

# Klaukkala

## Sudentullin työpaikka-alue, asemakaavaluonnos

**Asukastilaisuus 5.11.2024**  
**Monikkosali**



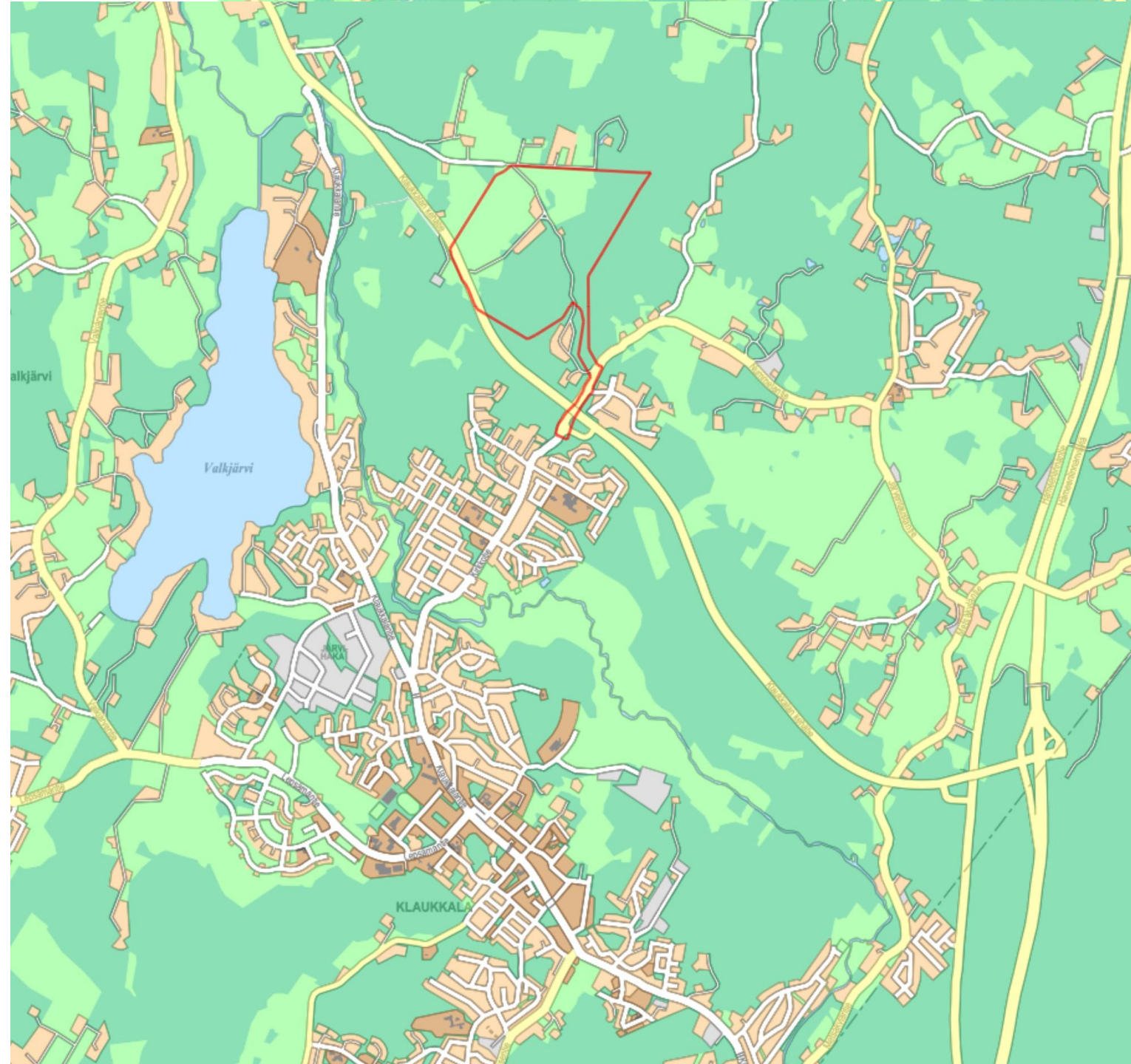
# Asukastilaisuuden ohjelma

- Klo 17.30 Tilaisuuden avaus ja tervetuloa sanat JP Turunen
  - kunnanjohtajan tervehdys Outi Mäkelä
- Tilaisuuden ohjelman, tavoitteen ja toimintatapojen sekä asiantuntijoiden esittely (10 min)
  - JP Turunen, Akordi Oy
- Kaavaluonnoksen, prosessin ja aikataulun esittely (10 – 15 min)
  - Crista Toivola, Nurmijärven kunta
- Hankkeen esittely (15 min)
  - Lauri Pihlajamäki, Jyrki Holappa ja Miika Ruokonen, Fortum
- Noin klo 18.10 Kysymyksiä ja vastauksia
- Noin klo 18.40 Keskustelua karttapöytien ääressä
- 19.00 Tilaisuus päättyy

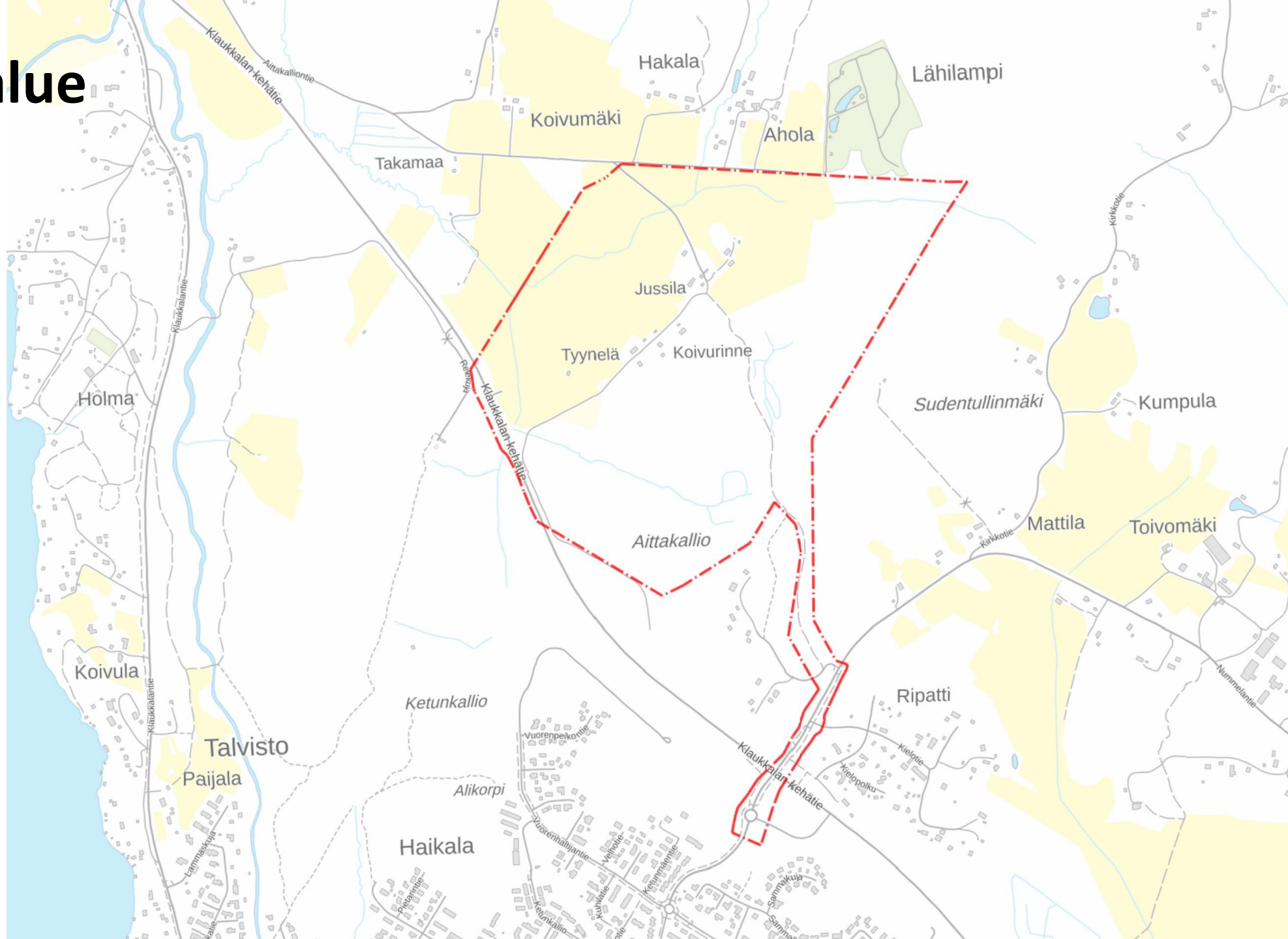


# Suunnittelualue

- Suunnittelualue sijaitsee Klaukkalan pohjoisosassa rajoittuen Klaukkalan kehätiehen.
- Alueen pinta-ala on noin 93 ha.
- 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. Sen läheisyydessä on jonkin verran haja-asutusta.
- Kunnallistekniset runkolinjat sekä 110 kV ja 400 kV voimalinjat kulkevat alueella.



# Suunnittelualue



# Asemakaavan käynnistäminen

- Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla 4.3.2024
- Alue on tiealueita lukuun ottamatta kunnan omistuksessa ja asemakaava on käynnistetty kunnan aloitteesta
- Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanvaltuusto
- **Sopimukset**
  - Kunnanhallitus on hyväksynyt 16.2.2024 § 23 Sudentullin aluetta koskevan suunnitteluvaraussopimuksen, jonka kunta on tehnyt Fortum Power and Heat Oy:n kanssa.
  - Kunnanjohtaja on päättänyt 8.3.2024 § 9 Sudentullin aluetta koskevasta suunnitteluvaraussopimuksesta Sorcolor Oy:n kanssa.
- **Neuvottelut**
  - Työkokoukset ELY-keskuksen kanssa
  - Kaavaryhmä kokoontuu viikoittain
  - Ohjausryhmä kuukausittain



# Asemakaavan eteneminen, aikataulu ja osallistuminen

Aloitusvaihe

Vireilletulo (tekn. johtaja) 27.2.2024 § 23  
Vireilletulokuulutus 4.3.2024  
OAS nähtävillä 11.3.-12.4.2024  
Yleisötilaisuus 19.3.2024

Mielipiteet

Luonnosvaihe

**Asra (keskusteluasia) 4.6.2024**  
**Päätös nähtävälle asettamisesta (tekn. johtaja) 7.10.2024**  
**Nähtävillä 24.10.-22.11.2024**  
**Yleisötilaisuus 5.11.2024**

Mielipiteet

Ehdotusvaihe

Kevät 2025

Muistutukset

Hyväksymisvaihe

Alkusyksy 2025

Valitus  
HAO

# Asemakaavamuutoksen tarkoitus ja tavoitteet

- Alueelle sijoitetaan osayleiskaavan mukaisesti työpaikkatoimintoja
- Tehdyn suunnitteluvaraussopimuksen pohjalta alueelle on tarkoitus osoittaa vähintään 50 ha suuruinen tontti datakeskuksen sijoittamiseksi alueelle.
  - Toisella suunnitteluvaraussopimuksella alueelta vartaan noin 1,2 ha tontti toimitiloille.
- Kunnan strategisena tavoitteena on tavoitella 70 % työpaikkaomavaraisuutta.
  - Tavoitteena on varmistaa monipuolisten yritystonttien riittävyys hyvillä logistisilla sijainneilla ennakoiden tulevaisuuden tarpeita.



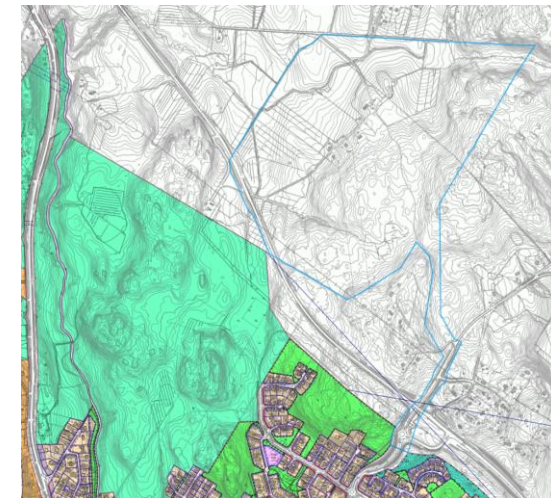
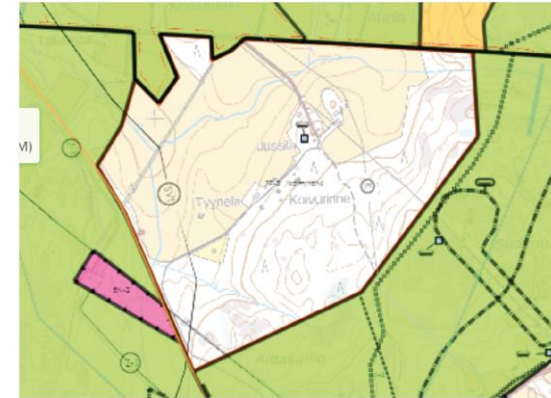
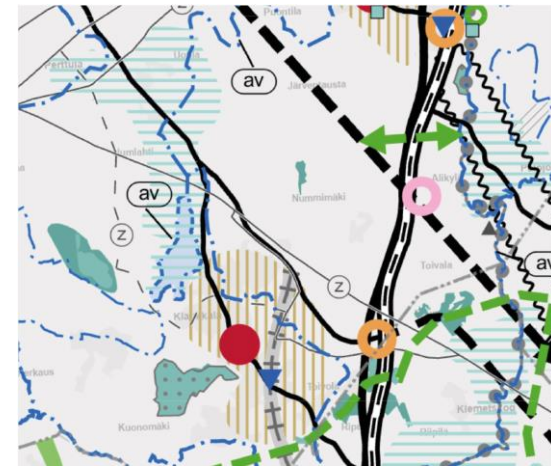
- Alueen oloista johtuvat tavoitteet:
  - luonnonympäristön ja maisemallisten vaikutusten huomioiminen
  - hulevesien hallittu ohjaaminen
  - rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen
  - olemassa olevan infran huomioiminen ja hyödyntäminen
- Alueen toimintaan liittyvät tavoitteet:
  - datakeskuksen 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





# Kaavatilanne

- Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu ns. valkoiselle alueelle, joka rajautuu seudullisesti merkittävään tiehen. Tien toisella puolella kulkee voimajohto- merkintä (Z).
- Klaukkalan osayleiskaavassa (kv 2017) alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-3/kem/tot4), jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen/varaston.
  - Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr-3/1): Jussilan tila
  - Varauksia johtolinjoille (siirtoviemäri, maakaasu, voimalinja)
- Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Aivan sen eteläpuolella kulkee kuitenkin asemakaavoitetun alueen raja.



# Yleisötilaisuus 19.3.2024

- Tilaisuuteen osallistui noin 30 kuntalaista.
- Esiteltiin asemakaavan lähtötietoja, tavoitteita, aikataulua sekä kerrottiin osallistumismahdollisuuksista.
- Fortum esitteli datakeskushanketta.
- Alueen asukkaita kiinnosti, miten kauan alueella voi vielä asua.
- Keskusteluun nousi myös hankkeen taloudellinen merkitys kunnalle, työllisyysvaikutukset sekä kunnallistekniikan investoinnit.
- Kysymyksiä herätti myös tulevat liikennejärjestelyt.
- Luonto- ja ympäristöasioista tilaisuuden puheenvuoroissa tuotiin esiin alueen itäreunalla olevan viheryhteyden säilyttämisen tärkeys sekä painotettiin, että yleisemmällä tasolla kunnan tulisi huolehtia siitä, että jatkuvan rakentamisen vastapainona turvataan myös luonnon säilyminen ja asukkaiden viihtyminen Nurmijärvellä.



# Aloituskvaiheen palautteet

## • Lausunnot

- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos
  - Saavutettavuus ja sammutusveden riittävyys → liittymäjärjestely Klaukkalan kehätieltä ja
- DNA Tower Finland Oy
  - Tilavaraus televiestintätukiasemalle
- Tukes, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
  - Maakaasuputkivaraus, datakeskuksen mahdolliset varavoimaratkaisut
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Meluhaittojen ehkäisy, lämmöntalteenotto sekä riittävät luontoselvitykset
- Nurmijärven Sähköverkko Oy
  - Olemassa olevan sähköverkon huomioiminen
- Fingrid Oyj
  - Voimalinja-alueiden leveydet ja rakentamisrajoitukset

## • Mielenpitemet

Neljä mielenpidettä, joista kahdessa toivottiin mahdollisuutta ajoneuvoliikenteelle alueen läpi Lähilammentieltä Klaukkalan kehätielle. Alueelle sijaitsevan ateljeen toivottiin säilyvän alueella mahdollisimman pitkään. Ja yhdessä mielenpitemessä painotettiin luontoarvojen sekä viheryhteyden huomioimisen tärkeyttä.

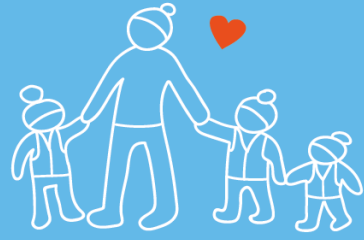
- Ateljee sijoittuu kaava-alueen keskivaiheille, ja kaavan tavoitteet huomioiden sen säilyttäminen kaava-alueella ei ole mahdollista.
- Kaavan katuverkkoa on suunniteltu siten, että mahdollistetaan katuyhteys Klaukkalan kehätien ja Lähilammentien välille. Suunnittelussa huomioidaan myös kävelyn ja pyöräilyn tarpeet.
- Kaavaratkaisussa huomioidaan osayleiskaavassakin merkitty ekologinen yhteys suunnittelualan itälaidalla. Osa siitä sijoittuu kaava-alueen ulkopuoliselle metsäiselle alueelle.

Lausuntoihin ja mielenpitemisiin löytyy vastaukset vuorovaikutusraportista.



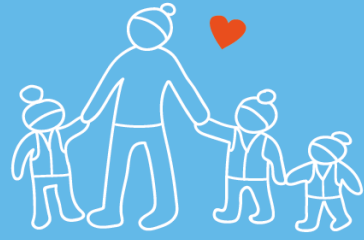
# Selvitykset, asemakaavavaiheessa

- 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, Tasoliittymän 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



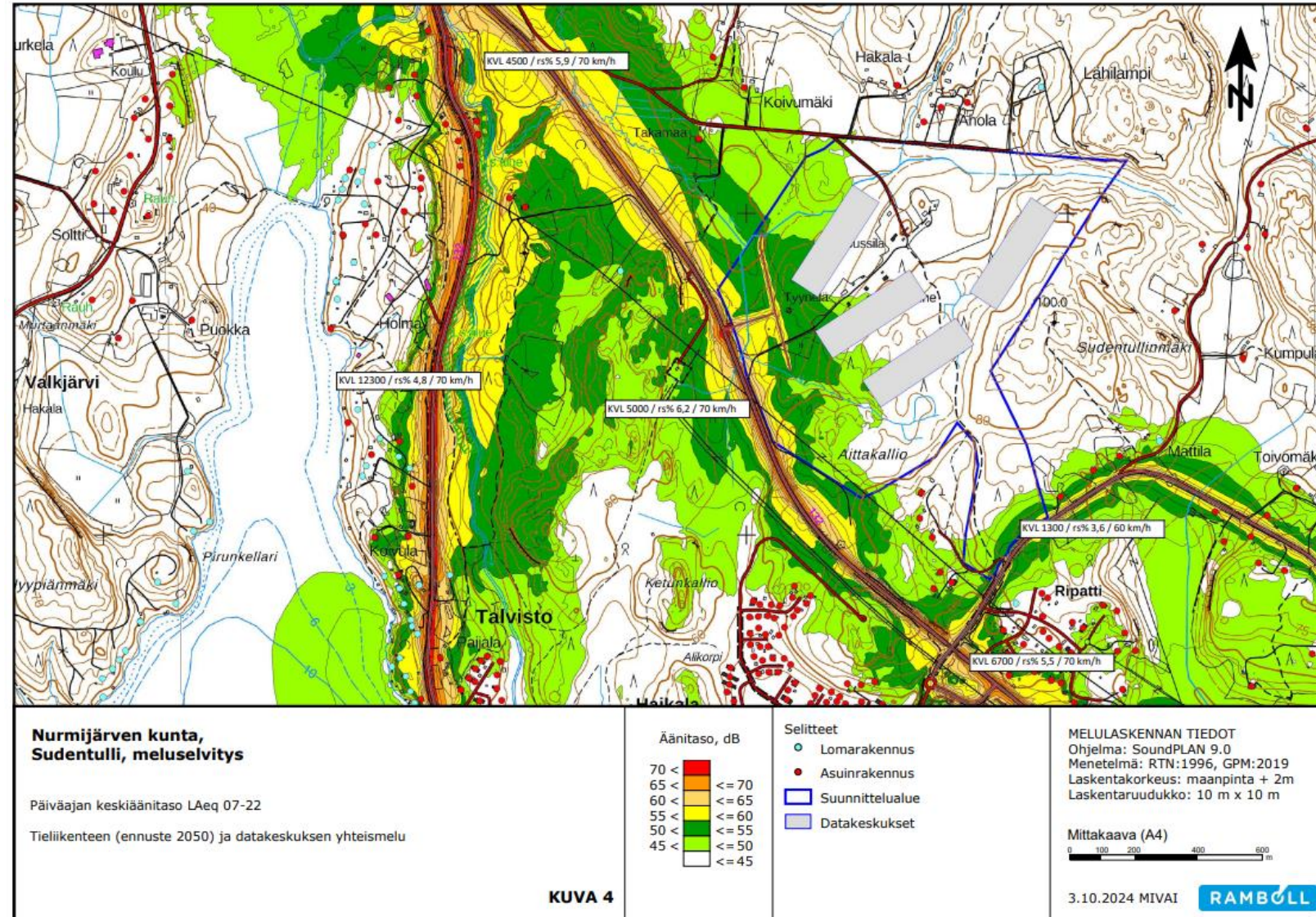
# Selvitykset, laadittu osayleiskaavavaiheessa

- 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, Tapani Rostedt, 2008
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012



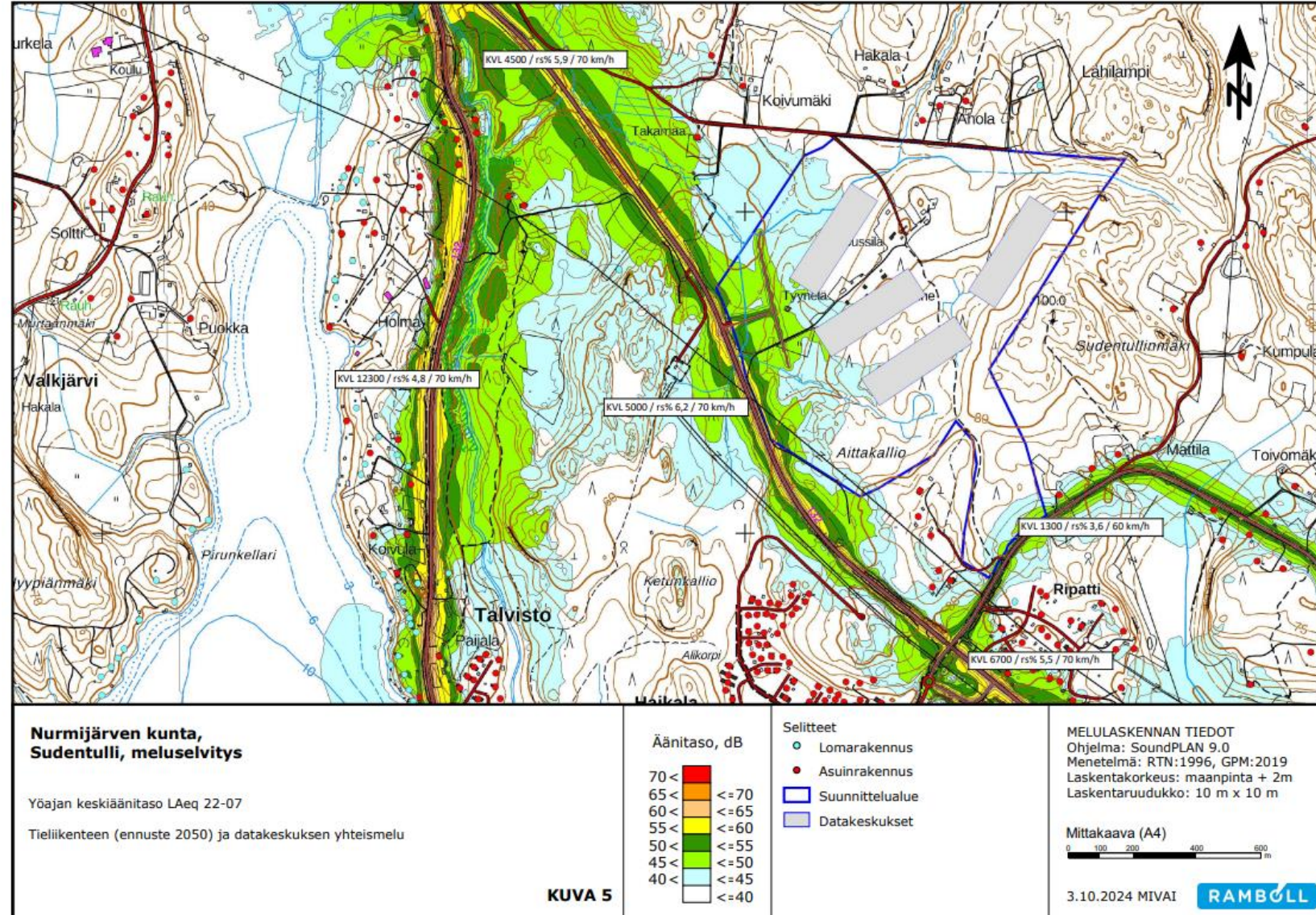
# Meluselvitys

- Asemakaavalla alueelle osoitettavat toiminnot eivät aiheuta merkittävää meluhaittaa.
- Rakennusten teknisten laitteiden meluvaimennus ja suuntaus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueiden asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja.
- Melusuojaukseen voidaan käyttää esim. meluvalleja, joissa hyödynnetään alueelta syntyviä ylijäämämaita. Alueelle sijoitettava meluvallit ja pengerrykset tulee maisemoida istutuksin.
- Alueelle tehdyssä meluselvityksessä (Ramboll, 2024) laadittiin melulaskelmiin perustuva meluselvitys luonnosvaiheessa olevien tietojen pohjalta. Ennustetilanteesta mallinnettiin tilanne asemakaavan mahdollistamien datakeskusrakennusten kera.
- Mallinnetussa tilanteessa päiväajan ohjearvot asutukselle (55 dB) alittuvat pääosin koko suunnittelualueella lukuun ottamatta Klaukkalan kehätien vartta.



# Meluselvitys

- Yöajan ohjearvot asuinrakennuksille (50/45dB) alittuvat lähes koko suunnittelualueella kehätien vartta lukuun ottamatta. Datakeskuksesta aiheutuvat melutasot jäävät alle Vnp 993/1992 päivä- ja yöajan ohjearvojen. Melutaso on alle 25 dB lähimpien asuin- ja lomarakennusten kohdalla.
- Datakeskuksen melulähteiden ääni tai rakennuksista aiheutuvat tieliikennemelun heijastukset eivät lisää melua ympäristön asutuksella.



# Rakennukset

- Jussilan tilan rakennuksilla on inventoinnissa todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja (sr-merkintä osayleiskaavassa).
- Rakennukset ovat tehdyissä tutkimuksissa todettu olevan erittäin huonossa kunnossa.
- Luhti-aitta voidaan siirtää pois alueelta ja korjata.
- Kaikki muut alueella nykyisin olevat rakennukset puretaan.





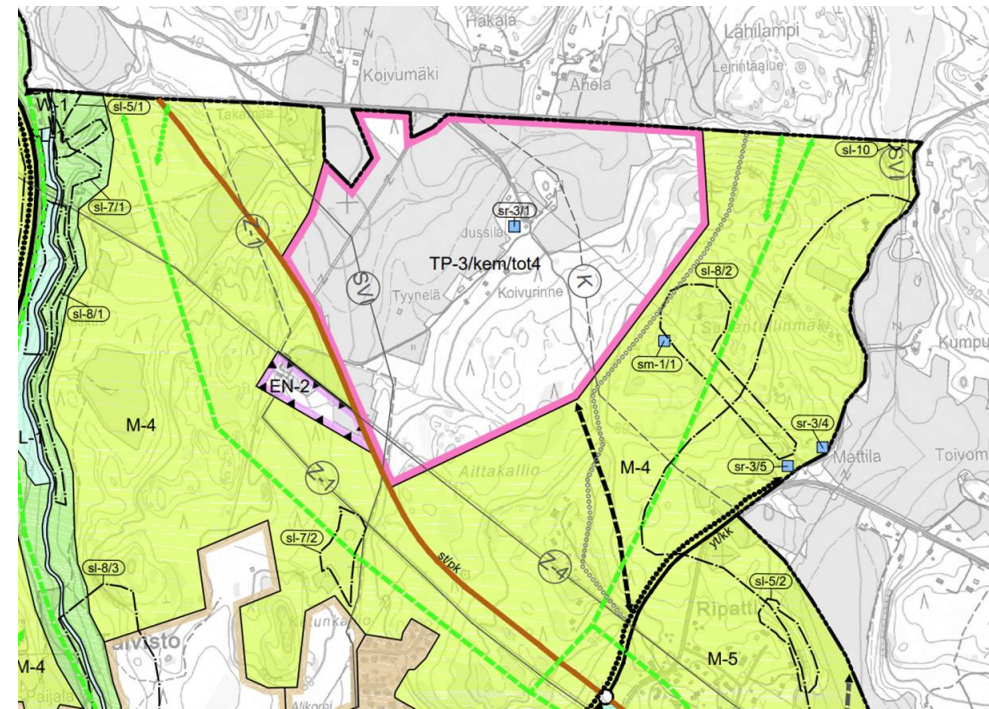
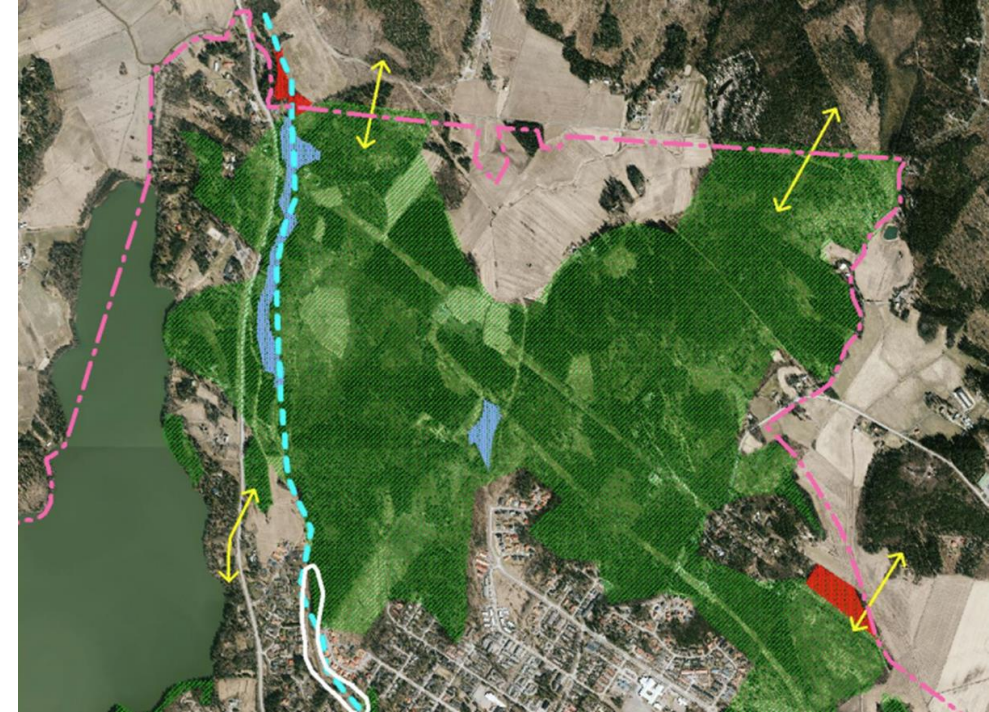
# Luontoarvot

- Alueella ei havaittu liito-oravia. Siellä ei ole myöskään vesilain mukaisia kohteita. Metsälakia ei sovelleta asemakaavoitettavilla alueilla.
- Alueella on lepakoiden I-luokan levähdys- ja lisääntymispaikkoja (purettavissa rakennuksissa) sekä niihin liittyviä II- ja III –luokan ruokailualueita.
- Hanke ei mahdollista rakennusten säilyttämistä eikä lepakoiden suojelua alueella.
- Haetaan ELY:ltä poikkeamislupaa luonnonsuojelulaista lepakoiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittämiseen.
- **Perustelut: Hankkeelle ei ole muuta tyydyttävää ratkaisuvaihtoehtoa ja poikkeaminen on tarpeen erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä. Poikkeamislupa ei myöskään vaaranna pohjanlepakon suotuisan suojelutason säilymistä, sillä kaava-alueen ympäristössä ja erityisesti koko Klaukkalan alueella säilyy lepakoille sopivia elinympäristöjä.**



# Ekologiset yhteydet

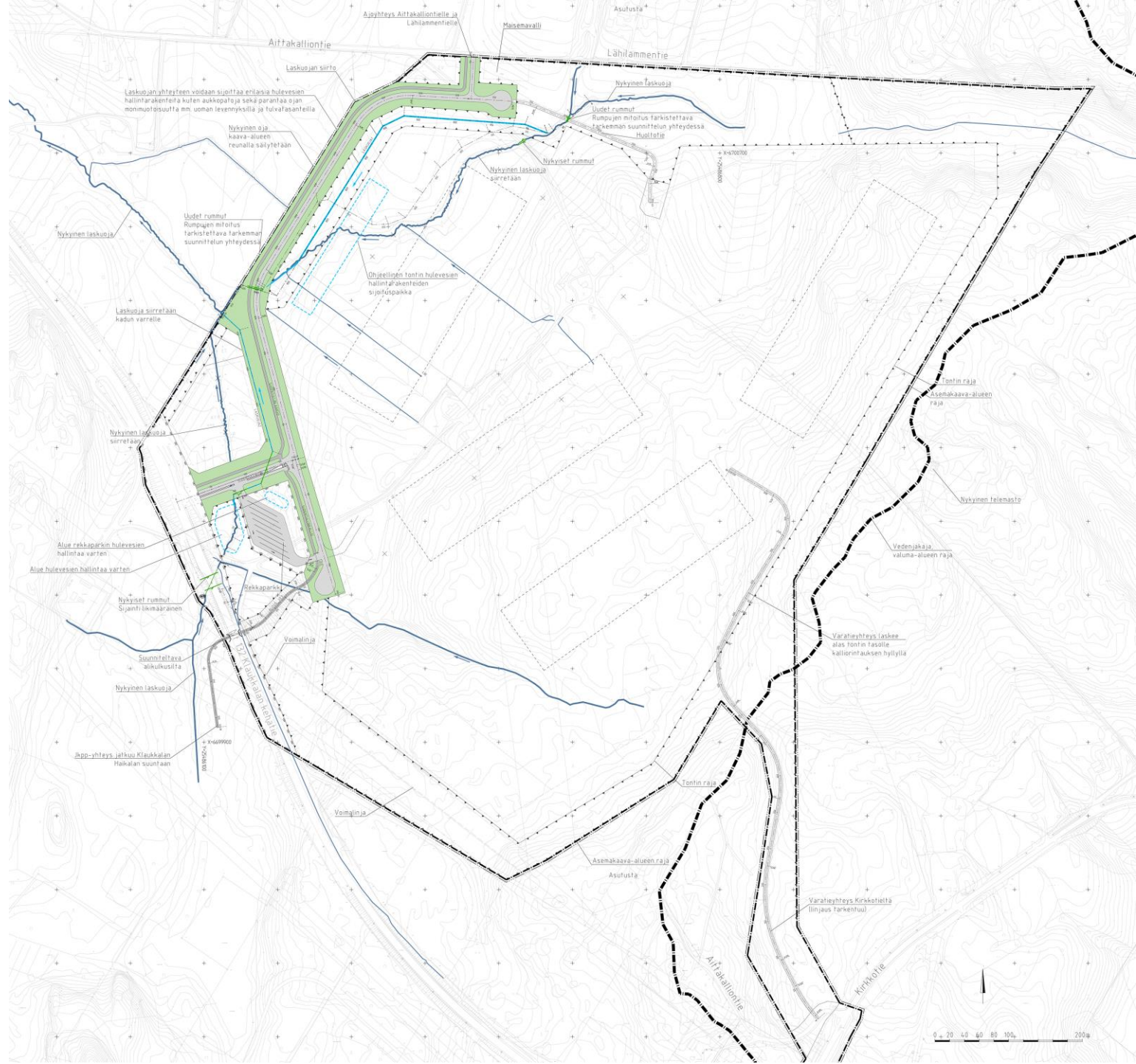
Osayleiskaavan mukaiset ekologiset yhteydet säilyvät kaava-alueen itä- ja länsipuolella.



# Yleissuunnitelma

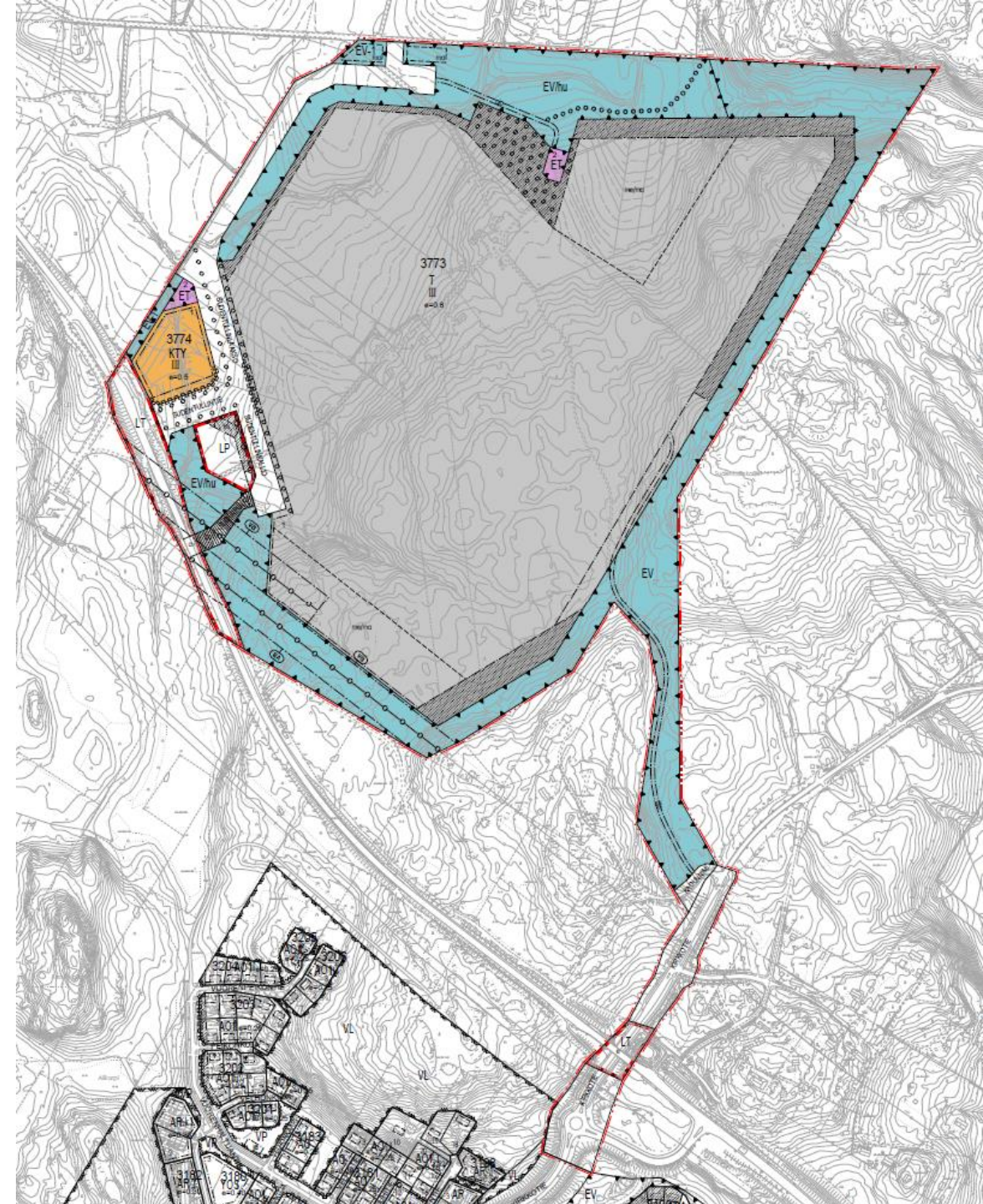
## PIIRUSTUSMERKINNÄT

-  Ohjeellinen rakennusala
-  Jk+pp-tie
-  Ajoinatie
-  Nurmi
-  Kivituikka
-  Avouoma, uusi
-  Avouoma ja virtausnuoli, uusi
-  Rumpuputki, uusi
-  Avouoma ja virtausnuoli, vanha



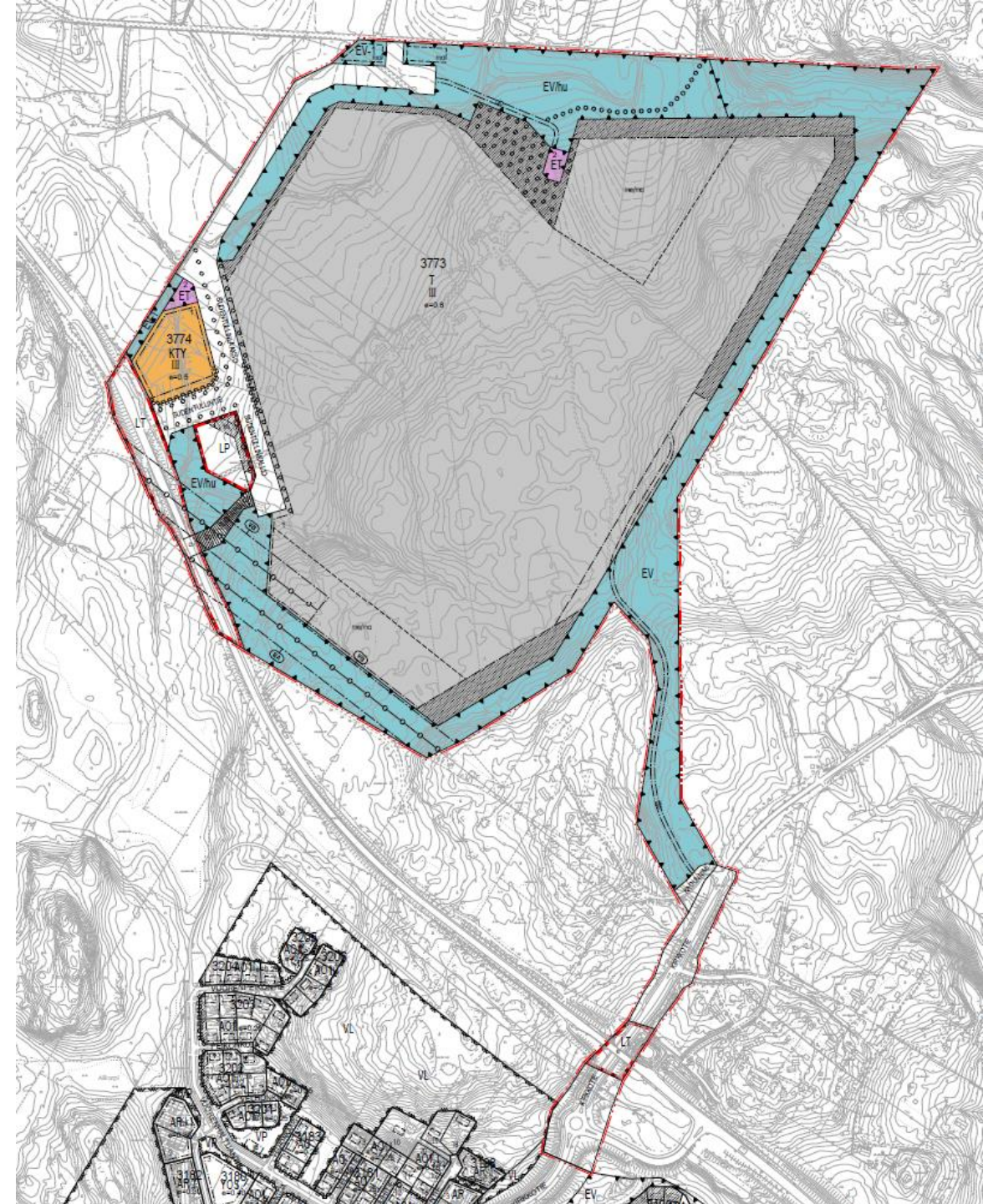
# Asemakaavamerkinnot

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, T
  - korttelialueen pinta-ala n. 60 ha, tehokkuus  $e=0,8$ , rakennusoikeus n. 485 000 k-m<sup>2</sup>
  - Alueelle voidaan rakentaa teollisuus-, tuotanto- ja varastotiloja, ja sitä voi käyttää myös energiahuollon alueena. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia. Lisäksi näitä tukevia oheistoimintoja, kuten toimistotiloja, huoltorakennuksia, sähköasemia yms.
  - Rakennusten räystäskorkeus maanpinnantasosta mitattuna saa olla enintään 27 m. Lisäksi tekniset laitteet.
  - Kerrosluku III, sisäiset tekniset kerrostasot sallitaan.
  - Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.
- Toimitilarakennusten korttelialue, KTY
  - pinta-ala n. 1,4 ha, tehokkuus  $e=0,5$ , rakennusoikeus n. 7000 k-m<sup>2</sup>
  - Myymälätilaa enintään 200 m<sup>2</sup>
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET
  - Alueelle on mahdollista sijoittaa myös telemasto.
- Yleinen pysäköintialue, LP
- Suojaviheralueet, EV-1 ja EV/hu
  - Luonnonmukaista kasvillisuutta
  - Hulevesien viivytystä



# Asemakaavan yleiset määräykset

- Rakentaminen
  - Julkisivut ja mainoslaitteet
  - Viherkatot
  - Ulkovarastointi ja aitaaminen
  - Istutukset
- Hulevedet
- Melu
- Pysäköinti
- Energiahuolto



# Kaavan vaikutukset

- Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- Ilmastovaikutukset
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen
- Sosiaaliset vaikutukset



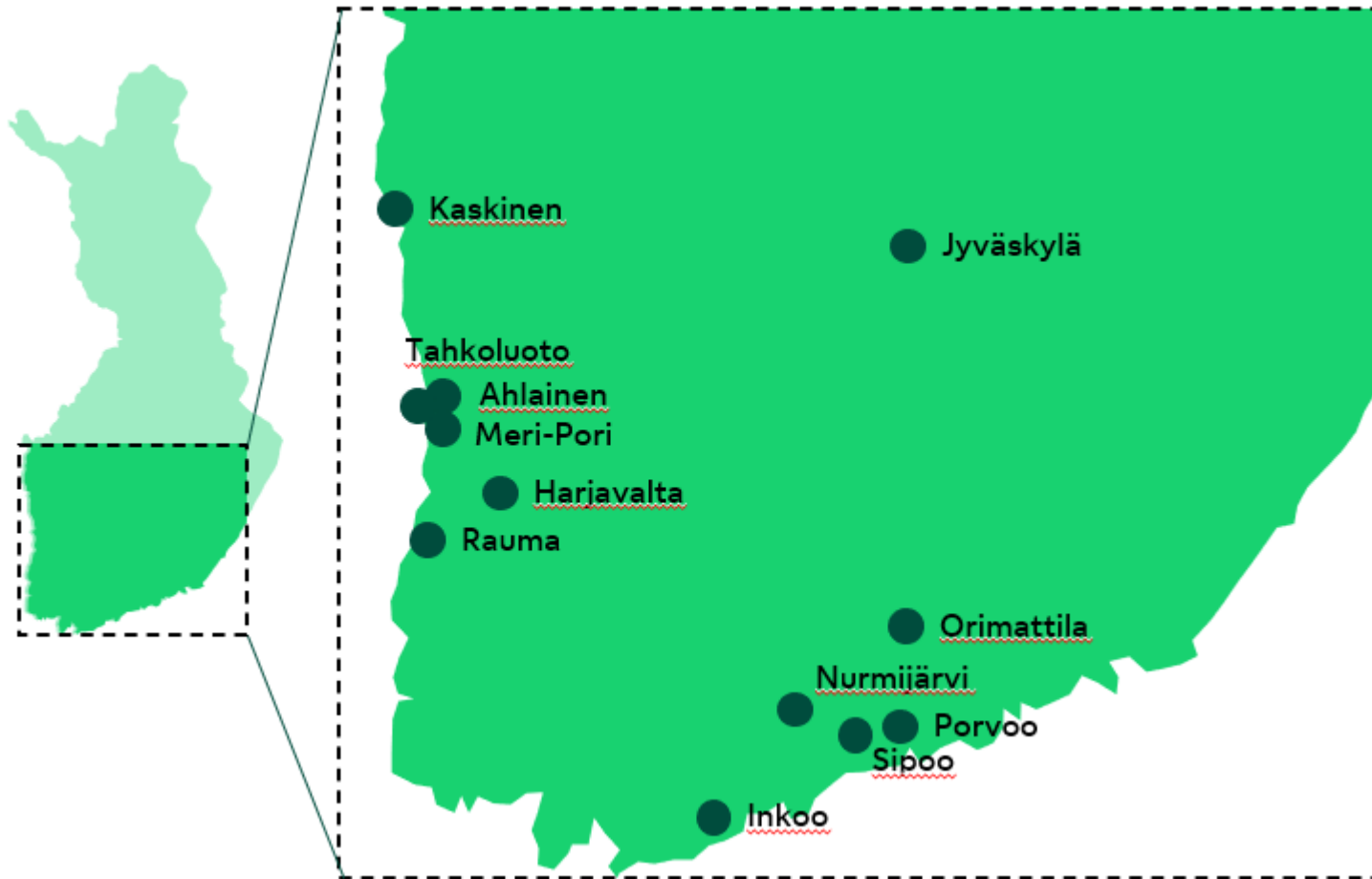
# KLAUKKALAN DATAKESKUSHANKE

Yleisötilaisuus 5.11.2024

Lauri Pihlajamäki, Jyrki Holappa ja Miika Ruokonen

Fortum Customer Site Development

# Fortum kehittää sopivia maa-alueita teollisille investoinneille – tavoitteenamme on lyhentää projektin toteutusaikaa useilla vuosilla



- Hankekehitysportfolioomme kuuluu n.15 aluetta
- Kehitettävät kiinteistöt kuuluvat pääosin kuntien omistukseen, jotka vastaavat myös kaavoituksesta
- Fortumia kiinnostaa erityisesti tontit:
  - Jotka soveltuvat datakeskuksille
  - Jotka soveltuvat P2X-hankekehitykseen
- Perusedellytys kaikissa kohteissa on liitettävyys kantaverkkoon



# Datakeskus toisi mukanaan useita suoria ja välillisiä hyötyjä koko seutukunnalle

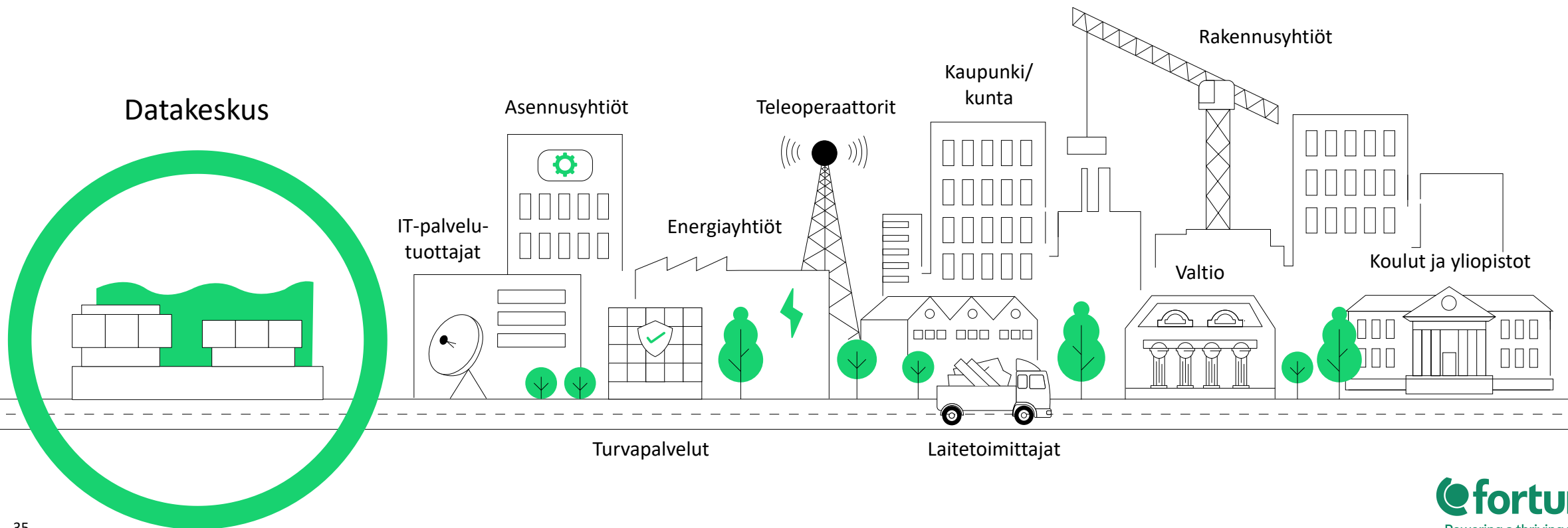
Miljardiluokan suora investointi

Lukuisia työpaikkoja

Merkittävä verotulojen lähde

Uusiutuvan energiatuotannon mahdollistaja

Ympärille muodostuvan ekosysteemin ansiosta hyödyt ovat moninkertaiset



# Klaukkalan alue soveltuu erinomaisesti suurelle datakeskushankkeelle

## MIKSI KLAUKKALA?

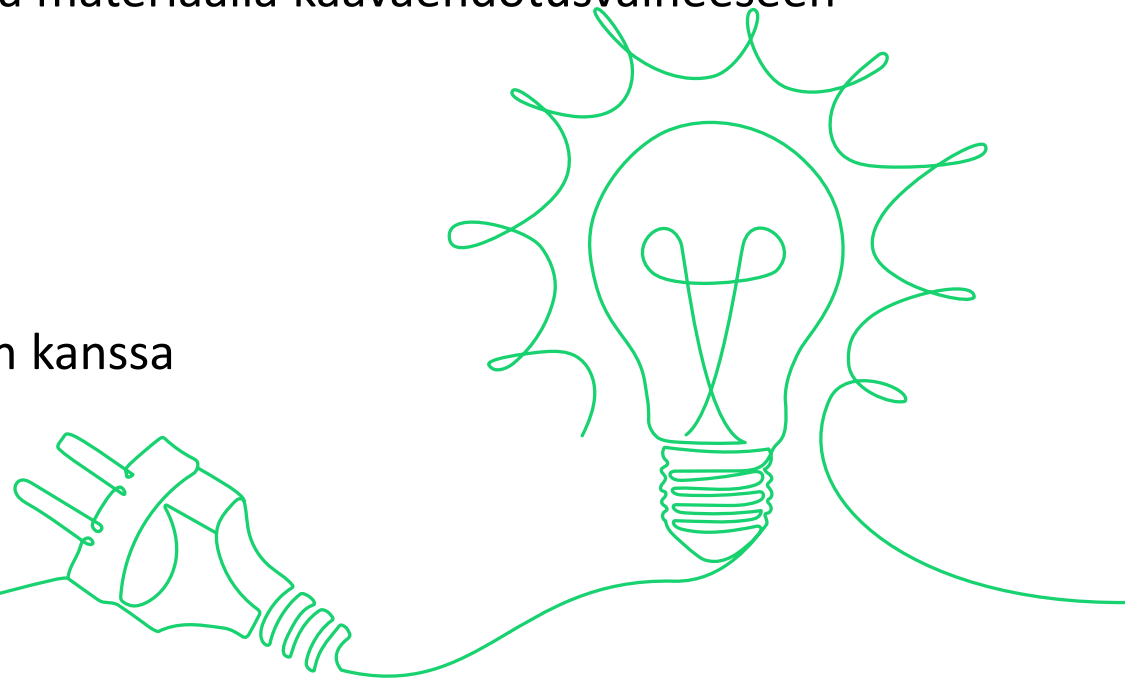
- Riittävän suuri ja yhtenäinen maa-alue
- Vahvat sähköyhteydet (Fingrid ja Nurmijärven Sähkö)
- Työmatkaetäisyydellä runsaasti ammattitaitoista työvoimaa sekä korkeakoulut ja ammatilliset oppilaitokset
- Mahdollisuus hyödyntää datakeskuksen hukkalämpöä läheisessä kaukolämpöverkossa
- Keskeinen sijainti Helsinkiin valtatie 3 varrella
- Lentokenttä lähellä

## ESIMERKKI DATAKESKUSALUEESTA:

- 5 datakeskusrakennusta
  - 60 m leveitä
  - 330 m pitkiä
  - 27 m korkeita
- Toimisto ja apurakennuksia
- Sähköasema
- Kaksi tieyhteyttä alueelle
- Huomioitu mm. asemakaavan mukaiset istutusalueet, istutettava puusto, hulevesien viivyttämien ja pysäköintipaikkojen määrä

# Mitä tapahtuu seuraavaksi?

- Fortum jatkaa vahvaa yhteistyötä Nurmijärven kunnan kanssa kaavoituksen loppuunsaattamiseksi
- Tarkennamme suunnitelmia ja tuotamme havainnollistavaa materiaalia kaavaehdotusvaiheeseen
- Kartoitamme sähkönsyöttöratkaisuja ja -vaihtoehtoja
- Neuvottelemme aktiivisesti useiden datakeskustoimijoiden kanssa



# Kiitos

**Lauri Pihlajamäki**

Hankekehityspäällikkö

0504109767

lauri.pihlajamaki@fortum.com

**Jyrki Holappa**

Vanhempi Hankekehityspäällikkö

0504532705

jyrki.holappa@fortum.com

**Miika Ruokonen**

Maankäyttöpäällikkö

0405798692

miika.ruokonen@fortum.com



Lisää Fortumin hankkeista: [fortum.fi/aluekehittaminen-suomessa](https://fortum.fi/aluekehittaminen-suomessa)

# Osallistuminen kaavaprosessiin

Aloitusvaihe	OAS nähtävillä 11.3.-12.4.2024	Mielipiteet
Luonnosvaihe	<b>Kaavaluonnos nähtävillä 24.10.-22.11.2024</b>	Mielipiteet
Ehdotusvaihe	Kaavaehdotus nähtävillä kevät 2025	Muistutukset
Hyväksymisvaihe	Hyväksymiskäsittely syksyllä 2025	Valitus HAO

Sähköposti: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)  
Postiosoite: Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, PL 37, 01901 Nurmijärvi

Kaava-aineistot: [Etusivu](#) > [Kuntalaisen palvelut](#) > [Maankäyttö ja liikenne](#) > [Kaavoitus](#) > [Ajankohtaiset asemakaavat](#) > [3-351 Sudentullin työpaikka-alue](#)

Lisätietoja: asemakaavapäällikkö Crista Toivola