

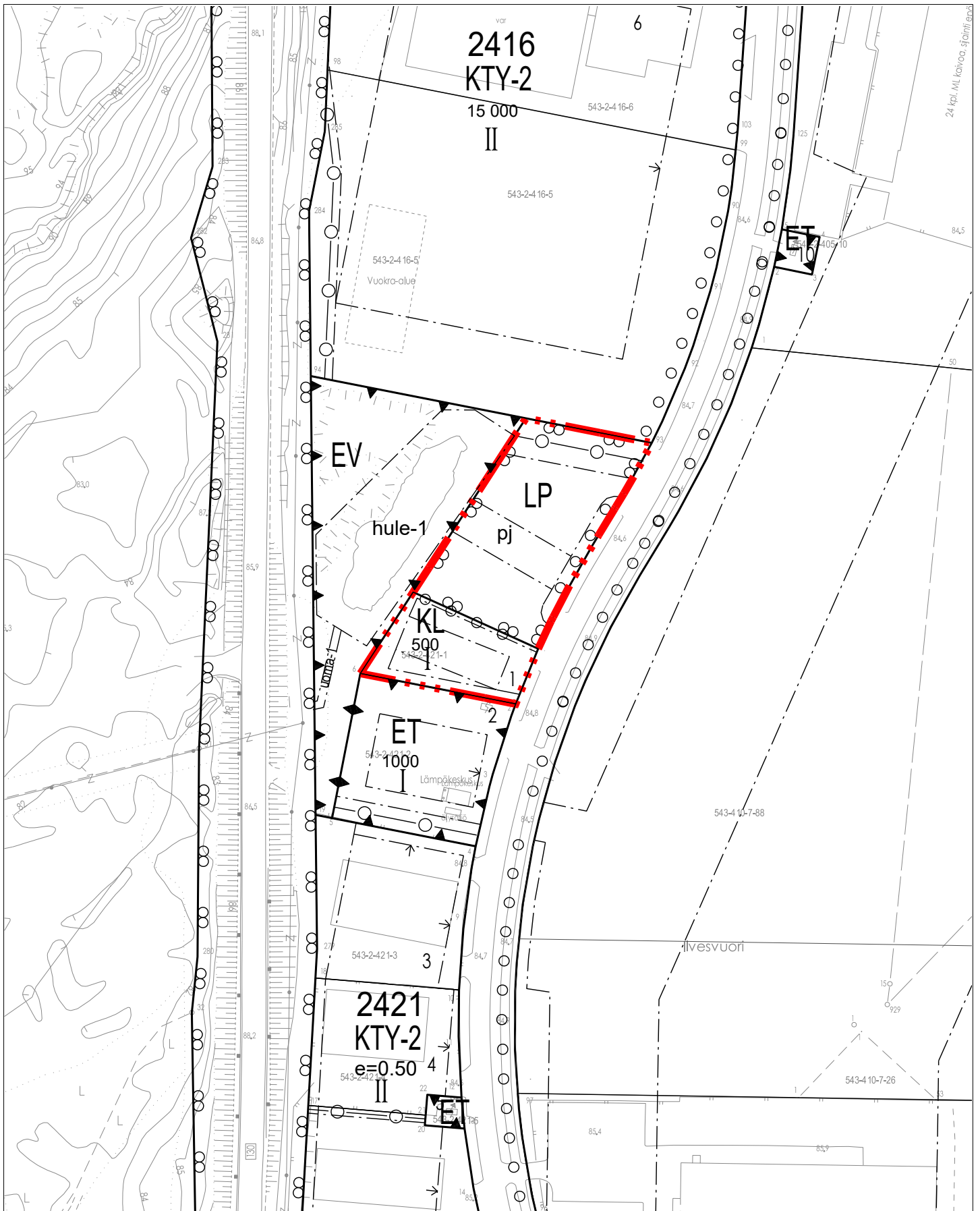
# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

## ALUEEN SIJAINTI

## KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen  
korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue



24 kpl. ML, koiraoja, sjiiritt enäs

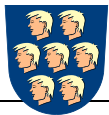
KAAVOITETTAVA ALUE

# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen  
korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue



# KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI 2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue

# OAS

20.5.2021

KORTTELIN 2421 TONTTIA 1 SEKÄ YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA  
KOSKEVA ASEMAKAAVAMUUTOS  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



## Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylässä, Ilvesvuoren työpaikka-alueen eteläosassa. Alue sijaitsee Ilvesvuorenkadun ja Hämeenlinnantien välissä.

## Alueen nykytilanne

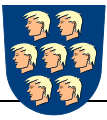
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria. Alue on esirakennettu.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2421 tontin 1 ja sen pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen osalta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa toteutumaton liiketontti ja yleinen pysäköintialue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2).

## Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.



## NURMIJÄRVI

### Alueen maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

### Aluetta koskevat kaavat

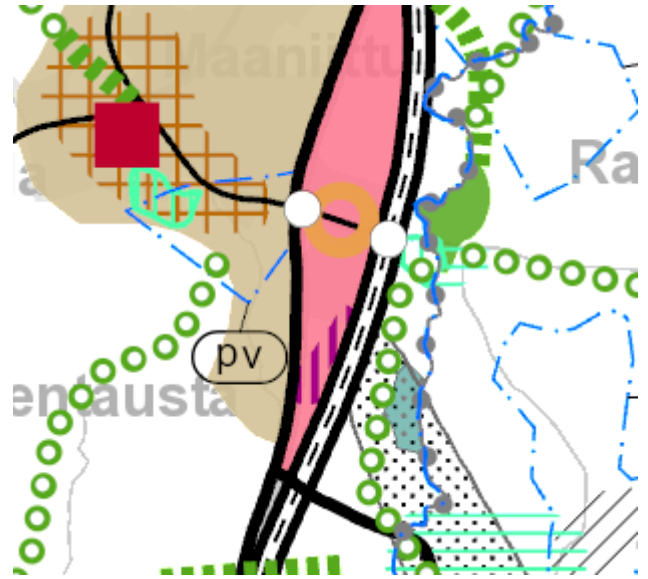
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu merkittäväksi taajamatoimintojen ulkopuoliseksi työpaikka-alueeksi. Suunnittelualueutta sivuaa Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviainesvarantoja.

Uudesta, koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050 ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

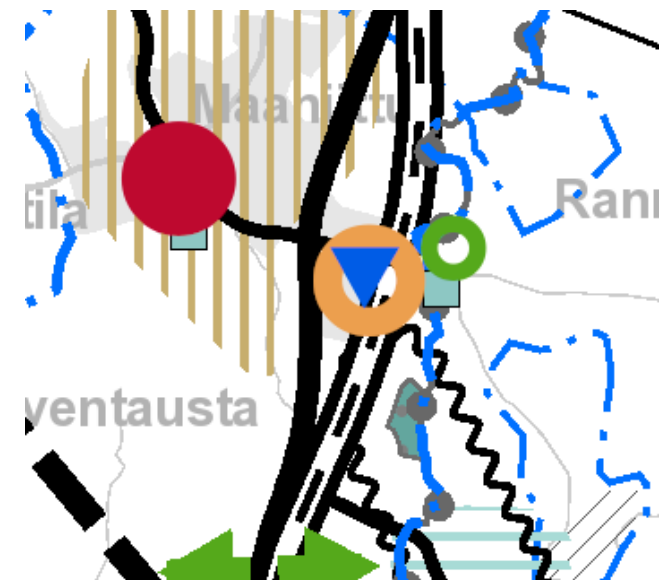
Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, etteivät maakuntakaavat ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Uusimaa-kaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköinti-alue. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien ja maakunnallisesti merkittävän tien välissä.

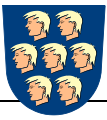


Ote voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019



Uusimaa 2050, ote. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä johtuen asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.



## NURMIJÄRVI

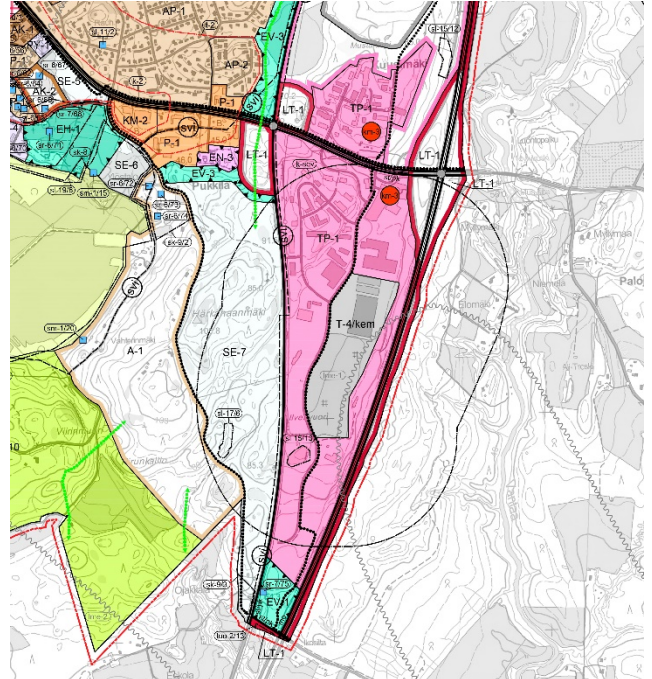
Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on viireillä. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 4.4–24.5.2019. Osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue. Alue kuuluu Seveso-laitoksen konsultointivyöhykkeeseen (k-sev). Alueen asemakaavoista ja siellä tahtuvasta rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja pelastusviranomaiselta.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-116 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on hyväksytty 4.4.2012 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 28.05.2012. Asemakaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla on rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>. Alueen pohjoisosa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), johon on osoitettu alue, johon saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj) sekä alue, joka on varattu johtoa varten.

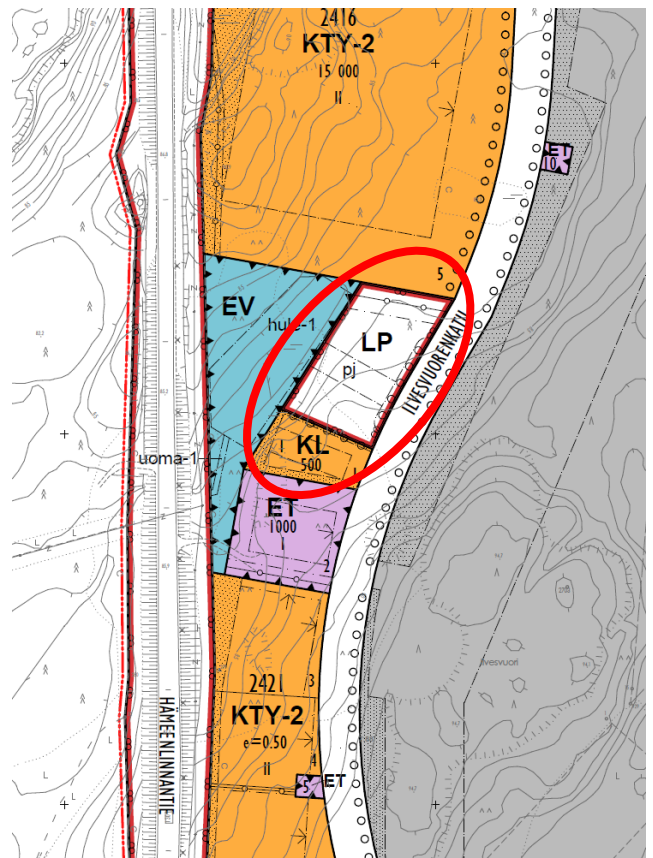
### Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan *I. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)* mukainen hanke.

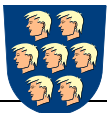
Asemakaavoitusohjelmassa (2021–2025) ei ole esitetty kaavamuutokselle alustavaa aikataulua, mutta se on elinkeinoelämän edellyttämä asemakaavahanke. Asemakaavoitusohjelman mukaan elinkeinoelämän edel-



Ote Kirkonkylän osayleiskaavan valmisteluvaiheen luonnoksesta.



Ote voimassaolevasta asemakaavasta.



## NURMIJÄRVI

lyttämien kaavahankkeiden eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyaikataulua pidentäen.

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

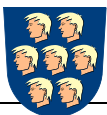
Alueelle ja sen läheisyyteen on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- 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
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuunnitelma, Ramboll 30.11.2010
- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005
- Kirkonkylän selvitysalueen luontonselvitys, Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2013, luonnos
- Kirkonkylän luontoselvityksen tarkennus, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, WSP 2016
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten, Bathouse 2013

- Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueen lepakkoselvitys, Bathouse 2014
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, Strafica Oy 2014
- Kirkonkylän kaupunkikuvallinen selvitys, Arkkitehdit LSV Oy 2013
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy 2010, (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Tapani Rostedt 2008
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992
- Ojakkalan tilan (sis. Männistön muurin mökin) rakennussuojelupäätös, Valtioneuvosto 1989
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

### Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.



## NURMIJÄRVI

Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Kirkonkylän (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

## Kaavoituksen kulku ja osallistuminen

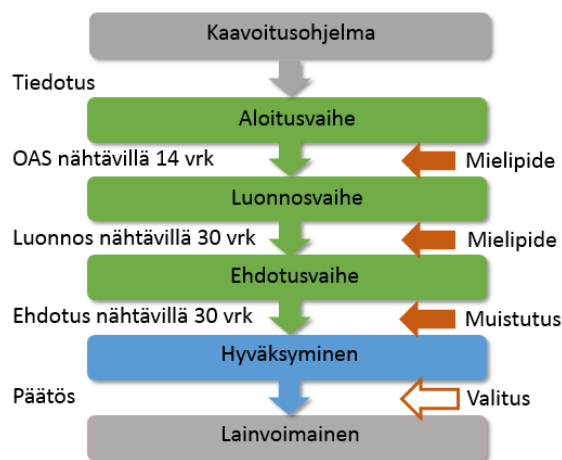
Kaavan valmistelijoihin voi olla yhteydessä kaikissa kaavaprosessin vaiheissa. (Kaavoituksen yhteystiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa).

### Aloitusvaihe

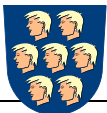
Suunnitteluprosessi käynnistyy kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta. Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2021. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyyntöinä ja erillisin neuvotteluin.



Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheet kaavioesityksenä.



## NURMIJÄRVI

### Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asian- tuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnön ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin. Asemakaavan muutosehdotus laaditaan alustavasti vuoden 2021 jälkimmäisellä puoliskolla.

### Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto. Alustavasti asemakaavan muutos on tarkoitus saattaa hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022.

### Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuseliimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, TUKES

- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

### Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

### Mielipiteet ja muistutukset

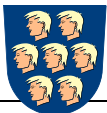
Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)





NURMIJÄRVI

## Yhteystiedot

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan kotisivuilta: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Marjaana Kokkonen  
kaavavalmisteliija  
040 317 2365  
marjaana.kokkonen@nurmijarvi.fi

## Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosluonnos tulee käsittelyyn keväällä 2021, muutosehdotus loppuvuodesta 2021 ja asemakaavan muutos tulee hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022.



# KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

## 2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue

**Asemakaavan muutos koskee korttelin 2421 tonttia 1 sekä yleistä pysäköintialuetta.**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2421 tontti 8.**

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 20.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa (luonnos).



Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, Ilvesvuorenkadun varrella.

Vireille tulosta on ilmoitettu Nurmijärven Uutisissa 10.8.2020.

Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus  
PL 37, 01900 Nurmijärvi  
Essi Vento, kaavoitusarkkitehti  
puh. 040 317 2375  
[etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi)

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b> .....	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaavamuutosalueen sijainti .....	4
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5 Luettelo Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavaa koskevista selvityksistä .....	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2 Tiivistelmä</b> .....	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaavan sisältö .....	6
<b>3 Kaavoituksen lähtökohdat</b> .....	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueesta .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Luonnon ympäristö .....	6
Vesiolosuhteet .....	7
Topografia ja maaperä .....	7
Rakennettu ympäristö .....	7
Liikenne ja melu .....	7
Seveso III -direktiivin konsultointivyöhyke.....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänneökset.....	8
Kunnallistekniikka .....	8
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
Maakuntakaavat .....	9
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä .....	9
Uusimaa-kaava 2050.....	9
Maankäytön tavoiteohjelma.....	11
Yleiskaava .....	11
Asemakaava .....	12
Rakennusjärjestys .....	13
<b>4 Kaavoituksen vaiheet</b> .....	<b>13</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
Osalliset.....	13
Suunnittelu ja vuorovaikutus .....	14
Kaavan muutosluonnos.....	14

Kaavan muutosehdotus .....	14
Kaavan hyväksyminen.....	15
Päätöksenteko .....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	15
<b>5 Asemakaavan muutoksen kuvaus.....</b>	<b>16</b>
5.1. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset.....	16
KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue .....	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	17
Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	20
5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset.....	22
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	23
Vaikutukset luonnonympäristöön.....	24
Taloudelliset vaikutukset .....	24
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.5 Nimistö .....	24
<b>6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....</b>	<b>24</b>
<b>7 Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>	<b>24</b>

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi:</b>	Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue
<b>Kaavatunnus:</b>	2-242
<b>Kaava-alue:</b>	Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän korttelin 2421 tonttia 1 sekä yleistä pysäköintialuetta
<b>Kaavan laatija:</b>	Kaavoitusarkkitehti Essi Vento
<b>Yhteystiedot:</b>	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
<b>Vireilletuloilmoitus:</b>	10.8.2020
<b>Luonnos nähtävillä:</b>	XX.XX.202X – XX.XX.202X
<b>Ehdotus nähtävillä:</b>	XX.XX.202X – XX.XX.202X
<b>Hyväksymispäivä:</b>	XX.XX.202X

## 1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylällä Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, Ilvesvuorenkadun varrella. Kaavamuutosalueeseen kuuluu korttelin 2421 tontti 1 sekä yleinen pysäköintialue.

## 1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa toteutumaton liiketontti ja yleinen pysäköintialue toimitilarakennusten korttelialueeksi.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta (valmisteluvaiheen luonnos 20.5.2021)
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavoitettava alue
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5. Asemakaavakartta sekä -merkinnät ja -määräykset A4-koossa (20.5.2021)
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Ilvesvuoren työpaikka-alueen rakentamistapaohjeet (24.8.2011)

## **1.5 Luettelo Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavaa koskevistä selvityksistä**

- 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

## **1.6 Luettelo muista kaavaa koskevistä taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy, luonnos
- Kirkonkylän luontoselvityksen tarkennus, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 9.10.2014
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, WSP 2016
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, 30.9. 2013, Bathouse
- Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueen lepakkoselvitys 2014, Bathouse
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Kirkonkylän kaupunkikuvallinen selvitys, 2013, Arkkitehdit LSV Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5. – 23.5.2008, Tapani Rostedt
- Nurmijärven kirkonkylän keskustan liikenteellinen kehittäminen, LT konsultit, 2004.

- Ojakkalantie – Helsingintie risteysalueen liikennesuunnittelu, Ramboll 14.12.2010
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 9.6.2020 § 49 ilmoittaa asemakaavanmuutoksen vireille tulleeaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.8.2020 lähtien. Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä XX.XX.-XX.XX.20XX ja ehdotus XX.XX.-XX.XX.20XX.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

Kaavamuuotos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

### 2.2 Asemakaavan sisältö

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2421 tontin 1 ja sen pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen osalta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa toteutumaton liiketontti ja yleinen pysäköintialue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2).

## 3 Kaavoituksen lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueesta

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisen työpaikka-alueen keskellä, Ilvesvuorenkadun ja Hämeenlinnantien välissä, Ilvesvuorenkadun varressa. Sen pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria. Alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

#### Luonnon ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Ilvesvuoren työpaikka-alueelle. Alue on esirakennettu, mitä ennen sieltä on kaadettu puusto ja räjäytetty kallioita. Suunnittelualueesta noin 400 metrin päähän on jätetty pieni kallioalue, nimeltään Ilvesvuoren kallio, joka on paikallisesti arvokas luontokohde.

## Vesiolosuhteet

Ilvesvuoren eteläosan hulevedet laskevat hulevesiviemäreitä pitkin noin metrin syvyyseen hulevesien viivytykseen rakennettuun altaaseen, joka sijaitsee suunnittelualueen ja Hämeenlinnantien välissä olevalla suojaviheralueella. Altaasta hulevedet johdetaan Hämeenlinnantien alittavaa putkea pitkin Viitastenojan sivupuroon Kertunojaan. Suunnittelualue kuuluu Viitastenojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.

## Topografia ja maaperä

Suunnittelualue on esirakennettu korkeustasoon +84,00. Suunnittelualueen pohjoisosa on maalajiltaan hiekkamoreenia, muutoin alue on kalliota.



Maaperäkartta. Tumma magenta on kalliota ja vaaleanpunainen hiekkamoreenia.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueen ympäristössä toimii useita yrityksiä, kuten huoltoyrityksiä ja varastotiloja. Alueen suurin toimija ja maamerkki moottoritielle on Schenker Oy, jonka mittava logistiikkakeskus valmistui marraskuussa 2012. Yhtiö on varannut alueelta yhteensä 16 hehtaaria. Muutoin alue on rakentunut vuoden 2012 jälkeen.

## Liikenne ja melu

Suunnittelualue rajautuu noin kaksi kilometriä pitkän Ilvesvuorenkadun keski-osaan. Ilvesvuorenkatu toimii eteläisen työpaikka-alueen alueellisena kokoojkatuna. Ilvesvuorenkadun eteläpäästä on yhteys Hämeenlinnantielle ja pohjoispäästä Siippoontielle. Siippoontien kautta matkaa Kirkonkylälle tulee noin kolme kilometriä. Siippoontien kautta on yhteys Hämeenlinnanväylälle ns. Myllykukon liittymän kautta. Ilvesvuorenkadun nopeusrajoitus on 40 km/h.

Hämeenlinnantie aiheuttaa suunnittelualueelle merkittävää melua. Ennustetilanteen mukaan vuoden 2030 päiväajan keskiäänitaso suunnittelualueella on 60–65 dB(A) (Ramboll 2012). Meluhaittaa tulee myös Ilvesvuorenkadusta.



Suunnittelualan osassa, joka on alle 10 metrin päässä Ilvesvuorenkatuun rajautuvasta reunasta, melu on suurimmillaan 65–70 dB(A).

### **Seveso III -direktiivin konsultointivähyke**

Suunnitteluala sijaitsee Schenker Oy:n Nurmijärven logistiikkakeskuksen Seveso III -direktiivin konsultointivähykkeellä, joka on 500 metriä toiminnan ympärillä.

Konsultointivähykkeen kaavoista ja kaavamuutoksista sekä siellä tapahtuvasta rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja pelastusviranomaiselta.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset**

Suunnittelualaella tai sen läheisyydessä ei ole muinaisjännöksiä tai valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Ilvesvuoren eteläosassa on rakennussuojelulla suojeltu Männistön muurin mökki, joka on osa rakennussuojelulla suojeltua Ojakkalan tilaa.

### **Kunnallistekniikka**

Alueelle on rakennettu kunnan sähkö-, vesi- ja viemäriverkosto, joihin voi liittyä. Ilvesvuorenkadun alla kulkee kaukolämpöverkosto, johon on niin ikään mahdollista liittyä.

## **3.2 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.

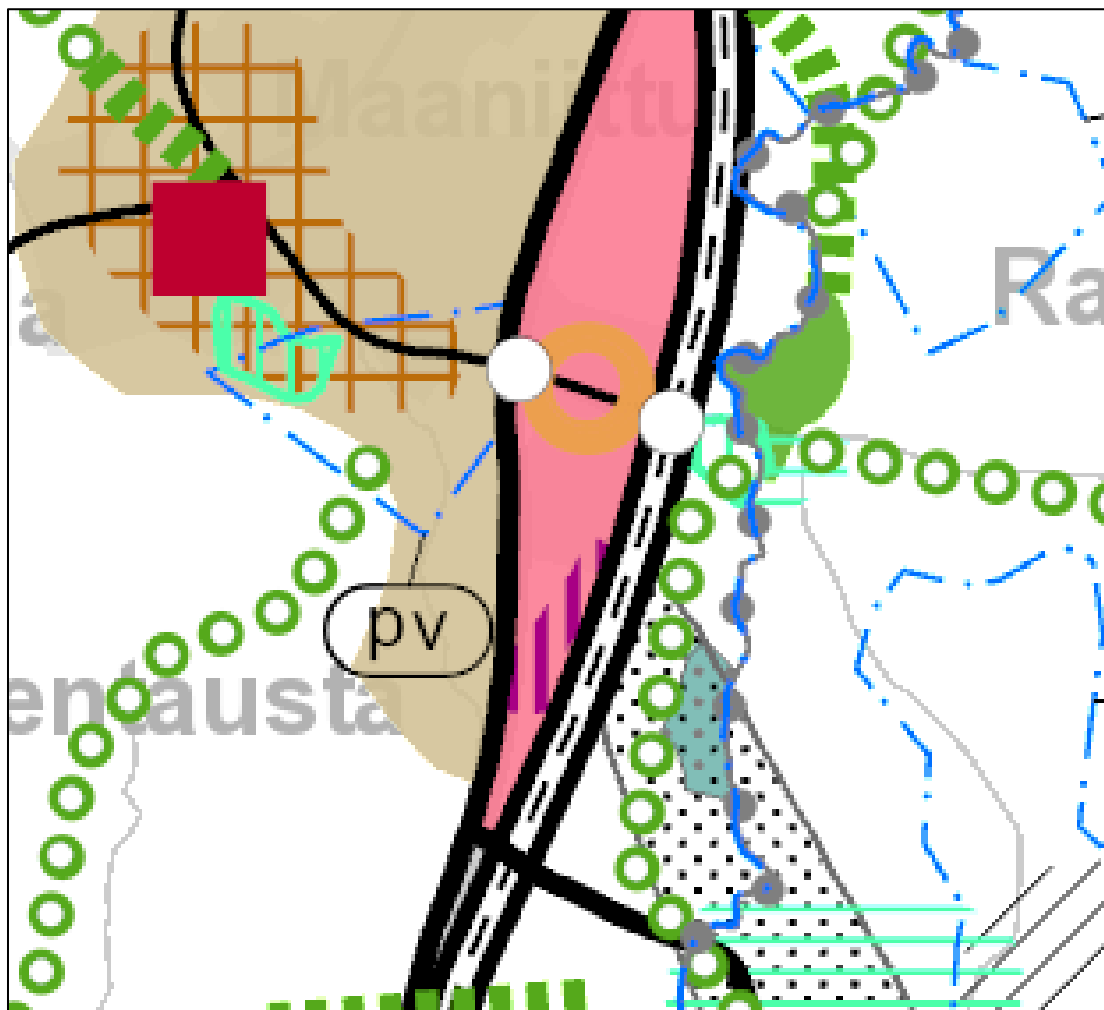
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

## Maakuntakaavat

### Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu merkittäväksi taajamatoimintojen ulkopuoliseksi työpaikka-alueeksi. Suunnittelualuetta sivuaa Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviainesvarantoja. Suunnittelualuetta sivuaa myös Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä, jonka enimmäismitoitus on 30 000 k-m<sup>2</sup>.



Ote voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

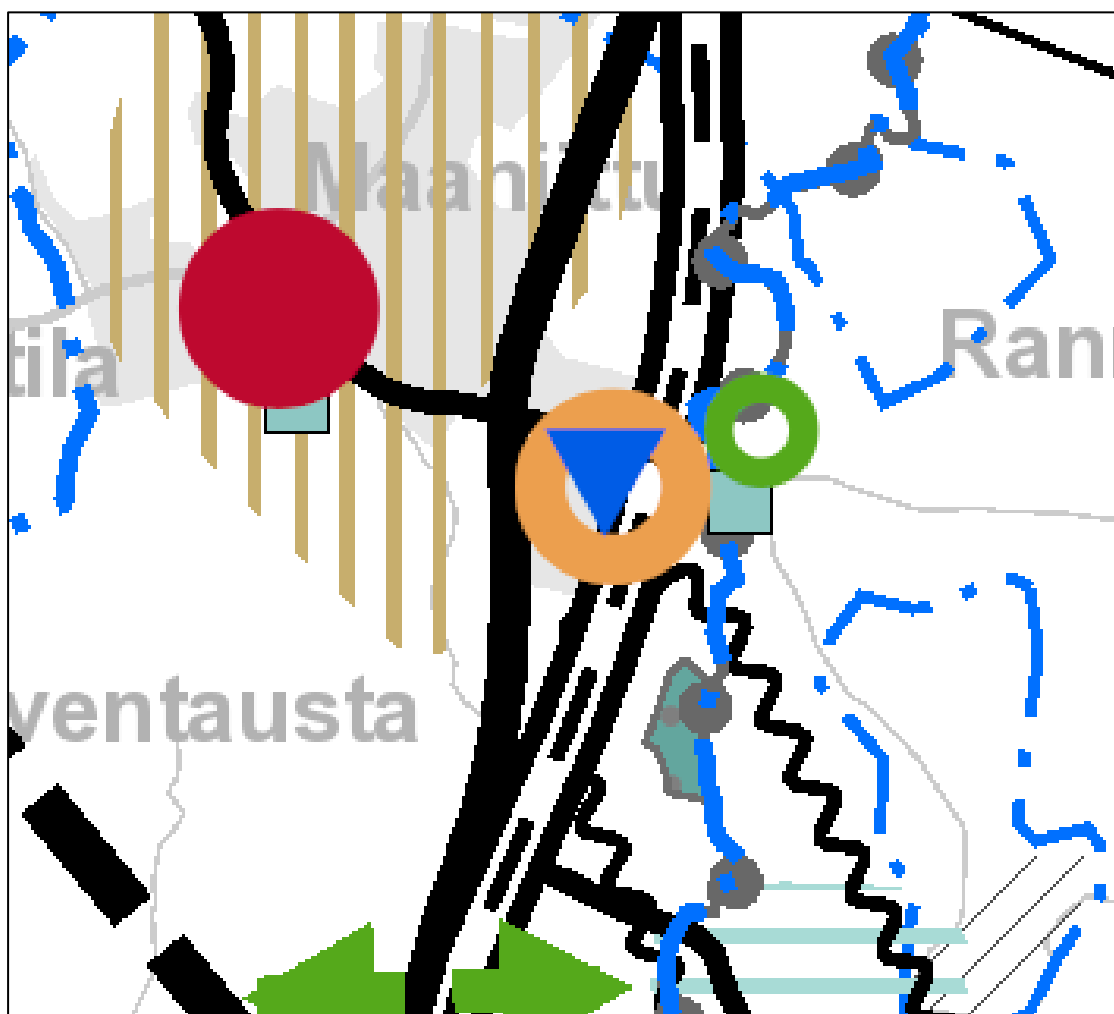
### Uusimaa-kaava 2050

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavaa on valmisteltu vuosina 2016–2020. Uudesta, lähes koko Uudellemaalle laaditusta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050 ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumooa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, etteivät maakuntakaavat ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Uusimaa 2050 -kaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköintialue. Kaupan alueen enimmäismitoitus on 50 000 k-m<sup>2</sup>, mihin sisältyy olemassa oleva ja uusi liiketila, sisältäen myös paikallisesti merkittävän liiketilan. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien ja maakunnallisesti merkittävän tien välissä.



Uusimaa 2050, ote. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumooa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

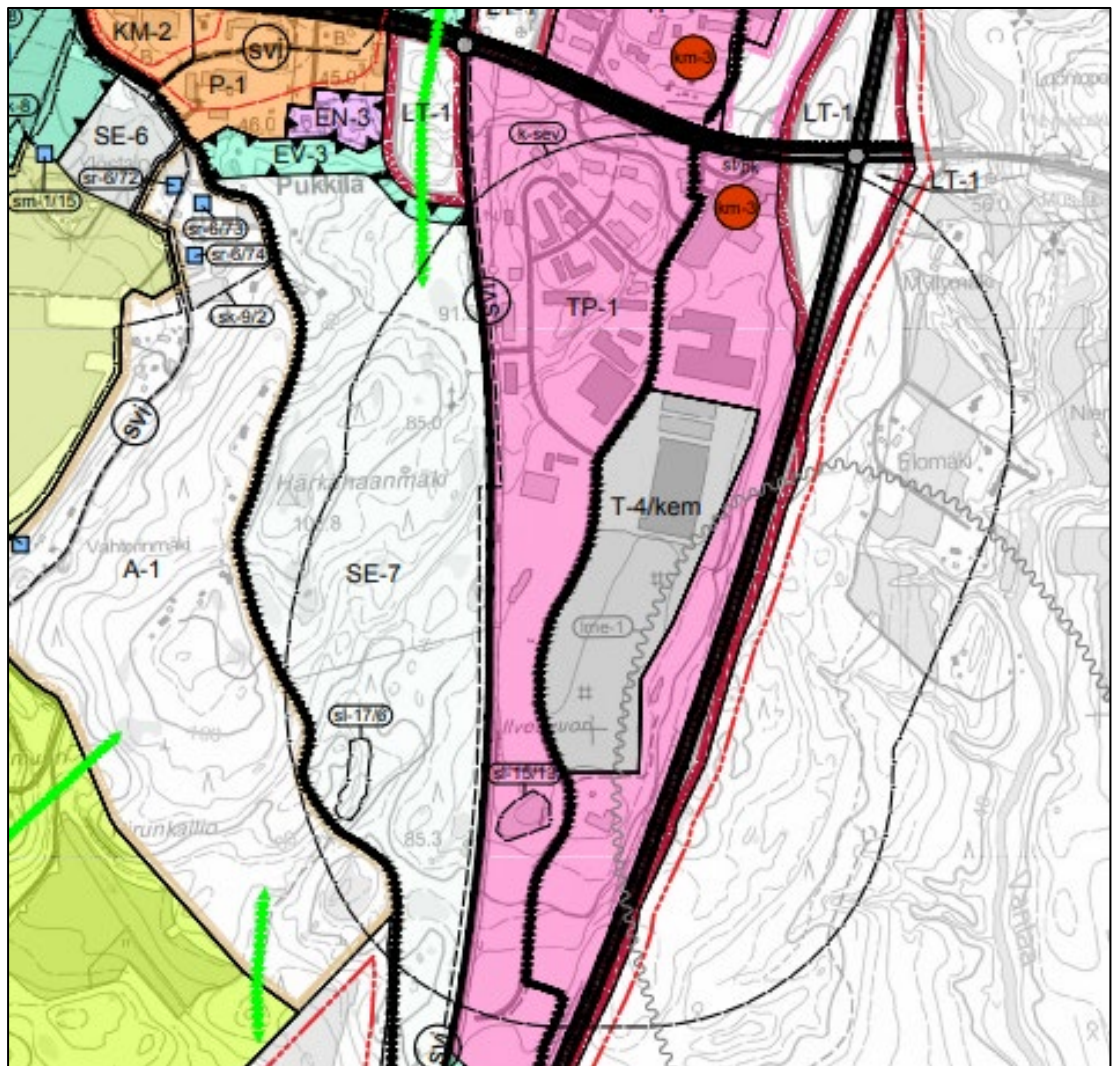
## Maankäytön tavoiteohjelma

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuuks on korin 1 A kohdan *I. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)* mukainen hanke.

## Yleiskaava

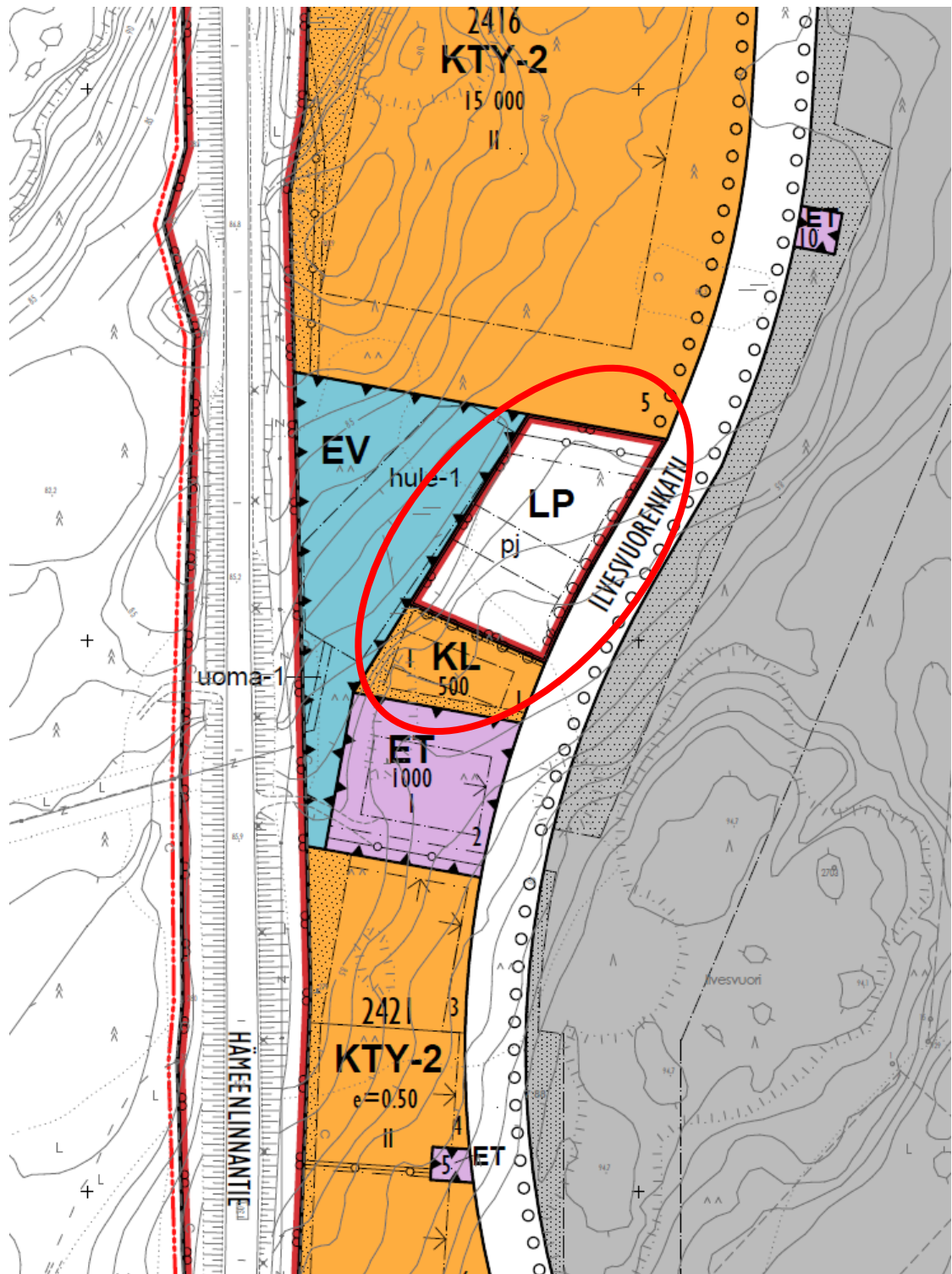
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on vireillä. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 4.4.–24.5.2019. Osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue. Alue kuuluu Seveso-laitoksen konsultointivyohtykkeeseen (k-sev). Alueen asemakaavoista ja siellä tapahtuvasta rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja pelastusviranomaiselta.



## Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-116 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on hyväksytty 4.4.2012 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 28.05.2012. Asemakaavassa suunnittelualan eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla on rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>. Alueen pohjoisosa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), johon on osoitettu alue, johon saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj) sekä alue, joka on varattu johtoa varten.



## Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

# 4 Kaavoituksen vaiheet

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2012. Alue ei ole rakentunut eikä siihen ole ollut kiinnostusta voimassa olevilla asemakaavan kohdemerkinnöillä, minkä vuoksi on tarpeen muuttaa asemakaavaa vastaamaan paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa toteutumaton liiketontti ja yleinen pysäköintialue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2).

Kunnanhallitus päätti 1.2.2021 § 35, että kunta luovuttaa Yhtymä R-10 Oy:lle kaavamutosalueelle muodostettavan noin 6000 m<sup>2</sup> suuruisen toimitilarakennusten korttelialueen tontin. Luovutettava tontti käsittää liiketontin 543-2-421-1 sekä sen pohjoispuolisen pysäköintialueen. Luovutuksesta tehdään ensin esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppa sen jälkeen, kun esisopimuksessa mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta 9.6.2020 (§ 49). Vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa 10.8.2020 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamutoksen vireilletulosta.

## 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. Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, TUKES

- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

## Suunnittelu ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 9.6.2020. Vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven kunnan ilmoitustaululla julkaistulla Nurmijärven uutisissa julkaistulla kuulutuksella 10.8.2020. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavam muutoksen vireilletulosta. Aineisto on ollut nähtävillä asemakaavoituksen internetsivuilla 13.8.2020 alkaen. Vireilletuloilmoitus pidettiin nähtävillä kunnanvirastossa ja asemakaavoituksen nettisivuilla 13.8.–27.8.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

## Kaavan muutosluonnos

Valmisteluvaiheessa laadittavassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Asemakaavan muutosluonnos käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa, minkä jälkeen se on nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Tänä aikana asemakaavam muutoksen luonnoksesta ja muusta aineistosta voi esittää mielipiteitä. Aineistosta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaisilta.

Asemakaavan muutosluonnos käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa XX.XX.20XX (§ XX) ja kunnanhallituksessa XX.XX.20XX (§ XX). Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä XX.XX.–XX.XX.20XX. Siitä saatiin X kpl lausuntoja ja X kpl mielipiteitä.

## Kaavan muutosehdotus

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta sekä kunnanhallitus käsittelevät asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa XX.XX.20XX (§ XX) ja kunnanhallituksessa XX.XX.20XX (§ XX).

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä XX.XX.-XX.XX.20XX. Siitä saatiin X kpl lausuntoja ja X kpl muistutuksia.

## Kaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

## Päätöksenteko

9.6.2020	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 49) päätti ilmoittaa asemakaavamuutoksen vireille tulleeaksi.
XX.XX.20XX	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	<b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja suorittaa MRA 30 §:n mukaisen kuulemisen.
XX.XX.20XX	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	<b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
XX.XX.20XX	<b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
XX.XX.20XX	<b>Kunnanvaltuusto</b> (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea elinkeinoelämän kehittämisedellytyksiä ja kilpailua, vastata paremmin yritystonttien kysyntään sekä kehittää Kirkonkylän palvelutarjontaa. Tarkoitus on tuottaa kysyntää vastaava toteuttamiskelpoinen tontti yritysten tarpeisiin. Kaavan laadinnan yhteydessä tulee kiinnittää huomiota lisäksi hulevesien hallintaan, meluun ja taajamakuvaan.



Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan I. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima) mukainen hanke.

## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

#### KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue

Suunnittelualue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Kortteli on kaavan muutosluonnoksessa osoitettu yhdeksi tontiksi, jonka tehokkuusluku on  $e=0,50$ . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6036 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 3018 k- m<sup>2</sup>.

Tontin pohjoisosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Rakennusalan raja on 12 metriä tontin pohjoisreunasta, kaksi metriä länsireunasta, idässä neljä metriä ja etelässä pääosin neljä, kuitenkin niin, että kaavamuutosalueen eteläpuolisella ET-alueella sijaitsevaan muuntamoon jää kahdeksan metrin etäisyys.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee liikenteen melualueella, kaavassa on annettu määräyksiä koskien suurimpia sallittuja melutasoja rakennusten sisätiloissa tilojen käyttötarkoitusten mukaan. Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).

Kaavassa on määrätty, että rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonista aiheutuva haitta.

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

Alueelle on mahdollista sijoittaa monenlaista toimintaa, jonka auto-paikkatarve vaihtelee tilantarpeen ja työntekijämäärän mukaan. Alueen autopaikkamäärät osoitettu kaavassa käyttötarkoituksen mukaan. Toimistotiloille on osoitettava

yksi autopaikka / 50 k- m<sup>2</sup>, teollisuus- ja varastorakennuksille 1 ap / 2 työntekijää sekä vieraspaikat.

Pysäköintiin käytettävät alueet tulee rajata katualueesta pensasaidalla tai enintään 1,5 metriä korkealla muurilla.

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Tontille tulee istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m<sup>2</sup>.

Kuten muualla Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, julkisivujen tulee olla väriykseltään pääosin harmaita. Tehosteväriä saa olla 30 % julkisivupinnasta.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet (Ilvesvuoren työpaikka-alueen rakentamistapaohje 24.8.2011), jotka ovat selostuksen liitteenä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta asemakaava-muutoksessa. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen olevan työpaikka-alueen keskellä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Yhteenvedon voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon Ilvesvuoren asemakaavan laadinnassa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, Kirkonkylän osayleiskaavaluonnokseen (2019) ja yleiskaavatasoisiin selvityksiin.

### ***Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen***

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella merkittävän pääliikenneväylän (E12) läheisyydessä. Alue tarjoaa hyvät edellytykset alueen yritysten kuljetusten sujuvaan järjestämiseen. Alueelta on kohtuullinen kulkumatka Kirkonkylän keskusta sekä hyvät liikenneyhteydet pohjoiseen ja etelään.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tavoitteena on tarjota kysyntää vastaava yritystontti hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

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

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevalla Ilvesvuoren työpaikka-alueella. Se tukeutuu jo rakennettuun infra- ja liikenneverkkoon.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma on laadittu vuonna 2010. Suunnitelman mukaiset tavoitteet toteutuvat voimassa olevan Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan kaavaratkaisussa. Suunnittelualueelta on noin 3,5 kilometrin matka Kirkonkylän keskustaan on pyörällä tai kävellen kuljettaessa.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevalle Ilvesvuoren työpaikka-alueelle.

### ***Tehokas liikennejärjestelmä***

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu-kohtien toimivuudelle.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alue sijaitsee merkittävän pääliikenneväylän (E12) läheisyydessä.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Ei koske käsiteltävää kaavamuutosaluetta.

### ***Terveellinen ja turvallinen elinympäristö***

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien viivytys alueella. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavamuutosalue sijaitsee liikenteen melualueella, joten kaavassa on annettu määräyksiä koskien suurimpia sallittuja melutasoja rakennusten sisätiloissa tilojen käyttötarkoitusten mukaan.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Ilvesvuorenkadun vastapäisen korttelin 2045 tontilla 8 sijaitsee Seveso III -direktiivin mukainen logistiikka-alan yritys. Kyseisen alueen kaavamerkintä on T/kem-1: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia aineita varastoivan laitoksen. Kaavamuutosalue sijaitsee tämän kemikaalilaitoksen konsultointivöhykkeellä, joka on puoli kilometriä tontin rajasta. Vaarallisten kemikaalien laajamittaista varastointia ja käsittelyä valvoo Tukes.

T/kem-merkinnän vaikutuksista on tehty riskikartoitus, jonka mukaan mahdollisessa onnettomuustilanteessa toteutuvan riskin vaikutusalue on niin pieni, ettei se ulotu kyseisen tontin ulkopuolelle.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Suunnittelualuetta vastapäätä sijaitsee Seveso III -direktiivin mukainen logistiikka-alan yritys. Kaavamuutosalueelle ei ole mahdollista sijoittaa asuntoja.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Ei koske nyt käsiteltävää kaavamuutosaluetta.

***Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat***

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavamuutosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Ei koske kaavamuutosaluetta, joka on jo esirakennettu.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaavamuutosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja yleiseksi pysäköinti-alueeksi (LP), joten viheralueiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä. Alue ei liikennemelun vuoksi sovellu virkistyskäyttöön.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaavamuutosaluetta.

***Uusiutumiskykyinen energiahuolto***

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaavamuutosaluetta. Alueen eteläpuolelle on voimassa olevassa kaavassa varattu tontti kaukolämpölaitosta varten.

**Yleiskaavan sisältövaatimukset**

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Seuraavassa on arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

**1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**

Kaavamuuotos liittyy olemassa olevaan työpaikka-alueeseen rakenteellisesti ja liikenteellisesti. Rakennetun infrastruktuurin hyödyntäminen parantaa alueen taloudellista toteuttamista ja toimintaa. Alueen koko ja sijainti kahden pääväylän välissä on johtanut siihen, että sillä ei ole ekologisesti merkittävää kasvustoa ja eläimistöä.

Voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jossa tarkasteltiin alueen liittymistä olevaan maantieverkkoon ja alueen sisäisen katuverkon katuverkon toimivuutta.

Kaavamuuotosalue ei sovellu asumiseen, mutta sijaintinsa vuoksi se sopii hyvin työpaikka-alueeksi.

**2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Kaavamuuotosalue sijaitsee olemassa olevan työpaikka-alueen keskellä. Se hyödyntää nykyistä liikenne- ja kunnallisteknistä verkostoa ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

**3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Alueelle ei ole kaavoitettu asumista. Alue täydentää Ilvesvuoren palveluita.

**4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla**

Kaavamuuotosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alue sijaitsee merkittävän pääliikenneväylän (E12) läheisyydessä. Hämeenlinnantietä (seututie 130) pitkin kulkee useita busseja Helsingin ja Kirkonkylän suuntiin. Alue liittyy Kirkonkylän kevyen liikenteen verkostoon. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö.

**5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Asemakaavamuuotoksella tähdätään viihtyisään ja melulta suojattuun työpaikkaympäristöön. Kaavamuuotosalueelle ei ole mahdollista sijoittaa asuntoja.

Kaavamuuotosalueen vastapäisen T/kem-alueen vaikutuksia on tutkittu voimassa olevan Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavan laatimisen yhteydessä laaditussa riskiselvityksessä, jossa on todettu, ettei T/kem-tontilla harjoitettavasta kemikaalivarastoinnista aiheudu suuronnettomuuden vaaraa, eikä sellaista onnettomuuden vaaraa, jonka vaikutukset ulottuisivat merkittävänä tontin ulkopuolelle.

**6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea elinkeinoelämän kehittämisedellytyksiä ja kilpailua, vastata paremmin yritystonttien kysyntään sekä kehittää Kirkonkylän palvelutarjontaa. Tarkoitus on tuottaa kysyntää vastaava toteuttamiskelpoinen tontti yritysten tarpeisiin. Kaavamuutos mahdollista uusia työpaikkoja kunnan alueelle.

**7) ympäristöhaittojen vähentäminen**

Voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä on laadittu koko Ilvesvuoren eteläistä työpaikka-aluetta koskeva hulevesien hallintasuunnitelma ja meluselvitys. Käsillä olevassa asemakaavamuutoksessa on esitetty meluhaitan vähentämistä ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

**8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Alueelle on voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä laadittu maisemasuunnitelma ja rakennetun ympäristön laatua ohjaavat rakentamistapaohjeet. Kaavamuutosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä.

**9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Kaavamuutosalue ei sovellu virkistyskäyttöön liikennemelun vuoksi. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä.

**5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

## **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

### ***Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva***

Kaavamuuotos mahdollistaa jo olemassa olevien rakennettujen alueiden täydentämisen. Asemakaavamääräyksillä sovitetaan uusi rakentaminen olemassa olevaan taajamakuvaan.

### ***Palvelut ja työpaikat***

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen Ilvesvuoren yritysalueelle. Näistä ainakin osa voi työllistää myös paikallisia asukkaita ja tukea muiden paikallisten yritysten toimintaa.

### ***Asumisen tarpeet***

Alueelle ei ole kaavoitettu asumista.

### ***Liikenne***

Kaavamuuotosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Kaavamuutoksen aiheuttama muutos liikennemääriin ei ole merkittävä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, joka mahdollistaa rekkaparkin sijoittamisen alueelle.

### ***Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot***

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

### ***Viheralueet***

Kaavamuuotosalueeseen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä.

### ***Tekninen huolto***

Rakentaminen tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on liitettävissä ympäröiviin kunnallistekniikan verkostoihin.

### ***Erityistoiminnat***

Alueelle ei ole suunniteltu erityistoimintoja.

### ***Ympäristöhäiriöt***

Työpaikka-alue sijoittuu alueelle, jossa on hyvät liikenneyhteydet, mutta jonkin verran liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa. Kaavaratkaisulla alueelle sijoittuu toimintaa, joka sen luonteen puolesta soveltuu sijoitettavaksi osittain myös liikenteen melualueelle. Asemakaavamuutoksessa on annettu määräyksiä meluhaittojen vähentämiseksi.



## Vaikutukset luonnonympäristöön

### *Luonto*

Kaavamuuotosalue on jo esirakennettu eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja, joten alueen rakentuminen ei merkittävästi vaikuta luontoon.

### *Pohjavedet*

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.

## Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa kunnalle mm. maanmyyntituloja ja myöhemmin verotuloja.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Hämeenlinnantie aiheuttaa suunnittelualueelle merkittävää melua. Kaavassa on annettu määräyksiä meluntorjunnasta.

## 5.5 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

## 6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen voimaantulua, kun sitovan tonttijaon mukainen tontti on lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

## 7 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavan laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä:

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti (2.11.2020 alkaen)

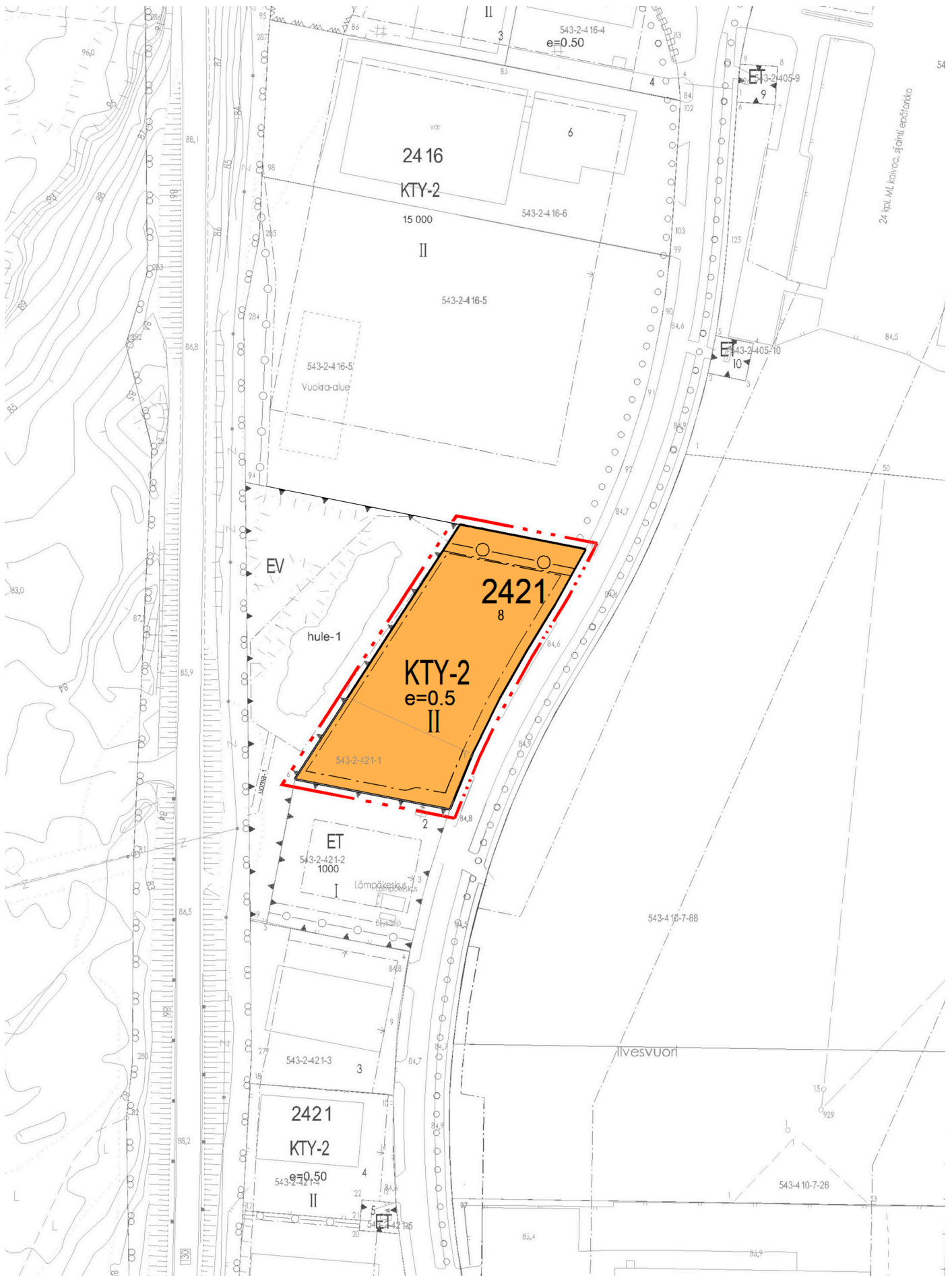
Salla Jäntti, asemakaavasunnittelija (30.10.2020 saakka)

Taneli Heikkilä, asemakaavapäällikkö

Nurmijärvellä 20. toukokuuta 2021

Essi Vento  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö



## 2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue

Ote kaavakartasta

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOS

KTY-2

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2421

Korttelin numero.

8

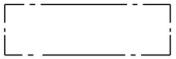
Tontin numero.

II

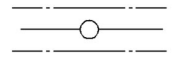
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

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

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

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

Tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimistotilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 2 työntekijää + vieraspaikat

Pysäköintiin käytettävät alueet tulee rajata katualueesta pensasaidalla tai enintään 1,5 metriä korkealla muurilla.

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

Tontille tulee istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m<sup>2</sup>

Julkisivujen tulee olla väritykseltään pääosin harmaita. Tehosteväriä saa olla enintään 30 % julkisivupinnasta.

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

## 2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue

Määräykset

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOS

# NURMIJÄRVI

LUONNOS

## KIRKONKYLÄ, Ilvesvuoren työpaikka-alueen k2421 t1 ja LP-alue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 2421 tonttia 1 ja yleistä pysäköinti-  
aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2421 tontti 8.

### NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus


Nurmijärvellä 20.5.2021

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö

Essi Vento  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija

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

Riku Hellgren  
kiinteistöinsinööri

 <b>NURMIJÄRVEN KUNTA</b> Ympäristötoimiala Asemakaavoitus			Vireilletuloilmoitus	10.8.2020
			Asrak.ltk.	
<b>NURMIJÄRVI</b> KIRKONKYLÄ			KH	
			Alust. näht.	
			Asrak.ltk.	
			KH	
			Julk. näht.	
			Asrak.ltk.	
			KH	
			KV	
			Kuulutus	
Suunnitellut	Essi Vento	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK	2-242
Piirtänyt	Essi Vento	Korkeusjärjestelmä N2000	1:2000	

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	543 Nurmijärvi	Täyttämispvm	05.05.2021
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄ,	Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.08.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2-242
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6036	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6036

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,6036	100,0	3018	0,50	0,0000	2518
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6036	100,0	3018	0,50	0,4316	2518
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,4316	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

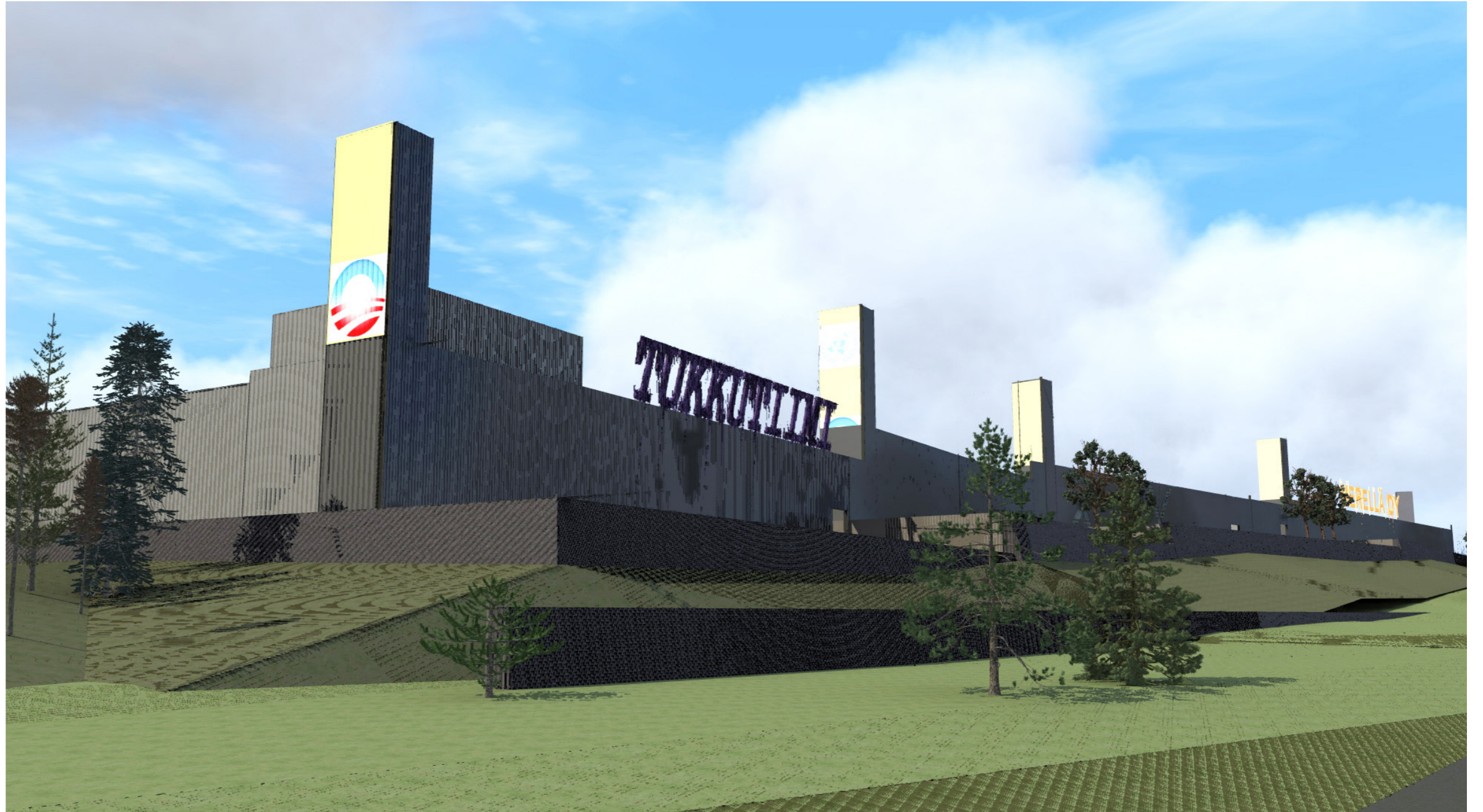
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6036</b>	<b>100,0</b>	<b>3018</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0000</b>	<b>2518</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6036	100,0	3018	0,50	0,4316	2518
KL					-0,1719	-500
KTY	0,6036	100,0	3018	0,50	0,6035	3018
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,4316	
LP					-0,4316	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

# NURMIJÄRVEN ILVESVUOREN TYÖPAIKKA-ALUEEN RAKENTAMISTAPAHOJJEET

24.8.2011



## ARKITEHDITLSV

ARKITEHDIT LSV OY / LAUKONTORI 10 B 2 / 33200 TAMPERE  
ditlsv.fi / Y-tunnus 0666730-8

TEL. +358-3-314 31800 / FAX. +358-3-314 31833/ e-mail: etuni-mi.sukunimi@arkkitech-

## NURMIJÄRVEN ILVESUOREN TYÖPAIKKA-ALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET

1. Yleiset suunnitteluperusteet
  - 1.1 Rakennussuunnittelijoiden pätevyys
  - 1.2 Ohjeiden tarpeellisuus
  - 1.3 Maaperä ja pohjavesi
  - 1.4 Hulevedet
  - 1.5 Rakennettu ympäristö
- 2 Korttelit
  - 2.1 Kortteli 2405
  - 2.2 Kortteli 2418
  - 2.3 Kortteli 2416 ja 2421
  - 2.4 Kortteli 2419
  - 2.5 Kortteli 2420
3. Rakentaminen
  - 3.1 Pinnanmuodot
  - 3.2 Katot
  - 3.3 Julkisivut
  - 3.4 Julkisivuvärit, värikartat
  - 3.6 Katujulkisivut Ilvesvuorenkadulle
  - 3.7 Katujulkisivut Hämeenlinnantielle
  - 3.8 Tonttien pintarakenteet
  - 3.9 Pysäköintialueet
  - 3.10 Muurit
  - 3.11 Aidat
  - 3.12 Istutukset
  - 3.13 Mainokset
4. Julkiset alueet ja palvelut
  - 4.1 Torialue
  - 4.2 Rekkaparkki
  - 4.3 Virkistysalueet



## 1. Yleiset suunnitteluperusteet

Alue sijaitsee vanhan Hämeenlinnan tien ja Hämeenlinnanväylän välissä Siippoontien eteläpuolella. Alueen laajuus on noin 55 ha ja pituus pohjois-eteläsuunnassa n. 1,6 km. Pitkän moottoritien ja Hämeenlinnantielle näkyvien julkisivuketjujen yhtenäisyyteen on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suunnittelijoiden on sovitettava suunnittelemansa rakennus viereisten tonttien rakennuksiin tai niiden suunnitelmiin. Julkisivukuvissa on esitettävä rakennuslupavaiheessa myös liittyminen viereisiin rakennuksiin ja myös naapurirakennukset riittävässä laajuudessa kaikilta liikenneväyliin rajoittuvilta sivuilta.

### 1.1 Rakennussuunnittelijoiden pätevyys

Arkkitehtisuunnittelijoiden valinnassa on noudatettava Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 pätevyysvaatimuksia.

### 1.2 Ohjeiden tarpeellisuus

Ohjeilla määritellään rakennusten ja ympäristön ominaisuuksia, joita ei luontevasti voida määrittellä asemakaavassa. Koska alue sijoittuu maan keskeisimmän liikenneväylän varteen ja on oleellinen osa Nurmijärven kuntakuvaa, on tarpeen varmistaa laadukkaan suunnittelun ja rakentamisen toteutuminen alueella tavanomaista tarkemmalla suunnittelun ohjeistuksella.

### 1.3 Maaperä ja pohjavesi

Alueelle laaditun maa-ainesten ottosuunnitelman mukaan maapeitteen paksuus on ohut, pääasiassa alle merin paksuinen. Pintamaat koostuvat lähinnä humuksesta ja sammaleesta. Avokalliota esiintyy hyvin yleisesti. Alavimmilla kohdilla esiintyy pintakerroksen alla moreenia/hiekkamoreenia, enimmillään noin 1,5 metrin paksuudelta. Luoteisosassa esiintyy savea usean metrin paksuudelta. Kallioperä on graniittia ja pyrokseenigneisiä. Maaston teollisuus- ja toimitilarakentamiseen soveltumattoman topografian vuoksi valtaosa alueesta muokataan ko. rakentamiseen soveltuvaksi, jolloin olemassa olevat maastonmuodot ja pintamaa pääosin häviävät.

### 1.4 Hulevedet

Käyttötarkoituksensa vuoksi suurin osa alueesta asfaltoidaan, jolloin hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota jättämällä alueelle riittävästi imeytysalueita, joille hulevedet johdetaan. Asemakaavaan merkityjä istutettavia tontin osia käytetään hulevesien imeytysalueina ja niille voidaan sijoittaa hulevesien viivytysjärjestelmiä. Hulevesien käsittelystä ja imeytysalueiden toteutuksesta on laadittava hulevesisuunnitelma. Rakennusten laajoja kattopintoja suositellaan toteutettavaksi viherkattoina, joita voidaan käyttää hulevesiä hidastavina pintoina.

### 1.5 Rakennettu ympäristö

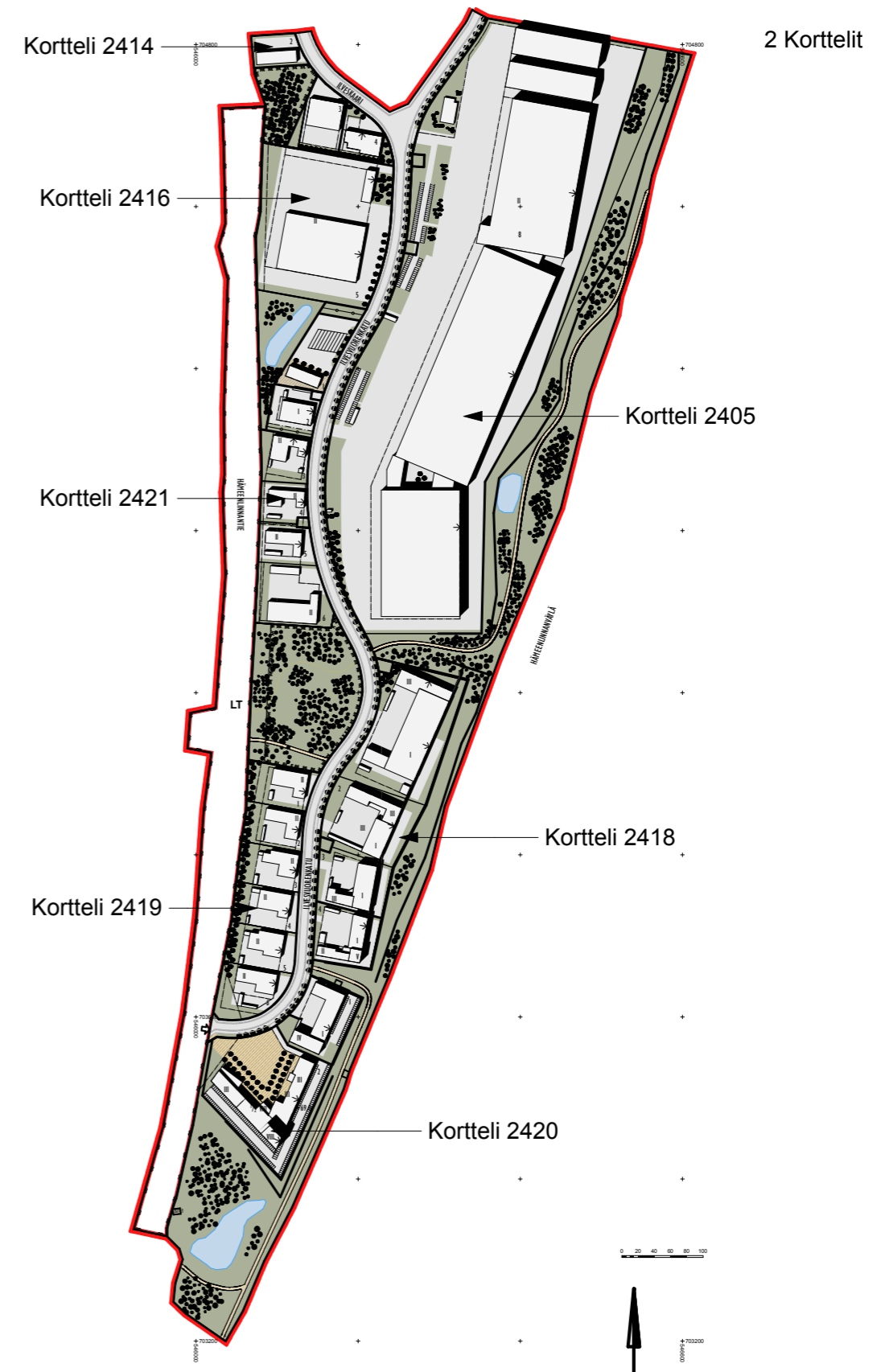
Suunnittelualue on tällä hetkellä kokonaan rakentamaton lukuun ottamatta alueen eteläkärjessä sijaitsevaa ns. Männistön muurin mökkiä, joka on merkitty srs- suojelumerkinnällä.

Pohjoispuolta reunustaa Ilvesvuoren työpaikka-alue, joka on pääosin rakentunut vuosina 1997-2009 hyväksytyjen asemakaavojen pohjalta.

Alueella sijaitsee jäteveden pumppaamo. Lähimmät vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäri- sekä kaukolämpöverkoston liittymiskohdat sijaitsevat (rakennetun) Ilvesvuorenkadun varressa.

## 2 Korttelit

Kortteleita koskevien rakentamistapaohjeiden laadinnassa on painotettu niitä rakennusten ja ympäristön ominaisuuksia, jotka näkyvät ja vaikuttavat maisemakuvaan ja alueen imagoon. Erityistä huomiota on kiinnitetty Hämeenlinnanväylän ja Hämeenlinnan tien puoleisten korttelien moottoritien suuntautuvien julkisivujen laatuun ja arkkitehtonisiin ominaisuuksiin.



## 2.1 Kortteli 2405

Kortteliin sijoittuu kansainvälinen logistiikkayhtiö, jonka toiminnalliset tarpeet on huomioitu kaavan laadinnassa.  
Ks. korttelikohtainen kaavio.

## 2.2 Kortteli 2418

Kortteli sijaitsee alueen itäreunalla ja sen julkisivu suuntautuu moottoritielle. Rakentamistapaohjeissa kiinnitetään erityistä huomiota koko alueen moottoritien puoleisten julkisivujen yhtenäiseen väritykseen ja yhteensovittamiseen.

## 2.3 Kortteli 2416 ja 2421

Ks. korttelikohtainen kaavio

## 2.4 Kortteli 2419

Ks. korttelikohtainen kaavio

## 2.5 Kortteli 2420

Kortteli sijaitsee alueen eteläpäässä. Siihen on kaavassa  
Ks. korttelikohtainen kaavio

## 3. Rakentaminen

### 3.1 Pinnanmuodot

Alueen maasto laskee asteittain pohjoisesta etelään. Sen maastoa muokataan käyttötarkoitukseen soveltuvaksi noudattaen maaston topografisia lähtökohtia. Tontit ovat pinnantasaus-suunnitelman mukaan tasaisia.  
Tonttien väliset yli metrin tasoerot tuetaan betonisin tai kivikoriteknikalla toteutetuin tukimuurin. Moottoritien puoleisiin muureihin liittyvät muurit toteutetaan korttelien 2405, 2418 ja 2420 välisiin EV-alueisiin rajautuvilla tonttien sivuilla kivikoriteknikalla.

### 3.2 Katot

Kortteleissa 2405, 2418 ja 2420 käytettävä tasakattoja tai hulevesien hidastamiseen suositellaan viherkattoja. Kattovedet johdetaan hulevesijärjestelmään.

Kortteleissa 2416, 2419 ja 2421 sallitaan myös lapekattoja, kattokaltevuus 1:4 - 1:7  
Katemateriaalina käytetään tumman harmaata bitumihuopaa.

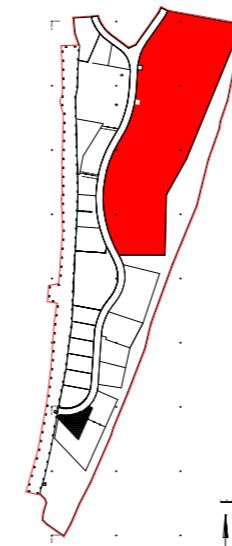
Räystäät

Räystäistä on ohjeet korttelikohtaisissa kaavioissa.

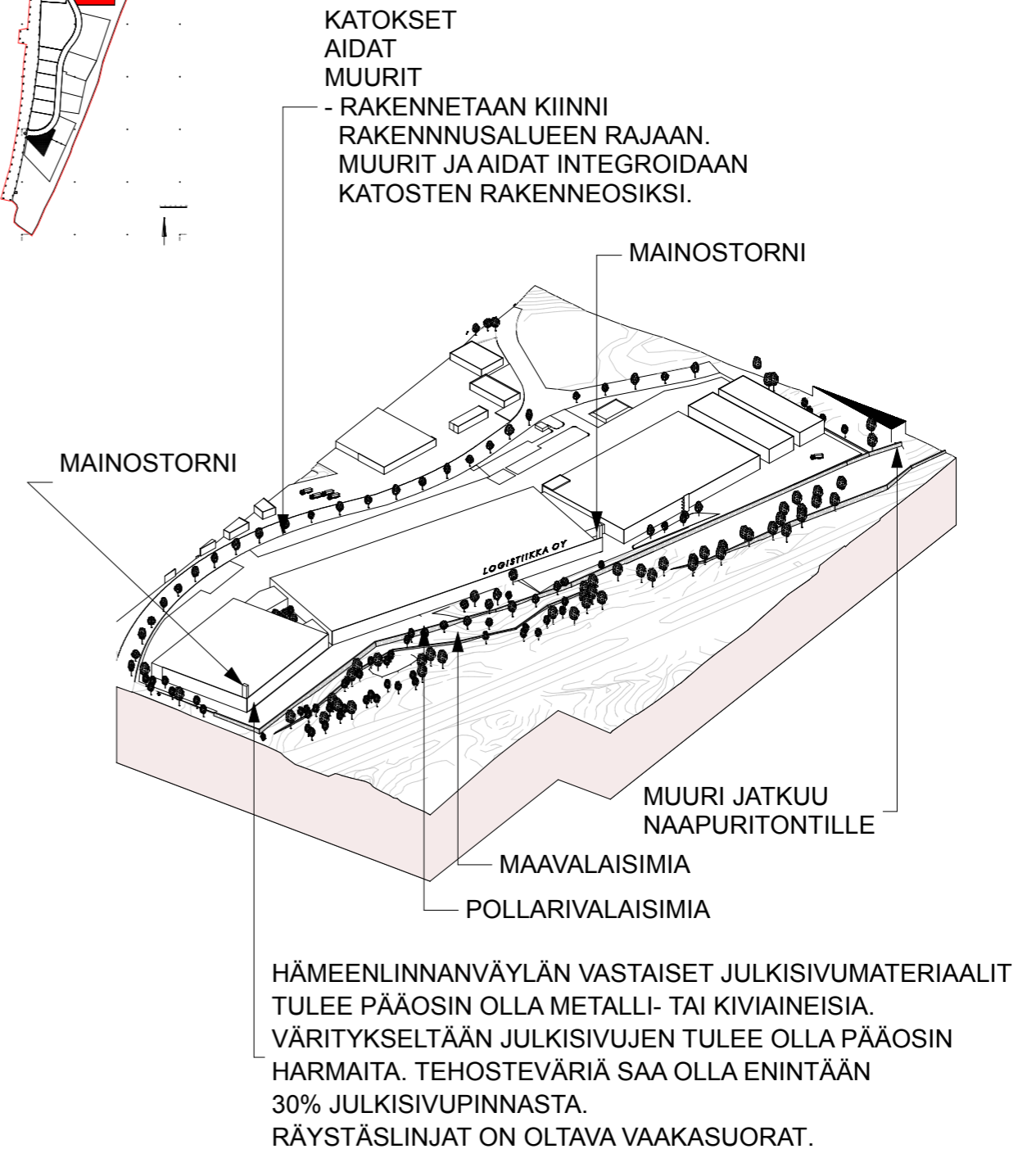
### 3.3 Julkisivut

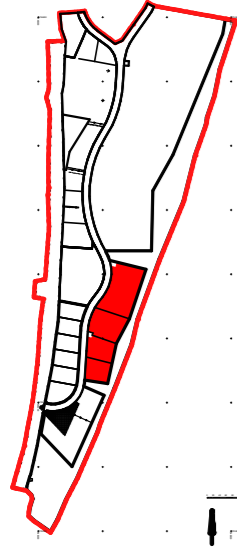
Hämeenlinnanväylän ja Hämeenlinnantien puoleiset julkisivuista on muodostettava yhtenäiset kokonaisuudet. Viereisten tonttien olleessa rakennettuja on uudisrakennusten julkisivut sovitettava olemassa olevien rakennusten julkisivuihin.

Julkisivut ovat kivi- tai metalliaineisia.



2.1 Kortteli 2405 1:5000





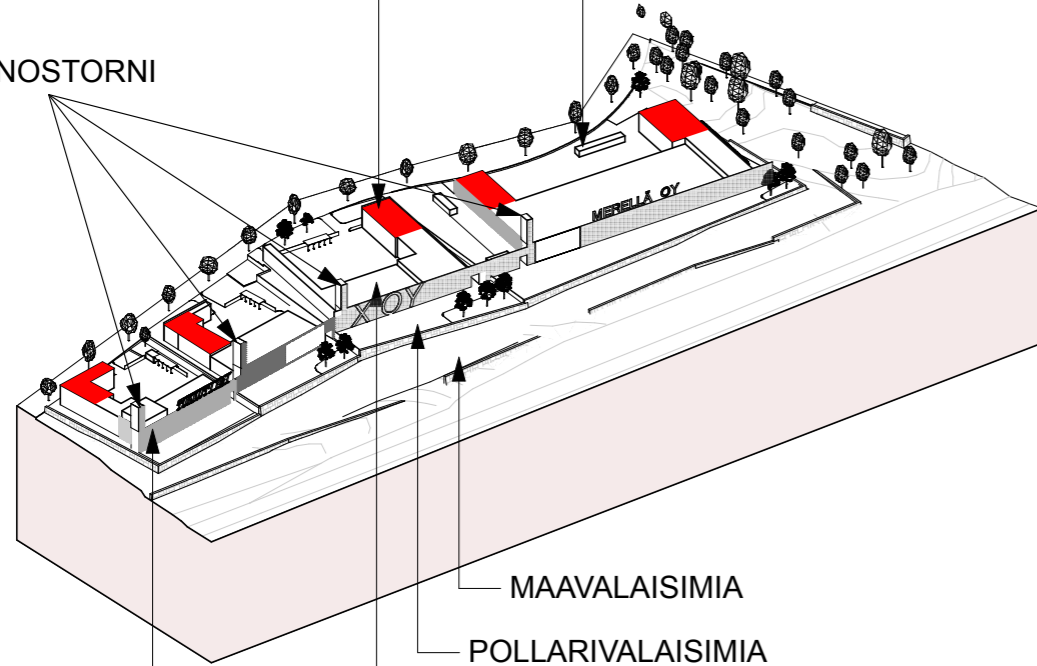
2.2 Kortteli 2418 1:3000

HENKILÖKUNTATILAT  
TOIMISTOTILAT  
ASIAKASTILAT  
MYYMÄLÄTILAT

KATOKSET  
AIDAT  
MUURIT

- RAKENNETAAN KIINNI  
RAKENNUSALUEEN RAJAAN.  
MUURIT JA AIDAT INTEGROIDAAN  
KATOSTEN RAKENNEOSIKSI.

MAINOSTORNI

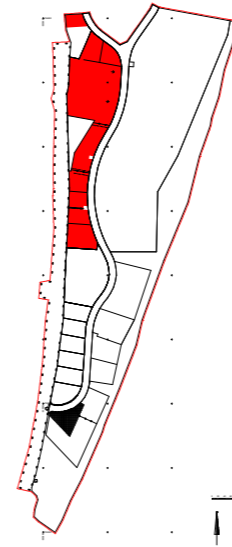


MAAVALAISIMIA

POLLARIVALAISIMIA

TUOTANTOTILAT  
VARASTOTILAT

HÄMEENLINNANVÄYLÄN VASTAISET JULKISIVUMATERIAALIT  
TULEE PÄÄOSIN OLLA METALLI- TAI KIVIAINEISIA.  
VÄRITYKSELTÄÄN JULKISIVUJEN TULEE OLLA PÄÄOSIN  
HARMAITA. TEHOSTEVÄRIÄ SAA OLLA ENINTÄÄN  
30% JULKISIVUPINNASTA.  
RÄYSTÄSLINJAT ON OLTAVA VAAKASUORAT.



2.3 Korttelit 2414, 2416 ja 2421

HÄMEENLINNANTIEN VASTAISET JULKISIVUMATERIAALIT  
TULEE PÄÄOSIN OLLA METALLI- TAI KIVIAINEISIA.  
VÄRITYKSELTÄÄN JULKISIVUJEN TULEE OLLA PÄÄOSIN  
HARMAITA. TEHOSTEVÄRIÄ SAA OLLA ENINTÄÄN  
30% JULKISIVUPINNASTA.

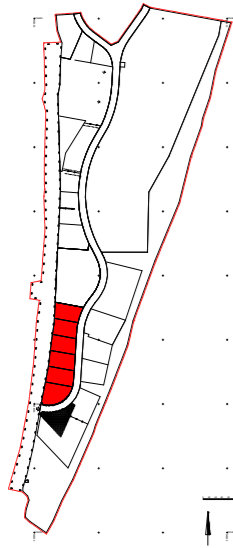
TUOTANTOTILAT  
VARASTOTILAT



HENKILÖKUNTATILAT  
TOIMISTOTILAT  
ASIAKASTILAT  
MYYMÄLÄTILAT

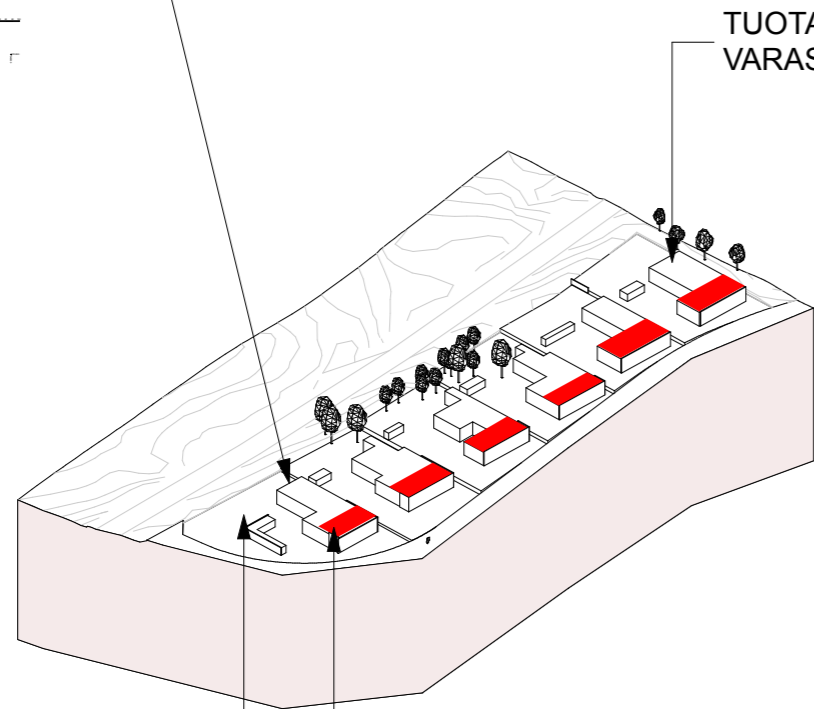
KATOKSET  
AIDAT  
MUURIT

- MUURIT JA AIDAT INTEGROIDAAN  
KATOSTEN RAKENNEOSIKSI.



2.4 Kortteli 2419 1:3000

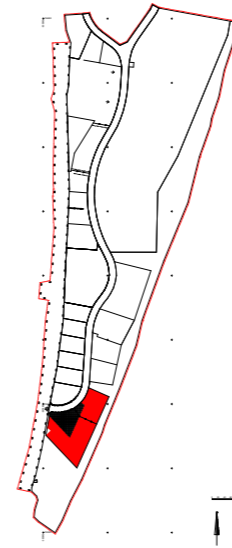
HÄMEENLINNANTIEN VASTAISET JULKISIVUMATERIAALIT TULEE PÄÄOSIN OLLA METALLI- TAI KIVIAINEISIA. VÄRITYKSELTÄÄN JULKISIVUJEN TULEE OLLA PÄÄOSIN HARMAITA. TEHOSTEVÄRIÄ SAA OLLA ENINTÄÄN 30% JULKISIVUPINNASTA.



TUOTANTOTILAT  
VARASTOTILAT

HENKILÖKUNTATILAT  
TOIMISTOTILAT  
ASIAKASTILAT  
MYYMÄLÄTILAT

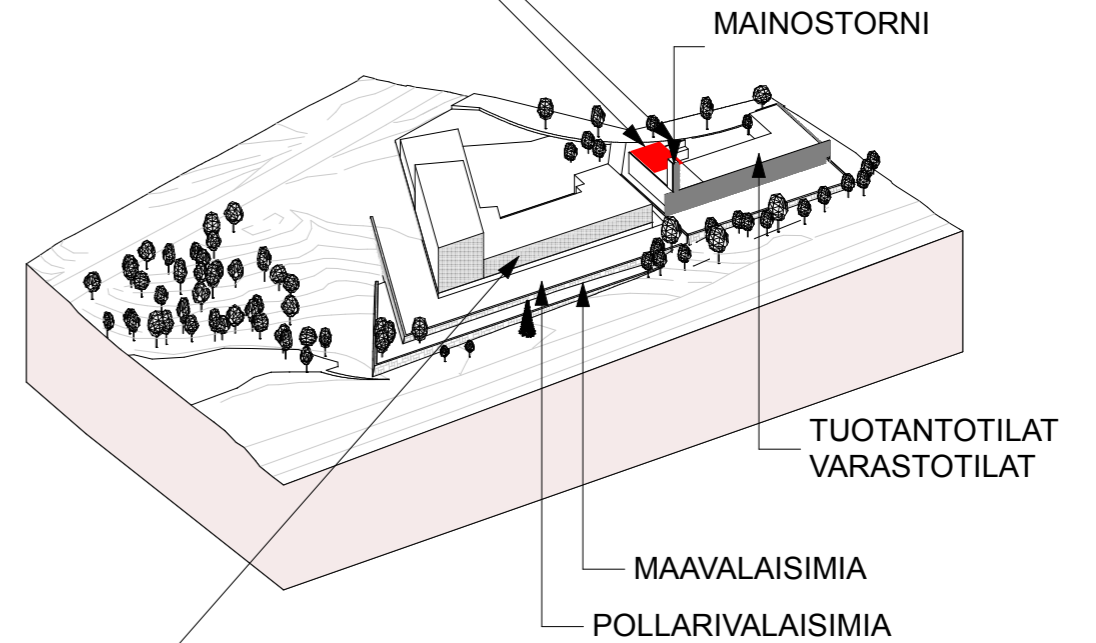
KATOKSET  
AIDAT  
MUURIT  
- MUURIT JA AIDAT INTEGROIDAAN  
KATOSTEN RAKENNEOSIKSI.



2.5 Kortteli 2420 1:3000

HENKILÖKUNTATILAT  
TOIMISTOTILAT  
ASIAKASTILAT  
MYYMÄLÄTILAT

KATOKSET  
AIDAT  
MUURIT  
- RAKENNETAAN KIINNI  
RAKENNUSALUEEN RAJAAN.  
MUURIT JA AIDAT INTEGROIDAAN  
KATOSTEN RAKENNEOSIKSI.



HÄMEENLINNANVÄYLÄN VASTAISET JULKISIVUMATERIAALIT TULEE PÄÄOSIN OLLA METALLI- TAI KIVIAINEISIA. VÄRITYKSELTÄÄN JULKISIVUJEN TULEE OLLA PÄÄOSIN HARMAITA. TEHOSTEVÄRIÄ SAA OLLA ENINTÄÄN 30% JULKISIVUPINNASTA. RÄYSTÄSLINJAT ON OLTAVA VAAKASUORAT.



RR40 Silver tai RR 22



RR41 Dark Silver tai RR 23

Julkisivujen päävärit

### Katujulkisivut Hämeenlinnanväylälle

Julkisivuissa käytetään harmaasävyisiä päävärejä (kohta 3.3.2). Julkisivupinnasta 30 %:ssa voidaan käyttää pääväreistä poikkeavia materiaaleja ja värejä.

Liikennemelun haittojen vähentämiseksi ja yhtenäisen aluejulkisivun aikaansaamiseksi rakennusten julkisivut rakennetaan kiinni viereisten rakennusten julkisivuihin käyttäen eteläisemmän rakennuksen julkisivumateriaalia.

Julkisivujen jatkeisiin voidaan jättää liikenteen edellyttämiä aukkoja.

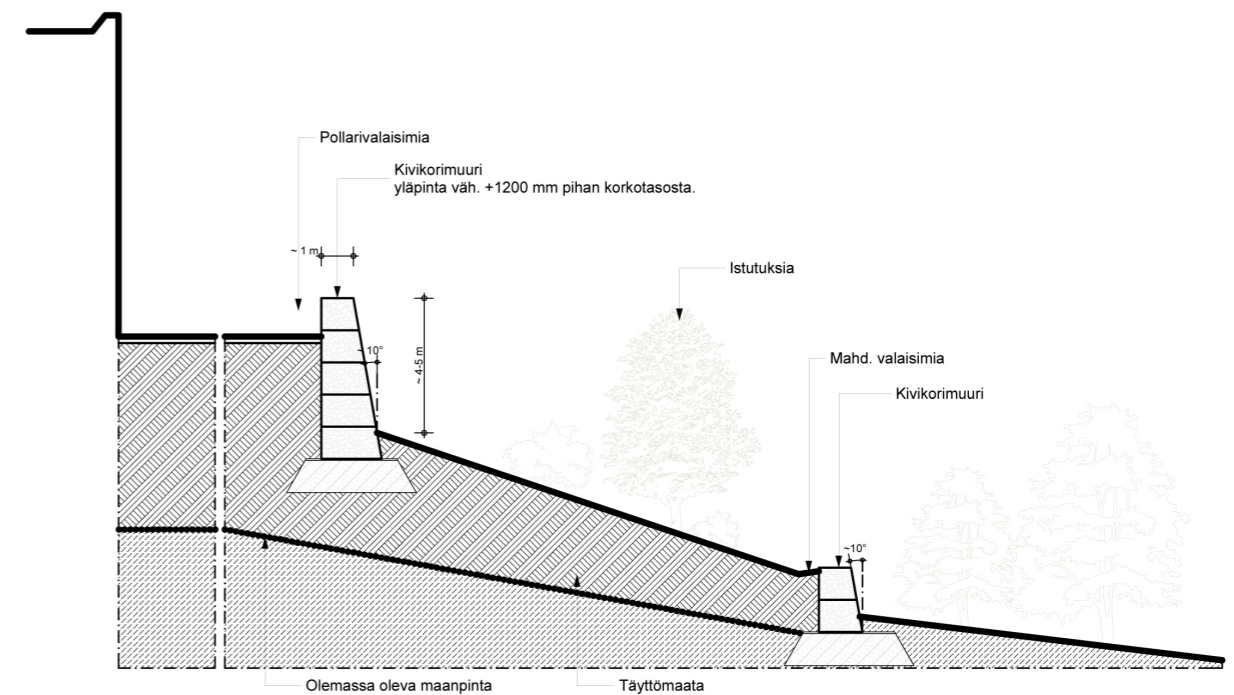
Räystäslinjat oltava vaakasuorat ja niiden enimmäisulkonema on 300 mm.

### Katujulkisivut Ilvesvuorenkadulle

Julkisivuissa suositellaan käytettäväksi harmaasävyisiä päävärejä (kohta 3.3.2). Julkisivupinnasta 30 %:ssa voidaan käyttää pääväreistä poikkeavia materiaaleja ja värejä.

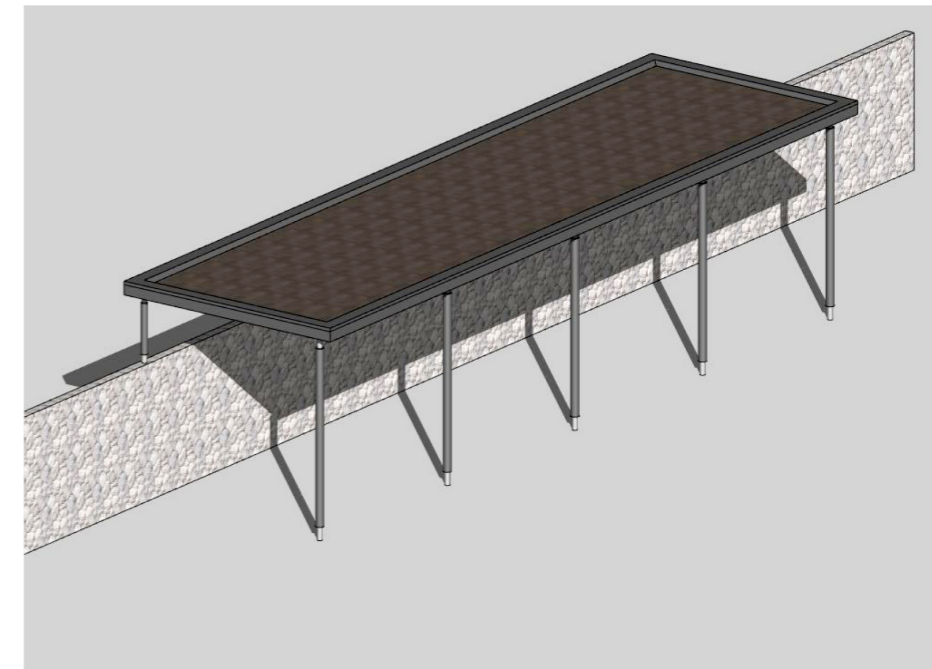
Katujulkisivujen räystäslinjojen on oltava vaakasuorat.

### 3.10 Tukimuuriperiaate



TUKIMUURIPERIAATE 1:200, HÄMEENLINNANVÄYLÄN PUOLI

### 3.11 Aidat / katokset



### 3.7 Katujulkisivut Hämeenlinnantielle

Julkisivuissa käytetään harmaasävyisiä päävärejä (kohta 3.3.2). Julkisivupinnasta 30 %:ssa voidaan käyttää pääväreistä poikkeavia materiaaleja ja värejä.

### 3.8 Tonttien pintarakenteet

Pinnoitteet:

Asfaltti on sallittu ainoastaan ajoväylillä ja paikoitusalueilla.

Jalankulkuväylien pinnoitteena on käytettävä betoni- tai luonnonkivilaatoitusta.

Istutettavat alueet rajataan piha-alueista ja kulkuväylistä betonisilla tai luonnonkivisillä reunaki-veyksillä.

### 3.9 Pysäköintialueet

Pysäköintialueiden pinnoitteena suositellaan käytettäväksi vettä läpäiseviä materiaaleja kuten esim. betonisia nurmikiviä.

### 3.10 Muurit

Kortteleissa 2405, 2418 ja 2420 on Hämeenlinnanväylän puolelle rakennettava yhtenäinen kivi- korimuuri.

Viereisten tonttien, joiden maaston pinnan korkeusero on yli 500 mm, väliselle rajalle on raken- nettava kivirakenteinen muuri, jonka korkeus on ylemmän tontin maanpinta + 1000 mm.

### 3.11 Aidat

Metalliverkkorakenteisia turva-aitoja voidaan käyttää tonttien välisillä alueilla. Katualueen puoleisilla sivuilla suositellaan käytettäväksi kivi- tai levyrakenteisia aitoja, jotka integroidaan mahdollisuuksien mukaan rakennusten julkisivuihin.

### 3.12 Istutukset

Piha-alueista on laadittava pihasuunnitelma ja istutussuunnitelma. Asemakaavassa määrä- tään istutettavien puiden vähimmäismäärä.

### 3.13 Mainokset

Hämeenlinnanväylän puolella mainokset voivat olla räystäälle sijoitettavia irtokirjaimia, kirjain- korkeus enintään 5 m, julkisivussa toteutettua suurgrafiikkaa (tehosteväri) tai mainostorneihin sijoitettuja taustavalaistuja yritystunnuksia. Mainostornien korkeus 12 - 14 metriä räystäslinjas- ta.

Alueen sisäosissa mainoslaitteet sijoitetaan Ilvesvuorenkadun puoleisten julkisivujen yhteyteen. Mainoslaitteina voidaan käyttää räystäiden yläpuolelle tai julkisivupintoihin sijoitettavia irtokir- jaimia ja valomainoksia, joiden enimmäiskorkeus on 2 m.

## 4. Julkiset alueet ja palvelut

### 4.1 Torialue

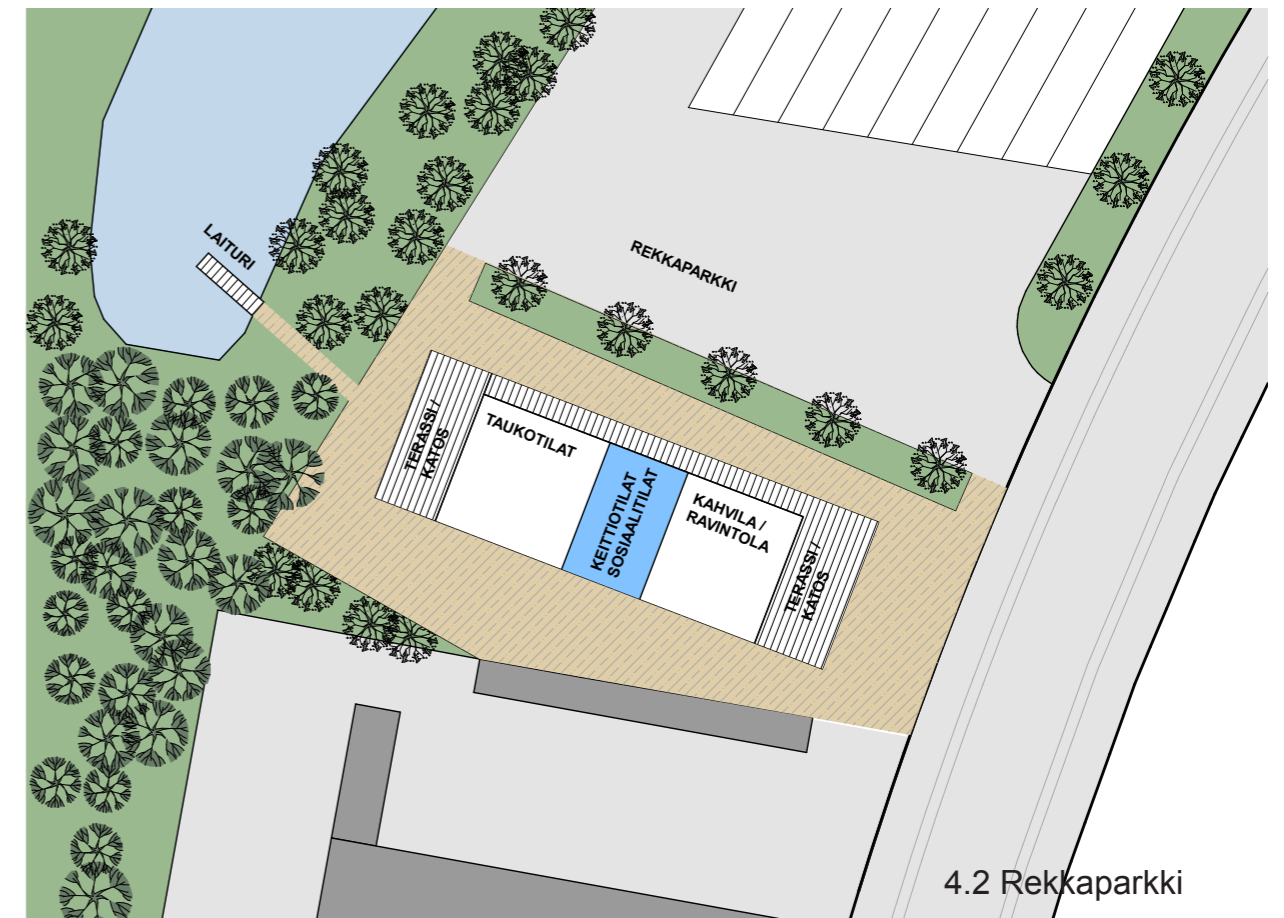
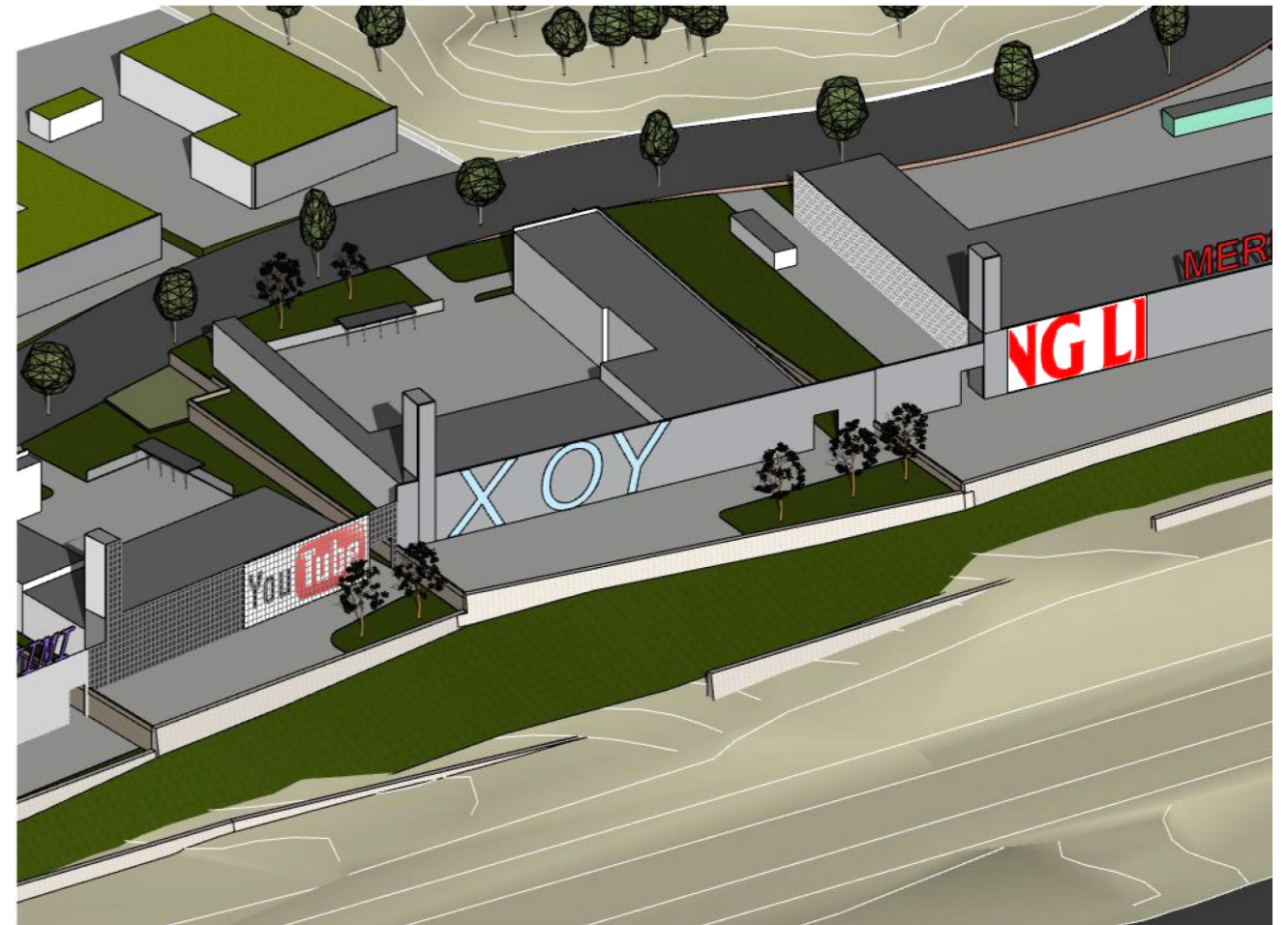
Torialue sijaitsee korttelissa 2420. Torin pintarakenteena käytetään betonilaatoitusta tai luon- nonkiviladontaa.

Torille suositellaan sijoitettavaksi puu- ja pensasistutuksia sekä istuskelupaikkoja.

### 4.2 Rekkaparkki

Rekka-autojen pysäköintiä varten on kortteliin 2416 varattu LPA-alue ja sen vieressä si- jaitsevalle tontille rekka-autojen kuljettajia varten rakennusala palvelurakennusta varten.

## 3.13 Mainokset



4.2 Rekkaparkki

Palvelurakennukseen voidaan sijoittaa sosiaali- ja peseytymistilat, taukotila, ruuanvalmistustila ja ruokailutilat. Rakennukseen voidaan sijoittaa myös lounasravintola tai kahvila. Rakennukseen toteutetaan EV-alueen puolelle katettu ulkotila ja terassi.

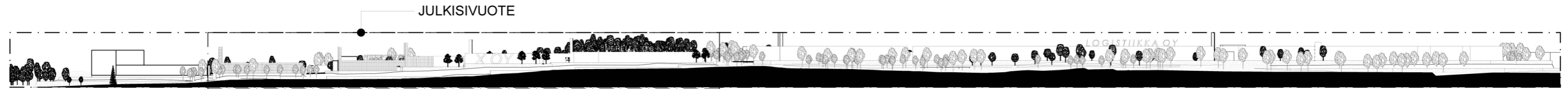
#### 4.3 Virkistysalueet

Virkistysalueet maisemoidaan alueen alkuperäistä luonnetta vastaavalla tavalla. Kasvillisuutena käytetään alueen metsätyypille ominaisia puita, pensaita ja aluskasvillisuutta. Virkistysalueille voidaan toteuttaa polkuja ja oleskelupaikkoja. Virkistysalueille sijoittuvat hulevesilammet maisemoidaan luonnonmukaisiksi.

Tampereella 24.8.2011



Juha Luoma, arkkitehti SAFA



LEIKKAUS MOOTTORITIELTÄ 1:4000



JULKISIVUOTE MOOTTORITIELTÄ 1:1000