

2-251 Ilvesvuori Eteläinen k2420, asemakaavan muutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 03.10.2023 § 41
1550/10.02.03/2022

Asemakaavamuutoksen vireilletulo ja valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 2.2.-3.3.2023 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana asemakaavamuutoksesta esitettiin 3 lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

Lausunnot saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä Nurmijärven Sähköverkko Oy:ltä. Kuusi taho ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa kaavahankkeeseen. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua esitettyyn palautteeseen kokonaisuudessaan.

Uudenmaan ELY-keskus toi lausunnossaan esille ilmastovaikutusten arvioinnin tarpeen kaikissa kaavahankkeissa. Jotta kaavan haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan hillitä ja hyödyllisiä vaikutuksia vahvistaa, tulee ilmastovaikutusten arviointi tehdä osana suunnittelua kaavaprosessin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan hillitä esimerkiksi kaavamääräyksin. ELY-keskus kehotti myös lisäämään kaavaan pyöräpysäköinnin määrää ja laatua ohjaavia määräyksiä. Melun osalta todettiin, että kaava-alueen ja ympäristön melutilanne on haastava, mikä on tunnistettu valmisteluvaiheessa. Myös haasteet hulevesien käsittelyn osalta on tunnistettu ja selvitetty, mutta kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että päällystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa käsittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus totesi, että on hyvä, että alueen uusiin kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus hulevesisuunnitelman tekemisestä sekä rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta. Hulevesisuunnitelmassa on tärkeää edellyttää vaikutusten arviointi taimenille soveltuvaan arvokkaaseen Viitastenojaan sekä esittää tarvittavat keinot haittojen ehkäisemiseksi. Erityisesti tämä koskee juuri rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen. Lausunnossa tuotiin kuitenkin esille, että muuntamoiden paikkoja voidaan arvioida uudelleen, jos kaavoitusvaiheessa käy ilmi, että korttelin 2420 tontilla 6 tulee olemaan suurta sähkötehontarvetta.

Asemakaavakarttaan on tehty joitakin muutoksia luonnosvaiheen jälkeen. Tontin 6 suurin sallittu kerrosluku on nostettu neljään. Kaavaratkaisu mahdollistaa edelleen, että Ilvesvuoren eteläisimmälle tontille sijoittuisi myös pääkonttorityyppistä rakentamista. Samalla molemmille KTY-2 -tonteille on asetettu vaatimus julkisivun korkeudesta Hämeenlinnanväylän suuntaan. Kaavamääräyksellä on määrätty räystäslinjan korkeudeksi vähintään 15 metriä, joka noudattelee Ilvesvuoren kadunvarren pohjoisempaa, jo toteutunutta, rakennuskantaa. Rakentamiseen ja julkisivuihin kohdistuvia kaavamääräyksiä on täsmennetty. Tontilta 6 on poistettu korttelin läpi kulkeva johtorasite. Johtorasitteen tarpeellisuutta tiedusteltiin eri tahoilta ja yhteenvetona todettiin, että rasite on tarpeeton. Rasitteen poistaminen lisää korttelin muuntojoustavuutta.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu ja niitä on lisätty saatujen lausuntojen perusteella.

ELY-keskuksen lausunnossa esille tuodut keinot hillitä ilmastomuutosta ovat osittain haasteelliset nyt kyseessä olevan kaavamuutoksen osalta. Rakentamisessa muodostuvien ja käytettyjen massojen ja materiaalien kierrättämistä voidaan parhaiten käyttää keinona rakentamattomille alueille rakennettaessa. Nyt kyseessä oleva kaava-alue on kuitenkin esirakennettu ja suurin osa

massojen siirtelystä ja maanrakennustöistä on jo tehty. Kaavamääräyksiin on kuitenkin lisätty vaatimus uusiokäyttää rakentamisen aikaisia maa-aineksia tonteilla. Lisäksi kaavassa on määrätty uusiutuvan energian käyttämisestä ja tuottamisesta tonteilla. Kaavamuutosalue sijaitsee korkeusasemansa puolesta suhteellisen korkealla paikalla, joka avautuu etelän lisäksi idän ja lännen suuntiin. Suoritettun esirakentamisen vuoksi alue on lähes puutonta ja hyvin suotuisaa esimerkiksi aurinkosähkön tuottamiseen.

Ilmastovaikutusten arviointi on tehty Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua käyttäen ja siitä saatu raportti lisätty kaava-aineiston liitteisiin. Kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus lukittavien ja osin katettujen pyöräpaikkojen toteuttamiseksi tonteilla. Ilvesvuoren jo toteutuneet katusuunnitelmat pyöräteineen mahdollistavat hyvin polkupyörän käytön työmatkaliikenteessä.

ELY-keskuksen edellyttämä hulevesimääräyksien lisäys on viety kaavamääräyksiin. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty suositus viherkattojen rakentamiseksi.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Valmistelija

Juha Kanninen, kaavasuunnittelija

Päätös

Esitys hyväksyttiin.