



NURMIJÄRVI

NURMIJÄRVEN KUNTA

ILVESVUORI POHJOINEN

ILVESVUORI POHJOINEN, KUUSIMÄEN TYÖPAIKKA-ALUEEN LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS, KAAVATUNNUS 2-194

Asianro 263/10.02.03/2015

Asemakaavan ja -muutoksen selostus

Asemakaavalla muodostuu osa kortteleista 2401, 2402 ja 2490, korttelit 2489, 2700, 2701, 2703-2712 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja suojaviheraluetta.

Selostus koskee 26.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa



SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen.....	3
1.2	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	3
1.3	Mitoitus.....	4
1.4	Asemakaavan toteuttaminen	4
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
2.1	Tunnistetiedot.....	5
2.2	Kaava-alueen sijainti.....	5
2.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
2.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.6.1	Rakennettu ympäristö	18
3.6.2	Liikenne	18
3.6.3	Tekninen huolto.....	20
3.6.4	Ympäristön häiriötekijät.....	21
3.6.5	Maanomistus.....	24
3.7	Suunnittelutilanne	25
3.7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	25
3.7.2	Maakuntakaava.....	25
	Uusimaa-kaava 2050:n ehdotusaineisto oli nähtävillä syksyllä 2019. Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Maakuntakaava kokoaa kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen.....	27
3.7.3	Yleiskaava.....	27
3.7.4	Maankäytön kehityskuva	28
3.7.5	Asemakaavat	28
3.8	Tonttijako.....	29
3.9	Rakennusjärjestys ja pohjakartta	29
3.10	Rakennuskiellot	30
3.11	Liittyvät suunnitelmat ja kaavat	30
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3.1	Osalliset	32
4.3.2	Vireilletulo	32
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	33
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	34

4.3.5	Asemakaavan tavoitteet.....	34
4.3.6	Asemakaavatyössä asetetut tavoitteet	35
4.3.7	Mitoitus	36
4.4	Suunnittelun vaiheet	36
4.4.1	Alustava luonnos.....	36
4.4.2	Asemakaavan luonnosvaihe.....	38
4.4.3	Asemakaavan ehdotusvaihe	39
4.4.4	Tarkistettu asemakaavaehdotus.....	40
4.4.5	Hyväksyttävä asemakaava.....	41
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	42
5.1	Kaavan rakenne	42
5.1.1	Aluerakenne.....	42
5.1.2	Liikenne ja pysäköinti	44
5.1.3	Palvelujen tarjonta ja saavutettavuus	49
5.1.4	Virkistys ja luonnonympäristö	50
5.2	Mitoitus.....	50
5.3	Aluevaraukset ja tekninen huolto	50
5.3.1	Korttelialueet	50
5.3.2	Yleiset alueet	52
5.3.3	Tekninen huolto.....	54
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	60
6.1	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavoitukseen 60	
6.2	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	64
6.2.1	Vaikutukset aluetta koskeviin yleiskaavallisiin suunnitelmiin ja selvityksiin nähden	64
6.2.2	Kaavaratkaisu ja yleiskaavan sisältövaatimukset	64
6.3	Asemakaavan vaikutukset MRA (10.9.1999/895) 1 §:n mukaan	66
6.3.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	66
6.3.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	71
6.3.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	74
6.3.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen....	75
6.3.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	78
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	80
7.1	Toteutuksen ajoitus.....	80
7.2	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	80
7.3	Toteutuksen seuranta	80

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

Ilvesvuori pohjoisen asemakaavoitus on yksi tärkeimmistä hankkeista asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014 - 2018 Kirkonkylän läheisyydessä (Asra 15.10.2013). Kirkonkylän Ilvesvuori pohjoisen alueen kaavoittaminen on ollut kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009 lähtien. Asemakaavan muuttamiseen on saatu 31.1.2013 aloite myös kiinteistön 543-402-1-457 maanomistajalta. Hanke asetettiin vireille 28.7.2014 ja siitä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 31.7.2014 alkaen.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 27.4.-18.5.2015. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet.

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 19.10.-17.11.2017. Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet.

Tarkistettu asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 20.5.-18.6.2019. Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet.

1.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaava-alue sijaitsee Kirkonkylän taajaman itäpuolella. Alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään (valtatie 3), etelässä Siippoontiehen ja lännessä Hämeenlinnantiehen (maantie 130). Suunnittelualueella on nykyisin asemakaavoitettua aluetta Kuusimäen ja Aspinniituntien työpaikka-alueilla, sekä nykyistä maa- ja metsätalousaluetta Hämeenlinnantien länsipuolella.

Asemakaava laajentaa Ilvesvuoren työpaikka-aluetta Siippoontien pohjoispuolelle ja yhdistää samalla Kuusimäen ja Aspinniituntien työpaikka-alueet toisiinsa. Korttelialueet jakautuvat eri korkeuksilla sijaitseviin alueen osiin. Alueita erottavat luontaiset rinnealueet muodostavat yhtenäistä viheralueverkostoa.

Korttelialueet muodostavat joustavia osakokonaisuuksia, jotka kytkeytyvät toisiinsa ja ulkoiseen katu- ja tieverkkoon. Aluetta yhdistää ensisijaisesti kokoojakatu, joka jatkaa Ilvesvuoren eteläosan Ilvesvuorenkadun linjausta Siippoontien pohjoispuolelle. Siihen kytkeytyy kaksi kokoojakatua ja tonttikatuja.

Viheralueet muodostavat ekologisia käytäviä ja virkistysyhteyksiä, jotka kytkeytyvät alueen ulkopuoliseen verkostoon ja viheralueisiin.

Rakentaminen sijoittuu paikoin näkyville paikoille valtatie 3:n ja maantie 130:n varteen. Tavoitteena on aikaansaada laadukas ja houkutteleva työpaikkavaltaiten toimintojen alue. Alue muodostaa samalla saapumisen valtatie 3:lta Kirkonkylälle.

Suunnittelun taustalla on maakuntakaava ja alueelle laadittu hankesuunnitelma.

1.3 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 125 ha. Korttelien rakennusoikeus on yhteensä 298 250 k-m². Viheraluetta on kaava-alueesta noin neljäsosa.

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentaminen alkaa kuntatekniikan toteuttamisella. Korttelialueiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2021.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi: Ilvesvuori pohjoinen

Kunta: Nurmijärvi

Kunnanosa: Kirkonkylä

Asemakaavalla muodostuu:

Asemakaavalla muodostuu osa kortteleista 2401, 2402, ja 2490, korttelit 2489, 2700, 2701, 2703 - 2712 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja suojaviheraluetta.

Kaavan tilaaja:

Hannes Häkkinen, asemakaavapäällikkö vs., Nurmijärven kunta

Kaavan laatija:

Tuomas Seppänen, FISE YKS 431, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy,
Nurmijärven kunta

Vireilletulo: 28.7.2014

Asianro 263/10.02.03/2015

Tonttijako: Tonttijaot laaditaan sitovina ja erillisinä.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Ilvesvuori sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän itäpuolella, rajoittuen Siippoontiehen, Hämeenlinnanväylään (vt 3) ja lounaisosaltaan vanhan Hämeenlinnantiehen (mt 130). Kaavoitettavan alueen eteläosassa on Kuusimäen työpaikka-alue, josta on yhteys Siippoontielle, Myllykukon huoltoaseman alueelle ja eteläisen Ilvesvuoren työpaikka-alueelle. Kaavoitettava alue ulottuu pohjoisessa Laidunalueen itäpuolelle ja Maaniitun pientaloalueen pohjoispuolelle.

2.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ilvesvuori pohjoinen, Kuusimäen työpaikka-alueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavatunnus 2-194. Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa Kuusimäen työpaikka-aluetta pohjoiseen ja parantaa alueen ulkoilureitistöä. Asemakaavalla yhtenäistetään Ilvesvuoren työpaikka-aluetta. Asemakaava edistää Nurmijärven kunnan työpaikkaomavaraisuuden parantumista.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Mitoituslaskelma
- Rakentamistapaohje
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Luonnoksesta, ehdotuksesta sekä tarkistetusta ehdotuksesta saatu palaute ja vastineet
- Liikennekaavio
- Luontoselvitys, Kuusimäki, Ramboll 28.6.2012, (tarkennukset 25.6.2014 ja 20.8.2014)
- Ilvesvuori pohjoinen –asemakaava: Luontoselvityksen täydennys (Enviro 15.12.2015, 19.5.2016, 27.10.2016 ja 15.12.2018)
- Katujen yleissuunnitelma WSP 28.11.2016
- Liikennemeluselvitys, WSP 28.11.2016
- Alueen rakennettavuusselvitys, WSP 28.11.2016
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, WSP 28.11.2016
- Liikenneselvitys, WSP 28.11.2016
- Melu- ja hiukkasselvitykset, WSP 28.11.2016
- Meluselvitys, WSP 5.12.2014 ja 13.9.2017
- Katujen ja vesihuollon pohjavahvistusten kustannusarvio, WSP 28.11.2016
- Kuusimäen täyttöalueen ympäristötekkinen tutkimus, WSP 16.1.2015
- Nurmijärven Ilvesvuoren hulevesisuunnitelman täydennys, WSP 22.3.2019

2.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä:

- Uudenmaan ELY-keskus Ilvesvuori Pohjoinen, Nurmijärvi Kuusimäen jätetäyttöalue. Loppuraportti 22.12.2017 WSP Finland Oy
- Lausunto Ilvesvuoren liikenneasemasta 16.3.2016 WSP Finland Oy, päivitys ja täydennys 26.4.2018.
- Tonttien esirakennuskorkeudet ja massatasapainotarkastelu, WSP 20.12.2016
- Nurmijärven Kuusimäen täyttöalue, ympäristötekkinen tutkimus 16.1.2015 WSP Finland Oy

Lisäksi kaavan laadinnassa käytetään soveltuvin osin hyväksi aiemmin tehtyjä selvityksiä, mm. Kirkonkylän osayleiskaavavaiheessa tehdyt selvitykset.

Suunnittelualueelle on laadittu aikaisempien suunnitteluvaiheiden yhteydessä seuraavia selvityksiä:

Rakennettu ympäristö ja palvelut

- Kirkonkylän kaupunkikuvallinen selvitys, Arkkitehdit LSV Oy ,30.6.2013
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys. Santasalo, 11.5.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll Finland Oy, 17.2.2012
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys (luonnos). Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2010
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä, 2006

Luonto ja eliöstö

- Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaava-alueen pienvedet. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 31.1.2017
- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy ja Ympäristösuunnittelu Ok, 8.2.2005
- Nurmijärven lepakkokartoitus, Batcon Group/ Yrjö Siivonen 2004
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013. Bat-House Oy, 2013
- Kaavoituskohteiden luontoselvitys, Pöyry, 2007
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 1992
- Kuusimäen rakennuskaava-alueen ympäristöselvitys, Enviro, 1992

Liikenne

- Ilvesvuori Pohjoinen, asemakaavan liikennetarkastelu, Strafica 2014
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, Strafica 2014
- Ilvesvuoren kaava-alue, liikenneselvitys. Ramboll, 2012
- Ilvesvuori pohjoinen, liikenteen toimivuustarkastelut. Ramboll, 2012
- Maanteiden meluselvitys Vt 3 Nurmijärvi-Ikaalinen. Liikennevirasto, 2012
- Nurmijärven liikenneturvallisuussuunnitelma. Nurmijärven kunta ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2010
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta, 2010

Muut lähteet

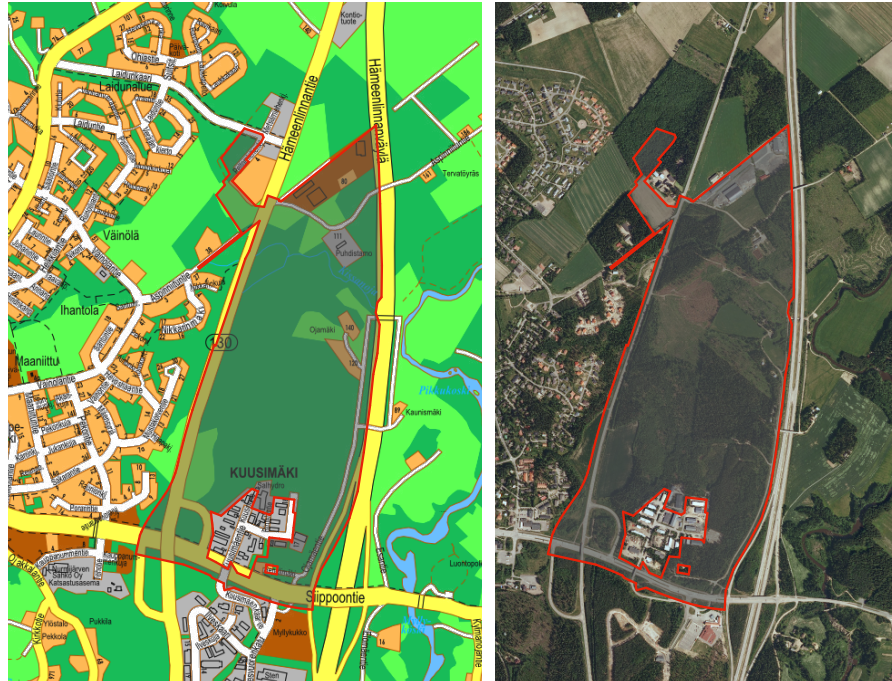
- Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon esisuunnitelmaluonnos, Ramboll, 2019

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.1.1 Suunnittelualue



Kuva 1 (vasemmalla): opaskartta kaava-alueesta

Kuva 2 (oikealla): ilmakuva kaava-alueesta

Alue sijaitsee liikenneyhteyksiltään ja näkyvyydeltään hyvällä paikalla. Alue rajautuu Hämeenlinnanväylään (valtatie 3), eteläosaltaan Hämeenlinnantiehen (maantie 130) ja Siippoontiehen. Kaava-alueen pohjoinen osa ulottuu Laidunalueelle, Hämeenlinnantien länsipuolelle.

Alueen voimassa oleva Kuusimäen yritysalueen asemakaava on vain osittain toteutunut, mutta rakentamattomat alueet ovat muuttuneet täysin luonnontilaisesta. Kuusimäen alueen itäpuolella on telemasto. Kaava-alueen pohjoisosassa on asemaakaavoitettuja työpaikka-alueita sekä jätevedenpuhdistuslaitos. Muilta osin asemakaava-alue on rakentamaton.

Suunnittelualue sijaitsee 2 km etäisyydellä Nurmijärven Kirkonkylältä. Asemakaava-alueen eteläpuolella on eteläisen Ilvesvuoren työpaikka-alue ja Myllykukon liikekeskus. Hämeenlinnantien länsipuolella on Maaniitun pientaloalue. Hämeenlinnanväylän itäpuolella on maa- ja metsätalousaluetta.

3.1.1.2 Vaikutusalue ja lähivaikutusalue

Asemakaavan laatimisen vaikutukset kohdistuvat varsinaista kaava-aluetta laajemmalle alueelle. Kaava-alueen lisäksi lähivaikutusalueeseen lukeutuvat kaava-alueen länsipuolella oleva Maaniitun asuinalueen itäosa, nykyinen Kuusimäen työpaikka-alue, Myllykukon alue sekä valtatie 3:n itäpuolella oleva asutus. Asemakaavan toteutuksen laajempi vaikutus on mm. työpaikkojen lisääntyminen, mikä vaikuttaa osaltaan Nurmijärven kirkonkylään ja sen vetovoimaisuuteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Pohjoisesta saavuttaessa alue erottuu peltojen ympäröimänä metsäisenä alueena, jota jäsentävät pohjoiseen avautuvat rinteet. Alueen pohjoisosa on alavaa peltoa, metsää ja yritysalueita ja alueen poikki johtaa rehevä Kissanojan laakso. Kaava-alueen keskeiset osat ovat vaihtelevaa talousmetsää. Etelässä, korkeimpana maastossa sijaitsee kaava-alueen ulkopuolelle rajattu nykyinen Kuusimäen teollisuus- ja työpaikka-alue. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa ja luoteessa maa- ja metsätalousalueeseen, muilta osin teialueeseen.

Maisemallisesti merkittäviä tilakokonaisuuksia ovat Hämeenlinnanväylältä hyvin näkyvä Ojamäen tila peltoineen sekä Honkalan tila Hämeenlinnantien varrella. Kuusimäen - Mustakorven metsäselänne ja etenkin itään viettävä rinne rajaavat maakunnallisesti arvokasta Myllykosken maisemaa Ilvesvuori pohjoisen kaava-alueen itäpuolella. (Lähde: Enviro et. 2005)

3.1.2.2 Pinnanmuodostus

Alueen topografia on vaihteleva purolaakson +48:stä korkeimpaan kohtaan +95 mmpy. Alueella on paikoin jyrkkiä kalliorinteitä. VT 3 korkeus vaihtelee välillä +50 - +60.

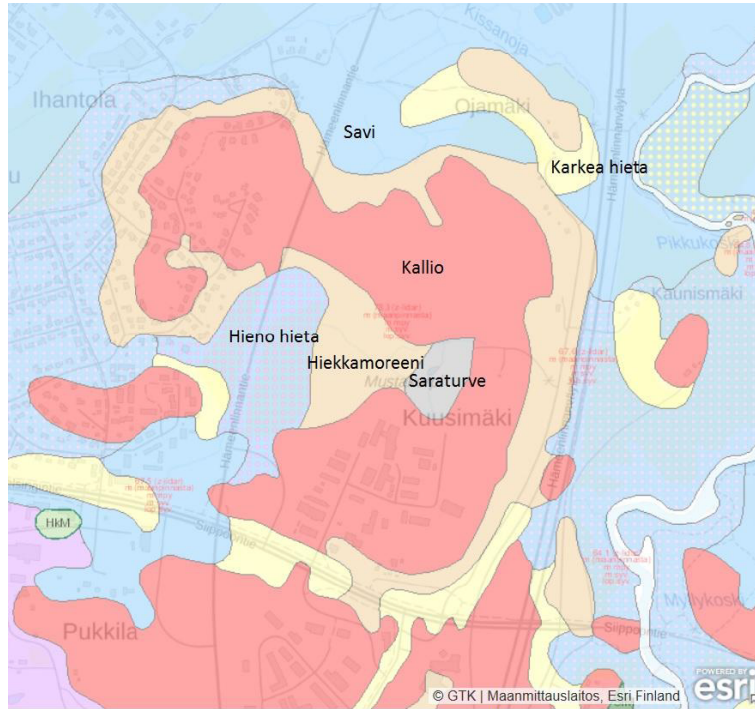


Korkeusvyöhykkeet



3.1.2.3 Maaperä

Alueen maaperä vaihtelee kalliosta pehmeään saveen ja turpeeseen. Kuusimäen alueella ja kaava-alueen keskellä sijaitsevalla korkealla mäellä maaperä on kalliota (kuvassa punainen). Mäenrinteillä maaperä on moreenia (oranssi), mutta vaihtuu pohjoisempana ja alueen länsiosassa siltiksi ja saveksi (sininen). Rakentamisen kannalta heikoin maaperä on pohjoisessa sijaitsevan Kissanojan laakson läheisyydessä. Kuusimäen pohjoispuolella sijaitsee pehmeää maa-ainesta sisältävä Mustakorvensuo (harmaa).



Ote maaperäkartasta (lähde: GTK Maanmittauslaitos, Esri Finland)

3.1.2.4 Kasvillisuus

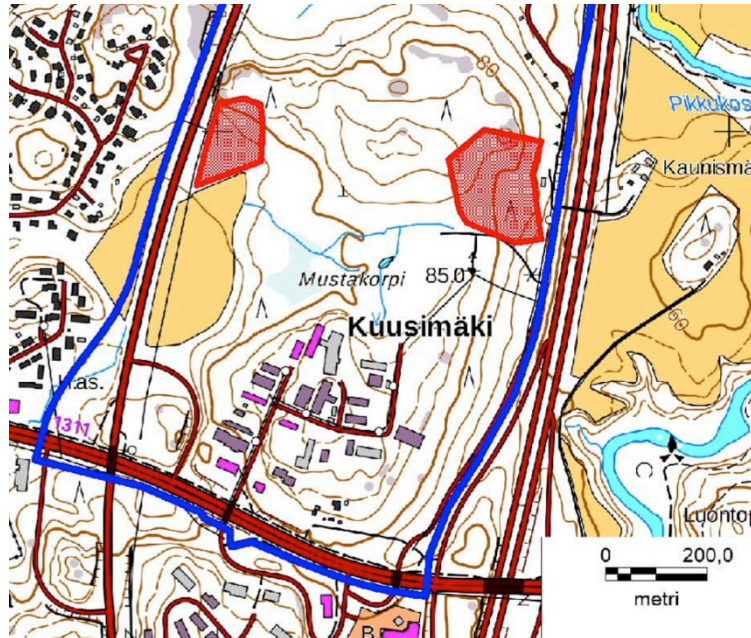
Nurmijärven alue kuuluu eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen ja siinä edelleen vuokkovyöhykkeeseen. Suunnittelualueen ja sen pohjoispuolella olevien alueiden kasvillisuuden pääpiirteitä edustavat tuoret ja lehtomaiset kankaat sekä suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuva puronvarsilehto. Suunnittelualueen metsikkökuviot ovat lähes kokonaan metsätaloustaloudessa olevia tuoreen kankaan taimikoita tai kasvatusmetsiköitä. Suunnittelualueen rehevimmät osat keskittyvät alueen pohjoisosiin Kissanojan ja sen lähellä sijaitsevien lähteiden ympäristöön ja lähialueille.

Luontokohteet kohdassa 3.1.2.8.

3.1.2.5 Eläimistö

Kuusimäen pohjoispuolella sijaitsevalla alueella kasvaa vanhaa kuusimetsää, jossa on havaintoja lepakoista. Alueella on havaittu sekä viiksi- tai isoviiksisiippoja että pohjanlepakkoja. Ympäristö on lepakoille sopivaa, mutta sillä ei ole erityisiä suojelullisia arvoja.

Lepakkoselvitys tehtiin kesällä 2016. Suurin osa kaava-alueesta on lepakoiden kannalta sopimattomia tai niille heikosti soveltuvia elinympäristöjä. Luontoselvityksessä alue on merkitty III-luokkaan (muu lepakoiden käyttämä alue). Ko. alueet tulisi jättää maankäytön muutosalueiden ulkopuolelle esim. virkistysalueiksi, jos se on muun suunnitellun maankäytön kannalta mahdollista ja tarkoituksenmukaista. (Lähde: Enviro 27.10.2016)



Vuoden 2016 selvityksen tulosten perusteella rajatut luokan III lepakkoalueet (punainen rasteri)

Enviro 27.10.2016

Liito-oravainventointi tehtiin keväällä 2016. Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravista eikä selvitysalueella siten sijaitse luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin liitteessä IV(a) todettuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. (Lähde: Enviro Oy, 19.5.2016).

Uudenmaan ELY –keskuksen toimesta suoritettiin maastokäynti 13.4.2017 maantie 130:n varressa, liito-oravalle mahdollisesti levähdys- ja pesimispaikoiksi soveltuvilla alueilla. Katselmuksessa ei löytynyt merkkejä liito-oravista eikä nähty tarvetta lisäselvitykselle.

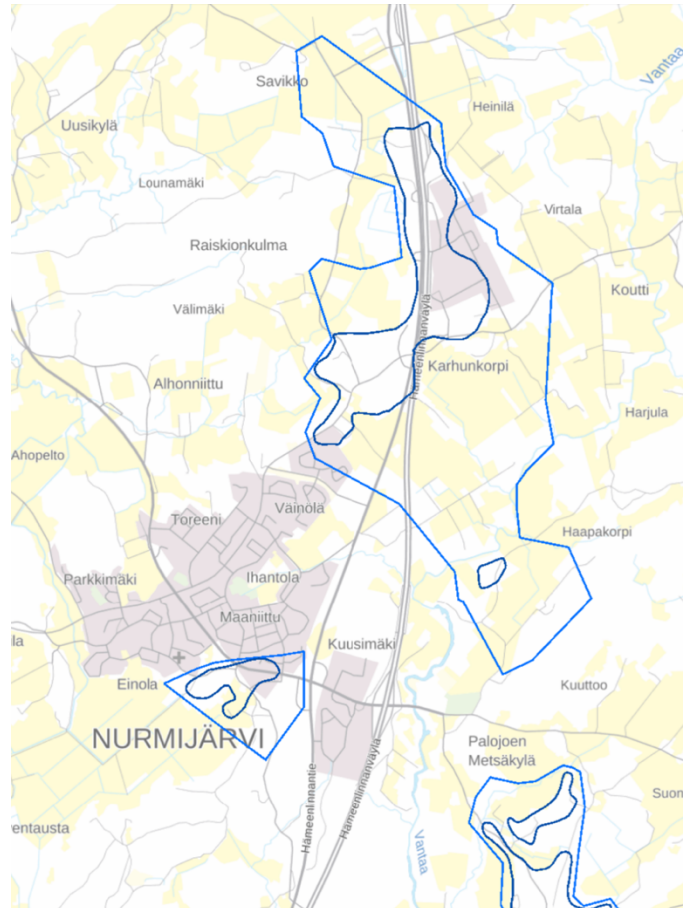
Viitasammakon inventointi tehtiin keväällä 2016 lajin soidin- ja kutuaikaan. Selvitysten perusteella viitasammakko ei esiinny asemakaava-alueella, joten lajia ei tarvitse erityisesti huomioida asemakaavassa. (Lähde: Enviro Oy, 19.5.2016)

3.1.2.6 Pienilmasto

Kaava-alue on topografialtaan paikoin jyrkkää ja rinne viettää pääasiassa pohjoiskoilliseen. Rinne nousee myös alueen eteläosassa Siippoontieltä pohjoiseen päin. Edulliseen ilmansuuntaan avautuvat kallio- ja moreenirinteet ovat soveltuvia rakentamiseen. Alueen pohjoisosassa on peltoaukeita, jossa ei ole tuulelta suojaavaa puustoa. Lakialueet ovat tuulisia.

3.1.2.7 Vesistöt ja vesitalous

Välittömästi Ilvesvuori Pohjoisen asemakaava-alueen pohjois- ja itäpuolella on Valkoijan pohjavesialue (0154301 Valkoija). Asemakaava-alueen lounaispuolella on Heikkilän pohjavesialue (0154310 Heikkilä, poistumassa). Molemmat pohjavesialueet kuuluvat luokan I pohjavesialueeseen (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Kaava-alueen pohjoispuolella on vedenottamo.



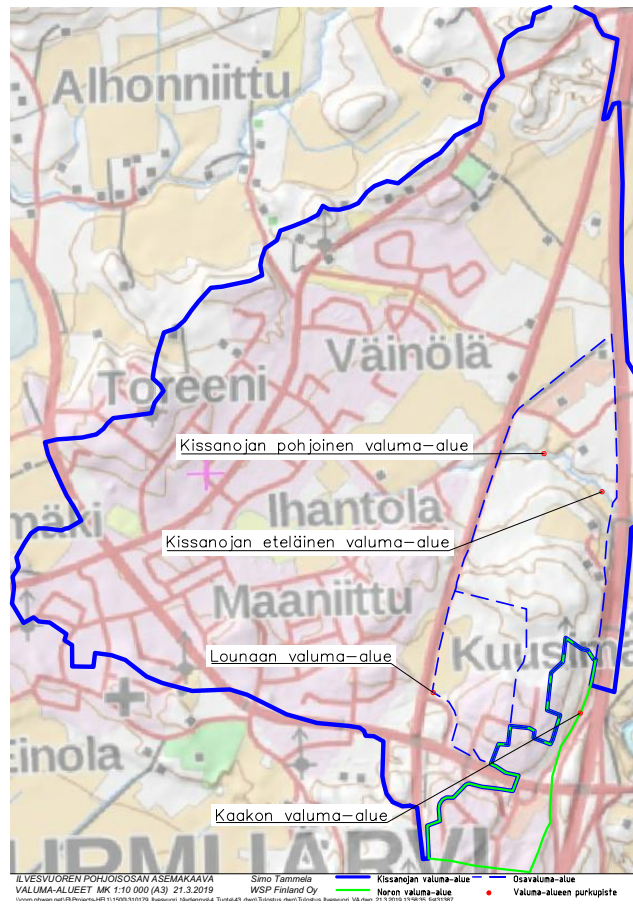
Pohjavesialueet

- Pohjavesialueen raja
- Pohjavesialueen osa-alueen raja
- - - Pohjavesialueiden välinen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja
- - - Vettä läpäisevä rantaviiva

(Ympäristökarttapalvelu Karpalo, irroitettu 29.1.2018)

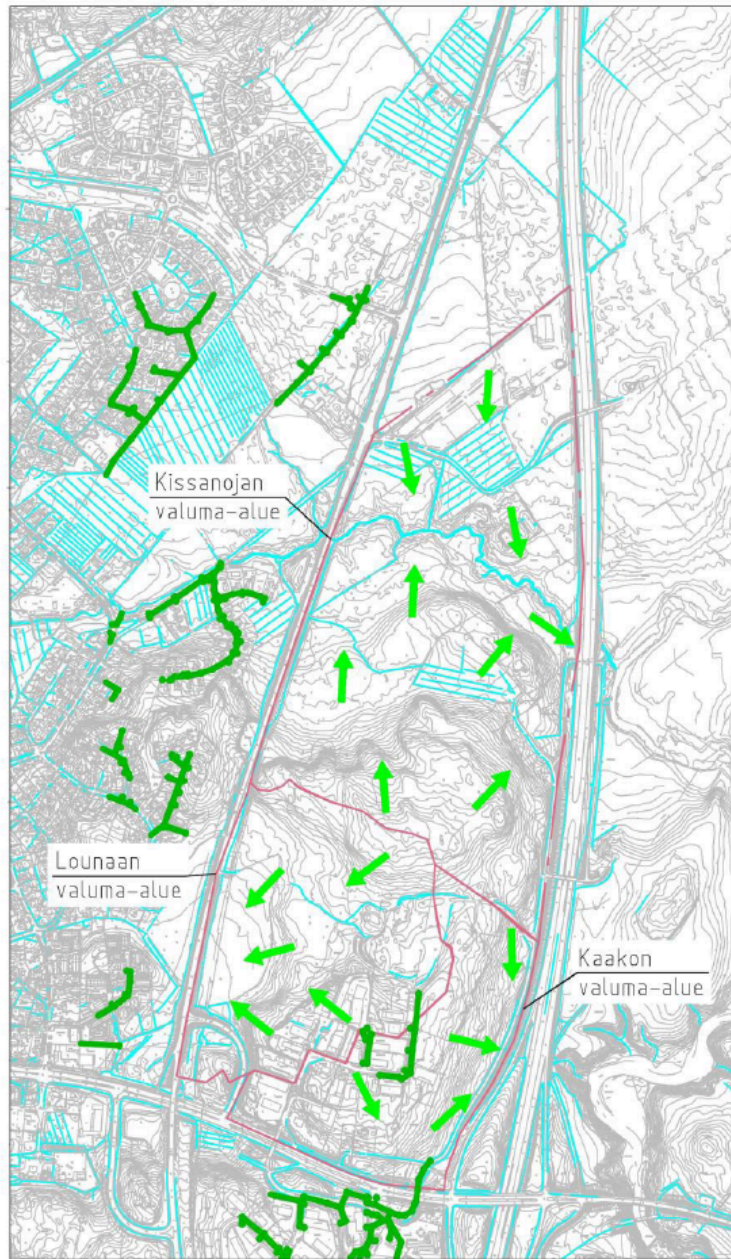
Kissanoja on Vantaajoen sivuhaara. Kissanoja saa alkunsa Hämeenlinnantien länsipuolelta ja yhtyy Vantaanjokeen Hämeenlinnanväylän itäpuolella. Ojan pohjoispuolella on jätevedenpuhdistamo, jonka purkuputki laskee Kissanojaan. Suunnittelualueelle virtaa hulevesiä lännestä Hämeenlinnantien alitse Kissanojaa pitkin sekä pohjoisesta pintoja pitkin ja alivaluntana. Suunnittelualueen pohjoispuolelta alueelle johtuvat vedet imeytyvät maahan tai päätyvät alivaluntana Kissanojaan. Kissanoja laskee pian kaava-alueen itäpuolella virtaavaan Vantaanjokeen.

Vantaanjoen valuma-alue Kissanojan yläpuolella on noin 500 km². Vantaanjoessa esiintyy useita suojeltuja lajeja, mm. taimen ja vuollejokisimpukka, joka on Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV mukaan suojeltu. Vuollejokisimpukka on määritelty vaarantunneeksi lajiksi. Vantaanjoen populaation on arvioitu olevan vähintään 2 miljoonaa yksilöä ja se on Suomen merkittävin esiintymä.



Valuma-aluekartta
(WSP 21.3.2019)

Suunnittelualan läpi virtaa Kissanoja, joka laskee Vantaanjokeen Vt 3:n itäpuolella. Suoraan Kissanojaan purkautuu nykytilassa noin 65 ha hulevedet ojien kautta sekä pintavaluntana. Kaakkoisosasta noin 31 ha valuma-alueen hulevedet purkaantuvat rumpujen ali noin 100 m mittaisen puron kautta Vantaanjokeen Myllykosken yläosalle. Jo rakennettu Kuusimäen työpaikka-alue on osittain hulevesiviemäriä ja se purkaa vedet pintavalunnan kautta kyseiselle hulevesireitille. Samalle osalle suunnittelualuetta purkaantuu jo rakennetun hulevesiverkoston kautta noin 20 ha kokoisesta Siippoontien eteläpuolisen alueen hulevesiä. Annettujen lausuntojen mukaan virtausreitillä on luonnonmukainen noro Vt3:n itäpuolella. Uomaan kohdistuu jo olemassa olevan rakentamisen myötä merkittävä rakennettujen alueiden hulevesikuorma. Alueen lounaisosasta 19 ha alueelta hulevedet purkaantuvat rummun kautta Mt130:n ali josta ne johtuvat hulevesi- ja oja-verkoston kautta noin 1,5 km päähän Kissanojan latvalle, josta on edelleen noin 1 km matka Kissanojan suunnittelualueella sijaitsevalle osalle. Virtausaika kyseisistä reiteistä on noin 1 tunti. (Lähde: WSP 2019)



Suunnittelualueen nykyinen hulevesiverkosto, hulevesien johtuminen sekä ojat ja purot.
(WSP 28.11.2016)

3.1.2.8 Luonnonsuojelu ja luontokohteet

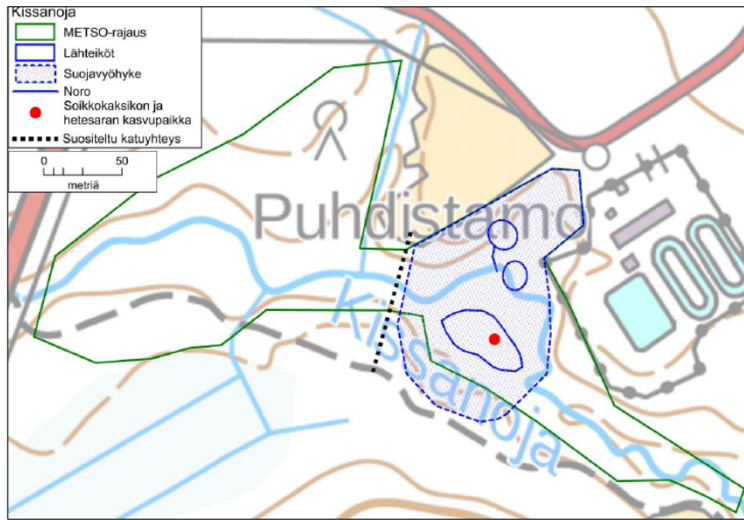


Luontoselvitys,
Kuusimäki
Ramboll 20.8.2014

Alueen pohjoisosa, Kuusimäen luontoselvityksen kuvio nro 3

Suunnittelualueen luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet sijoittuvat alueen pohjoisosaan. Kissanojan sekä sen varrella olevien lähteikköalueiden lähiympäristöt täyttävät metsälain 10 §:n mukaisten monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteerit. Kissanoja on luontotyyppiä savimaiden purot, joka on Etelä-Suomessa äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi (Raunio ym. 2008a, b).

Kissanojan eteläpuolella olevalla lähteikköalueella on muutama pienehkö lähtensilmä sekä tihkupintoja. Ojan pohjoispuolella on kaksi erillistä lähteikköaluetta (kuva). Niistä eteläisemmällä on kaksi lähekkäistä runsasvetistä lähtensilmää. Pohjoisempi joen pohjoispuolisista alueista sijaitsee viemärikaivon läheisyydessä eikä se vaikuta täysin luonnontilaiselta. Tällä alueella ei ole todettu selkeää pohjaveden purkautumiskohtaa. Alue on palautumassa luonnontilaan. Pohjoisemmalta lähteikköalueelta virtaa Kissanajaan lyhyt noro. (Enviro 2018)

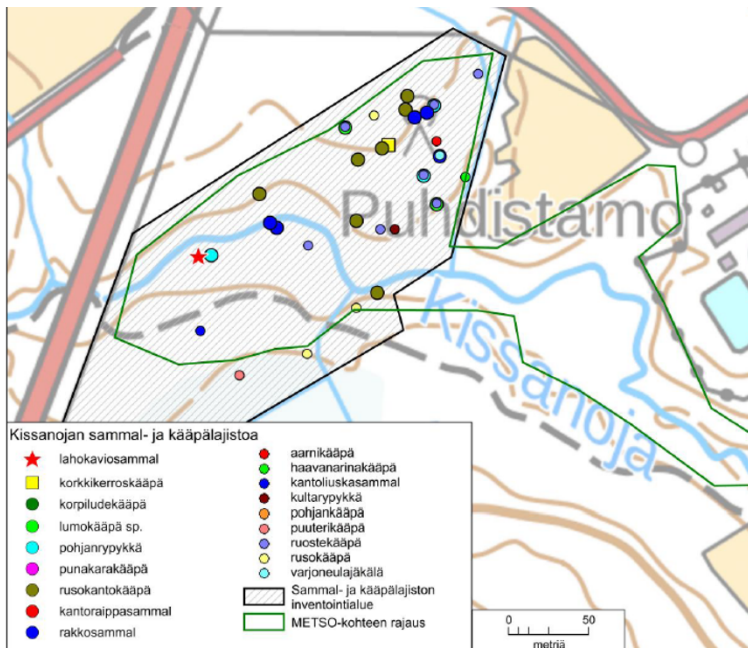


Kissanojan luontokohde.

Enviro 15.12.2018

Kuvaan vihreällä rajattu alue täyttää metsälain 10 §:n mukaisen elinympäristön kriteerit ja METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016). Metsä-alueen pinta-ala on noin 4,3 ha. Alueelta on tavattu useita uhanalaisia kääpä- ja sammallajeja (havainnot kuvassa alla).

Sinisellä rajatut lähteiköt sekä noro täyttävät vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden kriteerit. Kuvaan on merkitty lähteikköjen suojavyöhyke, jonka pinta-ala on noin 1,2 ha.



Kääpä- ja sammalhavainnot Kissanojan alueelta (Savola 2017).

Tähti = äärimmäisen uhanalainen

neliö = silmälläpidettävä

iso ympyrä = alueellisesti uhanalainen

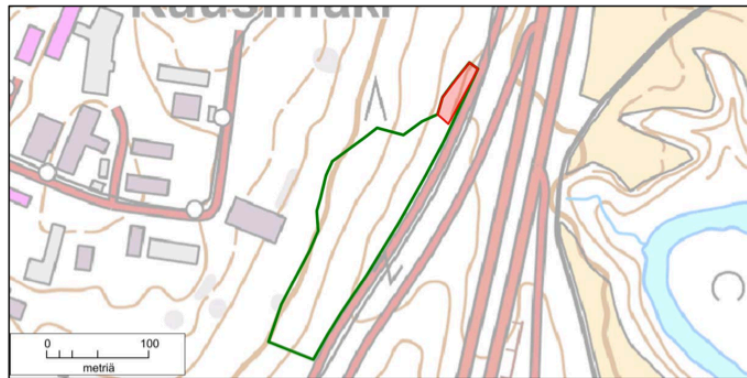
pieni ympyrä = arvokasta elinympäristöä indikoiva laji

Enviro 15.12.2018

Lähteiköissä kasvaa mm. suokelttoa, alueellisesti uhanalaista soikkokaksikkoa, maariankämmekkää, terttualpia, järvikortetta, järviruokoa, raatetta, lehtotähtimöä, kevätlinnunsilmää, korpinurmikkaa, mätässaraa, isoalvejuurta, hiirenporrasta, silmälläpidettävää hetesaraa sekä käenkukkaa. Laajin lähteikkö on säilyttänyt luonnon tilansa, vaikka hakkuut ulottuvat jo melko lähelle.

Alueen itäosa, Kuusimäen luontoselvityksen kuvio nro 26 ja 41

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevassa Hämeenlinnanväylään rajautuvassa rinteessä kasvaa kymmenittäin kookkaita pähkinäpensaita. Rinnemetsä ei pääosin ole luontotyyppinä kuitenkaan luonnontilainen, vaan pähkinäpensas on hyötynyt alueella 1990-luvun alkupuolella tehdyistä hakkuista. Pääosin kohde ei siten ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltava luontotyyppi, mutta se suositellaan huomioitavaksi maankäytön suunnittelussa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaana alueena. Alueen pohjoisosassa on (kuvaan punaisella rajattu) pienialainen lehto täyttää luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojellun luontotyypin (pähkinäpensaslehto) kriteerit. Sen voidaan katsoa täyttävän myös metsälain 10 §:n mukaisen elinympäristön kriteerit.



Pähkinäpensaita ja suojeltava lehto punaisella

Enviro 15.12.2015

Pieni kallioalue, Kuusimäen luontoselvityksen kuvio 22

Maantien 130:n varressa sijaitsevalla avokallioalueella ja sen lähiympäristössä on havaittu arvokasta kasvillisuutta, mm. silmälläpidettävän ahokissankäpälän kasvu- paikka. Pienialainen kohde rajautuu maantien 130:n kallioleikkaukseen. Alueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia elinympäristöjä. Kohde on huomioitu asemakaavassa.



Luontoselvityksen täydentäminen: ahokissankäpälän havaintokohta

Enviro 15.12.2015

Selvitysalueen muut metsikkökuviot ovat metsätaloustoimin hoidettuja, eikä alueella tehty havaintoja muista arvokkaista luontotyypeistä tai huomionarvoisesta kasvilajistosta. Alueella ei myöskään sijaitse muita vesilain 11 §:n mukaisia kohteita. Selvitysalueen metsikkökuvioista valtaosa on taimikoita, nuoria kasvatusmetsiä tai peltoja. Kissanojan ympärillä (kuvioilla 8 ja 14) esiintyy varttunutta kuusivaltaista lehtomaista kangasta.

Ilvesvuori pohjoisen asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

(Lähde: Enviro 2015)

3.6.1 Rakennettu ympäristö

Ilvesvuori pohjoisen asemakaava-alue on tällä hetkellä suureksi osaksi rakentamaton. Kaava-alueen eteläosan Kuusimäen työpaikka-alueella on teollisuus- ja varastorakentamista sekä yksi asuttu kiinteistö. Alue on rakentunut pääosin vuonna 1997 - 2007 hyväksytyjen asemakaavojen pohjalta. Asutut kiinteistöt ovat asemakaavoittamattomia. Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee kolme asuttua kiinteistöä sekä 81 metriä korkea telemasto. Kissanojan pohjoispuolella sijaitsee jätevedenpuhdistamo, joka saatetaan tulevaisuudessa korvata jätevesipumppaamalla, mistä jätevedet johdettaisiin rakennettavaa siirtoviemäriä pitkin muualle. Toinen vaihtoehto on nykyisen jätevedenpuhdistamon laajentaminen ja korvaaminen uudemmalla. Jätevedenpuhdistamon tulevaisuudesta on parhaillaan käynnissä Nurmijärven veden tilaaman selvityksen laatiminen. Jätevedenpuhdistamon pohjoispuolella on pienteollisuus-/työpaikkatoimintaa sekä tanssilava. Puhdistamon pohjoispuolella sijaitsee työpaikka-alue ja tanssilava sekä yksi asuttu kiinteistö.

Asemakaava-alueen eteläpuolella on rakenteilla oleva Ilvesvuoren työpaikka-alue, johon suunnittelualue kiinteästi kytkeytyy. Eteläiselle Ilvesvuoren alueelle on hakeutunut yrityksiä, jotka tarvitsevat paljon pihatilaa ja joiden toimitilat rakennetaan pääasiassa yhteen tasoon. Toimintoihin kuuluu yleensä myös varastointia tukku-kaupan tarpeisiin. Ilvesvuori eteläisen laajennus mahdollistaa n. 170 000 k-m² rakentamisen.

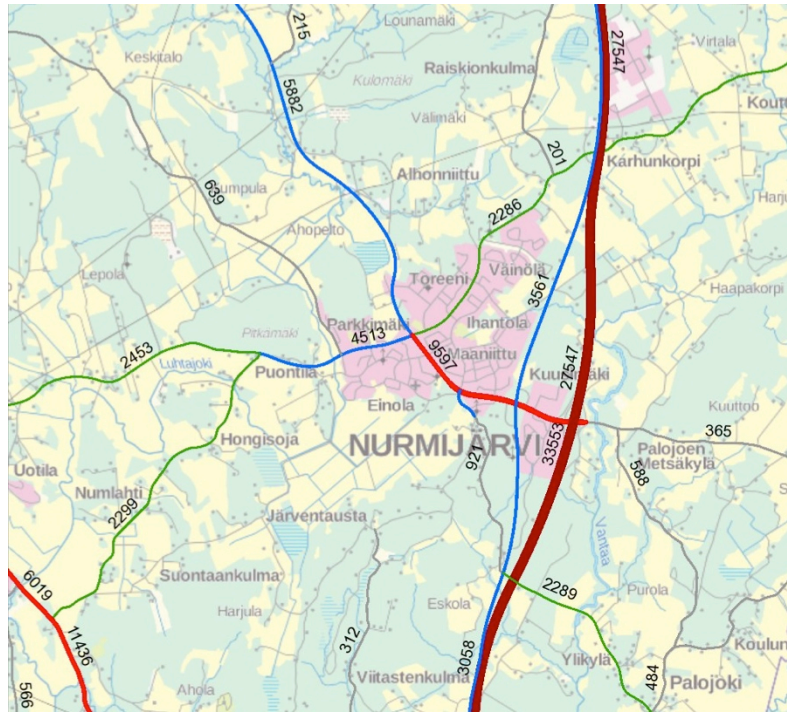
Asemakaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

3.6.2 Liikenne

Kaava-alue rajautuu eteläosaltaan Siippoontiehen sekä lännessä maantie 130:een, jotka ovat yleisiä teitä. Alueen itäpuolella kulkee valtatie 3.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan Aspinniituntien ja maantie 130:n liittymä on saneerattu kesällä 2014.

Kaava-alueen eteläosaan johtaa nykyisin Kuusimäentie, joka liittyy Ilvesvuorenkadun kautta Siippoontiehen. Kuusimäentien kautta kuljetaan nykyisin Siippoontien pohjoispuolella sijaitsevalle Kuusimäen työpaikka-alueelle.



Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL) ja sen yksikkö on ajoneuvoa / vuorokausi.

Liikennevirasto (ote 6.6.2017)

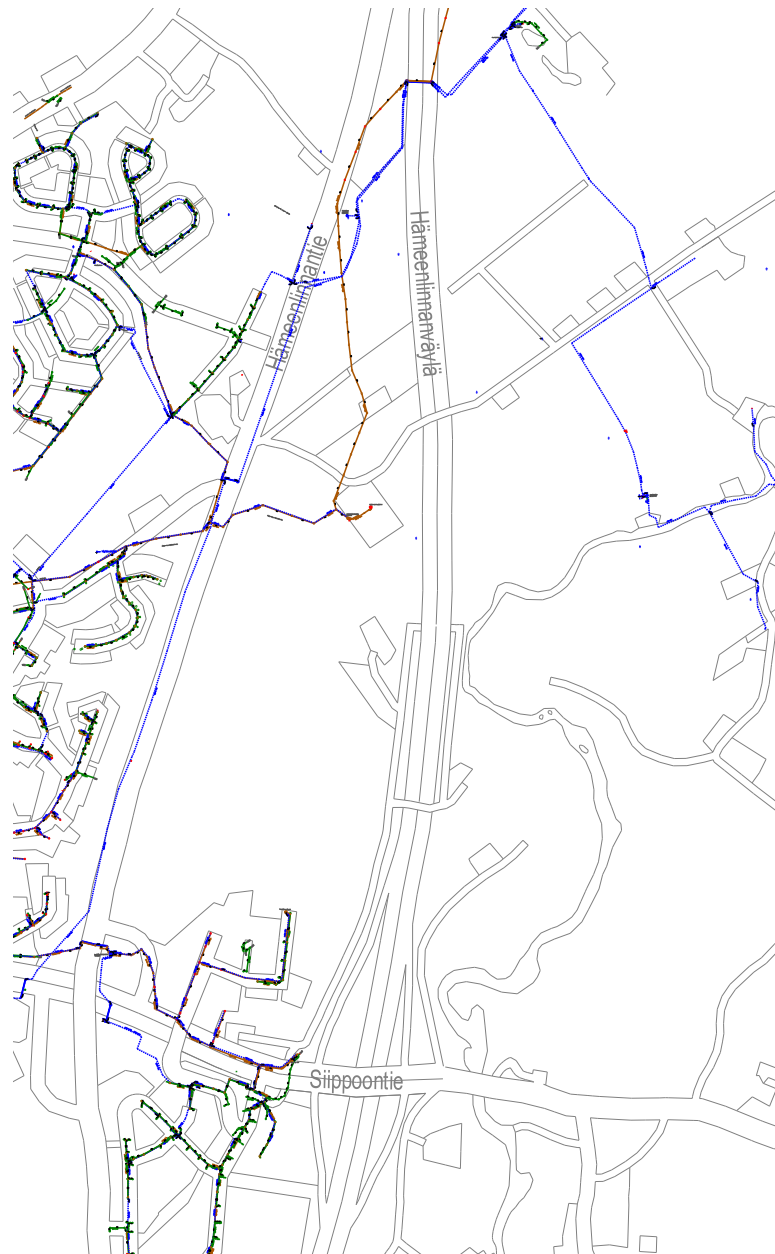
Siippoonkatun liikennemäärä on noin 9 600 ja maantie 130 liikennemäärä noin 3 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maantie 130:lle on toteutettu ennen nykyisen moottoritien (valtatie 3) valmistumista mm. kiihdytyskaistoja ja eritasoliittymiä. Siippoonkatun ja Ilvesvuorenkadun risteyksestä on yhteys Myllykukon liikenneasemalle. Myllykukon alueelle on rakenteilla liityntäpysäköintialue. Hämeenlinnanväylällä liikennemäärä on Siippoonkatun liittymän pohjoispuolella n. 28 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva Aspinniituntie on yksityistie ja se johtaa Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitseville asutuille kiinteistöille ainoana tieyhteytenä. Alueen eteläosassa sijaitsevalle asutulle kiinteistölle johtaa yksityistie alueen itäosassa Hämeenlinnanväylän vierustalla sijaitsevalta Ojamäntieltä.

Valtatie 3:a pitkin kulkeva joukkoliikennenyhteys muodostaa vilkkaan yhteyden Helsingin suuntaan. Myös maantie 130:lla sekä Siippoonkatulla sijaitsee bussipysäkki-pareja. Jatkosuunnittelussa maantie 130:lle ja Siippoonkatulle suunnitellaan tarvittavat pysäkkijärjestelyt jalankulku – ja pyöräily-yhteyksineen.

Alueen läpi kulkee maakunnallinen Seitsemän veljeksien vaellusreitti. Reitti seuraa Kissanajan reunaa kaava-alueen pohjoisosassa.

3.6.3 Tekninen huolto



Tekniset verkostot
Kartassa sinisellä kulkevat
vesijohdot, ruskealla vie-
märit, vihreällä sadevedet,
mustalla tonttijohdot (vie-
märi ja vesijohto)
(Lähde: Nurmijärven kunta
2017)

Läheisimmät kaukolämpöputket sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella, Siippoontien eteläpuolella.

Suunnittelualueen sähköverkot kulkevat suurimmaksi osaksi ilmassa valtatie 3:n ja maantie 130:n suuntaisesti. Hämeenlinnantien vieressä sijaitsee 110 kV sähkölinja.

Vedenjakelun osalta suunnittelualuetta palvelevat maantie 130 alitse tuleva runkolinja M63 sekä lounaassa paineenkorottamolta lähtevä M160, joka palvelee kiinteistöjä Siippoontien etelä- ja pohjoispuolella. Lounaassa nykyinen M160 kulkee paineenkorotusaseman kautta, jolla turvataan kiinteistöjen riittävä painetaso.

Jätevesiviemäroinnin osalta suunnittelualuetta palvelee Kissanojan pohjoispuolella sijaitseva jätevedenpuhdistamo, jonne nykyiset jätevesiviemärit laskevat pohjoisesta sekä lännestä maantie 130 alitse. Pohjoisesta laskeva jätevesiviemäri palvelee puhdistamon pohjoispuolella olevia pienteollisuus- ja työpaikkakiinteistöjä sekä tanssilavaa ja yhtä asuttua kiinteistöä.

Suunnittelualan eteläosassa jätevesiviemäri palvelee alueen työpaikka-, teollisuus- ja asuinkiinteistöjä. Alueella on myös kaksi jätevedenpumppaamoja, joilla kiinteistöjen jätevedet saadaan pumpattua runkoviemäriin. Eteläisen alueen jätevedet laskevat viettoviemärillä maantie 130:n alitse länteen.

(lähde: WSP, asemakaavan selvitykset, 28.11.2016)

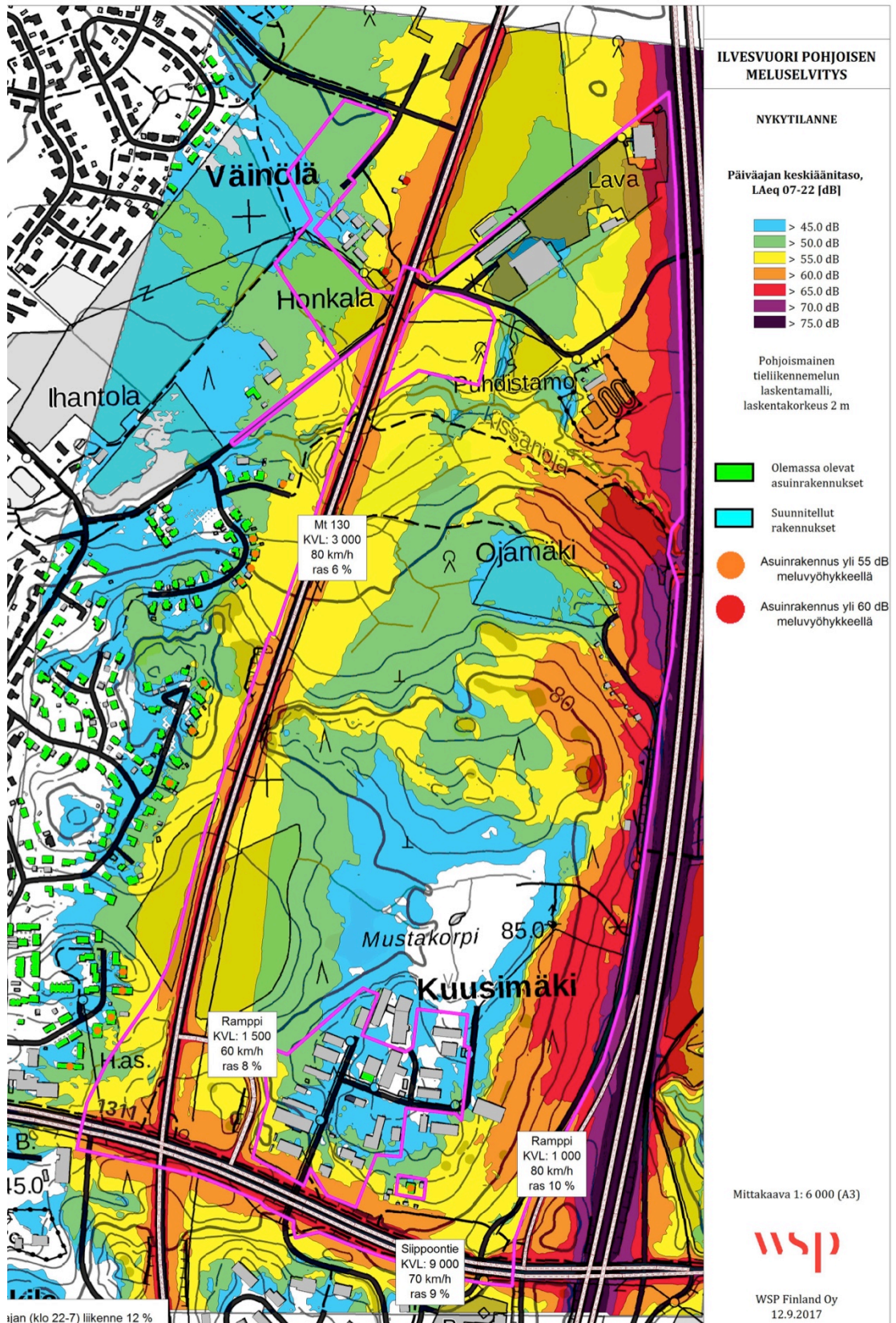
3.6.4 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikennemelu

Kaava-alueella merkittävimmät tieliikennemelua aiheuttavat väylät ovat valtatie 3, maantie 130 ja Siippoontie. Valtatiellä 3:lla liikennemäärät ja ajonopeudet ovat suuria ja valtatie liikenne aiheuttaa nykytilanteessa merkittävää melua alueella; suunnittelualue on osin moottoritien melualueella (> 55 dB).

Alueella nykyisin olevalle maankäytölle (työpaikka-alue) ei ole annettu melutason ohjearvoja ulkoalueille. Nykytilanteessa päiväajan 55 dB keskiäänivyoähyke leviää laajalti kaava-alueelle erityisesti alueen pohjoisosassa ja keskiosissa. Alueella on paljon korkeuseroja, mikä vaikuttaa melun leviämiseen.

Asemakaava-alueen länsipuolella on Maaniitun asuinalue ja myös Kuusimäessä on yksittäisiä asuinrakennuksia. Nykytilanteessa päiväajan 55 dB meluvyoähyke leviää reilun 15 asuinrakennuksen piha-alueelle maantien 130 puolella. Kaikki kaava-alueella sijaitsevat, nykyisin asutut kiinteistöt sijaitsevat valtatie 3:n melualueella.



Lentomelu

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on antanut myönteisen lupapäätöksen (KHO 1/2015) Finavian ympäristölupahakemukseen lentomeluvyöhykkeiden laajentamiseksi (Helsinki-Vantaan lentoasema, Ympäristölupahakemus 2007). Hakemuksen mukainen vyöhykkeiden $L_{Aeq(22-07)}$ 50-55 dB lentokonemelualue ulottuu lähes koko asemakaava-alueelle.

Muut melunlähteet

Kaava-alueen eteläpuolella on Ilvesvuoren työpaikka-alue ja huoltoasema, sekä kaava-alueella sijaitsee varasto- ja teollisuuskiinteistöjä. Alue on osoitettu asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi. Alueen liikennöinti ja peruuttavan kaluston peruutussummerit aiheuttavat melua.

Pilaantuneet maat

Alueen keskiosassa todettiin Vt 3:n rakennustyömaalta peräisin olevia epähomogeenisia täyttömaa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittivät kynnsarvot, mutta alittavat alemmat ohjearvot. (Lähde: WSP 16.1.2015) Maaperän puhdistustoimet tehtiin vuoden 2017 aikana. Pilaantuneet maa-ainekset ja jätteet poistettiin alueelta, eikä alueelle jäänyt yli Vna 214/2007 alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (Lähde: WSP Finland Oy 22.12.2017).



Täyttöalueen likimääräinen sijainti. (WSP 16.1.2015)

Radon

Ilvesvuoren pohjoisella asemakaava-alueella tulee varautua radoniin ja ottaa se jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa huomioon.

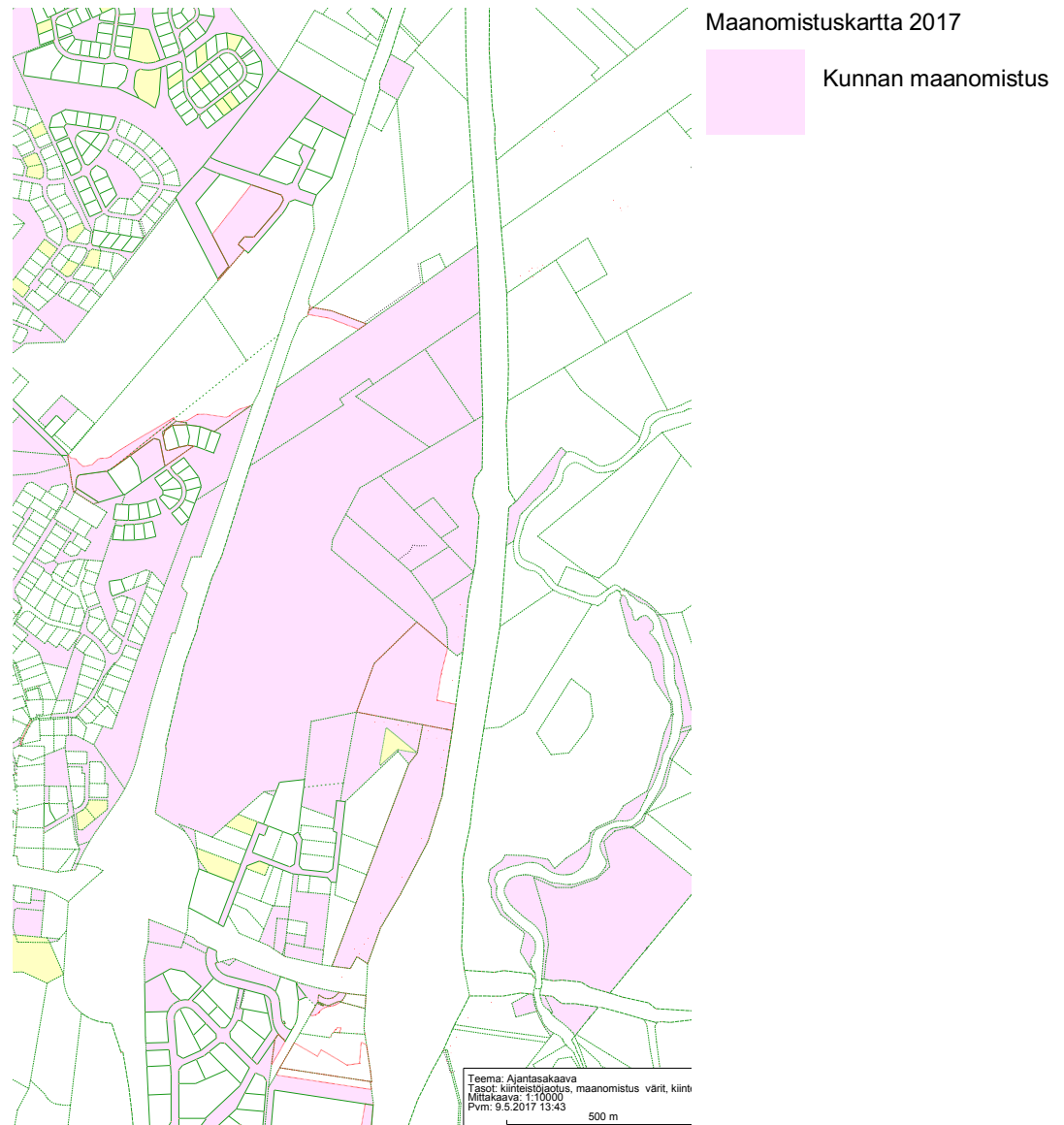
Muut häiriötekijät

Kaava-alueen eteläosaa sivuaa Tukesin valvoman Seveso III -direktiivin mukaisen turvallisuusselvityslaitoksen konsultointivyöhyke. Selvityksen (Ramboll 2012) mukaan T/kem –korttelialueella Ilvesvuori eteläisen työpaikka-alueella ei kuitenkaan aiheudu onnettomuuden vaaraa, jonka vaikutukset ulottuisivat merkittävinä tontin

ulkopuolelle. Tehdyn riskiselvityksen mukaan asemakaavassa ei ole tarpeen esittää suojavyöhykkeitä.

3.6.5 Maanomistus

Huomattava osa suunnittelualueesta on Nurmijärven kunnan omistuksessa. Alueella on yksityistä maanomistusta Kuusimäen ja Aspinniituntien työpaikka-alueilla sekä alueen kaakkoisosassa valtatie 3:n läheisyydessä, jossa sijaitsee myös kolme pientalokiinteistöä. Kaavan yhteydessä laaditaan kaavanlaatomissopimuksia sekä maankäyttösopimuksia.



3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

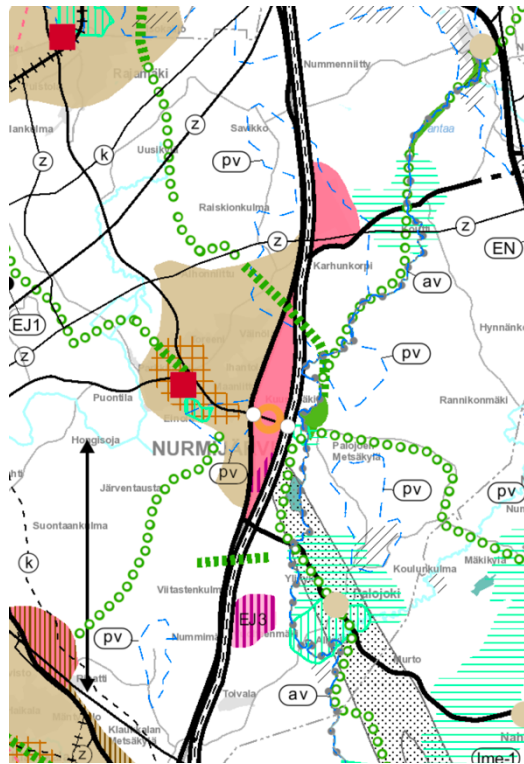
Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan valtioneuvosto voi hyväksyä alueidenkäyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maakuntakaavalla ratkaistaan alueidenkäytön maakunnalliset kysymykset. Yleis- ja asemakaavoilla ohjataan kunnan alueidenkäyttöä.

Kun asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. Selvitys on esitetty kohdassa 6.

3.7.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (kuvassa ruskea väri). Siippoontien molemmin puolin sallitaan merkitykseltään seudullinen vähittäiskauppan suuryksikkö (oranssi rengas), joka on Nurmijärvellä kooltaan yli 5 000 k-m². Alueen pohjoisosaa ja lounaisosaa sivuaa pohjavesialue (pv). Viheryhteystarve (vihreä katkoviiva) on linjattu kaava-alueen pohjoispuolitse. Alueen itäpuolella sijaitseva Vantaanjoki on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi.



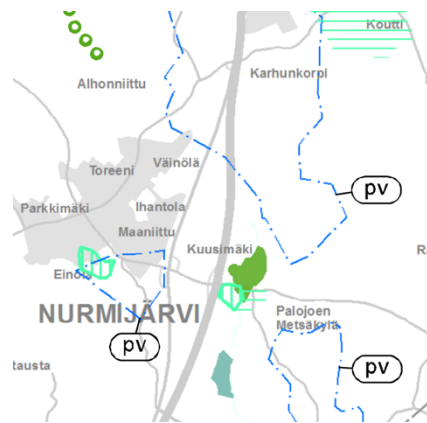
Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta 2017

Uudenmaan lainvoimaisessa 2. vaihemaakuntakaavassa (2014) Ilvesvuoren alue on osoitettu merkittäväksi taajamatoimintojen ulkopuoliseksi työpaikka-alueeksi. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on Nurmijärvellä 10 000 k-m². Yksikkö voi koostua myös useasta myymälästä koostuvasta alueesta, kun sen vaikutus on verrattavissa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön.

2. vaihemaakuntakaavassa ”Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö” -merkinnän mukaan alueelle voidaan osoittaa sellaista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle (mm. auto- ja huonekalukaupat). Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksen mukaan Nurmijärven Ilvesvuoren alueelle voi sijoittaa enintään 30 000 k-m² kokoisen vähittäiskaupan suuryksikön Siippoontien molemmiin puolin. Uudenmaan maakuntaliiton ja Uudenmaan ELY -keskuksen kanssa on käyty neuvotteluja ja on todettu, että Ilvesvuoren eteläisten osien voimassaolevissa asemakaavoissa kaupan kerrosala on käytetty kokonaisuudessaan.

2. vaihemaakuntakaavan määräys korvaa maakuntakaavan Ilvesvuoren aluetta koskevilta osin. Kaava-alueeseen rajautuu Hämeenlinnantien länsipuolella taajamatoimintojen alue. Voimassa olevat maakuntakaavat ohjaavat asemakaavasunnittelua, koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Uudenmaan maakuntavaltuuston hyväksytyssä 4. vaihemaakuntakaavassa (2017) on osoitettu pohjavesialue asemakaava-alueen pohjoisosaan (rajaus sama kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa).



Ote 4. vaihemaakuntakaavasta

Uusimaa-kaava 2050:n ehdotusaineisto oli nähtävillä syksyllä 2019. Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Maakuntakaava kokoaa kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen.

3.7.3 Yleiskaava

Nurmijärven kirkonkylän aluetta koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.6.1992. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu teollisuuspainotteista rakentamista (T), joita erottaa Kissanojan virkistysalueet (V) ja valtatie 3 suunnassa on maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueen poikki on osoitetta ulkoilureitti.



Yleiskaavakarttaote, 1992

Koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.2.1989. Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleis-

tai osayleiskaavaa. Lisäksi sekä vuoden 1992 Kirkonkylän osayleiskaava että vuoden 1989 yleiskaava voidaan määritellä jo osittain vanhentuneeksi esimerkiksi taajamarakenteen tiivistämisen periaatteen osalta.

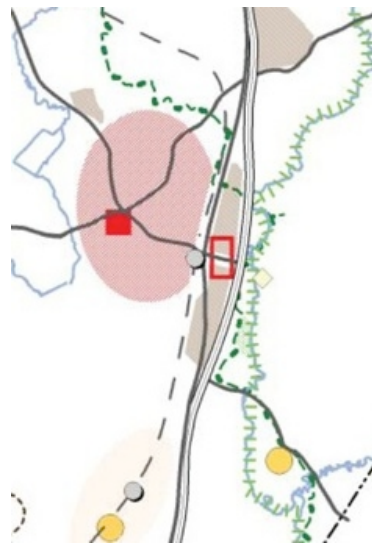
Kirkonkylän taajaman ja sitä ympäröivän alueen osayleiskaavatyö on käynnissä. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu kunnan virallisessa kuulutuslehdessä 26.5.2016. Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.4.-24.5.2019 välisen ajan.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavan tulee täyttää MRL 39 §:n mukaisesti yleiskaavan sisältövaatimukset.

3.7.4 Maankäytön kehityskuva

Maankäytön kehityskuva 2040 on yleispiirteinen, strateginen kuvaus tavoiteltavasta alueiden tulevasta maankäytöstä. Kehityskuva on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.5.2011.

Maankäytön kehityskuvassa Hämeenlinnanväylän ja vanhan Hämeenlinnantien välinen alue on työpaikka-alueita. Siippoontien varressa sijaitsee tilaa vaativan / erikoiskaupan suuryksikkö. Klaukkalan radan jatke on osoitettu Hämeenlinnantien länsipuolelle ja asema Siippoontien risteykseen.

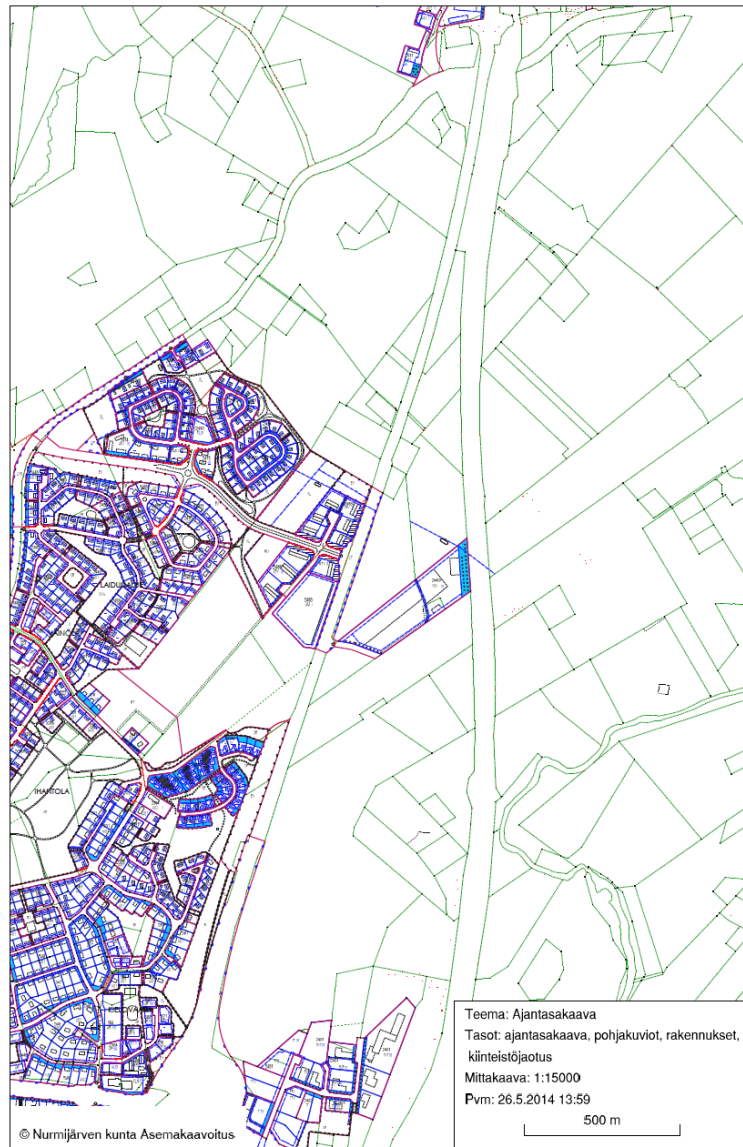


Maankäytön kehityskuva 2040, (2011)

3.7.5 Asemakaavat

Alueen pohjoisosassa Aspinniituntien pohjoispuolella oleva työpaikka-alue on Ruusulinnan asemakaavalla (2-144) osoitettua urheilutoimintaa sekä huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YUV). Alueen pohjoisin kärki kuuluu pohjavesialueeseen. Hämeenlinnantien länsipuolella sijaitsee asemakaavoitettu toimintarakennusten ja maatilojen talouskeskusten korttelialue (kaavanro 2-205).

Siippoontien pohjoispuolella sijaitseva Kuusimäen asemakaavoitettu työpaikka-alue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (kaavanrot 2-057, 2-077, 2-110 ja 2-222). Hämeenlinnantie on osin asemakaavoitettu (kaavanro 2-091).



Ote ajantasa-asemakavasta, 26.5.2014

3.8 Tonttijako

Kaavoitettavan alueen asemakaavoitetulla osalla kiinteistöt ovat tontteja ja muualla kiinteistörekisterissä tiloina.

3.9 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Nurmijärven rakennusjärjestyksen 19.6.2013 (§ 88) ja se on tullut voimaan 1.7.2013.

Pohjakartta on Nurmijärven kiinteistö- ja mittaustoimen laatima ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset. (Koordinaatisto / korkeusjärjestelmä; ETRS-GK25 / N2000)

3.10 Rakennuskiellot

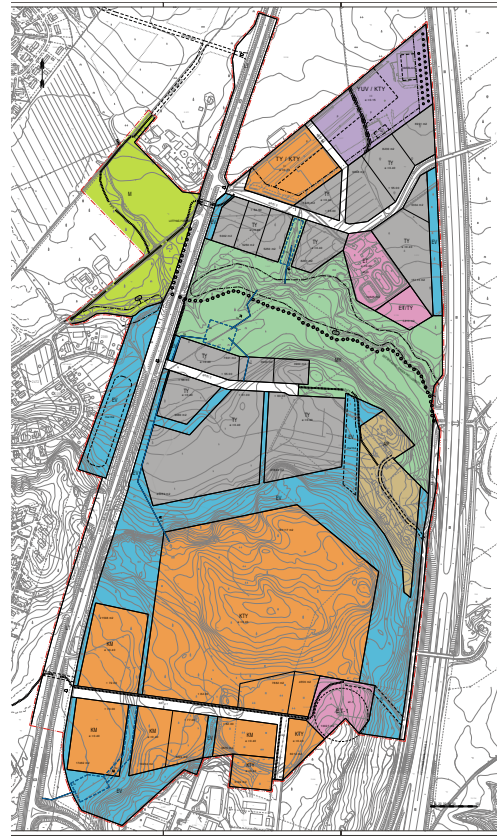
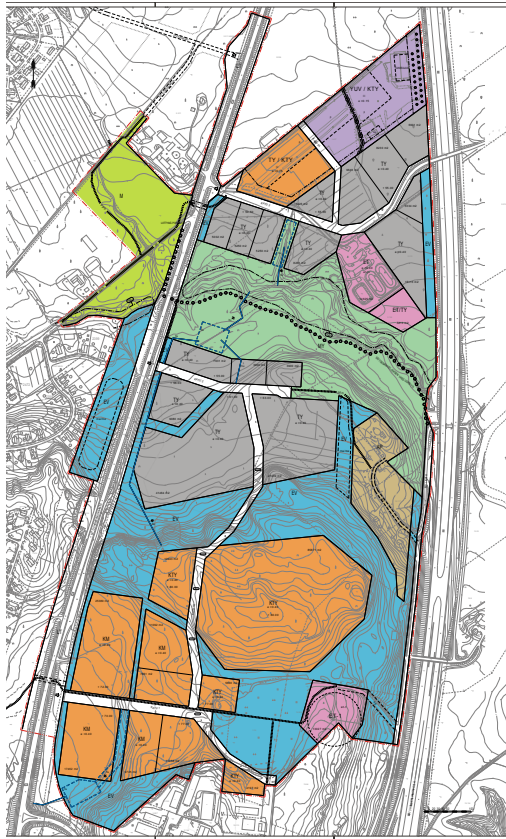
Alueelle on asetettu MRL 38 §:n mukainen rakennuskielto kaavan laatimista varten. Rakennuskieltoa on jatkettu 30.6.2020 saakka.

3.11 Liittyvät suunnitelmat ja kaavat

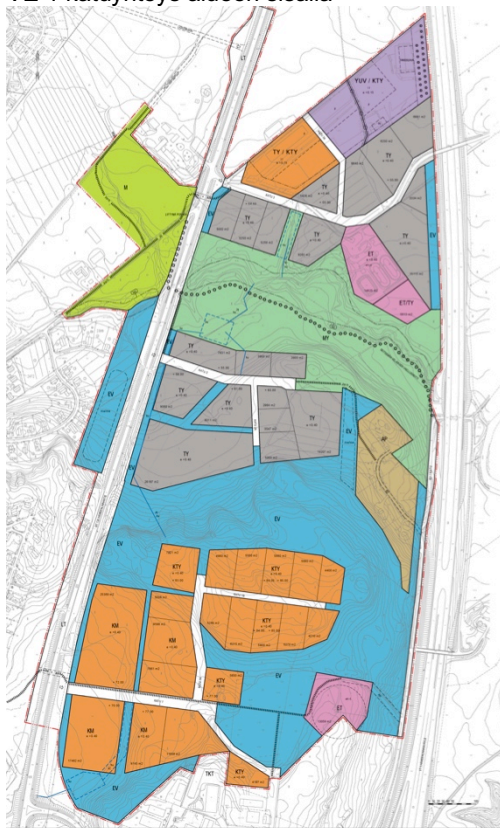
Hankesuunnitelma ja kaavarunko

Ilvesvuori pohjoisen suunnittelu käynnistettiin hankesuunnitelmalla vuonna 2011. Hankesuunnitelma valmistui maaliskuussa 2012. Sen jälkeen alueelle laadittiin kaavarunkotasoinen suunnitelma, jolla tutkittiin tarkemmin alueen katuverkkoa sekä korttelialueiden sijoittelua, kokoa ja käyttötarkoitusta. Kaavarunkotarkastelussa alueelle tutkittiin kolmea vaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehtoissa oli lähtökohdana, että Hämeenlinnantieltä voitaisiin rakentaa alueelle kaksi uutta liittymää ja kolmantena liittymänä olisi pohjoispäässä oleva nykyinen liittymä. Kaikissa vaihtoehtoissa alueen läpikulkevan Kissanojan ja Seitsemän veljeksien vaellusreitien ympäristö jätettiin rakentamattomaksi. Kaavarunkosuunnitelmassa alueen eteläosaan on sijoitettu alueita paljon tilaa vaativalle vähittäiskaupan suuryksikölle. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan sisäisen katuverkon ja tonttikokojen osalta. Kaavarunko on viitteellinen kehys asemakaavan laadinnalle sen alueella.

2. vaihemaakuntakaavassa osoitetun kaupan alan ollessa osoitettuna Siippoontien eteläpuolisissa asemakaavoissa kaavarunkosuunnitelman mukaisia kaupan toimintoja ei voida osoittaa Ilvesvuori pohjoisen asemakaavassa.



VE 1 katuyhteys alueen sisällä



VE 2 ei katuyhteyttä, iso tontti keskellä

VE 3 ei katuyhteyttä, pieniä tontteja

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ilvesvuori Pohjoisen suunnittelu on lähtenyt liikkeelle tarpeesta luoda lisää työpaikkoja ja työpaikkarakentamista, sekä lisätä työpaikkaomavaraisuutta Nurmijärven kunnan alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ilvesvuori pohjoisen asemakaavoitus on yksi tärkeimmistä hankkeista asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014-2018 Kirkonkylän läheisyydessä. Kirkonkylän Ilvesvuori pohjoisen alueen kaavoittaminen on ollut kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009 lähtien. Asemakaavan muuttamiseen on saatu 31.1.2013 aloite myös kiinteistön 543-402-1-457 maanomistajalta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Alueella työskentelevät ja alueella toimivat yritykset
- Suunnittelu- ja lähivaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt
- Nurmijärven kunnan viranomaiset (asemakaavoitus ja tekninen suunnittelu, rakennusvalvonta, Nurmijärven Vesi) ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, elinvoimalautakunta)
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Sonera Oyj
 - Elisa Oyj
 - Nurmijärven Sähkö Oy
 - Caruna Oy

Muut ilmoituksensa mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 28.7.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on järjestetty 24.6.2014 laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavatyön eri vaiheiden aineistojen nähtävilläoloista on julkaistu kuulutus kunnan ilmoitustaululla sekä lehdessä. Aineistojen nähtävillä olot on järjestetty kunnan virastotalossa, missä palvelupisteen neuvojilta on saanut opastusta kaavan valmisteluun liittyvistä asioista. Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla ja Nurmijärven Uutisissa sekä kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi/ase-kaavahankkeet. Osalliset ovat voineet toimittaa mielipiteet nähtävillä oloaikoina kirjallisesti Nurmijärven asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu nähtäville 27.6.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ole annettu palautetta.

Luonnosvaihe

Asemakaava- sekä asemakaavanmuutosluonnos käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto pidetään alustavasti nähtävillä 21 vrk:n ajan, jolloin niistä voi esittää mielipiteitä suullisesti tai kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset ennakolausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen.

Kaavaehdotukseen voi tutustua kunnanviraston ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Muistutukset ehdotuksesta on jätettävä kirjallisena ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta sekä kunnanhallitus käsittelevät asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viedään asemakaava- ja rakennuslautakuntaan, kunnanhallitukseen ja edelleen valtuustoon hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan lehdessä ja kunnanviraston ilmoitustaululla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös ELY -keskukselle, Keski-Uudenmaan

maakuntamuseolle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Muutoksenhaku kaavan hyväksymisestä

Muutoksenhakua valtuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea hallinto-oikeudesta 30 vuorokauden kuluessa. Jatkovalituksen voi tehdä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo

Kaavam muutoksen voimaantulosta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilvesvuori pohjoisen asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen aloitusvaiheen työpalaveri on pidetty 3.9.2014 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa. Ilvesvuorta koskevan kaupan mitoitusta käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 9.10.2014. Asemakaavaa on tarkasteltu myös kunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välisissä tapaamisissa säännöllisesti vuodesta 2017 alkaen. Lisäksi asemaakaavaa on käsitelty eri suunnitteluvaiheissa myös muiden viranomaistahojen kuten Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Ilvesvuori pohjoisen asemakaava-alueella on suoritettu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimesta maastokäynti lokakuussa 2015 valtatie 3:n varressa kasvavan pähkinäpensasesiintymän osalta ja huhtikuussa 2017 Kisanojan ympäristössä ja maantie 130:n varren luontoarvojen ja liito-oravien osalta.

Hulevesiin ja luontokohteisiin liittyvä yhteistyöpalaveri pidettiin 17.5.2018 Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Nurmijärven kunnan välillä. Kaavaa käytiin Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja kunnan kesken läpi uudelleen 31.1.2019.

4.3.5 Asemakaavan tavoitteet

Alue sijaitsee kolmen vilkkaan maantien välissä kapeahkolla kiilamaisella alueella, ja liittyy etelässä kaavoitettuun ja nopeasti kehittyvään työpaikka-alueeseen. Suunnittelualueen korttelialueista valtaosa on työpaikka-alueita. Alueen sijainti ja ominaisuudet johtavat tavoitteeseen alueen kehittämiseksi työpaikkatoimintojen alueeksi erinomaisten yhteyksien varrelle. Samalla tulee ratkaistavaksi työpaikka-alueen kehittämisen yhteensovittaminen virkistysyhteyksien, alueen arvokkaiden luontokohteiden ja alueen maisemapiirteiden kanssa siten, että alue muodostaa luontevan kokonaisuuden ja soveltuu osaltaan kunnan keskustaajaman sisääntulon muodostajaksi. Ratkaisussa tulee huomioitavaksi myös lähialueiden taaja ja kehittyvä asutus sekä palvelut.

Asemakaavan tavoitteet muodostuvat alueen olemassa olevan, suunnitellun ja toteutuneen ympäristön lisäksi ylemmistä määrittävistä ja ohjaavista kaavatasoista sekä aikaisemmista alueelle ja lähialueelle laadituista suunnitelmista.

Asemakaava tukee valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa esitettyjen tavoitteiden toteutumista. Tavoitteet ryhmiteltynä asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavoituksessa alueelle osoitettuja tavoitteita.

Asemakaava-alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava (1992), jonka tavoitteita asemakaava tukee ja tarkentaa. Alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Asemakaava toteuttaa Maankäytön kehityskuva 2040:ssä asetettuja tavoitteita (2011). Asemakaava kytkeytyy viereisiin, aiemmin laadittuihin asemakaavoihin.

4.3.6 Asemakaavatyössä asetetut tavoitteet

Käynnissä olevan asemakaavan laatimisen keskeinen tavoite on Nurmijärven kunnan työpaikkatonttitarjonnan monipuolistaminen. Alueella on kysyntää esim. logistiikkakeskuksen sijoittumiselle. Alueelle ei tulla osoittamaan uutta asutusta. Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella ja myös sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävien liikenneyhteyksien läheisyyteen tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Yleistavoitteet:

1. Alueen kokonaisuus

- laajennetaan Ilvesvuoren - Kuusimäen työpaikka-aluetta ja parannetaan monipuolisten työpaikkatonttien saatavuutta Nurmijärvellä
- muodostetaan korkealuokkaista taajamakuvaavaa ja houkuttelevaa saapuminen Kirkonkylän keskustaan ja Ilvesvuoreen
- alueesta tavoitellaan houkuttelevaa paikkaa monipuolisille työpaikkatoiminnoille
- luonteva vaihteellinen toteutettavuus
- turvallinen ja viihtyisä ympäristö

2. Toimintoihin liittyvät tavoitteet

- joustava ohjeellinen tonttijako mahdollistaa erilaiset toiminnot
- tutkitaan mahdollisuus sijoittaa alueelle soveltuvia palveluita ja tilaa vievää kauppaa
- hulevesien hallittu ohjaaminen
- ilmastonmuutokseen varautuminen

3. Alueen oloista johtuvat tavoitteet

- työnteon, luonnon ja virkistystyksen yhteensovittaminen
- pyritään aikaansaamaan yhtenäisiä viheralueita ja huomioidaan arvokkaat luontokohteet

4. Liikenteelliset tavoitteet

- hyvä saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla: joukkoliikenteellä, pyörällä, kävellen sekä autolla
- liikenneturvallisuuden edistäminen
- liikenneverkon toiminnallisuus ja kustannustehokkuus
- hyvin kytkeytyvä ja laadukas kevytliikenteen ja virkistystyksen reitistö

4.3.7 Mitoitus

Kaavoitusohjelmassa tavoitteena oli sijoittaa alueelle tilaa vievän kaupan toimintoja, sekä tiloja tuotannolle, varastointiin, logistiikkayrityksille ja myös vähittäiskaupan suurien yksiköiden erikoistavaralle. Tontit mitoitettiin alustavan tavoitteen mukaan 0,2 hehtaaria aina 15 - 20 hehtaariin asti. Tonttikohtainen mitoitustilavuus riippuu sijainnista ja työpaikkatoiminnan tyypistä. Mitoituksessa huomioidaan riittävät tilavaraukset hulevesien järjestämiselle sekä virkistystykselle ja ekologisille yhteyksille.

4.4 Suunnittelun vaiheet

4.4.1 Alustava luonnos

Suunnittelualuetta tarkasteltiin erilaisten rakennemallien perusteella vuoden 2014 kesän aikana. Rakennemallien perusteella arvioitiin mm. liittymien toiminnallisuutta. Malleista tutkittiin liikenteellinen toiminnallisuus ja arvioitiin maankäytöllisesti parhaat ominaisuudet asetettuihin tavoitteisiin nähden. Niiden perusteella kehitettiin asemakaavaluonnos.



Rakennemalli S



Rakennemalli M



Rakennemalli L



Rakennemalli XL

4.4.2 Asemakaavan luonnosvaihe



Luonnosvaiheen havainnekuva

Asemakaavan luonnosvaihe sisälsi 125 ha kokoisen alueen.

Asemakaavuluonnos oli nähtävillä 27.4.2015-18.5.2015. Asemakaavasta saatiin 2 lausuntoa ja 6 mielipidettä, joista kaksi nähtävilläolon jälkeen.

Palautteen pääkohtia olivat:

- Hulevesiselvitys tulee liittää kaavamateriaaliin.
- Kissanojan lähteet tulee huomioida vesilainmukaisina kohteina.
- Luontoselvitystä täydennettävä pähkinäpensasesiintymän, liito-oravien ja viitasammakoiden osalta.
- Pohjavesialueen määräystä täsmennettävä.
- Alueen vesihuolto tulee liittää kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.
- Ilvesvuoren eteläisten osien voimassaolevissa asemakaavoissa kaupan kerrosala on käytetty kokonaisuudessaan, joten suunnittelualueelle ei maakuntakaavan mukaan voida sijoittaa lisää kaupan suuryksiköitä.
- Yksityinen kiinteistö tulee rajata pois kaava-alueesta.

- Maanomistajiin ei ole oltu riittävästi yhteydessä ja kaavamateriaalissa on ristiriitaisuuksia.
- Kissanojan purouoma ympäristöineen muodostavat maakunnallisen luontoalueen kriteerit täyttävän luontokohteen. Kissanojan pohjoispuolella on arvokasta vanhaa metsää.
- Kissanojan eteläpuolella lahoppuustoinen metsä tulisi pitää suojavyöhykkeenä lähimaiseman turvaamiseksi.
- Ilveskalliontien poisto puron ja arvokkaiden metsäalueiden päältä.

4.4.3 Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavakarttaan ja –määräyksiin tehdyt muutokset:

- Ehdotusvaiheessa asemakaavarajausta tarkennettiin luoteisosassa. Peltomiehenkujan eteläpäädyn toimitilarakennusten korttelialueelle ajoyhteys osoitettiin Peltomiehenkujan kautta pohjoisesta. Aspinniituntien yhteys merkittiin kaavaehdotukseen katualueena.
- Kaava-alueesta poistettiin alueita maantien 130 molemmin puolin.
- Kissanojan molemmin puolin korttelialueiden rajausta tarkennettiin luontoselvitysten ja viranomaisyhteistyön perusteella.
- Kuusimäentien ja Siippoontien väliin jää asemakaavoittamaton alue, jolla sijaitsee nykyinen asuinkiinteistö. Kiinteistölle ajoyhteys Ilveskallionkadulta on merkitty asemakaavaan *ajo*-merkinnällä.
- Pähkinälehdonkujan (luonnoksessa Kuusimäenrinne, myöhemmin poistettu kaavasta) katulinjausta muutettiin ja kaava-alueen länsireunassa Kissanojankatu linjattiin yhtenäisenä Mustakorvenkadun (luonnoksessa Ilvesrinne, myöhemmin Töpöhännänkatu) ja Ilveskallionkadun välillä.
- Korttelialueiden rajauksia ja katulinjauksia tarkennettiin selvityksiin ja viranomaisyhteistyöhön perustuen.
- Luontoselvitysten täydennysten myötä suojelukohteiden rajauksia tarkennettiin, mm. Kissanojan osalta ja pähkinäpensaat alueen itäosassa. Yli 55 dB päiväajan keskiäänitason ylittävät viheralueet merkitään suojaviheralueiksi (EV).
- Hulevesialueiden rajauksia tarkennettiin hulevesisuunnitelman ja luontoselvitysten perusteella.
- Pilaantuneiden maiden käsittelystä annettiin kaavamääräyksiä.
- Melusuojauksesta annettiin kaavamääräyksiä.

- TKT -alue nykyisen Kuusimäen kaava-alueella muutettiin KTY -korttelialueeksi. Siippoontien varressa huoltoaseman korttelialuetta LH laajennettiin.
- Suojelualueiden (s) merkintöjä tarkennettiin viranomaisyhteistyöhön perustuen.
- Katujen nimistöä kehitettiin. Päätyvät kadut nimetään kuja –päätteellä ja muut tie –päätteellä.
- Korttelinumerointia tarkennettiin

Asemakaavaselostusta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja rakentamistapaohjetta täydennettiin muutoksia vastaavasti ja luonnoksen palautteeseen laadittiin vastineet.

4.4.4 Tarkistettu asemakaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusvaihe sisälsi n. 124 ha kokoisen alueen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.10.2017-17.11.2017. Asemakaavasta saatiin 7 lausuntoa ja 10 muistutusta. Palautteeseen on laadittu vastineet ja uuteen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia saadun palautteen perusteella.

Tarkistukset annetun palautteen perusteella:

- Kissanojan pohjoispuolen lähteikköjen sijaintia tarkennettu päivittyneen luontoselvityksen perusteella, s-1 -merkinnät lisätty
- s-4 -merkintää tarkennettu maakunnallisen ulkoilureitin toimenpiteiden osalta
- Pv-1 merkintää tarkistettu ELY -keskuksen lausunnon mukaan
- Tehokkuus 2490/3 tontilla korjattu vastaamaan alueen tonttien tehokkuuksia
- Peltomiehenkujan katujärjestelyjä tarkennettiin
- Jätevedenpuhdistamon korttelialuetta on laajennettu.
- Myymälä m-1 -merkintää tarkistettu ELY -keskuksen lausunnon mukaan.
- K2700 rajausta on tarkistettu
- K2710 ajorasitetta tarkistettu
- K2712 liitettiin kaava-alueeseen
- Nimistöä on tarkistettu

- Selostuksen liitekartta myymäläkerrosalan määrästä koko Ilvesvuoren alueella lisätty aineistoon.



Ehdotusvaiheen havainnekuva

4.4.5 Hyväksyttävä asemakaava

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.5.-18.6.2019. Asemakaavasta saatiin 10 lausuntoa ja 3 muistutusta. Palautteeseen on laadittu vastineet ja uuteen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia saadun palautteen perusteella. Tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan teknisiä ja vähäisiä, eivätkä edellytä asemakaavan uudelleen nähtäville asettamista.

Tarkistukset annetun palautteen perusteella:

- Kissanojan laaksossa on luonnontilainen noro. S-4 -merkintää tarkennettu.
- Korttelissa 2700 tontilla 4 istutettava alueenosa-merkintä poistettu
- Hulevesiä koskevia yleismääräyksiä täydennetty
- Lisätty ohjeellinen ajoyhteys Peltomiehenkujan päätteeseen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Aluerakenne

Asemakaava-alueen rakentaminen täydentää nykyistä Kuusimäen työpaikka-alueen muodostaen rakennetun saapumisen Nurmijärven kirkonkylään, yhdessä rakenteilla olevan eteläisen Ilvesvuoren alueen kanssa.

Korttelialueet on osoitettu asemakaavassa pääosin toimitila-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (**KTY**). Kortteleille on esitetty ohjeellinen tonttijako ja ne on jäsennetty niin, että ne tarjoavat tontteja sekä pienemmille että suuremmille yrityksille. Esitetyt rakennuspaikat ovat joustavia, ja niitä voidaan yhdistää tai jakaa jatkosuunnittelussa. Tonttikadut on esitetty alustavina.

Moottoritien rampin Siippoontien puolelle on mahdollisuus toteuttaa tehokasta toimistovaltaista työpaikkarakentamista. Alue muodostaa tavoitteellisesti kaupunkimaisen saapumisen kirkonkylään moottoritien suunnasta. Rakentamistapa noudattaa kadun eteläpuolen asemakaavallista periaatetta.

Kuusimäen työpaikka-alue liittyy kaavoitettavaan alueeseen, ja kehittyvä katuverkko tarjoaa alueella oleville toimijoille aiempaa paremman yhteyden Siippoontielle. Kaava tarjoaa mahdollisuuksien mukaan alueen nykyisille toimijoille mahdollisuuksia toiminnan laajentumiselle.

Kuusimäen työpaikka-alueen pohjoispuolella sijaitseva alueen osa soveltuu tilantarpeiltaan yhdelle tai useammalle suurelle toimijalle. Ilvesvuoren julkisivut maantien ja moottoritien suuntaan edellyttävät laadukasta ja yhtenäistä toteutusta. Korttelialueiden rajapinnassa kaava-alueelle on tarkoitus muodostaa selkeä muurimainen raja tukimuureilla ja matalilla aidoilla sekä kasvillisuudella. Alueen sisäinen kokoojakatu kytkee kaava-alueen pohjoisosia eteläisiin. Korkeimmalla sijaitsevan alueen pohjoispuolelle ja Kissanojan eteläpuolelle sijoittuu melko joustavasti tontitettavissa oleva alueen osa.

Kaninlähteentie (aiempi Aspinniituntie, itäinen osa) jakaa Kissanojan pohjoispuoleista aluetta kahteen osaan, eteläinen rajautuu Kissanojan purolaakson metsäalueeseen ja pohjoinen suunnittelualueen rajalla olevaan peltoaukeaan. Alueen itäreunalla on hyvä näkyvyys maantielle ja erityisesti Hämeenlinnantielle. Pohjoiselle osalle on tarkoitus muodostaa mahdollisimman yhtenäistä aluejulkisivua. Yhtenäistä jäsennystä tuetaan maanrakennuksella ja kasvillisuudella.

Katuverkko rakentuu alueen läpi kulkevan kokoojakadun varaan. Alue on saavutettavissa kolmea kautta: Hämeenlinnanväylää (Vt3) saapuvat käyttävät Siippoontien uutta liittymää, Hämeenlinnantieltä (Mt130) saapuvat kahdesta liittymästä, joista pohjoisempi on nykyinen Aspinniituntien liittymä.

Myös Ilvesvuorenkadun ja Siippoontien risteystä on mahdollista kehittää uuden alueen eteläiseksi portiksi. Katujen varsia jäsentämään on määrätty istutettavaksi puurivejä. Moottoritien puolelle on tonttien rajan läheisyyteen osoitettu rakennettaviksi tukimuureja, joilla paitsi ratkaistaan alueen maastonmuodoista seuraavia korkeuseroja, muodostetaan myös rakentamiselle selkeä ja viimeistelty julkisivu, joka peittää osin taakseen pihojen toimintoja.

Viheralueet, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB, on osoitettu suojaviheralueeksi (**EV**). Hulevesien käsittelystä alueella on annettu määräyksiä.

Nykyisen puhdistamoalueen tontti ei riitä tarvittaviin laajennuksiin nykyisellään. Kaava mahdollistaa nykyisen puhdistamotontin laajennuksen itään, kohti Hämeenlinnanväylää.

Puhdistamon tontin sekä toimitilarakennusten tonttien välille on osoitettu istutettava vyöhyke, jolla saadaan samalla käsiteltyä hulevesiä ja tasattua tonttien välisiä korkeuseroja ympäristökuvallisesti luontevalla tavalla.

Asemakaavassa on esitetty likimääräisiä korkeusasemia. Alueen toteuttaminen edellyttää paikoin huomattavaa maa-ainestenottoa tavoitellun rakenteen aikaansaamiseksi.

Aluetta koskevat sitovat rakentamistapaohjeet sisältävät rakennusten ja ympäristön suunnittelua koskevia tarkempia ohjeita. Rakentamistapaohjeessa on annettu yhtenäiseen ja korkeatasoiseen rakennustapaan tähtäviä määräyksiä, jotka koskevat mm. rakennusten julkisivumateriaaleja ja –väritystä, määriteltyjen julkisivujen räystäiden muotoilua, maaston korkeusasemien käsittelyä ja viherrakentamista.

Havainnekuva valmiin alueen tavoitteellisesta, esimerkinomaisesta rakenteesta



5.1.2 Liikenne ja pysäköinti

Liikenne-ennuste ja yleiskaavalliset toimivuustarkastelut

Aloituvaiheessa asemakaavan tieliittymistä laadittiin yleiskaavallinen vaihtoehtojen toimivuustarkastelu Strafica Oy:n toimesta syksyllä 2014. Rakennemalleista tehdyn tarkastelun perusteella todettiin mm. seuraavaa:

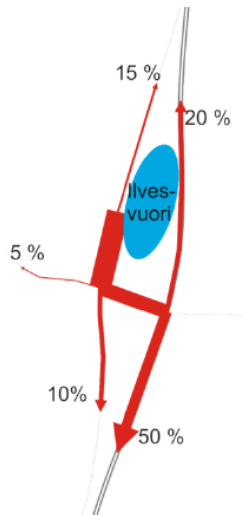
Maantie 130:

- Maantien 130:n liittymissä ei ole tarvetta valo-ohjaukseen kahdella tai kolmella liittymällä alueelle.
- Liittymiin tulisi toteuttaa kaikissa tapauksissa vähintään väistötila

- Esitetyt liittymäjärjestelyt ovat riittävät myös tilanteessa, jossa Ilvesvuoren pohjoisosan liikennetuotos on ennustettuun tuotokseen nähden 1,5 -kertainen.
- Maantien 130:n liikenneturvallisuuden varmistamiseksi voidaan harkita nopeusrajoituksen laskua (80 km/h -> 60 km/h). Nopeusrajoituksen alentaminen helpottaisi erityisesti raskaan liikenteen liittymistä päätielle. Nopeusrajoituksen laskua voidaan tukea tekemällä liittymiin katumaisia ratkaisuja.

Myllykukon liittymä:

- Myllykukon liittymä on valo-ohjattava, kun liittymä muutetaan 4 haaraiseksi
- Liikenteen kasvaessa ennusteen mukaisesti on valo-ohjaus tarpeellinen myös nykyisenä 3-haaraisena vuoden 2025 vaiheilla.



Raskaan liikenteen suuntautumisesta suurin osa on valtatielle 3. Noin neljännes suuntautuu maantielle 130 ja noin 5% hakeutuu Siippoontieltä Nurmijärven kirkonkylän ja Rajamäen suuntaan. (kuva: Strafica).

Asemakaavan laatimisen yhteydessä toimivuustarkasteluja on täsmennetty tarkentuneiden suunnitelmien mukaisiin liikennejärjestelyihin perustuen (Liikenneselvitys, WSP 2016). Liikenteen toimivuustarkasteluja on laadittu Siippoontien ja Ilvesvuorenkadun risteyksestä sekä maantie 130:lle suunnitelluilta uusilta liittymiltä. Tulokset ovat vastaavia Strafican laatimien toimivuustarkastelujen kanssa.

Liittymien palvelutasolla tarkoitetaan väylän ajo- ja liikkumisolosuhteiden laadullista luokitusta käyttäjän kannalta tarkasteltuna. Palvelutasoluokkia on yleensä kuusi (A–F). Palvelutaso A kuvaa erittäin hyviä olosuhteita. Toimivuustarkasteluiden perusteella Siippoontien ja alueella sijaitsevan Ilvesvuorenkadun jatkeen liittymän palvelutaso on B. Pohjois- ja etelähaarojen palvelutaso on B tai C. Liittymän palvelutasolla tarkoitetaan sujuvuutta, kuten matkanopeutta, matkan kestoa, ruuh-

kautumisen astetta ja liikenteen ohjaustratkaisuja. Alueella sijaitsevan Ilvesvuorenkadun jatkeen liikenne Siippoontielle tultaessa on noin 2 000 – 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Olemassa olevan Kaninlähteentien liikennemäärä Mt 130 liittymässä tulee lisääntymään 500 – 1 000 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Maantien 130 ja uuden katuyhteyden liittymässä pääsuunnan palvelutaso on A ja sivusuunnan B. Uusi katuyhteys tulee välittämään liikennettä arviolta noin 1 500 – 2 000 ajoneuvoja vuorokaudessa.

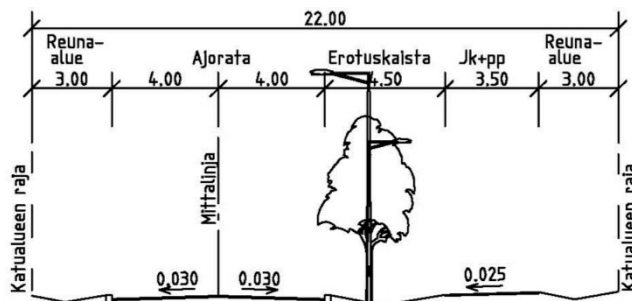
Liikenne-ennusteen mukaan ympäröivien maanteiden liikennemäärät kasvavat nykyisestä huomattavasti vuoteen 2030 mennessä. Siippoontien ennustettu liikennemäärä on noin 18 500 ja maantiellä 130 noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL eli keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä)).

Yleiskaavallisen tarkastelun mukainen liikennetuotos on laskettu oletuksella 1 työpaikka 200 k-m² kohti. Raskaan liikenteen osuus alueen sisäisestä liikennetuotoksesta tulee olemaan noin 40 %, riippuen tulevista alueen toiminnoista.

Liikennejärjestelyt

Alueelta on suunniteltu uusi katuliittymä Ilveskallionkadulle Siippoontieltä nykyisen Ilvesvuorenkadun risteyskohdalta, jossa kolmihaarainen risteys rakennetaan nelihaaraiseksi liikennevalo-ohjatuksi risteykseksi. Tämä uusi katuyhteys on suunniteltu koko alueen läpi aina Kaninlähteentielle asti, jota kautta on läpiajoyhteys maantie 130:lle. Siippoontien liittymään on esitetty liikenteen toiminnallisuuden parantamiseksi lisäkaistoja.

Alueen uudet kadut on mitoitettu raskaan liikenteen tarpeet huomioiden ja ne ovat ajoradaltaan 8 metriä leveitä. Uusien katujen yhteyteen on suunniteltu kevyen liikenteen väylä ajoradan toiselle puolelle. Ajorataa ja kevyen liikenteen väylää erottaa istutuskaista. Kokoojakatujen katualueet ovat pääosin 22 metriä leveitä. Päättyvien katujen päihin on suunniteltu yhdistelmäajoneuvoilla ympäriajettavat kääntöpaikat.



Tyypipoikkileikkaus Ilveskallionkadulta, WSP 2016

Alueelta liitytään uudella suunnitellulla katuyhteydellä myös maantie 130:een. Uusi katuliittymä sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä Siippoontien liittymästä.

Siippoontiellä on nykyinen alikulku Ilvesvuorentien risteuksen itäpuolella. Alikulun kohdalla on nykyinen bussipysäkki tien pohjoislaidalla. Siippoontien eteläpuolelle on myös suunniteltu uusi bussipysäkki, joka palvelee mm. liityntäpysäköintialuetta Siippoontien eteläpuolella. Liityntäpysäköintialue toteutuu erillisen suunnitelman mukaisesti. Liityntäpysäköintialue ei sisälly laadittavaan asemakaavaan, mutta sen kytkeytyminen Siippoontielle ja bussipysäkeille on tutkittu ja esitetty alustavana kaavatyön yhteydessä.

Kevyen liikenteen yhteyksiä on esitetty parannettavaksi Siippoontiellä Ilvesvuorenkadun ja Ilveskallionkadun risteyksessä. Nykyinen alikulku säilyy sellaisenaan. Lisäksi on suunniteltu uudet suojatiet Ilvesvuorenkadun sekä sen jatkeen yli suunnittelualueella. Siippoontien yli on esitetty uusi suojatie Ilvesvuorenkadun risteuksen länsipuolelle. Alueen uusille kaduille on suunniteltu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie katujen toiseen laitaan. Alueelle ei ole suunniteltu uutta joukkoliikennettä. Lähimmät suunnittelualueeseen rajautuvat olemassa olevat joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Siippoontiellä ja Hämeenlinnanttiellä.

Hämeenlinnantien länsipuolella Aspinniituntie on rajoitettu jalankululle ja pyöräilylle. Kaava-alueen luoteisosan KTY-2 -korttelialueelle kuljetaan Peltomiehenkujan kautta pohjoisesta. Kadun päässä on kääntöpaikka.

Liikenteen häiriöt kaava-alueella

HIUKKASET

Asemakaavassa etäisyydet valtatie 3:n reunasta suunniteltujen rakennusten julkisivuihin ovat pienimmillään 47 metriä. Maantie 130:n reunasta pienin etäisyys suunniteltuihin rakennuksiin on 32 m ja Siippoontiestä 30 m. Rakennusten etäisyydet alueen maanteihin täyttävät rakennusten sijoittamiselle esitetyn vähimmäisetäisyyden. Alustavan arvioinnin perusteella tieliikenteen aiheuttamat päästöt eivät aiheuta ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia, jotka ylittäisivät niille asetetut ohje- ja raja-arvot (HSY:n ilmanlaatuvohykkeet). Puhdistamolle liikennöivän raskaan liikenteen vaikutukset ilmanlaatuun ovat merkityksettömän pieniä. (*Lähde: Meluselvitys, WSP, 2016*)

TIELIIKENTEEN MELU

Melutason ohjearvoja sovelletaan Ilvesvuoren alueelle suunnitellun maankäytön osalta vain toimistorakennuksiin. Toimistorakennuksille annettu ohjearvotaso on sisätiloissa $L_{Aeq22-07}$ 45 dB (päiväajan keskiäänitaso). Toimistorakennusten ulkotiiloille ei ole annettu ohjearvoa. (Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvosta).

Sisätiloille annetun ohjearvon täyttymisen varmistamiseksi tarkasteltiin rakennusten julkisivuille kohdistuvia keskiäänitasoja. Ilvesvuoren alueella suurimmat julkisivuun kohdistuvat melutasot kohdistuvat suunniteltujen rakennusten julkisivuille alueen pohjoisosassa valtatie 3:n varrella. Suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat suurimmillaan 72 dB (päiväajan keskiäänitaso). Siten

julkisivun aiheuttaman äänitasoeron tulee olla 27 dB (72–45 dB), ettei sisällä ylitetä ohjearvoa. Tällaiseen äänitasoeroon päästään normaalilla julkisivurakenteella eikä kaavamääräystä julkisivurakenteen ääneneristävydestä tarvitse antaa.

Ennustetilanteessa valtatie 3:n varrella melu on voimakasta. Suunniteltujen rakennusten väylän puolella melutasot ovat yli 70 dB ja suojan puolellakin alueen pohjoisosassa yli 55 dB. Yleisesti päiväajan keskiäänitasot ovat rakennusten väylän puolella reilusti yli 55 dB. Rakennusmassat sekä alueen maastonmuodot rajoittavat melun leviämistä ja alueen keski- ja eteläosassa suuret rakennusmassat muodostavat väliinsä laajan alueen, jolla päiväajan keskiäänitaso jää alle 55 dB:n. Puhdistamolle liikennöi päivittäin 12 - 15 raskasta ajoneuvoa. Tämän liikenne aiheuttaa tiealueelle noin 53 dB melutason ($L_{Aeq\ 7-22}$).

(Lähde: Meluselvitys, WSP, 2017)

Melumallinnos perustuu arvioon liikenteen kasvusta. Melulle herkkien toimintojen kuten asutuksen lähialueella sijaitsevan Hämeenlinnantien liikennemääriä ja niiden meluvaikutusta on aiheellista seurata asemakaavoitetun asutuksen alueella. Jos valtioneuvoston ohjeen mukaiset melutasot ylittyvät, voidaan melua torjua eri tavoin. Vaihtoehtoisia ratkaisuja ovat mm. maantien varren melulta suojaava rakenne, kuten meluaita tai maavalli, tai kiinteistöjen melunsuojaus niiden lähellä. Kasvillisuudella voidaan edelleen parantaa melusuojausvaikutusta. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon (16.11.2017) mukaan Hämeenlinnantien nopeusrajoitusta on mahdollista laskea nopeuteen 60 km/h 150 - 200 metriä uuden Töpöhännäkadun liittymän pohjoispuolelle saakka. Nopeuden laskeminen vähentäisi myös melua tien ympäristössä.

Yksityiskohtaiset meluntorjuntaratkaisut tehdään asemakaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Asemakaava-alueen työpaikkatoimintoja koskien on annettu asemakaavamääräys: Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A).

Asemakaavassa on annettu määräys melunsuojauksen järjestämisestä: Asemakaava-alueella tulee varautua liikenteen kasvun aiheuttaman melun torjuntaan asemakaavoitettuja melulle herkkiä toimintoja vastaan.

LENTOMELU

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on antanut myönteisen lupapäätöksen (KHO 1/2015) Finavian ympäristölupahakemukseen lentomeluvyöhykkeiden laajentamiseksi (Helsinki-Vantaan lentoasema, Ympäristölupahakemus 2007). Hakemuksen mukainen vyöhykkeiden $L_{Aeq(22-07)}$ 50 - 55 dB lentokonemelualue ulottuu lähes koko asemakaava-alueelle. Kaava-alueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. Tällaiseen äänitasoeroon päästään normaalilla julkisivurakenteella eikä kaavamääräystä julkisivurakenteen ääneneristävydestä tarvitse antaa.

5.1.3 Palvelujen tarjonta ja saavutettavuus

Maakuntaliiton ja ELY -keskuksen mukaan maakuntakaavassa osoitettu kaupan kerrosala on osoitettu Ilvesvuoren eteläosan asemakaavoissa. Maakuntaliiton ja ELY -keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella ELY -keskus on kuitenkin todennut, että alueelle voidaan osoittaa vähäisessä määrin liikerakennusoi-keutta alueen eteläosaan liikenteellisesti perustellulle paikalle Siippoontien liittymän välittömään yhteyteen. Kaavaratkaisu noudattaa kyseistä periaatetta. Nykyisten asemakaavojen mukaisia kaupan tilojen kerrosaloja ei muuteta kaavalla.

Ilvesvuori Pohjoisen asemakaava muutos mahdollistaa uuden liikenneaseman rakentamisen Ilvesvuoreen. Liikenneaseman yhteyteen voi sijoittaa päivittäistavara-kauppaa enintään 400 k-m². Liikenneasema palvelee sekä lähialueen asukkaita että ohiajavia autoilijoita.

Liikenneaseman päivittäistavarakauppa sijoittuu syrjään asutuksen painopisteestä. Asutus painottuu Nurmijärven Kirkonkylän taajamaan ja liikenneaseman välittömässä läheisyydessä asuu hyvin vähän asukkaita. Olemassa olevat päivittäistavarakaupat palvelevat lähialueen nykyväestöä.

Lähialueella on asutuksen sijaan työpaikkoja. Asemakaava-alueella on tällä hetkellä Kuusimäen yritysalue ja asemakaava-alueen eteläpuolella eteläisen Ilvesvuoren työpaikka-alue ja Myllykukon liikekeskus. Työpaikkojen määrä on Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan myötä kasvussa.

(Lähde: WSP, Lausunto Ilvesvuoren liikenneasemasta. 2017)

Ilvesvuori Eteläisen alueella on voimassaolevissa asemakaavoissa osoitettu kaupan kerrosalaa 27 153 k-m², ja Kuusimäen työpaikka-alueella Ilvesvuori Pohjoisen kaava-alueen eteläpuolella 2 600 k-m².

VÄHITTÄISKAUPAN MYYMÄLÄTILOJEN RAKENNUSOIKEUDET
ILVESVUOREN ALUEELLA

Siippoontien pohjoispuoli	k-ala	myymälätiloja
	12996	2600
Myllykukon alue (ehdotus)	k-ala	myymälätiloja
	18800	17894
Kuusimäenkaarre	k-ala	myymälätiloja
	6586	2634
Ilveskaaren "ulkokehä"	k-ala	myymälätiloja
	26494	2650
Ilvesvuoren laajennus	k-ala	myymälätiloja
	2500	2500
2-228 kaavamuuotosalue (ehdotus)	k-ala	myymälätiloja
	57948	1475

Taulukko myymälätilojen kerrosalasta Ilvesvuoren alueella, ote Ilvesvuoren KTY -tontit -asemakaavanmuutoksen kaavaselostuksesta (2-228)

Ilvesvuoren vähittäiskaupan suuryksikköalue on maakuntakaavassa esitetty työpaikkatoimintojen alue. Ilvesvuori pohjoisen asemakaavalla on osoitettu kaupan

rakennusoikeutta 2 600 k-m², josta kokonaan uutta kerrosalaa on korttelin 2700 LH-tontilla 400 k-m² muun kuin keskustahakuisen kaupan myymälätiloja varten.

Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan myötä Ilvesvuoren alueella on kaupanalaa yhteensä 30 153 k-m².

Nurmijärven kirkonkylän kehittyvät palvelut ovat n. 2 km etäisyydellä.

5.1.4 Virkistys ja luonnonympäristö

Katualueille toteutetaan kevyen liikenteen verkosto, joka kytkeytyy viheralueilla sijaitseviin verkostoihin. Kevyen liikenteen pääreitti sijoittuu kokoojakadun varteen. Kevyen liikenteen aluereitit sijaitsevat alueen kokoojakaduilla sekä viheralueilla. Hämeenlinnantien alikuluilta johtavat reitit länteen Maaniitun asuntoalueelle sekä pohjoisen suuntaan. Lisäksi säilytettävät siltayhteydet Hämeenlinnanväylän yli kytkevät alueen itäpuolisiin alueisiin. Siippoontien poikki johtaa alikulu ja silta, lisäksi on suunnitteilla valo-ohjattu suojatie.

Alueen hiihto- ja ulkoilureitistö johtaa Kissanojan purouoman reunassa kulkevalle Seitsemän Veljeksien vaellusreitille sekä Vantaanjokilaakson virkistysalueille. Kaava-alueella tehdään laajoja hakkuita ja metsänhoitotöitä alueen rakentumisen myötä, mutta metsäisinä säilyvät alueet ovat virkistykselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle arvokkaita ja muuhun viheralueverkkoon liittyviä kokonaisuuksia.

Arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavassa merkinnöillä ja määräyksillä. Kuusimäen pohjoispuolinen osa on III-luokan lepakkoalue. Viheralueet säilyvät yhteinäisinä ja mahdollistavat lepakoiden liikkumisen alueella.

5.2 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on n. 125,0 ha, josta korttelialuetta on n. 69 ha, katu- ja maantien aluetta n. 29 ha ja viher- ja virkistysaluetta n. 27 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 301 000 k-m². Käyttäen laskentaperiaatetta 1 työpaikka 200 kerrosneliömetriä kohden kerrosala vastaa n. 1 450 työpaikkaa. Kerrosalan suhde kaava-alueen alaan eli aluetehokkuus on 0,24.

5.3 Aluevaraukset ja tekninen huolto

5.3.1 Korttelialueet

5.3.1.1 Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja. Kaikkien **KTY** -korttelialueiden kokonaispinta-ala on n. 64,0 hehtaaria, eli 51,2 % koko asemakaava-alueen pinta-alasta. KTY -korttelialueille on osoitettu yhteensä 280 000 k-m², jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu 0,44.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää melunsuojaussuunnitelma, jonka mukaan kaava-alueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Valtatie 3:n puoleisilla korttelialueilla toimistotilojen tulee avautua melulta suojatun pihan puolelle, ellei asiasta esitetä hyväksyttävää selvitystä.

Pohjoisimpaan kortteliin 2711/2 on osoitettu **tan** –merkinnällä rakennusala, jolle saa sijoittaa huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia rakennuksia. Alueella ei saa rakentaa myymälä- tai liiketiloja.

Kortteleissa 2401/12 ja 2489 on osoitettu **m** -merkinnällä rakennusala, jolle saa käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten.

5.3.1.2 Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TKT)

Alueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto ja toimistorakennuksia. **TKT** -korttelialueiden kokonaispinta-ala on n. 0,4 hehtaaria, eli 0,3% koko asemakaava-alueen pinta-alasta. **TKT** -korttelialueille on osoitettu yhteensä 1 470 k-m² ja korttelitehokkuus on 0,37.

5.3.1.3 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

ET-1 –merkinnällä osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten varatut korttelialueet. **ET-1** -korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 30 m² kokoisen, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen.

Nykyisen jätevedenkäsittelylaitoksen alue on osoitettu **ET-2** -korttelialueeksi. Alueen pinta-ala on n. 4,4 ha. Asemakaavalla varaudutaan Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon laajentumiseen sekä nykyiselle tontille rakennettavaan jätevedenpumppaamoon, mikäli jätevedenpuhdistus päätetään siirtää pois Kirkonkylän alueelta. Jätevedenpuhdistamoa varten on varattu tilaa n. 8 metriä leveälle putkikaivannolle pohjoiseen Kaninlähteentien suuntaan.

Kaukolämpökeskukselle on osoitettu alue Ilveskallionkadun varressa **ET-2** –korttelialue-merkinnällä. Alueen pinta-ala on n. 0,2 ha. Asemakaavassa korttelissa 2700/9 on merkitty 500 k-m² rakennusoikeutta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennusta varten.

ET -korttelialueita on yhteensä n. 4,6 ha, 3,5%, kaava-alan alasta. Alat jakautuvat seuraavasti:

ET-1	0,2 ha
ET-2	4,4 ha

5.3.2 Yleiset alueet

5.3.2.1 Liikenne- ja katualueet

Asemakaavan yhteydessä on laadittu katujen yleissuunnitelma. Katujen aluevaraukset on osoitettu katujen alustavan yleissuunnitelman pohjalta. Katusuunnitelmat laaditaan erikseen.

Katu- ja maantien alueita on yhteensä 29,1 ha, 23,2%, kaava-alan alasta. Alat jakautuvat seuraavasti:

Katualueet	10,0 ha
LH –alueet	0,8 ha
LT –alueet	18,3 ha

Kaava-alue rajautuu pääosin maantien alueisiin; Hämeenlinnanväylään, Hämeenlinnantiehen ja Siippoontiehen. Hämeenlinnantielle ja Siippoontielle rakennetaan uudet liittymät. Alueen kokoojakatu on linjattu pohjois-eteläsuuntaisesti, sekä poikittain kohti Hämeenlinnantien uutta liittymää. Kokoojakatu yhdistää uuden asemakaava-alueen eteläiseen Ilvesvuoreen ja Myllykukon alueeseen. Kokoojakadun reunaan sijoittuu pyöräily ja jalankulun reitti sekä istutettavat katupuut.

Aspinniituntien asemakaava-alueella oleva osa Hämeenlinnantien länsipuolella on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, jolla on tontille/rakennuspaikalle ajo sallittu.

Myöhemmin laadittavissa katusuunnitelmassa määritellään yksityiskohtaisemmin mm. suojatiet, keskikorokkeet, istutuskaistat, pientareet, lumitilat, katurakenteet, kalusteet ja istutukset.

Kaava-alueen eteläosassa on huoltoaseman korttelialue osoitettu **LH** -merkinnällä. Alueen eteläiseen osaan on osoitettu rakennusosalalle rakennusoikeutta 2000 k-m², josta korkeintaan 400 k-m² saa käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten (**m** -merkintä). Korttelialueelle on annettu hulevesimääräys **hule-10**.

5.3.2.2 Viheralueet, virkistys ja arvokkaat luontokohteet

Kaava-alueen alasta on virkistysalueita 2,4 %, yhteensä n. 3 ha. Virkistysalueet on osoitettu merkinnällä **VL**: lähivirkistysalue. Alueen läpi on linjattu ohjeellinen ulkoi-lureitti. Virkistysalueiden laajempaa osoittamista rajoittaa liikennemelu. Virkistys-alueet kytkeytyvät ympäröivään viheralueverkostoon.

5.3.2.3 Erityisalueet

Hämeenlinnantien ja Hämeenlinnanväylän katualueiden ja korttelialueiden väliin on osoitettu suojaviheralue (**EV**), jonka tarkoituksena on suojata korttelialueita lii-

kenteen melu- ym. haitoilta. Alueella säilytetään olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. EV -alueiden pinta-ala on yhteensä 24 ha, eli n 19,2 % kaava-alueen pinta-alasta.

Suojaviheralueelle voidaan toteuttaa esimerkiksi yhtenäinen puurivi tai muuta kasvillisuutta muodostamaan alueelle yhtenäistä kasvillisuuden reunavyöhykettä. Kortteleissa 2709 ja 2711 on osoitettu alue merkinnällä **mv**; alueen osa, jolle saa sijoittaa maisemoidun meluvallin meluntorjuntaa varten.

Suojaviheralueille on osoitettu yhteystarpeet jalankulkua ja pyöräilyä varten. Ojamaentie on osoitettu merkinnällä **pp/t**: Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Alue liittyy Siippoontien vartta pitkin kulkevaan seudulliseen jalankulun ja pyöräilyn reitistöön. Kissanajan varressa on maakunnallinen *Seitsemän veljeksien vaellusreitti*, mikä on osoitettu *ulkoilureitti* -merkinnällä. Alueelliset hiihto- ja ulkoilureitit sekä ulkoilupolut on osoitettu ohjeellisina ulkoilureitteinä. Reitistö voidaan toteuttaa vaiheittain.

Hulevesien alueelliseen viivytykseen on varattu alueen osia viheralueille merkinnällä **hule-1**: Hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattu alueen osa. Alueen louhaisosassa hulevesiä johdetaan viivyttäväksi nykyiselle peltoalueelle, joka sijoittuu osittain tiealueelle.

Kissaojan pohjoispuolella ovat kolme pientä lähettä ja niitä ympäröivät tihkupinnat ovat vesilain 11 §:n mukaisia kohteita. Alueet on osoitettu **s-1** -merkinnällä. Alueilla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät niiden suojeluarvoja.

Kissanaja sekä sen varrella olevat lähteikköalueet täyttävät metsälain 10 §:n mukaisten monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteerit. Alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Erityisen tärkeissä elinympäristöissä voidaan tehdä varovaisia hoito- ja käyttötoimenpiteitä, joissa elinympäristöjen ominaispiirteet säilytetään tai niitä vahvistetaan. Kissanajan purouomaa reunustavan osan luonnontilaisena säilytettävät viheralueet on osoitettu merkinnällä **s-4**: 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.

Alueen kaakkoisosassa pienialainen lehto täyttää luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojellun luontotyypin (pähkinäpensaslehto) kriteerit. Alue on osoitettu merkinnällä **s-2**: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Hämeenlinnanväylän ja Kuusimäen välissä on pähkinäpensasalue, jotka on osoitettu merkinnällä **s-3**: Alue, jolla sijaitsee arvokasta kasvillisuutta. Kasvillisuuden

elinolosuhteita parantavat ja ylläpitävät toimenpiteet ovat sallittuja alueella. Environ ja Uudenmaan ELY -keskuksen maastokäynnin sekä lausunnon mukaan pähkinäpensasesiintymä ei rajoita asemakaavaehdotuksen mukaista rakentamista ja se on huomioitu riittävästi. Merkinnällä varustettua aluetta on rajattu kaupunkikuvallisuus ja tonttien näkyvyys huomioiden.

Kaava-alueen pohjoisreunaa leikkaa vedenhankinnan kannalta tärkeä I luokan pohjavesialue, joka on osoitettu merkinnällä **pv-1**. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Nykyisen telemaston sijainti ja suojavaöhyke on osoitettu ohjeellisella merkinnällä **et-t**. Alue voidaan aidata tarvittaessa. Asemakaavassa rakennusalueelle on merkitty 30 k-m² rakennusoikeutta huolto- ja varastorakennuksia varten.

5.3.3 Tekninen huolto

5.3.3.1 Vesihuolto

Vedenjakelu Ilvesvuori pohjoisen alueelle perustuu vesijohdon runkoverkkoyhteyteen maantie 130 ja Kaninlähteentien risteysalueella. Maantie 130:n itäpuolella kulkevasta runkovesijohdosta otetaan liitos vesijohdon aluemittauskaivon kautta Ilvesvuori pohjoisen alueelle. Tämän alueelle vettä syöttävän liitoksen lisäksi alueen vesijohtoverkosto liittyy alueen etelälaidalla nykyiseen paineenkorottamoon sekä Siippoontien alittavaan vesijohtoon, joka syöttää Ilvesvuori eteläisen teollisuusaluetta. Lisäksi alueelle on osoitettu uusi paineenkorottamo Kissanojan eteläpuolelle Ilveskalliokadun varrelle.

Kiinteistöt liitetään kunnan vesihuoltoverkkoon. Jäteveden runkoviemärit toteutetaan viettoviemäreillä. Alueen eteläosan tontit viemäroidään viettoviemärillä, joka liittyy nykyiseen jätevesiviemäriin Siippoontieltä tulevan rampin eteläpuolella. Kuusimäen päässä oleva nykyinen jätevesipumppaamo voidaan poistaa käytöstä ja Kuusimäen alueen jätevedet voidaan johtaa uuteen viemäriin. Vesijohto sijoitetaan viettoviemäriin viereen, jolloin Kuusimäen alueen vesijohtoverkkoon muodostuu toimintavarmuutta lisäävää kiertoa.

Alueen keskiosan tontit viemäroidään viettoviemärillä Hämeenlinnantien ali. Viemäri liittyy nykyiseen jätevesiviemäriin Nikkarinkujan päässä. Vesijohto sijoitetaan viettoviemäriin viereen. Vesijohtoa on mahdollista jatkaa Ojamäen kiinteistölle asti. Aspinniituntien alueen tonttien vesihuollon järjestämiseen vaikuttavat jätevedenpuhdistamoon liittyvät muutokset.

5.3.3.2 Hulevesijärjestelmä

Hulevesijärjestelyt toteutetaan erillisen hulevesisuunnitelman ja rakentamista valvovan viranomaisen ohjeiden mukaisesti. Hulevesien hallintaa tehdään sekä kort-

telikohtaisin että yleiselle alueelle sijoittuvin järjestelmin, joilla viivytetään ja hyödynnetään hulevesiä. Järjestelmät voivat olla ilmeeltään luonnonmukaisia tai rakennettuja. Hulevesijärjestelmän toteutuksen ja rakentamisaikaisten hulevesien hallinnan tavoitteena on estää kortteli- ja katualueiden toteutuksen ja käytön aiheuttamaa vesistön ja muun ympäristön kuormitusta.

Suunniteltu hulevesien johtaminen yleisillä alueilla perustuu pääosin maanalaiseen verkostoon. Vaihtoehtoisesti katualueiden vesiä voidaan Ilvesvuoren alueella johtaa myös katujen varsilla ojamaisissa viherpainanteissa. Viherpainanteissa vesi virtaa putkiverkostoa hitaammin ja myös osa veden mukana virtaavasta kiintoaineesta pidättyy viheralueille.

Hulevesiverkosto mitoitettiin kerran kolmessa vuodessa toistuvan 15 minuutin sadannan virtaamalla ottamatta huomioon viivytystä tonteilla. Sadannan pituus valittiin verkoston arvioidun pisimmän virtausajan mukaan. Vedenpuhdistamon kujan tulvareitti kulkee jätevedenpuhdistamon pohjoispuolelta pintavaluntana lähteikköalueen kautta Kissanajaan. Tupsukorvankadun päästä tulvareitti johtaa vedet Hämeenlinnanväylän suuntaisesti kulkevan kevyenliikenteen väylän ojaan joka johtaa Hämeenlinnanväylän alikulkuun. Hämeenlinnanväylän itäpuolella vedet purkautuvat Kissanajaan. Kissanojankadulla tulvareitille on oltava hulevesivaraus kadun alimmalla kohdalla tontin 2708 keskellä, josta hulevedet virtaavat nykyisen ojan kautta Kissanajaan.

- Kissanojan eteläiseen viivytyrakenteeseen johdetaan hulevesiä Ilveskallionkadun, Kissanojankadun ja Tupsukorvankadun alueilta. Viivytysrakenne toteutetaan pääsääntöisesti kaivamalla. Viivytysrakenteen alkuosassa on syvempi lampimainen allas, johon jää vettä myös rakenteen muuten tyhjentyessä. Tästä lammesta vesi imeytyy pohjavedeksi ja osaltaan pitää yllä myös Kissanojan läheistä suojeltua lähteikköä. Viivytyrakenteessa on korkeuseroa noin 5 m, joten rakenne on porrastettava useisiin eri jaksoihin virtausnopeuden hidastamiseksi ja viipymän kasvattamiseksi.
- Kissanojan pohjoiseen viivytyrakenteeseen johdetaan hulevedet Kaininlähteentielle kahta eri reittiä. Alueella sijaitsee myös Nurmijärven jätevedenpuhdistamo, jonka alueella ei viivytetä hulevesiä. Viivytysrakenne toteutetaan pääsääntöisesti kaivamalla ja yhdistämällä purku olemassa olevaan ojaan. Purku-uoma pengerreretään pohjapatorakenteilla.
- Kaakon alueen viivytysrakenne jakautuu kahteen osaan. Ensimmäinen osa on pinta-alaltaan pienempi mutta keskisyvyydeltään syvempi. Se tasaa virtausnopeuksia ja toimii kiintoaineen laskeutusaltaana. Toinen pidempi osa on kosteikkomainen lyhyempiin osiin porrastettu uoma. Kaakon alueella viivytystilavuudessa on huomioitu Siippoontien eteläpuolisesta virtaamasta 50 % johtuen olemassa olevan verkoston alhaisesta kapasiteetista. Mikäli verkostoa saneerataan, tulee sen alu-

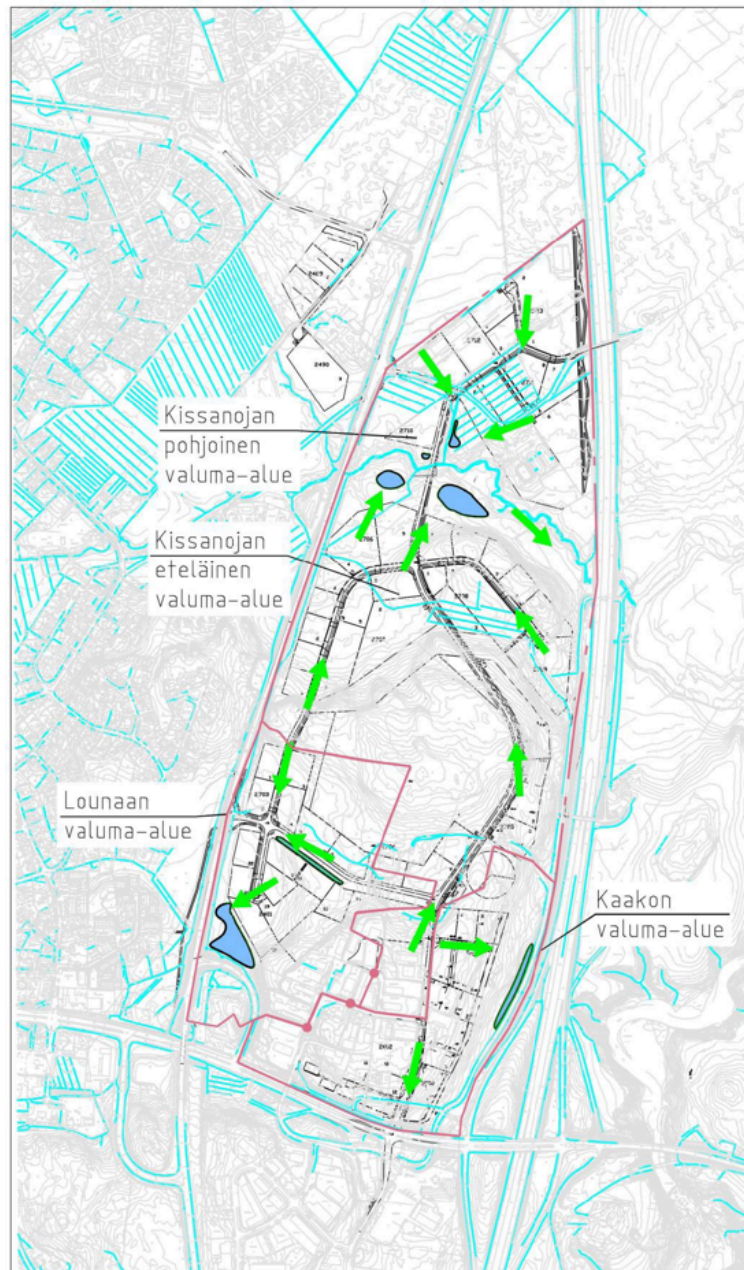
eella toteuttaa hulevesien viivytystä. Hulevedet purkautuvat viivytysrakenteesta rakennettavan rummun sekä ylivirtauspenkereen kautta Vt3:n alittaviin rumpuihin ja edelleen olemassa olevan uoman kautta Vantaanjokeen.

- Lounaan valuma-alueen hulevesien viivytys muodostuu Töpöhännänkadun varren viivytysrakenteiden ja alueen lounaiskulmassa olevan kosteikkomaisen rakenteen yhdistelmästä. Töpöhännänkadun varressa viheralueet rakennetaan 1:4 luiskauksilla huleveden viivytykseen. Kadun varren kiinteistöjen hulevedet kerätään hulevesiviemäriin, jonka kapasiteetti on mitoitettu noin kerran vuodessa toistuvalla sadannalla. Hulevesiviemäri tulvii kadun varren hulevesipainanteeseen, jossa veden virtaus on hitaampaa kuin hulevesiviemäriin. Alimmista altaista hulevesi johdetaan kupukantisten ritiläkaivojen kautta takaisin hulevesiviemäriin. Töpöhännänkadun hulevesipainanteiden tilavuus on noin 1 600 m³. Kosteikkomainen viivytysrakenteen toteutetaan sekä kaivamalla että pengertämällä. Alueen läpi rakennettava syvempi mutkittileva uoma pienien virtaamien viivyttämiseksi. Laajempi tulva-alue toteutetaan pääsääntöisesti kaivamalla ja rajataan tarvittaessa pengertämällä. Viivytysrakenteen tilavuus vastaa 1/10 vuodessa toistuvan 15 minuutin sadannan tilavuutta suuremmasta tonttien alueella tapahtuvasta viivyttamisestä ja Ilvesrinteen varren viivytyksestä huolimatta.

Hulevesiin liittyvä mitoitus:

- Kaakon ja Kissanonjan valuma-alueilla: kiinteistöjen on viivyttävä hulevesiä alueellaan periaatteella 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien viivytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alue on osoitettu **hule-10** –merkinnällä.
- Lounaisella valuma-alueella: kiinteistöjen on viivyttävä hulevesiä siten että joka viides vuosi toistuvan rankkasateen (intensiteetti 146 l/s/ha ja kesto 15 min) aiheuttamat hulevedet viivytetään kiinteistön alueella. Se vastaa noin 1,32 m³ hulevettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien viivytysrakenteet tulee suunnitella tyhjentyviksi seuraavan 24 tunnin kuluessa. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Korttelissa 2705/1 hulevedet tulee johtaa korttelista pohjoiseen tai itään. Alue on osoitettu **hule-11** –merkinnällä.

(Lähde: WSP 2019)



Kehittyvän maankäytön mukaiset valuma-alueet, WSP
28.11.2016

5.3.3.3 Energiahuolto

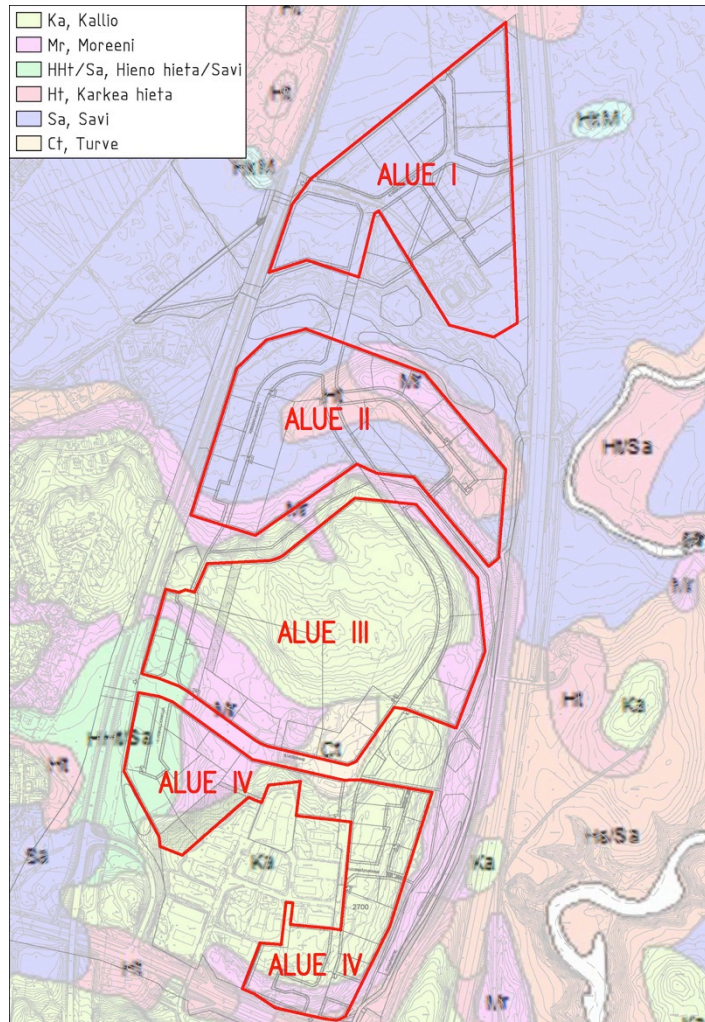
Paikallinen energiayhtiö Nurmijärven Sähkö Oy rakentaa Ilvesvuoreen kaukolämpöverkon.

Nurmijärven Sähkö Oy:n 110 kV:n voimajohdolle tutkitaan sijoitusta ensisijaisesti tiealueelle Hämeenlinnantien varressa.

Rakennettavien muuntamoiden väritys sovitetaan alueen tai osa-alueen pääasialliseen julkisivuväritykseen. Muuta rakentamista ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäs muuntamorakennuksen seinää. Muuntamo sijoitetaan vähintään 2 metrin etäisyydelle tontinrajasta. Korttelissa 2705/1 huomioidaan mahdollisten jakelumuuntamoiden (1-2 kpl) varaus tontinkäyttösuunnittelun yhteydessä.

5.3.3.4 Maaperä

Rakennettavuus selvityksessä (WSP 2016) asemakaavan alueelle osoitetut työpaikkarakennusten korttelialueet on numeroitu I – IV ja pohjasuhdekuvaus on tehty alueittain.



Kaava-alueen maaperäkarta ja aluejako, WSP 28.11.2016

- Alue I sijoittuu Ilvesvuoren pohjoisen asemakaava-alueen pohjoisosaan. Alue on osittain rakennettua Aspinniituntien työpaikka-alueita ja osittain metsää. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin välillä +53...+58,5 nousten loivasti pohjoiseen. Alueen luonnontilainen pohjamaa on hienoainespitoista savea.
- Alue II sijoittuu asemakaava-alueen keskiosassa sijaitsevan korkean kalliorinteen ja Kissanonjan väliin, ja se on metsä- ja peltoaluetta. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin välillä +54...+67. Alueen II länsiosassa luonnontilainen pohjamaa vaihtelee hienoainespitoisen savien ja siltien välillä.
- Alue III sijoittuu asemakaava-alueen keskiosaan, jota hallitsee korkea kalliomäki. Alue on osittain metsää ja osittain avointa maisemaa.

Maanpinnan korkeus vaihtelee noin tasolla +72...+94,5. Alueen luonnontilainen pohjamaa on pääasiassa kalliota tai kallion pinta on hyvin lähellä maanpintaa. Alueen kaakkoiskulmassa luonnontilainen pohjamaa on silttiä ja eteläosassa on entinen suo, joka on täytetty Valtatie 3:n rakentamisen yhteydessä. (Alueelle on laadittu erillinen selvitys pilaantuneiden maiden osalta)

- Alue IV sijoittuu Ilvesvuoren pohjoisen asemakaava-alueen eteläosaan olemassa olevan Kuusimäen työpaikka-alueen ympärille. Alue on metsä- ja pelto-alueita. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin tasovälillä +68,5...+91 ollen matalimmillaan Hämeenlinnantien ja Vt3:n varrella. Alueen IV länsiosassa, Kuusimäentie työpaikka-alueen ja Hämeenlinnantien välissä, luonnontilainen pohjamaa on hienoainespi-toista savea. Muuten alueen luonnontilainen pohjamaa on pääasiassa kalliota.

Maa-ainekset voidaan käyttää hyödyksi rakentamisessa, mutta niille tulee tässä tapauksessa laatia hyötykäyttösuunnitelma. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää riittävät tiedot alueen maaperästä ja mahdollisesti suoritetuista toimenpiteistä.

5.3.3.5 Tonttijako

Kaava-alueella tonttijaot laaditaan sitovina ja erillisinä. MRL 79 §:n mukaisesti asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa.

5.3.3.6 Nimistö

Ilvesvuori pohjoinen jatkaa *Ilves*-aiheisia kadunnimiä kuten eteläisessä Ilvesvuoressa. Lähialueen asukkailta on pyydetty ehdotuksia alueen pohjoisosan nimistöön. Asemakaava-alueita ympäröivien katujen tai teiden nimistömuutokset eivät ole laadittavasta asemakaavasta johtuvia, ja mahdolliset nimistömuutokset tehdään asemakaavasta erillään.

Katujen nimiä

Ilveskallionkatu
Töpöhännänkatu
Ilveskallionkuja
Kissanojankatu
Tupsukorvankatu
Kaninlähteentie
Vedenpuhdistamonkuja
Hirviniituntie
Aspinniituntie (jatkuu alueelta länteen Maaniitun alueelle)
Peltomiehenkuja (jatkuu alueelta koilliseen)
Ojamäentie (jatkuu alueelta etelään ja itään)

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kun asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. Laadittavan asemakaavan alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset otettava huomioon.

6.1 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavoitukseen

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2. mom. mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tätä kaavaa koskevien tavoitteiden toteutumista on kuvattu seuraavassa taulukossa:

Tavoite	Tavoitteen toteutuminen kaavaratkaisussa
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	<p>Asemakaava kytkeytyy kiinteästi olemassa olevaan ja toiminnallisesti samanlaiseen aluerakenteeseen. Keskeinen sijainti on hyvin saavutettavissa. Asemakaava kehittää Helsingin seutua kansainvälisesti kilpailukykyisenä pääkeskuksena luomalla edellytyksiä monipuoliselle työpaikka-alueelle ja liikenneverkon kehittämiseksi. Alue vahvistaa Ilvesvuoren työpaikka-aluetta ja lisää Nurmijärven työpaikkaomavaraisuutta.</p> <p>Pääkaupunkiseudun seutuyhteistyön tavoitteiden mukaan maankäyttöä kehitetään olemassa olevan infrastruktuurin ja taajamakeskusten alueella. Asemakaavalla edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.</p> <p>Finavian ympäristölupahakemuksen mukainen lentomeluviyöhykkeiden laajentaminen on lainvoimainen (Helsinki-Vantaan lentoasema, Ympäristölupahakemus 2007). Hakemuksen mukainen viyöhykkeiden $L_{Aeq(22-07)}$ 50-55 dB</p>

	<p>lentokonemelualue ulottuu lähes koko asemakaava-alueelle. Ilvesvuori Pohjoisen kaava-alueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen vaadittuun äänitasoeroon päästään normaalilla julkisivurakenteella. Toimistotilojen sijoittumista melun puolelle pyritään välttämään.</p> <p>Kaavaratkaisu säilyttää yhtenäisiä ja suojaavia viheralueita ja parantaa virkistysyhteyksiä lähellä olemassa olevaa asutusta. Edistetään vapaa-ajan alueiden sekä virkistysreittien hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.</p>
<p>Tehokas liikennejärjestelmä</p>	<p>Kaava-alueen toteuttaminen edistää seudullisesti aluerakennetta tukevan elinkeinoelämän kehitysedellytyksiä. Nurmijärven kirkonkylän läheisyyteen ja Hämeenlinnanväylän varrelle sijoittuva työpaikka-alue tukee elinkeinoelämän elinvoimaisuutta ja tarjoaa seudulle vetovoimaisen työpaikka-alueen. Asemakaava edistää merkittävästi alueen työpaikkaomavaraisuuden parantumista.</p> <p>Kaavassa huomioidaan työpaikka-alueen aiheuttama liikenteen lisääntyminen. Liikenneyhteydet perustuvat olemassa oleviin pääliikenneyhteyksiin, Hämeenlinnantiehen ja -väylään. Alueen työpaikkatoiminnot on sijoitettu sujuvan ja esteettömän pyöräilyn ja jalankulun reitistön yhteyteen. Yhteydet joukkoliikennepysäkeille on suunniteltu sujuviksi. Alueen katuverkosto kytkeytyy olemassa olevaan työpaikka-alueen katuverkkoon (Eteläinen Ilvesvuori).</p> <p>Kaava mahdollistaa maakunnallisen virkistysreitistön parantamista alueella ja samalla kaava toteuttaa maakuntakaavan sekä valmisteilla olevan yleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Liikenneturvallisuutta voidaan parantaa nopeusrajoitusten laskemisella ja kevyen liikenteen verkon parannustoimenpiteillä. Yhteydet joukkoliikennepysäkeille on suunniteltu sujuviksi, kytkeytyen ny-</p>

	<p>kyisten sujuvaan ja esteettömään pyöräilyyn ja jalankulun reitistöön.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p>	<p>Alue tukeutuu olemassa olevaan logistiseen infrastruktuuriin (Hämeenlinnanväylään ja -tiehen sekä Siippoontiehen) ja kytkeytyy Helsingin ja Tampereen kehityskäytävään. Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenteellistä ja teknistä verkostoa. Alue on hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen reittejä pitkin sekä joukkoliikenteellä.</p> <p>Ilvesvuoren alue on merkittävä kasvava työpaikka-alue. Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen alueella ja samalla kaava toteuttaa maakuntakaavan, Nurmijärven kehityskuvan 2040 sekä oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Melualueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja. Suunnittelussa on huomioitu melulta suojaaminen. Ilvesvuori pohjoinen ei aiheuta huomattavaa häiriötä ympäristölle.</p> <p>Luontoa ja puustoa säilytetään yhtenäisinä kokonaisuuksina ja samalla torjutaan lisääntyvien myrskyjen aiheuttamia metsätuhoja ja säilytetään ekologiset ja virkistyskäytävät. Käytävät kytkeytyvät alueen ulkopuoliseen virkistys- ja ekologisiin verkkoihin.</p> <p>Melualueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja. Suunnittelussa on huomioitu melulta suojaaminen. Istutettavat alueet ja melusuojaus, sekä rakentamisen ympäristöä koskevat määräykset ehkäisevät liikenteen haittoja.</p> <p>Pienhiukkasten suojaetäisyyksistä on HSY:n ohjeistus, jonka mukaisia suojaetäisyyksiä noudatetaan. Suojavyöhykkeelle ei ole osoitettu herkkiä toimintoja.</p> <p>Kaavaratkaisussa itä-länsisuuntainen maakunnallinen ulkoilureitti säilyy ja sen kehittämistä edistetään.</p>
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö</p>	<p>Luontoa ja puustoa säilytetään yhtenäisinä kokonaisuuksina ja samalla torjutaan lisääntyvien</p>

<p>sekä luonnonvarat</p>	<p>myrskyjen aiheuttamia metsätuhoja, liikenteen ja toimintojen aiheuttaman melun kantautumista sekä säilytetään ekologiset ja virkistykselliset käytävät. Käytävät liittävät alueen ulkopuoliseen virkistysverkkoihin. Arvokkaat luontokohteet säilyvät alueella yhtenäisinä ja osina muita viheralueita.</p> <p>Kaava perustuu osa-alueita koskevien selvitysten ja aihepiirien suunnitteluohjeiden suosituksiin. Alueella ei ole merkittäviä luontokohteita, mutta ekologinen ja virkistyksellinen verkoston yhteystarve on huomioitu asemakaavassa virkistysalue-merkinnällä. Viheralueet säilyvät yhtenäisinä ja jatkuvina osina laajempaa verkostoa.</p> <p>Hulevesien käsittelystä annetaan määräyksiä.</p> <p>Alueen rakentamisen edellyttämän kallio- ja maa-rakentamisen tuotteita voidaan hyödyntää merkittävässä määrin alueen sisällä.</p> <p>Alueen toteuttaminen ei uhkaa kulttuuri- ja luonnonperinnön, virkistyskäytön tai luonnonvarojen merkittäviä resursseja.</p>
<p>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</p>	<p>Kaava-alueella hyödynnetään ja säilytetään olemassa olevia energiahuollon verkostoja. Alueelle osoitettu kaukolämpöasema palvelee uuden rakentamisen lisäksi kaava-alueen lähiympäristöä. Yhdyskuntatekniselle huollolle on osoitettu tilava- raukset.</p>

Kaavallinen ratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja edesauttaa osaltaan niiden toteutumista.

Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava ovat asemakaavoittamattomilla alueen osilla kaavan laatimista ohjaavat kaavat. Asemakaavallinen perusratkaisu noudattaa maakuntakaavan suunnittelumääräystä, jolla alue on osoitettu taajamatoimintojen ulkopuoliseksi työpaikka-alueeksi. Alueelle ei ole osoitettu kaupallisia toimintoja, jotka sisältyvät maakuntakaavassa osoitetun kaupan suuryksikkömerkinnän mukaiseen mitoitukseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan tavoitteiden ja määräysten katsotaan toteutuvan asemakaavaa laadittaessa.

6.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 39 §:ssä. Asemakaava on laadittu siten, että se täyttää MRL 39 §:n ja 54 §:n mukaiset vaatimukset asemakaavan laatimisesta alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

6.2.1 Vaikutukset aluetta koskeviin yleiskaavallisiin suunnitelmiin ja selvityksiin nähden

Asemakaavan ratkaisut noudattavat periaatteiltaan vuoden 1992 yleiskaavan linjauksia. Korttelialueet on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan työpaikka-alueiksi ja niitä erottavat viheralueet. Olennainen eroavuus on liikenneverkossa, joka kytkee alueen yhdeksi toimivammaksi kokonaisuudeksi sisäisellä katuverkolla ja liittää alueen Siippoontien kautta eteläiseen Ilvesvuoren alueeseen.

Asemakaavoitettava alue liittyy Kirkonkylän ehdotusvaiheessa olevaan osayleiskaavatyöhön (Kirkonkylän osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 4.4.2019 – 24.5.2019). Osayleiskaavan alustaviin selvityksiin sisältyy aluetta koskien liikenteellinen tarkastelu, luontoselvitys sekä lepakkoselvitys. Liikenteellisessä tarkastelussa on tutkittu tiealueille esitettyjen liittymien toiminnallisuus vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärillä, ja liittymien on todettu toimivan hyvin.

Osayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys, joka koskee myös tämän asemakaavan aluetta. Tätä asemakaavaa varten teetetyissä selvityksissä on huomioitu osayleiskaavaa varten alueelle laaditut luontoselvitykset. Asemakaava-alueelle laaditut uudemmat ja yksityiskohtaisemmat selvitykset, sekä maastokäynnit viranomaisten kanssa, toimivat asemakaavoitusta ohjaavina selvityksinä. Luontokohteita ovat Kissanojan alue, kaakossa pähkinäpensaslehtoalue ja lännessä kallio-laikku. Kissanojan purouoma ja lähteet tihkupintoineen, sekä pähkinäpensaslehto kaava-alueen itäosassa on huomioitu kaavassa suojeltavina tai säilytettävänä. Alueet liittyvät laajempaan viheraluekokonaisuuteen, joka jatkuu kaava-alueen ulkopuolella.

Lepakkoselvityksen mukaan alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai talvehtimispaikkoja. Alueella on havaintoja lepakoista, mutta havainnot eivät muodosta eslettä alueen kehittämisessä työpaikka-alueena. Alueella säilyy lepakoiden kulkuun soveltuvia metsäalueiden reunoja (ks. kohta 3.1.2.5 Eläimistö).

6.2.2 Kaavaratkaisu ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon seuraavassa kuvattuja aiheita sikäli, kun ne liittyvät laadittavan kaavan sisältöön ja vaikutuksiin. Vaikutuksia on arvioitu yksityiskohtaisemmin asemakaavan vaikutusten arvioinnissa.

1. *Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*; Ilvesvuoren työpaikka-alue laajenee pohjoiseen ja tukeutuu samalla nykyiseen rakennettuun infrastruktuuriin. Riittävän tiivis rakentaminen on taloudellista ja ekologista. Kaavassa on otettu huomioon mm. hulevesien hallinta ja virkistysalueiden laaja kehittäminen. Viheralueet muodostavat ekologisen verkoston, joka kytkeytyy kaava-alueen ulkopuolisiin viheralueisiin.
2. *Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*; Kaava-alueen rakentuminen tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen hyödyntämällä nykyistä katuverkkoja ja teknisiä verkostoja. Kaava tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavan vaiheistettavuus ei aseta estettä nykyisten muiden kuin työpaikkatoimintojen säilymiselle alueella. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, sekä kevyen liikenteen reittejä pitkin.
3. *Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*; Alueelle ei osoiteta uutta asuamista. Alueen tarvitsemat palvelut sijaitsevat joko kaava-alueella, lähellä Nurmijärven kuntakeskuksessa sekä Siippoontien eteläpuolella. Palveluiden saavutettavuus jalankulun- ja pyöräilyreittejä pitkin paranee. Alueen sijainnista ja ominaisuuksista johtuen sille ei ole edellytyksiä osoittaa ympäristöhäiriöille herkkiä toimintoja.
4. *Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*; Uusi työpaikka-alue tukeutuu olemassa oleviin maanteihin, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin sekä linjaliikenteen reitistöihin. Asemakaava edistää joukkoliikenteen kehittämisen edellytyksiä. Kaava-alueelle on suunniteltu kattavat kevyen liikenteen yhteydet. Kaavan yhteydessä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, hulevesisuunnitelma sekä liikenteen toimivuustarkasteluja.
5. *Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*; Alueen mitoituksessa on huomioitu turvalliset liikenneyhteydet ja toimintojen sijoittaminen siten, että ne ovat suojattavissa melulta. Melualueille ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja kuten asumista tai oppilaitoksia.
6. *Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*; Kaavalla parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä ja luodaan mahdollisuuksia uusien työpaikkojen syntymiselle paikkakunnalla. Asemakaava edistää elinkeinoelämän toimintaa alueella.
7. *Ympäristöhaittojen vähentäminen*; Ilvesvuoren alueelta on laadittu meluselvitys, jonka tulokset on huomioitu asemakaavassa. Alueen keskiosassa on todettu olevan valtatie 3:n rakennustyömaalta peräisin olevia epähomogeenisia täyttömaa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät kynnyksarvot, mutta alittavat alemmat ohjearvot. Asemakaavassa on annettu korttelikohtaisia määräyksiä pilaantuneiden maiden käsittelystä. Jätevedenpuhdistamon kunnostustoimenpiteiden myötä vaikutukset Kissanajaan vähenevät.

8. *Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*; Alueella ei ole merkittäviä rakennetun ympäristön arvoja. Kaavaratkaisu tukee luontoarvojen säilymistä alueella. Arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavamääräyksin ja –merkinnöin. Ekologiset käytävät toteutuvat kaavaratkaisussa.
9. *Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*; Kaavaan on varattu laaja viheralueverkosto, mihin on suunniteltu kattavat virkistystä palvelevat reitit. Nykyistä maakunnallista vaellusreittiä parannetaan ja alueelta on sujuva yhteys myös Vantaajokilaakson virkistysreitistöön.

Asemakaava ei ole ristiriidassa Kirkonkylän uutta osayleiskaavaa varten tehtyjen erillisselvityksien ja -suunnitelmien kanssa. Asemakaavan laatiminen ja toteutus ei muodosta estettä tai kohtuutonta rajoitetta Kirkonkylän osayleiskaavan laatimiselle eikä sen toteuttamiselle. Alue liittyy ympäröiviin asemakaavoitettuihin alueisiin.

Alueen ominaisuuksista johtuen ylemmissä kaavatasoissa osoitettuja maankäytön periaatteita on pidetty perusteltuina. Sijainti maantien ja moottoritien välisessä kaapeassa kiilassa ja samalla erinomaisesti saavutettavalla sijainnilla perustelee osaltaan alueen kehittämistä pääasiassa työpaikka-alueeksi. Asemakaavassa on huomioitu aiemmat kaavalliset suunnitelmat ja niiden yhteydessä laaditut selvitykset, mutta asemakaavassa tehdyt ratkaisut perustuvat siltä edellytettyihin asemakaavatasoisiin selvityksiin ja vaikutustenarviointiin.

6.3 Asemakaavan vaikutukset MRA (10.9.1999/895) 1 §:n mukaan

6.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

6.3.1.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Suunnitteluprosessi perustuu monialaiseen yhteistyöhön eri viranomaisten ja asiantuntijoiden välillä. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta koko suunnittelu-prosessin ajan.

6.3.1.2 Alueen ominaispiirteiden tunnistaminen ja paikallisidentiteetin luominen

Alueen suunnittelussa on yhtenä tärkeänä lähtökohtana ollut taajamakuvallisesti korkeatasoisen ratkaisun etsiminen, koska alue on erittäin hyvin näkyvässä Hämeenlinnanväylälle. Valituilla maankäyttöratkaisuilla ja korkotasolla sekä kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että alueen selkeät maastonmuodot toisivat jatkosakin sille maisemallisesti luonteenomaista ja persoonallista ilmettä ja että syntyvä rakentaminen olisi viimeisteltyä ja kiinnostavaa sekä samanaikaisesti nykyaikaisena työpaikka-alueena toimivaa. Kaavan toteutuminen korkeatasoisena työpaikka-alueena parantaa Nurmijärven kuntakuvaa ja kirkonkylän näkyvyyttä ja vetovoimaisuutta. Alue parantaa Nurmijärven kiinnostavuutta yritysten sijoittumispaikkana. Alue muodostaa toteutuessaan laadukkaan ja kaupunkimaisesti rakennetun saapumisen Kirkonkylän keskustaajamaan.

6.3.1.3 Kaavan luomat mahdollisuudet laadukkaampaan elinympäristöön

Ilvesvuoren kantavana ajatuksena on muodostaa sosiaalinen, viihtyisä ja turvallinen työpaikka-alue, jossa eri toimintojen ja näkymien yhteensovitus luo mielenkiintoista ja vaihtelevaa ympäristöä. Luonnon vehreys, virkistys- ja ulkoilureitistöt sekä uudet palvelut limittyvät läheisesti toisiinsa. Olemassa oleva viherympäristö ja vehreä katukuva ovat merkittävässä roolissa sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvalisesti. Asemakaavassa ja sen liitteissä on osoitettu riittävästi määräyksiä tavoiteltu laatutaso huomioiden. Rakentamistapaohje ohjaa alueen suunnittelun ratkaisuja riittävän yksityiskohtaisesti.

6.3.1.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueelle tulee muodostumaan satoja uusia työpaikkoja, joista ainakin osa voi työllistää lähialueen asukkaita. Kaavaratkaisu luo erilaisia paikkoja kulkemiselle sekä yhtenäisillä kortteli-, katu- että viheralueilla.

Kaavaratkaisu on mahdollista toteuttaa vaiheittain siten, että asuttu kiinteistö alueen eteläosassa säilyy asuinkäytössä. Kiinteistöä ei sen sijainnin vuoksi (erityisesti liikennemelu, alueen pääkäyttötarkoituksena työpaikkatoiminnot) voida osoittaa asemakaavassa asumiskäyttöön. Asemakaavaan kuulumattomat asutut kiinteistöt ja asemakaavaratkaisu on yhteensovitettu siten, että hyvän asumisen edellytykset täyttyvät myös jatkossa.

Asemakaava kytkee valtatie 3:n itäpuoliset asutut kiinteistöt kirkonkylään rakentumman ympäristön kautta. Asemakaava muuttaa nykyistä katunimistöä pelastusturvallisuussyistä. Kaavan toteuduttua Aspinniituntie jakaantuu kahdeksi erilliseksi osaksi. Toinen tie voidaan nimetä uudelleen myöhemmässä vaiheessa.

6.3.1.5 Vaikutukset virkistykseen

Alueen rakentumisesta huolimatta kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön jää laajat ja yhtenäiset viheralueet palvelemaan läheisten asuntoalueiden ja koko Ilvesvuoren tulevien työntekijöiden virkistystarpeita. Kaava-alueen virkistysalueet liittyvät ympäröivään laajempaan virkistysalueverkostoon suojaviheraluein: kaava-alueen keskeinen puisto- ja viheralue liittyy Seitsemän veljeksien vaellusreittiin sekä Vantaajokilaaksoon.

6.3.1.6 Liikenteen häiriötekijät

Liikenteen ennustettu lisääntyminen aiheuttaa melua alueelle. Myös rakentuvan alueen sisäinen liikenne aiheuttaa häiriötä.

Melutason ohjearvoja sovelletaan Ilvesvuoren alueelle suunnitellun maankäytön osalta vain toimistorakennuksiin. Toimistorakennuksille annettu ohjearvotaso on sisätiloissa 45 dB (päiväajan keskiäänitaso). Toimistorakennusten ulkotiloille ei ole annettu ohjearvoa.

Ennustetilanteessa valtatie 3 varrella melu on voimakasta. Suunniteltujen rakennusten väylän puolella melutasot ovat yli 70 dB ja suojan puolellakin alueen pohjoisosassa yli 55 dB. Yleisesti päiväajan keskiäänitasot ovat rakennusten väylän puolella reilusti yli 55 dB. Rakennusmassat sekä alueen maastonmuodot rajoittavat melun leviämistä ja alueen keski- ja eteläosassa suuret rakennusmassat muodostavat väliinsä laajan alueen, jolla päiväajan keskiäänitaso jää alle 55 dB:n. Alueen sisäisellä liikenteellä on arvioitu olevan vähäinen merkitys liikennemelun muodostumisen kannalta.

Viheralueet, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää Yli 55 desibeliä, on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu alueen osa maisemoitua meluvallia varten.

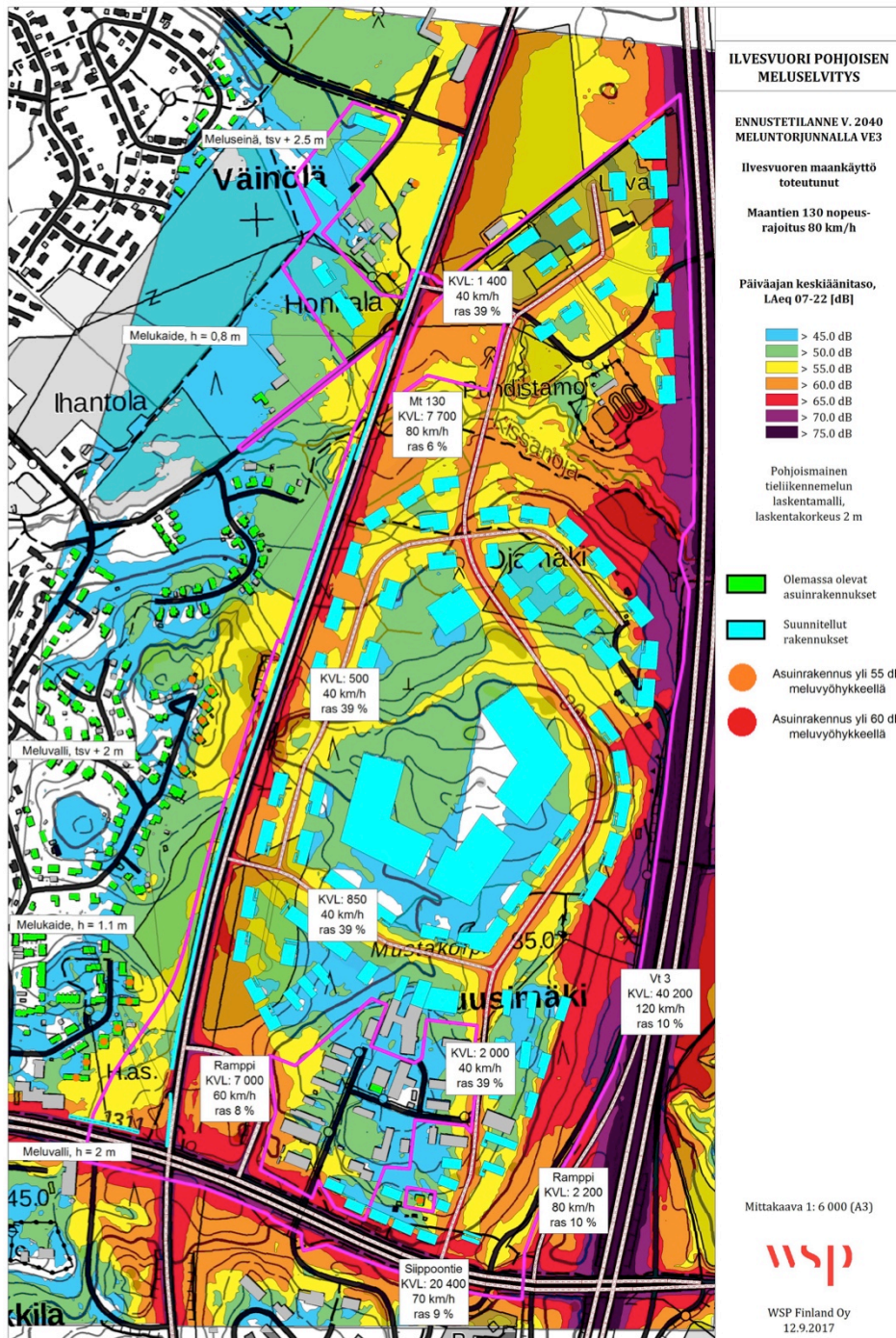
Liikenteen kytkeytyminen tapahtuu jo nykyisellään vilkkaisiin maantie 130:een ja Siippontiehen, joten uuden alueen lisäämä liikenne suhteessa ympäröivän liikenneverkon liikennemääriin ja siten myös vaikutuksiin jää kohtalaisen vähäiseksi.

Mt 130:n ja Siippoontien tai niiden liittymien välityskyky säilyy hyvällä tasolla.

Sisätiloille annetun ohjearvon täyttymisen varmistamiseksi meluselvityksessä tarkasteltiin rakennusten julkisivuille kohdistuvia keskiäänitasoja. Ilvesvuoren alueella suurimmat julkisivuun kohdistuvat melutasot kohdistuvat suunniteltujen rakennusten julkisivuille alueen pohjoisosassa valtatie 3 varrella. Suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat suurimmillaan 72 dB (päiväajan keskiäänitaso). Siten julkisivun aiheuttaman äänitasoeron tulee olla 27 dB (72 – 45 dB), ettei sisällä ylitetä ohjearvoa. Tällaiseen äänitasoeroon päästään normaalilla julkisivurakenteella eikä kaavamääräystä julkisivurakenteen ääneneristävyydestä tarvitse antaa.

Maantie 130:n länsipuolella tietä lähimpänä olevien Maaniitun asuinalueen asuinrakennusten tien puoleiset piha-alueet ovat päiväajan 55 dB keskiäänitason ylittävällä alueella ennustetilanteessa vuonna 2040.

Suunnitellun maankäytön toteutuminen lisää liikennettä ja siten meluvyöhykkeet kasvavat noin 1-2 dB maantie 130:tä lähimpänä olevilla piha-alueilla tilanteessa, jossa maantien 130 nopeusrajoitus on 80 km/h. Mikäli maantien 130 nopeusrajoitus lasketaan 60 km/h, laskevat melutasot noin 1-2 dB lähimpänä maantietä 130 olevilla asuinalueilla verrattuna tilanteeseen, jossa suunniteltu maankäyttö ei ole toteutunut.



Liikenne-ennusteen mukaisen tilanteen toteutuessa maantien 130 länsipuolelle saattaa tulla tarve melunsuojaukseen. Valtioneuvoston ohjeen mukaisten äänitasojen saavuttamiseksi tarpeelliset melunsuojaustoimenpiteet on mahdollista toteuttaa asemakaava-alueella. Melunsuojaus voidaan tehdä eri tavoin, ja ratkaisu tulee suunnitella asemakaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Melunsuojaustarve syntyy pääasiassa muun kuin asemakaava-alueen liikenteen kasvusta, joten asemakaava-alueen uudet toiminnot eivät sinänsä aiheuta melunsuojaustarvetta. Melunsuojaustoimenpide on kuitenkin nähty tarpeelliseksi selvittää asemakaavaa laadittaessa. Meluselvityksessä on esitetty melunsuojausratkaisu maantien 130 varteen aidoilla ja / tai valleilla.

Suunniteltu maankäyttö suojaa nykyistä Siippoontien lähellä sijaitsevaa asuttua kiinteistöä valtatie 3 ja Siippoontien melulta. Rakennuksen etelän puoleisen piha-alueen melutasot laskevat noin 5 dB uuden maankäytön aiheuttamana suojavai-
kutuksen vuoksi.

Laskennallisen tarkastelun mukaan asuinrakennusten lukumäärä päiväaikana 55 dB ylittävällä keskiäänitasovyöhykkeellä pysyy samana riippumatta siitä, toteutuuko suunniteltu maankäyttö vai ei. Yöaikana yli 50 dB keskiäänivyöhykkeellä olevien asuinrakennusten määrä lähes kaksinkertaistuu maankäytön toteutuessa, jos maantien 130 nopeusrajoitus pidetään 80 km/h. Jos nopeusrajoitus maantiellä 130 lasketaan 60 km/h, ei melualueella olevien asuinrakennusten määrä kasva, vaan päiväaikana jopa hieman laskee verrattuna tilanteeseen, jossa maankäyttö ei ole toteutunut.

(Lähde WSP 2017)

Jos Kirkonkylän jätevedenpuhdistamo uusittaisiin nykyiselle paikalleen, toiminnan laajentuminen ei kuitenkaan lisäisi liikennettä lähialueella. Puhdistamon poistuminen nykyiseltä sijainniltaan vähentäisi raskasta liikennettä ja niiltä osin parantaisi lähialueen liikenneturvallisuutta. Muutos ei olisi kuitenkaan merkittävä, sillä liikennemäärät ovat suhteellisen pieniä.

(Lähde: Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon esisuunnitelmaluonnos, Ramboll 2019)

6.3.1.7 Ilmanlaatu

Maanteiden liikenne aiheuttaa hiukkaspäästöjä alueelle. Ilman epäpuhtauspitoisuuksien laadullinen tarkastelu perustuu Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän laatimiin arvioihin minimi- ja suositusetäisyyksistä. Rakennusten etäisyydet tieliikenneväylistä määritetään näillä etäisyyksillä, joita lähemmäksi asutusta tai herkkiä kohteita ei tulisi sijoittaa (HSY 2014: Malli ilmanlaadun huomiointiin ottamiseksi suunnittelussa). Toimistorakentamiselle ei ole annettu suosituksia etäisyyksistä tieliikenneväyliin. Alustavan arvioinnin perusteella tieliikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtauksien päästöt eivät aiheuta ilmanepäpuhtauksien pitoisuuksia, jotka ylittäisivät niille asetetut ohje- ja raja-arvot. Puhdistamolle liikenneväy-
raskaan liikenteen vaikutukset ilmanlaatuun ovat merkityksettömän pieniä. (WSP 28.11.2016)

Mikäli alueella päädytään esirakentamiseen, se aiheuttaa tavanomaisesti pölyhaittoja alueella. Räjähdyksistä muodostuva pölypilvi sisältää räjähdyskaasujen lisäksi kivi-
pölyä, jota muodostuu pääasiassa louhittavan materiaalin hienoaineksesta. Yleensä pölypilvi laskeutuu räjähdystyömaalle, eikä aiheuta ongelmia toiminta-
alueen ulkopuolella. Tuulisella säällä pölyämistä saattaa tapahtua myös varastokasoista. Pöly leviää usein suhteellisen lyhyitä matkoja tuulen mukana ja merkittävin pölylaskeuma kohdistuu yleensä ottoalueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Pölyn leviämistä voidaan tarvittaessa vähentää mm. kastelulla.

Esirakentaminen edellyttää maa-aineksen ottosuunnitelmaa. Esirakentamisen haitallisten vaikutusten minimoiminen tapahtuu esirakentamisesta tehtävässä suunnitelmassa. Maa-ainesten ottosuunnitelmassa alueella tullaan tekemään tarvittaessa riskianalyysi ennen louhinnan aloittamista. Toimenpiteisiin kuuluu mm. kiinteistöjen katselmustarpeen selvittäminen, räjäytyksissä syntyvien tärinöiden johtuvuuden selvittämistarpeen kartoitus sekä sopivien räjähdysainemäärien käytön varmistaminen.

Alueen mahdollisen esirakentamisen etuja on kiinteistökohtaiseen rakentamiseen verrattuna lyhytaikaisempi ja helpommin hallittavissa oleva maanrakennustyö, joka ei aiheuta riskejä mahdolliselle vieressä sijaitsevalle kiinteistölle tai sille kulkemiselle. Myös laajemmalle kantautuva häiriö jää lyhytaikaisemmaksi.

6.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

6.3.2.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Maaston jyrkkyys ja esteettömien katujen sekä teknisten verkostojen rakentaminen edellyttää louhintoja, jolloin maastonmuodot muuttuvat ja korkeuserot tasoittuvat. Katujen ja osan tonttien toteuttaminen edellyttää laajoja louhintoja ja maa-aineksenottoa, sillä kallion pinta on paikoin näkyvissä. Ylijäämämassoja voidaan sijoittaa laajalti alueelle. Niiden sijoittamismahdollisuudet riippuvat eri kohteiden ajoituksesta.

Alueen esirakentamisen ja rakentamisen yhteydessä tulee syntymään myös melua mm. kiviaineksen louhimisesta, rikotuksesta, murskauksesta sekä työmaaliikenteestä. Porausta tehdään esirakentamisen yhteydessä pääosin kallion päältä, jolloin korkeataajuuksinen melu kantautuu ympäristöön.

Murskaustoiminta tapahtuu useimmiten louhosseinämien ja varastokasojen suojassa, mikä vaimentaa melun kantautumista ympäristöön.

Alueen pohjoisosan korttelialueet sijaitsevat alavalla savikkoalueella. Rakentaminen edellyttää paaluttamista. Mikäli alueella ilmenee paineellista pohjavettä, tulee se huomioida rakentamista suunniteltaessa.

6.3.2.2 Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Kovat pinnat kuten katot, kadut, kansirakenteet ja pysäköinti- sekä pinnoitetut piha-alueet lisääntyvät rakentamisen myötä ja valumavesien määrät kasvavat. Vesiolot äärevöityvät, kun imeytymistä ja haihtumista ei tapahdu luontaisesti yhtä paljon. Maankäytön kehittymisen seurauksena suunnittelualueella syntyvät hulevesimäärät kasvavat läpäisevän pinta-alan vähentyessä. Suunnittelualueen 125 ha pinta-alasta noin 40 ha jää läpäiseväksi ja läpäisemättömän pinnan määrä kasvanee noin 80 ha. Luonnontilassa alueen valumakerroin vaihtelee 0,05 - 0,2 välillä riippuen maaperän laadusta, kasvillisuudesta sekä rinteisyydestä. Maankäytön kehityksessä valumakerroin kasvaa ja on keskimäärin 0,55 - 0,7 välillä.

Lisääntynyt pintavalunta kuljettaa irtoainesta ja epäpuhtauksia aikaisempaa herkemmin. Kaavassa osoitetuilla kortteleiden hulevesien hallintamenetelmillä viivytetään ja puhdistetaan epäpuhtauksia valumavesistä hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesiä hidastetaan koko matkan, jolloin yksittäisten suurten järjestelmien tarve minimoidaan ja vesien kulun hidastaminen ja imeyttäminen tapahtuvat tehokkaammin. Hulevesiä käsitellään luonnonmukaisin keinoin viheralueella. Hallintatoinenpiteillä pyritään jäljittelemään luonnon tarjoamaa, hitaampaa, vesien purkautumista ympäristöön, mikä vähentää rakentamisen haitallisia vaikutuksia Kissanajaan ja muihin vesistöihin.

Yleisillä alueilla on huomioitu tulvareitit katualueilta viheralueilla sijaitseviin hulevesijärjestelmiin. Katualueet toimivat tulvareittinä hulevesijärjestelmiin. Katualueiden suunnittelussa on huomioitu lumitilat. Kissanojan ylittävä katu, silta ja johdot edellyttävät vesilain mukaisen luvan.

Rakentamisaikana lisääntyvä maaperän eroosio ja irralliset maa-ainekset saattavat huonontaa hulevesien laatua. Tähän tulee kiinnittää huomiota erityisesti massanvaihtoja tehtäessä, rinteiden pintakasvillisuutta poistettaessa työn aikana ennen maa-aineksia sitovien pintojen tai pintavaluntaa hidastavien puskurivyöhykkeiden rakentamista. Työmaiden vaiheistamisella ja työmaajärjestelyiden suunnittelulla voidaan haittoja merkittävästi pienentää. Hulevesien käsittely tulee aloittaa jo rakennusvaiheessa rakentamisen aikaisten haittojen ehkäisemiseksi. Herkille alueille hulevesiä johtavien alueiden sijoitettavien kivimassojen sulfidipitoisuuden tulisi olla suositeltujen raja-arvojen sisällä. Asiaa tulee valvoa maanrakentamisen yhteydessä. Liikenneyhteyden rakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota työmaan aikaiseen hulevesien hallintaan ja pyrkiä ehkäisemään hulevesien suora pääsy Kissanajaan.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva pohjavesialue rajoittaa sen lähialueen kiinteistöjen toiminnan laatua. Muodostumisalueilla viivytettävää vettä voidaan myös imeyttää maaperään, jolloin pohjavettä muodostuu ja pohjavesipinta ei merkittävästi laske. Vesien imeyttämisessä tulee kuitenkin ottaa huomioon imeytettävien vesien laatu, alueen pohjaveden merkitys talousveden hankinnalle ja mahdolliset riskit pohjaveden pilaantumiselle. Pohjaveden muodostumista voidaan ylläpitää imeyttämällä esimerkiksi puhtaita kattovesiä tonttien alueiden viivytyrakenteissa.

Nykytilanteessa on huomattu, että Kissanojassa sijaitsevan Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon purkuputken virtaama suhteessa Kissanojan virtaaman on voimakas, mikä nostattaa kiintoainetta. Puhdistamon laajennusvaihtoehdossa Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon purkuputki tulee todennäköisesti sijoittumaan Kissanajaan, kuten nykytilanteessakin. Purkuputken sijainti ja sijoittelu voidaan kuitenkin suunnitella siten, että se esimerkiksi nostattaa mahdollisimman vähän kiintoainetta Kissanojasta, jolloin tilanne Kissanojassa todennäköisesti paranee nykytilanteeseen verrattuna.

Jos puhdistamo ei laajenneta, vaan puhdistustoiminta siirretään muualle, Kirkonkylän jätevedenpuhdistamolta ei jatkossa enää johdeta puhdistettua jätevettä Kissanajaan, ja tilanne paranee nykytilanteeseen verrattuna. Tontille rakennettavan

jätevedenpumppaamon ja tasausaltaan ylivuotoputki tulee kuitenkin todennäköisesti sijoittumaan Kissanajaan. Tasausallastilavuuden ja jätevedenpumppaamoilla olevien varotoimien johdosta ylivuototilanteet ovat kuitenkin poikkeuksellisia.

(Lähde: Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon esisuunnitelmaluonnos, Ramboll 2019)

Vt 3:n ali purkautuvan valuma-alueen koko ei merkittävästi muutu, kun otetaan huomioon Siippoontien eteläpuolinen alue. Eteläpuoliselta alueelta tuleva hulevesivirtaama on merkittävästi suurempi kuin suunnittelualueen virtaama. Nykytilassa virtaamaa viivyttaa alimitoitettu hulevesiverkosto ja pintavirtaus. Suunniteltu hulevesien viivytys todennäköisesti parantaa alueelta purkaantuvien hulevesien laatua ja pienentää virtaamaa nykytilanteeseen verrattuna.

Suunniteltujen hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisujen vuoksi hulevesivirtaamat eivät merkittävästi kasva Kissanajaan. Viivytyksrakenteiden virtaamansäädön avulla tulvavirtaamien korkeimmat arvot eivät kasva vaan ne voivat parhaimmillaan jopa pienentyä, etenkin kaakon valuma-alueella. Tulvavirtaamien pysyminen lähes nykytilanteen mukaisessa tasossa, myöskään mahdollinen eroosio ja kiintoaineskuorma Vantaanjokeen ei merkittävästi muutu.

Kaduilta ja tonttien alueilta huuhtoutuvat kiintoainekset pidättyvät suurelta osin hulevesikaivojen sakkapesiin ja hulevesien viivytyksrakenteisiin. Nurmijärven keskustan alue on pinta-alaltaan noin 2,5 kertainen suunnittelualueeseen verrattuna ja keskusta-alueen hulevesiverkostossa ei ole vastaavia hulevesien käsittelyjärjestelmiä. Nurmijärven taajaman hulevedet ja niiden mukaansa huuhtoma kiintoaines yhdessä mahdollisen Kissanojan eroosion kanssa muodostavat Kissanojan kiintoaineskuorman Vantaanjokeen. Suunnitelman mukaisen hulevesien viivytyksen toteutuessa kaavan mukainen rakentaminen ei kasvata Kissanojan kiintoaineskuormaa. Viivytyksrakenteet rajoittavat purkautuvaa virtaamaa, jolloin virtaama Kissanajaan ei merkittävästi kasva. Näin ollen kaavan mukainen rakentaminen ei kasvata Kissanojan eroosiota. Näillä perusteilla Ilvesvuoren kaavan ja oheisen hulevesisuunnitelman mukaisella rakentamisella ei ole vaikutusta taimenen tai vuolejokisimpukan elinympäristöihin ja olosuhteisiin. Rakentamisenaikaiseen kiintoaineksen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

(Lähde: Hulevesisuunnitelman täydennys, WSP 2018)

6.3.2.3 Ilmastomuutokseen varautuminen

Alue kytkeytyy hyvin ympäröivään katu- ja kevytliikenneverkkoon ja sen saavuttaminen on mahdollista julkisella liikenteellä. Katuverkko ja sen liittymät ympäröivään tieverkkoon vähentävät ajosuoritetta.

Vaikutuksia luontoympäristöön vähennetään luontaisen vesitalouden ylläpidolla mm. vesien ohjauksella, varastoinnilla ja imeytyksellä, jolloin kuivien kausien ja rankkasateiden haittavaikutuksia voidaan lieventää. Reunavyöhykkeillä ja metsän valmennuksella voidaan vähentää myrskytuhoja.

Katualueille on varattu lumitilaa ja varauduttu sade- ja sulamisvesien imeytykseen. Kortteleissa on mahdollista suojata rakennuksia kesällä kuumalta ilmansuunnalta rakenteellisesti ja siten vähentää koneellisen jäähdytyksen tarvetta. Uudet ja edelleen tiukentuvat energiamääräykset parantavat rakennusten energiatehokkuutta. Kaavoitettavan alueen keskiosassa, kokoojakadun varressa on osoitettu mahdollisuus pelletti- tms. biolämpövoimalan rakentamiselle.

6.3.2.4 Vaikutukset pienilmastoon

Vallitsevat tuulensuunnat ovat etelästä ja lounaasta. Vaikka alueen korttelialueille sallitaan suuriakin rakennuksia ja laajoja päällystettyjä alueita, asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla pyritään ehkäisemään tuulen haitallista vaikutusta mm. säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden avulla. Reunavyöhykkeen toimiva kasvillisuus ja katukasvillisuus vähentävät tuulisuutta. Korttelialueiden korkeusasemat eivät johda uusien kylmän ilmanpainanteiden muodostumiseen.

6.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

6.3.3.1 Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Mänty- ja lehtipuuvaltaiset reunavyöhykkeet voidaan säilyttää korttelialueiden vieressä ja osin niiden sisällä. Rakentamisen yhteydessä joudutaan tonteilta suurin osa puustosta ja muusta kasvillisuudesta poistamaan. Lisäksi rakentamiseen rajoittuvien metsänreunojen puustoa tulee harventaa reunavyöhykkeeksi soveltuvan puulajiston muodostamiseksi, valoisuuden lisäämiseksi ja kulutuskestävyyden parantamiseksi. Uuden, luontevan reunavyöhykkeen muodostumista tulee edesauttaa tarvittavissa paikoissa ennakoivilla metsänhoidollisilla toimenpiteillä ja uusilla istutuksilla. Viheralueet sekä piha-alueiden reunavyöhykkeiden istuttaminen muodostavat alueelle uudenlaista elinympäristöä ja vaihtelevuutta.

Hulevesialtaat on sijoitettu kohtiin, joissa ollessaan ne eivät vaaranna luontokohteita tai maisemakuvaa ja maaperä mahdollistaa viivytyksrakenteiden toteuttamisen ympäristöllisesti laadukkaalla ja soveltuvalla tavalla. Kaava-alueen vaikutus alueen läpi virtaavaan Kissanajaan on pieni. Kaavan mukainen rakentaminen

ei merkittävästi muuta Kissanojan virtaama-olosuhteita, kuten alivesitasoa tai tulvavirtaamia. Vesiolosuhteiden pysyessä ennallaan, kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta muutoksia Kissanojan lähialueiden kasvillisuuteen (WSP 2018).

Luonnontilaisten alueiden pinta-ala supistuu ja uusien käyttäjien myötä niihin kohdistuu kovempaa kulutusta. Haitallisia vaikutuksia lievennetään ohjaamalla kulkua maastoon sovitetuille kevyen liikenteen reiteille, ulkoilureiteille ja poluille ja rajamalla tonttien viheralueen vastaiset reunat rakenteellisesti. Ratkaisu johtaa selkeästi havaittavaan yksityisen ja julkisen viheralueen jakoon tontinrajan kohdalla.

Asemakaavassa on enemmän viheralueita ja vähemmän korttelialueita kuin oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa on osoitettu. Alueen viheralueet säilyvät yhtenäisinä ja muodostavat ekologisia käytäviä mahdollistaen mm. lepakoiden liikkumisen alueella.

6.3.3.2 Arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen

Alueen arvokkaat luontokohteet ja suojelukohteet sijaitsevat kaavassa suojaviheralueilla ja niille on osoitettu suojelumerkinnot ja -määräykset. Kaavaehdotuksessa Kissanojan puroalueen halki suunniteltu katu (Ilveskallionkatu). Arvokkaat luontokohteet säilyvät suosituksen mukaisesti.

Kaavalla ei ole havaittavia vaikutuksia Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitsevaan Myllykosken maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.

6.3.3.3 Ekologiset käytävät

Luonnonympäristön ja maiseman kannalta arvokkaita alueita säilytetään mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotka toimivat samalla ekologisina yhteyksinä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä yksittäisiä luontoalueita kytetään laajemman viherverkon osaksi, mikä tukee niiden säilymisedellytyksiä. Luontoalueiden erityispiirteet on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Kaava-aluetta sivuaa Laidunalueen laajennuksen asemakaava (2-205) vuodelta 2009. Muutos koskee Lähivirkistysalueen osaa, jossa on alueen osa -merkintä *luo-1*; luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähintään 30 m leveä puustoinen kaista. Ilvesvuori pohjoisen asemakaavalla kavennetaan kaavan mukaista liito-oravien siirtymisreittiä Peltomiehenkujan päässä. Ilvesvuori pohjoisen kaava-alueella tehtiin liito-oravainventointi keväällä 2016 ja maastokäynti ELY-keskuksen toimesta keväällä 2017. Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravista eikä selvitysalueella siten sijaitse luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin liitteessä IV(a) todettuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

6.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

6.3.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Rakentaminen tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää sekä laajentaa sitä. Alue on liitettävissä olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin. Välittömiä kustannuksia aiheutuu mm. alueen mahdollisesta esirakentamisesta sekä katujen ja teknisten verkostojen rakentamisesta. Tuloja kunta saa mm. työpaikkatonttien myynnistä, vesi- ja energiahuollon liittymis- ja käyttömaksuista sekä verotuloista.

Asemakaavan toteuttamisen myötä Ilvesvuoren yhdyskuntarakenteen rakentuu maakuntakaavan, oikeusvaikutuksettomana osayleiskaavan sekä Ilvesvuoren lähi-alueiden asemakaavoitettujen alueiden periaatteiden mukaisesti. Kaava-alueelle rakentuu uusi merkittävä työpaikka-alue, joka tukeutuu toiminnallisesti viereiseen eteläisen Ilvesvuoren alueeseen, päätieliverkkoon sekä Nurmijärven kirkonkylään.

Alueen maankäytön tehokkuus on riittävän korkea, ja alue liittyy lähellä sijaitseviin teknisiin verkostoihin, jotka voidaan toteuttaa joustavasti eri vaiheissa ja saada aikaan valmiita osakokonaisuuksia.

6.3.4.2 Palvelut ja työpaikat

Ilvesvuori pohjoisen työpaikka-alue tarjoaa merkittävän määrän työpaikkoja. Toteutuva määrä riippuu sijoittuvista toimijoista ja voi vaihdella huomattavasti. Alueelle voidaan arvioida syntyvän noin 1 työpaikka / 200 k-m², jolloin tuleva työpaikkamäärä olisi jopa n. 1 400. Rakennusvaiheessa työllistävä vaikutus on merkittävä. Alueen rakentaminen ja toteutuminen tukee ympäristön palveluita.

Etäisyys Nurmijärven kirkonkylän palveluihin on noin 2 kilometriä. Eteläpuolella sijaitsevan Myllykukon alueen palvelut rajautuvat suunnittelualueeseen.

Ilvesvuori Etelän alueella olevissa asemakaavoissa on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa tarkoitettu kaupan kerrosala kokonaisuudessaan, joten maakuntakaavassa osoitettua kaupan kerrosalaa ei ole jäljellä osoitettavissa pohjoisen Ilvesvuoren suunnittelualueelle.

ELY -keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on todettu, että alueelle voidaan osoittaa vähäisessä määrin liikerakennusoikeutta alueen eteläosaan liikenteellisesti perustellulle paikalle Siippoontien liittymän välittömään yhteyteen (2700/1). Lisäys on kaikkiaan vähäinen, ja sen katsotaan mahtuvan maakuntakaavan mukaiseen kaupan mitoitukseen maakuntakaavan mitoituksen tarkkuus huomioiden.

Liikenneasema kaava-alueen eteläosassa parantaa alueen kilpailua ja vahvistaa Ilvesvuoren alueen merkitystä liikennepalvelujen keskuspaikkana. Uusi liikenneasema yhdessä nykyisten asemien kanssa vastaa hyvin liiketilan lisätarpeeseen. Ilman päivittäistavarakaupan mahdollisuutta Ilvesvuori pohjoisen liikenneasemalla ei kuitenkaan olisi toimintaedellytyksiä suhteessa nykyiseen liikenneasemaan Siippoontien eteläpuolella. Liikenneaseman päivittäistavarakaupan palveluja arvioidaan käyttävän liikenneasemalla muutoinkin asioivat asukkaat, joten liikenneasemalla ei arvioida olevan juurikaan negatiivisia vaikutuksia Nurmijärven Kirkonkylän kaupan tarjontaan tai kehittämiseen. (lähde: Lausunto Ilvesvuoren liikenneasemasta, WSP 16.3.2016)

Kortteleissa 2401/12 ja 2489 nykyiset kaavan mukaiset myymälän kerrosalat säilyvät.

6.3.4.3 Liikenne

Ilvesvuoren työpaikka-alue tukeutuu ajoneuvoliikenteen osalta selkeästi jäsenytävään ja hahmotettavaan katuverkostoon. Katuverkon kytketyminen tieverkkoon on hyvin toimiva. Alue kytkeytyy joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Liikenne-ennusteen mukaan nykyiset liikennemäärät kasvavat huomattavasti vuoteen 2030 mennessä verrattuna nykyisiin liikennemääriin (Strafica 2014) jo ilman kaava-alueen toteuttamista. Rakentaminen lisää liikennettä sekä vanhalla Hämeenlinnantiellä,

Hämeenlinnanväylällä että Siippoontiellä. Myös nykyisen työpaikka-alueen kautta kulkeva liikenne saattaa lisääntyä.

Nykyisten asukkaiden liikkumisen kannalta yhteyden turvallisuus paranee. Alikulkujen toteuttaminen helpottaa maantien ylitystä. Alueella sijaitseville nykyisin asutuille kiinteistöille voidaan järjestää yhteydet myös ympäristön rakentuessa kaavan mukaisesti.

Alueelle on osoitettu kattava, viihtyisä, turvallinen, laadukas ja pääosin esteetön kevyen liikenteen verkosto, mikä tukee tehokkaasti myös joukkoliikenteen käyttöä. Alueen kevyen liikenteen verkosto kytkeytyy muuhun toteutettuun ja suunniteltuun Nurmijärven kirkonkylän virkistysreitistöön. Alueen jalankulun ja pyöräilyn reitit palvelevat myös muita kuin kaava-alueen työntekijöitä. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan tehokkaalla maankäytöllä. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Hämeenlinnanväylän ja Siippoontien risteyksessä, sekä Hämeenlinnantiellä.

Katuverkon ja kevyen liikenteen verkoston mitoitus on riittävä ja liittymät ja toimintojen sekä mitoituksen muodostava ajoneuvoliikenne ei aiheuta liikenteen sujuvuudelle häiriötä. Katuympäristöt ovat pituuskaltevuudeltaan esteettömiä.

Nykyisille kiinteistöille liikkuminen voidaan toteuttaa joka vaiheessa. Asutuille kiinteistöille voidaan kulkea nykyisiä yhteyksiä pitkin. Uusien katujen rakentamisen myötä yhteys voidaan muuttaa katuyhteydeksi, mikäli kiinteistöt säilyvät asuttuina.

Radan jatkaminen Petaksesta Klaukkalaan on suunnitteilla alustavalla tasolla. Rataa on kaavailtu jatkettavaksi mahdollisesti edelleen Kirkonkylälle sekä Rajamäelle, jossa rata yhtyisi olevaan Hanko-Hyvinkää- rataan. Ilvesvuoren alueen sijainti tulevan radan, Siippoontien sekä vanhan Hämeenlinnantien ja Hämeenlinnanväylän solmukohdassa antaa sille erinomaiset mahdollisuudet kehittyä työpaikka- ja liikerakentamisen alueena. Radalle ei ole asetettu aikataulua, mutta asemakaava mahdollistaa sen toteutuksen.

6.3.4.4 Tekninen huolto

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää viemäri- ja vesijohtoverkostoihin kytkeytymistä vesihuoltosuunnitelman mukaisesti. Jätevesiviemäröinnin tavoitteena pidettiin suunnittelualueella mahdollisimman laajalti painovoimalla toimivaa jätevesiverkostoa, jonka kapasiteetti vastaa maankäytön tarpeita. Suunnittelun tuloksena alueelta poistuu yksi vanha jätevedenpumppaamo rakentuvan Ilveskallionkadun paa-lun 450 tuntumassa. Vanha jätevedenpumppaamo alueen kaakkoiskulmassa saneerataan, kun sen kapasiteetti jää liian pieneksi. Uusien toimintojen sijoituessa osittain padotuskorkeuksien alapuolelle tulee näihin kiinteistöihin kiinteistökohtaiset pumppaamot ja tonttijohtojen varusteeksi takaisinvirtauksen estävät venttiilit.

Alueen jätevedet johdetaan alueella sijaitsevalle jätevedenpuhdistamolle. Puhdistamolle osoitetaan nykyistä laajempi korttelialue, joka mahdollistaa puhdistamon kapasiteetin laajentamisen/saneerauksen tai uuden puhdistamon rakentamisen.

Korttelialueille on mahdollista toteuttaa kaukolämpöverkosto ja alueelle osoitetaan varaus kaukolämpöasemalle.

Kaavassa on huomioitu hulevesien järjestäminen sekä rakentamisen aikaisena että valmiina alueena. Hulevesien hallinnasta on määrätty kaavassa siten, että vesistöjen vedensaanti ja niiden vaikutuksen alaisten luontokohteiden ominaisuuksien säilyminen voidaan turvata.

Alueella voidaan tehdä esirakennustöitä, sekä rakentamisen yhteydessä maanrakennustöitä, joista muodostuu merkittävä määrä massoja. Massat pyritään hyödyntämään alueella mahdollisuuksien mukaan. Tonttien esirakentaminen ja massojen huomattava sijoittaminen on luvanvaraista toimintaa.

6.3.4.5 Taloudelliset vaikutukset

Alueen metsät ovat nykyisellään pääosin metsätalousaluetta. Alueen metsänhoito järjestetään hoitoluokituksen mukaisesti. Keskeiset alueet tulevat poistumaan tavanomaisesta maa- ja metsätalouk käytöstä.

Alueen rakentaminen lisää kunnan verotuloja mm. alueelle syntyvien uusien työpaikkojen myötä.

Katujen ja vesihuollon kustannuksiksi on arvioitu noin 10 260 000 euroa eli alle 35 euroa asemakaavassa osoitettua kerrosneliömetriä kohti. Kustannuksissa on oletettu, että kaivannot tehdään luiskaamalla, lukuun ottamatta vesihuollon kaivantoja Siippoontien ja Ilveskallionkadun risteysalueella sekä Ilveskallionkadun Kissanojan kohdalla. Näissä kohteissa vesihuollon kaivannot tehdään työnaikaisen tukiseinän tukemana.

(Lähde: WSP, Katujen ja vesihuollon perustamistapojen kustannusarvio. 2016)

6.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6.3.5.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Nykyinen rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Maakunta-kaavan periaatteista ja ympäristön ominaisuuksista johtuen suunnittelualueelle ja sen ympäristöön sijoittuu myös paljon viheraluetta, mikä tekee alueesta luonteeltaan luonnonläheisen ja väljän oloisen, vaikka korttelialueet rakennetaankin kohtalaisen tehokkaasti.

Korttelialueiden ratkaisujen lähtökohtana on alueen topografia, joka ohjaa olennaisesti katuverkon linjausmahdollisuuksia. Alue rajaa Siippoontietä muodostaen sen pohjoiselle puolelle rakennetun saapumisen etelän suunnalta ja samalla osoittaa Kirkonkylän läheisyyden. Kaava-alue muodostaa korttelialueille melko selväpiirteisen rajauksen pohjoisen suuntaan muodostaen Ilvesvuoren työpaikka-alueelle rakennettua reunaa maanteille sekä viher-/ maa- ja metsätalousalueisiin päin.

Kaukomaisemassa nykyisiä metsäisiä alueita muuttuu tonteiksi. Alueen yhtenäisen ilme edellyttää täyttömaa-alueen rajaamista tai maisemointia.

Kaupunkikuvan kannalta olennainen rakennusten sijoittelu ja katutilan rajaaminen on osoitettu kaavassa selkeästi ja alueen käyttötarkoitukseen nähden kaupunkimaisesti. Pää- ja kokoojakatujen varren korttelit rajaavat urbaania katutilaa selkeästi kadun suunnassa. Kadun ja rinteiden suuntainen rakennusten suuntaus muodostaa yhtenäistä katukuvaa.

Rakentamistapaohjeen ja kaavamääräysten avulla ohjataan rakentamisen laatua. Kaava luo puitteet korkeatasoisen toimitila- ja työpaikka-alueen rakentumiselle.

6.3.5.2 Vaikutukset maisemarakenteeseen ja maisemakuvaan

Alueen rakentamisen myötä paikallinen maisemakuva muuttuu merkittävästi, kun metsäinen kallioalue muuttuu työpaikka-alueeksi. Asemakaava pienentää metsäalaa, mutta yhtenäisten korttelialueiden rakenteen avulla säilytetään kuitenkin yhtenäiset metsäalueet kaava-alueen kortteleiden ympärillä. Alueella on määrätty istutuksista tonteilla, joten rakennettu viherympäristö korvaa osin poistuvaa maa- ja metsätalousaluetta. Ilvesvuoren alueen uusi rakentaminen näkyy moottoritien ja avoimen peltomaiseman vuoksi laajalle alueelle, pääasiassa pohjoisen suuntaan.

Viheralueiksi osoitettujen rinteiden puusto ja kasvillisuus säilyttävät ja korostavat alueen suurmaastonmuotoja.



Näkymä valtatie 3:lta etelän suuntaan

Kaavassa osoitettu rakentaminen noudattaa ja tukee maastonmuotoja.

6.3.5.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Alueella ei sijaitse rakennettuja kulttuuriympäristökohteita tai muinaismuistoja. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen itäpuolella sijaitsevaan Myllykosken kulttuuriympäristöön.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutuksen ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentaminen alkaa mahdollisuuksien mukaan esirakennustöillä. Kaava mahdollistaa alueen monipuolisen vaiheistuksen. Alueen toteutuksessa, tonttijaossa ja korkeusasemissa voidaan huomioida alueelle sijoittuvien yritysten tarpeet edellyttäen, että yritykset tiedetään riittävän ajoissa.

7.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Ilvesvuori pohjoisen asemakaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään kohtalaisen väljä osoittaen korttelialueiden rakentamisen pääperiaatteet ja luoden hyvät edellytykset laatutavoitteiden saavuttamiselle. Keskeinen merkitys tavoitteiden saavuttamisessa on lisäksi muilla toteutusta ohjaavilla suunnitelmilla sekä toteutuksen seurannalla. Tällä menettelyllä pyritään mahdollistamaan innovaatiot ja tuotekehitys yksityiskohtaisemmassa rakentamisen suunnittelussa. Asemakaavoitusvaiheessa ei voida ennakoida riittävän luotettavasti mm. tulevaisuuden tiukentuvia energiamääräyksiä ja niiden seurannaisvaikutuksia tai erilaisten työpaikkatoimintojen tilan- ja toiminnan tarpeiden kehitystä, joten rakentamisen yksityiskohtaisempi ohjaus tulee määritellä muilla asiakirjoilla, joita on helpompi muuntaa ja soveltaa toteutusajankohdan tarpeita ja haasteita vastaavaksi. Kaava-alueita koskeva rakentamistapaohje, jossa ohjataan yksityiskohtaisemmin tonttien toteutusta.

Yleisten alueiden ja teknisen huollon toteutusta ohjaavat teiden, katujen, viheralueiden, vesihuollon ja hulevesihallinnan suunnitelmat. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luonnonarvojen turvaamiseksi hulevesien hallinta mukaan lukien rakentamisen aikaiset järjestelyt sekä viheralueille sijoittuvien arvokkaiden osa-alueiden rakentamisen aikainen suojaus on toteutettava erityisen huolellisesti.

7.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle asetettujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää monialaista yhteistyötä alueen suunnittelijoiden, toteuttajien ja toteutuksen valvojien välillä.