



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

Aika 21.06.2022 klo 17:00 - 18:35

Paikka Teams-kokous

Käsitellyt asiat

| § | Otsikko | Sivu |
|------|--|------|
| § 38 | Ilvesvuori Pohjoinen II asemakaavan muutos, hyväksyminen | 4 |
| § 39 | Asemakaava ja asemakaavamuutos 2-204 Heinoja II, valmisteluvaiheen luonnos | 13 |
| § 40 | Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin | 15 |
| § 41 | Kehitys- ja keskusteluasiat | 17 |

**Osallistujat**

| | Nimi | Tehtävä | Lisätiedot |
|---------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Läsnä | Malkamäki Jussi, KOK | puheenjohtaja | |
| | Virtanen Sami, VIHR | varapuheenjohtaja | |
| | Heino Tarja, SDP | jäsen | |
| | Lehto Asta, KESK | jäsen | |
| | Lompolo Kirsi, KOK + RKP | jäsen | |
| | Mantila Elli, KESK | jäsen | |
| | Mustonen Kalle, KESK | jäsen | |
| | Tarikka Visa, KOK + RKP | jäsen | saapui klo 17.09 §:n 38 aikana |
| | Brandt Mika, PS | varajäsen | |
| | Virkunen Marina, PS | varajäsen | saapui klo 17.15 §:n 38 aikana |
| | Maijala Jouni, PS | kunnanhallituksen edustaja | |
| | Korpela Arttu | nuorisovaltuuston edustaja | |
| | Oksanen Juha | esittelijä | tekninen johtaja |
| | Vuorenpää Leena | pöytäkirjanpitäjä | hallintopäällikkö |
| Poissa | Laitinen Esa, PS | | |
| | Salo Marko, SDP | | |
| | Viitala Elina, PS | | |
| Muu | Toivola Crista | asiantuntija §:t 38-39 | asemakaavapäällikkö |
| | Pihala Anita | asiantuntija §:t 38-40 | yleiskaavapäällikkö |
| | Kangasniemi Mikael | asiantuntija | rakennustarkastaja |

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Kalle Mustonen ja Sami Virtanen

Käsitellyt asiat

38 - 41

Allekirjoitukset

Jussi Malkamäki
puheenjohtaja

Leena Vuorenpää
pöytäkirjanpitäjä



Kalle Mustonen
pöytäkirjantarkastaja

Sami Virtanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 29.06.2022



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

Ilvesvuori Pohjoinen II asemakaavan muutos, hyväksyminen

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 kaavamuutosalueelle 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). 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 kaavamuutosalueeseen, 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



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi.

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 kerrosneliometriä. Merkittävä osa rakentamisesta (360 000 k-m²) tulee sijoittumaan suurelle teollisuus- ja varastorakennusten korttelille, joka ulottuu Kuusimäen pohjoisreunasta Kissanojan pohjoispuolelle. Kissanojan ympärille jää suojavihervyöhyke. Rakennusten julkisivujen korkeus Kissanojan eteläpuolisella



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

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 maantäyttöä 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 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.

Eryteisesti 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.



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.03.2022 § 20

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 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).



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

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 vuorovaihtolanteissa.

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-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 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.



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

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 lisäsesityksestä, 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.

Kunnanhallitus 28.03.2022 § 81

Esittelijä

Kunnanjohtaja



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

Esitys

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti

1) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa Ilvesvuori pohjoisen aluetta koskevan asemakaavamuutosehdotuksen (Ilvesvuori pohjoinen II, 2-246) sekä tonttijakoehdotuksen (kartat 969 ja 970) sekä

2) antaa liitteen 3 mukaiset vastineet asemakaavamuutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Asemakaavoitus- 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 tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, puh. 040 317 2045

yleiskaavasunnittelija Sakari Jäppinen, puh. 040 317 2380

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.06.2022 § 38
581/10.02.03/2021

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 7.4. - 9.5.2022. Yleisötilaisuus asemakaavaehdotuksesta järjestettiin Nurmijärvellä 26.4.2022.

Kaavaehdotuksesta annettiin 6 lausuntoa ja 4 muistutusta. Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liiteaineistosta.

Asemakaavaehdotuksesta saadussa palautteessa nostettiin esiin erityisesti vesistövaikutukset ja hulevedet, vaikutukset pohjavesialueeseen, louhinnan vaikutukset naapureihin, toimintojen



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

vaikutuspiiriin kohdistuva meluhaitta sekä maisemakuvan muutos ja tiesuunnitelman toimenpiteiden toteuttaminen ennen logistiikkakeskusta.

Asemakaavan hyväksymisvaiheeseen on valmistelussa täsmennetty tavoitteita ja ratkaisuja koskien ehdotuksesta saatua palautetta.

Hyväksymisvaiheessa mm. tarkennettiin yleismääräystä johtovaruksista, lisättiin katualueita Mt 1311 ja mt 130 liittymien yhteyteen ja nimettiin ne. Korttelissa 2711/3 korttelin pohjoisosaan pv-1 -alueelle lisättiin istutettava alueenosa -merkintä. 2700/11 korttelialueesta osoitettiin osat katualueiksi (Pirkkakatu ja Keskokatu). S-5 alueiden reunavyöhykkeitä on tarkennettu. Päivittäistavaramyymälän ja asuntojen sijoittamista koskeva yleismääräys poistettiin. Yleismääräystä louhintaan ja täyttöön, sekä pohjavesien hallintaan liittyen täydennettiin. Yleismääräystä riskien hallinnasta tarkennettiin.

Tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavan uudelleen nähtävillesanoa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät laaditut vastineet saatuihin lausuntoihin sekä muistutuksiin ja hyväksyvät Ilvesvuori Pohjoinen II asemakaavan muutoksen.

Kortteleiden 2700/11 ja 2711/3 tonttijaot hyväksytään kaavan yhteydessä.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, puh. 040 317 2045
asemakaavapäällikkö Crista Toivola, puh. 040 317 4994

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet



| | | |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 40 | 04.05.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 82 | 14.09.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 20 | 22.03.2022 |
| Kunnanhallitus | § 81 | 28.03.2022 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 38 | 21.06.2022 |

| | |
|----------|--|
| Liite[1] | 2-246 KAAVAKARTTA, hyväksyminen |
| Liite[2] | 2-246 Tonttijakokartta, k2700t11tonttijako_20_05_2022 |
| Liite[3] | 2-246_AKselostus_220615 |
| Liite[4] | 2-246 AKselostus, liitteet |
| Liite[5] | 2-246 Vastineet kaavamuuotosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin |
| Liite[6] | 2-246 VIITESUUNNITELMA |
| Liite[7] | 2-246 Maisemallinen viitesuunnitelma |



Asemakaava ja asemakaavamuutos 2-204 Heinoja II, valmisteluvaiheen luonnos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.06.2022 § 39
1102/10.02.03/2021

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 2-204 Heinoja II vireilletulosta kuulutettiin 15.6.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.6.2015 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty palautetta. Asian aikaisempi käsittely on oheismateriaalina.

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven kirkonkylällä, Raalantien varrella, Laidunalueen ja Heinoja I -kaava-alueen välissä. Sen pinta-ala on noin 11 hehtaaria. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alue nykyistä tiiviimmäksi pientaloasuinalueeksi. Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Kaava-alueella on kunnan lisäksi seitsemän yksityistä maanomistajaa. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimuksia.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella alueelle osoitetaan 51 erillispientalojen korttelialueen tonttia (AO-1, AO-2), kaksi asuinpientalotonttia (AP-1), kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) tarvittaville puistomuuntamoille sekä yksi mastoa varten varattu alue (EMT) olevaa teleliikennemastoa varten. Tämän lisäksi osoitetaan katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta.

Pientalotonttien koot vaihtelevat noin 800–1800 neliömetrin välillä. Osa jo rakennetuista tonteista on tätä suurempia. AO-1-tonteille saa rakentaa yhden asunnon ja AO-2-tonteille kaksi asuntoa. Asuinpientalojen korttelialueelle (AP-1) saa rakentaa erillispien- ja paritaloja sekä kytkettyjä erillispientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on $e = 0.25$.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan haasteelliset maastonmuodot, katujen ja kunnallistekniikan toteutettavuus, pohjaveden suojelu, hulevesien hallinta sekä Raalantien liikenteen melu.

Liikenne ohjautuu alueelle Pitkämäen kautta. Pitkämäeltä liikenne jakautuu Pihkanokantielle ja Pihkahännäntielle. Tontit on sijoitettu katujen varsille siten, että Pitkämäen katuliittymän lisäksi liittyminen Raalantielle sallitaan ainoastaan neljästä olevasta tonttiliittymästä. Raalantie muutetaan suunnittelualueen kohdalla yleisen tien alueesta katualueeksi.

Asemakaava ja asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 2-204 Heinoja II luonnoksen sekä asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

- Liite[8] 2-204 Heinoja II, kaavakartta 21.6.2022 (luonnos)
- Liite[9] 2-204 Heinoja II, kaavaselostus 21.6.2022 (luonnos)



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.06.2022 § 40

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 luottamus henkilöiden 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.

12.6.2022 mennessä ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

Kiinteistöinsinööri

| | | |
|---------|------------|---|
| 9/2022 | 30.05.2022 | Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 2489 |
| 10/2022 | 30.05.2022 | Tonttijaon ja tonttijaon muutoksen hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan korttelissa 3358 |
| 11/2022 | 02.06.2022 | Tonttijaon muutoksen hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan korttelissa 3104 |
| 12/2022 | 02.06.2022 | Tonttijaon hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan korttelissa 3104 |

Esittelijä

Tekninen johtaja

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

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.06.2022 § 41

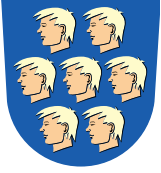
Uusi tekninen johtaja Juha Oksanen esittäytyi lautakunnalle.

Lautakunta keskusteli:

- Lautakunnan syksyn kuntakierroksesta.
- Valtuustoaloitteeseen perustuvan Seitsemän veljeksen kunniaksi perustettavan luonnonsuojelualueen julkaisemisesta mahdollisesti 10.10.2022.
- Viirinlaakso (Viirintie 10) uuden liikerakennuksen julkisivumuutoksista.
- Torenimäen kaavoittamisen ottamisesta syksyllä 2022 hyväksyttävään asemakaavoitusohjelmaan.
- Kunnan alueella olevien romuajoneuvojen siirtämisestä. Asian todettiin kuuluvan teknisen lautakunnan ja siellä teknisen keskuksen alaisuuteen.

Esittelijä

Tekninen johtaja



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 38, § 39, § 40, § 41

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 §).