

ILVESVUORI POHJOINEN, KUUSIMÄEN TYÖPAIKKA-ALUEEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava nro 2-194

Ehdotuksesta saatu palaute ja siihen laaditut vastineet

30.10.2019

Asemakaava- ja asemakaavan tarkistettu muutosehdotus oli nähtävillä 20.5.-18.6.2019.
Ehdotuksesta annettiin 10 lausuntoa ja 3 muistutusta.

Lausunnot	2
1. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	2
2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
3. Uudenmaan liitto	2
4. Elisa Oyj	3
5. Keski-uudenmaan Pelastuslaitos	3
6. Fingrid Oyj	3
7. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES	4
8. Museovirasto	4
9. Keski-Uudenmaan Maakuntamuseo	4
10. Telia	4
Muistutukset.....	5
1. Muistutus	5
2. Muistutus	6
3. Muistutus	6

Lausunnot

1. KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

- I. Kissanojan laakson lähteitä yhdistää vesilain 2 luvun 11§:n mukainen luonnontilainen noro. Noro ja sen suojavaohykkeet (noin 20-30m) tulee merkitä kaavakarttaan, sekä täydentää s-4 -merkintää.
- II. Hulevesiä koskevia määräyksiä esitetään täydennettäväksi seuraavasti: *"Hulevesien hallinnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden laadulliseen käsittelyyn ennen hulevesiverkostoon johtamista. Muodostuvien hulevesien laatu ei saa vaarantaa vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittely tulee esittää tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman yhteydessä."*

Vastine:

- I. Kaavan s-4 määräystä on täydennetty lausunnon mukaan seuraavanlaiseksi: *"Alueen osa, jolla on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Alueella on erityisesti suojeltava laji, jonka elinympäristöä ei saa heikentää. Alueella on vesilain 2 luvun 11§:n suojelema noro. Olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä siten, että alueella sallitaan vain maakunnalliseen ulkoilureittiin liittyvät toimenpiteet ja luonnon- tai maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet, joilla elinympäristöjen ja luonnontilaisen noron ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan".* Suojavaohyke toteutuu.
- II. Lisätty yleismääräys hulevesistä.

2. UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

- I. ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa päivitetystä asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

- I. Merkitään tiedoksi.

3. UUDENMAAN LIITTO

- I. Nurmijärvi on ottanut huomioon jatkosuunnittelussa Uudenmaan liiton lausunnon osoittaen alueen vähittäiskaupan rakennusoikeudet Ilvesvuoren merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alueella. Uudenmaan liitto toteaa, että Ilvesvuoren pohjoisen alueen asemakaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.

Vastine:

- I. Merkitään tiedoksi.

4. ELISA OYJ

- I. Elisalla Oyj esittää, että olevat rakenteet säilyvät paikoillaan.

Vastine:

- I. Asemakaavaratkaisu edellyttää johtosiirtoja Tupsukorvankadun, Vedenpuhdistamonkadun ja Kaninlähteentien alueilla rakenteen muuttumisen johdosta. Johtojen siirrot tulevat suunniteltaviksi katusuunnittelun yhteydessä, yhteistyössä johtojen omistajan kanssa.

5. KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS

- I. Mikäli alueelle on tarkoitus sijoittaa toimintaa, johon liittyy vaarallisten kemikaalien käsittelyä, tulee huomioida Seveso III-direktiivin mukaisten konsultointivyöhykkeiden mahdollinen muodostuminen alueen ympärille sekä vaaran aiheutuminen ympäristölle.
- II. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.
- III. Osa alueesta sijoittuu pohjavesialueelle. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipaljojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä (kaadot, maaston muoto, pinnan tiiveys, jne.) tai nestemäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle.
- IV. Tie- ja katuverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida, että rakennetut alueet olisivat lähtökohtaisesti aina saavutettavissa kahdesta toisistaan riippumattomasta suunnasta.

Vastine:

- I. Kaavalla ei osoiteta alueelle toimintaa, johon sisältyy vaarallisten kemikaalien käsittelyä.
- II. Kiinteistöt liitetään kunnan vesihuoltoverkkoon ja verkosto rakennetaan uuden alueen tarpeisiin.
- III. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta pohjavesialueella. Tarkemmat ratkaisut huomioidaan asemakaavoitusta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- IV. Kaava-alueen tonttien saavutettavuus on pääosin Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukainen, pois lukien päättyvät kadut Ilveskallionkuja, Tupsukorvankatu, Vedenpuhdistamonkuja sekä Hirviniituntie. Edellä mainituissa kohdissa maastonmuodoista ja kaavarungon rakenteesta johtuen yhteyksiä ei voitu järjestää kahdesta suunnasta.

6. FINGRID OYJ

Alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vastine:

- I. Merkitään tiedoksi.

7. TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO TUKES

- I. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on antanut 8.5.2017 lausunnon 2230/36/2017. Tukes katsoo, että lausunto pätee edelleen ja Tukesilla ei ole siihen lisättävää.

Lausunto 28.3.2017; Kaava-alueeseen rajoittuvalla Ilvesvuorentyöpaikka-alueella on Tukesin valvonnassa oleva Schenker Oy:n logistiikkakeskus, joka on SEVESO III-direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos. Tukes huomauttaa, että Schenker Oy:n kemikaalivaroituksesta voi aiheutua suuronnettomuuden vaara, mutta onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu merkittävinä logistiikkakeskuksen tontin ulkopuolelle.

Vastine:

- I. Kaavalla ei osoiteta alueelle toimintaa, johon sisältyy vaarallisten kemikaalien käsittelyä.

8. MUSEOVIRASTO

- I. Kaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain (296/63) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Museovirastolla ei ole kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Vastine:

- I. Merkitään tiedoksi.

9. KESKI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO

- I. Keski-Uudenmaan Maakuntamuseo ei lausu kaavaehdotuksesta.

Vastine:

- I. Merkitään tiedoksi.

10. TELIA

- I. Mahdollinen osallistuminen alueen putkitukseen päätetään kustannuslaskelmien jälkeen.

Vastine:

- I. Merkitään tiedoksi.

Muistutukset

1. MUISTUTUS

- I. Kaavoittaja ei ole ollut yhteydessä mielipiteen tekijään, ja mielipiteitä ei ole kuultu. Kaavoitukseen liittyvä vuorovaikutus osallisten kanssa on valmistelussa laiminlyöty.
- II. Kaavoittajan edustajat ovat ilmoittaneet, että sitova tonttijako laaditaan myöhemmin ja kaavaehdotuksessa olevat tonttijakoa koskevat merkinnät ovat tässä vaiheessa ohjeellisia. Tämä ei ilmene kaavan valmisteluaineistosta. Kaavaehdotuksen sisältöä tulee muuttaa tältä osin siten, että ehdotukseen otettavien tonttien maanomistusolosuhteisiin kiinnitetään merkittävästi tarkempaa huomiota.
- III. Tavoitteeksi kirjattu luontokohteiden huomioiminen on toteutettu vajavaisesti. Kaavoitettavaa aluetta on laajennettu moottoritien suuntaan, vaikka nykyisen kaava-alueen ja Ojamäentien välisessä rinteessä on pähkinäpensasesiintymä. Muistuttaja katsoo, että kaavaehdotus on laadittu em. Alueen osalta tarkoituksellisesti siten, että vallitsevat maanomistusolosuhteet jätetään huomioimatta ja kaavaehdotuksen mukaiset tontit pirstaloidaan eri maanomistajien omistukseen. Yksinomaan kunnan taloudelliset ja maapoliittiset intressit huomioiva taktinen kaavoitus ei ole yleisten eikä kaavan tavoitteiden mukaista.
- IV. Huoltoasematoiminta ei edistä kaavan tavoitteena olevaa houkuttelevaa saapumista alueelle. Yksi ainoa käyttötarkoitus ei edistä monipuolisten työpaikkatonttien saatavuutta. Siip-poontien varressa taikka välittömässä läheisyydessä on 3 muuta polttoaineen jakeluasemaa, joten 2700 1 tontille kaavailtu huoltoasematoiminto on tarpeeton.

Vastine:

- I. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavahankkeen tullessa vireille ja se on toimitettu mm. maanomistajille. Vuorovaikutus kaavan aikana on järjestetty siihen sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen. Maanomistajiin ollaan oltu kaavaa valmistellessa yhteydessä ja heillä on ollut mahdollisuus osallistua kaavoitukseen. Maanomistajien kanssa ollaan käyty kahdenkeskeisiä neuvotteluita ja lisäksi heihin on oltu yhteydessä lain edellyttämällä tavalla kaavan tullessa nähtäville eri käsittelyvaiheissa. Asemakaavallisia ratkaisuja ja tavoitteita on kehitetty yhteistyössä maanomistajien kanssa koko kaavaprosessin ajan.
- II. Kaavassa on tavoiteltu kokonaisuuden kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaista rakennetta. Kaavaa on laadittu huomioiden asetetut tavoitteet. Olemassa oleva maanomistus on ollut kaavoituksen alusta alkaen huomioituna. Olemassa olevaa tonttijakoa on paikoin ollut tarkoituksenmukaista tai välttämätöntä muuttaa mm. uuden katuyhteyden aikaansaamiseksi ja alueen tavoitellun näkyvyyden aikaansaamiseksi VT 3 suuntaan, sekä riittävän tonttikoon aikaansaamiseksi. Tonttijako on alueen oloihin nähden mahdollisuuksien puitteissa joustava. Tonttijako on määrätty kaavaehdotuksessa laadittavaksi erillisenä ja sitovana. Ratkaisusta on neuvoteltu maanomistajien kanssa. Kaavan perustuessa sitä koskevaan lainsäädäntöön kaikkia maanomistajien tavoitteita ei voida toteuttaa asemakaavassa sellaisinaan. Maankäyttösopimusneuvotteluissa on päästy sopimukseen ja kunta vaihtaa

maa-alueita kiinteistön omistajan kanssa, jolloin aikaansaadaan tarkoituksenmukainen kiinteistöjako. Kaavaa ei ole laadittu esitetysti ilman kaavoituksellisia, maankäyttöön pohjautumattomia tarkoituseriä.

- III. Luontokohteet on huomioitu asianmukaisesti ja yhteistyössä ELY-keskuksen ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Luontoselvityksissä tunnistettu luonnonsuojelulain 29 §:n määritelmän täyttävä pähkinäpensaslehto on huomioitu s-2 –osa-aluemerkinnällä (Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.) Sen ympärillä olevalla alueella kasvaa pähkinäpensaita, mutta alue ei täytä lakikohteen määritelmää. Ympäröivä alue on huomioitu kuitenkin kaavassa s-3 –osa-aluemerkinnällä (Alueen osa, jolla sijaitsee arvokasta kasvillisuutta. Kasvillisuus tulee huomioida alueella tehtävissä toimenpiteissä ja alue tulee mahdollisuuksien mukaan jättää rakentamisen ulkopuolelle.)
- IV. Liikenneasema lisää Ilvesvuoren alueen monimuotoisuutta ja vastaa alueen rakentumisen myötä kasvavaan huoltoasemapalveluiden sekä vähittäiskaupan tarpeeseen. Liikenneasemalle osoitettu sijainti ja mitoitus on tarkasteluiden perusteella todettu alueelle tarkoituksenmukaiseksi. Kaava-aineistossa on määrätty kaupunkikuvallisista ratkaisuista koskien rakennuksia ja tontteja.

2. MUISTUTUS

- I. Kunnan tulee osallistua Ilveskallionkadun rakentamisen aiheuttamiin kustannuksiin nykyisissä kortteleissa (mm. aidan ja liikakaivon siirto, pihan laajennus ja korotus). Lisäksi rekka-liikenteen jatkuminen tulee huomioida.

Vastine:

- I. Kunta ja maanomistaja ovat sopineet kustannustenjaosta. Kaavallisessa suunnittelussa kadun poikkileikkaus on tehty mahdollisimman kapeana, jotta kiinteistöjen omistajille aiheutuva haitta olisi mahdollisimman vähäinen. Istutettava alueen osa on poistettu kyseessä olevan rakennetun tontin osalta.

3. MUISTUTUS

- I. Esitetty liikenneasema on maakuntakaavan vastainen, epätarkoituksenmukainen kunnan kehityksen ja palvelun kannalta sekä vaikeuttaa nykyisten päivittäistavara-kauppioiden ja liikenneaseman toimintaedellytyksiä kunnassa.

Vastine:

- I. Uudenmaan liiton lausunnon mukaan suunnittelualueella eivät ylitä maakuntakaavassa osoitetut merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan ylärajat. WSP:n tekemä raportti on laadittu kaupan aukiolojen vapautumisen (1/2016) jälkeen. Liikenneaseman sijoittamista alueelle on tarkasteltu myös WSP:n laatiman päivitetyn lausunnon avulla myöhemmin (2018).

Liikenneasema lisää Ilvesvuoren alueen monimuotoisuutta ja vastaa alueen rakentumisen myötä kasvavaan huoltoasemapalveluiden ja vähittäiskaupan tarpeeseen. Liikenneasemalle osoitettu mitoitus on tarkasteluiden perusteella todettu alueelle sopivaksi. Vierekkäiset liikenneasemat tuovat synergiaetuja toimijoille.