



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus
Asianumero
ASRA.ltk:

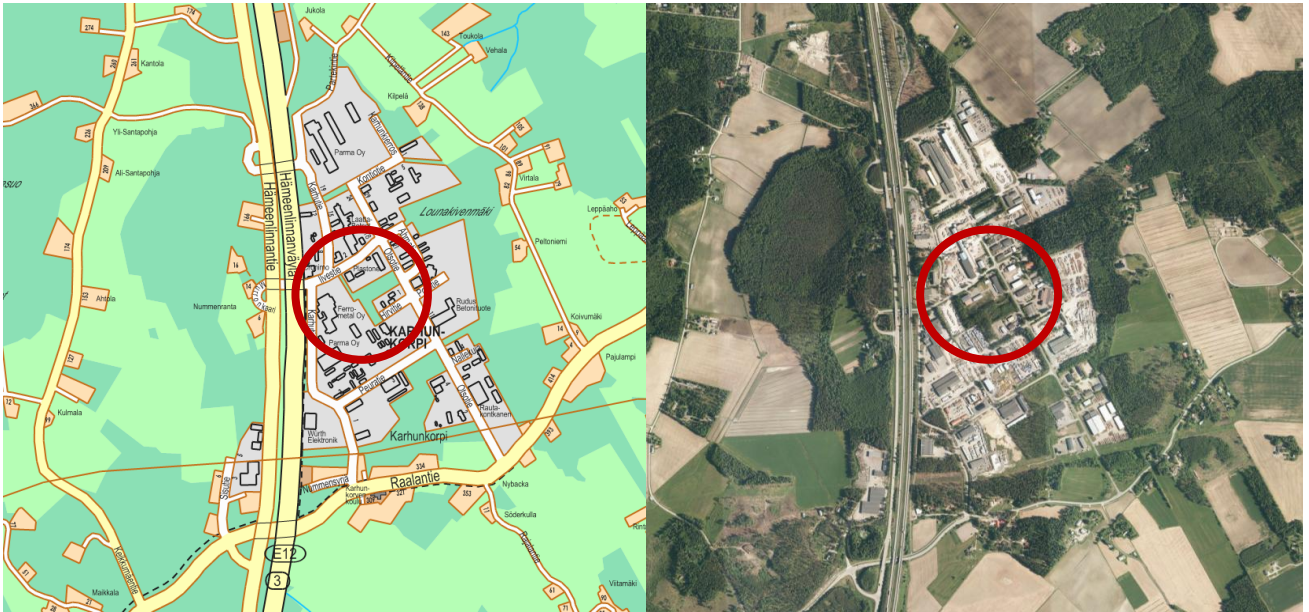
2-238
xx.xx.xx.xx
1.3.2016

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS Kirkonkylä, Karhunkorpi, Ilvestie

Asemakaavan muutos koskee korttelin 2509 tontteja 4 ja 5 sekä korttelin 2505 tonttia 6 ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 2509 tontit 6, 7, 8 ja 9.

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 1.3.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.



Liitteet:

- kaavoitettava alue
- tilastolomake
- asemakaavakartta ja -määräykset
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vireilletulosta on ilmoitettu Nurmijärven Uutisissa xx.xx.xx

Nurmijärven kunta
Asemakaavoitus ja tekninen suunnittelu
PL 37 01900
Nurmijärvi

Kaavp.040-317
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

1 Tiivistelmä

Tällä asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin keskellä sijaitseva toteutumaton virkistys-alue teollisuus- ja varastointikäyttöön. Lisäksi varataan pieni korttelialue yhdyskuntateknistä huoltoa varten. Alueen kaavamääräyksiin täydennetään pohjaveden suojelumääräykset ja tonteilla huomioidaan varastoinnin edellyttämä maisemointitarve.

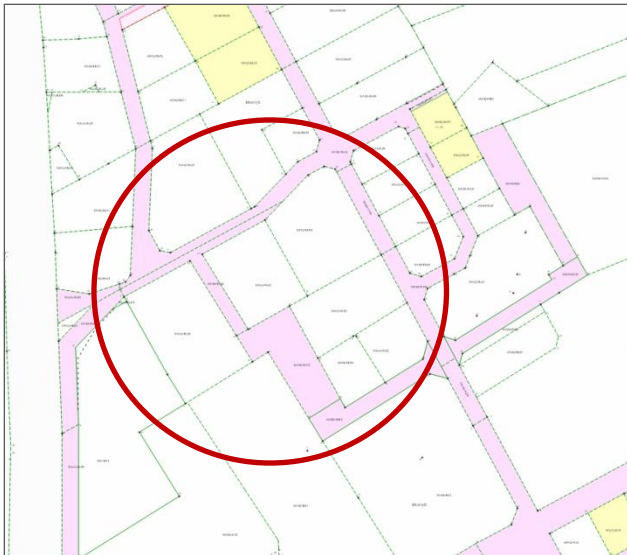
Asemakaavan muutos käynnistettiin Nurmijärven kunnan maankäytön aloitteesta. Hankkeesta on alustavasti neuvoteltu maanomistajien sekä Nurmijärven Sähkön Oy:n kanssa. Hanke tuli viireille 01.03.2016. Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä xx.xx.xx ja ehdotus xx.xx.xx. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.xx.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Kaavamuutoksen valmistelu on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

2 Kaavoituksen lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueesta

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Karhunkorven asemakaava-alueella, Ilvestien ja Hirvitien välisellä alueella. Suunnittelualue sisältää osan korttelista 2505 sekä 2509 ja niiden välissä olevan virkistysalueen. Alueen yhteispinta-ala on n. 3,4 ha. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja puistoalueen omistaa Nurmijärven kunta.

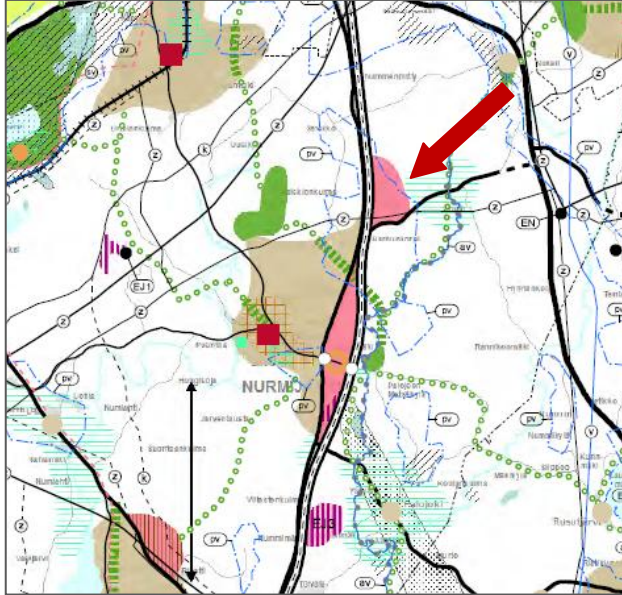


Alueen maanomistustilanne. Kunnan maanomistus Kunnan maanomistus on merkitty kuvaan vaaleanpunaisella

Maaperältään alue on enimmäkseen hiekkaa, hietaa ja moreenia. Alue on kokonaan I-luokan pohjavesialuetta ja alue kuuluu Valkoijan vedenottamon kaukosuoja-alueeseen. Korttelissa 2505 ja 2509 on olemassa olevia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelin 2505 tontti 6 ja 2509 tontti 4 ovat rakentamattomia. Kaavan mukaisella puistoalueella sijaitsee muuntamo. Virkistysalue on sekametsää. Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

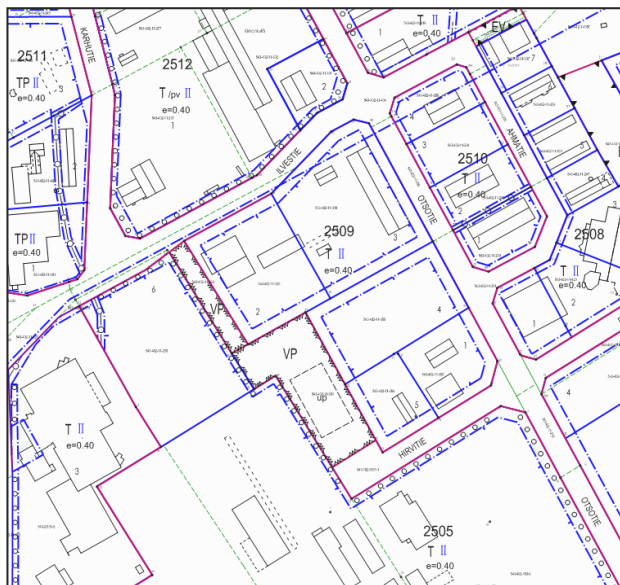
2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä alue on työpaikka-alueita sekä pohjavesialuetta. 25.5.2011 hyväksytyssä Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040:ssä alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Oikeusvaikutuksettomassa Nurmijärven yleiskaavassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 1989) alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T).



Alueen sijainti Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä ja Nurmijärven yleiskaavassa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jotka on vahvistettu vuonna 1985 (2-065) ja 2006 (2-176). Aluetta koskevat kaavamääräykset ovat: T "Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue" ja VP "Puisto". T-tontin tehokkuusluku on $e=0.40$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Alueella on varaus maanalaiselle johdolle sittemmin poistunutta johtoa varten.



Ajantasa-asetakaava.

2.3 Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Valkojan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, päivitys 2010. Pöyry Finland Oy 2010.
- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.

3 Kaavoituksen vaiheet

3.1 Suunnittelun käynnistäminen

Kaavamuutoksen valmistelu aloitettiin joulukuussa 2015 Nurmijärven kunnan maankäytön aloitteesta, kun maanomistajat ilmaisivat kiinnostuksensa ostaa lisämaata tonttien laajentamistarkoitukseen. Jotta tontteja voidaan laajentaa, on asemakaavaa muutettava.

3.2 Kaava-asian vireilletulo

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta xx.xx.xx. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa xx.xx.xx julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuutoksen vireilletulosta ja luonnoksen nähtävillölosta.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Sonera Oyj ja alueella toimivat yritykset
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma annettiin tiedoksi asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle 01.03.2016 ja se oli nähtävillä kunnanvirastossa ja asemakaavoituksen internetsivuilla xx.xx.xx alkaen.

Asemakaavan muutosluonnos käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa, minkä jälkeen se oli alustavasti nähtävillä xx.xx.xx. Asemakaavan muutosluonnoksesta ...

Asemakaavan muutos ehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.xx.xx. Siitä ...

3.4 Päätöksentekovaiheet

xx.xx.xx	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeaksi, hyväksyä luonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston nähtävillä 21 päivän ajaksi.
xx.xx.xx	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti hyväksyä asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtävillä 30 päivän ajaksi.
xx.xx.xx	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti hyväksyä asemakaavamuutoksen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Asemakaavan muutoksen sisältö perusteluineen

Kaavamuutoksella laajennetaan kortteli 2509 korttelin 2509 rajaan asti siten, että niiden välinen toteutumaton puistoalue poistuu. Puistoalueella ei ole merkittävää virkistysarvoa.

Alue osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Kaavakartalle on lisätty korttelialuemerkitöjen yhteyteen alamerkintä /pv, joka osoittaa alueen olevan tärkeää pohjavesialuetta. Merkinnän yhteydessä ovat alueen pohjavesien suojelua koskevat kaavamääräykset. Koska alueella tulee olemaan myös varastointia, on asemakaavassa annettu määräyksiä koskien tontin reuna-alueiden maisemointia.

Alueella sijaitsee jo olemassa oleva muuntamo. Tämän säilyttäminen ja ajanmukaistaminen on mahdollistettu erillisellä korttelialueella, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET).

T-tonttien tehokkuusluku ($e=0.40$), kerrosluku (II) ja pysäköintiä koskevat kaavamääräykset ovat 1 ap/ 2 työntekijää + vieraspaikat.

4.2 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutosalue on pinta-alaltaan pieni, eikä kaavan toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristössä. Teollisuuskorttelin laajentamisen myötä toteuttamaton puistoalue poistuu. Asemakaavamääräyksillä huomioidaan pohjavesien suojelu. Puistossa oleva muuntamo on mahdollista ajanmukaistaa. Vaikutuksia taajamakuvaan vähennetään istutettavilla tai aidattavilla alueen osilla.

Kaavamuutos ei oleellisesti lisää liikennettä tai tarvetta kunnallisille palveluille. Kaavamuutos ei myöskään edellytä kunnallistekniikan rakentamista.

Toteutuessaan kaavamuutos tuo kunnalle maanmyyntituloja. Kaavahanke on kaavataloudellisesti kannattava.

5 Asemakaavan muutoksen toteutus

Korttelissa 2509 muodostettavat uudet tontin osat voidaan myydä ja toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Nurmijärvellä 1.3.2016

Juha Oksanen
suunnittelupäällikkö

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija

6 Liitteet

Alueen sijainti
Kaavoitettava alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan seurantalomake