

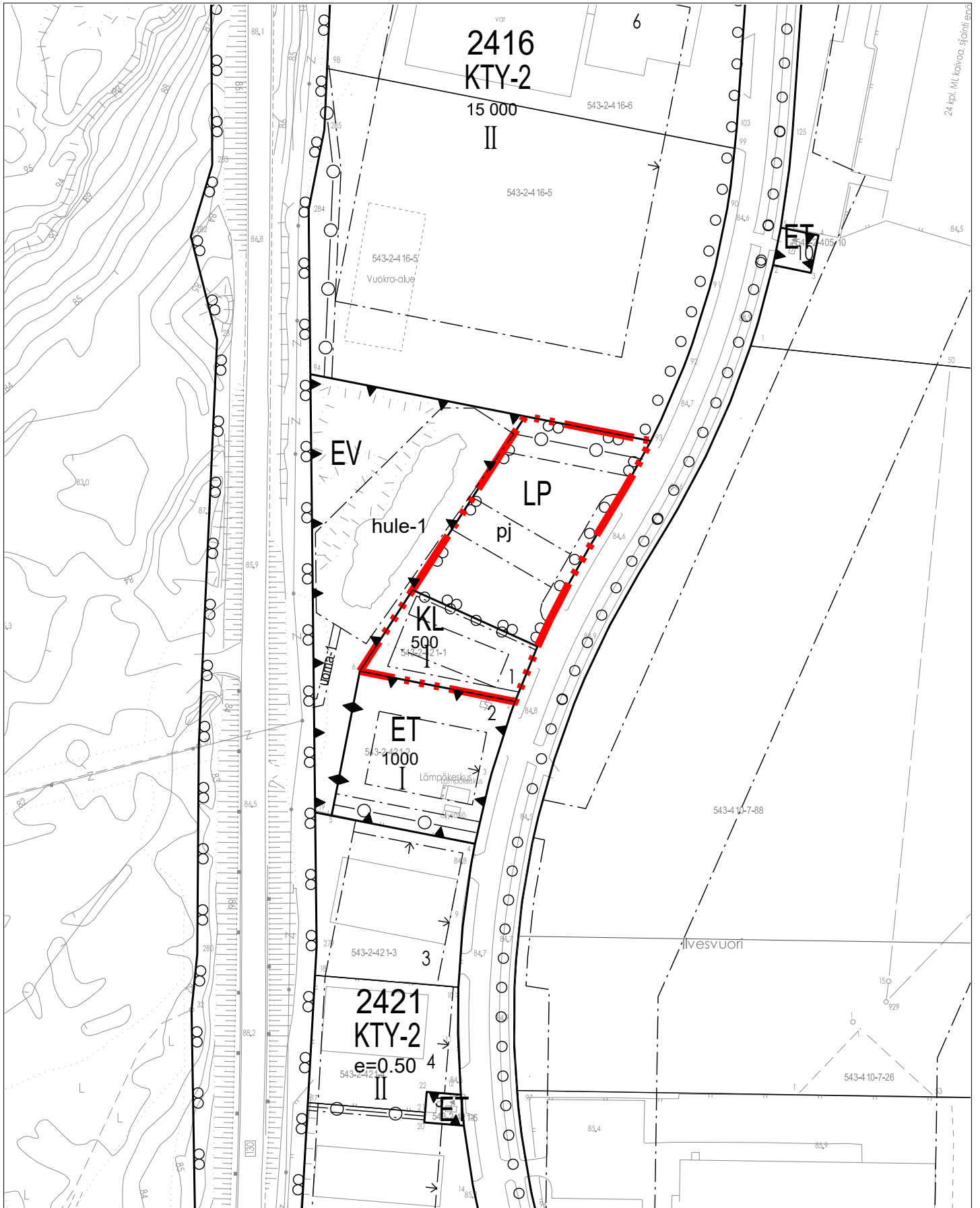
NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

ALUEEN SIJAINTI

KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

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



24 kpl. ML-koivoo-sjöröitä enst

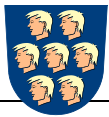
KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

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



Kaavatunnus: 2-242
Asianro: 853/10.02.03/2020
Päiväys: 9.6.2020, päivitetty
20.5.2021 ja
12.10.2021

KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

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

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

OAS

12.10.2021



Suunnittelualueen 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 kortteli-alueeksi (KTY-2).



NURMIJÄRVI

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.

Alueen maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

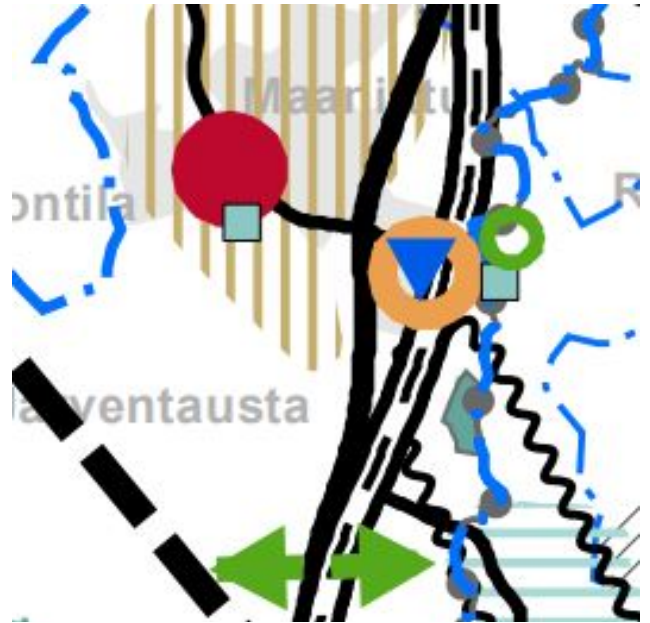
Aluetta koskevat kaavat

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

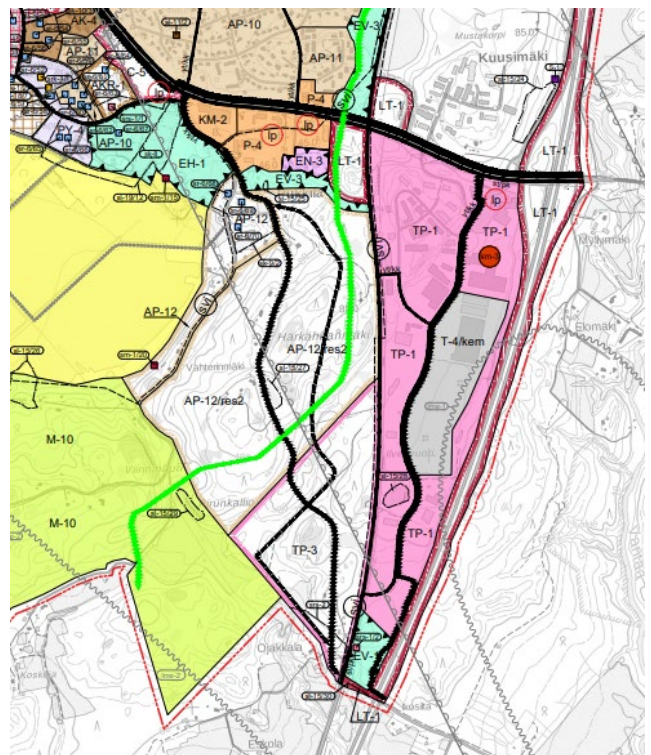
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköintialue. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (Hämeenlinnanväylä) ja maakunnallisesti merkittävän tien (Hämeenlinnantie) välissä.

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

Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on viireillä. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.8.–24.9.2021. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.



Ote maakuntavaltuustossa 25.8.2020 hyväksytyistä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta



Ote Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksesta



NURMIJÄRVI

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-116 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on hyväksytty 4.4.2012 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 28.5.2012. Asemakaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla on rakennusoikeutta 500 k-m². 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

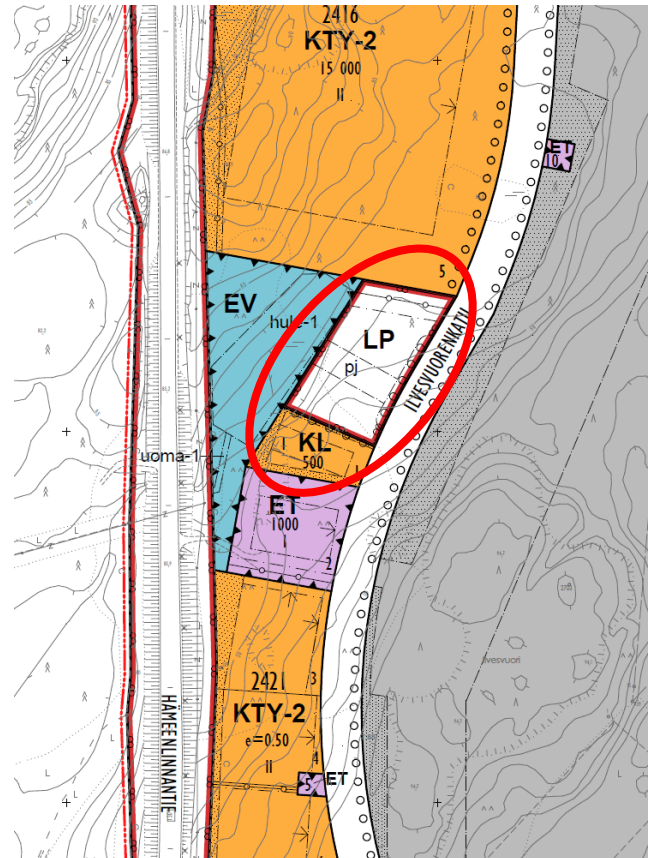
Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan *I. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)* mukainen hanke.

Asemakaavoitusohjelmassa (2021–2025) ei ole esitetty kaavamuutokselle alustavaa aikataulua, mutta se on elinkeinoelämän edellyttämä asemakaavahanke. Asemakaavoitusohjelman mukaan elinkeinoelämän edellyttämien kaavahankkeiden eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyaikataulua pidentäen.

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Alue kuuluu Seveso-laitoksen konsultointivyöhykkeeseen. Alueen asemakaavoista ja



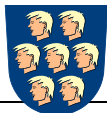
Ote voimassaolevasta asemakaavasta

siellä tapahtuvasta rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja pelastusviranomaiselta.

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



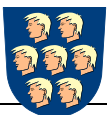
NURMIJÄRVI

- 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 luontselvitys 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
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten, Bathouse 2013
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, Strafica Oy 2014
- 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 huleve-siselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen ase-makaavaehdotuksen T/kem riskisel-vitys, 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. 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;



NURMIJÄRVI

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

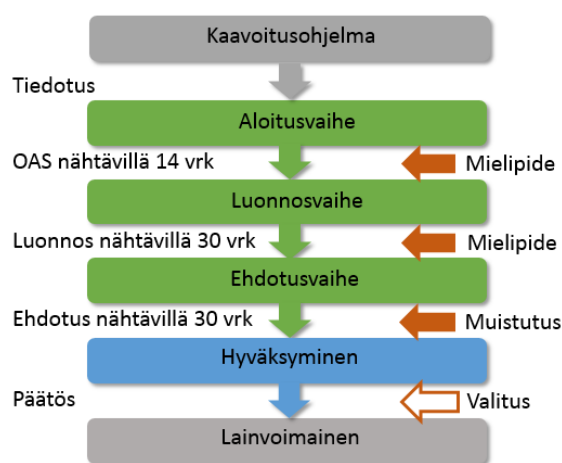
Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2021. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö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

Ehdotusvaihe

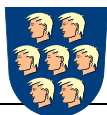
Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta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

Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Alustavasti asemakaavan muutos on tarkoitus saattaa hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022.



Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheet kaavioesityksenä



NURMIJÄRVI

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuseliimet
- 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. 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
- 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

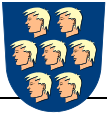
Yhteystiedot

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

Marjaana Kokkonen
kaavavalmistaja
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 12.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa (ehdotus).



Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, Ilvesvuorenkadun varrella.

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.8.2020.

Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus
PL 37, 01900 Nurmijärvi
Essi Vento, kaavoitusarkkitehti
puh. 040 317 2375
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Sisällys

1 Perus- ja tunnistetiedot	4
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
2 Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavan sisältö	6
3 Kaavoituksen lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö	6
Vesiolosuhteet	7
Topografia ja maaperä	7
Rakennettu ympäristö	7
Liikenne ja melu	7
Seveso III -direktiivin konsultointivyöhyke.....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	8
Kunnallistekniikka	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaavat	9
Yleiskaava	10
Asemakaava	11
Maankäytön tavoiteohjelma.....	12
Rakennusjärjestys	12
4 Kaavoituksen vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
Osalliset.....	12
Suunnittelu ja vuorovaikutus	13
Kaavan muutoslunnos.....	13
Kaavan muutosehdotus	13

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue
Kaavatunnus:	2-242
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän korttelin 2421 tonttia 1 sekä yleistä pysäköintialuetta
Kaavan laatija:	Kaavoitusarkkitehti Essi Vento
Yhteystiedot:	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireilletuloilmoitus:	10.8.2020
Luonnos nähtävillä:	12.8.–10.9.2021
Ehdotus nähtävillä:	XX.XX.202X–XX.XX.202X
Hyväksymispäivä:	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 (ehdotus 12.10.2021)
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavoitettava alue
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5. Kaavamuutoksesta saatu palaute ja vastineet
6. Asemakaavakartta sekä -merkinnät ja -määräykset A4-koossa (12.10.2021)
7. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavaa koskevista selvityksistä

- Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maise-moinnin periaatteet, Ramboll 17.05.2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan meluselvitys, Ramboll 17.2.2012
- Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuun-nitelmasta, Ramboll 30.11.2010

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuun-nittelu Oy 2005.
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, luonnos 3.12.2013 (päi- vitetty 25.10.2018), Enviro Oy
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa var- ten 2013, päivitetty 8.5.2018 ja 17.12.2020, Bathouse
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, 24.11.2016, WSP
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivi- tys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoi- misto 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
- Ojakkalantie–Helsingintie risteysalueen liikennesuunnittelu, Ramboll 14.12.2010
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kun- nan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992
- Ojakkalan tilan (sis. Männistön muorin mökin) rakennussuojelupäätös, Valtioneuvosto 1989

- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011
- 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 12.8.–10.9.2021 ja ehdotus XX.XX.–XX.XX.20XX.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

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

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.

Luonnonympäristö

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 pohjois-päästä 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 konsultointivyöhyke

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita eikä valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Ilvesvuoren eteläosassa on rakennussuojelulailla suojeltu Männistön muorin mökki, joka on osa rakennussuojelulailla 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

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudella maalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valituksista maakuntakaavoja koskevat päätökset siltä osin kuin niillä oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueita koskevia merkintöjä ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt mainitut suojelumerkinnot jäivät siten voimaan. Hallinto-oikeus kumosi lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksesta osan kaavamääräyksestä, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vasta vähintään 10 000 k-m²:n suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköintialue. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (Hämeenlinnanväylä) ja maakunnallisesti merkittävän tien (Hämeenlinnantie) välissä. Suunnittelualueeseen ei kohdistu muita Uusimaa 2050 -kaavan aluevaraus-, kohde-, viiva-, ominaisuus- tai kehittämissperiaatemarkintöjä. Sitä koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

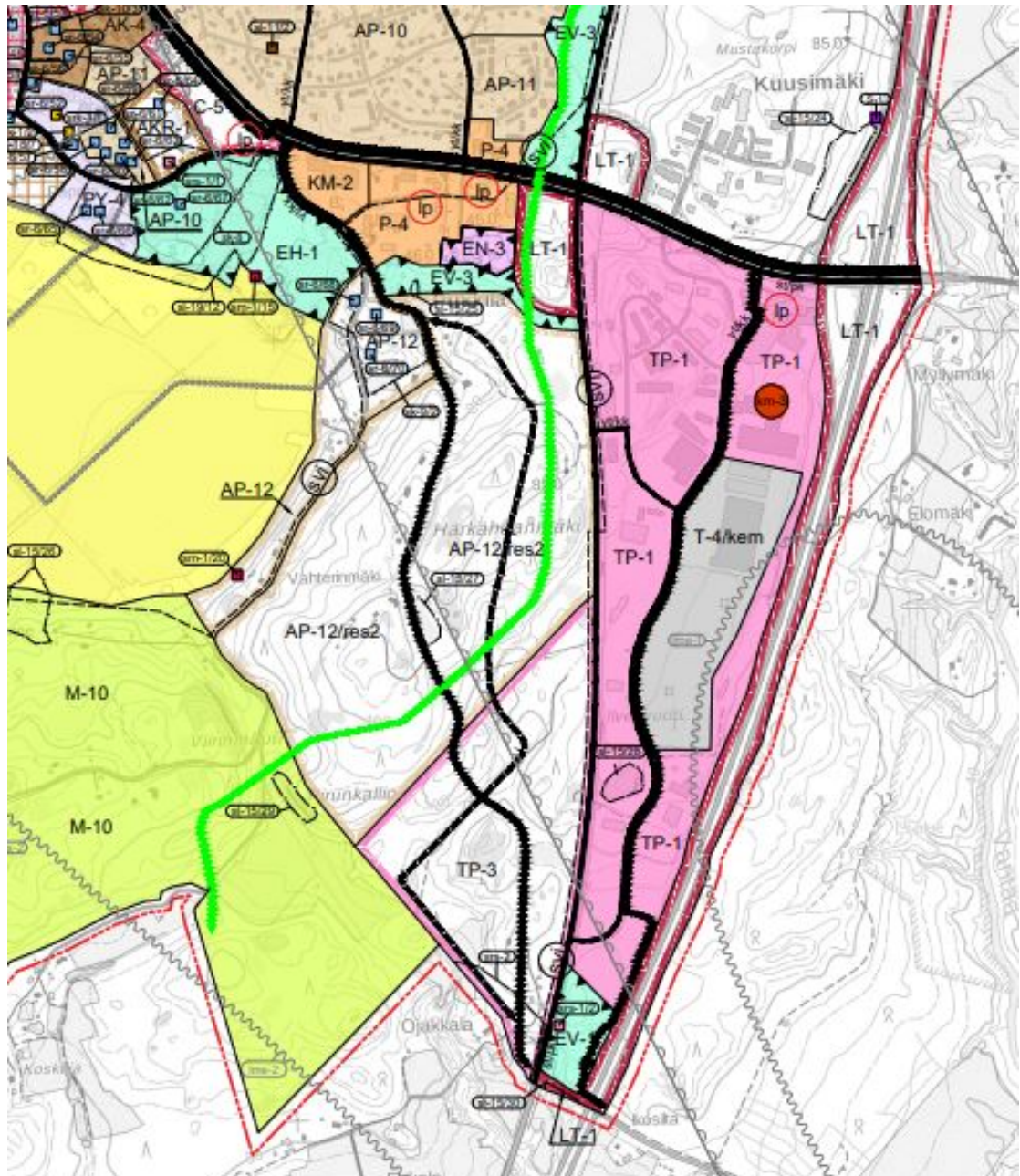


Ote maakuntavaltuustossa 25.8.2020 hyväksytystä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

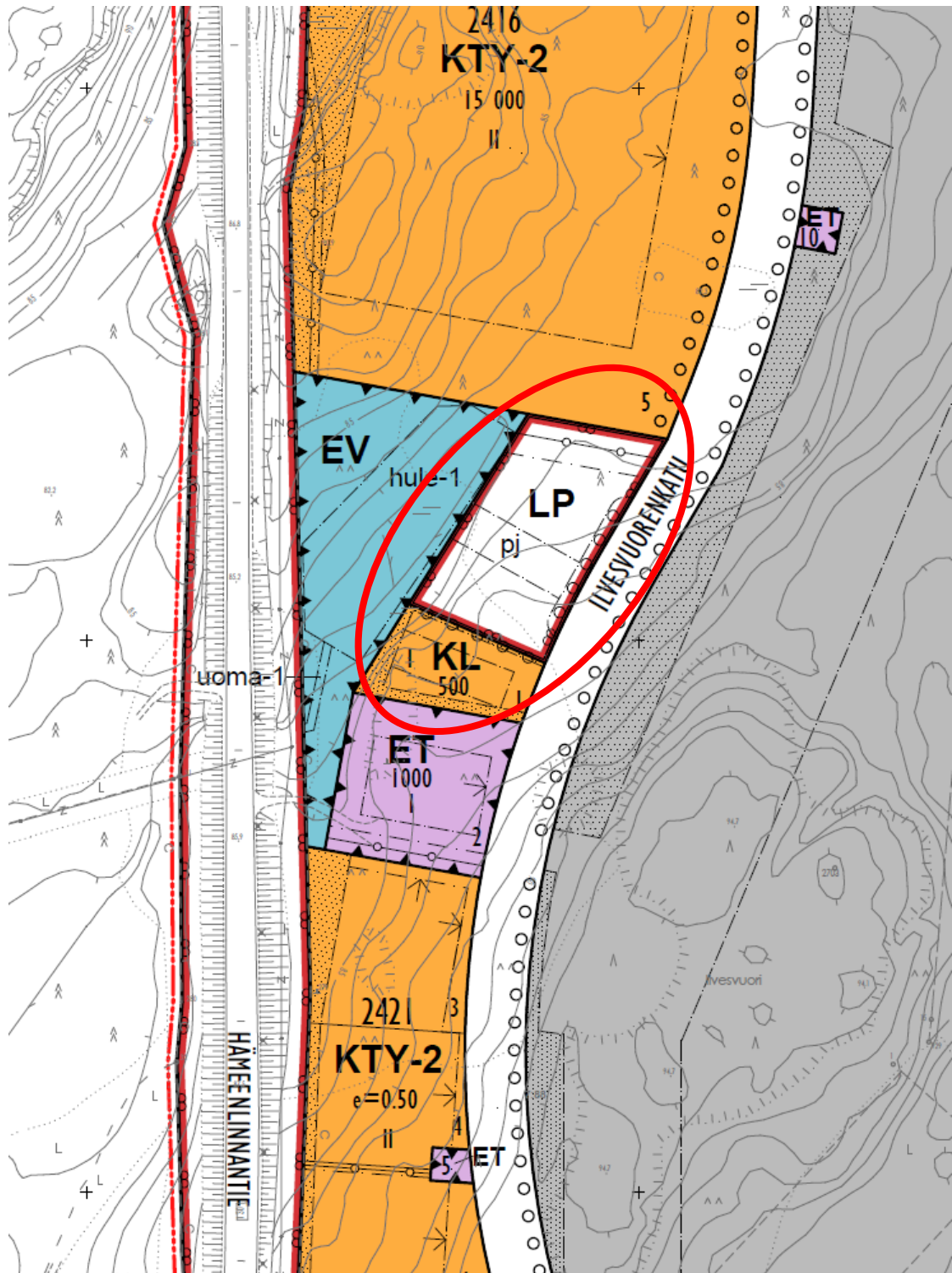
Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on vireillä. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.8.–24.9.2021. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asema-kaavoitettu alue.



Ote Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksesta

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-116 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on hyväksytty 4.4.2012 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 28.5.2012. Asemakaavassa suunnittelualueen eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla on rakennusoikeutta 500 k-m². Alueen pohjoisosa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), johon on osoitettu alue, johon saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj) sekä alue, joka on varattu johtoa varten.



Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavasta

Maankäytön tavoiteohjelma

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.

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 kaavamuuotosalueelle muodostettavan noin 6000 m² 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 kunnan ilmoitustaululla 10.8.2020 ja Nurmijärven Uutisissa 12.8.2020 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuuoksen 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

- 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 viranomaistahoilta.

Asemakaavan muutosluonnos käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 20.5.2021 (§ 49) ja kunnanhallituksessa 7.6.2021 (§ 157). Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 12.8.–10.9.2021. Siitä saatiin kuusi lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnoista on laadittu erillinen tiivistelmä ja ehdotukset vastineiksi.

Kaavan muutosehdotus

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa. Muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaa-

vaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

Päätöksenteko

9.6.2020	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ 49) päätti ilmoittaa asemakaavamuutoksen vireille tulleeeksi.
20.5.2021	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ 49) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
7.6.2021	Kunnanhallitus (§ 157) päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti hyväksyä laaditut vastineet ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä asettaa muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

(Uusi hallintosääntö tuli voimaan 1.8.2021 alkaen, jolloin käynnistyi myös uusi valtuustokausi. Hallintosäännössä on siirretty kunnanvaltuuston ja -hallituksen päätösvaltaa lautakunnalle.)

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea elinkeinoelämän kehitymisedellytyksiä ja kilpailua, vastata paremmin yritystonttien kysyntään sekä kehittää Kirkonkylän palvelutarjontaa. Tarkoituksena 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 muutosehdotuksessa osoitettu yhdeksi tontiksi, jonka tehokkuusluku on $e=0,50$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6036 m², jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 3018 k- m².

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 viivyttää 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.

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

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- m², 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 m².

Kuten muualla Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, julkisivujen tulee olla väritykseltään pääosin harmaita. Tehosteväriä saa olla 30 % julkisivupinnasta. Räystäslinjojen on oltava vaakasuoria.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan yhteydessä laadittu rakentamista-paohje (24.8.2011) ei koske nyt käsillä olevaa kaavamuutosaluetta, koska kaavamuutosalueen käyttötarkoitus on muuttunut. Rakentamista-paohjeesta on kuitenkin johdettu hulevesien hallintaa ja taajamakuvaa koskevia kaavamääräyksiä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta asemakaavamuutoksessa. 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 (5.3.2019), Kirkonkylän osayleiskaavaehdotukseen (15.6.2021) ja yleiskaavatasoisiin selvityksiin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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 keskusta 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 viivytyksien alueella. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

Enhäistään 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 konsultointivyyöhykkeellä, 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

Kaavamuutos 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.

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

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutosalue 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 voimassaolevan 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 merkittävinä 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 asemakaavamuuotoksessa 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. Kaavamuuotosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuuotosalue ei sovellu virkistyskäyttöön liikennemelun vuoksi. Kaavamuuotosalueeseen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuuotoksen 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

Kaavamuutos 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

Kaavamuutosalue 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 kaavamuuoksen 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. Asemakaavamuuoksessa 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 asemakaavamuuoksen ja tonttijaonmuutoksen voimaantultua, kun sitovan tonttijaon mukainen tontti on lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

7 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavamuutoksen laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä:

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti (2.11.2020 alkaen)

Anita Pihala, va. asemakaavapäällikkö (1.9.2021 alkaen)

Salla Jäntti, asemakaavasunnittelija (30.10.2020 saakka)

Taneli Heikkilä, asemakaavapäällikkö (31.8.2021 saakka)

Nurmijärvellä 12. lokakuuta 2021

Essi Vento
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö

Kaavamuutoksesta saatu palaute

Aloitusvaiheessa saatu palaute

Asemakaavamuutoksen *Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue (2-242)* vireilletuloaineisto pidettiin nähtävillä 13.–27.8.2020. Aineistosta ei esitetty lausuntoja tai mielipiteitä.

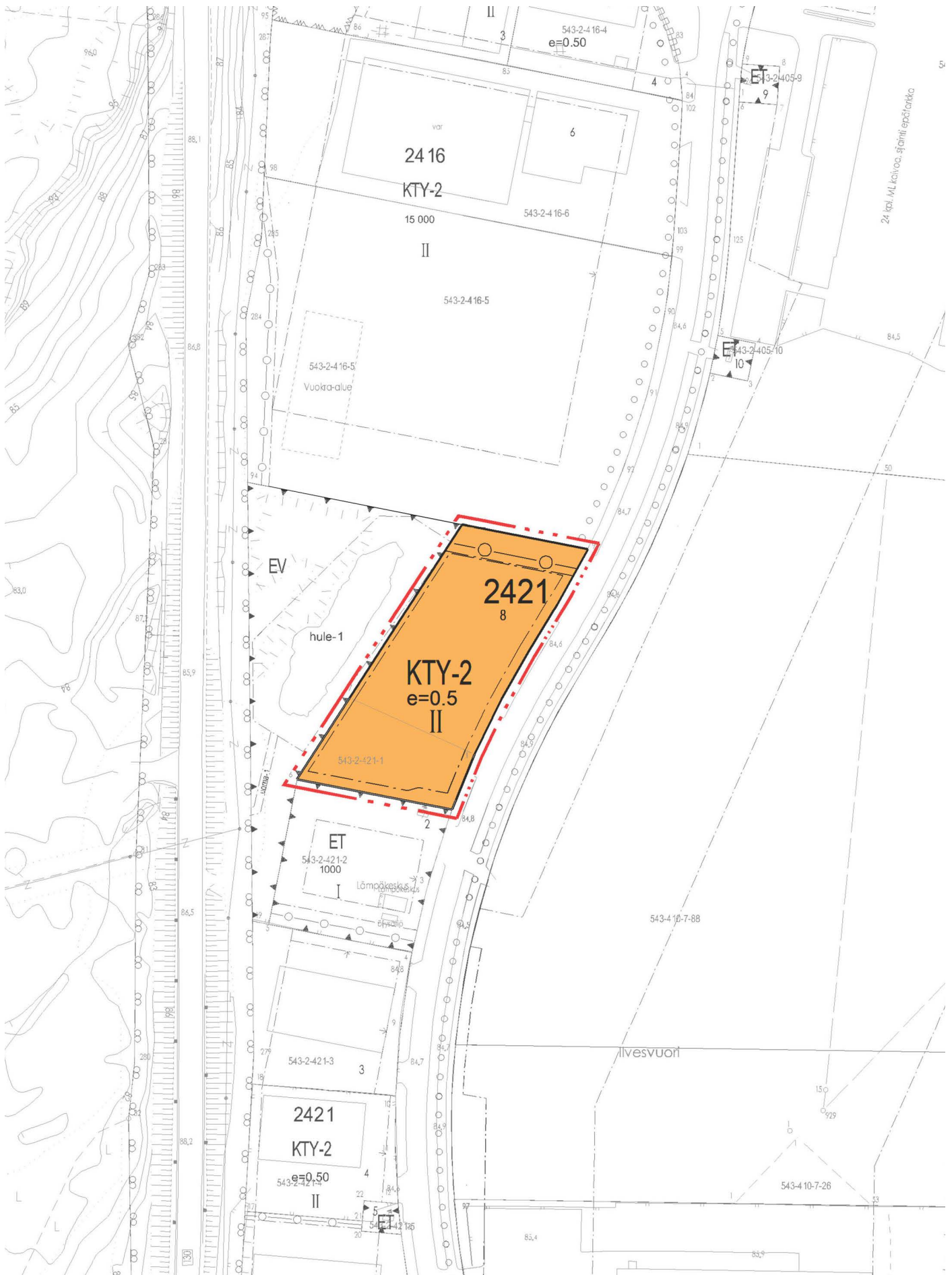
Valmisteluvaiheessa saatu palaute

Muutosluonnos pidettiin nähtävillä 12.8.–10.9.2021. Aineistosta saatiin kuusi lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

Lausunnot

	Tiivistelmä lausunnosta	Ehdotus vastineeksi
Telia 18.8.2021	Teliällä ei huomautettavaa näihin asemakaavamuutoksiin.	Merkitään tiedoksi.
Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 8.9.2021	Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavasta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 9.9.2021	<p>Asemakaavamuutos noudattelee valmisteilla olevaa Kirkonkylän osayleiskaavaa, joka on parhaillaan ehdotuksena nähtävillä. Asemakaava-alue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu työpaikka-alueeksi.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa on annettu asianmukaiset melu- ja hulevesimääräykset. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p> <p>Mikäli kaavan sisältö ei olennaisesti muutu, ei ELY-keskukselta ole tarpeen pyytää lausuntoa ehdotusvaiheessa.</p>	Merkitään tiedoksi.
Uudenmaan liitto 9.9.2021	<p>Uudenmaan liitto ei anna lausuntoja seuraavista asemakaavan muutoksista:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Nurmijärvi Kirkonkylä, Ilvesvuoren työpaikka-alueen kortteli 2421 tontti 1 ja LP-alue (2-242) asemakaavan muutos (–)	Merkitään tiedoksi.

	Tiivistelmä lausunnosta	Ehdotus vastineeksi
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 16.9.2021	Tukesilla ei ole huomautettavaa tontille esitettävästä KTY-2 merkinnästä. Schenkerin varastoimille vaarallisille kemikaaleille laadittujen riskinarvioiden perusteella ei ole syytä epäillä, että niistä aiheutuisi merkittävää vaaraa Schenkerin tontin ulkopuolelle nykyisellään.	Merkitään tiedoksi.
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 27.9.2021	Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavasta.	Merkitään tiedoksi.



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

Ote kaavakartasta 12.10.2021

EHDOTUS

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

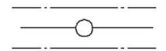
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

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

Tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimistotilat: 1 ap / 50 k-m²

- 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 m²

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

Räystäslinjojen on oltava vaakasuoria.

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

Määräykset 12.10.2021

EHDOTUS

NURMIJÄRVI

EHDOTUS

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 12.10.2021

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö

Essi Vento
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija

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

Riku Hellgren
kiinteistöinsinööri

 NURMIJÄRVEN KUNTA Ympäristötoimiala Asemakaavoitus	Vireilletuloilmoitus	10.8.2020		
	Asrak.ltk.	20.5.2021 § 49		
NURMIJÄRVI KIRKONKYLÄ	KH	7.6.2021 § 157		
	Alust. näht.	12.8.–10.9.2021		
	Asrak.ltk.			
	Julk. näht.			
	Asrak.ltk.			
	Kuulutus			
Suunnitellut	Essi Vento	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK	Piir.nro 2-242
Piirtänyt	Essi Vento	Korkeusjärjestelmä N2000	1:2000	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	543 Nurmijärvi	Täyttämispvm	01.10.2021
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄ,	Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	07.06.2021
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]	
Maanalaisen 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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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
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						