2015 lainvoiman saanut Vallun työpaikka-alueen asemakaavaa valmistellessa todettiin, että osayleiskaavan mukainen työpaikka-alueen Päijännetunnelin suoja-alueen päällä aiheuttaisi taloudellisia ja ympäristöriskejä.



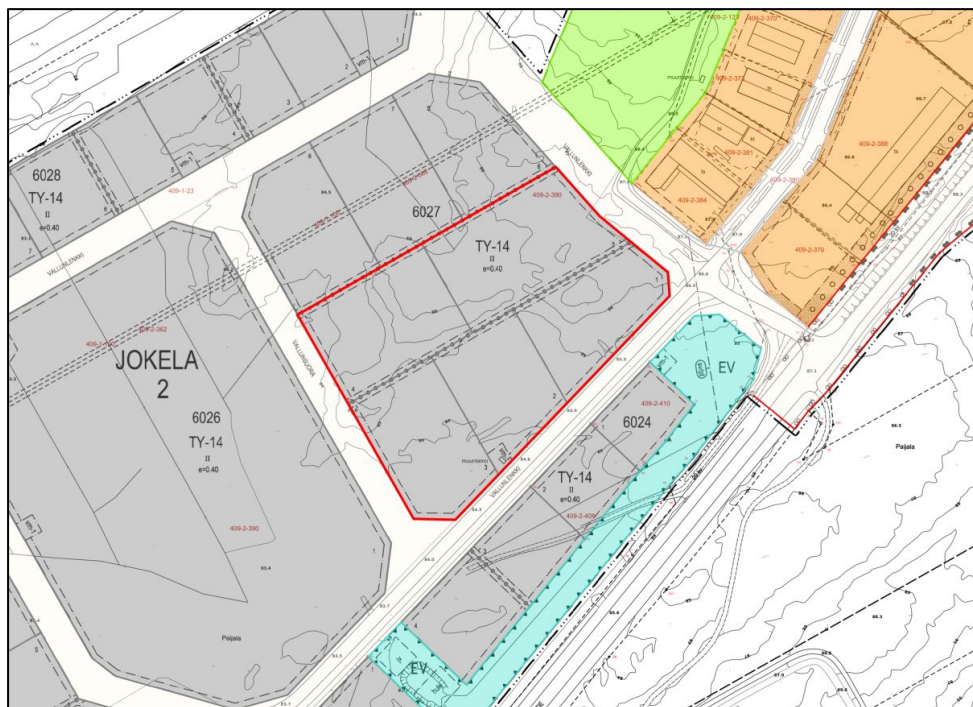
Ote Tuusulan kunnan yleiskaavasta 2040 ja kaavamuuotosalueen rajausta (©Tuusulan kunnan karttapalvelu, 29.1.2024)

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

Yleiskaava 2040:ssä 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 ulkoilureitti. 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 tunnelilinjan molemmin puolin.

Asemakaavat



Ote voimassa olevista asemakaavoista ja Vallunlenkin kaavamuutosalueen raja (©Tuusulan kunnan karttapalvelu, 29.1.2024)

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

Lisäksi kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 h-m² kokoisen 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). Ulkovarastointi-alueet ja katonkatot 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 rajaojat tai hulevesien käsittelyyn varattua allastilavuutta 1m³ kutakin pinnoitettua 100 m² kohden.

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen korttelialueet ovat Tuusulan kunnan omistuksessa.

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 vuonna 2023 Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kaavoitussuunnitelmassa 2024 - 2027 vuonna 2023. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kuntakehityslautakunta. Suunnittelualueella on laadittu kumppanuuskaavoitussopimus (TUUDno-2023-1353, KKL 7.6.2023, KH 12.6.2023 §59).

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulan Vesi
- Pääkaupunkiseudun Vesi Oy
- Maahanmuuttovirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 16.8.2023.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.8.–22.9.2023 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
-

- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus Jokela-talon Jokela-salissa 5.9.2023. Asukastilaisuuteen osallistuivat Tuusulan kunnan, Senaatti-kiinteistöjen ja Migrin edustajat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat joukkoliikenteen järjestämiseen, työpaikka-alueen asumiseen aiheuttamiin mahdollisiin ympäristöhäiriöihin, viher- ja ulkoilualueisiin, hulevesiin, Päijänne-tunnelin suojavyöhykkeeseen, maakuntakaavatilanteen kuvaukseen, työllisyysvaikutuksiin sekä asukas- ja sidosryhmävuorovaikuttamiseen.

Kannanotoissa esitetyt mielipiteet on otettu huomioon kaavaehdotuksessa lisäämällä säilöönottoyksin korttelialueelle korttelin vehreyttä ja ympäristökuvan laatua edistäviä kaavamääräyksiä sekä tarkentamalla asemakaavaehdotuksen hulevesimääräystä.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat säilöönottoyksikön Jokelaan sijoittamisen epäilyyn, virkistysreitteihin, työpaikka-alueen luonteeseen, Jokelan terveystaloihin, turvallisuuteen, Jokelan maineeseen sekä kaavan taloudellisiin vaikutuksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä jatkamalla asukasvuorovaikutusta asukastilaisuuden muodossa ja lisäämällä kaavaehdotukseen ympäristökuvan laatua edistäviä asemakaavamääräyksiä.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 14.2.2024
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
