

2-204 Heinoja II, asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 28.11.2023 § 52
1102/10.02.03/2021

2–204 Heinoja II asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 16.8.-14.9.2023 välisen ajan. Aineistosta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus. Saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laadittiin vastineet, jotka löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat pohjaveden suojeluun liittyviin asioihin, alueen luontoarvoihin, liito-oravien liikkumiseen ja asumisviihtyvyyteen. Liikenteen melun torjunnasta mainittiin pihojen melusuojaus rakennuksilla, jotta melutason ohjearvot eivät ylity. Myös hulevesien hallintaan otettiin kantaa.

Lausuntojen pohjalta on tarkennettu kaavakarttaan pohjavesialueiden merkintöjä ja määräyksiä. Selostustekstiin on tehty tarkennuksia liittyen pohjavesialueisiin, hulevesien hallintaan, meluntorjuntaan sekä luontoarvojen huomioimiseen. Kaavamääräyksiä on kehitetty ja tarkennettu vastaamaan asemakaavan tavoitteita esimerkiksi hulevesien hallinnan, pohjavesien suojelun ja meluntorjunnan suhteen. Rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohjeita liittyen luontoarvoihin, pohjavesialueelle rakentamiseen, melusuojaukseen Raalantiehen ja Heinojantiehen rajoittuvilla tonteilla, asumisviihtyvyyteen sekä energiatehokkaaseen rakentamiseen. Myös rakennusten väriytykseen liittyvää ohjetta on tarkennettu.

Muistutuksessa nousi esiin Raalantien puolelta olevan liittymä ja siihen kuuluva ajorasite, johon oli ehdotettu muutosta. Tämän muistutuksen takia kaava-aineistoon ei ole tehty muutoksia.

Kaavakarttaa on tarkennettu katusuunnitelman mukaisesti. Tonttien rajoihin on tehty pieniä muutoksia näkemäalueiden ja Pitkämäen päädyssä katualueen kaventamisen vuoksi.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavan uudelleen nähtävällepanoa.

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 16 776 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle noin 240 uutta asukasta.

Asemakaava ja asemakaavamuuotos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Maankäyttösopimukset on tehty ja allekirjoitettu 20.11.2023.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko@nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Eesitys

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

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Eesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Jakelu

Hyväksymispäätöstä pyytäneille
Uudenmaan ELY-keskus