

Ilvesvuori Pohjoinen II asemakaavan muutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 04.05.2021 § 40

Kunnanvaltuusto on päättänyt 28.4.2021 Ilvesvuori pohjoisen alueelta maa-alueen luovutuksen esisopimuksesta Kesko Oyj:n kanssa. Keskon tavoitteena on sijoittaa alueelle logistiikkakeskus. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa em. logistiikkakeskuksen sijoittaminen Ilvesvuori pohjoisen työpaikka-alueelle. Tavoitteena on osoittaa kaavamuuotosalueelle noin 300 000 k-m². Nykyisen Ilvesvuori pohjoisen asemakaavan rakennusoikeus on lähes samansuuruinen.

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

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

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

Kaavan hyväksyminen saattaa edellyttää maankäyttösopimusta.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Valmistelija

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

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

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

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

Asemakaavan mahdollistama rakentamisen määrä on noin 392 000 kerrosneliometriä. Merkittävä osa rakentamisesta (360 000 k-m²) tulee sijoittumaan suurelle teollisuus- ja varastorakennusten korttelille, joka ulottuu Kuusimäen pohjoisreunasta Kissanajan pohjoispuolelle. Kissanajan ympärille jää suojavihervyöhyke. Rakennusten julkisivujen korkeus Kissanajan eteläpuolisella teollisuusalueella saa olla enintään 40 metriä ja Kissanajan pohjoispuolella enintään 30 tai 20 metriä sijainnista riippuen.

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

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

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

Erityisesti Kissanajan suojelemiseksi asemakaavassa on annettu tarkkoja vaatimuksia hulevesien käsittelylle.

Kyseessä on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava, jonka hyväksyy valtuusto.

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Lautakunta oikeuttaa lisäämään asian käsittelyn jälkeen valmistuvia selvityksiä kaavan nähtävilläoloaineistoon.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.03.2022 § 20
581/10.02.03/2021

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

Suunnittelualueen rajausta on tarkennettu kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alue on laajennettu erityisesti länteen ja etelään, jotta logistiikkakeskuksen edellyttämille liikenteellisille ratkaisuille voidaan tehdä riittävät tilavaraukset.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.9.-25.10.2021. Kaavaluonnoksesta annettiin 3 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Kaava-alueen rajaa muutettaessa pyydettiin alkuvuodesta 2022 muutosalueen yksityisiltä maanomistajilta mielipidettä rajan muuttamisesta sekä valmisteluaineistosta. Tässä yhteydessä saatiin 1 mielipide.

Lausunnoissa ja mielipiteissä otettiin kantaa erityisesti vesistö- ja ympäristövaikutusten selvittämiseksi, turvallisen ja terveellisen ympäristön varmistamiseksi, Kissanojan viheryhteyden laajentamiseksi sekä maisemallisen vaikutuksen huomioimiseksi.

Asemakaavan korttelialueet sijoittuvat myös kaavaehdotuksessa kahteen vyöhykkeeseen Kissanojan etelä- ja pohjoispuolelle. Valtaosa rakennusoikeudesta sijoittuu Kissanojan eteläpuolelle, joka on osoitettu louhittavaksi korkeustasoon 75 mpy. Kissanojan pohjoispuolisen työpaikka-alueen maanpinnan korkotaso ei merkittävästi muutu nykyisestä ja noudattelee uuden Kaninlähteen tien korkeustasoa.

Kissanojan molemmille puolille ulottuvan tontti on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kuusimäentien varrelta on osoitettu kaksi tonttia lähes nykyisen kaavan mukaisesti toimitila-, teollisuus-, ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Jätevedenpuhdistamon alue sekä pienemmät yhdyskuntateknisen huollon vaatimat varaukset on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Kissanoja ympäristöineen on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) samoin kuin suunnittelualueen kaakkoiskulma sekä Hämeenlinnantien länsireuna. Siippoontie ja Hämeenlinnantie on osoitettu maantien alueeksi (LT).

Merkittävin muutos kaavaluonnokseen verrattuna on laajan maanalaisen energiavaraston louhimisen mahdollistaminen, mikä pienentäisi logistiikkakeskuksen toiminnasta aiheutuvia ilmastopäästöjä merkittävästi. Kaavamerkinnot on pääosin muutettu ohjeellisista sitoviksi, jotta asemakaava ohjaa riittävästi työpaikka-alueen ilmettä. Kissanojan ylittävän sillan paikkaa on siirretty itään päin luontoarvojen turvaamiseksi. Kaavamääräyksiä on tarkennettu mm. hule- ja pohjavesiin liittyen ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Kaavaehdotuksessa alueelle on muodostettu ajoyhteys myös Kuusimäen alueelta, mikä parantaa liikenneverkon toimivuutta vuorovaihtotilanteissa.

Kokonaisuudessaan asemakaava mahdollistaa noin 390 000 kerrosneliömetrin rakentamisen. Rakennusten enimmäiskorkeudeksi on asetettu Kissanojan eteläpuolisella T-alueella 40 metriä ja Kissanojan pohjoispuolella 30 tai 20 metriä sijainnista riippuen.

Tonttijako laaditaan sitovana asemakaavatyön yhteydessä.

Kyseessä on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava, jonka hyväksyy valtuusto.

Kaavan selvitykset löytyvät kotisivuilta [nurmijarvi.fi/kuntalaisen palvelut/maankäyttö ja liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset asemakaavat/Kirkonkylä/Ilvesvuori pohjoinen II](https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-ase-makaavat/2-246-ilvesvuori-pohjoinen-ii/) (<https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-ase-makaavat/2-246-ilvesvuori-pohjoinen-ii/>)

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

- 1) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa Ilvesvuori pohjoisen aluetta koskeva asemakaavamuutosehdotus (Ilvesvuori pohjoinen II, 2-246) sekä tonttijakoehdotus (kartat 969 ja 970)
- 2) annetaan liitteen 3 mukaiset vastineet asemakaavamuutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Valmistelija

yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen, yleiskaavapäällikkö Anita Pihala

Käsittely

Keskustelun kuluessa Tarikka esitti Mustosen kannattamana lisättäväksi päätökseen seuraavaa:

Asemakaava- ja rakennuslautakunta on huolestunut hankkeen vaikutuksista erityisesti VT 3 eteläisen liittymän sujuvuuteen. Lautakunta toivoo, että VT 3 liittymien sujuvuuteen kiinnitetään tarkempaa huomiota Keskon ja ELY-keskuksen kanssa. Kirkonkylän alueen maankäyttö perustuu jatkossakin tähän liittymään ja sen järjestelyt on oltava riittävät myös tulevaisuuden tarpeisiin.

Puheenjohtajan tiedustellessa voiko lautakunta olla yksimielinen Tarikan lisäesityksestä, lautakunta ilmaisi olevansa yksimielinen.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että

- 1) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa Ilvesvuori pohjoisen aluetta koskeva asemakaavamuutosehdotus (Ilvesvuori pohjoinen II, 2-246) sekä tonttijakoehdotus (kartat 969 ja 970),
- 2) annetaan liitteen 3 mukaiset vastineet asemakaavamuutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Asemakaava- ja rakennuslautakunta on huolestunut hankkeen vaikutuksista erityisesti VT 3 eteläisen liittymän sujuvuuteen. Lautakunta toivoo, että VT 3 liittymien sujuvuuteen kiinnitetään tarkempaa huomiota Keskon ja ELY-keskuksen kanssa. Kirkonkylän alueen maankäyttö perustuu jatkossakin tähän liittymään ja sen järjestelyt on oltava riittävät myös tulevaisuuden tarpeisiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.