

3-351 Sudentullin työpaikka-alue, asemakaava, ehdotus, asiavirheen korjaaminen

Maankäyttölautakunta 16.09.2025 § 20

Sudentullin työpaikka-alueen asemakaavoitus käynnistettiin teknisen johtajan päätöksellä 27.2.2024 § 8. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §) on ollut nähtävillä 11.3.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 7.10.2024. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 24.10.-22.11.2024.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 96 ha, ja se sijaitsee Klaukkalan taajaman pohjoisosassa rajautuen Klaukkalan Kehätien (mt 132) ja Lähilammentien väliselle alueelle. Alue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Klaukkalan kehätien ja Kirkkotien tiealueita. Asemakaavan laatiminen on käynnistetty kunnan omasta aloitteesta ja hanke sisältyy kunnan voimassa olevaan asemakaavoitusohjelmaan.

Asemakaavan laatiminen vastaa kunnan asettamaa strategista tavoitetta työpaikkaomavaraisuuden lisäämisestä ja tarkoituksena on suunnitella alueelle työpaikkatoimintoja Klaukkalan osayleiskaavan ja suunnitteluvaraussopimuksen mukaisesti. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa laajamittaisen datakeskuksen sijoittaminen alueelle. Kunnanhallitus on 16.2.2024 § 23 hyväksynyt aluetta koskevan suunnitteluvaraussopimuksen, jonka kunta on tehnyt Fortum Power and Heat Oy:n kanssa.

Kokonaisuudessaan asemakaava mahdollistaa noin 370 000 kerrosneliömetrin rakentamisen T- ja KTY-kortteleihin. Rakennusten enimmäiskorkeudeksi on asetettu T-korttelissa 25 metriä ja tontti on jaettu kahteen likimääräiseen korkoasemaan +49 ja +64. Kaava-alueelle ei sallita myymälätiloja. Näiden ohella alueelle osoitetaan laajamittaisesti suojaviheralueita (EV), liikennealuetta (LT), yleinen pysäköintialue (LP) sekä kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Kaavaratkaisu ei mahdollista alueelle voimassa olevan Klaukkalan osayleiskaavan (lainvoimainen 13.9.2017) mahdollistamia vaarallisia kemikaaleja varastoivia laitoksia, laajamittaisia liiketiloja tai tilaa vaativaa kauppaa. Liikenne ohjautuu alueelle Klaukkalan kehätieltä (mt 132). Datakeskuksen varayhteys on suunniteltu ajoyhteytenä Kirkkotien suunnasta. Uudelle työpaikka-alueelle muodostuu vähän uutta katuja, koska sinne sijoittuu vain kaksi tonttia työpaikkatoiminnoille. Katuverkoston sijainti kaava-alueen länsireunalla mahdollistaa sen, että luoteispuolinen alue voi tarvittaessa hyödyntää samaa katuverkostoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa datakeskustoiminnan edellyttämän voimalinjan sijoittamisen alueelle.

Asemakaavaehdotus perustuu kattaviin selvityksiin, jotka koskevat mm. alueen luontoarvoja, hulevesiä, muinaisjäännöksiä, rakennuksia, rakennettavuutta, liikennettä, melua, taloutta ja ilmastoa. Selvityksiä on tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa ja kaavaratkaisua on kehitetty niiden perusteella. Asemakaavan katujen ja muun kunnallistekniikan mitoitus perustuu kaavaa varten laadittuun kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan. Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan vaikutuksia ehdotusvaiheessa käytettävissä oleviin tietoihin perustuen. Työpaikka-alueen toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia mm. ilmastoon, talouteen, luonnonympäristöön ja maisemaan.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Lisäksi Keski-Uudenmaan vastuumuseon aloitusvaiheeseen liittyvä lausunto saatiin käsittelyyn ehdotusvaiheessa.

Viranomaisten lausunnot kaavaluonnoksesta kohdistuivat turvallisuuteen, liikenteeseen, kunnallistekniikkaan, sähköverkkostoon, arkeologiseen kulttuuriperintöön, rakennusperintöön, hulevesien hallintaan ja luontoarvoihin. Lausuntojen mukaiset täydentävät selvitykset luontoarvojen, muinaisjäännösten ja alueen rakennuskannan osalta on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Kaavakarttaa on tarkennettu lausuntojen ja selvitysten perusteella. Ehdotukseen on tarkennettu ilmastovaikutusten arvioinnissa suositeltuja asioita. Suojaviheralueiden luonnetta ja hulevesien käsittelyn sijainteja ja laajuuksia on tarkennettu kaavaan. Kaava-alueen itäreunan ulkopuolella sijaitsevan maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden ja metsäkasvillisuuden tukemiseksi on kaavan reunaan osoitettu suojaviheraluetta ja T-korttelin puolelle säilytettäviä ja istutettavia kasvillisuusalueita. Tonttien säilytettävät ja istutettavat alueet on määritelty T-kortteliin laaditun viitesuunnitelman perusteella ja niiden tulee muodostaa vähintään 30 % pinta-alasta. Selvitysten perusteella T-kortteli on jaettu maaperän olosuhteiden sekä rakennettavuuden ja tontin järjestelyiden perusteella kaksi korkoasemaa. Alueen hulevesien purkamiseen alapuoliseen vesistöön on määrätty laadulliset ja määrälliset hallintamääräykset. Kaavaan on osoitettu arkeologisen inventoinnin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset. Liikennealueen laajuus uuden risteysalueen kohdalla on tarkistettu ehdotukseen. Kaavamääräyksiä on kehitetty ja tarkennettu hulevesiasioiden ja säilyvien kasvipeitteisten alueiden osalta sekä lisäämällä muinaisjäännöksiä koskeva määräys.

Tonttijako laaditaan sitovana asemakaavatyön yhteydessä ja tonttijakoehdotus asetetaan nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen kanssa. Kortteleiden 3773/1,2 ja 3774/1,2 tonttijaot tullaan hyväksymään asemakaavan yhteydessä.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sini Korpinen, sini.korpinen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa Klaukkalan Sudentullin aluetta koskeva asemakaavaehdotus (3-351 Sudentullin työpaikka-alue) sekä tonttijakoehdotus (kartat 1014 ja 1015), ja annetaan vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet asemakaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen.

Pöytäkirja tarkastetaan pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Sini Korpinen
kaavavalmisteliija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Kunnanhallitus 22.09.2025 § 171

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa Klaukkalan Sudentullin aluetta koskeva asemakaavaehdotuksen (3-351 Sudentullin työpaikka-alue) sekä tonttijakoehdotuksen (kartat 1014 ja 1015), ja antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet asemakaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen.

Valmisteliija

Kaavoitusarkkitehti Sini Korpinen, sini.korpinen(at)nurmijarvi.fi

Käsittely

Puheenjohtaja Arto Hägg ilmoitti esteellisyydestä (yhteisöjäävi, Nurmijärven Sähkö Oy:n hallituksen jäsen; hallintolaki 28.1 § 5) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistui kokouksesta. Hänen tilalleen kokoukseen liittyi varajäsen Jussi Malkamäki.

Leni Niinimäki esitti asian palauttamista valmisteluun seuraavin perustein:

1. Klaukkalan osayleiskaavan merkinnät ja määräykset sekä maakuntakaava ovat asemakaavasuunnittelun lähtökohdat. Keskeisiltä osiltaan ylemmän tason kaavojen merkintöjä ja määräyksiä ei ole noudatettu. Yhtään kaavoitusvaihtoehtoa ei ole esitetty.
2. ELY-keskus on antanut luvan poiketa lepakoiden suojelusta, mutta ELY-keskus ei voi antaa lupaa suojeltujen rakennusten purkamiseen ilman museoviraston lausuntoa. Museoviraston lausunto suojeltujen rakennusten purkuluvan hakemisen liitteeksi tulee olla ennen asemakaavaehdotuksen edistämistä. ELY-keskuksen päätöstä ei ole myöskään tuotu julki, jotta siitä olisi voitu valittaa.

Osayleiskaavan kaavamerkintöjen mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Jussilan suojellun ”rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Purkulupahakemuksesta tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.” Oheismateriaaleihin liitetyssä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon/ Kulttuuriperintöyksikön lausunnossa ei ekspilisiittisesti puolleta tai evätä Jussilan tilan rakennusten purkamista, vaan siinä todetaan rakennusten valitettavan huono kunto ja pidetään ”erittäin valitettavana, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia esitetään purettavaksi”. Museoviraston lausunnosta ei ole mainintaa ELY-keskuksen päätöksessä.

Museoviraston myöntämä kajoamislupa muinaismuistoihin tulee olla ennen asemakaavaehdotuksen edistämistä. Hankealueella sijaitsee 2-3 kiinteää muinaisjäännettä. Muinaismuistolain 1. § mukaan ilman annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänneksen

kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

3. Maakuntakaavassa on osoitettu datakeskuksen alueeksi soveltuva teollisuusalue, Hyvämäki, jolloin Sudentullin alueen kiistattomat arvot voidaan säilyttää osayleiskaavan, maakuntakaavan ja suojelumääräysten mukaisesti kehitettävänä työpaikka-alueena, ja Nurmijärven kunta voi saada taloudellista hyötyä.

Datakeskushankkeen ennustettu taloudellinen hyöty kunnalle on kiistaton, mutta hyöty ei ole EU:n Luontodirektiivin 16 artiklan 1 kohdan alakohdan c tarkoittamassa merkityksessä erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottava syy. Sudentullin alueella hankkeen ympäristövaikutusten yhteisvaikutukset ovat erityisen kielteiset. Sijainnin vertailtavuuden vuoksi; Haminan datakeskus on sijoitettu Summan käytöstä poistetun paperitehtaan tiloihin. Alueen teollisuushistoria jatkuu digiteollisuusalueena. Alue on laajentunut seitsemän kertaa.

Niinimäen palautusesitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Arto Hägg poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajana tämän asian osalta toimi Kallepekka Toivonen.

Kunnanhallitus 06.10.2025
1435/10.02.03/2023

Sudentullin työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen liitteessä 12, Sudentullin taloudellisten vaikutusten arviointi, on sivulla 14, taulukossa 1, tarkennettu muotoilua koskien arviota yhteisöverosta ja sen määräytymisen perusteista. Aiemmassa versiossa (25.8.2025) kuvaus yhteisöverotuotoista oli mahdollisesti tulkittavissa virheellisesti. Arvio yhteisöverotuottojen määrästä ei muutu, mutta tarkempi kuvaus antaa paremman käsityksen siitä, miten tuotot määräytyvät ja millaisia epävarmuuksia arvioon liittyy.

Korjattu taulukko on päivitetty selvitykseen ja viedään asemakaavaselostukseen hallintolain 50 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisena asiavirheen korjauksena. Sudentullin asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville kunnanhallituksen päätöksen 22.9.2025 § 171 mukaisesti 16.10.2025 alkaen 30 päivän ajaksi AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa, ja nähtäville asetettavaan aineistoon tehdään yllä olevat korjaukset.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus hyväksyy Sudentullin taloudellisten vaikutusten arvioinnin päivityksen (1.10.2025) ja valtuuttaa asemakaavapäällikön päivittämään asemakaavaselostuksen korjatun liitteen mukaiseksi ennen Sudentullin asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Crista Toivola, [crista.toivola\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:crista.toivola@nurmijarvi.fi)
Kunnanlakimies Tony Papinaho, [tony.papinaho\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:tony.papinaho@nurmijarvi.fi)

Päätös