

6-026 Oivankujan asemakaavan muutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 17.06.2021 § 58

Nurmijärven kunnan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 4.5.2021 § 39 hyväksyä kaavanlaatomissopimuksen asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 543-415-3-199 Korpirinne. Kiinteistö sijaitsee Lepsämässä Oivankujan pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Asemakaavan muutostyön tarkoituksena on mahdollistaa kolmen uuden erillispientalotontin sijoittaminen nykyiselle maatalousalueelle, Oivankujan laitaan. Asemakaavan muutos tiivistää Klaukkalan alueen yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuuotosalueen ympäristö on pientalovaltaista asuinuuetta. Alueella on voimassa Lepsämän ensimmäinen asemakaava (6-001) vuodelta 1962. Kaavoitettava alue on asemakaavan mukaista maatalousuuetta (M). Alueella on voimassa myös Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2017. Alue on osayleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousvaltaista uuetta (M-4). Oivankujan eteläpuolinen asuinuue kuuluu Kalkerin alueeseen, joka on arvotettu rakennusperintöselvityksen luonnoksessa (2010), luokan 2 arvokkaaksi rakennuskulttuuriympäristöalueeksi.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty erillispientalotonttien sijoittuminen Oivankujan laitaan. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa (AO-2). Tontit ovat kooltaan noin 1200-1600 neliömetriä. Tonttitehokkuus on $e=0.25$ ja tonttikohtaista rakennusoikeutta muodostuu noin 300-400 k-m². Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II. Tonteille kuljetaan Oivankujan kautta. Tonttien taakse jäävälle maatalousuueelle kuljetaan alustavien suunnitelmien mukaan tonttien ulkopuolisen ajorasiitteen kautta.

Kaavoitettava alue sijaitsee vedenoton kannalta tärkeällä ELY:n 1-luokan pohjavesialueella. Kaavuluonnoksessa on määräyksiä pohjavesien suojeluun liittyen.

Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa. Kaavan laatiminen edellyttää maankäytösopimusta.

Asemakaavamuutoksen vireille tulon yhteydessä tuodaan nähtäville asemakaavan muutosluonnos.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Lepsämän Oivankujan maatalousuuetta koskevan asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy muutosluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavasunnittelija Juha Kanniainen, juha.kanniainen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavaluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavasunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.02.2022 § 6

Asemakaavan vireille tulo sekä muutosluonnos olivat nähtävillä 23.9.- 25.10.2021. Nähtävillä olon aikana saatiin kaksi lausuntoa. ELY-keskuksen ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnoissa huomautettiin pohjavesimääräysten sisällöstä ja ehdotettiin erinäisiä lisäyksiä ja tarkennuksia pohjavesimääräyksiin. Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei se lausu kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotukseen tehtiin joitakin muutoksia kaavaluonnokseen verrattuna. Kaavaratkaisua muutettiin katualueen osalta siten, että Oivankujan katualuetta laajennetaan kadun päässä noin kymmenellä metrillä. Katualueen laajentaminen mahdollistaa kadun jatkamisen lännen suuntaan, jos alueen maankäyttöä tiivistetään tulevaisuudessa. Erillispientaloille osoitetun korttelin pohjoisraja käännettiin Oivankujan katualueen suuntaiseksi, jolloin katualueelle tehty muutos ei vaikuta olennaisesti tonttien kokoihin. Tontit ovat ehdotuksessa kooltaan noin 1200-1300 m² ja niille muodostuu rakennusoikeutta noin 300-330 k-m². Tieoikeus muodostuvan erillispientalokorttelin pohjoispuolelle jäävälle maatalousalueelle voidaan käsitellä tarpeen mukaan yksityistietoimituksessa, eikä siihen ole tarpeen ottaa kantaa kaavassa.

Kaavamääräyksiin tehtiin lisäyksiä ja korjauksia, kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella. Kaavoitettava alue on merkitty kaavakarttaan pohjavesialueeksi merkinnällä /pv. Lausuntojen perusteella alueella esiintyvä paineellinen pohjavesi on huomioitu määräyksissä. Lisäksi määräyksillä kielletään muun muassa uusien energiakaivojen perustaminen ja suositellaan välttämään öljylämmitystä.

Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa. Kaavan laatiminen edellyttää maankäyttösopimusta.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja sen hyväksyy 1.8.2021 voimaan tulleen kunnan hallintosäännön nojalla asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtävälle MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 28.02.2023 § 7
1832/10.02.02/2020

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.2.-28.3.2022. Nähtävilläolon aikana ei saatu muistutuksia. Lausuntoja saatiin yksi kappale. Uudenmaan ELY-keskus, Fingrid Oyj, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Nurmijärven Sähkö Oy ja Uudenmaan liitto ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Nurmijärven kunnallistekniikan yksikkö huomautti lausunnossaan, että Oivankujan kääntöpaikan mitoitus on hyvä tarkistaa. Olisi hyvä, että henkilöauto pääsisi kääntymään kääntöpaikalla eteenpäin ajaen. Muina havaintoina esitettiin, että Oivantien-Oivankujan liittymän luoteiskulmaan on hyvä tehdä viiste liittymäkaarta ja näkemää varten, jos alue kuuluu kaavamuutosalueeseen. Lisäksi ehdotettiin, ettei uusiin rakennuksiin sallittaisi kellarikerroksia ja öljylämmitys alueella kiellettäisiin kokonaan. Vastine lausuntoon löytyy kaavaselostuksesta.

Hyväksyttävään kaavaan on tehty kaavamääräysten tarkennuksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotuksessa suositeltu öljylämmityksen välttäminen on muutettu öljylämmityskielloksi. Määräysmuutoksella pyritään tehostamaan pohjavesien suojelua sekä pienentämään kaavamuutoksen hiilijalanjälkeä. Määräys kellarikerroksista on poistettu asemakaavasta. Mahdollinen kellarikerroksen rakentaminen ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavan pohjavesien suojelua ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä on tarkennettu.

Kaavamuutosta koskien on tehty ehdollinen maankäyttösopimus sekä siihen liittyvä ehdollinen esisopimus, jotka on allekirjoitettu 13.2.2023 (1543/2022).

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä laaditut vastineet saatuihin lausuntoihin sekä muistutuksiin ja hyväksyä Oivankujan asemakaavan muutoksen.

Valmistelija

kaavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen(at)nurmijarvi.fi

Käsittely

Teknisenä korjauksena korjataan kaavakartan kohdasta Hulevesin hallintaa koskevat määräykset lause ”Näiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.” kuulumaan seuraavasti ” Näiden tulee viivyttaa hulevesiä vähintään 12 tuntia ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti hyväksyä laaditut vastineet saatuihin lausuntoihin sekä muistutuksiin ja hyväksyä Oivankujan asemakaavan muutoksen.