

1-152 Hellaspolun alueen asemakaavan muutos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 09.06.2020 § 48

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.9.–26.9.2019. Hellaspolun asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin 3 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä. Muutosluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan kokousaineiston oheismateriaalina.

ELY-keskus otti lausunnossaan kantaa erityisesti pohjavesialueen kaavamerkintöihin ja – määräyksiin. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui läheisen RKY-alueen tarkemmasta huomioimisesta suunnittelussa. Uudenmaan liitto otti kantaa voimassa olevassa maakuntakaavassa olevan keskustatoimintojen kohdemerkinnän huomioimisesta suunnittelussa. Uudenmaan liitto pyysi lisäksi päivittämään maakuntakaavan suunnittelutilanteen sekä täydentämään perusteluita, miksi maakuntakaavassa yhdystieksi osoitettu Rajamäentie muutetaan kaduksi.

Toinen mielipiteen jättäneistä toivoi, että korttelin 1040 tehokkuutta nostettaisiin. Toisen mielipiteen jättäneen mielestä kortteleihin 1036–1038 ei saisi osoittaa kerrostalorakentamista. Hän oli myös huolissaan alikulun aiheuttamasta mopojen määrän lisääntymisestä alueella. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Kaava-alueesta on teetetty luonnoksen jälkeen melu-, rakennettavuus- ja hulevesiselvitykset sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Nämä löytyvät kaavoituksen nettisivuilta: <https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asebakaavat/1-152-hellaspolun-alue/>. Kaavakarttaan ja –selostukseen on tehty muutoksia ja täydennyksiä saatujen lausuntojen, teetettyjen selvitysten sekä kunnan asiantuntijatyön pohjalta.

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavakarttaan tehdyt keskeisimmät lisäykset ja muutokset ovat seuraavat:

Kortteli 1036 on muutettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueesta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Kortteli 1037 on muutettu asuintalojen korttelialueesta asuinpientalojen korttelialueeksi. Kortteleiden 1037 ja 1038 ohjeellisia tonttirajoja on muutettu niin, että jo rakennettujen asuintalojen säilyminen turvataan.

Kortteleiden 1036 ja 1076 väliin on osoitettu lähivirkistysalue, johon on lisätty ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu osa ja ohjeellinen ulkoilupolku. Alikulun jälkeen olevalle puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa ja ohjeellisen ulkoilupolun linjausta on tarkennettu. Hulevesienhallintaan liittyviä määräyksiä on tarkennettu.

Korttelin 1038 sekä Tykkimäentien vieressä olevan VP-alueen kohdemerkintöihin on lisätty /pv-merkintä. Suunnittelualue sijaitsee RKY-alueen vieressä, minkä vuoksi on annettu rakentamista koskevia määräyksiä, joista suurin osa koskee vain korttelia 1038.

Asemakaavamuutoksen aikaisempi toimielin käsittely on liitteenä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Hellaspolun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

asemakaavasuunnittelija Salla Jäntti, puh. 040 317 2374

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 22.06.2020 § 153

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti, että se hyväksyy Hellaspolun asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Käsittely

Alpo Sailio ilmoitti esteellisyydestään (hallintolaki 28.1§ 5-kohta; yhteisöjäävi, hallituksen jäsen Koy liikeristeys) osallistua asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta.

Marko Heinonen liittyi kokoukseen Alpo Sailion tilalle tämän pykälän ajaksi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Alpo Sailio poistui esteellisenä (hallintolaki 28.1§ 5-kohta; yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 15.12.2020 § 112
852/10.02.03/2020

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 13.8.–14.9.2020 välisen ajan. Asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoista on laadittu erillinen tiivistelmä ja ehdotukset vastineiksi.

Saatujen lausuntojen johdosta on tehty seuraavat muutokset:

Pohjavesialueelle sijoittuvia energiakaivoja koskevaa määräystä on muutettu niin, että määräyksen mukaan energiakaivojen rakentamiseen pohjavesialueelle tarvitaan vesilain mukainen lupa. Melun yleismääräyksessä ollut termi ”runsaaseen käyttöön tarkoitettu piha-alue” on muutettu muotoon ”leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue”. Korttelia 1040 koskeviin määräyksiin on lisätty: ”Kiljavantien puoleisen julkisivun asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.”

Asemakaavaselostukseen on täydennetty selvitykset Uudenmaan liiton lausunnossa esille tulleesta keskusta-alueen laajuudesta ja sijainnista sekä Rajamäentien katualueeksi muuttamisen vaikutuksista. Keskusta-alueen sijainti on osoitettu ajantasa-asemakaavakartalla, joka on selostuksen liitteenä.

Korttelin 1037 asuinkiinteistöille on tehty maastokäynti syksyllä 2020. Maastokäynnin perusteella on tehty pieniä muutoksia tontti- ja korttelirajoihin. Korttelin 1037 Hellaspolun puoleista rajaa on siirretty metri Hellaspolkuun päin. Kortteleiden 1036 ja 1037 sekä pp-alueen VP-alueen puoleista rajaa on siirretty 0,5 metriä VP-alueeseen päin. Korttelin 1037 tonttia 10 on pienennetty hieman.

Tehdyt muutokset eivät ole sillä tavalla oleellisia, että asemakaavamuutosehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

Maankäytön yksikkö on todennut, ettei maankäyttösopimuksille ole tarvetta.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy lausuntoihin esitetyt vastineet. Lautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi Hellaspolun alueen asemakaavan muutoksen.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Lammio poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Paikalla varajäsen Rantanen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.