



Nurmijärvi

1229/10.02.03/2023

30.10.2024

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus



KIRKONKYLÄ

2-250 ILVESVUORENKATU 2-4, ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavaselostusluonnos

Yhteystiedot

Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
juha.kanninen(at)nurmijarvi.fi
040 317 2364

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

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



Nurmijärvi

Kaavaprosessin vaiheet

Valmisteluvaihe

viranhaltijapäätös
vireilletulo
OAS ja luonnos nähtävillä
30.10.2024 § xx
xx.xx.xxxx
xx.xx.xxxx- xx.xx.xxxx

Ehdotusvaihe

asra
ehdotus nähtävillä
xx.xx.xxxx § xx
xx.xx.xxxx- xx.xx.xxxx

Hyväksymisvaihe

asra
xx.xx.xxxx § xx

Voimaantulo

kuulutus
xx.xx.xxxx

Selostuksen on laatinut asemakaavayksikkö.

Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainittu.

Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavayksikkö

Kaava-aineisto: <https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asebakaavat/>

Maankäyttö- ja rakennuslaki: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:

Ilvesvuorenkatu 2-4, asemakaavan muutos

Kaavatunnus: 2-250

Kaava-alue: Asemakaava koskee kiinteistöjä: 543-2-405-12, 543-402-191-0, 543-402-192-0, 543-402-15-99, 543-2-405-7 ja määräaloja 543-402-192-0-M601, 543-402-15-99-M601 sekä 543-2-405-7-M601.

Asemakaavan muutos koskee liikerakennusten korttelialueita KM-1 ja KM-2, toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-3, suojaviheraluetta EV sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ET.

Asemakaavan muutoksella muodostuu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita sekä suojaviheraluetta.

Selostus koskee 30.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.2 Kaavoitettavan alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylässä, Ilvesvuoren alueella. Alueen pohjoispuolella on Myllykukon huoltoasema ja itäpuolella moottoritie (Hämeenlinnanväylä). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella alueen tontit järjestetään tarkoituksenmukaisemmaksi kokonaisuudeksi, ottaen huomioon alueella toimivien yritysten tarpeet. Myös korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä päivitetään vastaamaan yritysten tarpeita. Alueen keskellä oleva telemastolle vuokrattu alue osoitetaan omaksi tontiksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Sijaintikartta
3. Kaavoitettava alue
4. Asemakaavakartta (luonnos)
5. Kaavamääräykset
6. Ilmastovaikutusten arviointi

1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä ja suunnitelmista

1.6 Luettelo muista kaava-alueita koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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 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

1.7 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaavoitettavan alueen sijainti	4
1.3 Kaavaratkaisun tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä ja suunnitelmista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1.7 Sisällysluettelo	5
2 Tiivistelmä	6
3 Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	7
3.2 Luonnonympäristö	7
3.3 Rakennettu ympäristö	10
3.4 Suunnittelutilanne	11
4 Kaavoituksen vaiheet	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	15
5 Asemakaavan kuvaus	15
5.1. Asemakaavan rakenne	15
5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset	17
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.4 Kaavaratkaisun vaikutukset	18
5.5 Ympäristön häiriötekijät	19
5.6 Nimistö	19
6 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	19

2 Tiivistelmä

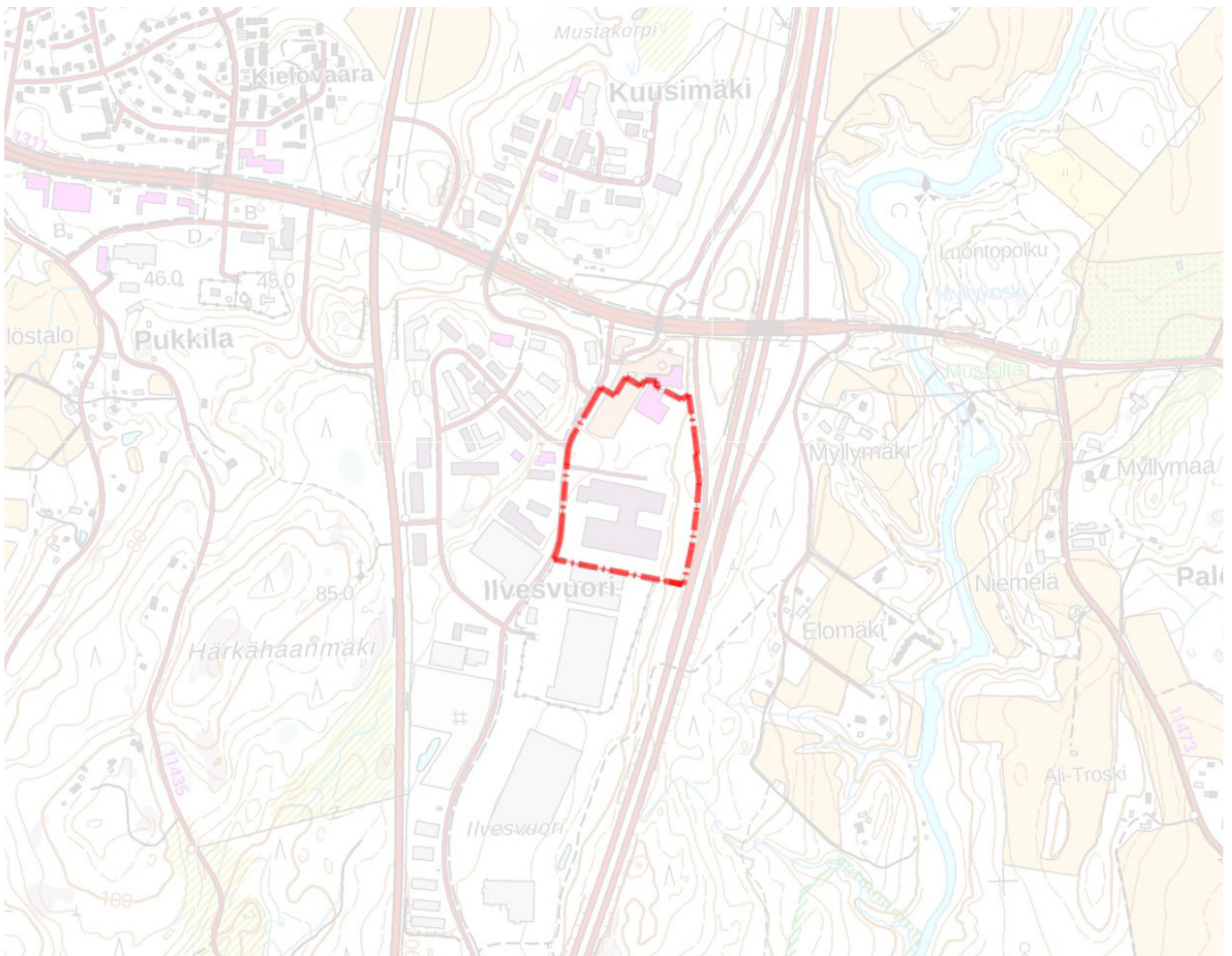
Asemakaavan muutos koskee korttelia 2405 Nurmijärven Kirkonkylän Ilvesvuoren alueella, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2-4. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa alueen liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö. Rakennusaloja ja ajoyhteyksiä muokataan tarkoituksenmukaisemmiksi. Alueen johtorasitevarauksia ajantasaistetaan ja tonttinumerointi päivitetään. Teleliikennemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tonttikseen.

Kaavamuutostyön yhteydessä huomioidaan muun muassa katujen ja kunnallistekniikan toteutettavuus, luontoarvot, rakentamisaikaisten hulevesien hallinta ja ilmastonäkökulmat.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 8,7 hehtaaria. Suurin osa kaavamuutoksen vaikutuksista kohdistuu alueen pohjoisosaan, joka on kooltaan noin puolet kaavamuutosalueen kokonaisalasta.

Asemakaavamuutos tulee vireille kunnan aloitteesta ja yksityisten kaavamuutoshakemuksista.



Kaava-alue peruskartalla (MML 2023)

3 Lähtökohdat

Tekninen johtaja päätti kaavan vireilletulosta XX.XX. XXXX § xx. Samassa yhteydessä tekninen johtaja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokaudeksi.

Asemakaava on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

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

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuorenkadun ja Hämeenlinnanväylän (moottoritie) välissä, Ilvesvuoren eteläisen työpaikka-alueen pohjoisosassa.

Suunnittelualue käsittää liikerakennusten sekä toimitalarakennusten tontit 11, 12 ja 15 korttelissa 2405. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu suojaviheraluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee useita kiinteistöjä ja määräaloja. Korttelin keskellä on teleliikennemastolle vuokrattu alue.

Alueen maanomistus

Suunnittelualueella on neljä yksityistä maanomistajaa ja osan alueesta omistaa kunta. Alueella on tehty esisopimuksia kiinteistöjen osista. Kolmisakarainen vuokra-alue suunnittelualueen keskellä on vuokrattu Elisa Oyj:lle. Vuokra-alueella on telemasto.

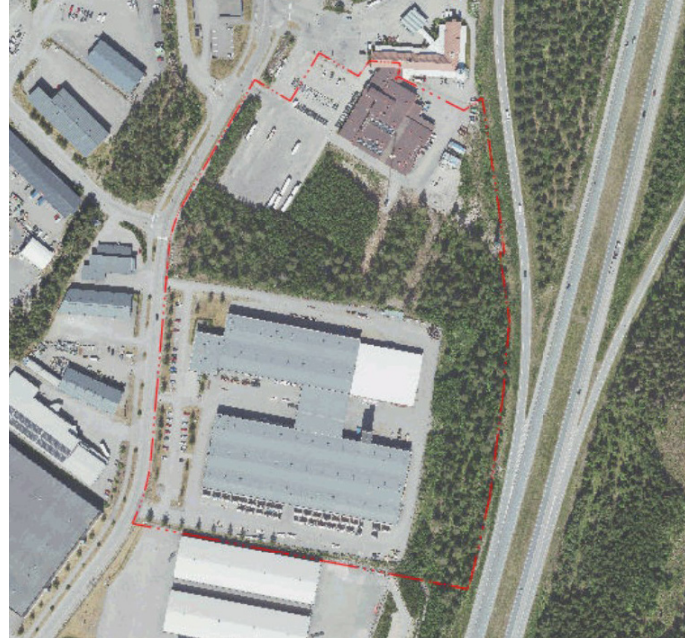
Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta ja alueella toimivien yritysten hakemuksista.

3.2 Luonnonympäristö

Topografia ja maaperä

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ja maastonmuodoiltaan melko tasainen. Rakennetut alueet sijoittuvat korkeuskäyrien +80 ja +85 välille (N2000). Suunnittelualueen keskiosat ovat rakentamatonta metsää ja Ilvesvuorenkadun varressa oleva kallio nousee kadun tasosta noin kaksi metriä. Kallioalueen korkein kohta on noin 88 metriä merenpinnan tason yläpuolella. Maaston korkeusasema laskee kallion päältä idän suuntaan siten, että telemaston alue on noin +83 metriä merenpinnasta ja telemaston itäpuolinen luiska, moottoritien suuntaan, laskeutuu +83 metristä +75 metriin noin 60 metrin matkalla.

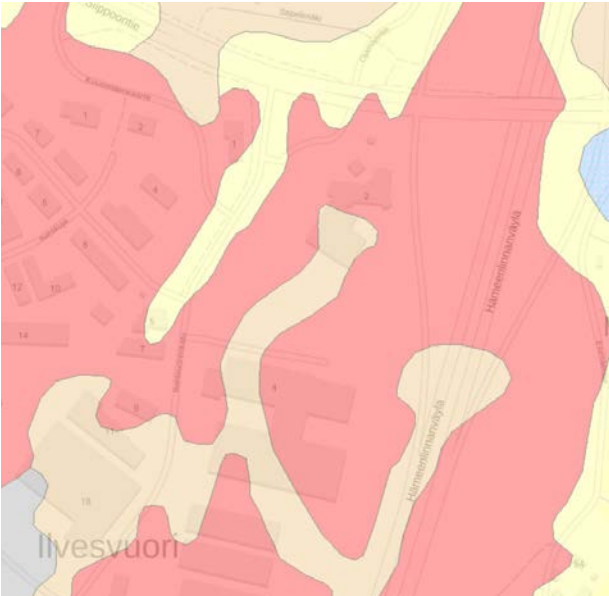
Alueen maaperä on pääosin kalliota. Korttelin keskivaiheilla kulkee hiekkamoreenijuonne. Ilvesvuorenkadun varressa on juonne karkeaa hietaa.



Ilmakuva 2023



Telemaston kolmisakarainen vuokra-alue alueen keskellä. Kunnan maanomistus tummemman punaisella.



Maaperä (GTK)

- Kallioma (Ka)
- Hiekkamoreeni (Mr)
- Karkea hieta (Kht)



Korkeussuhteet, vinovalovarjoste (MML)

Rakennettavuus

Alueen maaperä soveltuu lähtökohtaisesti hyvin rakentamiseen. Rakennettavuutta tulee selvittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa.



Näkymä Ilvesvuorenkatu 4:n ajoliittymän kohdaltalta pohjoiseen. Kallion lakialue kadun oikealla puolella.



Maanpeite 2022 (Scalگو ja Syke)

Kasvillisuus

Alueen keskiosien metsä on sekametsää ja puusto pääosin täysikasvuista. Kallion lakialue on kuiva ja mäntyvaltainen. Osa männystä on varsin kookkaita. Alueella on myös melko paljon lahoppua.

Maanpeitteeltään keskiosien metsäiset alueet erottuvat päällystettyjen alueiden välistä (kuva Maanpeite 2022, Scalگو ja Syke). Kuvassa on korostettu harmaalla päällystetyt alueet, mustalla tiet ja kadut, punaisella rakennukset ja kasvillisuus vihreän eri sävyin. Sorapintaiset rakennetut alueet näkyvät kuvassa ruskealla värillä.

Eläimistö

Kirkonkylän selvitysalueen vuonna 2013 valmistunutta luontoselvitystä on päivitetty vuonna 2018, Kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä. Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole havaittu erityisesti huomioitavia lajeja. Metsäisen alueen lahoppuustosta hyötyy esimerkiksi kannaltaan vähentynyt hömötiainen.

Pinta- ja pohjavedet

Alue sijoittuu vedenjakajalle. Pohjoisempi osa kuuluu Metsäkylän-Nummenniityn valuma-alueeseen ja eteläisempi Viitastenojan valuma-alueeseen. Rakennettujen alueiden hulevedet kerätään hulevesiviemäriin. Keskiosan rakentamattomilta alueilta hulevedet valuvat moottoritiealueita reunustaviin ojiin, joista ne johdetaan rumpuja pitkin tiealueen ali uomiin, jotka laskevat edelleen Vantaanjokeen.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.



Mänty ja lahonnut kääpäinen koivu.

3.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nurmijärvellä on noin 44000 asukasta. Kunnassa asuu paljon 35–54- vuotiaita, sekä lapsia ja nuoria. Kaava-alue on työpaikka-alue, eikä alueella sallita asumista.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettavalle alueelle on valmis katuyhteys sekä kunnallistekniikka.

Palvelut

Kirkonkylän keskustan alueella on sekä julkisia että kaupallisia palveluja, mm. kouluja, kirjasto, terveysasema, kirkko ja kauppoja. Kaava-alueelta on keskustaan noin kaksi kilometriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä tai valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä.

Alueen rakennuskanta

Alue on pääosin rakennettua työpaikka-aluetta. Ilvesvuorella on paljon halli- ja teollisuusrakennuksia. Comarcon Oy:n tontti rajautuu pohjoisessa Myllykukon huoltoasematonttiin. Myllykukon ja Comarconin liiketilat kuuluvat samaan rakennukseen. Huoltoasemalla on muun muassa ravintoloita ja polttoaineen jakelupiste.

Myllykukon ja Comarconin liiketilat ovat valmistuneet vuonna 1996. Alueen eteläosassa olevan Sten & Kimet:n toimitilat ovat valmistuneet vuonna 2011. Näiden välissä sijaitseva telemasto on pystytetty paikalleen vuonna 2022.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee moottoritien (Hämeenlinnanväylä, valtatie 3) ja Ilvesvuorenkadun välissä. Ajoliittymät alueen tonteille sijaitsevat Ilvesvuorenkadulla.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

Virkistys

Alueen keskellä on metsäinen rakentamaton alue ja pohjoispuolella Myllykukon huoltoasemapalvelut. Vantaanjoen Myllykoski sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella noin puolen kilometrin päässä.

Erytistoiminnot ja ympäristön häiriötekijät

Alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ja telemaston vuokra-alue. Telemasto on korkeudeltaan 84 metriä ja sitä tukee kolme harusta.

Alueelle aiheutuu meluhäiriötä ympäröiviltä katu- ja tiealueilta. Melua tulee varsinkin Hämeenlinnanväylältä, jossa liikkuu myös raskasta liikennettä vuorokauden ympäri. Helsinki-Vantaan laskeutumisvyöhyke ulottuu Nurmijärven Kirkonkylälle. Lentomelualue alkaa Ilvesvuoren itälaidasta, kaavamuutosalueen eteläpuolelta.

3.4 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat 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. Uudistumiskykyinen energiahuolto

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Nurmijärveä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020, ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uusimaa 2050-kaavassa suunnittelualue on niukasti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella. Kaava-alue on maakuntakaavan mukaista kaupan aluetta ja lisäksi liityntäpysäköintialuetta. Helsinki-Vantaan lentomelualue (Lden 55- 60 dBA) alkaa Hämeenlinnanväylän länsipuolelta.

Otteita suunnittelumääräyksistä:

Kaupan alue

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Liityntäpysäköintialue

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät liityntäpysäköintialueet.

Lentomelualue (melutaso Lden 55- 60 dBA)

Alueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.

Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023 § 57. Hyväksymisestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Osayleiskaavassa alueen käyttötarkoitus on työpaikka-alue (TP-1). Lisäksi aluetta koskee määräys km-3.

TP-1: Työpaikka-alue. Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.

Km-3: Kaupallisten palvelujen alue. 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.

TP-1-alueen pohjoisosassa on määräys lp - Liityntäpysäköintialue. Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin asemakaavoitettu alue. Alue varataan liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Ilvesvuorenkadun itälaitaan on osoitettu olemassa oleva kevyen liikenteen reitti.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Myllykukon korttelin 2405 asemakaava (2-207, tullut voimaan 25.5.2015) ja Ilvesvuoren KTY-tonttien asemakaava (2-228, tullut voimaan 27.6.2014).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavia käyttötarkoituksia:

KM-1- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa.

KM-2- Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m².

KTY-3- Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja.

ET- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV- Suojaviheralue.

Taajamakuullisesti ja maisemallisesti tärkeä alue, jonne voidaan sijoittaa tienvarren maisemaa parantava ympäristöaideteos tai muu vastaava rakennelma.

KM- ja KTY-tonttien suurin sallittu kerrosluku on II. KTY-3-tontin rakennutehokkuus on $e=0,50$. KM-2-tontin rakennusoikeus on osoitettu ilman tehokkuuslukua, ollen 11735 kem². KM-1-tontin rakennusoikeus on 4800 kem².

KM-tonteille on osoitettu ajoyhteyksiä. KM-1-tontin ajoyhteys on tärkeä pohjoisempaan olevalle Myllykukon huoltoasemalle, mahdollistaen raskaan liikenteen huoltoaseman lastauslaiturille. Asemakaavassa on myös määräys, jonka mukaan KM-1-tontin (t11) autopaikoista 35 sijaitsee KM-2-tontilla (t12).

KM- ja ET-tonttien läpi kulkee johtorasitteita. Ilvesvuorenkadun laidassa on istutettavaa alueen osaa sekä istutettavia puurivejä.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Maankäytön tavoiteohjelma

Maankäytön tavoiteohjelma asettaa maankäytön tavoitteet ja linjaukset tuleville vuosille. Ohjelman ensimmäinen versio on hyväksytty keväällä 2020. Maankäytön tavoiteohjelman tavoitteet konkretisoituvat toimenpiteiksi maanhankinnassa, asemakaavoitusohjelmassa, kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja tonttien luovutuksessa.

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.

Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistetty alueella toimivien yritysten hakemuksista. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa telemaston alue omaksi tontikseen ja kehittää alueen yritysten toimintamahdollisuuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen johtaja päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta xx.xx.xxxx § xx. Vireilletulosta ja luonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin xx.xx.xxxx julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamutoksen vireilletulosta. Kaavahankkeen lähtökohdat ja osallistuminen kaavahankkeeseen on esitetty vireilletulon yhteydessä julkaistavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan. Hanke kuuluu elinkeinotoiminnan edistämisen kannalta tärkeisiin kaavahankkeisiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe

Tekninen johtaja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä sekä luonnoksen nähtäville asettamisesta xx.xx.xxxx § xx. Vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven kunnan ilmoitustaululla sekä Nurmijärven uutisissa julkaistulla kuulutuksella xx.xx.xxxx.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi. Tänä aikana luonnoksesta ja muusta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Aloitusvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot osallislistan viranomais- ja yritystahoilta.

Saatu palaute sekä vastineet esitetään erillisessä vuorovaikutusraportissa ehdotusvaiheessa.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

-

Yhteenveto mielipiteistä

-

Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee toimittaa kunnanviraston kirjaamoon sähköisesti tai kirjeitse. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyyntöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa ja asetetaan uudestaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuuluttamalla sekä lähettämällä kirjeet sitä kirjallisesti pyytäneille. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta määräaikana (30 päivää), saa asemakaava lainvoiman. Kaava kuulutetaan astumaan voimaan, kun sen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa telemaston alue omaksi tontikseen ja kehittää alueen yritysten toimintamahdollisuuksia. Kunta pyrkii mahdollistamaan osallisten tavoitteet ja samalla ottamaan huomioon alueen maastonmuodot, luonnonolot ja tekniset huollon sekä liikenteen näkökulmat. Lisäksi huomioidaan tontin 20 pohjoispuolisen huoltoasematontin tarpeet.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan laadinnan yhteydessä kiinnitetään huomiota alueen luontoarvoihin ja yritysten toimintaedellytyksiin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset säilyvät pääosin ennallaan. Liikerakennusten korttelialueen (KM) pinta-ala pienenee, kun taas toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) pinta-ala kasvaa. Telemaston tontti osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Myös tonttien tulevat rakennusoikeudet noudattelevat ajantasaista asemakaavaa. KM-tonttien tehokkuusluvaksi osoitetaan $e=0.50$, joka vastaa nykyistä kerrosalaneliömetrimäärin esitettyä tonttitehokkuutta. Tontin 19 (nykyinen t 11) pinta-ala pienenee, mikä vähentää tontin rakennusoikeutta verrattuna nykyiseen.

Tontin 20 ajoyhteys osoitetaan asemakaavaan nykyistä selkeämmin. Ajoyhteys myös laajenee suojaviheralueen puolelle, laajentaen tonttia tontin itälaidassa kahdeksan metriä Hämeenlinnanväylän suuntaan. Ajoyhteyden siirtämisellä mahdollistetaan tontin rakennusalan laajentaminen ja lisärakentaminen. Ajoliittymä tontille Ilvesvuorenkadulta säilyy ennallaan. Hakijan toiveena oli, että tontin lounaisnurkkaa voisi käyttää aidattuna tuotteiden esittelyalueena. Tämä mahdollistetaan osoittamalla ajoyhteys tontille 19 Ilvesvuorenkadun ajoliittymän välittömästä läheisyydestä, jolloin ajoyhteyden ja maston vuokra-alueen välille jää 50 metriä pitkä ja 20 metriä leveä, korttelin sisäisen liikenteen ulkopuolinen alue.

KM-2 -tontti 19 pienenee noin 1,4 hehtaaria. Alueen keskellä oleva maston vuokra-alue osoitetaan omaksi tontikseen. Lisäksi maston itäpuolinen osa tonttia osoitetaan suojaviheralueeksi ja eteläreunan kiinteistön 543-402-15-99 osa-alue toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY-3) kuuluvaksi. Tontin rakennusala siirtyy Ilvesvuorenkadun puoleiseen laitaan tonttia ja pysäköintiin varattu alue lähemmäksi mastoa. Tontin rakennusoikeus vähenee 7105 kem², ollen jatkossa 4631 kem². Nykyisessä asemakaavassa on rajoitus, jonka mukaan tonttia voi käyttää päivittäistavarakaupan rakentamiseen korkeintaan 1000 kem². Kaavamääräys säilytetään ennallaan, joten rakennusoikeuden vähentyminen ei vaikuta tontin käyttöön päivittäistavara-kauppatarkoituksessa. Tontille osoitetaan uusi johtorasite, koska tontin läpi kulkee rakennettu kaukolämpöputki. Johtorasite ei estä osa-alueen käyttämistä pysäköintitarkoitukseen. Tontin ajoyhteys Ilvesvuorenkadulta osoitetaan tontin 20 ajoliittymästä ja edelleen tontin 20 länsinurkan läpi ajorasitteella. Ajorasitteen leveys on alustavasti runsaat 13 metriä. Uuden ajoliittymän rakentamista ET-tontin läheisyyteen selvitettiin, mutta nykyinen liittymä todettiin parhaaksi, muun muassa johtorasitteiden ja kadun näkemäalueiden vuoksi.

Tontti 18 muodostuu jatkossa nykyisestä tontista 15 ja kiinteistön 543-402-15-99 osa-alueesta, jolle KTY-3 -tontti laajenee. Tontin 18 luoteisnurkkauksen ajoliittymävarausta laajennetaan siten, että jatkossa liittymä-alueen leveys on 8 metrin sijaan 16 metriä. Tämä mahdollistaa liittymän rakentamisen paremmin raskaan liikenteen tarpeisiin.

Tonttien 18 ja 19 läntiseen nurkkaukseen osoitetaan noin 1500 neliömetrin kokoinen säilytettävä alueen osa, joka tulee säilyttää ennallaan. Alueella on avokalliota, suuria mäntyjä ja lahoppuustoa, jotka muodostavat lähi-luonnon kannalta arvokkaan metsäsaarekkeen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 86850 m².

KM-1 -tontti 20 kasvaa ajoyhteyden laajentamisen myötä 455 m², ollen jatkossa kooltaan 10291 m². Rakennusoikeutta muodostuu 5146 kem². Rakennusoikeus kasvaa nykytilanteeseen nähden 346 kem².

KM-2 -tontti 19 pienenee 14038 m², 9261 neliömetriin. Rakennusoikeutta muodostuu 4631 kem². Rakennusoikeus vähenee 7105 kem².

KTY-3-tontti 18 kasvaa 8902 m², 53679 neliömetriin. Rakennusoikeutta muodostuu 26840 kem². Rakennusoikeus kasvaa 4451 kem².

ET-tontteja muodostuu kaksi. Telemaston tontti numero 21 on pinta-alaltaan 2491 m². ET-tontti numero 22 säilyy ennallaan, ollen pinta-alaltaan 144 m².

EV-suojaviheralueen pinta-ala muodostuu 10981 m². Suojaviheralueen pinta-ala kasvaa 2187 m².

Hulevesien hallinta

Kaavassa määrätään, että rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet. Päällystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa kassittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta. Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suositellaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivyttämisessä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pinta-neliömetriä kohden. Viivytyispainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Meluntorjunta

Alueelle ei sijoitu asumista. Asemakaavassa määrätään meluntorjunnasta: Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

5.2. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalokoiman kauppaa.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2)

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalokoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1000 k-m².

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3)

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Suojaviheralue (EV)

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueella toimivien yritysten toiminnan kehittämisen. Kaavamuutos tukee myös kuntastrategian mukaisia tavoitteita työpaikkaomavaraisuuden kasvattamiseksi tukemalla yritysten kehittymistä ja laajenemismahdollisuuksia. Lisäksi kaavaratkaisussa pyritään ottamaan huomioon alueen maastonmuodot, luonnonolot ja tekniset huollon sekä liikenteen näkökulmat. Kaava-alueella on maiseman ja virkistykseen kannalta merkityksellistä kallioista metsäaluetta, jota säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa on huomioitu luonnonolot, maastonmuodot, alueella oleva rakennuskanta, olemassa olevaan liikennejärjestelmään liittyminen ja teknisen huollon tarpeet.

Osallisten tavoitteet

Tontin 20 omistajalla on tavoitteena laajentaa liikerakennusta moottoritien suuntaan. Tämä edellyttää, että rakennusala laajennetaan ja takapihalle johtava ajoyhteys osoitetaan kaavaan siten, että se kulkee tontin nykyisten rajojen ulkopuolella, suojaviheralueella. Tontin länsiosassa olevaa parkkipaikan osaa on kaavailtu yrityksen tuotteiden (peräkärrijen) esittelyalueeksi, joka rajataan ympäröivästä alueesta betonielementein. Korttelin sisäiset rasitteet tulisi määrittellä niin, että esittelyalueelle ei kohdistu muiden tonttien pysäköintiä tai liikennettä.

Telemaston vuokralainen on todennut, että maston ja harusten ympärille tulee jättää riittävän leveät rakentamattomat suojavyöhykkeet.

Tontin 18 omistaja on sopinut kunnan kanssa esisopimuksen, jolla yrityksen toiminta laajenee pohjoisen suuntaan kiinteistölle 543-402-15-99. Yritys tavoittelee laajentamista varten mahdollisimman suurta yhtenäistä rakennusala. Yrityksen toiveena on nykyistä leveämpi ajoliittymä tontin pohjoisosasta kadulle. Maanpinnan korkeusasema laskee Ilvesvuorenkadulta tontin suuntaan siten, että se aiheuttaa talvella haasteita raskaan

liikenteen kadulle liittymiselle. Jatkossa tontin sisäinen liikenne järjestettäisiin niin, että pohjoisosan liittymästä ajettaisiin sisään ja eteläosan liittymästä, tasaisemmalta osalta tonttia, ulos kadulle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

5.4 Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävät vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen, kaupunkikuvaan sekä ilmastomuutokseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa elinkeinotoiminnan kehittämistä.

Vaikutukset luontoon

Kaavamuutoksella osoitetaan nykyistä suurempi suojaviheralue telemaston ja Hämeenlinnanväylän väliin. Myös tonttien 18 ja 19 kulmaukseen osoitettava säilytettävä alueen osa lisää asemakaavan mukaisten viheralueiden määrää. Ilvesvuorenkadun varressa säilytetään määräys säilytettävistä tai istutettavista puista. Kaavassa on lisäksi määräyksiä tonteilla istutettavien puiden ja istutusten määrästä. Kaavamääräyksissä on suositus viherkatoista.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutosalue sijaitsee Ilvesvuorenkadun varressa. Liityntäliikenne Ilvesvuorenkadulta (ja -kadulle) todennäköisesti kasvaa jonkin verran, kun liikerakennusten tontti KM-2 (t 19) toteutuu. Kortteli liittyy alueen valmiiseen kunnallistekniikkaan.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Tonttien rakentuminen ja nykyisten toimintojen laajentuminen ei vaikuta merkittävästi Hämeenlinnanväylältä havaittaviin näkymiin. Sen sijaan tontin 19 rakentuminen vaikuttaa Ilvesvuorenkadun suuntaan melko paljon. Tontti on nykyisellään asfalttikenttää, jota on käytetty epävirallisena raskaan liikenteen levähdysalueena. Korttelin tiivistyessä rakentamattoman metsäalueen pinta-ala pienenee.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uudrakennusten suunnittelussa voidaan ottaa huomioon ilmastonäkökulmat ja kestävä rakentaminen.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ilmastonäkökulmat seuraavin määräyksin: *Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee hyödyntää tontilla. Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää matalaenergiarakentamisen periaatteita. Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suositellaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivyttämisessä.*

Ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään myös säästettävillä vanhoilla puilla ja metsäalueilla, sillä ne ovat tärkeitä hiilivarastoja.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisun myötä tiivistyvä ja kehittyvä työpaikka-alue mahdollistaa osaltaan Nurmijärven kasvun tulevaisuudessa.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen infrastruktuuri on pitkälle rakentunutta, joten kunnalle ei tule merkittäviä uusia kustannuksia. Elinkeinoiminnan kehittämisellä on positiiviset vaikutukset kuntatalouteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei sijoitu asumista. Alueen toiminnot eivät aiheuta merkittävää melusaastetta, rakentamisen aikaista melua lukuun ottamatta. Alueelle suuntautuu melua etenkin Hämeenlinnanväylältä (moottoritie). Korttelin maankäytön tiivistyessä työpaikka-alueelle tavanomainen melu lisääntyy jonkin verran.

5.6 Nimistö

Alueen katujen nimet säilyvät ennallaan. Osoitenumerot voivat muuttua kaavan voimaantulon jälkeen. Tonttien numeroita päivitetään kaavatyön yhteydessä.

6 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelu
Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
juha.kanninen(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

Kaavapalautteet
kunta@nurmijarvi.fi

Nurmijärven kunta
Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta
Keskustie 2B
PL 37
01901 Nurmijärvi



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

kunta@nurmijarvi.fi

www.nurmijarvi.fi



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.

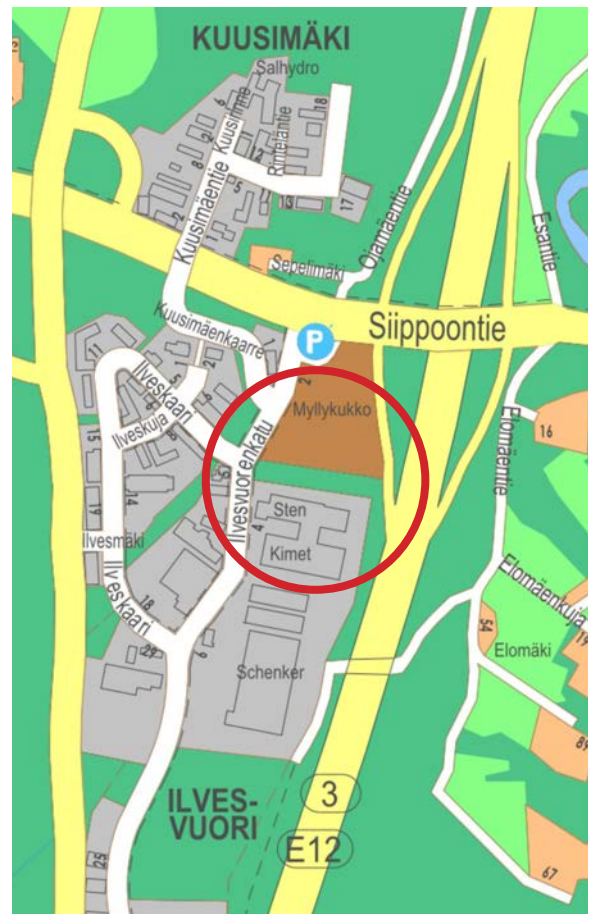
Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

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 ajoyhteys 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 omalla työllä.



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.

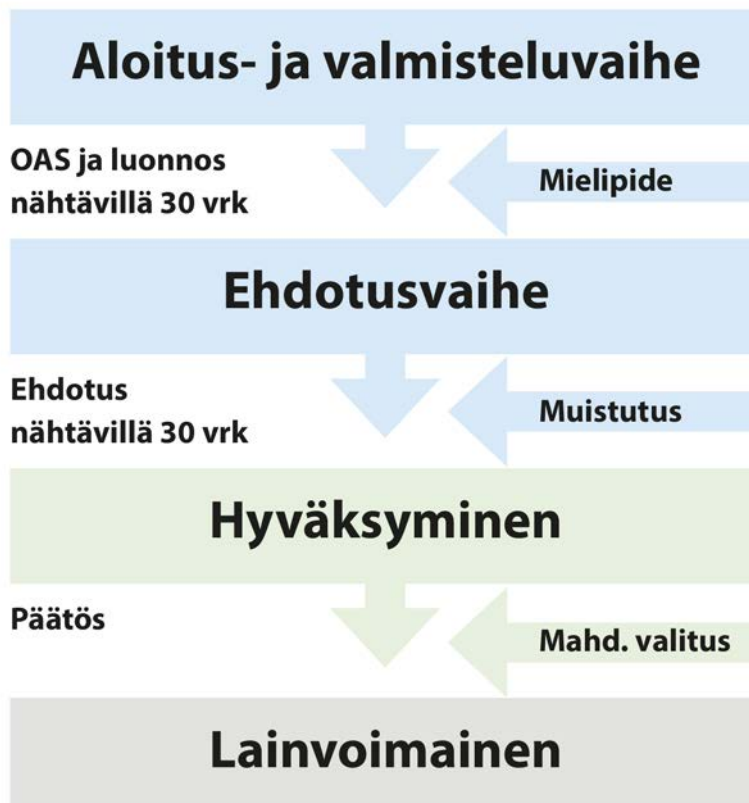
Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- 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 suunnittelualan 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

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty kunnan aloitteesta ja alueen yritysten kaavamuutoshakemuksista. 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.

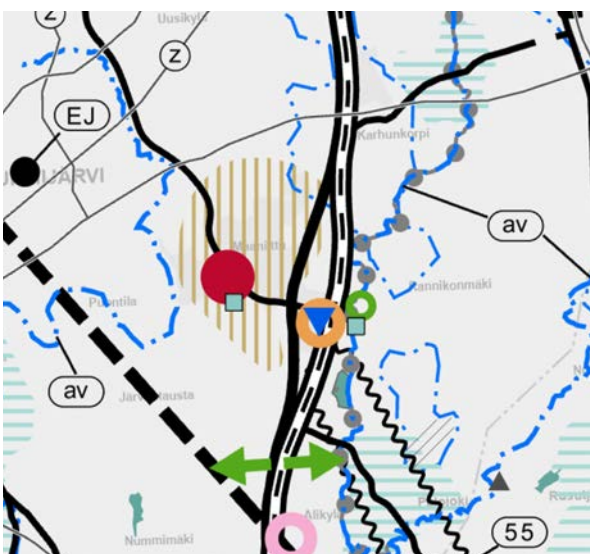
Aluetta koskevat kaavat

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

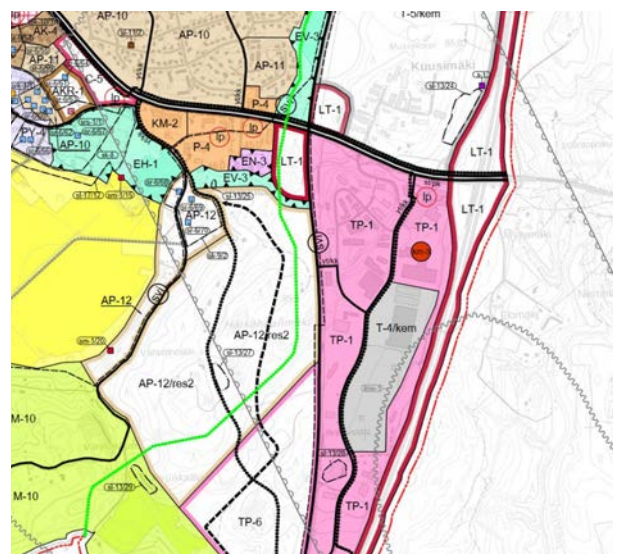
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue kuuluu kuitenkin Kirkonkylän viireillä olevaan osayleiskaavaan, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023. Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

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. Kaavamuutosalue on asemakaavassa

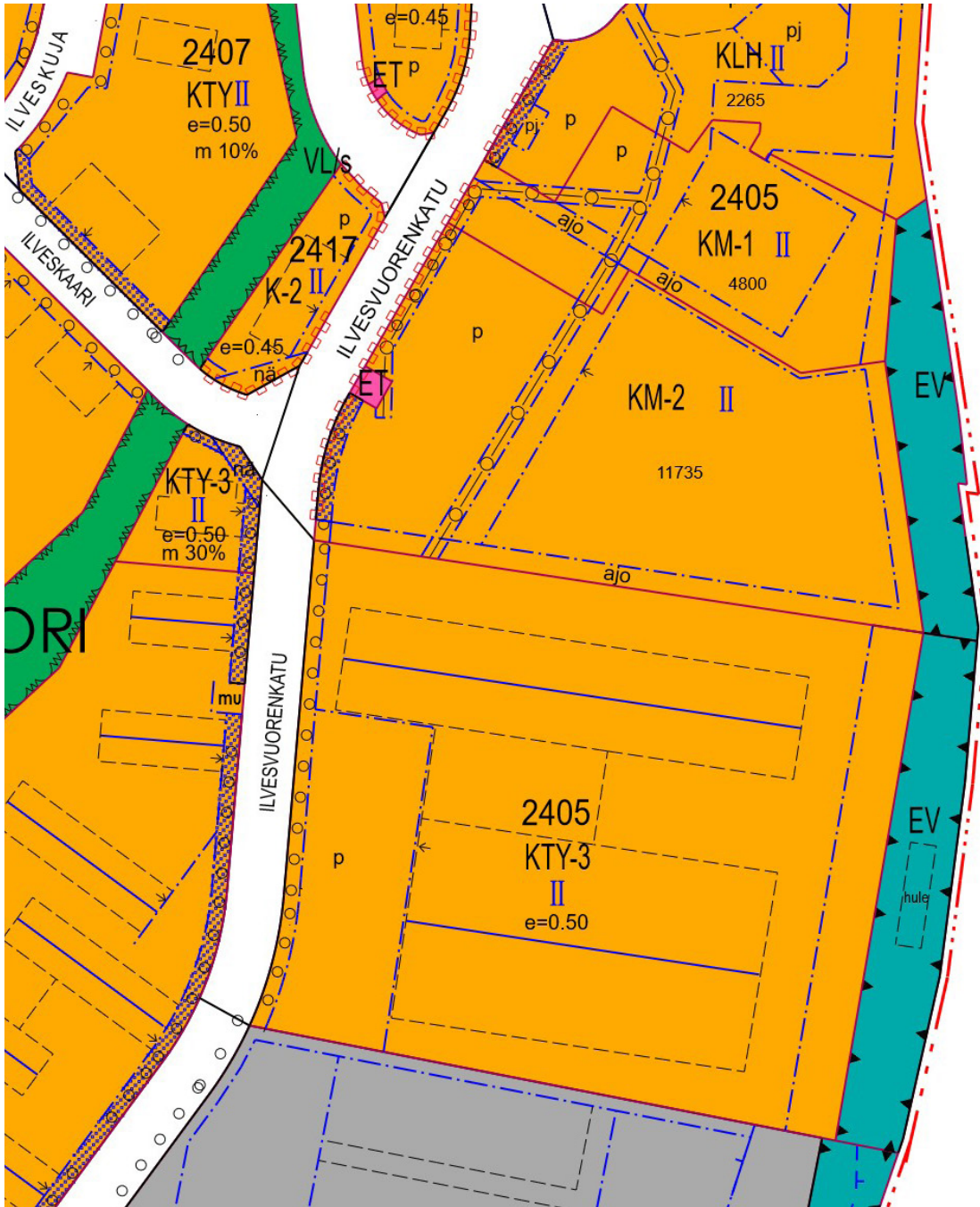


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (2023)
©Uudenmaanliitto



Ote hyväksytystä Kirkonkylän osayleiskaavasta

liikerakennusten korttelialuetta (KM-1 ja KM-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja suojaviheraluetta (EV). Lisäksi kaavamuutosalueen eteläisimmällä tontilla on voimassa Ilvesvuoren KTY-tonttien asemakaava (2-228), joka on hyväksytty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 13.5.2014 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 27.6.2014. Tontti on käyttötarkoitukseltaan toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-3). Tontin itäpuolella on asemakaavan mukaista suojaviheraluetta (EV).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria. Alue on pääosin rakennettua työpaikka-aluetta. Keskeille suunnittelualueella on rakennettu telemasto. Masto on korkeudeltaan noin 84 metriä ja sen kolme harusta yltyvät noin 50 metrin etäisyydelle maston juuresta. Ilvesvuorenkadun puoleisella laidalla korttelia on laajahko pysäköintikenttä. Pysäköintikenttää käytetään raskaanliikenteen epävirallisena pysäköinti- ja levähdysalueena. Pysäköintikentän koillispuolella olevan Comarcon Oy:n liiketilat kytkeytyvät Myllykukon huoltoasema- ja liikerakennukseen.

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.

Suunnittelualueita 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 (päiv. 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 nähtäville 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. Nähtävilläolona 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 nähtäville asettamisesta 30 vuorokaudeksi.
- Ehdotusvaiheen kaava-aineisto tulee nähtäville arviolta alkuvuodesta 2025.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan lähettämällä kirjeet osallisille, kunnan verkkosivuilla ja kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.
- Nähtävilläolona 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.kanninen(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2364

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

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

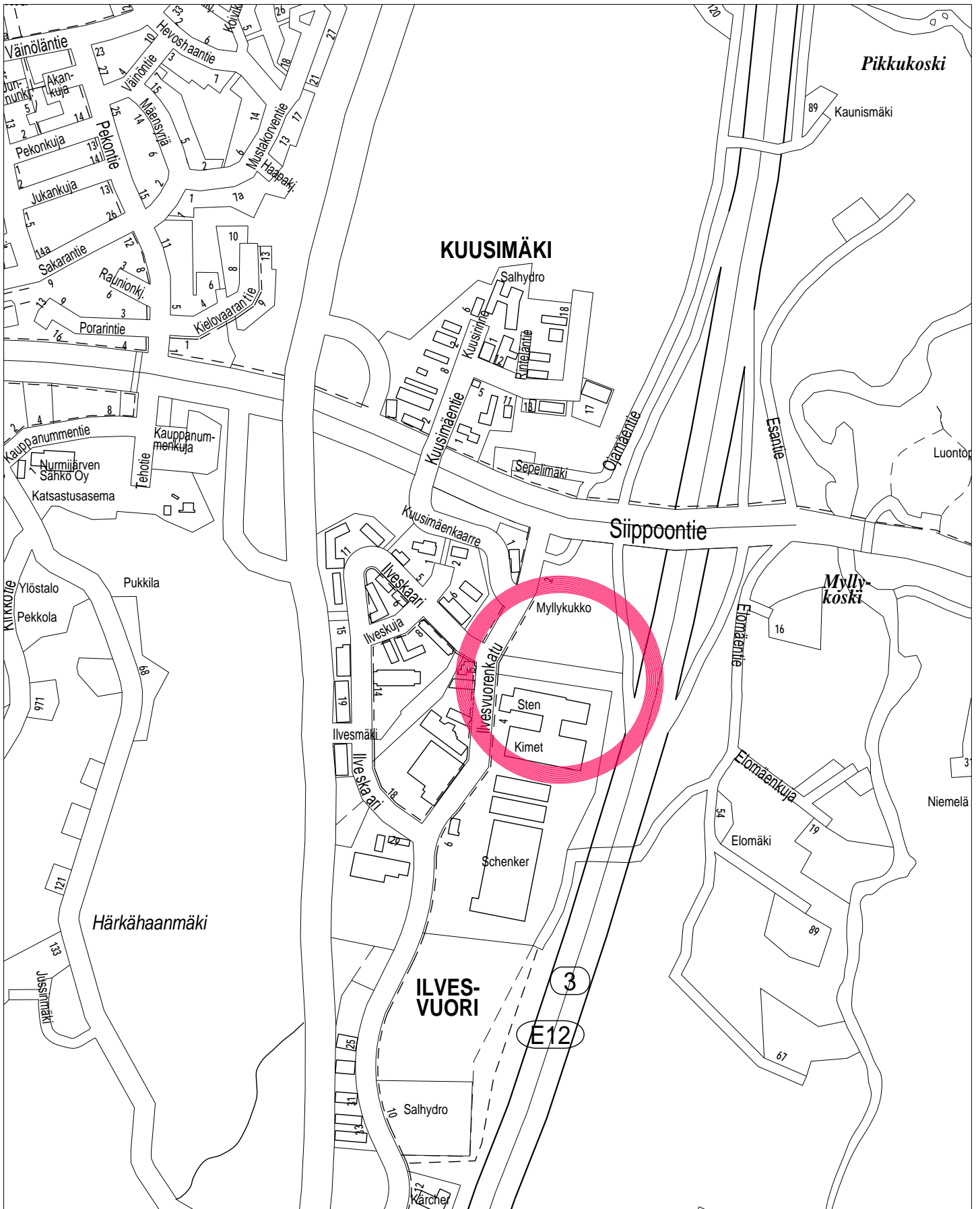
Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa.
Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

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



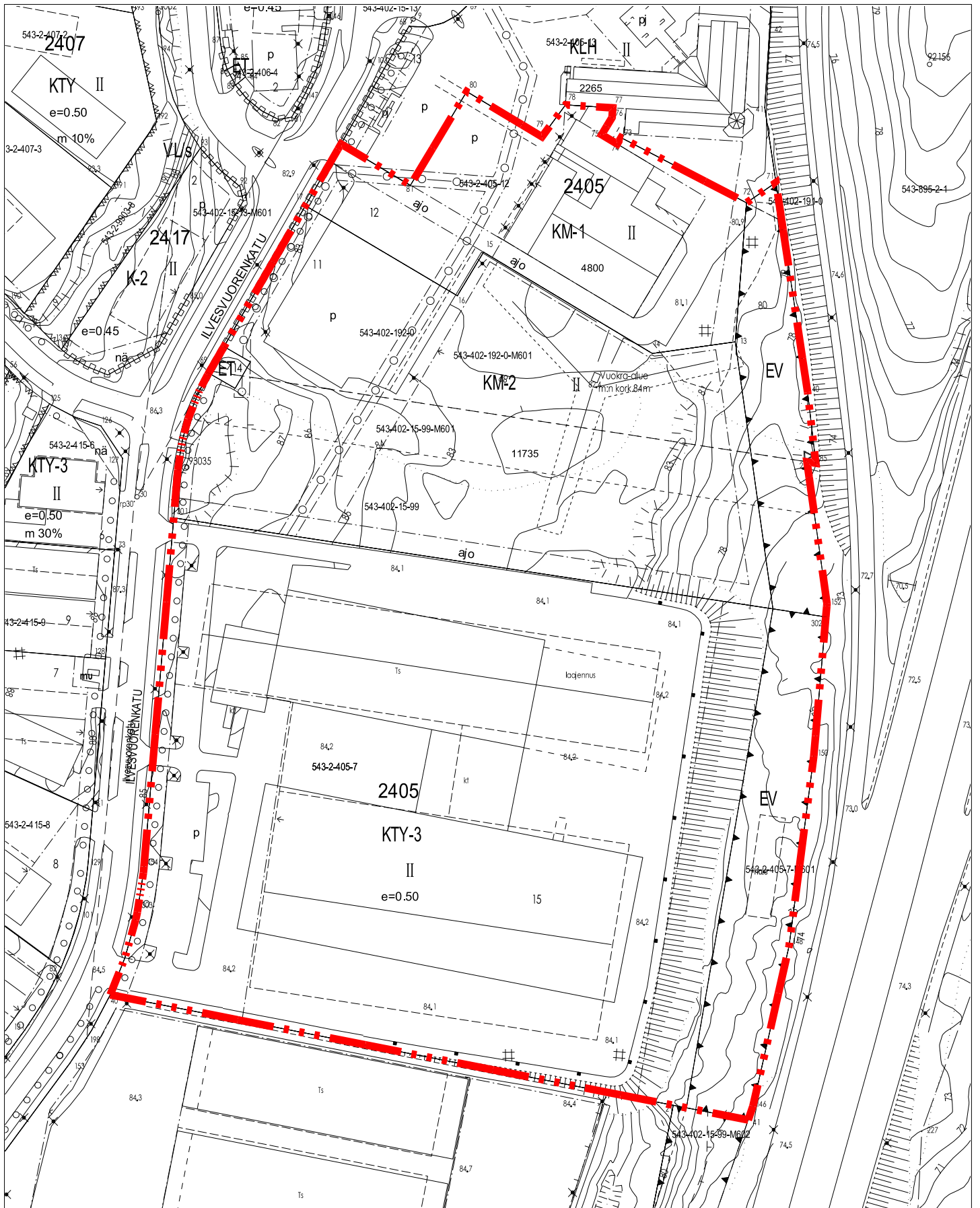
ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4



KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4

NURMIJÄRVI

KIRKONKYLÄ Ilvesvuorenkatu 2-4

LUONNOS

Asemakaava koskee kiinteistöjä: 543-2-405-12, 543-402-191-0, 543-402-192-0, 543-402-15-99, 543-2-405-7 ja määräaloja 543-402-192-0-M601, 543-402-15-99-M601 sekä 543-2-405-7-M601.

Asemakaavan muutos koskee liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueita sekä suojaviheraluetta.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 30.10.2024

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö

Juha Kanninen
kavasuunnittelija
kaavan laatija

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren
kiinteistöinsinööri



NURMIJÄRVEN KUNTA

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus

NURMIJÄRVI

KIRKONKYLÄ Ilvesvuorenkatu 2-4

Vireilletuloilm.

Asrak.ltk.

KH

Alust.näht.

Asrak.ltk.

KH

Julk.näht.

Asrak.ltk.

KH

KV

Kuulutus

Piir.nro

Suunnitellut

Juha Kanninen

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25

MK

Piirtänyt

Juha Kanninen

Korkeusjärjestelmä N2000

1:1000

2-250

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoitavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalokoiman kauppaa.

KM-2

KM-2
Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1000 k-m².

KTY-3


Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.


EV

Suojaviheralue.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

2405

Korttelin numero.

18

Tontin numero.

II

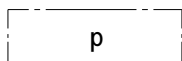
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

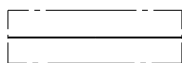
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



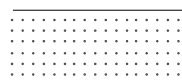
Pysäköimispaikka.



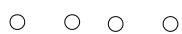
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



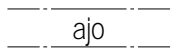
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Säilytettävä alueen osa. Alueen puusto tulee säilyttää.

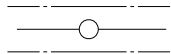


Säilytettävä tai istutettava puurivi.



ajo

Ajoyhteys.



Johtoa varten varattu alueen osa.

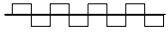


hule

Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämistä varten.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suositellaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivyttämisessä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Päällystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa käsittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

Toimistotilat: 1 ap / 50 k-m²

Liikerakennukset: 1 ap / 30 k-m²

Teollisuus- ja varistorakennukset: 1 ap / 2 työntekijää + vieraspaikat

Jokaiselle tontille on osoitettava runkolukittavia polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti:

1 pp / 3 työntekijää.

Pyöräpaikoista vähintään 60 % tulee olla katettuja.

Pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee olla lämpimässä lukittavassa tilassa.

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m².

Tonttien rajoilla, joissa piha- ja katutaso tai viereisten tonttien pihatason ero on yli metrin, tulee tontit rajata kadusta tai viereisestä tontista kivikorimuurilla, ladotuilla luonnonkivimuureilla, graniittisella tai betonikivisellä tukimuurilla, tai tontin alueelle tulevalla viherluiskauksella.

Rakennukset on rakennettava yhtenäisenä kokonaisuutena. Rakennuksissa tulee olla tasakatto ja räystäslinjojen tulee olla vaakasuoria.

Julkisivuissa tulee olla yksi selkeä päämateriaali. Väriykseltään julkisivujen tulee olla pääosin tummanharmaita. Tehosteväriä saa olla yhtenä yhtenäisenä pintana, enintään 30% julkisivupinnasta. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen kokonaisuuteen ja hillittyyn yleisilmeeseen.

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mahdollisten varastorakennusten ja katosten tulee yleisilmeeltään ja materiaaleiltaan olla yhtenäisiä tontin muiden rakennusten kanssa.

Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava siten, ettei niistä näy täysin läpi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma. Valaistus ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristöönsä.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee hyödyntää tontilla.

Kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4

Hankkeen paikkakunta

Nurmijärvi

Kaavatyyppi

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

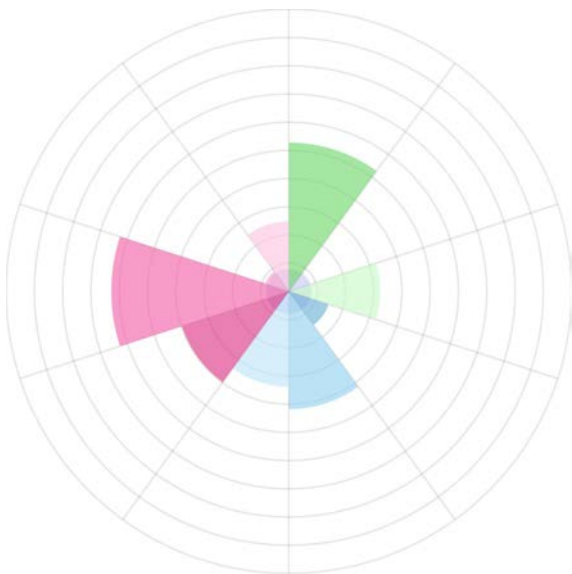
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Heikkouksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)? Tärkeä

Vastauksesi: Maa- ja vesirakentamisen ja perustamisen päästöjä tai maamassojen hyödyntämistä kohteessa on tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa? Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaa vähenee jonkin verran.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin?

Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala lisääntyy merkittävästi ja tämä on varmistettu myös kaavamääräyksin (esim. velvoittavat säilyttämis- tai istutusmääräykset, istutettavaksi osoitetut alueet tai rakenteet.)

Hyvä vastaus

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)?

Tärkeä

Vastauksesi: Puurakentamista tai muita vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Autoliikenne pysyy nykyisellään.

2. Onko alueella monipuolisesti kävelten saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueelle on osoitettu pääasiassa yhtä toimintoa

Heikko vastaus

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)?

Tärkeä

Vastauksesi: Ratkaisuja on pyritty tekemään, mutta keinoja löydetty vähän.

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa?

Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty jonkin verran keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)?

Tärkeä

Vastauksesi: Puisto tai muita pienehköjä viheralueita on kävelyetäisyydellä.

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja?

Tärkeä

Vastauksesi: Viihtymistä on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)? Tärkeä

Vastauksesi: Ympäristöhäiriöt on tunnistettu ja niiden vaikutuksia pystytty jossakin määrin lieventämään.

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet? Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuuksista on tehty selvitys.

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen? Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian hyödyntämiseen on ohjeistettu kaavamääräyksissä (esim. aurinkopaneelien sijoittaminen).

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin? Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset? Tärkeä

Vastauksesi: On jossain määrin joustavuutta, mutta muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta.

2. Onko rakennusten massoittelemisen ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.) Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsenetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet? Tärkeä

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkostojen minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuisissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset? Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta)

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.)

Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai tarkastelussa ei ole tunnistettu joko arvoja, haavoittuvuutta tai näiden yhteyksiä.

Heikko vastaus

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty.

Heikko vastaus

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tehty ratkaisuja.

Heikko vastaus

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.)

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole sisällytetty.

Heikko vastaus