

# Asemakaava ja asemakaavamuutos 2-204 Heinoja II, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.06.2022 § 39

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 huolto- ja palveluvien 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.

### Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 13.06.2023 § 23

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 2–204 Heinoja II luonnos pidettiin nähtävillä 11.8.-12.9.2022 välisen ajan. Aineistosta saatiin viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat pohjaveden suojeluun liittyviin asioihin, alueen luontoarvoihin, liito-oravien ja lepakoiden esiintymisalueisiin sekä asukkaiden lähivirkistysalueena toimiviin viheralueisiin. Liikenteen melun torjunnasta mainittiin pihojen suojaus rakennuksilla, jotta melutason ohjearvot eivät ylity. Myös hulevesien hallintaan otettiin kantaa.

Lausuntojen pohjalta on tarkennettu kaavakarttaa mm. lisäämällä kaavakarttaan pohjavesialueiden sekä hulevesipainanteiden merkintöjä. Myös selostustekstiin on tehty tarkennuksia liittyen pohjavesialueisiin, hulevesien suunnitteluun, meluntorjuntaan sekä luontoarvojen huomioimiseen.

Mielipiteissä esiin nousi olemassa olevan matkaviestintukiaseman huomiointi kaavassa sekä neljän kiinteistön liittämistä kaava-alueeseen Raalantien eteläpuolelta, Laidunalueen III vaihe -kaava-alueen vierestä. Näiden mielipiteiden takia kaava-aineistoon ei ole tehty muutoksia.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Kaavakarttaa on tarkennettu katusuunnitelmaehdotuksen ja kunnallisteknisen yleissuunnitelman sekä hulevesisuunnitelman mukaisesti. Tonttien rajoihin on tehty pieniä muutoksia maanomistajien tarpeiden pohjalta. Kaavamääräyksiä on kehitetty ja tarkennettu vastaamaan asemakaavan tavoitteita esimerkiksi hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun, rakentamisen mittakaavan ja meluntorjunnan suhteen.

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. Asuintonttien suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on  $e=0.25$ , alueelle on mahdollista rakentaa yhteensä 16 768 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle noin 240 uutta asukasta.

Asemakaava edellyttää maankäyttösopimuksia kunnan ja yksityisten maanomistajien välillä.

Asemakaava ja asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

## **Valmistelija**

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko@nurmijarvi.fi

**Esittelijä**

Tekninen johtaja

**Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asemakaavaehdotuksen ja asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Asian käsittelyn jälkeen kokouksessa pidettiin tauko klo 17.55–18.00.

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 99  
1102/10.02.03/2021

**Esittelijä**

Kunnanjohtaja

**Esitys**

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

**Valmistelija**

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Lisäksi kunnanhallitus evästi, että hankkeesta tulee tehdä kaavataloudellinen tarkastelu.