



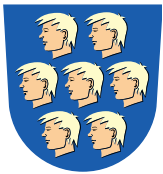
## Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

**Aika** 22.03.2022 klo 17:00 - 18:18

**Paikka** Sähköinen kokous

### Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 20	Ilvesvuori Pohjoinen II asemakaavan muutos, ehdotus	4
§ 21	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin	10
§ 22	Kehitys- ja keskusteluasiat	12

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
<b>Läsnä</b>	Malkamäki Jussi, KOK	puheenjohtaja	
	Virtanen Sami, VIHR	varapuheenjohtaja	
	Heino Tarja, SDP	jäsen	
	Laitinen Esa, PS	jäsen	
	Lehto Asta, KESK	jäsen	
	Lompolo Kirsi, KOK + RKP	jäsen	
	Mustonen Kalle, KESK	jäsen	
	Salo Marko, SDP	jäsen	
	Tarikka Visa, KOK + RKP	jäsen	
	Korhonen Virpi, KESK	varajäsen	
	Virkunen Marina, PS	varajäsen	
	Korpela Arttu	nuorisovaltuuston edustaja	
	Pihala Anita	esittelijä	
	Vuorenpää Leena	pöytäkirjanpitäjä	
Jäppinen Sakari	asiantuntija § 20	yleiskaavasuunnittelija, poistui klo 17.57	
<b>Poissa</b>	Mantila Elli, KESK		
	Viitala Elina, PS		
	Tapiolinna Maiju, PS		

**Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tarja Heino ja Kalle Mustonen

**Käsitellyt asiat**

20 - 22

**Allekirjoitukset**

Jussi Malkamäki  
puheenjohtaja

Leena Vuorenpää  
pöytäkirjanpitäjä

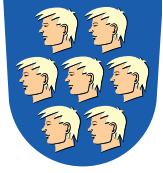
Tarja Heino  
pöytäkirjantarkastaja

Kalle Mustonen  
pöytäkirjantarkastaja



## **Pöytäkirjan nähtävilläpito**

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 30.03.2022



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 40	04.05.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 82	14.09.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 20	22.03.2022

## 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-m<sup>2</sup>. Nykyisen Ilvesvuori pohjoisen asemakaavan rakennusoikeus on lähes samansuuruinen.

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

Valtaosa vireille tulevasta alueesta kuuluu tammikuussa 2020 hyväksytyyn Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavaan (2-194). Tässä kaavassa alue on osoitettu suurimmaksi osaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Siippoontien 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	§ 40	04.05.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 82	14.09.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 20	22.03.2022

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeaksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

#### Valmistelija

#### Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 14.09.2021 § 82

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.

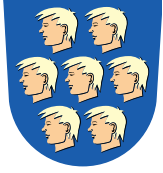
Suunnittelualueen rajaus on tarkentunut asemakaavan valmisteluvaiheessa. Suunnittelualueen koko on 102 hehtaaria. Pääosan suunnittelualueen maasta omistaa Nurmijärven kunta, mutta alueella on myös yksityistä maanomistusta.

Asemakaavan rakennettavat alueet sijoittuvat kahteen vyöhykkeeseen, Kuusimäen pohjoispuolelle Kissanojan 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). Kissanoja ympäristöineen on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) samoin kuin suunnittelualueen kaakkoiskulma.

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

Alueen rakentaminen edellyttää alueen tasaamista, mikä tarkoittaa louhintaa ja maantäyttöjä Kissanojan 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



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 40	04.05.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 82	14.09.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 20	22.03.2022

liittymästä Kaninlähteentieltä, joka toimii yhteytenä myös Hämeenlinnanväylän itäpuolisille kiinteistöille. Ojamäentie säilyy nykyisellään.

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

Erityisesti Kissanojan 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-ase-2-246-ilvesvuori-pohjoinen-ii/) (<https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-ase-2-246-ilvesvuori-pohjoinen-ii/>)

### Esittelijä

Tekninen johtaja

### Esitys

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

Lautakunta oikeuttaa lisäämään asian käsittelyn jälkeen valmistuvia selvityksiä kaavan nähtävilläoloaineistoon.

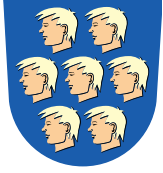
Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

### Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, [anita.pihala@nurmijarvi.fi](mailto:anita.pihala@nurmijarvi.fi)

### Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 40	04.05.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 82	14.09.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 20	22.03.2022

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-alueetta 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 Kaninlähteentien korkeustasoa.

Kissanojan molemmille puolille ulottuvan tontti on varattu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Kuusimäentien varrelta on osoitettu kaksi tonttia lähes nykyisen kaavan mukaisesti toimitila-, teollisuus-, ja varistorakennusten 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 vuoronvaihtotilanteissa.

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.



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 40	04.05.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 82	14.09.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 20	22.03.2022

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-asetukset) ([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))

### 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 asemakaavamuutoslunnonkseen 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),





Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 40	04.05.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 82	14.09.2021
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 20	22.03.2022

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.

#### Liitteet

Liite[1]	2-246 KAAVAKARTTA
Liite[2]	2-246 AKselostus 220314
Liite[3]	2-246 Asemakaavamuutosluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet vastineineen



## Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.03.2022 § 21

Nurmijärven kunnan hallintosäännön 36 §:n mukaan asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei asiaa ole ilmoitettu otettavaksi kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Hallintosäännön 38 §:n 2 momentin nojalla lautakunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava lautakunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista lautakunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan.

Ilmoitus on tehtävä neljän päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastamisesta. Viranhaltijapäätösten osalta määräaika lasketaan päätöksen tai pöytäkirjan allekirjoittamisesta. Ilmoitus tehdään julkaisemalla pöytäkirja tai viranhaltijapäätös luottamushenkilöiden tietoverkossa.

Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle erikseen rajataan seuraavat asiat:

- kynnysarvon alle jäävät tavara-, palvelu- ja urakkahankinnat (pienhankinnat)
- opiskelijoille, tutkijoille ja tutkimuslaitoksille myönnettävät tutkimusluvut
- työryhmän asettaminen
- tilakeskuksen päällikön alaisen toimialueen hallinnoimien asuntojen ja toimitilojen vuokrausta ja käyttöoikeuksia koskevat viranhaltijapäätökset.

15.3.2022 mennessä ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

### Tekninen johtaja

4/2022 04.03.2022 Asemakaavapäällikön viran täyttäminen

### Asemakaavapäällikkö

5/2022 4.3.2022 Maisematyöluupa, Klaukkala Tuohitie 17, 543-403-5-234

### Kiinteistöinsinööri

2/2022 09.03.2022 Tonttijaon muutoksen hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan korttelissa 3011

### Esittelijä

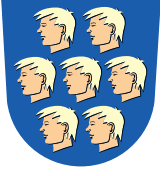
Yleiskaavapäällikkö

### Esitys

Lautakunta päättää merkitä edellä esitetyt viranhaltijoiden päätökset tiedoksi ja todeta, ettei lautakunta käytä tehtyjen päätösten osalta otto-oikeuttaan.

### Valmistelija

hallintopäällikkö Leena Vuorenpää, leena.vuorenpaa@nurmijarvi.fi



NURMIJÄRVEN KUNTA

PÖYTÄKIRJA

5/2022

11

Asemakaavoitus- ja  
rakennuslautakunta

§ 21

22.03.2022

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

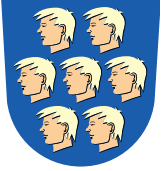


## Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.03.2022 § 22

Keskusteltiin mm.

- kuka valvoo Metsä-Tuomelan alueelle sijoittuvia toimijoita,
- Urheilupuiston kouluhankkeeseen liittyvän kaavoituksen etenemisestä,
- Vanha-Klaukan alueen tonttien myyntiprosessista,
- Ali-Tilkan pysäköintialueen rakentamisaikataulusta,
- valtuutettu Arto Häggin aikoinaan jättämästä yksityisteitä koskevasta valtuustoaloitteesta.



## Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 20, § 21, § 22

### Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHhI 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).