



# Nurmijärvi

Asianumero: 1435/10.02.03/2023

Päiväys: 27.2.2024

Päivitetty: 7.10.2024

Ympäristötoimiala  
Asemakaavoitus

## KLAUKKALA

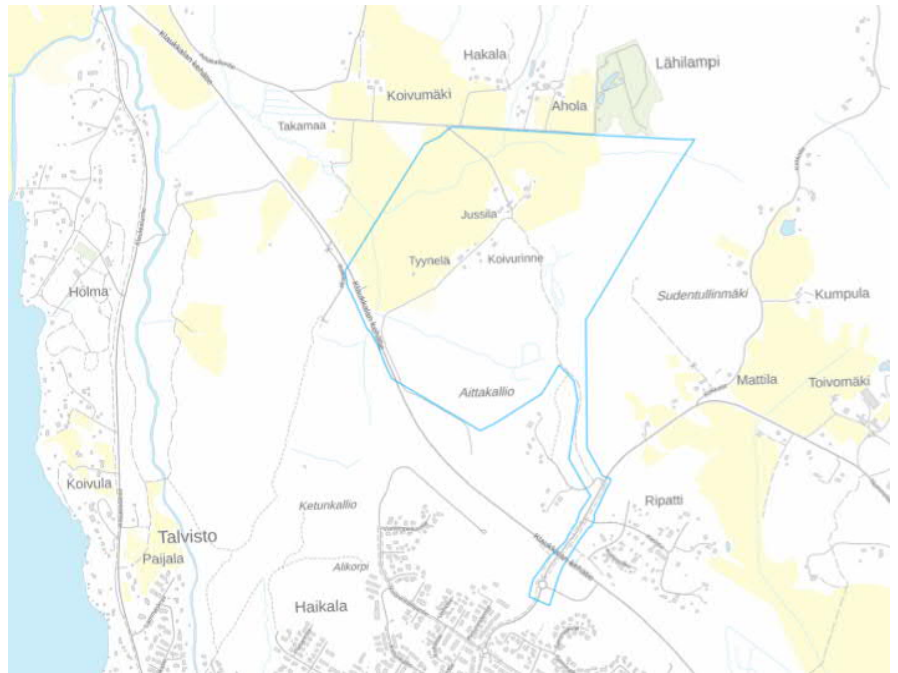
3-351

## SUDENTULLIN TYÖPAIKKA-ALUE, ASEMAKAAVA

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. OAS on koko suunnitteluprosessin ajan Nurmijärven kunnan verkkosivuilla.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman 27.2.2024 päivätyn suunnitelman. Päivitettyssä suunnitelmassa on mm. tarkastettu suunnittelualueen rajausta.



*Suunnittelualueen sijainti opaskartalla ja suunnittelualueen rajaus ©MML taustakartalla*

#### Tiivistelmä

Klaukkalan pohjoisosassa sijaitsevalle Sudentullin alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa uusi, laajamittainen työpaikka-alue. Alue sijoittuu Klaukkalan kehätien varrelle, mikä on liikenteellisesti sopiva ja houkutteleva paikka erilaisille työpaikkatoiminnoille. Asemakaava on Klaukkalan osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty Nurmijärven kunnan aloitteesta. Asemakaava on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

## **Suunnittelualue**

Suunnittelualan pinta-ala on noin 93 ha, ja se on maantiealueita lukuunottamatta kunnan omistuksessa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Klaukkalan kehätiehen, pohjoisessa Lähilammentiehen sekä idässä ja etelässä Sudentullinmäen rinteisiin ulottuen pieneltä osalta Kirkkotielle saakka siten, että vielä asemakaavoittamaton osa Kirkkotiestä on mukana kaava-alueessa.

Osittain alue sijoittuu alavaan peltomaisemaan, jota halkoo Luhtajokeen laskeva oja. Alueen kaakkoisosa on kallioista metsää, jonka korkotasot ovat melko vaihtelevat.

Suunnittelualueella sijaitsee muutamia rakennettuja kiinteistöjä. Osalla alueelle sijoittuvasta rakennuskannasta on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunnittelualan läheisyydessä on jonkin verran haja-asutusta.

Kunnallistekniset runkolinjat sekä 110 kV ja 400 kV voimalinjat kulkevat alueen läpi.

## **Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet**

Asemakaavan laatimisen tarkoituksena on suunnitella alueelle työpaikkatoimintoja, joille se on varattu myös Klaukkalan osayleiskaavassa. Alueelle ollaan sijoittamassa datakeskus sekä mahdollisesti myös muita sinne soveltuvia tuontanto- ja toimitiloja. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa osayleiskaavan mahdollistamia vaarallisia kemikaaleja varastoivia laitoksia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat myös kuntien asemakaavoitusta. Niillä tähdätään kestäväan ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Nurmijärven kunnan strategisena tavoitteena on tavoitella 70 % työpaikkaomavaraisuutta. Tavoitteena on varmistaa monipuolisten yritystonttien riittävyys hyvillä logistisilla sijainneilla ennakoiden tulevaisuuden tarpeita. Sudentullin työpaikka-alueen asemakaavoittaminen tukee näitä kunnan asettamia strategisia tavoitteita.

Alueen toimintaan liittyvät tavoitteet:

- datakeskuksen ja muiden toimintojen luonteva sijoittaminen alueelle
- työpaikka-alueen kytkeytyminen ympäristöön
- vaiheittaisen toteuttamisen mahdollistaminen
- turvallinen ja viihtyisä ympäristö
- tasokas taajamakuva
- ilmastonmuutokseen varautuminen
- energiansaannin turvaaminen ja uusiutuvan energian hyödyntäminen
- hyvä saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla
- liikenneturvallisuuden edistäminen

Alueen oloista johtuvat tavoitteet:

- luonnonympäristön ja maisemallisten vaikutusten huomioiminen
- hulevesien hallittu ohjaaminen
- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen
- olemassa olevan infran huomioiminen ja hyödyntäminen

## Suunnittelun taustatietoa

### *Aluetta koskevat kaavat*

Uusimaa 2050-kaavassa (Uudenmaanliitto, 2022) alue sijoittuu ns. valkoiselle alueelle, joka rajautuu seudullisesti merkittävään tiehen. Tien toisella puolella kulkee voimajohto- merkintä (Z).

Suunnittelualueella on voimassa Klaukkalan osayleiskaava (kv 2017). Siinä alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-3/kem/tot4), jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen/varaston. Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Sudentullin ja Mäyränkallio pääosin rakentamattomat alueet, jotka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan selvityksiin perustuen sijoittaa vaarallisia kemikaaleja varastoiva laitos/varasto. Alueen asemakaavasunnittelussa hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalan ohikulkutien toteuttaminen. Alueen halki kulkee siirtoviemäri-merkintä (SVI) ja maakaasuputki-varaus (K). Lisäksi alueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr-3/1).

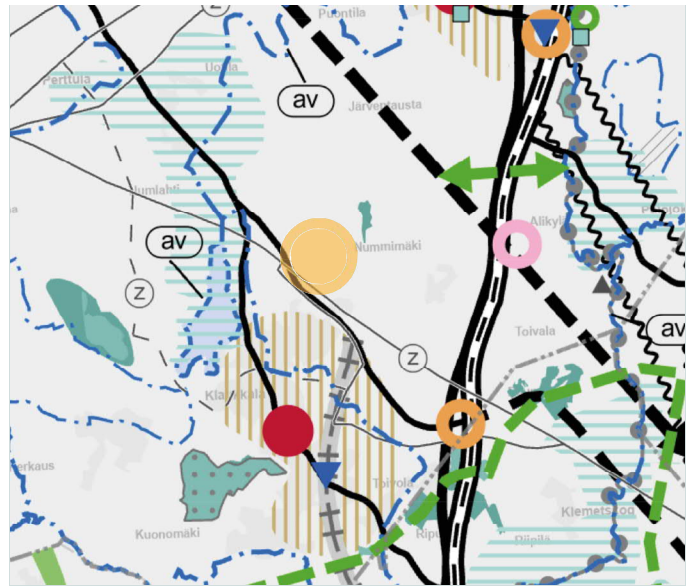
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Aivan sen eteläpuolella kulkee kuitenkin asemakaavoitetun alueen raja. Suunnittelualueen lähimmät asemakaavat ovat 3-001-2 (Ih 1962) ja 3-333 (kv 2017, lainvoimainen 2019).

### *Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset*

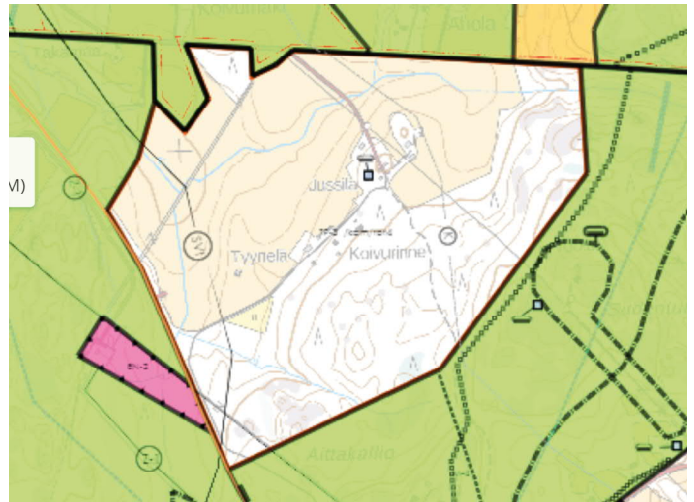
Maankäytön kehityskuvassa 2040 (2011) alueelle on osoitettu potentiaalinen uusi työpaikka-alue.

Alueelle on osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittu kaavarunko (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2012).

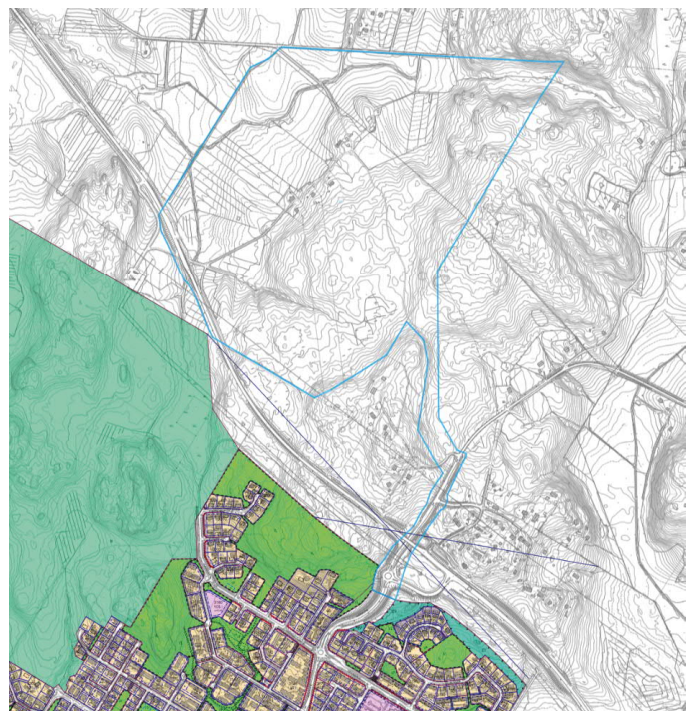
Kunnanhallitus on hyväksynyt 16.2.2024 § 23 Sudentullin aluetta koskevan suunnitteluvaraussopimuksen, jonka kunta on tehnyt Fortum Power and Heat Oy:n kanssa. Sopimuksen pohjalta alueelle on tarkoitus osoittaa vähintään 50 ha suuruinen tontti datakeskuksen sijoittamiseksi alueelle.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta @Uudenmaanliitto



Ote Klaukkalan osayleiskaavasta



Ote ajantasa-asekaavasta

## Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

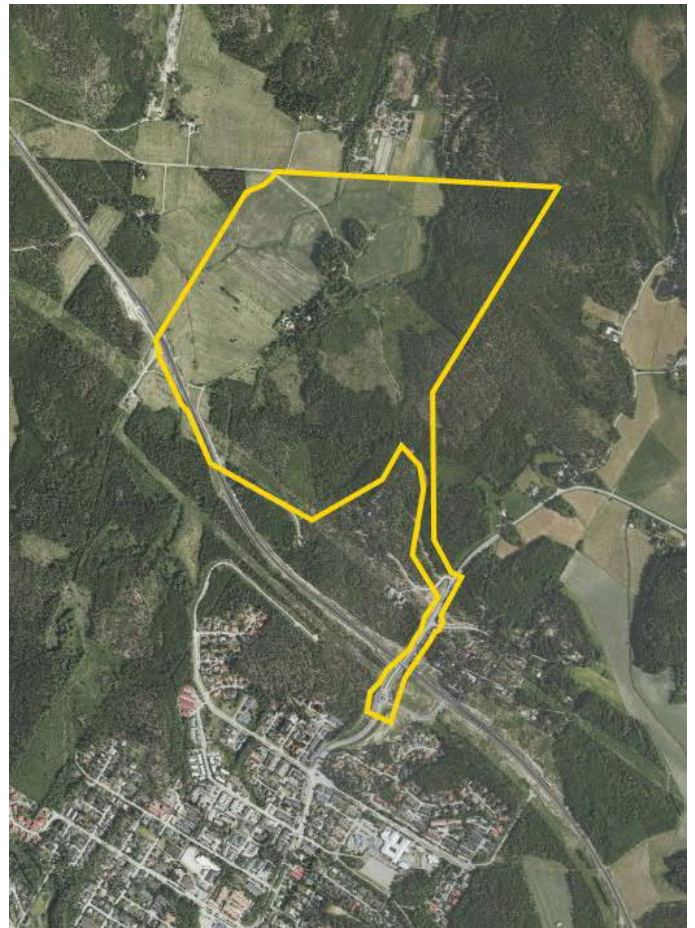
- Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro 2014
- Klaukkalan ekologiset yhteydet, Enviro, 2014
- Klaukkalan OYK-alueen lepakkoselvitys 2010 ja 2012, Bathouse, 2012
- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll, 2014
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2008, Tapani Rostedt
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012
- Sudentullin alue, asemakaavan luontoselvitys, Sudentullin alue, asemakaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 2022
- Sudentullin työpaikka-alueen luontoselvityksen täydennys, Enviro Oy, 2024
- Jussila-Tyynelän alue, Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 2012
- Sudentullin rakennettavuusselvitys, Ramboll, 2023
- Nurmijärven Sudentullin rakennusinventointi, Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy, 2023
- Rakennusten korjattavuus- ja siirrettävyysselvitys, Jussilan tilan rakennukset, Sustera Group, 2024
- Klaukkalan Kehätie (mt 132)- Sudentullintie, Ta-soliittymän ja linja-autopysäkkien sijoitteluvaihtoehdot, Ramboll, 2024
- Klaukkalan Kehätie (mt 132)- Sudentullintie, Liikenneselvitys, Ramboll, 2024
- Sudentullin alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll, 2024
- Sudentullin hulevesiselvitys ja-suunnitelma, Ramboll, 2024
- Sudentullin luonnosvaiheen ilmastovaikutusten arviointi, Ramboll, 2024
- Sudentullin luonnosvaiheen taloudellisten vaikutusten arviointi, Ramboll, 2024
- Sudentullin luonnosvaiheen meluselvitys, Ramboll, 2024

## Vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Klaukkalan (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavan vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.



Ilmakuva suunnittelualueelta

## Osallistuminen ja aineistot

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)

Kaava-asiakirjat ja muut kaavaan liittyvät aineistot ovat esillä asemakaavoituksen verkkosivuilla: [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asekaavat/](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asekaavat/)

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen ja sen lähialueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanvirastolla
- kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset, yritykset, yhteisöt)

Kaavan eri vaiheista tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa ja kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Nähtävilläoloaikoina kaava-aineistoa asetetaan verkkosivujen lisäksi nähtäville kunnanviraston aulaan osoitteessa Keskustie 2 b, Nurmijärvi.

Kaavaa koskevat kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa:

Sähköposti: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

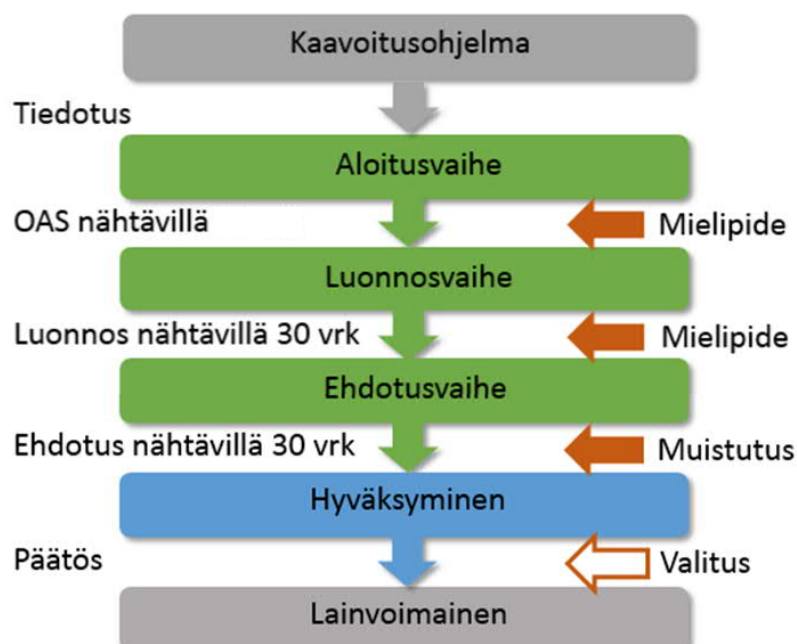
Postiosoite: Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, PL 37, 01901 Nurmijärvi

## Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja sen lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa,
- Nurmijärven kunnan hallinto: maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus (kunnallistekniikan suunnittelu ja Nurmijärven Vesi), elinvoimapalvelut ja nuorisovaltuusto,
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, Museovirasto ja Uudenmaan liitto,
- yritykset: Fingrid Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy, Tukes, Digita Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Towers Finland Oy
- yhdistykset: Nurmijärven yrittäjät, Virtavesien hoitoyhdistys

## Kaavan eteneminen



## Kaavoitusohjelma

Kaavahanke sisältyy vuosien 2024-2028 asemakaavoitusohjelmaan.

### Aloitusvaihe

Suunniteluprosessi käynnistyy alkuvuodesta 2024, kun tekninen johtaja on 27.2.2024 päättänyt ilmoittaa kaavan vireilletulosta. Kaava on kuulutettu vireille 6.3.2024. Kaavahankkeen lähtökohdat ja osallistuminen kaavahankkeeseen esitetään tässä vireilletulon yhteydessä julkaistavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi 11.3.-12.4.2024. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 19.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyviä mielipiteitä voi esittää nähtävilläoloajan lisäksi koko kaavaprosessin ajan, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan myös täydentää ja tarkentaa kaavaprosessin edetessä.

### Luonnosvaihe

Kaavaluonnos on valmisteltu mm. tehtyjen selvitysten ja aloitusvaiheessa saatujen palautteiden pohjalta. Kaava-alueen kunnallisteknistä suunnittelua tehdään rinnan kaavasuunnitelun kanssa. Tekninen johtaja on päättänyt 7.10.2024 asemakaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 24.10.-22.11.2024. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus pidetään 5.11.2024. Osallisilla on mahdollisuus esittää luonnosaineistosta kirjallinen mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvoteluin.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus. Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksestä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisestinähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Julkinen nähtävilläolo ajoittuu arviolta alkuvuodelle 2025. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana kirjallisen muistutuksen. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvoteluin. Ehdotusvaiheessa annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut vastineet, jotka kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan hyväksymisen yhteydessä.

### Hyväksyminen

Hyväksymiskäsittelyssä kaava käsitellään ensin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa, josta se etenee kunnanhallitukseen. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Alustavan aikataulun mukaan asemakaava viedään hyväksyttäväksi syksyllä 2025. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuuluttamalla sekä lähettämällä kirjeet sitä kirjallisestipyytäneille.

### Lainvoimaisuus

Kaavan hyväksymispäätökseen voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, saa asemakaavan hyväksymispäätös lainvoiman 30 päivää päätöksen tekemisestä, jonka jälkeen asemakaava voidaan kuuluttaa lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

## Yhteystiedot

Kaavan valmistelu

Kaavan laatija:  
Tarja Johansson  
*Asemakaavasuunnittelija*

Mari Hanski  
*Kaavavalmistelija*  
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi  
040 317 2365

Crista Toivola  
*Asemakaavapäällikkö*  
crista.toivola(ät)nurmijarvi.fi  
040 317 4994

**Liikenne- ja kunnallistekniikan suunnittelu**

Pia Korteniemi  
*Liikenneinsinööri*  
pia.korteniemi(ät)nurmijarvi.fi  
040 317 2311

Kaavanvalmisteluun osallistuvat henkilöt ovat tavattavissa kunnanvirastolla vain erikseen sovittaessa. Kaavan laatijan tavoittaa parhaiten sähköpostilla.

Raportissa esitetyt kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainittu.  
Raportin valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, Tarja Johansson



# Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

kunta@nurmijarvi.fi

www.nurmijarvi.fi