



NURMIJÄRVI

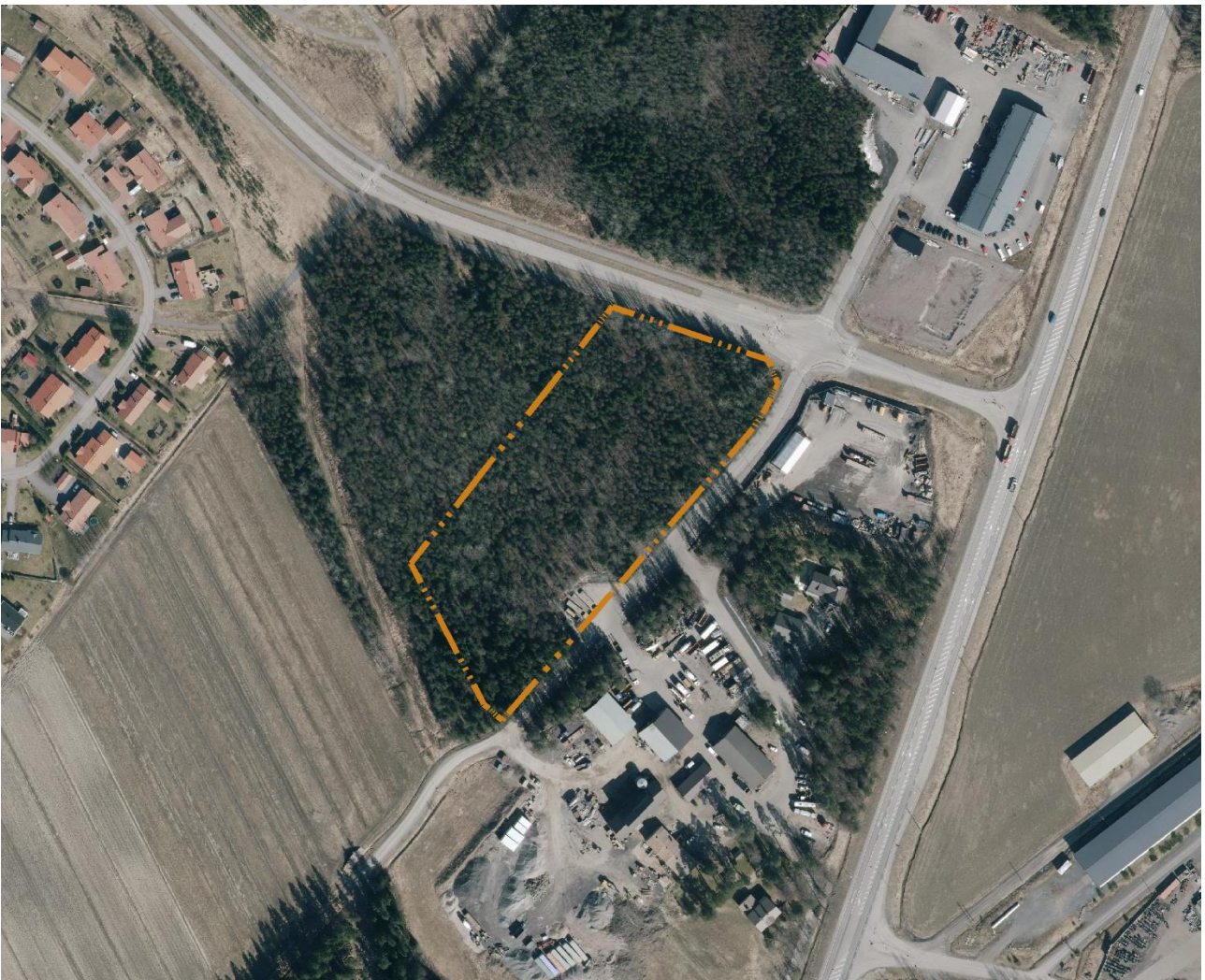
Kaavatunnus 2-248
Asianumero 1263/10.02.03/2021
Päiväys 6.10.2021

ASEMAKAAVAN MUUTOS PELTOMIEHENKUJA, KIRKONKYLÄ **EHDOTUS**

Asemakaavan muutos koskee Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan toimitilarakennusten korttelialuetta 2489, tontteja 5-7

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2489 tontit 8 ja 9

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 6.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus
PL 37 01900 Nurmijärvi
kaavasuunnittelija Juha Kannainen
puh. 040 317 2364
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	3
3	KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEESTA	4
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3.1.2	LUONTO JA MAISEMA	5
3.1.3	MAAPERÄ JA PINNANMUODOT	5
3.1.4	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
3.1.5	MAANOMISTUS	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	6
3.2.2	MAAKUNTAKAAVA	7
3.2.3	MAANKÄYTÖN TAVOITEOHJELMA MATA	8
3.2.4	YLEISKAAVA	8
3.2.5	ASEMAKAAVA	8
3.2.6	RAKENNUSJÄRJESTYS	9
3.3	SELVITYKSET	9
4	KAAVOITUKSEN VAIHEET	10
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.3.1	OSALLISET	10
4.3.2	SUUNNITTELU JA VUOROVAIKUTUS	10
4.3.3	PÄÄTÖKSENTEKO	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT, VALINTA JA PERUSTEET	11
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	12
5.1	KAAVAN RAKENNE	12
5.1.1	MITOITUS	12
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	12
5.2.1	KORTTELIALUEET	13
5.3	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	13
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	13
5.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	13
5.5	NIMISTÖ	14
6	VASTINEET KAAVASTA SAATUUN PALAUTTEESEEN	14
6.1	VALMISTELUVAIHE	14
7	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	15



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Peltomiehenkuja
Kaavatunnus:	2-248
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee tontteja 5-7 Kirkonkylän korttelissa 2489
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Juha Kanninen
Yhteystiedot:	Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus Nurmijärven kunta PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireille tulopäivä:	30.8.2021
Luonnos nähtävillä:	2.9.- 4.10.2021
Ehdotus nähtävillä:	XX.XX.XXXX
Hyväksymispäivä:	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan toimitilarakennusten korttelialuetta 2489, tontteja 5-7, Nurmijärven Kirkonkylässä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella korttelin kolmesta KTY-2 -tontista muodostetaan kaksi KTY-2 -tonttia. Samalla päivitetään korttelin tonttinumeroita ja rakennusoikeuksia. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Alueen sijainti
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavan seurantalomake

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoshanke käynnistettiin kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavan muutosluonnos tuotiin nähtäville vireilletulon yhteydessä. Kaavamutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Peltomiehenkujan länsipuolella olevan korttelin

2489 kolme tonttia sulautetaan kahdeksi yhtä suureksi tontiksi. Korttelin kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. Kolmen tontin rakennusoikeus jaetaan muodostuvien tonttien kesken puoliksi. Muodostuvien tonttien koot ovat noin 8900 neliometriä. Rakennusoikeutta yksittäiselle tontille muodostuu noin 3500 k-m², tonttitehokkuuden ollessa $e=0,40$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tontit rajoittuvat Peltomiehenkujan katualueeseen.

Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa melutasoista ja hulevesien käsittelystä.

3 Kaavoituksen lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän asemakaava-alueen itäosassa, Laidunkaaren ja Peltomiehenkujan rajaamassa korttelissa. Alueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria. Alue on asemakaavan mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-2). Aluetta ei ole rakennettu. Nykyisellään alueella kasvaa metsää. (kuva 1)

Suunnittelualueen lähiympäristössä on sekä teollisuus- että maa- ja metsätalousalueita. Lähin asuinalue (Laidunalue) sijaitsee lännessä noin 150 metrin päässä. Moottoritie kulkee alueen itäpuolella noin 500 metrin päässä. Kirkonkylän keskustaan on matkaa noin kaksi kilometriä.



Kuva 1. Suunnittelualue sovitettuna ilmapäätteenä keuhäältä 2021.

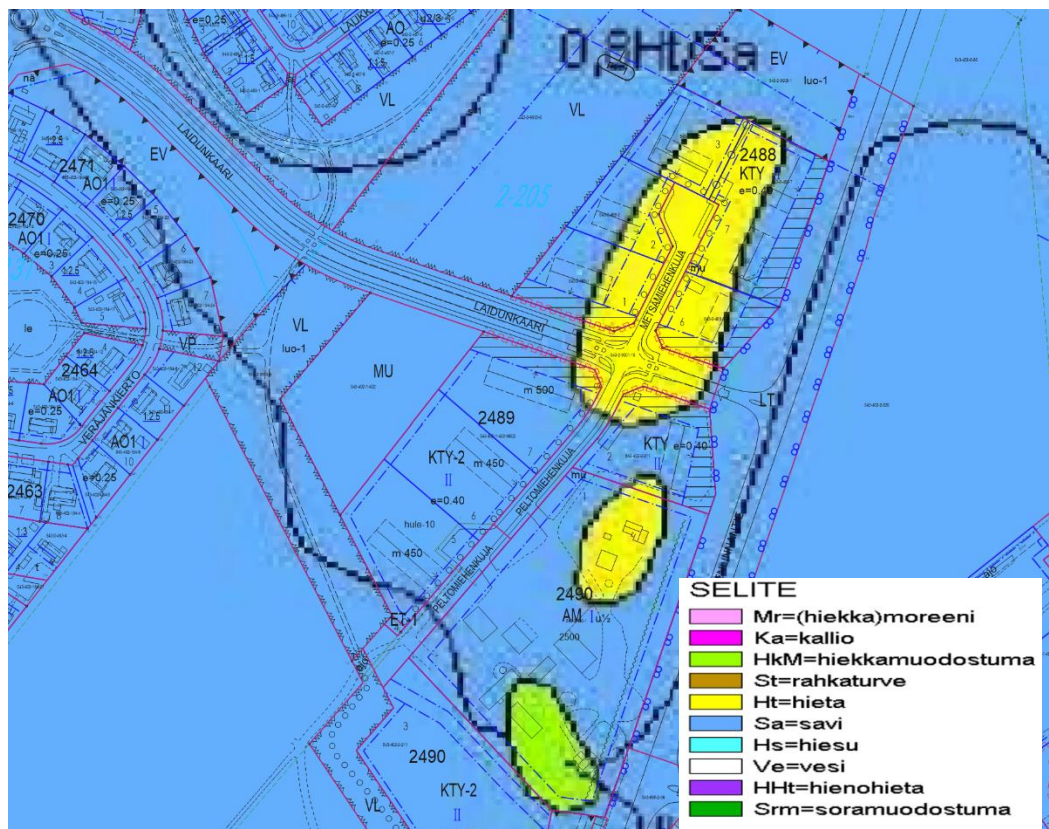
3.1.2 Luonto ja maisema

Kaavoitettava alue on nykyisellään sekametsää. Metsä ulottuu alueen länsipuolella olevalle maa- ja metsätalousalueelle sekä lähivirkistysalueelle. Alueen itä- ja pohjoispuolella on kunnan katualueita ja teollisuusaluetta.

Suunnittelualueetta ei ole luokiteltu Kirkonkylän maisemaselvityksissä arvokkaaksi maisema-alueeksi.

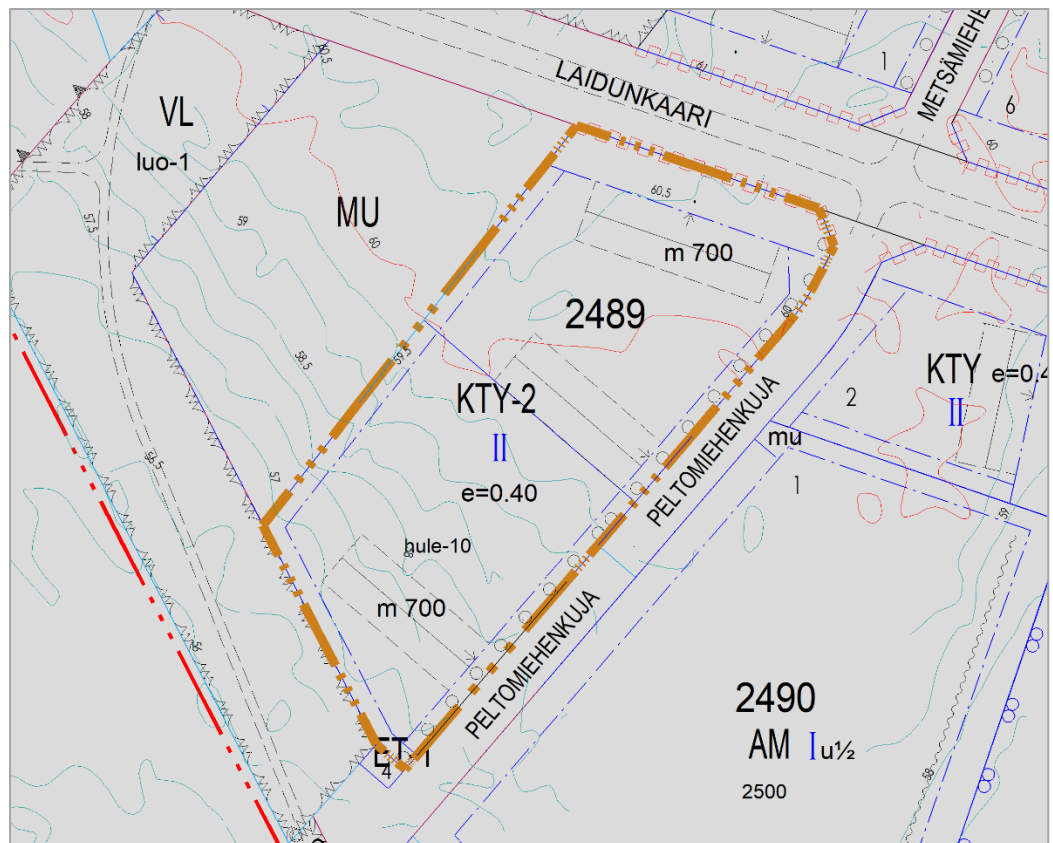
3.1.3 Maaperä ja pinnanmuodot

Kaavamuuotosalueen maaperä on pääosin savea. Kartan Ht/Sa-merkintä viittaa siihen, että pintamaa on karkeaa hietaa ja pohjamaa savea (Maaperäkartan selitykset, Geologian tutkimuskeskus). (kuva 2)



Kuva 2. Kaavamuuotosalueen maaperä on pääosin savea.

Korttelialueen maaperä laskee loivasti Laidunkaaren katualueen laidalta kohti suunnittelualueen eteläosaa. Maanpinnan korkeus sijoittuu korkeuksien +61m ja +57m välille (N2000). (kuva 3)



Kuva 3. Suunnittelualueen maanpinnan muodot.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosaluetta ei ole rakennettu. Peltomiehenkujan katualueen käännpaikka ulottuu kaavamuutosalueen puolelle. Suunnittelualueen lähiympäristö on teollisuusaluetta. Rakennettua teollisuusaluetta on etenkin alueen itäpuolella. Myös alueen pohjoispuolelle, Laidunkaaren vastakkaiselle puolelle, on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta.

Suunnittelualueella on valmis yhdyskuntatekniikka.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat toistaiseksi kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

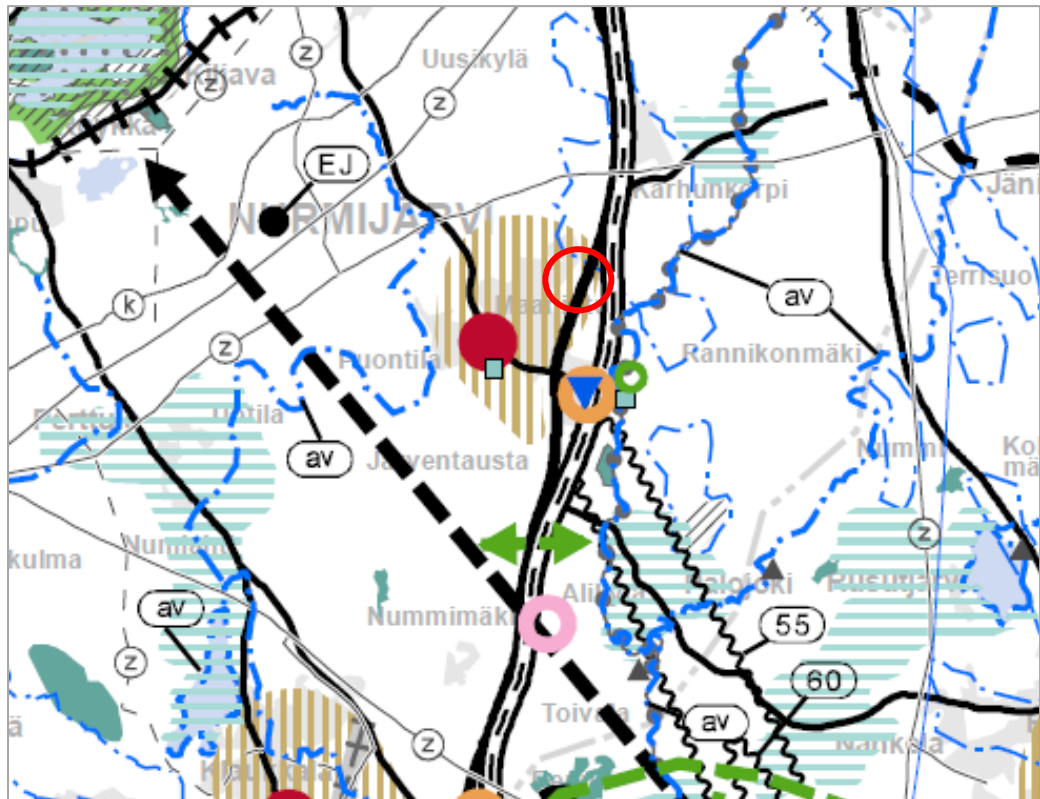
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

3.2.2 Maakuntakaava

Kaavoitettava alue sijaitsee Uusimaa-kaava 2050:ssa taajamatoimintojen reuna-alueella. Koko Uuttamaata koskeva Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021. (kuva 4).



Kuva 4. Ote Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (4.10.2021). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen ilkimääräisen sijainnin.

Uudenmaan kokonismaakuntakaavan laadinta käynnistyi vuonna 2016. Uudesta koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Nimensä mukaisesti sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 kolmella eri päätöksellä Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat, jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maakunnan alueen maankäyttöä. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudellamaalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat.

Maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 maakuntakaavakokonaisuuden tulevan voimaan valituksista huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus määräsi 22.1.2021 kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokieltoon. 24.9.2021 hallinto-oikeus toteasi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aiheutta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty.

Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan kolmella päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta.

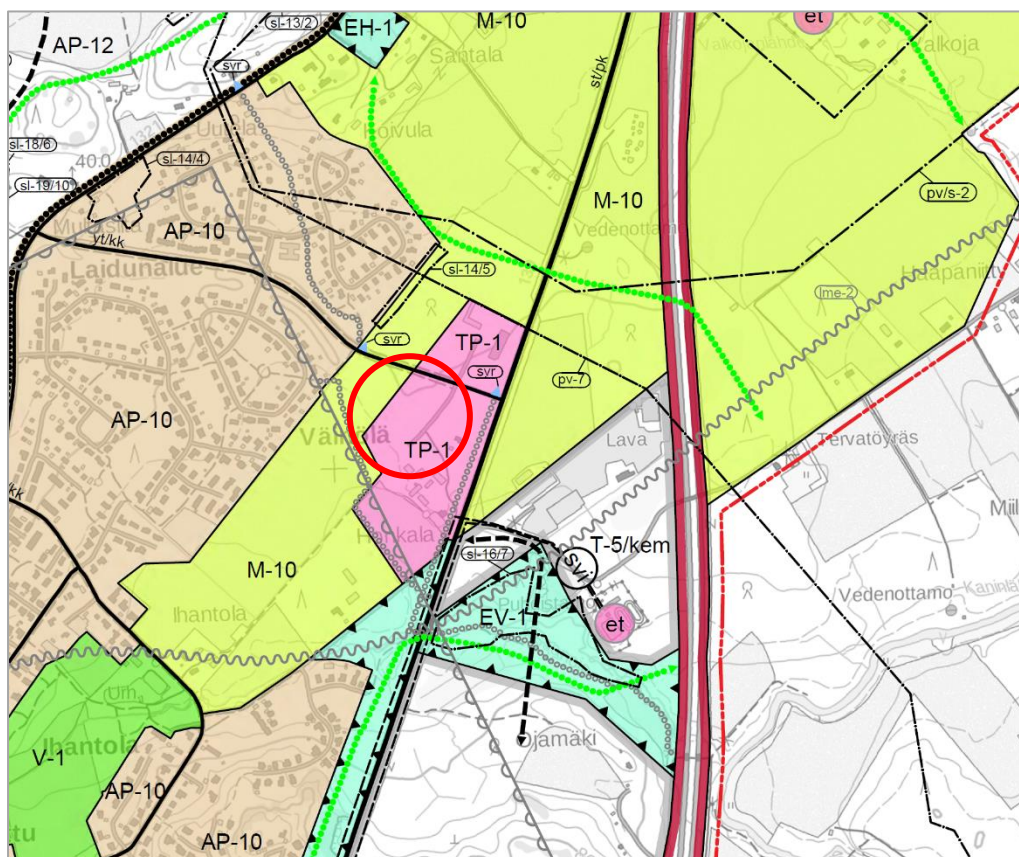
3.2.3 Maankäytön tavoiteohjelma MATA

Nurmijärven kunnan Maankäytön kehityskuva 2040:n on korvannut Maankäytön tavoiteohjelma. Maankäytön tavoiteohjelma asettaa maankäytön tavoitteet ja linjaukset tuleville vuosille. Maankäytön tavoiteohjelman tavoitteet konkretisoituvat toimenpiteiksi maanhankinnassa, asemakaavoitusohjelmassa, kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja tonttien luovutuksessa. Maankäytön tavoiteohjelma korvaa myös Maankäytön toteutusohjelman.

Keväällä 2020 laadittu Maankäytön tavoiteohjelma on ensimmäinen ja osittain vielä puutteellinen versio verrattuna tulevien vuosien asiakirjoihin. Tässä versiossa tuodaan esiin elementtejä, joista seuraava MATA koostuu. MATA:n ensimmäinen versio painottuu asuntoalueisiin ja jatkossa elinkeinoalueet otetaan mukaan vahvemmin. Maankäytön tavoiteohjelma ei vielä sisällä kaikkia osioita eikä se ole tavoitteidenkaan osalta vielä lopullisessa muodossaan.

3.2.4 Yleiskaava

Kirkonkylässä ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kirkonkylän vireillä olevassa osayleiskaavaehdotuksessa vuodelta 2021 suunnittelualue määritellään työpaikka-alueeksi (TP-1). Osayleiskaavan ehdotuksessa työpaikka-aluetta ympäröi maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-10). (kuva 5)



Kuva 5. Ote Kirkonkylän osayleiskaavan ehdotuksesta (12.8.2021).

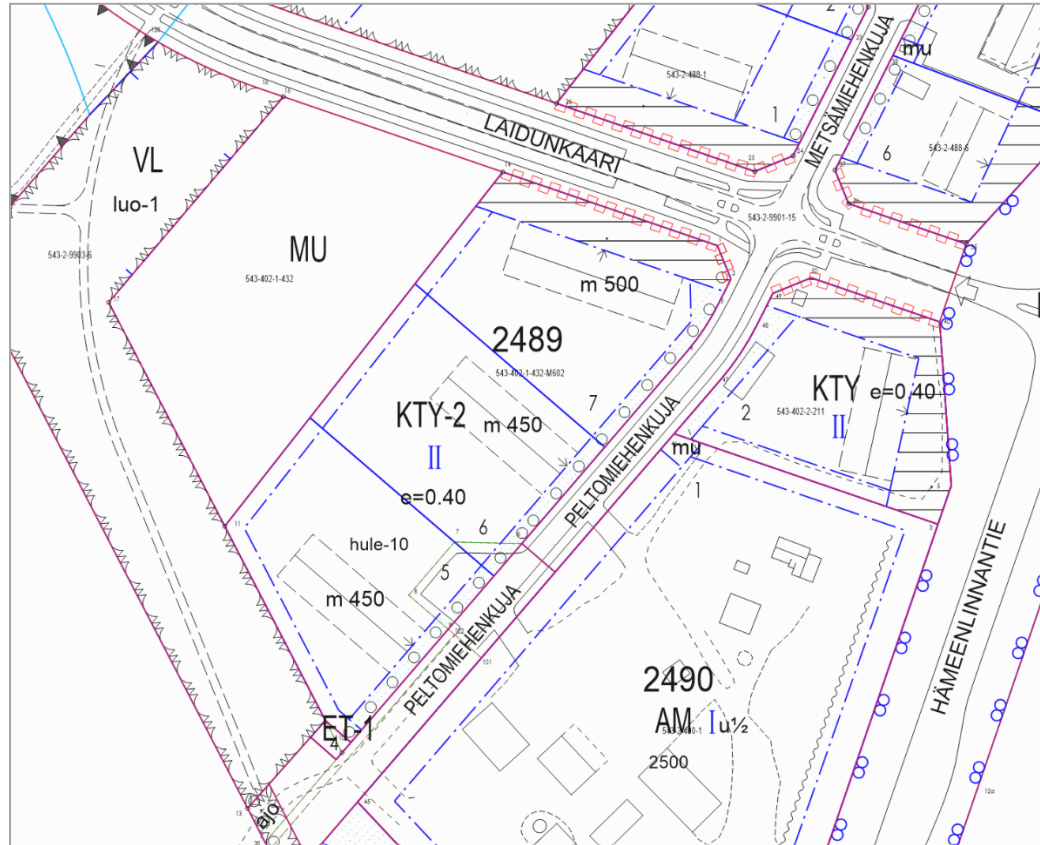
3.2.5 Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Ilvesvuori Pohjoisen asemakaava (2-194), joka on saanut lainvoiman vuonna 2021. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-2).

Alueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus $e=0,40$. Merkintä m osoittaa, kuinka

monta kerrosalaneliometriä rakennusalalle toteutettavasta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten. Kaavassa on myös määräyksiä hulevesistä (hule-10).

Kaavoitettava alue rajautuu Laidunkaaren ja Peltomiehenkujan katualueisiin. Suunnittelualueen länsipuolella on maa- ja metsätalousaluetta sekä lähivirkistysaluetta. (kuva 6)



Kuva 6. Ote ajantasa-asetuskaavasta (12.8.2021).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Nurmijärven rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

3.3 Selvitykset

Alueelle on tehty asemakaavatasoisia selvityksiä Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan laadinnan yhteydessä. Seuraavat selvitykset koskevat myös Peltomiehenkujan suunnittelualuetta:

- Melu- ja hiukkasselvitys, WSP Finland Oy 2016, meluselvityksen täydennys 2017
- Hulevesiselvitys, WSP Finland Oy 2016
- Liikenneselvitys, WSP Finland Oy 2016
- Luontoselvitys, Enviro Oy 2015, päivitetty 2018

Kirkonkylän vireillä olevan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä kaavoitettavan alueen ympäristöön on tehty useita selvityksiä, joita voidaan hyödyntää myös asemakaavahankkeissa. Kaavamuutosalueen ympäristössä on tehty muun muassa seuraavia selvityksiä:



- Kirkonkylän osayleiskaavan luontoselvitysluonnos, Enviro Oy 2013, päivitys 2018
- Nurmijärven Palojoen ja Kirkonkylän vanhojen metsien selvitys, Enviro Oy 2017
- Nurmijärven Kirkonkylän ekologiset yhteydet, Enviro Oy 2017
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten, Bathouse 2013, päivitetty 2018
- Nurmijärven Kirkonkylän muinaisjäännökset
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/Seppä, 2006
- Kirkonkylän osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/ yleiskaavoitus, 2018
- Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaava-alueen pienvedet, Enviro Oy 2017
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, Nurmijärven kunta/ yleiskaavoitus 2019 (luonnos)
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo Ky 2012
- Palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, WSP 2016

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan kunnan aloitteesta. Kunta omistaa suunnittelualueen kiinteistöt, joiden myynnistä on tehty esisopimukset. Esisopimusten mukaisten tonttien myynti edellyttää asemakaavan muuttamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tämä asemakaavan muutos käsitellään merkittävyydeltään vähäisenä, sillä korttelin käyttötarkoitus ei muutu ja korttelin kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. (MRL 191 §)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Vireille tulon yhteydessä tuodaan nähtäville myös kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa esitellään alustavasti muun muassa alueen käyttötarkoitus sekä rakentamisen määrä ja laatu. Tekninen johtaja hyväksyy viranhaltijapäätöksellään kaavan vireille tulo ja luonnoksen, sillä kaavamuuotos on vaikutuksiltaan vähäinen.



Vireilletulosta ilmoitetaan Nurmijärven Uutisissa sekä kunnan ilmoitustaululla julkaistavalla kuulutuksella. Osallisille lähetetään kirje, jossa ilmoitetaan kaavam muutoksen vireille tulosta. Aineistot ovat nähtävillä kunnanvirastolla sekä kaavoituksen kotisivuilla vähintään 21 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan vireille tulosta ja luonnoksesta sekä muusta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaisista. Asemakaavoitushankkeen edistymistä voi seurata asemakaavoituksen Internet-sivuilla.

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin yksi mielipide sekä yksi lausunto. Alueellinen vastuumuseo, Fingrid Oyj ja Uudenmaanliitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavam muutokseen. Lausuntoon ja mielipiteeseen on vastattu kappaleessa 6.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka hyväksyy Tekninen johtaja. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi. Tänä aikana osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen mahdollisesti tehdyt muutokset hyväksymisvaiheen yhteydessä. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

4.3.3 Päätöksenteko

30.8.2021	Tekninen johtaja (§ 36) päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulleeksi ja hyväksyy asemakaavan muutoslouonnoksen, sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.
XX.XX.XXXX	Tekninen johtaja (§ XX) hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.XXXX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella korttelin kolmesta KTY-2 -tontista muodostetaan kaksi KTY-2 -tonttia. Samalla päivitetään tonttien numerointia ja rakennusoikeuksia. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Kaavam muutoshanke toteutetaan kortteliin kohdistuvien kiinteistökauppojen vuoksi. Tonttien myynnistä on solmittu esisopimukset. Kauppojen toteutuminen edellyttää kaavam muutosta, sillä kortteli on jaettu voimassa olevassa asemakaavassa kolmeen osaan.

Voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2021, joten asemakaavamääräyksiä voidaan pitää pääosin ajantasaisina. Asemakaavaa muutetaan ainoastaan tonttijaon, tonttinumeroinnin ja rakennusoikeuksien osalta.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan. Korttelin kolme tonttia jaetaan kahteen yhtä suureen osaan. Myös rakennusoikeus jakautuu puoliksi.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ympäröivä rakennuskanta muun muassa rakennustavan, -tehokkuuden sekä kerrosluvun osalta. Kulkuyhteyksiä muodostuville tonteille on tarkasteltu eri puolilta.

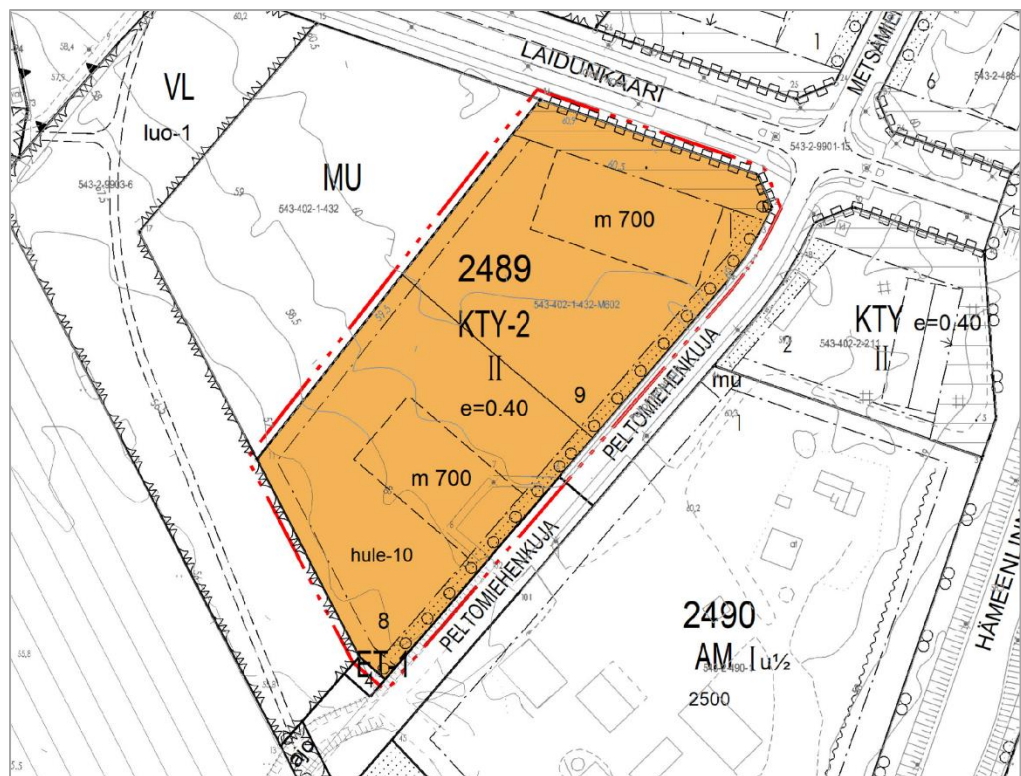
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 1,7792 hehtaaria. Kaavamuutoksella muodostuu kaksi toimitilarakennusten tonttia. Yksittäisen tontin pinta-ala on 8896 m². Tonttitehokkuus on $e=0,40$. Yksittäisen tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 3558 k-m² ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7116 k-m². (kuva 7)

Kaavamerkintä m700 osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä rakennus- alalle toteutettavasta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten.



Kuva 7. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta (6.10.2021).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin alueet, joita ei rakenneta, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa. Asemakaavassa on annettu määräyksiä istutuksista ja ympäristön hoidosta.

Kaavassa on myös annettu määräyksiä melutasoista ja hulevesien käsittelystä.



5.2.1 Korttelialueet

Kaavamutoksella muodostuu kaksi toimitilarakennusten KTY-2 -tonttia. Kaavamerkintä m700 osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä rakennusalueelle toteutettavasta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten. Kaavakartassa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat. Rakennusten tai rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttitehokkuus on $e=0,40$. (kuva 7)

Tonteille kuljetaan Peltomiehenkujan kautta. Laidunkaaren katualueen varteen on osoitettu liittymäkielto. Peltomiehenkujan varteen on osoitettu istutettava puurivi. Laidunkaaren varressa on määräys, jonka mukaan alueen puusto tulee säilyttää ja sitä tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Hulevesimääräys hule-10 ohjaa korttelin hulevesien käsittelyä.

Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia, kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella. Kaavakartasta poistettiin rakennusten harjan suuntaa osoittavat merkinnät, sillä päättyvän kadun varrella olevien teollisuusrakennusten suuntaa ei nähty tarpeelliseksi osoittaa kaavalla. Tonttien ja Laidunkaaren kokoojakadun väliin jää 15 metrin levyinen puustoinen kaista, joten rakennukset eivät juurikaan näy Laidunkaaren katualueelle. Kaavasta poistettiin myös nuolet, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennusten päämassa on rakennettava kiinni, sillä teollisuusalueella voi olla tarpeen järjestää ajoneuvojen kulku rakennusten ympäri.

KTY-2 -kaavamerkintää korjattiin ELY:n lausunnon perusteella siten, että korttelissa sallitaan ainoastaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Lisäksi selostukseen lisättiin lista ajantasaista asemakaavaa varten laadituista asemakaavatasoisista selvityksistä (mm. meluselvitys).

Edellä mainittujen muutosten lisäksi tonttia 9 koskevaa liittymäkieltoaluetta jatkettiin hieman siten, että ajoliittymää ei voida rakentaa alueen osalle, jonka puusto tulee säilyttää.

Aluetta koskevan rakentamistapaohjeen sisältö sisällytetään kaavamääräyksiin tarpeellisin osin, eikä erillistä rakentamistapaohjetta laadita.

5.3 Asemakaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemaavan muutos ei lisää korttelin rakennusoikeutta. Asemakaavassa määrätään muun muassa tontin huoltamisesta ja rakennusten rakennustavasta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuotosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavamutoksen vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön voidaan pitää vähäisinä. Luontoarvoja on selvitetty voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa sekä Kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaasti liikennöityjä teitä, jotka aiheuttaisivat huomattavaa meluhaittaa. Kaavoitettava alue sijaitsee Hämeenlinnantien meluvaikutusten reuna-alueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä sallituista melutasoista.



5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 Vastineet kaavasta saatuun palautteeseen

6.1 Valmisteluvaihe

Mielipiteet

Mielipide 1. 20.9.2021

Kaavaluonnoksessa esitetyt katon harjansuunnat ja maankäyttösopimuksen jälkeen kaavaan lisätyt istutusalueet eivät ole hyväksyttävissä.

Vastine:

Mielipiteessä mainitut istutusalueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Kaavakartalla esitettyjä kattojen harjansuuntia on arvioitu uudelleen ja ne on päätetty poistaa kaavasta.

Lausunnot

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 17.9.2021

Museolla ei ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

Merkitään muistiin.

Uudenmaan ELY-keskus 1.10.2021

KTY pääkäyttötarkoituksena merkitsee sitä, että kaavan sallimat teollisuus- ja varastorakennukset ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia. Kaavamääräystä tulee tältä osin korjata.

Suunnittelualue sijoittuu Hämeenlinnantien melualueelle, ja kaavassa on annettu yleismääräys liike- ja toimistohuoneiden melutasoista. Kaava-alueen melutilannetta ei ole avattu, eikä kaava-aineistosta selviä, minkä perusteella yleismääräys on annettu. Kaavassa on myös annettu määräys melun torjuntaan varautumisesta, mutta epäselväksi jää, mitä määräys käytännössä tarkoittaa tai mihin selvitykseen määräys perustuu. Näitä on syytä tarkentaa ehdotusvaiheeseen.

Kaavassa on annettu asianmukaiset määräykset myymälätiloista sekä hulevesien hallinnasta.

Vastine:

KTY-2 -kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotukseen.

Suunnittelualan melutasoja on selvitetty 2021 lainvoiman saaneen Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Selostukseen on lisätty listaus Peltomiehenkujan alueella tehdyistä Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavaan liittyvistä asemakaavatasoisista selvityksistä.



Fingrid Oyj 4.10.2021

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Vastine:

Merkitään muistiin.

Uudenmaanliitto 4.10.2021

Uudenmaanliitto ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Merkitään muistiin.

7 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan voimaan tulon jälkeen.

Nurmijärvellä 6.10.2021

Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
kaavan laatija

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö