

KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-248 Peltomiehenkuja



PELTOMIEHENKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän itäosassa, Ilvesvuoren työpaikka-alueen pohjoispuolella. Kaavamuutosalueena on toimitilarakennusten KTY-2 -kortteli 2489.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 ha.

Alueen nykytilanne

Toimitilarakennusten KTY-2 -korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Tontit ovat toistaiseksi rakentamattomia. Suunnittelualueen lähiympäristö on metsää ja teollisuusaluetta.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksella kolmen KTY-2 -tontin sijasta alueelle sijoitetaan kaksi KTY-2 -tonttia. Samalla päivitetään muun muassa tonttien numerointia ja rakennusoikeuksia. Muita kaavamääräyksiä tarkiste-

taan ja muutetaan tarpeen vaatiessa. Aluetta koskevan rakentamistapaohjeen sisältö sisällytetään kaavamääräykseen tarpeellisin osin, eikä erillistä rakentamistapaohjetta laadita.

Aloite kaavan muuttamiseksi

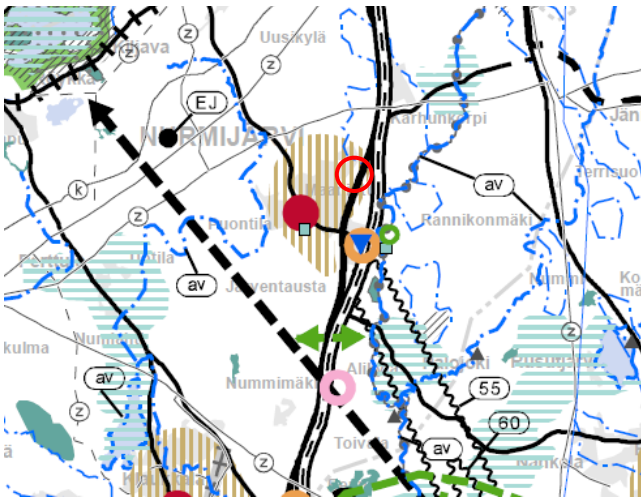
Asemakaavaa muutetaan kunnan aloitteesta.

Alueen maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat toistaiseksi kunnan omistuksessa. Kunta on solminut esisopimuksen tonttien myynnistä kesällä 2021. Kauppojen toteutuminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

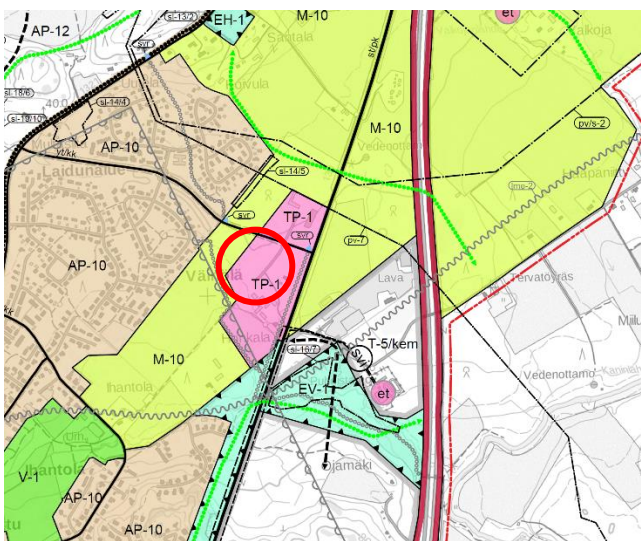
Aluetta koskevat kaavat

Kaavoitettava alue sijaitsee Uusimaa-kaava 2050:ssa taajamatoimintojen reuna-alueella. Koko Uuttamaata koskeva Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021. (kuva 1)



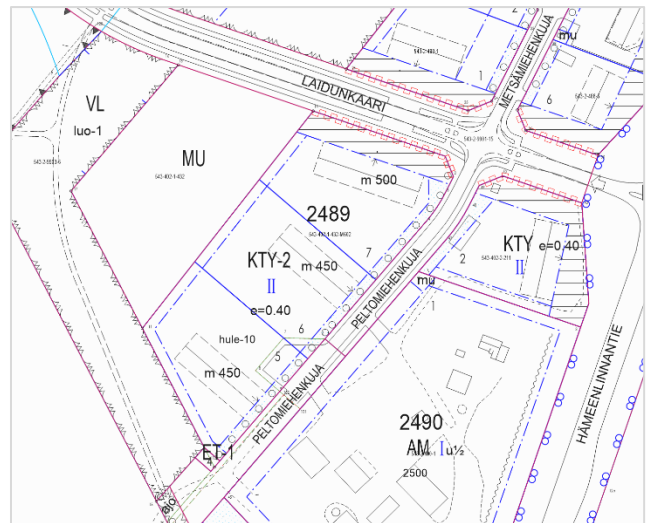
Kuva 1. Ote Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta.

Kirkonkylässä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kirkonkylääkin koskeva koko kunnan yleiskaava vuodelta 1989 on oikeusvaikutukseton, eikä näin ollen ohjaa asemakaavan laadintaa. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttövoitteisiin (MRL 54 §). Kirkonkylän viireillä olevassa osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue määritellään työpaikka-alueeksi (TP-1). Työpaikka-alueita ympäröi maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-10). (kuva 2)



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Kirkonkylän osayleiskaavan ehdotuksessa (2021).

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Ilvesvuori Pohjoisen asemakaava (2-194), joka on saanut lainvoiman vuonna 2021. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-2). Alueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Kaavoitettava alue rajautuu Laidunkaaren ja Peltomiehenkujan katualueisiin. Suunnittelualueen länsipuolella on maa- ja metsätalousaluetta sekä lähivirkistysaluetta.



Kuva 3. Ote alueen asemakaavasta.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavan muutos lukeutuu kunnan asemakaavoitusohjelman 2021–2025 ulkopuolisiin hankkeisiin.

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt ja tehtävät selvitykset

Alueelle on tehty asemakaavatasoisia selvityksiä Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan laadinnan yhteydessä. Seuraavat selvitykset koskevat myös Peltomiehenkujan suunnittelualuetta:

- Melu- ja hiukkasselvitys, WSP Finland Oy 2016, meluselvityksen täydennys 2017

- Hulevesiselvitys, WSP Finland Oy 2016
- Liikenneselvitys, WSP Finland Oy 2016
- Luontoselvitys, Enviro Oy 2015, päivitetty 2018

Kirkonkylän vireillä olevan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty useita koko taajaman kattavia selvityksiä, jotka ulottuvat myös kaavamuuotosalueelle:

- Kirkonkylän osayleiskaavan luontoselvitysluonnos, Enviro Oy 2013, päivitys 2018
- Nurmijärven Palojoen ja Kirkonkylän vanhojen metsien selvitys, Enviro Oy 2017
- Nurmijärven Kirkonkylän ekologiset yhteydet, Enviro Oy 2017
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten, BatHouse 2013, päivitetty 2018
- Nurmijärven Kirkonkylän muinaisjäännökset
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/Seppä, 2006
- Kirkonkylän osayleiskaavan maise-maselvitys, Nurmijärven kunta/ yleiskaavoitus, 2018
- Nurmijärven Kirkonkylän osayleis-kaava-alueen pienvedet, Enviro Oy 2017
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, Nurmijärven kunta/ yleis-kaavoitus 2019 (luonnos)
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo Ky 2012
- Palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, WSP 2016

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavayksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Tässä yhteydessä selvitetään vaikutukset ympäristöön ja elinoloihin, kuten maisemaan, luontoon, turvallisuuteen ja terveyteen.

Osallistuminen kaavahankkeessa

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten Tekninen johtaja hyväksyy kaavan vireille tulon, kaavaluonnoksen sekä ehdotuksen. Kaavamuutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun Tekninen johtaja päättää kaavan vireille tulosta. Samalla hyväksytään asemakaavan muutosluonnos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 21 vuorokaudeksi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla tai etäyhteyksillä sopimuksen mukaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tekninen johtaja hyväksyy ehdotuksen ja se asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävillä oloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa 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), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ja Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilta osoitteesta www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla ajankohtaisissa asemakaavahankkeissa.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Mielipiteet ja muistutukset

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

Kaavaa valmistelee

kaavasuunnittelija Juha Kanninen
puhelin 040 317 2364

sähköposti:

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Asemakaavan muutos käsitellään merkittävyydeltään vähäisenä, joten tekninen johtaja hyväksyy päätöksellään vireille tulo, luonnoksen sekä ehdotuksen. Kaavamuutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan vireille tulo sekä muutosluonnos ovat nähtävillä syksyllä 2021. Myös muutosehdotus tuodaan nähtävälle ennen vuoden vaihdetta 2021–2022. Asemakaavan muutos tulee hyväksymiskäsittelyyn talvella 2021–2022.

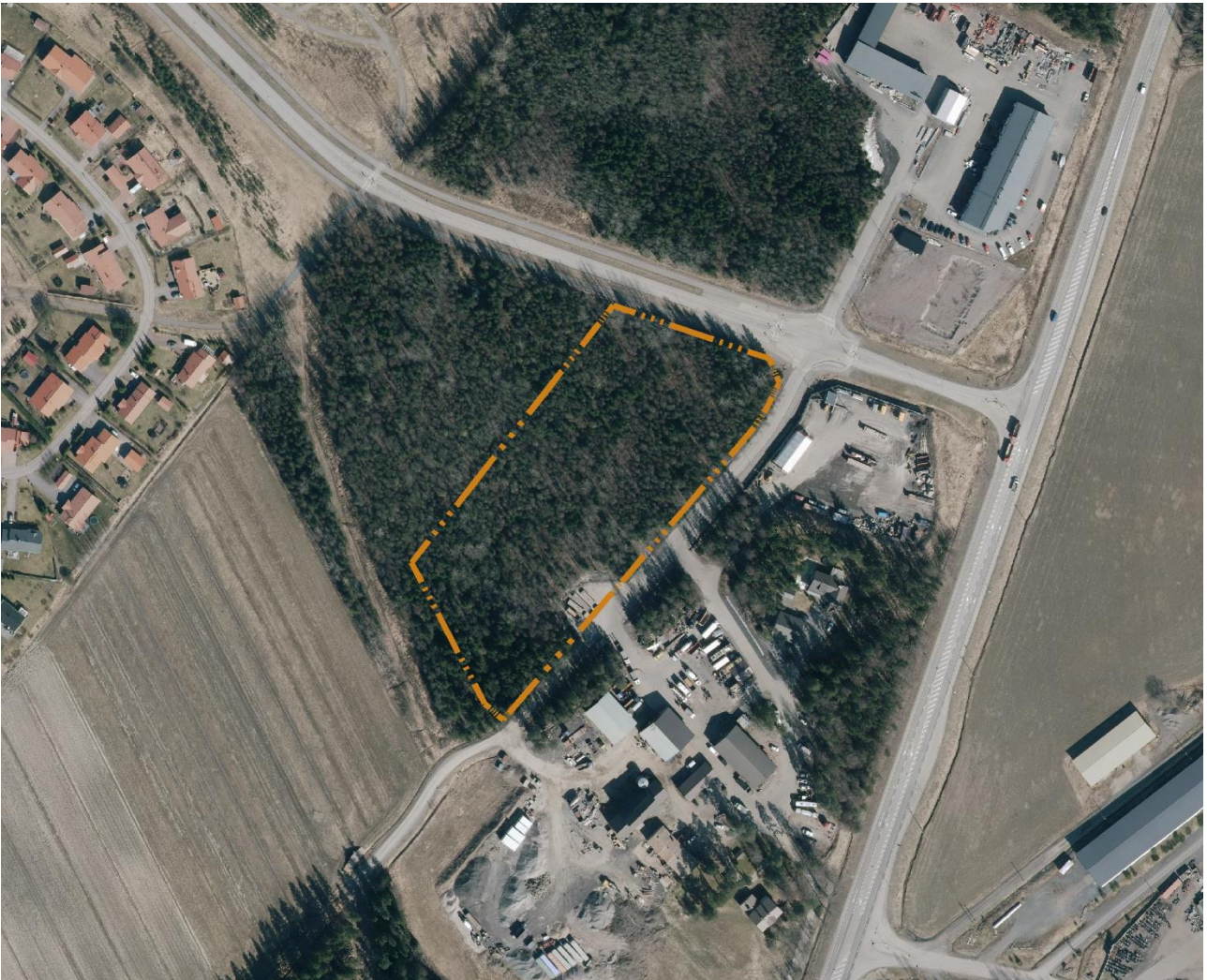


ASEMAKAAVAN MUUTOS PELTOMIEHENKUJA, KIRKONKYLÄ

Asemakaavan muutos koskee Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan toimitilarakennusten korttelialuetta 2489, tontteja 5-7

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2489 tontit 8 ja 9

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 11.1.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.





1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	3
3	KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEESTA	4
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3.1.2	LUONTO JA MAISEMA	5
3.1.3	MAAPERÄ JA PINNANMUODOT	5
3.1.4	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
3.1.5	MAANOMISTUS	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	6
3.2.2	MAAKUNTAKAAVA	7
3.2.3	MAANKÄYTÖN TAVOITEOHJELMA MATA	8
3.2.4	YLEISKAAVA	8
3.2.5	ASEMAKAAVA	8
3.2.6	RAKENNUSJÄRJESTYS	9
3.3	SELVITYKSET	9
4	KAAVOITUKSEN VAIHEET	10
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.3.1	OSALLISET	10
4.3.2	SUUNNITTELU JA VUOROVAIKUTUS	11
4.3.3	PÄÄTÖKSENTEKO	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT, VALINTA JA PERUSTEET	12
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	12
5.1	KAAVAN RAKENNE	12
5.1.1	MITOITUS	12
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	13
5.2.1	KORTTELIALUEET	13
5.3	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	14
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	14
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	14
5.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	14
5.5	NIMISTÖ	14
6	VASTINEET KAAVASTA SAATUUN PALAUTTEESEEN	14
6.1	VALMISTELUVAIHE	14
6.2	EHDOTUSVAIHE	15
7	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	17



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Peltomiehenkuja
Kaavatunnus:	2-248
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee tontteja 5-7 Kirkonkylän korttelissa 2489
Kaavan laatija:	kaavasunnittelija Juha Kanninen
Yhteystiedot:	Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus Nurmijärven kunta PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireille tulopäivä:	30.8.2021
Luonnos nähtävillä:	2.9.- 4.10.2021
Ehdotus nähtävillä:	28.10.-26.11.2021
Hyväksymispäivä:	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan toimitilarakennusten korttelialuetta 2489, tontteja 5-7, Nurmijärven Kirkonkylässä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella korttelin kolmesta KTY-2 -tontista muodostetaan kaksi KTY-2 -tonttia. Samalla päivitetään korttelin tonttinumeroita ja rakennusoikeuksia. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Alueen sijainti
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavan seurantalomake

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoshanke käynnistettiin kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavan muutosluonnos tuotiin nähtäville vireilletulon yhteydessä. Kaavamutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Peltomiehenkujan länsipuolella olevan korttelin

2489 kolme tonttia sulautetaan kahdeksi yhtä suureksi tontiksi. Korttelin kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. Kolmen tontin rakennusoikeus jaetaan muodostuvien tonttien kesken puoliksi. Muodostuvien tonttien koot ovat noin 8900 neliometriä. Rakennusoikeutta yksittäiselle tontille muodostuu noin 3500 k-m², tonttitehokkuuden ollessa $e=0,40$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tontit rajoittuvat Peltomiehenkujan katualueeseen.

Kaavassa annetaan määräyksiä muun muassa melutasoista ja hulevesien käsittelystä.

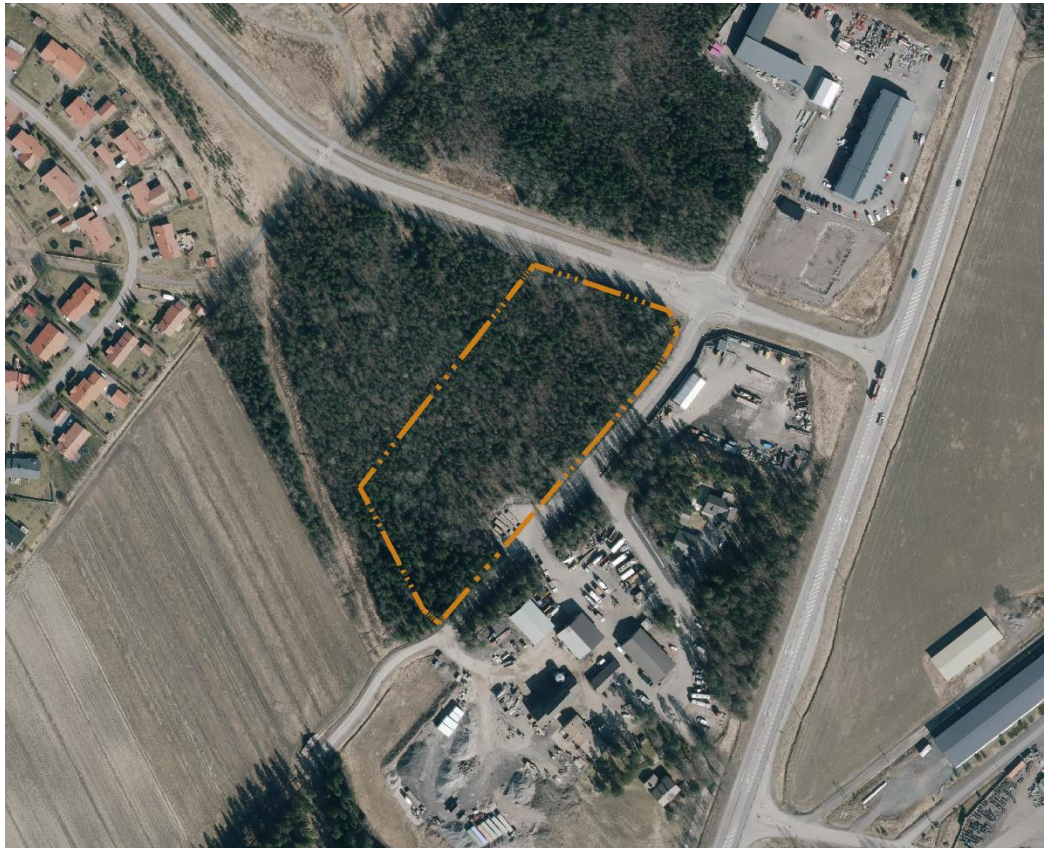
3 Kaavoituksen lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän asemakaava-alueen itäosassa, Laidunkaaren ja Peltomiehenkujan rajaamassa korttelissa. Alueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria. Alue on asemakaavan mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-2). Aluetta ei ole rakennettu. Nykyisellään alueella kasvaa metsää. (kuva 1)

Suunnittelualueen lähiympäristössä on sekä teollisuus- että maa- ja metsätalousalueita. Lähin asuinalue (Laidunalue) sijaitsee lännessä noin 150 metrin päässä. Moottoritie kulkee alueen itäpuolella noin 500 metrin päässä. Kirkonkylän keskustaan on matkaa noin kaksi kilometriä.



Kuva 1. Suunnittelualue sovitettuna ilmakuvaan keväältä 2021.

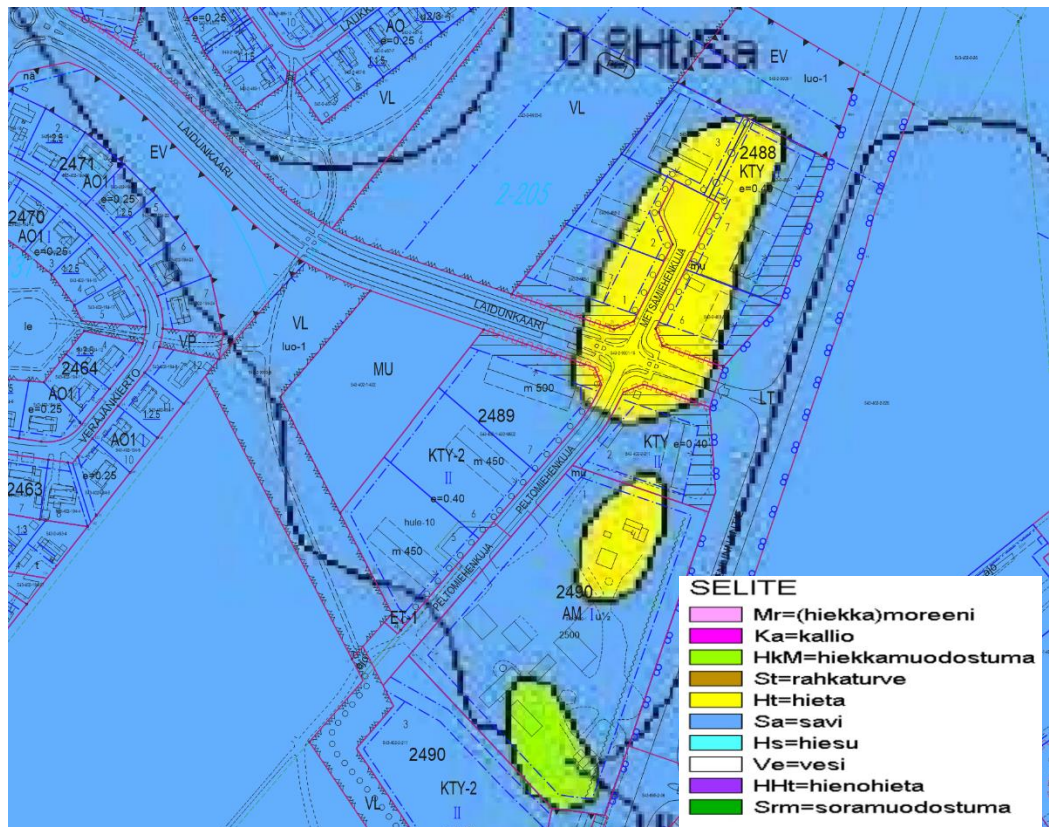
3.1.2 Luonto ja maisema

Kaavoitettava alue on nykyisellään sekametsää. Metsä ulottuu alueen länsipuolella olevalle maa- ja metsätalousalueelle sekä lähivirkistysalueelle. Alueen itä- ja pohjoispuolella on kunnan katualueita ja teollisuusaluetta.

Suunnittelualueetta ei ole luokiteltu Kirkonkylän maisemaselvityksissä arvokkaaksi maisema-alueeksi.

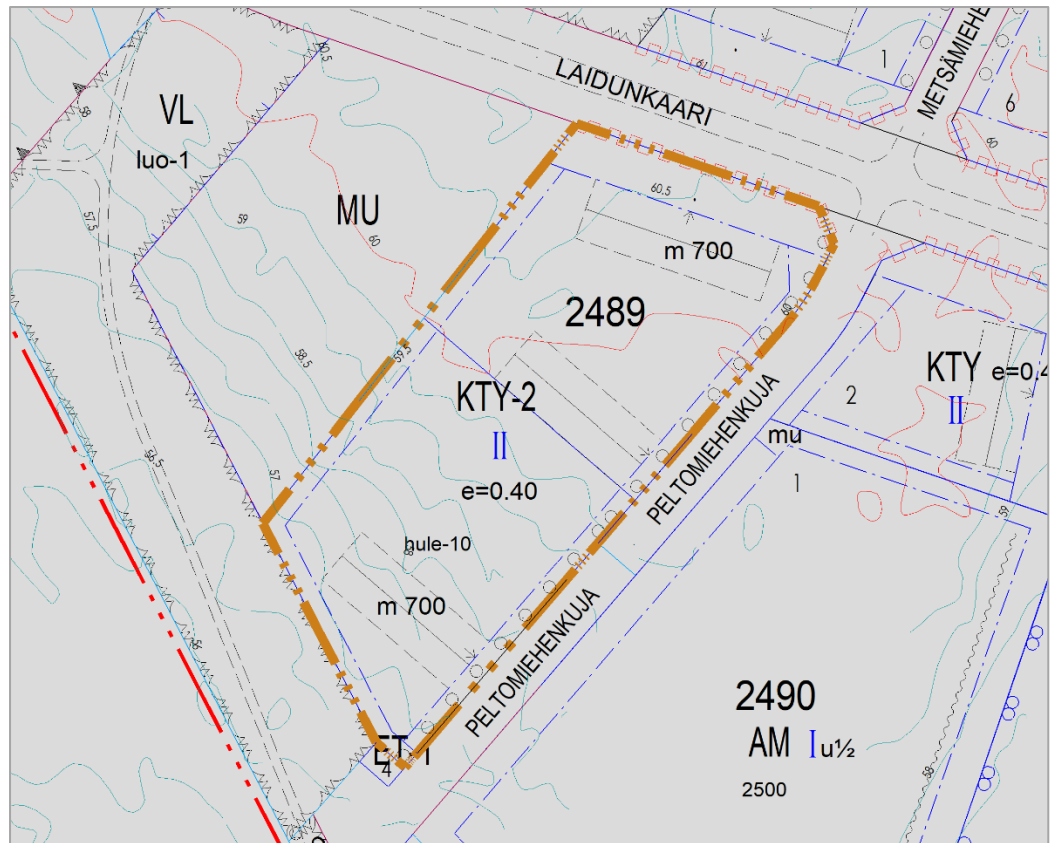
3.1.3 Maaperä ja pinnanmuodot

Kaavamuuotosalueen maaperä on pääosin savea. Kartan Ht/Sa-merkintä viittaa siihen, että pintamaa on karkeaa hietaa ja pohjamaa savea (Maaperäkartan selitykset, Geologian tutkimuskeskus). (kuva 2)



Kuva 2. Kaavamuuotosalueen maaperä on pääosin savea.

Korttelialueen maaperä laskee loivasti Laidunkaarren katualueen laidalta kohti suunnittelualueen eteläosaa. Maanpinnan korkeus sijoittuu korkeuksien +61m ja +57m välille (N2000). (kuva 3)



Kuva 3. Suunnittelualueen maanpinnan muodot.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosaluetta ei ole rakennettu. Peltomiehenkujan katualueen käännpaikka ulottuu kaavamuutosalueen puolelle. Suunnittelualueen lähiympäristö on teollisuusaluetta. Rakennettua teollisuusaluetta on etenkin alueen itäpuolella. Myös alueen pohjoispuolelle, Laidunkaaren vastakkaiselle puolelle, on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta.

Suunnittelualueella on valmis yhdyskuntatekniikka.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat toistaiseksi kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

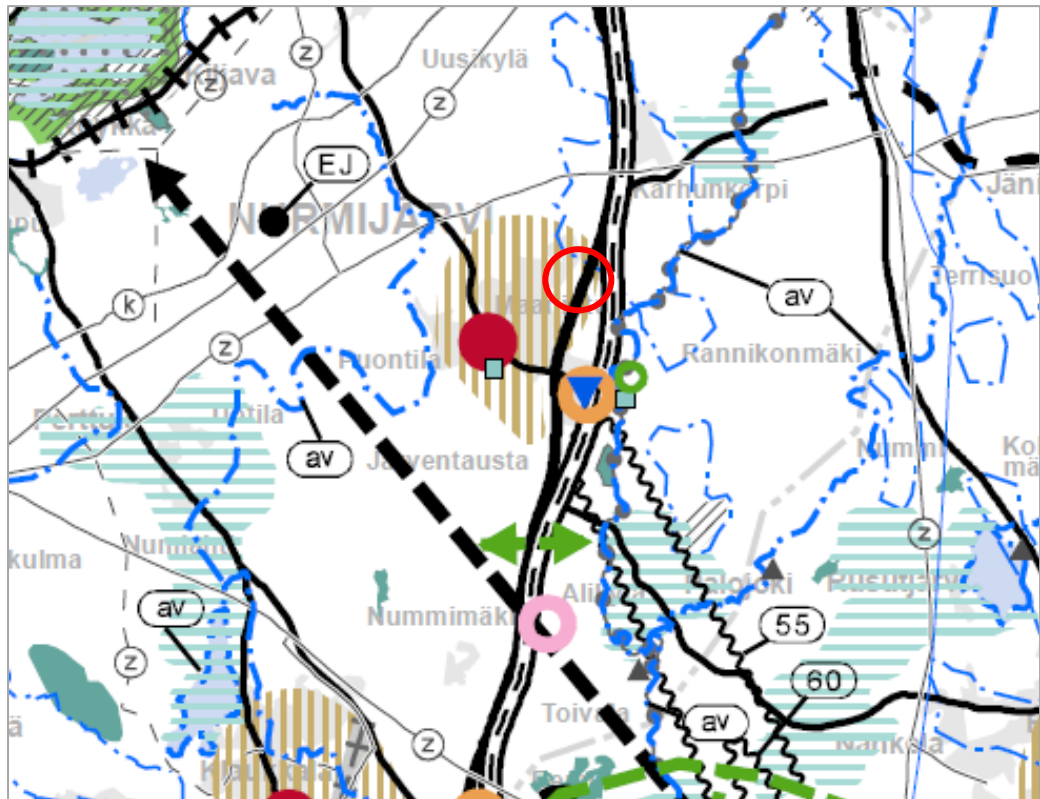
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

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. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Kaavoitettava alue sijaitsee Uusimaa-kaava 2050:ssa taajamatoimintojen reuna-alueella. Koko Uuttamaata koskeva Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021. (kuva 4).



Kuva 4. Ote Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (4.10.2021). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

Uudenmaan kokonismaakuntakaavan laadinta käynnistyi vuonna 2016. Uudesta koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Nimensä mukaisesti sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 kolmella eri päätöksellä Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat, jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maakunnan alueen maankäyttöä. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudellamaalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat.

Maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 maakuntakaavakokonaisuuden tulevan voimaan valituksista huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus määräsi 22.1.2021 kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokieltoon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aiheutta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty.

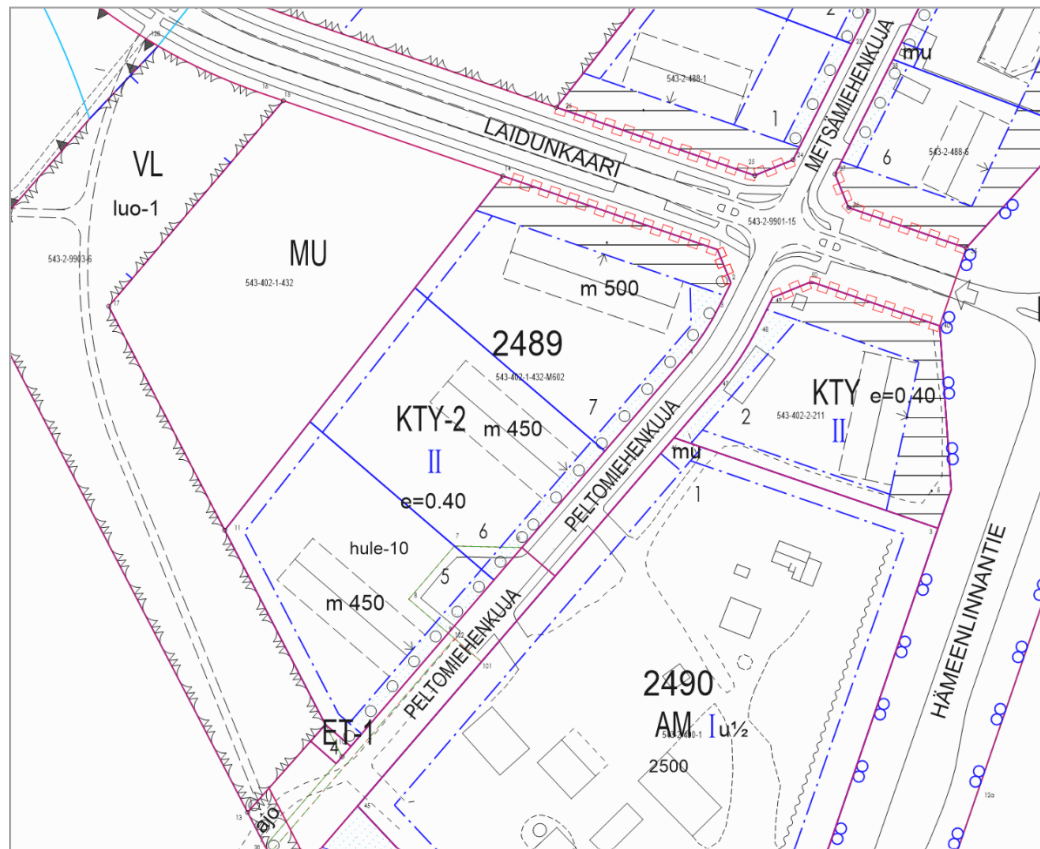
Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan kolmella päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta.

käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten. Kaavassa on määräksi myös hulevesistä (hule-10).

Aluetta koskee Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan (2-194) rakentamistapaohje. Rakentamistapaohjeessa on määrätty muun muassa rakennusten julkisivuista (puu- tai kivirakenne), katon kaltevuuskulmasta (1:6 - 1:8) ja katemateriaalista (konesauma- tai profiilipelti), yhtenäisestä rakennustavasta, tontin istutuksista sekä hulevesistä. Ulkovarastointi on kielletty.

Kyseinen rakentamistapaohje perustuu Laidunalueen laajennus II vaihe -asemakaavaan 2-205 (vuodelta 2009), joka on voimassa läheisellä Metsämiehenkujan korttelialueella.

Kaavoitettava alue rajautuu Laidunkaaren ja Peltomiehenkujan katualueisiin. Suunnittelualueen länsipuolella on maa- ja metsätalousaluetta sekä lähivirkistysaluetta. (kuva 6)



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta (12.8.2021).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Nurmijärven rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

3.3 Selvitykset

Alueelle on tehty asemakaavatasoisia selvityksiä Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan laadinnan yhteydessä. Seuraavat selvitykset koskevat myös Peltomiehenkujan suunnittelualuetta:

- Melu- ja hiukkasselvitys, WSP Finland Oy 2016, meluselvityksen täydennys 2017
- Hulevesiselvitys, WSP Finland Oy 2016



- Liikenneselvitys, WSP Finland Oy 2016
- Luontoselvitys, Enviro Oy 2015, päivitetty 2018

Kirkonkylän vireillä olevan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä kaavoitettavan alueen ympäristöön on tehty useita selvityksiä, joita voidaan hyödyntää myös asemakaavahankkeissa. Kaavamuutosalueen ympäristössä on tehty muun muassa seuraavia selvityksiä:

- Kirkonkylän osayleiskaavan luontoselvitysluonnos, Enviro Oy 2013, päivitys 2018
- Nurmijärven Palojoen ja Kirkonkylän vanhojen metsien selvitys, Enviro Oy 2017
- Nurmijärven Kirkonkylän ekologiset yhteydet, Enviro Oy 2017
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten, BatHouse 2013, päivitetty 2018
- Nurmijärven Kirkonkylän muinaisjäännökset
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/Seppä, 2006
- Kirkonkylän osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/ yleiskaavoitus, 2018
- Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaava-alueen pienvedet, Enviro Oy 2017
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, Nurmijärven kunta/ yleiskaavoitus 2019 (luonnos)
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo Ky 2012
- Palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, WSP 2016

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan kunnan aloitteesta. Kunta omistaa suunnittelualueen kiinteistöt, joiden myynnistä on tehty esisopimukset. Esisopimusten mukaisten tonttien myynti edellyttää asemakaavan muuttamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tämä asemakaavan muutos käsitellään merkittävyydeltään vähäisenä, sillä korttelin käyttötarkoitus ei muutu ja korttelin kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. (MRL 191 §)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus



4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Vireille tulon yhteydessä tuodaan nähtäville myös kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa esitellään alustavasti muun muassa alueen käyttötarkoitus sekä rakentamisen määrä ja laatu. Tekninen johtaja hyväksyy viranhaltijapäätöksellään kaavan vireille tulon ja luonnoksen, sillä kaavamuuotos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Vireilletulosta ilmoitetaan Nurmijärven Uutisissa sekä kunnan ilmoitustaululla julkaistavalla kuulutuksella. Osallisille lähetetään kirje, jossa ilmoitetaan kaavamuuotuksen vireille tulosta. Aineistot ovat nähtävillä kunnanvirastolla sekä kaavoituksen kotisivuilla vähintään 21 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan vireille tulosta ja luonnoksesta sekä muusta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta. Asemakaavoitushankkeen edistymistä voi seurata asemakaavoituksen Internet-sivuilla.

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin yksi mielipide sekä yksi lausunto. Alueellinen vastuumuseo, Fingrid Oyj ja Uudenmaanliitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavamuuotukseen. Lausuntoon ja mielipiteeseen on vastattu kappaleessa 6.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutos-ehdotus, jonka hyväksyy Tekninen johtaja. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi. Tänä aikana osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen mahdollisesti tehdyt muutokset hyväksymisvaiheen yhteydessä. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus sekä yksi lausunto. Alueellinen vastuumuseo, Nurmijärven Sähköverkko Oy ja Uudenmaan liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavamuuotukseen. Lausuntoon ja muistutukseen on vastattu kappaleessa 6.2.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

4.3.3 Päätöksenteko

30.8.2021	Tekninen johtaja (§ 36) päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulleeaksi ja hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen, sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.
5.10.2021	Tekninen johtaja (§ 39) hyväksyy asemakaavan muotosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.XXXX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen.



4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuuotoshanke käynnistettiin korttelin tonttien myymiseksi. Kiinteistökauppa koskee kahta KTY-2 -tonttia, joiden myynnistä on solmittu esisopimukset. Kauppojen toteutuminen edellyttää asemakaavan muutosta, sillä kortteli on jaettu voimassa olevassa asemakaavassa kolmeen osaan. Samalla päivitetään tonttinumerointia ja rakennusoikeuksia. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman helmikuussa 2021, joten asemakaavamääräyksiä voidaan pitää pääosin ajantasaisina. Asemakaavaa muutetaan tonttijaon, tonttinumeroinnin ja rakennusoikeuksien osalta. Lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdään pieniä tarkennuksia. Korttelin kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan. Korttelin kolme tonttia jaetaan kahteen yhtä suureen osaan. Myös rakennusoikeus jakautuu puoliksi.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ympäröivä rakennuskanta muun muassa rakennustavan, -tehokkuuden sekä kerrosluvun osalta. Kulkuyhteyksiä muodostuville tonteille on tarkasteltu eri puolilta. Voimassa olevat sitovat rakentamistapaohjeet sisällytetään kaavamääräyksiin tarpeellisilta osin.

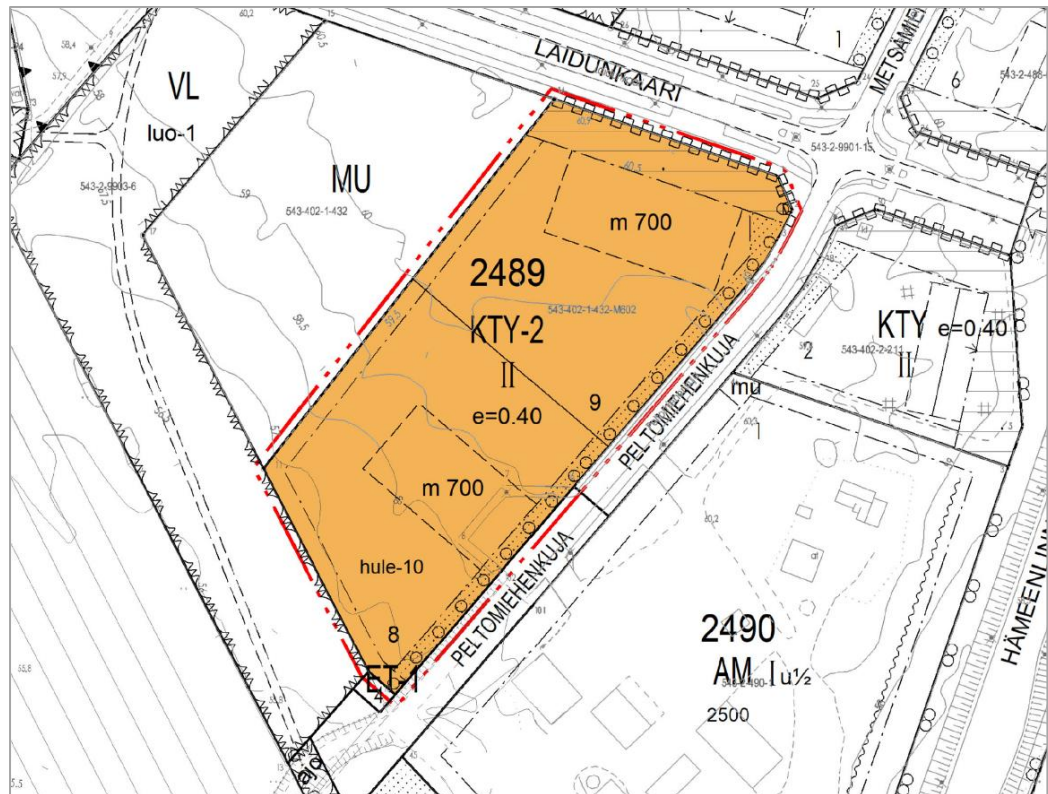
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on 1,7792 hehtaaria. Kaavamuutoksella muodostuu kaksi toimitilarakennusten tonttia. Yksittäisen tontin pinta-ala on 8896 m². Tonttitehokkuus on $e=0,40$. Yksittäisen tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 3558 k-m² ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7116 k-m². (kuva 7)

Kaavamerkintä m700 osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä rakennus- alalle toteutettavasta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten.



Kuva 7. Ote hyväksyttävästä asemakaavan muutoksesta (11.1.2022).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin alueet, joita ei rakenneta, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa. Asemakaavassa on annettu määräyksiä istutuksista ja ympäristön hoidosta.

Kaavassa on myös annettu määräyksiä melutasoista ja hulevesien käsittelystä.

5.2.1 Korttelialueet

Kaavamutoksella muodostuu kaksi toimitilarakennusten KTY-2 -tonttia. Kaavamerkintä m700 osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä rakennusalueelle toteutettavasta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitusta palvelevan, muun kuin keskustahakuisen kaupan, myymälätiloja varten. Kaavakartassa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat. Rakennusten tai rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttitehokkuus on $e=0,40$. (kuva 7)

Tonteille kuljetaan Peltomiehenkujan kautta. Laidunkaarren katualueen varteen on osoitettu liittymäkielto. Peltomiehenkujan varteen on osoitettu istutettava puurivi. Laidunkaarren varressa on määräys, jonka mukaan alueen puusto tulee säilyttää ja sitä tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Hulevesimääräys hule-10 ohjaa korttelin hulevesien käsittelyä.

Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia, kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella. Kaavakartasta poistettiin rakennusten harjan suuntaa osoittavat merkinnät, sillä päätyvän kadun varrella olevien teollisuusrakennusten suuntaa ei nähty tarpeelliseksi osoittaa kaavalla. Tonttien ja Laidunkaarren kokoojakadun väliin jää 15 metrin levyinen puustoinen kaista, joten rakennukset eivät juurikaan näy Laidunkaarren katualueelle. Kaavasta



poistettiin myös nuolet, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennusten päämassa on rakennettava kiinni, sillä teollisuusalueella voi olla tarpeen järjestää ajoneuvojen kulku rakennusten ympäri.

KTY-2 -kaavamerkintää korjattiin ELY:n lausunnon perusteella siten, että korttelissa sallitaan ainoastaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Lisäksi selostukseen lisättiin lista ajantasaisista asemakaavaa varten laadituista asemakaavatasoisista selvityksistä (mm. meluselvitys). Hyväksyttävästä asemakaavasta poistettiin määräys suojautumisesta meluhaittojen kasvuun, sillä mahdolliset Hämeenlinnantien melusuojausrakenteet sijoittuisivat kaava-alueen ulkopuolelle.

Edellä mainittujen muutosten lisäksi tonttia 9 koskevaa liittymäkieltoaluetta jatkettiin kaavaehdotuksessa hieman siten, että ajoliittymää ei voida rakentaa alueen osalle, jonka puusto tulee säilyttää.

Aluetta koskevan sitovan rakentamistapaohjeen sisältö sisällytetään kaavamääräyksiin tarpeellisin osin, eikä erillistä rakentamistapaohjetta laadita.

5.3 Asemakaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemaavan muutos ei lisää korttelin rakennusoikeutta. Asemakaavassa määrätään muun muassa tontin huoltamisesta ja rakennusten rakennustavasta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuotosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavamuuoksen vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön voidaan pitää vähäisinä. Luontoarvoja on selvitetty voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa sekä Kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaasti liikennöityjä teitä, jotka aiheuttaisivat huomattavaa meluhaittaa. Kaavoitettava alue sijaitsee Hämeenlinnantien meluvaikutusten reuna-alueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä sallituista melutasoista.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 Vastineet kaavasta saatuun palautteeseen

6.1 Valmisteluvaihe

Mielipiteet

Mielipide 1. 20.9.2021

Kaavaluonnoksessa esitetyt katon harjansuunnat ja maankäyttösopimuksen jälkeen kaavaan lisätyt istutusalueet eivät ole hyväksyttävissä.

Vastine:

Mielipiteessä mainitut istutusalueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Kaavakartalla esitettyjä kattojen harjansuuntia on arvioitu uudelleen ja ne on päätetty poistaa kaavasta.



Lausunnot

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 17.9.2021

Museolla ei ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

Merkitään muistiin.

Uudenmaan ELY-keskus 1.10.2021

KTY pääkäyttötarkoituksena merkitsee sitä, että kaavan sallimat teollisuus- ja varastorakennukset ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia. Kaavamääräystä tulee tältä osin korjata.

Suunnittelualue sijoittuu Hämeenlinnantien melualueelle, ja kaavassa on annettu yleismääräys liike- ja toimistohuoneiden melutasoista. Kaava-alueen melutilannetta ei ole avattu, eikä kaava-aineistosta selviä, minkä perusteella yleismääräys on annettu. Kaavassa on myös annettu määräys melun torjuntaan varautumisesta, mutta epäselväksi jää, mitä määräys käytännössä tarkoittaa tai mihin selvitykseen määräys perustuu. Näitä on syytä tarkentaa ehdotusvaiheeseen.

Kaavassa on annettu asianmukaiset määräykset myymälätiloista sekä hulevesien hallinnasta.

Vastine:

KTY-2 -kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotukseen.

Suunnittelualueen melutasoja on selvitetty 2021 lainvoiman saaneen Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Selostukseen on lisätty listaus Peltomiehenkujan alueella tehdyistä Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavaan liittyvistä asemakaavatasoisista selvityksistä.

Fingrid Oyj 4.10.2021

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

Vastine:

Merkitään muistiin.

Uudenmaanliitto 4.10.2021

Uudenmaanliitto ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Merkitään muistiin.

6.2 Ehdotusvaihe

Muistutukset

**Muistutus 1. 29.10.2021**

Kaavaehdotuksesta ei voi hyväksyä rakennusten harjakaton kaltevuuskulmaa, rakennusten yhteneväisyyttä korttelialueella, rakennusten pintamateriaali-, väri- ja julkisivuvelvoitteita sekä korttelin ulkovarastointikieltoa.

Vaadimme lisäselvitystä korttelin meluhaitoista ja niiden torjunnasta sekä lisäselvitystä liikenteen kasvun aiheuttamaan meluhaitan torjuntaan.

Kaavaehdotuksessa ei mainita muodostettavan tontin 9 ja Laidunkaaren välisestä puustoalueesta, joka oli kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa mainittu.

Allekirjoittanut on tehnyt kunnan kanssa esisopimuksen muodostettavan tontin ostamisesta. Sopimusneuvotteluissa ei kunnan puolelta tuotu esille korttelia koskevia rakentamistapavelvoitteita. Ilvesvuoren alueellakaan ei ole yhteneväisiä rakennuksia, pintamateriaaleja, värejä ja kattojen muotoja.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa esitetyt määräykset pohjautuvat voimassa olevan asemakaavan määräyksiin ja voimassa olevaan sitovaan rakentamistapaohjeeseen. Määräykset ovat pitkälti yhteneväisiä alueen muiden KTY-kortteleiden kanssa.

Asemakaavan melumääräyksistä on saatu lausunto myös ELY-keskukselta. Kaavoitettavalla alueella ei voida torjua Hämeenlinnantien melua, joten maininta varautumisesta liikenteestä johtuvien melumäärien kasvuun poistetaan kaavamääräyksistä.

Kaavakartassa on säilytetty kaavaluonnoksessakin ollut määräys alueen osasta, jolla puusto tulee säilyttää, Laidunkaaren katualueen ja tontin 9 välissä.

Ajantasainen asemakaava määräyksineen, ja korttelia koskeva sitova rakentamistapaohje, ovat olleet saatavilla esisopimusneuvottelujen aikana. Kaavoitettava alue kuuluu Ilvesvuori Pohjoisen helmikuussa 2021 lainvoimaiseksi kuulutettuun asemakaavaan. Pääosin Hämeenlinnantien itäpuolella sijaitsevalla Ilvesvuori Pohjoisen uudella asemakaava-alueella ei ole vielä toteutettu rakentamista, vaan alueella on vireillä uusi asemakaavan muutos.

Lausunnot**Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 19.11.2021**

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään muistiin.

Nurmijärven Sähköverkko oy 19.11.2021

Ei huomautettavaa

Vastine:



Merkitään muistiin.

Uudenmaan liitto 25.11.2021

Uudenmaanliitto ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Merkitään muistiin.

Uudenmaan ELY-keskus 25.11.2021

Kaavaehdotuksessa on luonnosvaiheen tapaan määrätty, että asemakaava-alueella tulee varautua liikenteen kasvun aiheuttaman melun torjuntaan asemakaavoitettuja melulle herkkiä toimintoja vastaan. ELY-keskus totesi mm. valmisteluvaiheen lausunnossaan, että jää epäselväksi, mitä määräys käytännössä tarkoittaa.

Määräyksestä ei käy ilmi, tarkoitetaanko määräyksessä tiiliikenteen vai kaava-alueen liikenteen melun torjuntaan varautumista. ELY-keskus huomauttaa, että kaava-alueella ei ole mahdollista torjua Hämeenlinnantien liikenteestä aiheutuvaa haittaa, koska mahdolliset melusteet sijoittuisivat kaava-alueen ulkopuolelle.

Vastine:

Kaavassa on viitattu Hämeenlinnantien liikenteestä aiheutuvaan meluhaittaan. Melumääräys perustuu alueella voimassa olevaan Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavaan. Lausunnossa todetaan, että kaavoitettavalla alueella ei voida torjua Hämeenlinnantieltä aiheutuvaa melua. Mahdolliset Hämeenlinnantien melusuojausrakenteet sijoittuisivat kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Maininta varautumisesta liikenteestä johtuvien melumäärien kasvuun poistetaan kaavamääräyksistä.

7 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan voimaan tulon jälkeen.

Nurmijärvellä 11.1.2022

Juha Kannianen
kaavasuunnittelija
kaavan laatija

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	543 Nurmijärvi	Täyttämispvm	06.10.2021
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄ Peltomiehenkuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.10.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.08.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	5432248
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7792	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7792

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	1,7792	100,0	7117	0,40	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7792	100,0	7117	0,40	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,7792	100,0	7117	0,40	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7792	100,0	7117	0,40	0,0000	0
KTY-2	1,7792	100,0	7117	0,40	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						