



Nurmijärvi

1229/10.02.03/2023

30.10.2024

Ympäristötoimiala

Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-250 ILVESVUORENKATU 2-4, ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Nurmijärven kunnan verkkosivuilta www.nurmijarvi.fi.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee osaa liike- ja toimitilarakennusten korttelialueesta Nurmijärven Kirkonkylän Ilvesvuoren alueella, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2-4. Kaavamuutoksessa on mukana myös korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Kaavamuutoksella teleliikennemaston vuokra-alue rajataan omaksi tontikseen ja samalla mahdollistetaan ympäröivien liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö.

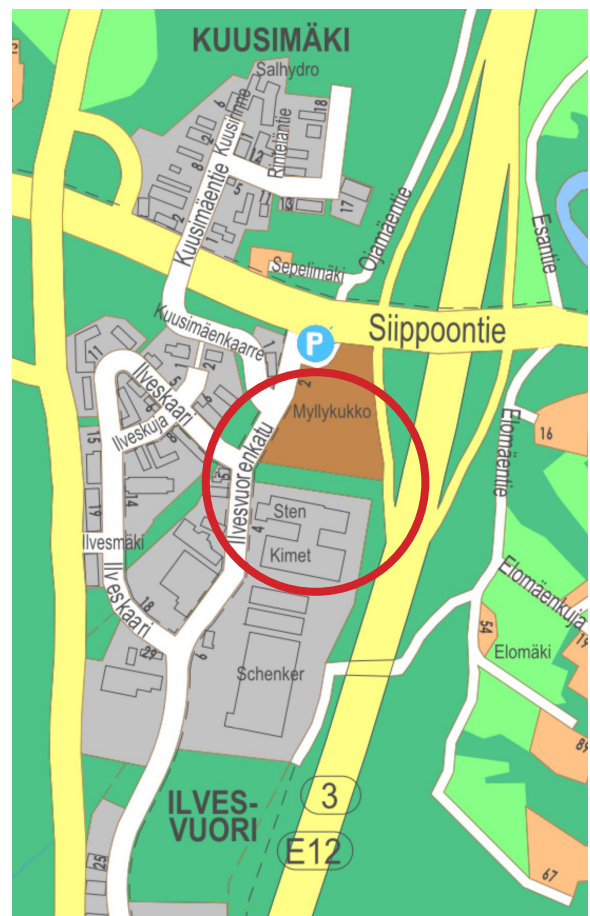
Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Suunnittelualan sijainti ja suunnittelun tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylässä, keskustan itäpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Ilvesvuorenkadun välissä. Alue rajautuu pohjoisessa Myllykukon huoltoasematonttiin (k2405 t13), idässä Hämeenlinnanväylän teialueeseen, etelässä korttelin 2405 tonttiin 8 ja lännessä Ilvesvuorenkatuun.

Asemakaavan muutoksella telemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tontikseen ja ympäröivien liike- ja toimitilatonttien toimintaedellytyksiä parannetaan. Kaavamuutos vaikuttaa myös Hämeenlinnanväylän varressa olevan suojaviheralueen kokoon. Tonttien 12 ja 13 takapihalle vievä ajoväylä osoitetaan kaavaan nykyistä selkeämmin ja se laajenee ajoväylän verran suojaviheralueen puolelle. Suojaviheralueen kokonaispinta-ala kuitenkin kasvaa, kun maston itäpuolinen haruksien välinen alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Alueen asemakaavaa laadittaessa selvitetään alueen käyttö pääasiassa tehokkaana työpaikka-alueena.

Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä.



Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavan valmisteluaineistoon (kaavaselostus ja kaavakartta määräyksineen) voi tutustua seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa Keskustie 2 b

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla asemakaavoitus, ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

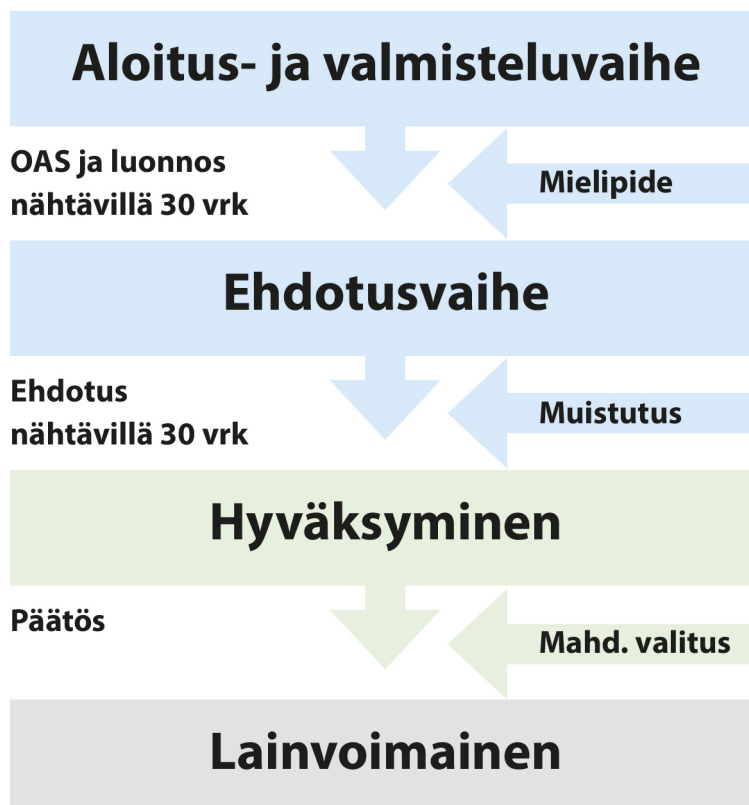
Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

Kaavaa koskevat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan sähköisesti tai kirjeitse Nurmijärven kunnan kirjaamoon:

Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi

Postiosoite: Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, PL 37, 01901 Nurmijärvi



Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto:
 - maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus),
 - tekninen keskus
 - elinvoimapalvelut
- muut asiantuntijaviranomaiset:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Uudenmaan liitto
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- yritykset ja muut:
 - Nurmijärven Sähkö Oy
 - Nurmijärven Sähköverkko Oy
 - Nurmijärven Vesi
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Digita Oy

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelalueen ja Ilvesvuoren eteläisen työpaikka-alueen osalta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Suunnittelun taustatietoa

Alueen maanomistus

Suunnittelualueella on sekä yksityisen että kunnan maanomistusta. Alueen maanomistusten jakautumisesta yksityisten ja kunnan kesken on neuvoteltu ja tehty alustavia esisopimuksia.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavamutoksen laatiminen on käynnistetty kunnan aloitteesta ja alueen yritysten kaavamutoshakemuksista. Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omalla työllä. Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijoiden/tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

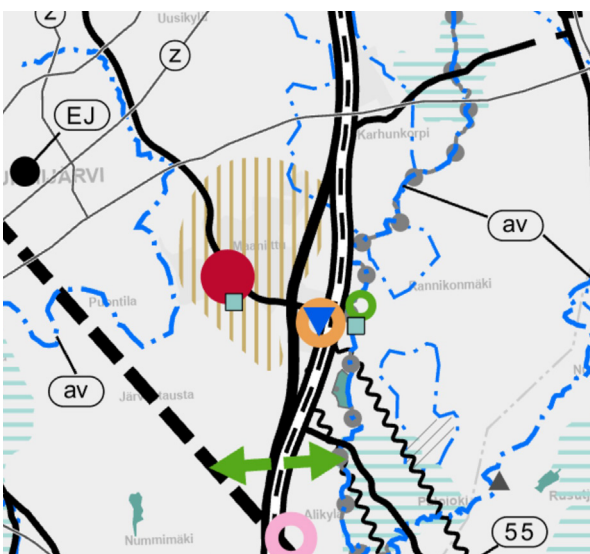
Aluetta koskevat kaavat

Uudenmaan epävirallisessa maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto 2023) alue sijoittuu kaupan alueelle (oranssi rengas), ja valtakunnallisesti merkittävän aksiajorataisen tien sekä maakunnallisesti merkittävän tien väliin.

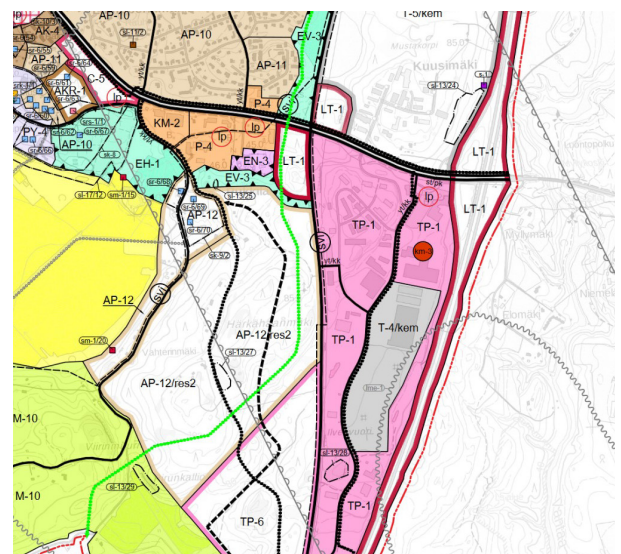
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue kuuluu kuitenkin Kirkonkylän viireillä olevaan osayleiskaavaan, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023. Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Hyväksytyssä osayleiskaavassa alue on työpaikka-alue (TP-1). Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue. Lisäksi alueelle kohdistuu kaavamerkintä kaupallisten palvelujen alue (km-3). Merkinnän kuvaus: Merkinnällä tarkoitetaan Ilvesvuori etelän aluetta, joille voimassa olevan maakuntakaavan mukaan voidaan osoittaa keskustan ulkopuolelle sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkinnän alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Liiketilän yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1 000 k-m².

Suunnittelualueella on voimassa Myllykukon korttelin 2405 -asemakaava (2-207), joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.10.2014 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 25.05.2015. Kaavamutosalue on asemakaavassa



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (2023)
©Uudenmaanliitto



Ote hyväksytyistä Kirkonkylän osayleiskaavasta

Suunnittelualueen keskellä on metsää. Metsää on kaadettu viime vuosien aikana maston ja sen haruksien alueelta. Metsäalueen lounaisnurkalla on selvästi ympäristöstään erottuva kallio, jonka päällä kasvaa muun muassa täysikasvuisia mäntyjä. Alueella ei ole alustavien asiantuntija-arvioiden mukaan erityisiä, suojeltavia luontoarvoja. Luontoarvoja on selvitetty lokakuussa 2023 hyväksytyn Kirkonkylän osayleiskaavan valmistelutyön yhteydessä. Alueen korkeustasot vaihtelevat jonkin verran. Pääpiirteissään maanpinnan taso laskee Ilvesvuorenkadulta moottoritien suuntaan.

Alueella ei sijaitse vanhoja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Suunnittelualuetta tai sen ympäristöä koskevia selvityksiä:

- Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maisemoinnin periaatteet, Ramboll 17.05.2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan meluselvitys, Ramboll 17.2.2012
- Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuunnitelmasta, Ramboll 30.11.2010
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma 2010
- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, luonnos 3.12.2013 (päivitetty 25.10.2018), Enviro Oy
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, päivitetty 8.5.2018 ja 17.12.2020, Bathouse
- Nurmijärven Palojoen ja Kirkonkylän vanhojen metsien selvitys, 2017 (päivit. 8.11.2017) Enviro Oy
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, 28.5.2012, Santasalo
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, 24.11.2016, WSP
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy.
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5.–23.5.2008, Tapani Rostedt
- Ojakkalantie–Helsingintie risteysalueen liikennesuunnittelu, Ramboll 14.12.2010
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

Kaavoituksen eteneminen

Aloitus- ja valmisteluvaihe

- Asemakaava on tulella vireille kunnan aloitteesta ja maanomistajien hakemuksista syksyllä 2024.
- Suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.
- Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun Tekninen johtaja päättää kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä sekä pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.
- Kaavan vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläolokautena kaavaluonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipiteitä, jotka tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle, ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon joko sähköisesti tai kirjeitse.
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.
- Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.
- Päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus.
- Kaavaehdotus esitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle, joka päättää mielipiteisiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden hyväksymisestä ja ehdotuksen nähtävillä asettamisesta 30 vuorokaudeksi.
- Ehdotusvaiheen kaava-aineisto tulee nähtävillä arviolta alkuvuodesta 2025.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan lähettämällä kirjeet osallisille, kunnan verkkosivuilla ja kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.
- Nähtävilläolokautena on mahdollisuus jättää muistutuksia ja antaa lausuntoja, jotka toimitetaan sähköisesti tai kirjeellä kunnan kirjaamoon.
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.
- Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenevät muistutuksesta.

Hyväksyminen

- Hyväksymisvaiheessa valmis kaava-aineisto käsitellään asemakaavoitus ja rakennuslautakunnassa.
- Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet ja tekee päätöksen asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää siitä valitusluvan.
- Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
- Lainvoimaisuudesta ilmoitetaan kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelu

Kaavan laatija:
Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
juha.kanniainen(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2364

Mari Hanski
kaavavalmistelijä
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2365

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(ät)nurmijarvi.fi
040 317 4994

Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa.
Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b
Puhelin: (09) 250 021
kunta@nurmijarvi.fi
www.nurmijarvi.fi