

# Ilvesvuori Pohjoinen II asemakaavan muutos, luonnos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 04.05.2021 § 40

Kunnanvaltuusto on päättänyt 28.4.2021 Ilvesvuori pohjoisen alueelta maa-alueen luovutuksen esisopimuksesta Kesko Oyj:n kanssa. Keskon tavoitteena on sijoittaa alueelle logistiikkakeskus. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa em. logistiikkakeskuksen sijoittaminen Ilvesvuori pohjoisen työpaikka-alueelle. Tavoitteena on osoittaa kaavamuuotosalueelle noin 300 000 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen Ilvesvuori pohjoisen asemakaavan rakennusoikeus on lähes samansuuruinen.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmän mukaan alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavatyö on käynnissä, luonnos oli nähtävillä keväällä 2019. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Osayleiskaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä tai lausunnoissa ei ole kyseenalaistettu alueen osoittamista työpaikka-alueeksi.

Valtaosa vireille tulevasta alueesta kuuluu tammikuussa 2020 hyväksytyyn Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavaan (2-194). Tässä kaavassa alue on osoitettu suurimmaksi osaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Siippontien pohjoispuolella sijaitseva aiemmin asemakaavoitettu ja pääosin rakennettu Kuusimäen työpaikka-alue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Kaava-alueella on vähäisessä määrin yksityisten maanomistusta sekä rakentamattoman että rakennetun alueen osalta kunnan omistaessa loput alueesta. Kaava-alueen raja on alustava ja se tarkentuu kaavoitusprosessin aikana. Kuusimäen rakennettu työpaikka-alue sisältyy alustavaan kaavamuuotosalueeseen, koska kaavamuutos saattaa aiheuttaa Kuusimäen aluetta koskevia liikennejärjestelyjä. Tavoitteena ei ole muuttaa Kuusimäen alueen voimassa olevan kaavan sisältöä nykyisten yritysten osalta.

Kaavan hyväksyminen saattaa edellyttää maankäyttösopimusta.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

## Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

## Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

## Valmistelija

## Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Ilvesvuoren pohjoisosan asemakaavaa suunnitellaan muutettavaksi siten, että alueelle voi sijoittua kaupanalan logistiikkakeskus. Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavaluonnos. Asemakaavan laatimisesta ja toteuttamisesta on tehty yhteistyösopimus Nurmijärven kunnan ja Kesko Oyj:n välillä.

Suunnittelualan raja-alue on tarkentunut asemakaavan valmisteluvaiheessa. Suunnittelualan koko on 102 hehtaaria. Pääosan suunnittelualan maasta omistaa Nurmijärven kunta, mutta alueella on myös yksityistä maanomistusta.

Asemakaavan rakennettavat alueet sijoittuvat kahteen vyöhykkeeseen, Kuusimäen pohjoispuolelle Kissanajan laakson molemmille puolille. Valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Etelässä Siippoontien reunan alue on osoitettu toimitila-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Jätevedenpuhdistamon alue sekä pienemmät yhdyskuntateknisen huollon vaatimat varaukset on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Kissanaja ympäristöineen on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) samoin kuin suunnittelualan kaakkoiskulma.

Asemakaavan mahdollistama rakentamisen määrä on noin 392 000 kerrosneliometriä. Merkittävä osa rakentamisesta (360 000 k-m<sup>2</sup>) tulee sijoittumaan suurelle teollisuus- ja varastorakennusten korttelille, joka ulottuu Kuusimäen pohjoisreunasta Kissanajan pohjoispuolelle. Kissanajan ympärille jää suojavihervyöhyke. Rakennusten julkisivujen korkeus Kissanajan eteläpuolisella teollisuusalueella saa olla enintään 40 metriä ja Kissanajan pohjoispuolella enintään 30 tai 20 metriä sijainnista riippuen.

Alueen rakentaminen edellyttää alueen tasaamista, mikä tarkoittaa louhintaa ja maantäyttöä Kissanajan eteläpuolella. Alueen likimääräiseksi korkeusasemaksi on asemakaavaluonnoksessa osoitettu +75.

Raskaan liikenteen on suunniteltu kääntyvän Siippoontieltä suoraan logistiikkakeskuksen alueelle, kun taas henkilökuntaliikenne on tarkoitus järjestää Hämeenlinnantieltä eli maantieltä 130 eteläisemmästä liittymästä. Ajoyhteys logistiikkakeskuksen alueelle on myös Hämeenlinnantien pohjoisemmasta liittymästä Kaninlähteentieltä, joka toimii yhteytenä myös Hämeenlinnanväylän itäpuolisille kiinteistöille. Ojamäentie säilyy nykyisellään.

Kissanaja, sen varrella sijaitsevat lähteet sekä ojaa ympäröivä vanha metsä ovat arvokkaita luontokohteita. Lähteiden alueelle ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät niiden luontoarvoja. Kissanaja ja sitä ympäröivä vanhan metsän alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi, jossa sallittuja toimenpiteitä on rajoitettu tarkasti luontoarvojen suojelemiseksi.

Erityisesti Kissanajan suojelemiseksi asemakaavassa on annettu tarkkoja vaatimuksia hulevesien käsittelylle.

Kyseessä on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava, jonka hyväksyy valtuusto.

Kaavan selvitykset löytyvät kotisivuilta [nurmijarvi.fi/kuntalaisen palvelut/maankäyttö ja liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asetukset/2-246-ilvesvuori-pohjoinen-ii/](https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asetukset/2-246-ilvesvuori-pohjoinen-ii/)

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

**Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää Ilvesvuori pohjoisen aluetta koskevan asemakaavamuutosluonnoksen (Ilvesvuori pohjoinen II, 2-246) ja valmisteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville laitettavaksi 30 päivän ajaksi.

Lautakunta oikeuttaa lisäämään asian käsittelyn jälkeen valmistuvia selvityksiä kaavan nähtävilläoloaineistoon.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

**Valmistelija**

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.