

# KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

## 2-251 Ilvesvuori Eteläinen, kortteli 2420

Asemakaavan muutos koskee korttelin 2420 tontteja 2 ja 3 sekä ET-alueetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2420 tontit 5 ja 6 (KTY-2) sekä kortteli 2423 ja tontti 1 (ET)

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 23.1.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, Ilvesvuorenkadun varrella, Hämeenlinnantien (3-tie) ja Hämeenlinnanväylän välissä.

Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus  
PL 37, 01900 Nurmijärvi

Juha Kanninen, kaavasuunnittelija  
puh. 040 317 2364

Mari Hanski, kaavavalmistelijä  
puh. 040 317 2365

Crista Toivola, asemakaavapäällikkö  
puh. 040 317 4994

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

# Sisällys

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaavamuuotosalueen sijainti .....	4
1.3 Kaavamuuoksen tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo ajantasaisen Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavaa (2-166) koskevista selvityksistä .....	5
1.6 Luettelo muista kaava-alueita koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2 Tiivistelmä .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaavan sisältö.....	6
<b>3 Kaavoituksen lähtökohdat .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueesta .....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö .....	6
Vesiolosuhteet .....	7
Topografia ja maaperä .....	7
Rakennettu ympäristö .....	7
Liikenne ja melu .....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	8
Kunnallistekniikka .....	8
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
Maakuntakaava.....	9
Yleiskaava .....	10
Asemakaava .....	11
Maankäytön tavoiteohjelma.....	12
Rakennusjärjestys .....	12
<b>4 Kaavoituksen vaiheet.....</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
Osalliset.....	13
Kaavan vireilletulo ja muutosluonnos.....	13
Kaavan muutosehdotus .....	14
Kaavan hyväksyminen.....	15
Päätöksenteko .....	15

4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	15
<b>5 Asemakaavan muutoksen kuvaus.....</b>	<b>16</b>
5.1. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset.....	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	18
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	18
Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	20
5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset.....	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	22
Vaikutukset luonnonympäristöön.....	23
Taloudelliset vaikutukset .....	23
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	23
5.5 Nimistö .....	23
<b>6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....</b>	<b>24</b>

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi:</b>	Ilvesvuori Eteläinen, kortteli 2420
<b>Kaavatunnus:</b>	2-251
<b>Kaava-alue:</b>	Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän korttelin 2420 tontteja 2 ja 3 sekä niiden itäpuolista ET-aluetta.
<b>Kaavan laatija:</b>	kaavasuunnittelija Juha Kanninen
<b>Yhteystiedot:</b>	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
<b>Vireilletuloilmoitus:</b>	1.2.2023
<b>Luonnos nähtävillä:</b>	2.2.-3.3.2023
<b>Ehdotus nähtävillä:</b>	19.10.-17.11.2023
<b>Hyväksymispäivä:</b>	23.1.2024

## 1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylällä Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, Ilvesvuorenkadun varrella. Kaavamuutosalueeseen kuuluu korttelin 2420 tontit 2 ja 3 sekä niiden itäpuolella oleva ET-alue.

## 1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksella muodostetaan kaksi toimitilarakennusten tonttia (KTY-2). Samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerroslukua. Tonttien alueelle osoitettu torialue poistetaan asemakaavasta.

Korttelin 2420 itäpuolella olevalle ET-alueelle osoitetaan puuttuvat kortteli- ja tonttinumerot.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
3. Sijaintikartta
4. Ajantasa-asemakaavakartta
5. Asemakaavakartta (A4) ja määräykset
6. Ilmastovaikutusten arviointi (KILVA)

Erillisinä liitteinä:

Asemakaavakartta määräyksineen  
Vuorovaikutusraportti  
Rakentamistapaohje

## **1.5 Luettelo ajantasaisen Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavaa (2-166) koskevista selvityksistä**

- Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maisemoinnin periaatteet, Ramboll 17.05.2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan meluselvitys, Ramboll 17.2.2012
- Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuunnitelmasta, Ramboll 30.11.2010

## **1.6 Luettelo muista kaava-aluetta koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, luonnos 3.12.2013 (päivitetty 25.10.2018), Enviro Oy
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, päivitetty 8.5.2018 ja 17.12.2020, Bathouse
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, 24.11.2016, WSP
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5.–23.5.2008, Tapani Rostedt
- Ojakkalantie–Helsingintie risteysalueen liikennesuunnittelu, Ramboll 14.12.2010
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992
- Ojakkalan tilan (sis. Männistön muorin mökin) rakennussuojelupäätös, Valtioneuvosto 1989
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta. Tekninen johtaja päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja muutosluonnoksen nähtävälle asettamisesta 10.1.2023 § 3.

Asemakaavamuutos laaditaan Nurmijärven kunnan omana työnä.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä (vähäistä merkittävämpi) ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

### 2.2 Asemakaavan sisältö

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2420 tonttien 2 ja 3 osalta. Asemakaavan muutoksella kortteli osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerroslukua. Kortteliin muodostuu kaksi tonttia (t5 ja t6), joiden tonttitehokkuus on  $e=0,60$ . Tontin 5 suurin sallittu kerrosluku on III ja tontin 6 IV.

Tontille viisi (pinta-ala 6329 m<sup>2</sup>) muodostuu rakennusoikeutta 3797 kem<sup>2</sup> ja tontille kuusi (pinta-ala 16324 m<sup>2</sup>) 9794 kem<sup>2</sup>. Korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee 7163 kem<sup>2</sup> ajantasaiseen asemakaavaan verrattuna, ollen jatkossa 13591 kem<sup>2</sup>.

Tonttien alueella oleva torialue poistetaan asemakaavasta. Tontilta 6 poistetaan johdorasite. Istutettavia alueen osia lisätään. Korttelin 2420 itäpuolella olevalle ET-alueelle lisätään siltä puuttuvat kortteli- ja tonttinumero.

## 3 Kaavoituksen lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueesta

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisen työpaikka-alueen eteläkärjessä, Hämeenlinnanväylän (3-tie) ja Hämeenlinnantien välissä, Ilvesvuorenkadun varressa. Alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Ilvesvuoren työpaikka-alueelle. Alue on esirakennettu, mitä ennen sieltä on kaadettu puusto ja räjäytetty kallioita. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole arvokkaita luontokohteita.

## Vesiolosuhteet

Ilvesvuoren eteläosan hulevedet laskevat hulevesiviemäreitä pitkin noin metrin syvyiseen hulevesien viivytykseen rakennettuun altaaseen, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolisella suojaviheralueella. Altaasta hulevedet johdetaan rumpuja pitkin, Palojoentien ali ja edelleen Hämeenlinnanväylän ali, Viitastenojan sivupuroon Kertunojaan ja edelleen Vantaanjokeen. Suunnittelualue kuuluu Viitastenojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.

## Topografia ja maaperä

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin 3 itäreuna on määrätty rakennettavaksi korkeustasoon +69,00 (n60) ja torialue korkeustasoon +72,00 (n60). Asemakaavaratkaisun taustalla on ollut suunnitelma tontin pengertämisestä Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tontti 3 on esirakennettu korkeustasoon noin +70,00 (N2000) ja tontin itäreuna korkeustasoon +69,00 (N2000). Tontti 2 on esirakennettu korkeustasoon noin +71,00 (N2000). ET-tontti on korkeustasolla noin +67,00 - +69,00 (N2000).

Alueen pohjois- ja eteläosat ovat maalajiltaan hietaa, muutoin alue on pääasiassa hiekkamoreenia.



Maaperäkartta. Tumma magenta on kalliota, vaaleanpunainen hiekkamoreenia ja keltainen hietaa.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueen ympäristössä toimii useita yrityksiä, kuten tarvikeliikkeitä ja varastotiloja. Alueen suurimpia toimijoita ja maamerkkejä moottoritien suuntaan ovat muun muassa pohjoisempana sijaitsevat Schenker Oy:n logistiikkakeskus (valmistunut 2012), Nordqvistin teetehdas ja -pakkaamo (2018) sekä Salhydron logistiikkakeskus (2020).

## Liikenne ja melu

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä pitkän Ilvesvuorenkadun eteläpäässä, Hämeenlinnantien ja moottoritien (Hämeenlinnanväylä) välissä. Ilvesvuorenkatu toimii eteläisen työpaikka-alueen alueellisena kokoojakatuna. Ilvesvuorenkadun eteläpäästä on yhteys Hämeenlinnantielle ja pohjoispäästä Siippoontielle. Siippoontien kautta matkaa Kirkonkylälle tulee noin kolme kilometriä. Siippoontien kautta on yhteys Hämeenlinnanväylälle nk. Myllykukon liittymän kautta.

Hämeenlinnantie ja moottoritie aiheuttavat suunnittelualueelle merkittävää melua. Ennustetilanteen mukaan vuoden 2030 päiväajan keskiäänitaso suunnittelualueen moottoritien puolella on suurelta osin yli 70 dB(A) ja Hämeenlinnantien puoleisella osalla 60–70 dB(A) (Ramboll 2012). Meluhaittaa tulee myös Ilvesvuorenkadusta, josta tonteille ulottuva melu on suurimmillaan noin 60–65 dB(A). Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksessa osoitettuun Helsinki-Vantaan laskeutumis-vyöhykkeeseen.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita eikä valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Ilvesvuoren asemakaava-alueen eteläosassa, suojaviheralueella, yli 100 metrin päässä suunnittelualueesta, on rakennussuojelulla suojeltu Männistön muurin mökki (ajantasakaavassa srs). Rakennus on osa rakennussuojelulla suojeltua Ojakkalan tilaa.

## Kunnallistekniikka

Alueelle on rakennettu kunnan sähkö-, vesi- ja viemäriverkosto, joihin voi liittyä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto



## Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Nurmijärveä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020, ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

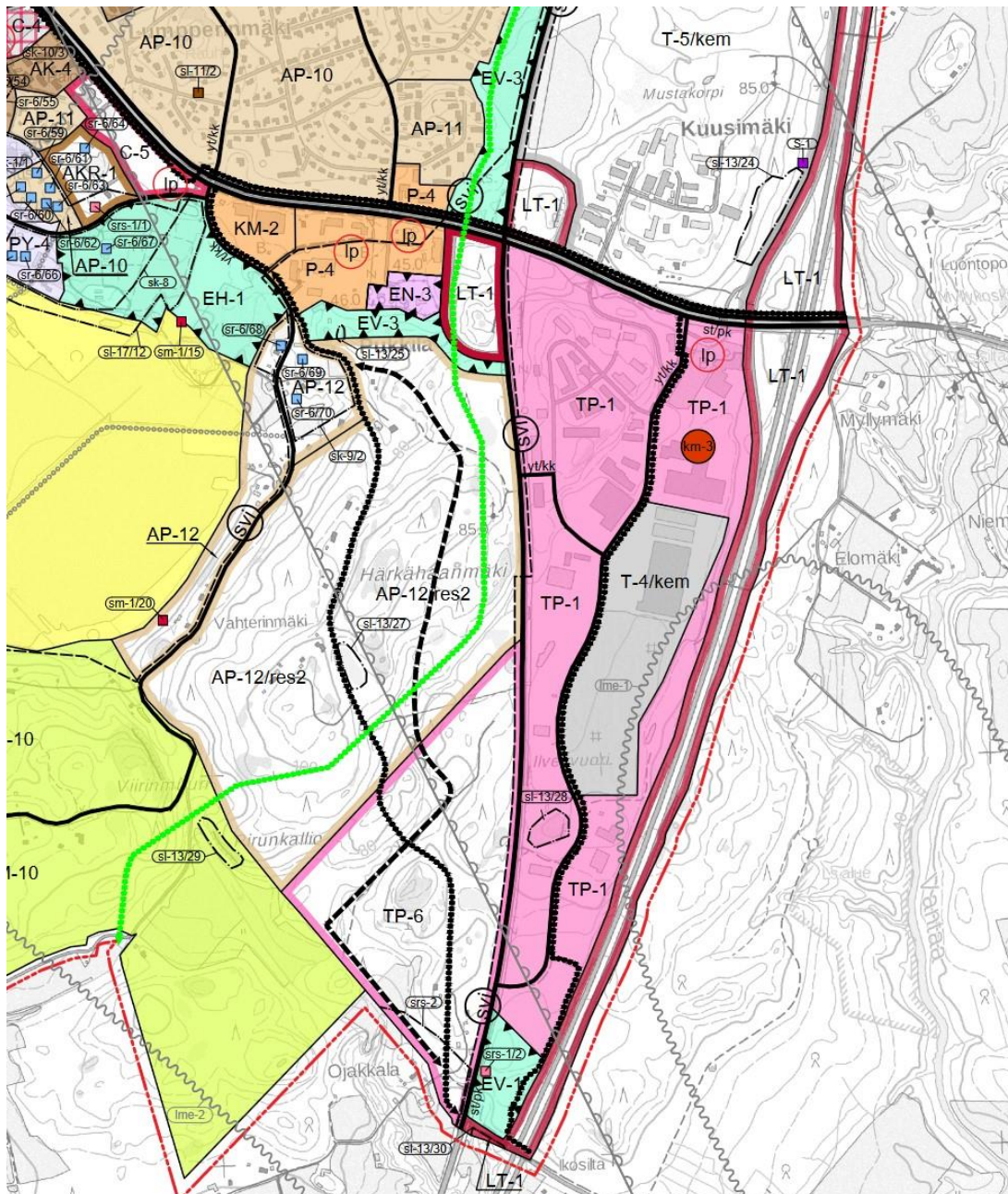
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualan läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköintialue. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (Hämeenlinnanväylä) ja maakunnallisesti merkittävän tien (Hämeenlinnantie) välissä. Suunnittelualueeseen ei kohdistu muita Uusimaa 2050 -kaavan aluevaraus-, kohde-, viiva-, ominaisuus- tai kehittämisperiaatemarkintöjä. Sitä koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.



*Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta*

## Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on vireillä. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.8.–24.9.2021 ja 28.4.–27.5.2022.

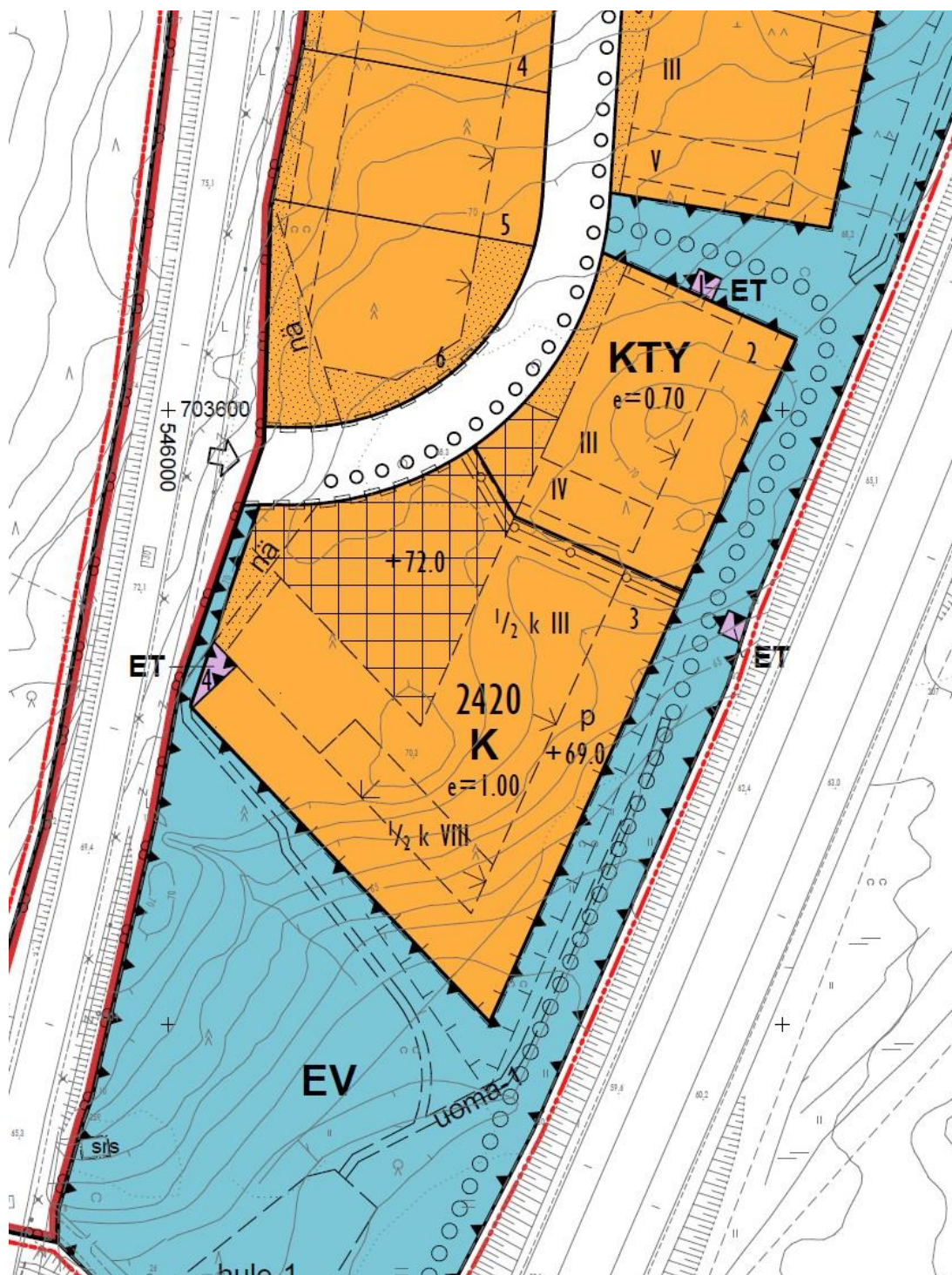


Ote Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksesta

Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue. Suunnittelualue kuuluu osittain Helsinki-Vantaan laskeutumisyvyöhykkeeseen. Alueelle tai sen läheisyyteen rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota rakenteiden ääneneristävyyteen.

## Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on kuulutettu lainvoimaiseksi 28.5.2012. Asemakaavassa suunnittelualueena oleva kortteli 2420 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) sekä liike- ja toistorakennusten korttelialueeksi (K). Tonteilla on kokonaisrakennusoikeutta 20754 kem<sup>2</sup>. Tonttien välissä on johtoa varten varattu alueen osa. Tonttien Ilvesvuorenkadun puoleisessa laidassa on sekä torialueeksi, istutettavaksi alueeksi että näkemäalueeksi varattuja alueen osia.



Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavasta (2-166)

Tontin kolme eteläosassa on rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku  $\frac{1}{2}kVIII$  poikkeaa selvästi ympäröivästä asemakaavasta. Tontille on aikoinaan kaavailtu korkea maamerkkiä, kuten hotelli- tai pääkonttorirakennusta. Myös tonttitehokkuus ( $e=1,00$ ) on verrattain korkea. Tontin suurin sallittu kerrosluku on muilta osin  $\frac{1}{2}kIII$ .

Tontin neljä suurin sallittu kerrosluku on III (ja eteläosaltaan IV), tonttitehokkuuden ollessa  $e=0,70$ .

Asemakaavassa on esitetty torialueen ja tontin 3 kaakkoisosan maanpinnan likimääräiset korkeusasemat: torialue  $+72,00$  (n60), kaakkoisosa  $+69,00$  (n60). Korkeusasemilla on haluttu ohjata jatkosuunnittelua siten, että tontti pengerreretään Hämeenlinnanväylän suuntaan (esimerkiksi rakennuksiin korkea sokkeli).

Asemakaavasta puuttuu korttelin 2420 itäpuolisen ET-alueen kortteli- ja tonttinumero.

### **Maankäytön tavoiteohjelma**

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan *I. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)* mukainen hanke.

### **Rakennusjärjestys**

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

## **4 Kaavoituksen vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2012. Alue ei ole rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muuttaminen onkin tarpeen, jotta se vastaisi paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa toteutumattomat liiketontit toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2), mahdollistaen myös toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksien rakentamisen. Samalla rakennusoikeutta vähennetään siten, että tonttien hintataso muodostuu houkuttelevammaksi.

Korttelin 2420 itäpuoliselta ET-alueelta puuttuu kortteli- ja tonttinumero, jotka lisätään ajantasakaavaan asemakaavan muutoksen myötä.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Tekninen johtaja hyväksyi asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä kaavaluonnoksen 10.1.2023 § 3. Vireilletulosta ilmoitettiin kunnan ilmoitustaululla sekä Nurmijärven

Uutisissa julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamutoksen vireilletulosta.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuselimet
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj

### Kaavan vireilletulo ja muutosluonnos

Tekninen johtaja päättää kaavan vireilletulosta. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Vireilletulo kuulutetaan ja asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä kunnanvirastolla sekä kunnan kotisivuilla 30 vuorokauden ajan. Tänä aikana asemakaavamuutoksen luonnoksesta ja muusta aineistosta voi esittää mielipiteitä. Aineistosta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos olivat nähtävillä 2.2.-3.3.2023. Tänä aikana ei saatu mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kolme kappaletta. Kuusi taho ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa hankkeeseen.

Saatu palaute sekä vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa.

#### Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Nähtävilläoloaikana saatiin lausuntoja seuraavilta tahoilta:

- Nurmijärven Sähköverkko Oy 8.2.2023
- Uudenmaan ELY-keskus 27.2.2023
- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus 2.3.2023

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat ilmastovaikutusten arviointiin ja haitallisten ilmastovaikutusten ehkäisyyn, pyöräpysäköinnistä määräämiseen, hulevesien käsittelyyn, hulevesisuunnitelman edellyttämiseen, rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan sekä muuntamoiden mahdolliseen tarpeeseen.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu ja niitä lisätty saatujen lausuntojen perusteella. Ilmastovaikutusten arviointi on tehty Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua käyttäen ja siitä saatu raportti lisätty kaava-aineiston liitteisiin.

ELY-keskuksen lausunnossa esille tuodut keinot hillitä ilmastonmuutosta ovat osittain haasteelliset nyt kyseessä olevan kaavamuutoksen osalta. Rakentamisessa muodostuvien ja käytettyjen massojen ja materiaalien kierrättämistä voidaan parhaiten käyttää keinona rakentamattomille alueille rakennettaessa. Nyt kyseessä oleva kaava-alue on kuitenkin esirakennettu ja suurin osa massojen siirtelystä ja maanrakennustöistä on jo tehty. Kaavamääräyksiin on kuitenkin lisätty vaatimus uusiokäyttää rakentamisen aikaisia maa-aineksia tonteilla. Lisäksi kaavassa on määrätty uusiutuvan energian tuottamisesta tonteilla. Kaavamuutosalue sijaitsee korkeusasemansa puolesta suhteellisen korkealla paikalla, joka avautuu etelän lisäksi idän ja lännen suuntiin. Suoritettun esirakentamisen vuoksi alue on lähes puutonta, ja hyvin suotuisaa esimerkiksi aurinkosähkön tuottamiseen.

Kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus lukittavien ja osin katettujen pyöräpaikkojen toteuttamiseksi tonteilla. Ilvesvuoren jo toteutuneet katusuunnitelmat pyöräteineen mahdollistavat hyvin polkupyörän käytön työmatkaliikenteessä.

ELY-keskuksen edellyttämä hulevesimääräyksiä lisäys on viety kaavamääräyksiin. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty suositus viherkattojen rakentamiseksi.

## **Kaavan muutosehdotus**

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutos ehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa. Muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 19.10.-17.11.2023. Tänä aikana ei saatu muistutuksia. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta. Nurmijärven Sähkö Oy ja Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa hankkeeseen.

Saatu palaute sekä vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa.

### Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Nähtävilläoloaikana saatiin lausuntoja seuraavilta tahoilta:

- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto 7.11.2023
- Uudenmaan ELY-keskus 15.11.2023

Tukes lausui, että kaavamuutos sijaitsee noin 950 metrin etäisyydellä Tukesin valvomasta Schenker Oy:n turvallisuusselvityslaitoksesta, jossa varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Toiminnanharjoittajan laatiman turvallisuusselvityksen perusteella kemikaaliohjeiden ei arvioida vaikuttavan kaavamuutosalueelle. Tukesilla ei ole asiassa vaatimuksia.

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että valmisteluvaiheessa annettu lausunto on huomioitu kaavan jatkotyössä. Kaavaratkaisussa on esimerkillisesti huomioitu arvioinnin tulokset ja löydetty keinoja vaikutusten lieventämiseen. Lisäksi on erityisen hyvä, että KILVA-työkalulla tehty ilmastovaikutusten arviointi on sisällytetty kaava-aineistoon liitteenä ja että kaavaselostuksessa on tuotu esiin se, kuinka jo tehdyn esirakentamisen takia kaikkia keinoja ei voida ottaa enää käyttöön. ELY-keskus katsoo, että KILVA-arviointi on todenmukainen ja hyvin tehty.

ELY:n lausunnon mukaan on erittäin hienoa, että kaavaratkaisussa on otettu käyttöön ilmastovaikutuksia lieventäviä kaavamääräyksiä. Lisätyt kaavamääräykset koskien pyöräpaikkoja, kattopintojen hyödyntämistä, maamassojen hyödyntämistä tontilla, matalaenergiarakentamista sekä uusiutuvan energian tuottamista ovat ansiokkaita ja tukevat esimerkillisesti alueen kestävyyttä ja vähähiilisyttä. ELY-keskus kiittää ilmastovaikutusten huomioinnista kyseisessä kaavassa.

## Kaavan hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä.

## Päätöksenteko

10.1.2023	<b>Tekninen johtaja</b> (§ 3) päätti ilmoittaa asemakaavamuutoksen vireille tulleeeksi ja asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville. Valmisteluvaiheen aineisto pidetään nähtävillä 30 vuorokauden ajan (MRA 30 §).
3.10.2023	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 41) päätti hyväksyä laaditut vastineet sekä asettaa muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi.
23.1.2024	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 1) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea elinkeinoelämän kehittymisedellytyksiä ja kilpailua, vastata paremmin yritystonttien kysyntään sekä kehittää Kirkonkylän

palvelutarjontaa. Tarkoituksena on tuottaa kysyntää vastaavia toteuttamiskelpoisia tontteja yritysten tarpeisiin. Kaavan laadinnan yhteydessä tulee kiinnittää huomiota lisäksi kaavan ilmastovaikutuksiin, hulevesien hallintaan, meluun ja taajamakuvaan.

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan 1. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima) mukainen hanke.

## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

Suunnittelualaue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Toimitilarakennusten KTY-2 -korttelialueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varistorakennuksia. Kortteliin muodostuu kaksi tonttia (t5 ja t6), joiden tonttitehokkuus on  $e=0,60$ . Tontin 5 suurin sallittu kerrosluku on III ja tontin 6 IV.

Tontille viisi (pinta-ala 6329 m<sup>2</sup>) muodostuu rakennusoikeutta 3797 kem<sup>2</sup> ja tontille kuusi (pinta-ala 16324 m<sup>2</sup>) 9794 kem<sup>2</sup>. Korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee 7163 kem<sup>2</sup> ajantasaiseen asemakaavaan verrattuna, ollen jatkossa 13591 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavassa oleva torialue poistetaan kaavasta. Torialue on aikanaan suunniteltu toteutettavaksi tontille 3 mahdollisesti toteutettavan hotelli- tai pääkonttorirakennuksen yhteyteen. Asemakaavan muutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu, eikä torialuetta ole tarkoituksenmukaista rakentaa.

Tonttien välissä oleva johtorasitealue poistetaan asemakaavasta tarpeettomana. Johtorasitealueen poistamisella lisätään korttelin muuntojoustavuutta. Asemakaavan mukaisia rakennusaloja muutetaan osittain. Torialueen poistuessa kaavasta, tontin 6 rakennusala voidaan laajentaa Ilvesvuorenkadun suuntaan.

Istutettavia alueen osia lisätään voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Asemakaavassa määrätään myös tontille istutettavien puiden määrästä; *”Tontille tulee istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m<sup>2</sup>”*. Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkueinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin. Yleisen tien näkemäalueelle sijoituvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 900 mm.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee liikenteen melualueella, kaavassa on annettu määräyksiä koskien suurimpia sallittuja melutasoja rakennusten sisätiloissa tilojen käyttötarkoitusten mukaan. Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).



Hulevesimääräyksiä on tarkistettu kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotukseen on lisätty määräykset: *"Päälystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa käsittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta"* sekä *"Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suosittelaaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivyttämisessä"*.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Autopaikkojen lisäksi kaavaehdotuksessa on määrätty polkupyöräpaikoista.

Autopaikkamääräys: *"Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti: toimistotilat: 1 ap / 50 kem<sup>2</sup>, teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 2 työntekijää + vieraspaikat"*.

Määräys pyöräpaikoista: *"Jokaiselle tontille on osoitettava runkolukittavia polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti: 1 pp / 3 työntekijää. Pyöräpaikoista vähintään 60 % tulee olla katettuja ja vähintään 30 % lämpimässä, lukittavassa tilassa"*.

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan (2-166) yhteydessä laadittu sitova rakentamistapaohje pysyy voimassa. Rakentamistapaohjeen tärkeimpiä periaatteita on tuotu täsmennettyinä kaavamääräyksiin.

Hämeenlinnanväylän puolella olevat muurit ovat kivikorimuureja tai ladottuja luonnonkivimuureja. Tonttien rajoilla, joissa piha- ja katutasen tai viereisten tonttien pihatasojen ero on yli metrin, tulee tontit rajata kadusta tai viereisestä tontista kivikorimuurilla, ladotuilla luonnonkivimuureilla, graniittisella tai betonikivisellä tukimuurilla, tai tontin alueelle tulevalla viherluiskauksella.

Rakennukset on rakennettava yhtenäisenä, muurimaisena kokonaisuutena. Rakennusmassan tulee jatkua yhtenäisenä kulman yli ja kulmaan jäävää aukkoa tulee välttää. Rakennuksissa tulee olla tasakatto ja räystäslinjojen tulee olla vaakasuoria.

Julkisivuissa tulee olla yksi selkeä päämateriaali. Väriykseltään julkisivujen tulee olla pääosin tummanharmaita. Tehosteväriä saa olla yhtenä yhtenäisenä pintana, enintään 30% julkisivupinnasta. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen kokonaisuuteen ja hillittyyn yleisilmeeseen.

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, korkeudeltaan ja katto- muodoiltaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mahdollisten varastorakennusten ja katosten tulee yleisilmeeltään ja materiaaleiltaan olla yhtenäisiä tontin muiden rakennusten kanssa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma. Valaistus ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristöönsä.

Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava siten, ettei niistä näy täysin läpi.

Lausuntojen ja ilmastovaikutusten arvioinnin pohjalta, kaavaan on lisätty ilmastonmuutosta hillitseviä määräyksiä: *”Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee hyödyntää tontilla, Kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää matalaenergiarakentamisen periaatteita, Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa”*.

Muita yleisiä määräyksiä: *”Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta. Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako”*.

Asemakaavan muutoksella ET-alueelle osoitetaan kortteli- ja tonttinumerot.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen olevan työpaikka-alueen keskellä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, alueen asemakaavan muutos perustuu maakuntakaavaan, Kirkonkylän osayleiskaavaehdotukseen (11.4.2022) ja yleiskaavatasoisiin selvityksiin.

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

- *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 asuntotuotannolle.*
- *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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*
- *Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevalla Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella merkittävän pääliikenneväylän (E12) läheisyydessä,

tukeutuen jo rakennettuun infra- ja liikenneverkostoon. Alue tarjoaa hyvät edellytykset alueen yritysten kuljetusten sujuvaan järjestämiseen. Alueelta on kohtuullinen kulkumatka Kirkonkylän keskustaan sekä hyvät liikenneyhteydet pohjoiseen ja etelään.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tavoitteena on tarjota kysyntää vastaava yritystontti hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Kaavamääräyksillä pyritään edistämään uusiutuvan energian käyttöä sekä muita kestävän rakentamisen periaatteita.

Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma on laadittu vuonna 2010. Suunnitelman mukaiset tavoitteet toteutuvat voimassa olevan Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan kaavaratkaisussa. Suunnittelualueelta on noin 3,5 kilometrin matka Kirkonkylän keskustaan on pyörällä tai kävellen kuljettaessa. Asemakaavassa on määrätty toteutettavista lukittavista polkupyöräpaikoista.

### ***Tehokas liikennejärjestelmä***

- *Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.*

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alue sijaitsee merkittävän pääliikenneväylän (E12) läheisyydessä.

### ***Terveellinen ja turvallinen elinympäristö***

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien viivytyksien aiheuttamat tulvavaarat alueella. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

Kaavamuutosalue sijaitsee liikenteen melualueella, joten kaavassa on annettu määräyksiä koskien suurimpia sallittuja melutasoja rakennusten sisätiloissa tilojen käyttötarkoitusten mukaan.

### **Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

- *Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.*
- *Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.*

Kaavamääräyksillä edistetään uusiutuvan energia käyttöä. Korkealla ja puuttomalla alueella, idän ja etelän suuntaan aukeavat tontit, mahdollistavat hyvin esimerkiksi aurinkosähkötuotannon.

### **Yleiskaavan sisältövaatimukset**

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Seuraavassa on arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

#### **1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**

Kaavamuutos liittyy olemassa olevaan työpaikka-alueeseen rakenteellisesti ja liikenteellisesti. Rakennetun infrastruktuurin hyödyntäminen parantaa alueen taloudellista toteuttamista ja toimintaa. Alueen koko ja sijainti kahden pääväylän välissä on johtanut siihen, että sillä ei ole ekologisesti merkittävää kasvustoa ja eläimistöä. Uusiutuvan energian käyttöä pyritään edistämään kaavamääräyksin.

Voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jossa tarkasteltiin alueen liittymistä olevaan maantieverkkoon ja alueen sisäisen katuverkon toimivuutta.

Kaavamuutosalue ei sovellu asumiseen, mutta sijaintinsa vuoksi se sopii hyvin työpaikka-alueeksi.

#### **2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevalla työpaikka-alueella. Se hyödyntää nykyistä liikenne- ja kunnallisteknistä verkostoa ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

#### **3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Alueelle ei ole kaavoitettu asumista. Alue täydentää Ilvesvuoren palveluita.

**4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla**

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alue sijaitsee merkittävän pääliikenneväylän (E12 - Hämeenlinnanväylä) vieressä. Hämeenlinnantietä (seututie 130) pitkin kulkee useita busseja Helsingin ja Kirkonkylän suuntiin. Alue liittyy Kirkonkylän kevyen liikenteen verkostoon. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu lukittavien pyöräpaikkojen tarve.

**5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta taspainoiseen elinympäristöön**

Asemakaavamuutoksella tähdätään viihtyisään ja melulta suojattuun työpaikkaympäristöön. Kaavamuutosalueelle ei ole mahdollista sijoittaa asuntoja.

**6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea elinkeinoelämän kehittymisedellytyksiä ja kilpailua, vastata paremmin yritystonttien kysyntään sekä kehittää Kirkonkylän palvelutarjontaa. Tarkoitus on tuottaa kysyntää vastaavia toteuttamiskelpoisia tontteja yritysten tarpeisiin. Kaavamuutos mahdollista uusia työpaikkoja kunnan alueelle.

**7) ympäristöhaittojen vähentäminen**

Voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä on laadittu koko Ilvesvuoren eteläistä työpaikka-aluetta koskeva hulevesien hallintasuunnitelma ja meluselvitys. Asemakaavan muutoksessa on esitetty meluhaitan vähentämistä ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

**8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Alueelle on voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä laadittu maisemasuunnitelma ja rakennetun ympäristön laatua ohjaavat rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohje säilytetään ennallaan ja sen periaatteita on osittain täsmennettyinä tuotu kaavamääräyksiin. Kaavamuutosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä.

**9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Kaavamuutosalue ei sovellu virkistyskäyttöön liikennemelun vuoksi. Kaavamuutosalue rajautuu suojaviheralueeseen, mutta siihen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä.

## 5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 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;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

## **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

### ***Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva***

Kaavaratkaisu mahdollistaa jo olemassa olevien rakennettujen alueiden täydentämisen. Asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella sovitetaan uusi rakentaminen olemassa olevaan taajamakuvaan.

### ***Palvelut ja työpaikat***

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen Ilvesvuoren yritysalueelle. Näistä ainakin osa voi työllistää myös paikallisia asukkaita ja tukea muiden paikallisten yritysten toimintaa.

### ***Asumisen tarpeet***

Alueelle ei ole kaavoitettu asumista.

### ***Liikenne***

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Kaavamuutoksen aiheuttama muutos liikennemääriin ei ole merkittävä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

### ***Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot***

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

### ***Viheralueet***

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä. Kaavassa on osoitettu uusia ja säilytettäviä istutettavia alueen osia. Puiden määrästä tonteilla on kaavamääräys. Kaavamääräyksissä suositellaan laajojen kattopintojen hyödyntämistä viherkattoina.

### ***Tekninen huolto***

Rakentaminen tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on liitettävissä ympäröiviin kunnallistekniikan verkostoihin.

**Erityistoiminnat**

Alueelle ei ole suunniteltu erityistoimintoja.

**Ympäristöhäiriöt**

Työpaikka-alue sijoittuu alueelle, jossa on hyvät liikenneyhteydet, mutta melko paljon liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa. Kaavaratkaisulla alueelle sijoittuu toimintaa, joka sen luonteen puolesta soveltuu sijoitettavaksi osittain myös liikenteen melualueelle. Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä meluhaittojen vähentämiseksi.

**Vaikutukset luonnonympäristöön****Luonto**

Kaavamuuotosalue on jo esirakennettu eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja, joten alueen rakentuminen ei merkittävästi vaikuta luontoon. Asemakaavassa on määrätty muun muassa istutettavista alueen osista ja puiden vähimmäismäärästä tonteilla. Kaavamääräyksissä suositellaan laajojen kattopintojen hyödyntämistä viherkattoina.

**Pohjavedet**

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.

**Taloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa kunnalle muun muassa maanmyyntituloja ja myöhemmin verotuloja. Alueen esirakentamisesta, katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta on syntynyt kunnalle kustannuksia jo aiemmin.

**5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Hämeenlinnanväylä sekä Hämeenlinnantie aiheuttavat suunnittelualueelle merkittävää melua. Alue kuuluu osittain myös Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksessa osoitettuun Helsinki-Vantaan laskeutumisyvyöhykkeeseen. Kaavassa on annettu määräyksiä meluntorjunnasta.

**5.5 Nimistö**

Alueen nimistö ei muutu. Korttelin 2420 itäpuoliselle ET-alueelle lisätään kortteli- ja tonttinumero.

## 6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen tultua voimaan, kun sitovan tonttijaon mukainen tontti on lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Nurmijärvellä 23. tammikuuta 2024

Juha Kanniainen  
kaavasuunnittelija  
kaavan laatija

Crista Toivola  
asemakaavapäällikkö



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 543 Nurmijärvi Täyttämispvm 30.11.2023  
Kaavan nimi KIRKONKYLÄ, Ilvesvuori Eteläinen k2420  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 03.10.2023  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 01.02.2023  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 5432251  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,2713 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,2713

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

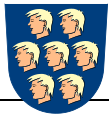
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,2713	100,0	13592	0,60	0,0000	-7162
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,2653	99,7	13592	0,60	0,0000	-7162
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0060	0,3	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

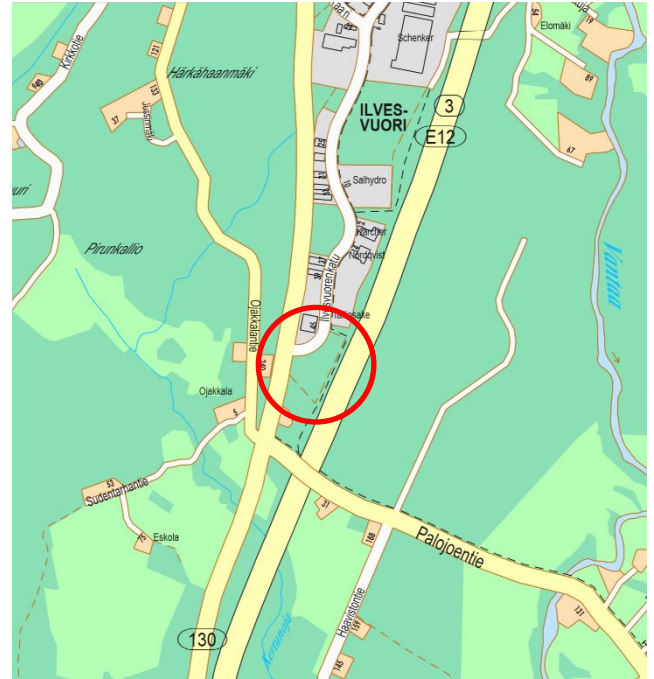
## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2713</b>	<b>100,0</b>	<b>13592</b>	<b>0,60</b>	<b>0,0000</b>	<b>-7162</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	<b>2,2653</b>	<b>99,7</b>	<b>13592</b>	<b>0,60</b>	<b>0,0000</b>	<b>-7162</b>
KTY-2	2,2653	100,0	13592	0,60	2,2653	13592
K					-1,6324	-16324
KTY					-0,6329	-4430
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
<b>E yhteensä</b>	<b>0,0060</b>	<b>0,3</b>	<b>0</b>		<b>0,0000</b>	<b>0</b>
ET	0,0060	100,0	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI 2-251 Ilvesvuori Eteläinen korttelin 2420 tontit 2 ja 3 sekä ET-tontti

# OAS



## Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylässä, Ilvesvuoren työpaikka-alueen eteläosassa. Alue sijaitsee Ilvesvuorenkadun, Hämeenlinnantien ja Hämeenlinnanväylän välissä.

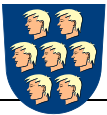
## Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Alue on esirakennettu.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2420 tonttien 2 ja 3 osalta. Asemakaavan muutoksella tontit 2 ja 3 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta. Tonttien alueella oleva torialue poistetaan asemakaavasta.

Korttelin itäpuolella olevalle ET-alueelle määritellään siltä puuttuvat korttelinumero sekä tonttinumero.



## NURMIJÄRVI

### Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.

### Alueen maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

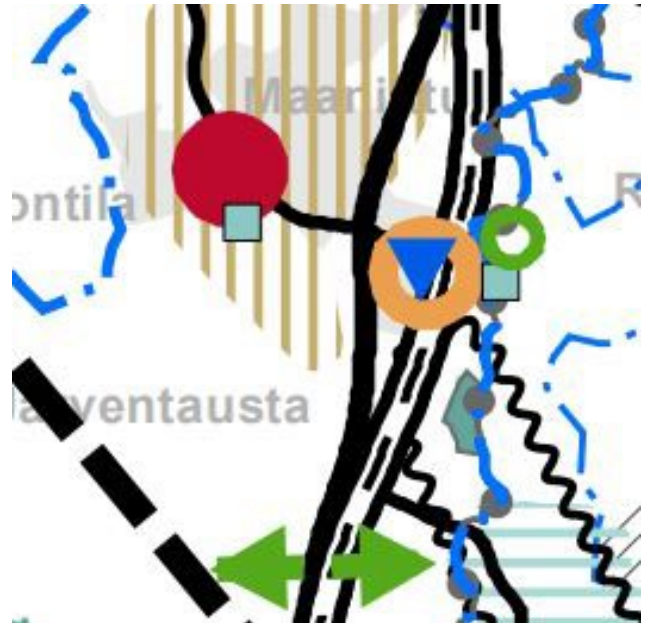
### Aluetta koskevat kaavat

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Kaavakokonaisuuden muutoksenhakuprosessi on vielä kesken korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

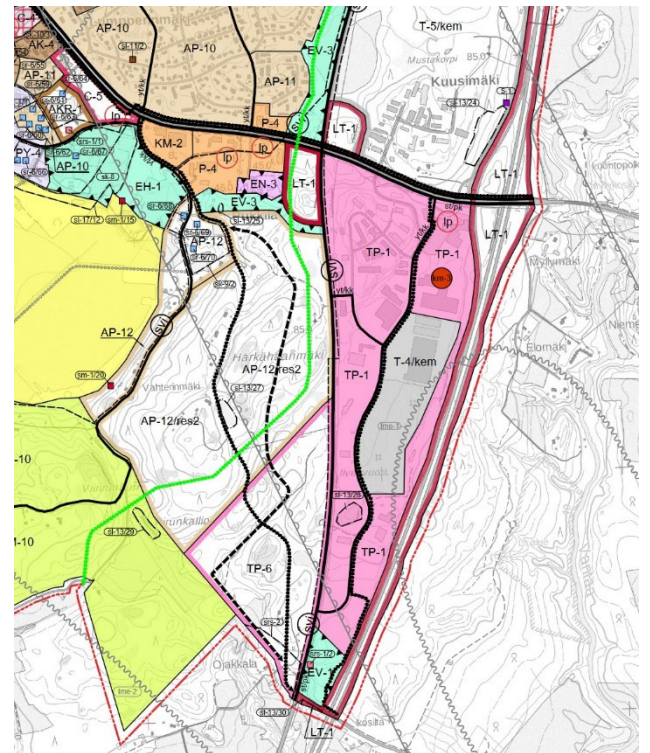
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköintialue. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (Hämeenlinnanväylä) ja maakunnallisesti merkittävän tien (Hämeenlinnantie) välissä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä johtuen asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.

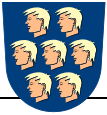
Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on viireillä. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.8.–24.9.2021 ja 28.4.–27.5.2022. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta



Ote Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksesta



## NURMIJÄRVI

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-116 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on hyväksytty 4.4.2012 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 28.5.2012.

Asemakaavassa tontti 3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka tonttitehokkuus on  $e=1,00$ . Rakennusoikeutta muodostuu 16324 kem<sup>2</sup>. Tontin yleinen korkein sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{2}$ kIII. Tontin eteläosassa on alueen osa, jonka suurin sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{2}$ kVIII.

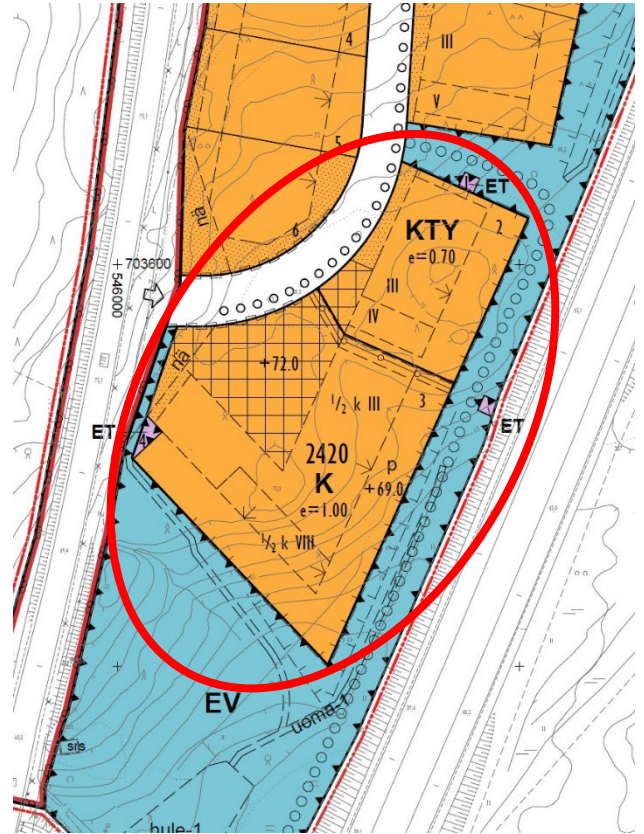
Tontti 2 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja tonttitehokkuus on  $e=0,70$ . Tontilla on rakennusoikeutta 4430 kem<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on III, joskin alueen eteläosaan varatulla alueella on sallittu rakentaminen neljään kerrokseen (IV).

Tonttien välissä kulkee johtorasitealue. Tonttien Ilvesvuorenkadun puoleisessa laidassa on sekä torialueeksi että istutettavaksi alueeksi varattuja alueen osia.

Korttelin 2420 itäpuolella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Tontilta puuttuu sekä tonttiettä korttelinumero.

### **Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset**

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan *I. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)* mukainen hanke.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

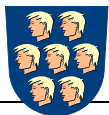
Kaavamuutos on asemakaavoitusohjelmaan 2024-2028 kuuluva, elinkeinoelämän edellyttämä asemakaavahanke. Asemakaavoitusohjelman mukaan elinkeinoelämän edellyttämien kaavahankkeiden eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyaikataulua pidentäen.

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### **Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset**

Alueelle ja sen läheisyyteen on laadittu mm. seuraavat selvitykset:



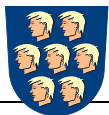
## NURMIJÄRVI

- Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maisemoinnin periaatteet, Ramboll 17.05.2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan meluselvitys, Ramboll 17.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuunnitelma, Ramboll 30.11.2010
- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005
- Kirkonkylän selvitysalueen luontselvitys 2013, luonnos 3.12.2013 (päivitetty 25.10.2018), Enviro Oy
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, päivitetty 8.5.2018 ja 17.12.2020, Bathouse
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten, Bathouse 2013
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, Strafica Oy 2014
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy 2010, (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Tapani Rostedt 2008
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992
- Ojakkalan tilan (sis. Männistön muorin mökin) rakennussuojelupäätös, Valtioneuvosto 1989
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

### Asemakaavan muutoksen 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 Kirkonkylän (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin



## NURMIJÄRVI

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

## Kaavoituksen kulku ja osallistuminen

Kaavan valmistelijoihin voi olla yhteydessä kaikissa kaavaprosessin vaiheissa. (Kaavoituksen yhteystiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa).

### Aloitus- ja valmisteluvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun Tekninen johtaja päättää kaavan vireille tulosta ja hyväksyy nähtäville asetettavan kaavaluonnoksen. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä. Valmisteluvaiheen nähtävillä olo kestää 30 vuorokautta. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

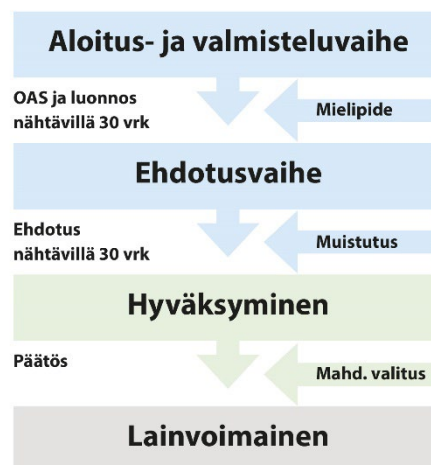
Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

### Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

### Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

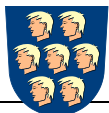


Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheet kaavioesityksenä

## Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat



## NURMIJÄRVI

- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuselimet
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj

### Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

### Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset lähetetään:

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

tai postiosoitteeseen

Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, Keskustie 2 B, PL 37, 01901 Nurmijärvi

### Yhteystiedot

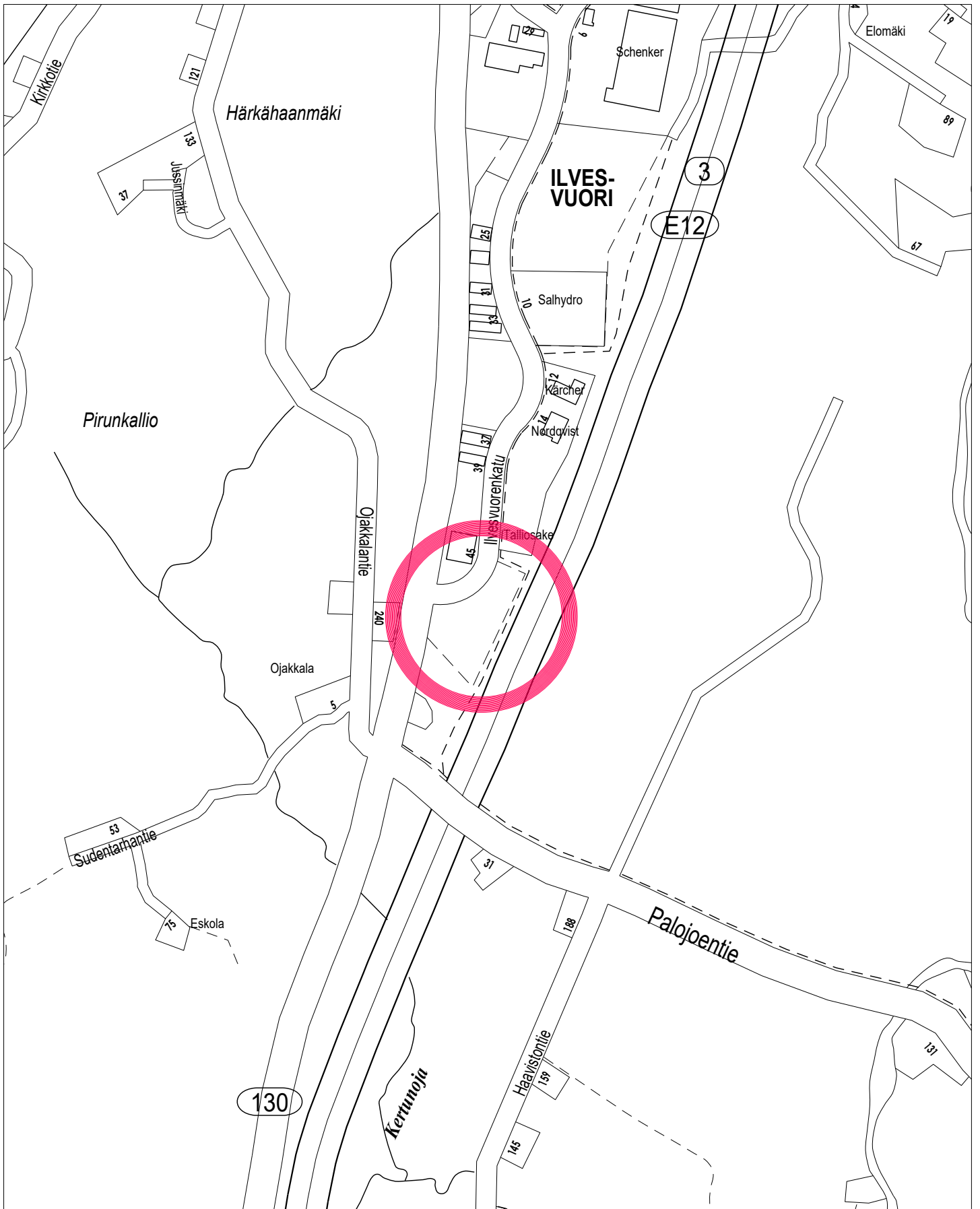
Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan kotisivuilta: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Juha Kannianen  
kaavasuunnittelija  
040 317 2364  
[juha.kannianen@nurmijarvi.fi](mailto:juha.kannianen@nurmijarvi.fi)

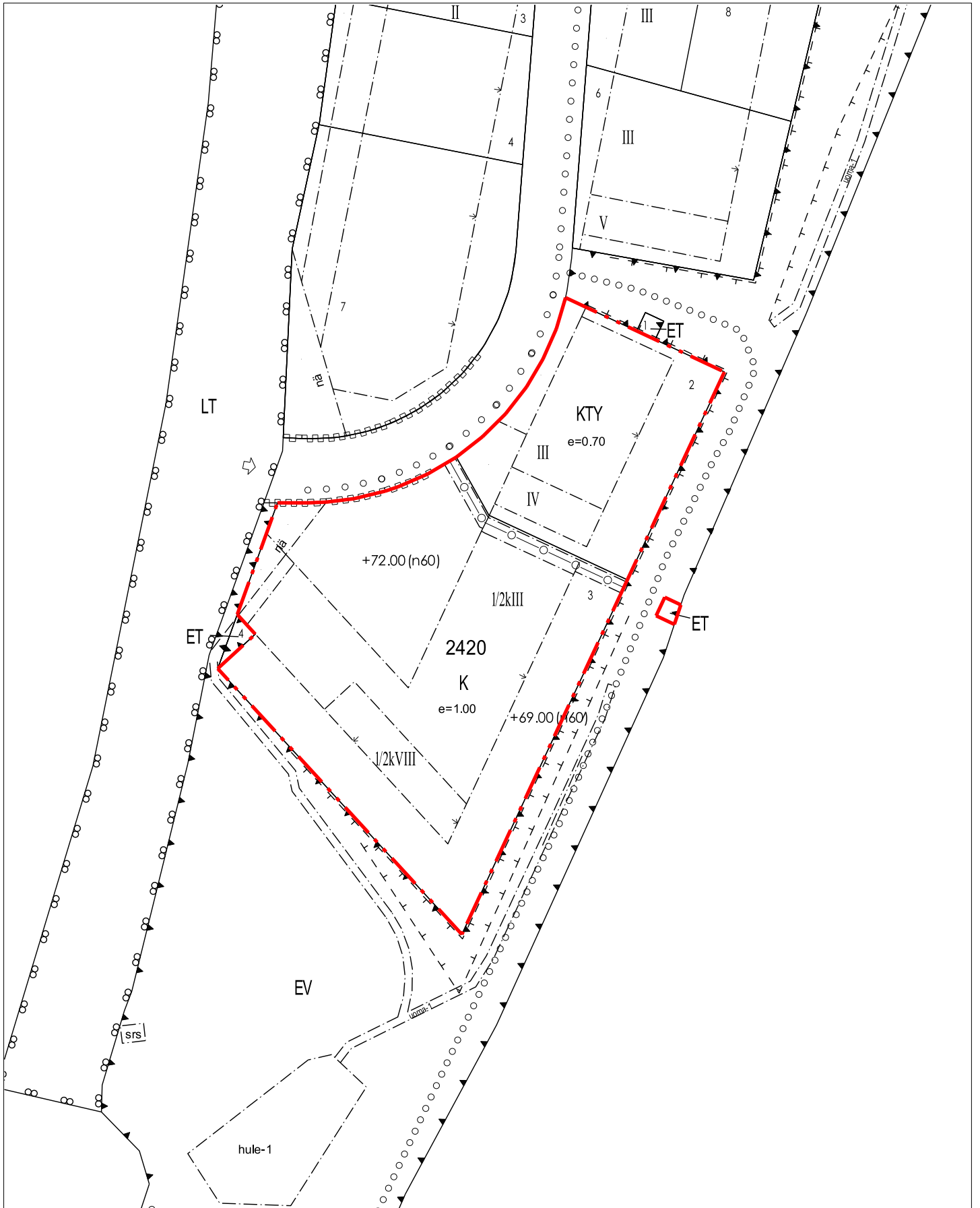
### Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan viireilletulo sekä muutosluonnos käsitellään talvella 2022-2023, muutosehdotus syksyllä 2023 ja kaava hyväksytään 2024.





<b>ALUEEN SIJAINTI</b>	<b>NURMIJÄRVEN KUNTA</b> YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus
	<b>KIRKONKYLÄ</b> <b>2-251 Ilvesvuori Eteläinen k2420</b>

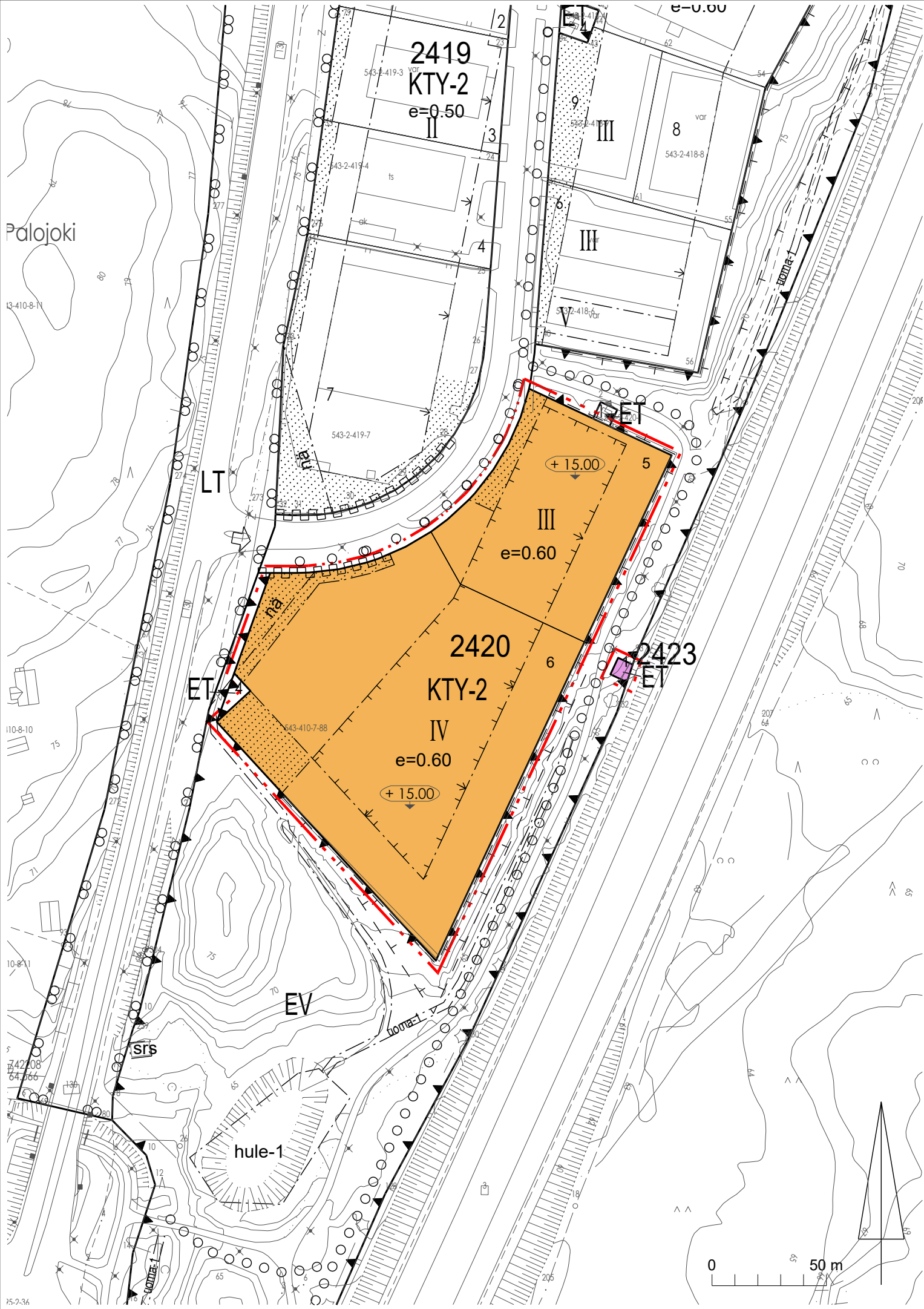


KAAVOITETTAVA ALUE

**NURMIJÄRVEN KUNTA**  
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**KIRKONKYLÄ**

**2-251 Ilvesvuori Eteläinen k2420**



Palojoki

2419  
KTY-2  
e=0.50  
II

2420  
KTY-2  
IV  
e=0.60

2423  
ET

III  
e=0.60

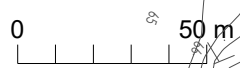
13-410-8-11

110-8-10

10-8-11

7-42-108  
64-666

75-2-36



# NURMIJÄRVI

KIRKONKYLÄ Ilvesvuori Eteläinen, kortteli 2420

Asemakaavan muutos koskee liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta sekä ET-tonttia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaksi toimitilarakennusten tonttia, joilla on sallittu toimisto-, teollisuus- ja varistorakennusten rakentaminen. Lisäksi asemakaavassa olevalle ET-tontille lisätään kortteli- ja tonttinumero.

## NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 23.1.2024

Crista Toivola  
asemakaavapäällikkö

Juha Kanninen  
kaavasuunnittelija  
kaavan laatija

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren  
kiinteistöinsinööri

 <b>NURMIJÄRVEN KUNTA</b> Ympäristötoimiala Asemakaavoitus	Vireilletuloilm.	11.1.2023		
	Asrak.ltk.	-		
<b>NURMIJÄRVI</b> KIRKONKYLÄ Ilvesvuori Eteläinen, kortteli 2420	KH	-		
	Alust.näht.	2.2.-3.3.2023		
	Asrak.ltk.	3.10.2023		
	KH	-		
	Julk.näht.	19.10.-17.11.2023		
	Asrak.ltk.			
	KH			
	KV			
Kuulutus				
Suunnitellut	Juha Kanninen	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK 1:2000	Piir.nro <b>2-251</b>
Piirtäneet	Juha Kanninen	Korkeusjärjestelmä N2000		

KTY-2

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

2420

Korttelin numero.

5

Tontin numero.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.60$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

+ 15.00

Räystäslinjan vähimmäiskorkeus Hämeenlinnanväylän puoleisella osalla tonttia.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

nä

Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suositellaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivytämisessä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Päällystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa käsittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja vähintään seuraavasti:  
Toimistotilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 2 työntekijää + vieraspaikat.

Jokaiselle tontille on osoitettava runkolukittavia polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti:  
1 pp / 3 työntekijää.  
Pyöräpaikoista vähintään 60 % tulee olla katettuja.  
Pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee olla lämpimässä lukittavassa tilassa.

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Tontille tulee istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m<sup>2</sup>.

Yleisen tien näkemäalueelle sijoittuvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 900 mm.

Hämeenlinnanväylän puolella olevat muurit ovat kivikorimuureja tai ladottuja luonnonkivimuureja. Tonttien rajoilla, joissa piha- ja katutasen tai viereisten tonttien pihatasojen ero on yli metrin, tulee tontit rajata kadusta tai viereisestä tontista kivikorimuurilla, ladotuilla luonnonkivimuureilla, graniittisella tai betonikivisellä tukimuurilla, tai tontin alueelle tulevalla viherluiskauksella.

Rakennukset on rakennettava yhtenäisenä, muurimaisena kokonaisuutena. Rakennusmassan tulee jatkua, Hämeenlinnanväylän puoleisella laidalla tonttia, yhtenäisenä kulman yli ja kulmaan jäävää aukkoa tulee välttää. Rakennuksissa tulee olla tasakatto ja räystäslinjojen tulee olla vaakasuoria.

Julkisivuissa tulee olla yksi selkeä päämateriaali. Väriykseltään julkisivujen tulee olla pääosin tummanharmaita. Tehosteväriä saa olla yhtenä yhtenäisenä pintana, enintään 30% julkisivupinnasta. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen kokonaisuuteen ja hillittyyn yleisilmeeseen.

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mahdollisten varastorakennusten ja katosten tulee yleisilmeeltään ja materiaaleiltaan olla yhtenäisiä tontin muiden rakennusten kanssa.

Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava siten, ettei niistä näy täysin läpi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma. Valaistus ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristönsä.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee hyödyntää tontilla.

Kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

## Yhteenveto

---

### Alkukysymykset

**Hankkeen nimi**

2-251 Ilvesvuori Eteläinen, kortteli 2420

**Hankkeen paikkakunta**

Nurmijärvi

**Kunnan asukasmäärä**

43403

**Kaavataso, kaavan suunnittelun tarkoitus**

Asemakaavan muutos. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden vähentäminen.

**Mikä on tarkasteltavan kaavan tms. sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?**

Kaava täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

**Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen**

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen





## Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

### Vahvuuksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

### Heikkouksia

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

## Vastauksesi

### A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Pystytäänkö suunnitelmassa hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria?

**Vastauksesi:** On löydetty keinot säilyttää ja hyödyntää olevaa sekä varmistettu suunnitteluratkaisussa (esim. kaavamääräyksiin) myös säilyttävän ratkaisun toteutuminen. Hyvä vastaus

2. Pystytäänkö suunnitelmassa hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa?

**Vastauksesi:** Alueella ei ole hyödynnettävää rakennuskantaa tai asia ei muutoin koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä?

**Vastauksesi:** Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta, korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä ilmastokestävyyden näkökulmasta?

**Vastauksesi:** On tarkasteltu, löydetty hyvät ratkaisut ja varmistettu määräyksiin niiden toteutuminen.

Hyvä vastaus

5. Pystytäänkö suunnitelmassa hyödyntämään maarakentamisen uusio- ja kierrätysmateriaaleja tai muita kiertotalousratkaisuja?

**Vastauksesi:** Pystytään hyödyntämään jonkin verran.

### B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa säilyttämään?

**Vastauksesi:** Metsäala tai puusto lisääntyy nykyisestä merkittävästi, ja tämä on varmistettu myös kaavamääräyksiin. Hyvä vastaus

### C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Otetaanko tulevassa rakenteessa huomioon hiiltä sitova kasvillisuus yms. ratkaisut?

**Vastauksesi:** Kasvillinen ala lisääntyy merkittävästi ja tämä on varmistettu myös kaavamääräyksiin (velvoittavat istutusmääräykset, istutettavaksi osoitetut alueet). Hyvä vastaus

2. Tukeeko suunnitelma viherverkostojen ja –käytävien sekä luonnon monimuotoisuuden säilymistä?

**Vastauksesi:** Viherverkostoja ja luonnon monipuolisuutta pystytään lisäämään merkittävästi ja asian toteutuminen on varmistettu myös kaavamääräyksiin. Hyvä vastaus

3. Onko hankkeessa tarkasteltu keinotekoisia hiilensidontaratkaisuja (esim. biohiili) ja edistetty niiden käyttöön ottamista?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu tai ei ole otettu huomioon. Heikko vastaus

4. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu tai ei ole otettu kantaa. Heikko vastaus

### A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

**Vastauksesi:** Autoliikenne pysyy nykyisellään.

2. Onko alueella monipuolisesti toisiaan tukevia, kävellen saavutettavissa olevia toimintoja?

**Vastauksesi:** Alueella on kävelyetäisyydellä toisistaan kaksi seuraavista toimintoista: asuminen, työpaikat, palvelut.

### B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty reitteihin, ympäristön laatuun tai pysäköinnin sijoittamiseen liittyviä ratkaisuja, jotka ohjaavat minimoimaan yksityisautolla liikkumista?

**Vastauksesi:** Ratkaisuja on pyritty tekemään, mutta keinoja löydetty vähän.

2. Onko alueen rakentumisvaiheen liikennejärjestelyissä priorisoitu kestävä liikkuminen suhteessa henkilöautoiluun?

**Vastauksesi:** Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko alueelle tulossa sähkö-, biokaasu-, etanoli- tai muiden vaihtoehtoisten käyttövoimien lataus-

tai tankkausmahdollisuuksia, jotka edistäisivät moottoriajoneuvokannan muuttumista kestäväillä käyttövoimilla kulkevaksi?

**Vastauksesi:** Asiaa on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu käyttöön keinoja edistää joukkoliikennettä?

**Vastauksesi:** Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

5. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä?

**Vastauksesi:** Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

6. Onko pyöräpysäköinnille ja pyörien säilytykselle osoitettu saavutettavia, lukittavia tiloja rakennusten ja joukkoliikennepysäkkien yhteyteen?

**Vastauksesi:** Pyörien pysäköinti ja säilytys on huomioitu koko ratkaisun perustana ja sen toteutuminen on varmistettu myös kaavamääräyksiin. Hyvä vastaus

### C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen

1. Onko alueella viihtymisen mahdollistavia asioita, toimintoja ja tiloja?

**Vastauksesi:** Viihtymistä on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

2. Onko alueella (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla) monipuolisesti ulkoilumahdollisuuksia ja mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa?

**Vastauksesi:** Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa. Hyvä vastaus

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon melu, tärinä, haju, pöly, välke ym. ympäristöhaitat?

**Vastauksesi:** Ympäristöhäiriöt on tunnistettu, niiden poistaminen huomioitu koko ratkaisun perustana ja toimenpiteiden toteutuminen varmistettu myös kaavamääräyksiin. Hyvä vastaus

4. Ovatko alue ja rakennukset muuntojoustavia?

**Vastauksesi:** Rakennusten ja alueen julkisten ulkotilojen joustava käyttö ja monipuolisuus on huomioitu koko ratkaisun perustana ja sen toteutuminen varmistettu myös kaavamääräyksiin. Hyvä vastaus

5. Mahdollistaako suunnitelma lähituotantoa ja kiertotalousratkaisuja joustavasti?

**Vastauksesi:** Lähituotanto ja kiertotalousratkaisut on pystytty pienessä määrin huomioimaan.

### A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen

1. Onko selvitetty alueen uusiutuvien energioiden tuotannon ja käytön mahdollisuudet?

**Vastauksesi:** Uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet on selvitetty ja kaava-alueella tehty tietoisesti ratkaisuja mahdollisimman kestäväen energiaratkaisun toteutumiseksi.

### B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Onko energiantuotannon ratkaisut optimoitu alueen ominaisuudet huomioon ottaen?

**Vastauksesi:** Asiaa on tutkittu ja osalla korttelialueista esitetty kaavassa energiaan liittyviä sanallisia suosituksia.

2. Miten ratkaisuissa on huomioitu uusiutuvan energiantuotannon hyödyntämisen mahdollisuudet?

**Vastauksesi:** Asiaa on tutkittu ja osalla korttelialueista esitetty kaavassa uusiutuvan energiantuotannon hyödyntämiseen liittyviä sanallisia suosituksia.

3. Mahdollistavatko aluevaraukset älykkäisiin energiaratkaisuihin liittyvät toteutukset?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu tai huomioitu Heikko vastaus

4. Onko aluevarauksissa joustavuutta, joka mahdollistaa energian varastoinnin?

**Vastauksesi:** On jossakin määrin joustavuutta, mutta muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta

### C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Onko aluevarauksissa joustavuutta, joka mahdollistaa energijärjestelmässä mahdollisesti kaavan voimassaoloaikana tapahtuvat muutokset?

**Vastauksesi:** On tarkasteltu ja löydetty keinoja vaikuttaa asiaan

2. Onko rakennusten sijoittelua ja tonttien jakoa tarkasteltu uusiutuvien energialähteiden käyttömahdollisuuksien perusteella?

**Vastauksesi:** On tarkasteltu ja löydetty useita keinoja vaikuttaa asiaan

3. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa hyödynnetty passiivisen aurinkoenergian mahdollisuudet ja lämmönhukan minimointi?

**Vastauksesi:** Ei ole Heikko vastaus

4. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jäädytystarpeen minimointi ja suoja paahteelta sekä valon saanti?

**Vastauksesi:** Ei ole otettu huomioon. Heikko vastaus

5. Onko suunnitelmassa otettu huomioon rakennusten teknisten ratkaisujen energiatehokkuus, kuten poistoilman lämmön talteenotto, lämmön heijastavuus sekä talokohtaiset lämpö- ja sähköakut?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon. Heikko vastaus

#### D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet?

**Vastauksesi:** Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkostojen minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuisissa sekä tehty tälle tarvittavat aluevaraukset?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu Heikko vastaus

3. Voiko alueella tuottaa biohiiltä tai muuta laskennallisilta päästöiltään negatiivista energiaa?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon. Heikko vastaus

4. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon. Heikko vastaus

#### A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko alueen ominaisuuksia tarkasteltu ilmatoriskialttiuden näkökulmasta?

**Vastauksesi:** On tarkasteltu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

#### B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu alueella olevien arvojen turvaamista haavoittuvuuden näkökulmasta?

**Vastauksesi:** On tunnistettu joitakin arvoja ja haavoittuvuuksia.

2. Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista?

**Vastauksesi:** Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon. Heikko vastaus

#### C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

**Vastauksesi:** On selvitetty pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

2. Onko suunnitelman elinkaareissa huomioitu sääriskien toistuvuuden tihtyminen?

**Vastauksesi:** On otettu huomioon, mutta vain vähäisiltä osin.

3. Onko suunnitelmaan sisällytetty sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja?

**Vastauksesi:** On sisällytetty useampia keinoja.