



Nurmijärvi

1229/10.02.03/2023

25.2.2025

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus



KIRKONKYLÄ

2-250 ILVESVUORENKATU 2-4

ASEMAKAAVAMUUTOS, EHDOTUS

Selostus

Yhteystiedot

Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
juha.kanninen(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2364

Mari Hanski
kaavavalmistelijä
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2365

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(ät)nurmijarvi.fi
040 317 4994

Kaavapalautteet
kunta@nurmijarvi.fi



Nurmijärvi

Kaavaprosessin vaiheet

Valmisteluvaihe	viranhaltijapäätös vireilletulo OAS ja luonnos nähtävillä	31.10.2024 § 43 11.11.2024 15.11.- 16.12.2024
Ehdotusvaihe	asra ehdotus nähtävillä	25.2.2025 § xx xx.xx.- xx.xx.xxxx
Hyväksymisvaihe	asra	xx.xx.xxxx § xx
Voimaantulo	kuulutus	xx.xx.xxxx

Selostuksen on laatinut asemakaavayksikkö.
Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainittu.
Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavayksikkö

Kaava-aineisto: <https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/>
Alueidenkäyttölaki: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:

Ilvesvuorenkatu 2-4, asemakaavan muutos

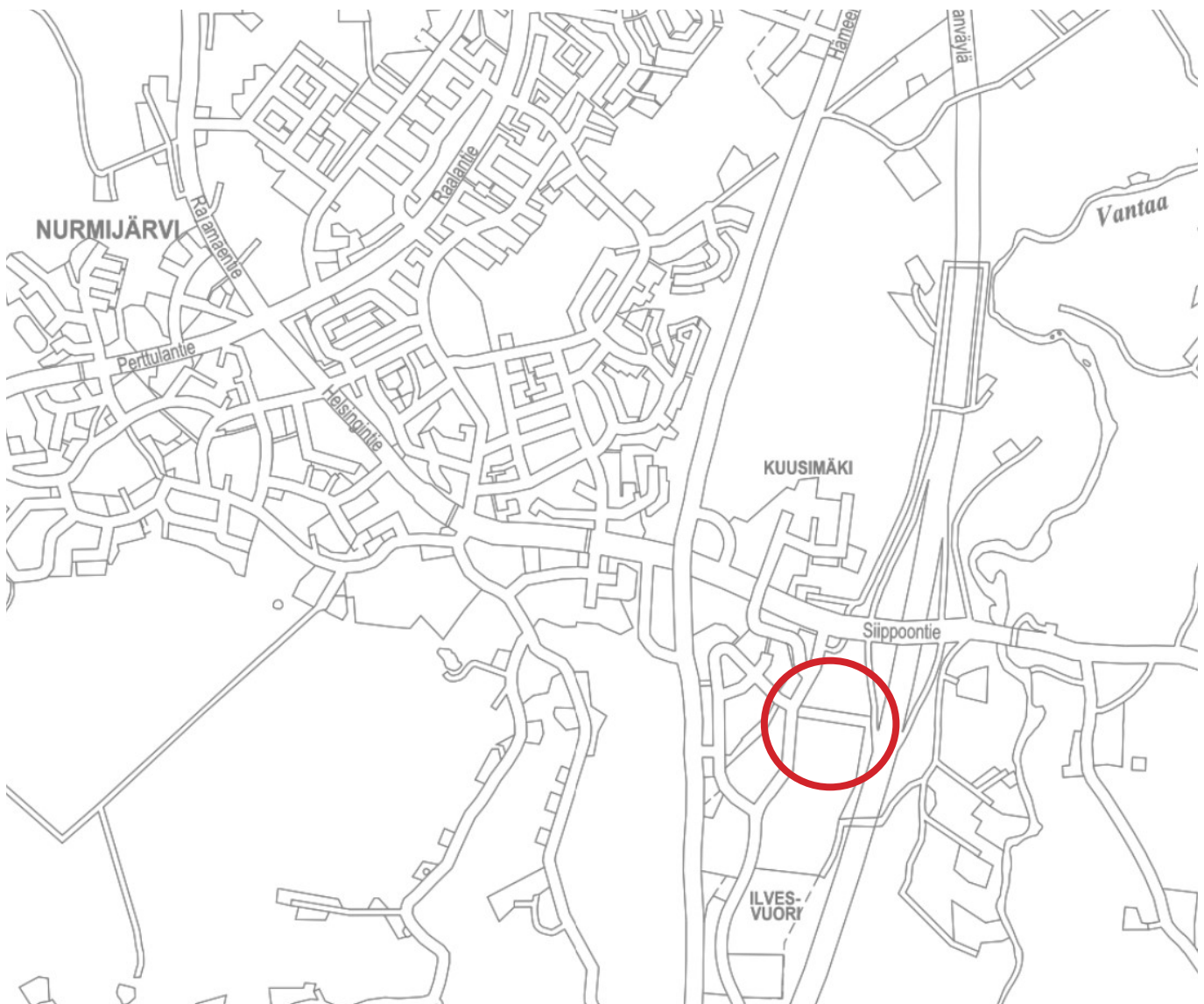
Kaavatunnus: 2-250

Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee korttelin 2405 tontteja 11, 12, 14 ja 15 sekä kiinteistöjä: 543-2-405-12, 543-402-191-0, 543-402-192-0, 543-402-15-99, 543-2-405-7 ja määräaloja 543-402-192-0-M601, 543-402-15-99-M601 sekä 543-2-405-7-M601.

Asemakaavan muutos koskee liike- ja toimitilarakennusten korttelialueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2405 liikerakennusten tontit 19 ja 20, toimitilarakennusten tontti 18, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontit 21 ja 22 sekä suojaviheraluetta.

Selostus koskee 25.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.2 Kaavoitettavan alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylässä, Ilvesvuoren alueella. Alueen pohjoispuolella on Myllykukon huoltoasema ja itäpuolella moottoritie (Hämeenlinnanväylä). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella alueen tontit järjestetään tarkoituksenmukaisemmaksi kokonaisuudeksi, ottaen huomioon alueella toimivien yritysten tarpeet. Myös korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä päivitetään vastaamaan yritysten tarpeita. Alueen keskellä oleva telemastolle vuokrattu alue osoitetaan omaksi tontikseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Sijaintikartta
3. Kaavoitettava alue
4. Asemakaavakartta (ehdotus)
5. Kaavamääräykset
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Ilmastovaikutusten arviointi

Luettelo muista kaavaa koskevista materiaaleista:
Vuorovaikutusraportti

1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä ja suunnitelmista

Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012

Kirkonkylän kaupallinen selvitys, Sitowise 9.6.2023

Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maisemoinnin periaatteet, Ramboll 17.05.2011

Myllykukon alueen hulevesiselvitys, Ramboll 30.10.2013

Ilvesvuoren alueen korttelin 2405 hulevesiselvitys, Ramboll 24.4.2014

1.6 Luettelo muista kaava-alueita koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan meluselvitys, Ramboll 17.2.2012

Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuunnitelmasta, Ramboll 30.11.2010

Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma 2010

Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.

Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, luonnos 3.12.2013 (päivitetty 25.10.2018), Enviro Oy

Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, päivitetty 17.12.2020, Bathouse

Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, 24.11.2016, WSP

Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy

Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy

Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006

Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5.–23.5.2008, Tapani Rostedt

Ojakkalantie–Helsingintie risteysalueen liikennesuunnittelu, Ramboll 14.12.2010

Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019

Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992

Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

1.7 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaavoitettavan alueen sijainti	4
1.3 Kaavaratkaisun tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä ja suunnitelmista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1.7 Sisällysluettelo	5
2 Tiivistelmä	6
3 Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	7
3.2 Luonnonympäristö	7
3.3 Rakennettu ympäristö	10
3.4 Suunnittelutilanne	11
4 Kaavoituksen vaiheet	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	16
5 Asemakaavan kuvaus	16
5.1. Asemakaavan rakenne	16
5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset	18
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.4 Kaavaratkaisun vaikutukset	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Nimistö	22
6 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	22

2 Tiivistelmä

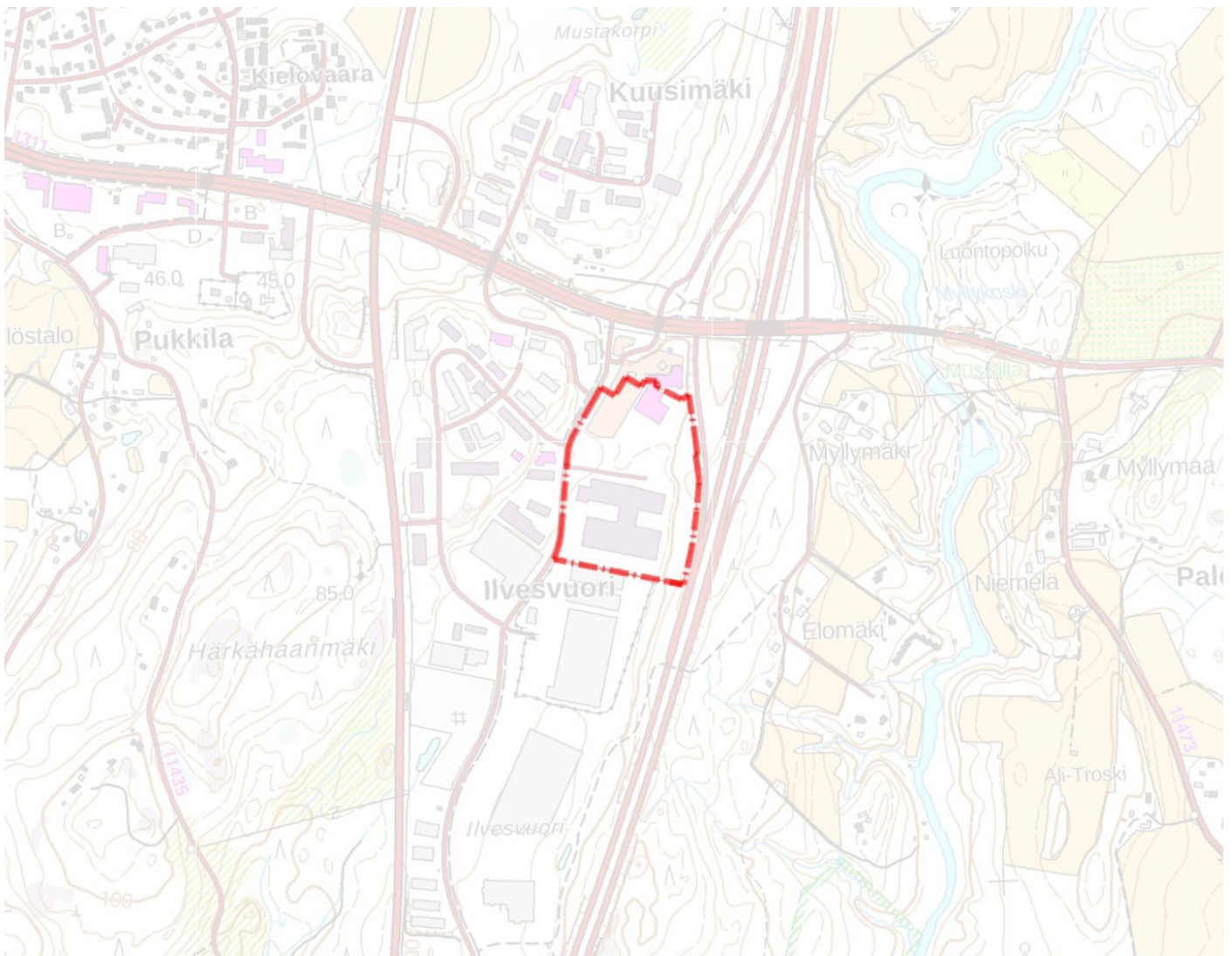
Asemakaavan muutos koskee korttelia 2405 Nurmijärven Kirkonkylän Ilvesvuoren alueella, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2-4. Kaavamuuotosalueeseen sisältyy lisäksi korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojavaieraluetta.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa alueen liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö. Rakennusaloja ja ajoyhteyksiä muokataan tarkoituksenmukaisemmiksi. Alueen johtorasitevarauksia ajantasaistetaan ja tonttinumerointi päivitetään. Teleliikennemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tonttikseen.

Kaavamuutostyön yhteydessä huomioidaan muun muassa katujen ja kunnallistekniikan toteutettavuus, luontoarvot, rakentamisaikaisten hulevesien hallinta ja ilmastonäkökulmat.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 8,7 hehtaaria. Suurin osa kaavamuutoksen vaikutuksista kohdistuu alueen pohjoisosaan, joka on kooltaan noin puolet kaavamuutosalueen kokonaisalasta. Korttelin rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä noin 2300 kerrosalaneliometriä.

Asemakaavamuutos tulee vireille kunnan aloitteesta ja yksityisten kaavamuutoshakemuksista.



Kaava-alue peruskartalla (MML 2023)

3 Lähtökohdat

Tekninen johtaja päätti kaavan vireilletulosta 31.10.2024 § 43. Samassa yhteydessä tekninen johtaja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokaudeksi. Luonnos oli nähtävillä 15.11.-16.12.2024.

Asemakaava on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuorenkadun ja Hämeenlinnanväylän (moottoritie) välissä, Ilvesvuoren eteläisen työpaikka-alueen pohjoisosassa.

Suunnittelualue käsittää liikerakennusten sekä toimitalarakennusten tontit 11, 12 ja 15 korttelissa 2405. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu suojaviheraluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee useita kiinteistöjä ja määräaloja. Korttelin keskellä on teleliikennemastolle vuokrattu alue.

Alueen maanomistus

Suunnittelualueella on neljä yksityistä maanomistajaa ja osan alueesta omistaa kunta. Alueella on tehty esisopimuksia kiinteistöjen osista. Kolmisakarainen vuokra-alue suunnittelualueen keskellä on vuokrattu Elisa Oyj:lle. Vuokra-alueella on telemasto.

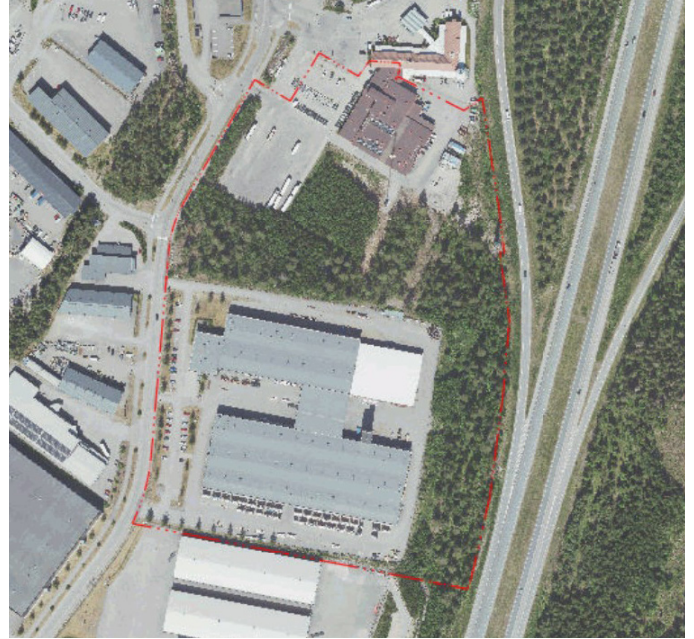
Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta ja alueella toimivien yritysten hakemuksista.

3.2 Luonnonympäristö

Topografia ja maaperä

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ja maastonmuodoiltaan melko tasainen. Rakennetut alueet sijoittuvat korkeuskäyrien +80 ja +85 välille (N2000). Suunnittelualueen keskiosat ovat rakentamatonta metsää ja Ilvesvuorenkadun varressa oleva kallio nousee kadun tasosta noin kaksi metriä. Kallioalueen korkein kohta on noin 88 metriä merenpinnan tason yläpuolella. Maaston korkeusasema laskee kallion päältä idän suuntaan siten, että telemaston alue on noin +83 metriä merenpinnasta ja telemaston itäpuolinen luiska, moottoritien suuntaan, laskeutuu +83 metrissä +75 metriin noin 60 metrin matkalla.

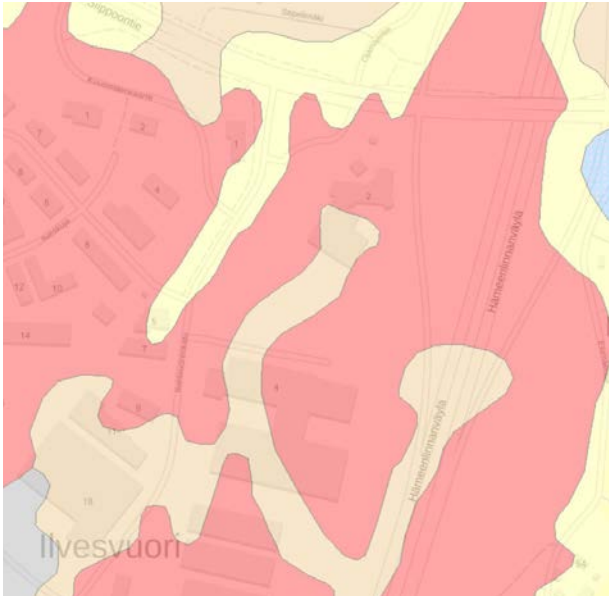
Alueen maaperä on pääosin kalliota. Korttelin keskivaiheilla kulkee hiekkamoreeni juonne. Ilvesvuorenkadun varressa on juonne karkeaa hietaa.



Ilmakuva 2023



Telemaston kolmisakarainen vuokra-alue alueen keskellä. Kunnan maanomistus tummemman punaisella.



Maaperä (GTK)

- Kallioma (Ka)
- Hiekkamoreeni (Mr)
- Karkea hieta (Kht)



Korkeussuhteet, vinovalovarjoste (MML)

Rakennettavuus

Alueen moreeni- ja kalliopitoinen maaperä soveltuu lähtökohtaisesti hyvin rakentamiseen. Rakennettavuutta tulee selvittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa.



Näkymä Ilvesvuorenkatu 4:n ajoliittymän kohdaltalta pohjoiseen. Kallion lakialue kadun oikealla puolella.



Maanpeite 2022 (Scalگو ja Syke)

Kasvillisuus

Alueen keskiosien metsä on sekametsää ja puusto pääosin täysikasvuista. Kallion lakialue on kuiva ja mäntyvaltainen. Osa männystä on varsin kookkaita. Alueella on myös melko paljon lahoppua.

Maanpeitteeltään keskiosien metsäiset alueet erottuvat päällystettyjen alueiden välistä (kuva Maanpeite 2022, Scalگو ja Syke). Kuvassa on korostettu harmaalla päällystetyt alueet, mustalla tiet ja kadut, punaisella rakennukset ja kasvillisuus vihreän eri sävyin. Sorapintaiset rakennetut alueet näkyvät kuvassa ruskealla värillä.

Eläimistö

Kirkonkylän selvitysalueen vuonna 2013 valmistunutta luontoselvitystä on päivitetty vuonna 2018, Kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä. Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole havaittu erityisesti huomioitavia lajeja. Metsäisen alueen lahoppuustosta hyötyy esimerkiksi kannaltaan vähentynyt hömötiainen.

Pinta- ja pohjavedet

Alue sijoittuu vedenjakajalle. Pohjoisempi osa kuuluu Metsäkylän-Nummenniityn valuma-alueeseen ja eteläisempi Viitastenojan valuma-alueeseen. Rakennettujen alueiden hulevedet kerätään hulevesiviemäriin. Esimerkiksi tontilta 15 hulevedet pumpataan Ilvesvuorenkadun suuntaan, hulevesiverkostoon. Keskiosan rakentamattomilta alueilta hulevedet valuvat moottoritiealueita reunustaviin ojiin, joista ne johdetaan rumpuja pitkin tiealueen ali uomiin, jotka laskevat edelleen Vantaanjokeen.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.



Mänty ja lahonnut käöpäinen koivu.

3.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nurmijärvellä on noin 45 000 asukasta. Kunnassa asuu paljon 35–54- vuotiaita, sekä lapsia ja nuoria. Kaava-alue on työpaikka-alueita, eikä alueella sallita asumista.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettavalle alueelle on valmis katuyhteys sekä kunnallistekniikka.

Palvelut

Kaavamuutosalueen ympäristössä sijaitsee ravintoloita sekä erikoiskaupan myymälöitä ja huoltoasemapalveluita. Alue on määritelty Uusimaa-kaava 2050:ssä kaupan alueeksi sekä Kirkonkylän hyväksytyssä osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi. Osayleiskaavan mukaan alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Liiketilän yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1 000 k-m².

Kirkonkylän keskustan alueella on sekä julkisia että kaupallisia palveluja, mm. kouluja, kirjasto, terveysasema, kirkko ja kauppoja. Kaava-alueelta on keskustaan noin kaksi kilometriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä tai valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä.

Alueen rakennuskanta

Alue on pääosin rakennettua työpaikka-aluetta. Ilvesvuorella on paljon halli- ja teollisuusrakennuksia. Comarcon Oy:n tontti rajautuu pohjoisessa Myllykukon huoltoasematonttiin. Myllykukon ja Comarconin liiketilat kuuluvat samaan rakennukseen. Huoltoasemalla on muun muassa ravintoloita ja polttoaineen jakelupiste.

Myllykukon ja Comarconin liiketilat ovat valmistuneet vuonna 1996. Alueen eteläosassa olevan Sten & Kimet:n toimitilat ovat valmistuneet vuonna 2011. Näiden välissä sijaitseva telemasto on pystytetty paikalleen vuonna 2022.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee moottoritien (Hämeenlinnanväylä, valtatie 3) ja Ilvesvuorenkadun välissä. Ajoliittymät alueen tonteille sijaitsevat Ilvesvuorenkadulla.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

Virkistys

Alueen keskellä on metsäinen rakentamaton alue ja pohjoispuolella Myllykukon huoltoasemapalvelut. Vantaanjoen Myllykoski sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella noin puolen kilometrin päässä.

Erytistoiminnot ja ympäristön häiriötekijät

Alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ja telemaston vuokra-alue. Telemasto on korkeudeltaan 84 metriä ja sitä tukee kolme harusta.

Alueelle aiheutuu meluhäiriötä ympäröiviltä katu- ja tiealueilta. Melua tulee varsinkin Hämeenlinnanväylältä, jossa liikkuu myös raskasta liikennettä vuorokauden ympäri. Helsinki-Vantaan laskeutumisvyöhyke ulottuu Nurmijärven Kirkonkylälle. Lentomelualue alkaa Ilvesvuoren itälaidasta, kaavamuutosalueen eteläpuolelta.

3.4 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto

Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Nurmijärveä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020, ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uusimaa 2050-kaavassa suunnittelualaue on niukasti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella. Kaava-alue on maakuntakaavan mukaista kaupan aluetta ja lisäksi liityntäpysäköintialuetta. Helsinki-Vantaan lentomelualue (Lden 55- 60 dBA) alkaa Hämeenlinnanväylän länsipuolelta.

Otteita suunnittelumääräyksistä:

Kaupan alue

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Liityntäpysäköintialue

Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät liityntäpysäköintialueet.

Lentomelualue (melutaso Lden 55- 60 dBA)

Alueelle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.

Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023 § 57. Hyväksymisestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Osayleiskaavassa alueen käyttötarkoitus on työpaikka-alue (TP-1). Lisäksi aluetta koskee määräys km-3.

TP-1: Työpaikka-alue. Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.

Km-3: Kaupallisten palvelujen alue. Merkinnän kuvaus: Merkinnällä tarkoitetaan Ilvesvuori etelän aluetta, joille voimassa olevan maakuntakaavan mukaan voidaan osoittaa keskustan ulkopuolelle sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä.)

Merkinnän alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Liiketilän yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 000 k-m².

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1 000 k-m².

TP-1-alueen pohjoisosassa on määräys lp - Liityntäpysäköintialue. Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin asemakaavoitettu alue. Alue varataan liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Ilvesvuorenkadun itälaitaan on osoitettu olemassa oleva kevyen liikenteen reitti.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Myllykukon korttelin 2405 asemakaava (2-207, tullut voimaan 25.5.2015) ja Ilvesvuoren KTY-tonttien asemakaava (2-228, tullut voimaan 27.6.2014).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavia käyttötarkoituksia:

KM-1- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa.

KM-2- Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan kaupan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m².

KTY-3- Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja.

ET- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV- Suojaviheralue.

Taajamakuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue, jonne voidaan sijoittaa tienvarren maisemaa parantava ympäristöaideteos tai muu vastaava rakennelma.

KM- ja KTY-tonttien suurin sallittu kerrosluku on II. KTY-3-tontin rakennutehokkuus on $e=0,50$. KM-2-tontin rakennusoikeus on osoitettu ilman tehokkuuslukua, ollen 11735 kem². KM-1-tontin rakennusoikeus on 4800 kem².

KM-tonteille on osoitettu ajoyhteyksiä. KM-1-tontin ajoyhteys on tärkeä pohjoisempaan olevalle Myllykukon huoltoasemalle, mahdollistaen raskaan liikenteen huoltoaseman lastauslaiturille. Asemakaavassa on myös määräys, jonka mukaan KM-1-tontin (t11) autopaikoista 35 sijaitsee KM-2-tontilla (t12).

KM- ja ET-tonttien läpi kulkee johtorasitteita. Ilvesvuorenkadun laidassa on istutettavaa alueen osaa sekä istutettavia puurivejä.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Maankäytön tavoiteohjelma

Maankäytön tavoiteohjelma asettaa maankäytön tavoitteet ja linjaukset tuleville vuosille. Ohjelman ensimmäinen versio on hyväksytty keväällä 2020. Maankäytön tavoiteohjelman tavoitteet konkretisoituvat toimenpiteiksi maanhankinnassa, asemakaavoitusohjelmassa, kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa ja tonttien luovutuksessa.

MATA:n ensimmäinen versio painottuu asuntoalueisiin ja jatkossa elinkeinoalueet otetaan mukaan vahvemmin. Maankäytön tavoiteohjelma ei vielä sisällä kaikkia osioita eikä se ole tavoitteidenkaan osalta vielä lopullisessa muodossaan.

Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistetty alueella toimivien yritysten hakemuksista. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa telemaston alue omaksi tontikseen ja kehittää alueen yritysten toimintamahdollisuuksia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen johtaja päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 31.10.2024 § 43. Vireilletulosta ja luonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin 11.11.2024 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamutoksen vireilletulosta. Kaavahankkeen lähtökohdat ja osallistuminen kaavahankkeeseen on esitetty vireilletulon yhteydessä julkaistavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan. Hanke kuuluu elinkeinotoiminnan edistämisen kannalta tärkeisiin kaavahankkeisiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto ja luottamuselimet: maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus, elinvoimapalvelut
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- yritykset ja muut: Nurmijärven vesi, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Sähköverkko Oy, Telia Finland Oy, Elisa Oy, DNA Oy, Digita Oy

Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe

Tekninen johtaja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä sekä luonnoksen nähtäville asetamisesta 31.10.2024 § 43. Vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven kunnan ilmoitustaululla sekä Nurmijärven uutisissa julkaistulla kuulutuksella 11.11.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.11-16.12.2024. Tänä aikana luonnoksesta ja muusta aineistosta oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Lausuntoja pyydettiin yritys- ja viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Saatu palaute sekä vastineet palautteeseen esitetään erillisessä vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Tukes arvioi, että maankäyttö suunnittelualueella ei muutu merkittävästi nykyisestä tilanteesta kemikaalionnettomuuksien vaikutuksien kannalta. Kaavamuutoksen toteuttamiselle ei katsota olevan estettä suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheisyyden vuoksi.

Uudenmaan liitto kehotti huomioimaan yleiskaavan sisältövaatimukset, sillä Kirkonkylän osayleiskaava ei ole saanut vielä lainvoimaa. Maakuntakaavassa sekä hyväksytyssä osayleiskaavassa esitettyä kaupan aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena. Kaavaselostuksessa mainittu liikenteen lisääntyminen tulee huomioida suunnittelussa ja teettää tarvittavat selvitykset. Maakuntakaavan lentomelualue ulottuu kaava-alueelle ja tulee huomioida suunnittelussa.

Uudenmaan ELY-keskus kiitti tehdystä ilmastovaikutusten arvioinnista. Arvioinnin ja selostuksen välillä havaittiin ristiriitaa liikennemäärien kasvun arvioinnin osalta. ELY-keskukseen on saapunut valitus Ilvesvuoresta peräisin olevista hulevesistä 2024. Hulevesien hallinnan riittävyttä tulisi tarkastella laajemmin koko Ilvesvuoren alueella. Ajoliittymää osoittava kaavamerkintä on virheellinen, sillä Ilvesvuorenkatu on katu- eikä tiealuetta.

Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavamuutokseen.

Yhteenveto mielipiteistä

Huoltamot Varelius Oy:n mielipiteessä tuotiin esille alueen yritysten keskinäisiä rasitesopimuksia. Kaavaluonnoksessa esitetyt pysäköintialueratkaisut ovat ristiriidassa sopimuksien kanssa. Pysäköintialueille ei tule antaa kaavallisesti mahdollisuutta rakentaa pysyviä rakennelmia. Kaavalla osoitettavat ajoyhteydet ovat kannatettavia. Naapurirytyksen intressit tulee kuitenkin huomioida kaavaratkaisussa.

Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee toimittaa kunnanviraston kirjaamoon sähköisesti tai kirjeitse. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa ja asetetaan uudestaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, joten sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuuluttamalla sekä lähettämällä kirjeet sitä kirjallisesti pyytäneille. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta määräaikana (30 päivää), saa asemakaava lainvoiman. Kaava kuulutetaan astumaan voimaan, kun sen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa telemaston alue omaksi tontikseen ja kehittää alueen yritysten toimintamahdollisuuksia. Kunta pyrkii mahdollistamaan osallisten tavoitteet ja samalla ottamaan huomioon alueen maastonmuodot, luonnonolot ja tekniset huollon sekä liikenteen näkökulmat. Lisäksi huomioidaan tontin 20 pohjoispuolisen huoltoasematontin tarpeet.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan laadinnan yhteydessä kiinnitetään huomiota alueen luontoarvoihin ja yritysten toimintaedellytyksiin. Liikerakennuksille osoitettua rakennusoikeutta vähennetään jonkin verran, kun telemaston tontti sijoittuu keskelle korttelia. Lisäksi toimitilarakennusten käyttötarkoitus laajenee liikerakennusten korttelialueelle. Muutokset tukevat alueen yritysten toimintaedellytysten kehittämistä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset säilyvät pääosin ennallaan. Liikerakennusten korttelialueen (KM) pinta-ala pienenee, kun taas toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) pinta-ala kasvaa. Telemaston tontti osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Suojaviheralueen pinta-ala kasvaa.

Myös tonttien tulevat rakennusoikeudet noudattelevat ajantasaista asemakaavaa. KM-tonttien tehokkuusluvaksi osoitetaan $e=0.50$, joka vastaa nykyistä kerrosalaneliömetrimäärin esitettyä tonttitehokkuutta. Tontin 19 (nykyinen t 11) pinta-ala pienenee, mikä vähentää tontin rakennusoikeutta.

KM-1-tontin 20 ajoyhteys osoitetaan asemakaavaan nykyistä selkeämmin. Ajoyhteys laajenee suojaviheralueen puolelle, laajentaen tonttia tontin itälaidassa kahdeksan metriä Hämeenlinnanväylän suuntaan. Ajoyhteyden siirtämisellä mahdollistetaan tontin rakennusalan laajentaminen ja lisärakentaminen. Ajoliittymä tontille Ilvesvuorenkadulta säilyy ennallaan. Hakijan toiveena oli, että tontin lounaisnurkkaa voisi käyttää aidattuna tuotteiden esittelyalueena. Tämä mahdollistetaan osoittamalla ajoyhteys tontille 19 Ilvesvuorenkadun ajoliittymän välittömästä läheisyydestä, jolloin ajoyhteyden ja maston vuokra-alueen välille jää 50 metriä pitkä ja 20 metriä leveä, korttelin sisäisen liikenteen ulkopuolinen alue. Kaavassa osoitettava ajoyhteys on kuitenkin ohjeellinen ja mahdollistaa sen sijoittamisen myöhemmin ratkaistavalla tavalla. Alue säilyy nykyisen tapaan pysäköimispaikkana ja tuotteiden esittelyalueen lisäksi aluetta voi käyttää myös pysäköintiin, toimijoiden tarpeiden mukaisesti.

KM-2-tontti 19 pienenee noin 1,4 hehtaaria. Alueen keskellä oleva maston vuokra-alue osoitetaan omaksi tonttikseen. Maston itäpuolinen osa tonttia osoitetaan suojaviheralueeksi ja eteläreunan kiinteistön 543-402-15-99 osa-alue toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY-3) ja tonttiin 18 liitettäväksi. Tontin rakennusala siirtyy Ilvesvuorenkadun puoleiseen laitaa tonttia ja pysäköintiin varattu alue lähemmäksi mastoa. Tontin rakennusoikeus vähenee 7105 kem², ollen jatkossa 4631 kem². Nykyisessä asemakaavassa on rajoitus, jonka mukaan tonttia voi käyttää päivittäistavarakaupan rakentamiseen korkeintaan 1000 kem². Kaavamääräys säilytetään ennallaan, joten rakennusoikeuden vähentyminen ei vaikuta tontin käyttöön päivittäistavarakauppatakoituksessa. Tontille osoitetaan uusi johtorasite, koska tontin läpi kulkee rakennettu kaukolämpöputki. Johtorasite ei estä rakennusalan ulkopuolisen alueen käyttämistä pysäköintitarkoitukseen. Pysäköimispaikalle voidaan sijoittaa myös alueen muiden tonttien pysäköintiä, josta tulee sopia erillisin sopimuksin. Tontin ajoyhteys Ilvesvuorenkadulta osoitetaan tontin 20 ajoliittymästä ja edelleen tontin 20 länsinurkan läpi ajorasitteella. Ajorasitteen

leveys on alustavasti runsaat 13 metriä. Ajoyhteys on osoitettu ohjeellisena, joten sen sijaintia voi tarvittaessa muuttaa, kun ajoyhteys määritetään rasitesopimuksella. Uuden ajoliittymän rakentamista ET-tontin läheisyyteen selvitettiin, mutta nykyinen liittymä todettiin parhaaksi, muun muassa johtorasitteiden ja kadun näkemä-alueiden vuoksi.

Tontti 18 muodostuu jatkossa nykyisestä tontista 15 ja kiinteistön 543-402-15-99 osa-alueesta, jolle KTY-3-tontti laajenee. Tontin 18 luoteisnurkkauksen ajoliittymävarausta laajennetaan siten, että jatkossa liittymä-alueen leveys on 8 metrin sijaan 16 metriä. Tämä mahdollistaa liittymän rakentamisen paremmin raskaan liikenteen tarpeisiin.

Tonttien 18 ja 19 läntiseen nurkkaukseen osoitetaan noin 1500 neliömetrin kokoinen säilytettävä alueen osa, joka tulee säilyttää ennallaan. Alueella on avokalliota, suuria mäntyjä ja lahoppuustoa, jotka muodostavat lähiluonnon kannalta arvokkaan metsäsaarekkeen. Korttelialueen itäpuolella oleva ohjeellinen hulevesien viivytämiseen varattu alueen osa säilytetään asemakaavassa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 86847 neliömetriä. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä 2308 kerrosalaneliömetriä.

KM-1-tontti 20 kasvaa ajoyhteyden laajentamisen myötä 455 m², ollen jatkossa kooltaan 10291 m². Rakennusoikeutta muodostuu 5146 kem². Rakennusoikeus kasvaa nykytilanteeseen nähden 346 kem².

KM-2 -tontti 19 pienenee 14038 m², 9261 neliömetriin. Rakennusoikeutta muodostuu 4631 kem². Rakennusoikeus vähenee 7105 kem².

KTY-3-tontti 18 kasvaa 8902 m², 53679 neliömetriin. Rakennusoikeutta muodostuu 26840 kem². Rakennusoikeus kasvaa 4451 kem².

ET-tontteja muodostuu kaksi. Telemaston tontti numero 21 on pinta-alaltaan 2491 m². ET-tontti numero 22 säilyy ennallaan, ollen pinta-alaltaan 144 m².

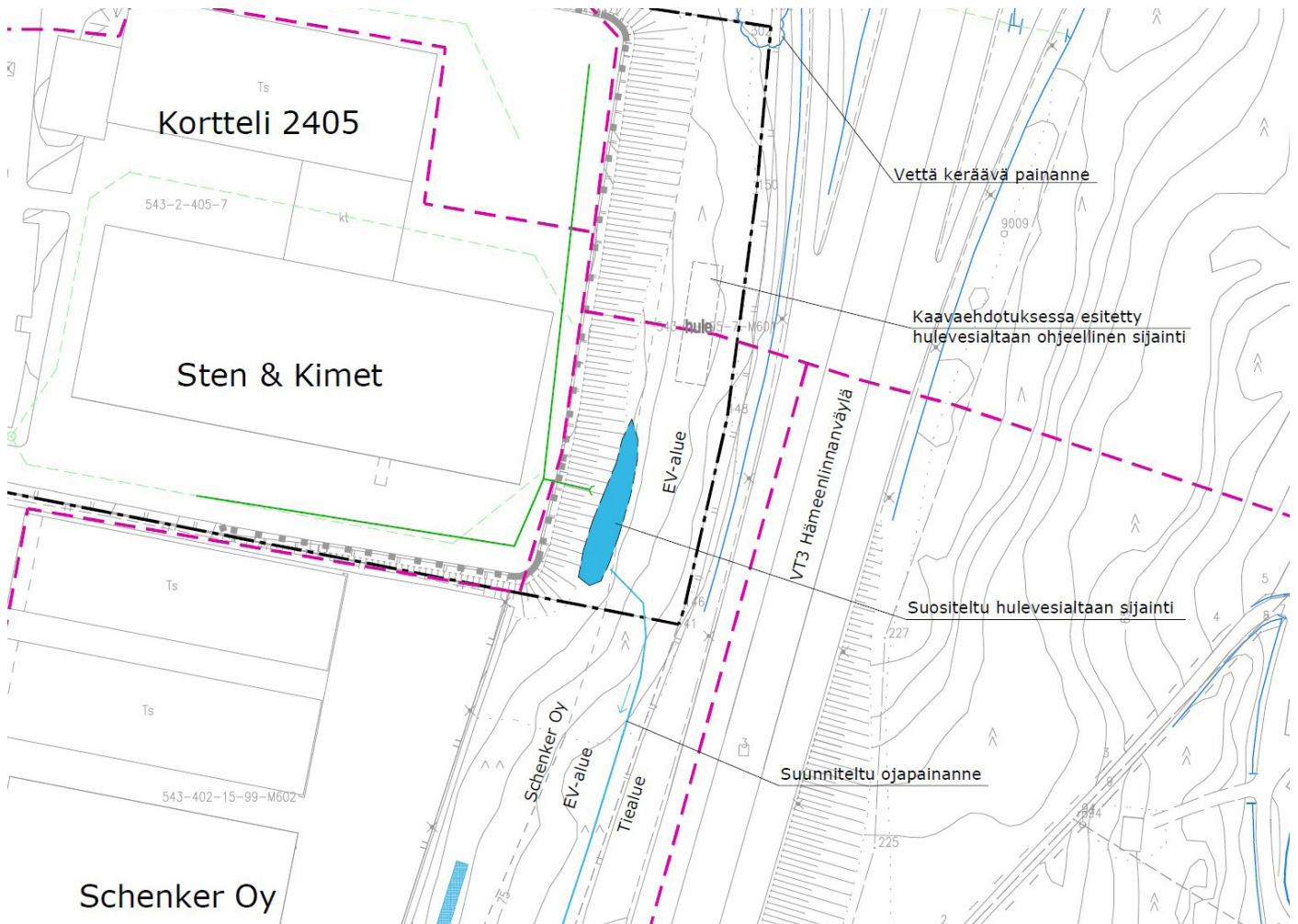
EV-suojaviheralueen pinta-ala muodostuu 10981 m². Suojaviheralueen pinta-ala kasvaa 2187 m².

Hulevesien hallinta

Kaavassa määrätään, että rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet. Päällystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa käsittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta. Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suositellaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivyttämisessä.

Hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista sataa kattopinta-ala neliömetriä ja sataa päällystettyä pihapinta-ala neliömetriä kohti. Viherkattoja käytettäessä vaadittava viivytysohjainten tilavuus on oltava 0,3 m³ jokaista sataa kattopinta-ala neliömetriä kohti. Viivytysohjainten tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennetun alueen hulevedet ohjataan pääosin kunnalliseen hulevesiverkostoon. Ilvesvuoren KTY-tonttien -asemakaavatyön (2-228) yhteydessä on selvitetty alueen hulevesien järjestämistä. Rambollin vuonna 2014 tekemässä hulevesiselvityksessä on suositeltu rakennettavaksi hulevesiallas korttelin 2405 tontin 15 kohdalle, kunnan omistamalle suojaviheralueelle (kuva). Hulevesiallasta ei ole rakennettu. Varaus altaalle säilytetään asemakaavassa ohjeellisena ja voidaan tarvittaessa rakentaa.



Hulevesialtaan suositeltu sijainti, Ramboll 2014.

Meluntorjunta

Aluetta rasittaa Hämeenlinnäväylältä aiheutuvan melun lisäksi Helsinki-Vantaan lentomelualue, joka ulottuu alueen etelänurkkaan. Alueelle ei sijoitu melulle herkkiä toimintoja, kuten asumista. Asemakaavassa määrätään meluntorjunnasta: Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivöjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

5.2. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2)

Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan kaupan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1000 k-m².

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3)

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja.

Suojaviheralue (EV)

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueella toimivien yritysten toiminnan kehittämisen. Kaavamuutos tukee myös kuntastrategian mukaisia tavoitteita työpaikkaomavaraisuuden kasvattamiseksi tukemalla yritysten kehittymistä ja laajenemismahdollisuuksia. Lisäksi kaavaratkaisussa pyritään ottamaan huomioon alueen maastonmuodot, luonnonolot ja tekniset huollon sekä liikenteen näkökulmat. Kaava-alueella on maiseman ja lähiluonnon kannalta merkityksellistä kallioista metsäaluetta, jota säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Hulevesien hallinnan järjestämistä tutkitaan kaavamuutosalueen ympäristössä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa on huomioitu luonnonolot, maastonmuodot, alueella oleva rakennuskanta, olemassa olevaan liikennejärjestelmään liittyminen ja teknisen huollon tarpeet.

Osallisten tavoitteet

Tontin 20 omistajalla on tavoitteena laajentaa liikerakennusta moottoritien suuntaan. Tämä edellyttää, että rakennusalaa laajennetaan ja takapihalle johtava ajoyhteys osoitetaan kaavaan siten, että se kulkee tontin nykyisten rajojen ulkopuolella, suojaviheralueella. Tontin länsiosassa olevaa parkkipaikan osaa on kaavailtu yrityksen tuotteiden (peräkärkyjen) esittelyalueeksi, joka rajataan ympäröivästä alueesta siirrettävin betonielementein. Korttelin sisäiset rasitteet tulisi määrittellä niin, että esittelyalueelle ei kohdistu muiden tonttien pysäköintiä tai liikennettä.

Alueen yrityksillä on keskinäisiä pysäköintiin ja ajoyhteyksiin liittyviä rasitesopimuksia. Pysäköintialueiden käytöstä voidaan sopia jatkossakin rasitesopimuksia päivittämällä. Tontin 20 pysäköintialueet säilyvät pääosin ennallaan. Ilvesvuorenkadun puoleiseen laitaan tonttia on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys tontille 19. Ajoyhteyden ohjeellisuudella pyritään luomaan joustoa ajoyhteyden myöhemmin tehtävälle sijaintiratkaisulle.

Telemaston vuokralainen on todennut, että maston ja harusten ympärille tulee jättää riittävän leveät rakentamattomat suojavyöhykkeet. Suojavyöhykkeen tulee olla vähintään viisi, mielellään 10 metriä. Telemaston haruksien ympärille on määritelty noin yhdeksän metriä leveä rakentamattomana pysyvä suojavyöhyke.

Tontin 18 omistaja on sopinut kunnan kanssa esisopimuksen, jolla yrityksen toiminta laajenee pohjoisen suuntaan kiinteistölle 543-402-15-99. Yritys tavoittelee laajentamista varten mahdollisimman suurta yhtenäistä rakennusalaa. Yrityksen toiveena on nykyistä leveämpi ajoliittymä tontin pohjoisosasta kadulle. Maanpinnan korkeusasema laskee Ilvesvuorenkadulta tontin suuntaan siten, että se aiheuttaa talvella haasteita raskaan liikenteen kadulle liittymiselle. Jatkossa tontin sisäinen liikenne järjestettäisiin niin, että pohjoisosan liittymästä ajettaisiin sisään ja eteläosan liittymästä, tasaisemmalta osalta tonttia, ulos kadulle. Tonttia ei tulisi rasittaa metsäisenä säilytettävällä alueen osalla.

Ajoliittymiä Ilvesvuorenkadulle on levennetty siten, että ne mahdollistavat paremmin laajemmat liittymät ja raskaan liikenteen. Metsäisenä säilytettävää alueen osaa on pienennetty huomattavasti alkuperäisistä suunnitelmista ja se säilytetään luonnosvaiheessa esitetyn kokoisena. Säilytettävä metsäinen alue ulottuu myös tontin 19 puolelle. Tontilta on poistettu ylimääräiset johtorasitteet, joiden todettiin olevan jatkossa tarpeettomia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Alueen kaavaratkaisu perustuu maankuntakaavaan, yleiskaavatasoisiin selvityksiin, alueen ajantasaisten asemakaavojen selvityksiin ja kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkonkylän osayleiskaavaan (4.10.2023 §57).

Maankäytön suunnittelua ohjaa Nurmijärven Kuntastrategia 2022–2030, Nurmijärven asumisen ohjelma 2023-2030 ja Maankäytön tavoiteohjelma MATA 2020. Strategia määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Kehityskuvan johtoajatuksena on varautuminen kasvuun, joka on kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä ylläpitävä sekä samalla kunnan toiminnan ja talouden kannalta kohtuullisella tasolla. Kasvua ohjataan määrätietoisesti yhdyskuntarakennetta eheyttäen vahvistamaan taajamien vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Strategia ohjaa osayleis- ja asemakaavojen laadintaa. Strategian mukaan Nurmijärven kunta keskittää kasvua nykyisiin taajamiin ja keskuksiin.

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön, toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden osalta, sillä asemakaavamuutoksella täydennetään olemassa olevaa taajamarakennetta.

Uusi rakentaminen sijoittuu liike- ja toimitilarakennuksille kaavoitetulle alueelle, olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Korttelin sisäiset ajoyhteydet ulottuvat vähäisessä määrin suojaviheralueen puolelle. Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta. Lisäksi hyödynnetään jo olevaa rakennettua infrastruktuuria.

Alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varteen, Hämeenlinnanväylän (Helsinki-Tampere moottoritie Vt 3) ja Hämeenlinnantien (Seututie 130) väliin. Hanko-Hyvinkää valtatielle (Vt 25) on matkaa noin 12 kilometriä ja Klaukkalan kehätielle (Seututie 132) noin kahdeksen kilometriä.

Alueella ei ole havaittu merkittävää kasvillisuutta tai eläimistöä. Rakentamattomilla kallioalueilla kasvaa varttunutta metsää, etupäässä mäntyjä, joita pyritään säästämään kaavamääräyksiin.

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole laadittu selvityksiä, sillä Ilvesvuoren alueen asemakaavat on laadittu pääosin 2010-luvulla ja niiden suunnittelun yhteydessä on tehty monipuolisesti asemakaavatasoisia selvityksiä. Yleiskaavatasoisia selvityksiä on tehty vuonna 2023 hyväksytyin Kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä.

Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu asumista. Kaavamuutos parantaa korttelialueen toteutettavuutta ja mahdollistaa alueen palveluiden kehittämisen.

Mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla toteutuvat kaavaratkaisussa. Alueen äärellä on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

Alue liittyy Kirkonkylän kevyen liikenteen verkostoon.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavaratkaisulla mahdollistetaan palveluiden ja työpaikka-alueiden kehittäminen keskeisellä paikalla, lähellä Kirkonkylän asuinalueita. Ympäristön häiriötekijöiden, kuten melun, vaikutuksia vähennetään kaavamääräyksiin.

Kaavamuutos mahdollistaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksien parantamisen, alueella toimivien yritysten tavoitteiden mukaisesti.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu mm. hulevesien hallintaa ohjaavilla kaavamääräyksillä sekä antamalla kaavamääräyksiä äänieristyksestä.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksin. Kaava-alueella on määrätty istutettavaksi puita. Lisäksi kaavaan on rajattu säilytettävä alueen osa, jolla olevat puut tulee säilyttää maiseman, virkistyskäytön ja luonnonarvojen vuoksi. Korttelin ja moottoritien välissä olevan suojaviheralueen pinta-ala kasvaa kaavamuutoksen myötä.

Kaavamuutosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan metsäistä aluetta säästämällä.

5.4 Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävät vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen, kaupunkikuvaan sekä ilmastomuutokseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa elinkeinotoiminnan kehittämisen. Kaavamuutoksen vaikutukset ympäristöön ovat melko vähäisiä. Kaavamuutos rajoittuu yhden korttelin sisälle ja viereiselle suojaviheralueelle.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee noin 2300 kerrosalaneliömetriä. Liiketiloille varattu rakennusoikeus vähenee noin 7000 kem² ja toimitilarakennusten rakennusoikeus kasvaa noin 4500 kem².

Kirkonkylän kaupallisen selvityksen mukaan (Sitowise 2023) Ilvesvuoreen oli rakennettu noin 5600 kem² liiketiloja, vuoteen 2016 mennessä. Tyhjää liiketilaa oli noin 2400 kem² (43%). Uusimaa-kaava 2050 mukainen kaupan enimmäismitoitus 50 000 kem² Ilvesvuoreen on selvityksen perusteella ylimitoitettu. Ilvesvuoren kaupallisten palvelujen alue (km-3) sallii liiketilaa alueelle hyväksytyin osayleiskaavan mukaan korkeintaan 30 000 kem². Ilvesvuoren kaupallisten palvelujen alueelle jää jatkossa asemakaavan mukaista liikerakennusten rakennusoikeutta noin 20 000 kem². Jatkossa, tarpeen vaatiessa, alueelle voidaan kaavoittaa lisää liikerakennusten rakennusoikeutta noin 10 000 kem², osayleiskaavaratkaisun mukaisesti.

Vaikutukset luontoon

Kaavamuutoksella osoitetaan nykyistä suurempi suojaviheralue telemaston ja Hämeenlinnanväylän väliin. Myös tonttien 18 ja 19 kulmaukseen osoitettava säilytettävä alueen osa lisää asemakaavan mukaisten viheralueiden määrää.

Ilvesvuorenkadun varressa säilytetään määräys istutettavasta puurivistä. Määräys puurivistä poistetaan kuitenkin johdolle varatun alueen osalta. Lisäksi kaavassa on määräyksiä tonteilla istutettavien puiden ja istutusten määristä sekä suositus viherkatoista.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutosalue sijaitsee Ilvesvuorenkadun varressa. Liityntäliikenne Ilvesvuorenkadun ja tonttien välillä kasvaa jonkin verran, nykytilanteeseen verrattuna, kun liikerakennusten tontti KM-2 (t 19) rakentuu. Arvioitu liikennemäärä ajantasaiseen asemakaavaan verrattuna kuitenkin vähenee, kun korttelin liikerakennuksille varattu rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä huomattavasti.

Liikennejärjestelyjä Ilvesvuoreessa on selvitetty kaavamuutostöiden yhteydessä 2010-luvun alkupuolella. Myllykukon kaavamuutosta (2-207) varten tehdyn liikenneselvitysten perusteella (Ramboll 2012) on kehitetty esimerkiksi Siippoontien ja Ilvesvuorenkadun liittymää. Liittymän alueelle rakennettiin liityntäpysäköintialue ja Ojamäentien liittymä ohjattiin kauemmas tienristeyksestä muutostöillä, vuonna 2017. Liikenneselvitys löytyy kaava-aineiston liitteistä.

Korttelialueen toiminnot liittyvät Ilvesvuoren valmiiseen kunnallistekniikkaan. Rakennettujen alueiden hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon, Ilvesvuorenkadun suuntaan. Osalla tonteista hulevedet pumpataan verkostoon. Rakentamattomilta alueilta laskee hulevesiä myös Hämeenlinnanväylän suuntaan, josta ne ohjautuvat

rumpujen kautta Hämeenlinnanväylän ali kohti Vantaanjokea. Asemakaavassa säilytetään ohjeellinen hulevesien käsittelyä varten osoitettu alueen osa (hulevesiallas). Alue perustuu asemakaavamuutosta (2-228 KTY-tontit) varten laadittuun hulevesiselvitykseen (Ramboll 2014). Altaan rakentaminen vaikuttaisi moottoritien ali virtaavien hulevesien määrää, ja selvityksen mukaan vähentäisi tarvetta hulevesien pumppaamiselle korttelissa 2405. Ajantasaiseen asemakaavaan verrattuna, korttelin rakentamattomana pysyvän alueen pinta-ala kasvaa. Rakentamattomalla alueella sadevedet imeytyvät tehokkaammin maaperään.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Tonttien rakentuminen ja nykyisten toimintojen laajentuminen ei vaikuta merkittävästi Hämeenlinnanväylältä havaittaviin näkymiin. Sen sijaan tontin 19 rakentuminen vaikuttaa Ilvesvuorenkadun suuntaan melko paljon. Tontti on nykyisellään asfalttikenttää, jota on käytetty epävirallisena raskaan liikenteen levähdysalueena. Korttelin rakentuessa metsäalueen pinta-ala pienenee.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uudirakennusten suunnittelussa voidaan ottaa huomioon ilmastonäkökulmat ja kestävä rakentaminen.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ilmastonäkökulmat seuraavin määräyksin: Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee hyödyntää tontilla. Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää matalaenergiarakentamisen periaatteita. Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suositellaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivyttämisessä.

Ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään myös säästettävillä vanhoilla puilla ja metsäalueilla, sillä ne ovat tärkeitä hiilivarastoja.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisun myötä kehittyvä työpaikka-alue mahdollistaa osaltaan Nurmijärven kasvua tulevaisuudessa.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen infrastruktuuri on pitkälle rakentunutta, joten kunnalle ei tule merkittäviä uusia kustannuksia. Elinkeinoiminnan kehittämisenä on positiiviset vaikutukset kuntatalouteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei sijoitu asumista. Alueen toiminnot eivät aiheuta merkittävää melusaastetta, rakentamisen aikaista melua lukuun ottamatta. Alueelle suuntautuu melua etenkin Hämeenlinnanväylältä (moottoritie). Lisäksi Helsinki-Vantaan lentomelualue ulottuu kaavamuuosalueen eteläosiin. Korttelin maankäytön tiivistyessä työpaikka-alueelle tavanomainen melu lisääntyy jonkin verran.

5.6 Nimistö

Alueen katujen nimet säilyvät ennallaan. Osoitenumerot voivat muuttua kaavan voimaantulon jälkeen. Tonttien numeroita päivitetään kaavatyön yhteydessä.

6 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan vahvistumisen jälkeen.



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

kunta@nurmijarvi.fi

www.nurmijarvi.fi



Nurmijärvi

1229/10.02.03/2023

30.10.2024

Ympäristötoimiala

Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-250 ILVESVUORENKATU 2-4, ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Nurmijärven kunnan verkkosivuilta www.nurmijarvi.fi.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee osaa liike- ja toimitilarakennusten korttelialueesta Nurmijärven Kirkonkylän Ilvesvuoren alueella, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2-4. Kaavamuutoksessa on mukana myös korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Kaavamuutoksella teleliikennemaston vuokra-alue rajataan omaksi tontikseen ja samalla mahdollistetaan ympäröivien liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö.

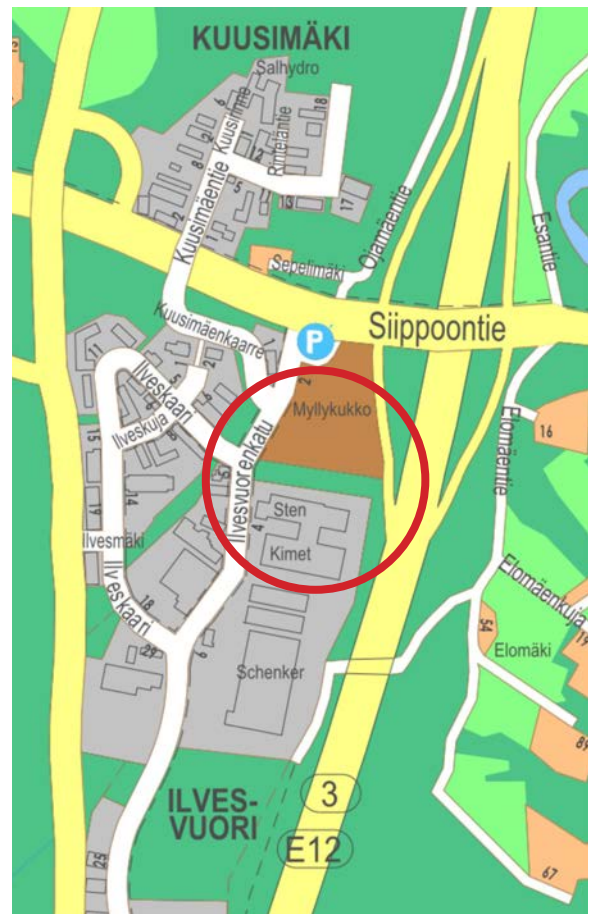
Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Suunnittelualan sijainti ja suunnittelun tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylässä, keskustan itäpuolella, Hämeenlinnanväylän ja Ilvesvuorenkadun välissä. Alue rajautuu pohjoisessa Myllykukon huoltoasematonttiin (k2405 t13), idässä Hämeenlinnanväylän teialueeseen, etelässä korttelin 2405 tonttiin 8 ja lännessä Ilvesvuorenkatuun.

Asemakaavan muutoksella telemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tontikseen ja ympäröivien liike- ja toimitilatonttien toimintaedellytyksiä parannetaan. Kaavamuutos vaikuttaa myös Hämeenlinnanväylän varressa olevan suojaviheralueen kokoon. Tonttien 12 ja 13 takapihalle vievä ajoyhteys osoitetaan kaavaan nykyistä selkeämmin ja se laajenee ajoväylän verran suojaviheralueen puolelle. Suojaviheralueen kokonaispinta-ala kuitenkin kasvaa, kun maston itäpuolinen haruksien välinen alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Alueen asemakaavaa laadittaessa selvitetään alueen käyttö pääasiassa tehokkaana työpaikka-alueena.

Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä.



Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavan valmisteluaineistoon (kaavaselostus ja kaavakartta määräyksineen) voi tutustua seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa Keskustie 2 b

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla asemakaavoitus, ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

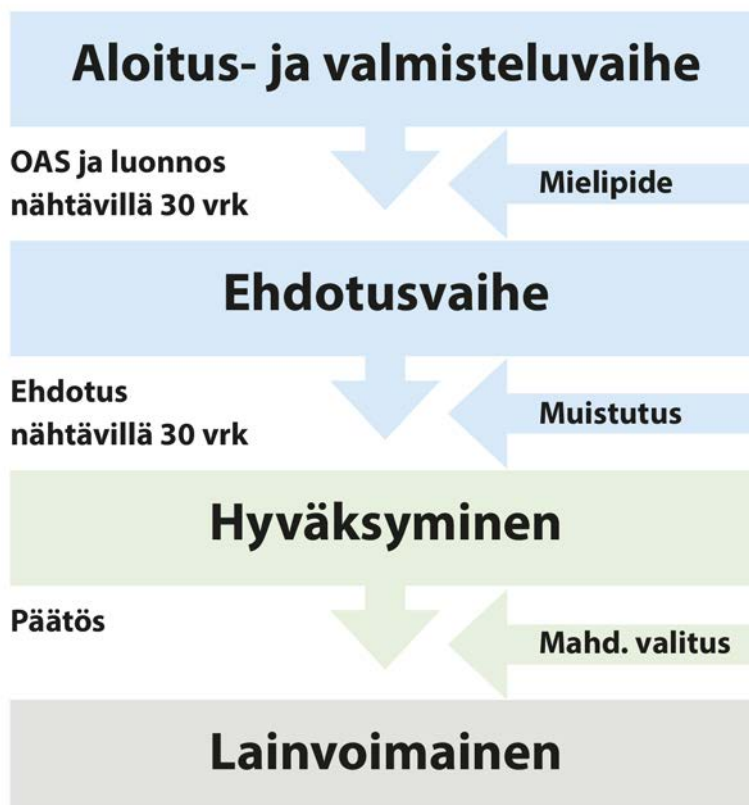
Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Kaavaa koskevat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan sähköisesti tai kirjeitse Nurmijärven kunnan kirjaamoon:

Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi

Postiosoite: Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, PL 37, 01901 Nurmijärvi



Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto:
 - maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus),
 - tekninen keskus
 - elinvoimapalvelut
- muut asiantuntijaviranomaiset:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Uudenmaan liitto
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- yritykset ja muut:
 - Nurmijärven Sähkö Oy
 - Nurmijärven Sähköverkko Oy
 - Nurmijärven Vesi
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Digita Oy

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualan ja Ilvesvuoren eteläisen työpaikka-alueen osalta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Suunnittelun taustatietoa

Alueen maanomistus

Suunnittelualueella on sekä yksityisen että kunnan maanomistusta. Alueen maanomistusten jakautumisesta yksityisten ja kunnan kesken on neuvoteltu ja tehty alustavia esisopimuksia.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty kunnan aloitteesta ja alueen yritysten kaavamuutoshakemuksista. Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omalla työllä. Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijoiden/tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

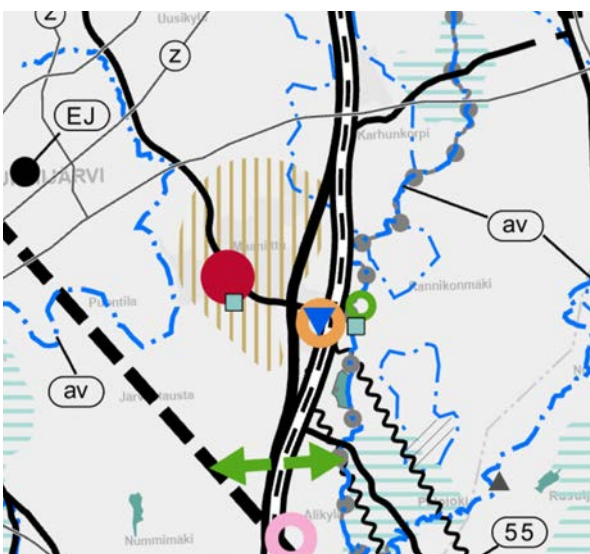
Aluetta koskevat kaavat

Uudenmaan epävirallisessa maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto 2023) alue sijoittuu kaupan alueelle (oranssi rengas), ja valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien sekä maakunnallisesti merkittävän tien väliin.

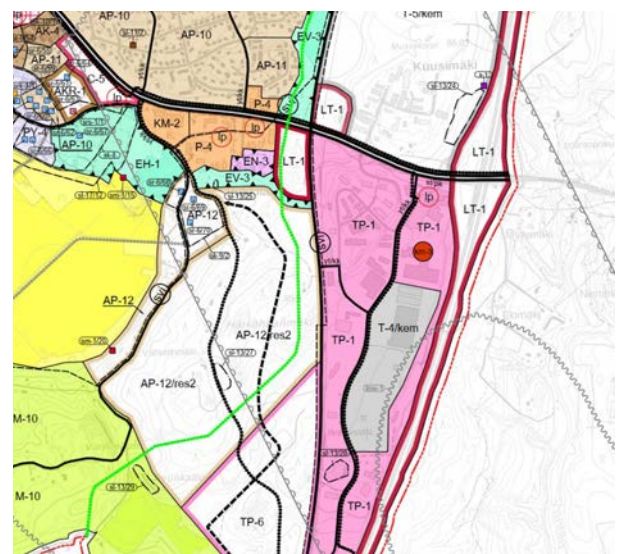
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue kuuluu kuitenkin Kirkonkylän viireillä olevaan osayleiskaavaan, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023. Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Hyväksytyssä osayleiskaavassa alue on työpaikka-alue (TP-1). Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue. Lisäksi alueelle kohdistuu kaavamerkintä kaupallisten palvelujen alue (km-3). Merkinnän kuvaus: Merkinnällä tarkoitetaan Ilvesvuori etelän aluetta, joille voimassa olevan maakuntakaavan mukaan voidaan osoittaa keskustan ulkopuolelle sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkinnän alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Liiketilän yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1 000 k-m².

Suunnittelualueella on voimassa Myllykukon korttelin 2405 -asemakaava (2-207), joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.10.2014 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 25.05.2015. Kaavamuutosalue on asemakaavassa

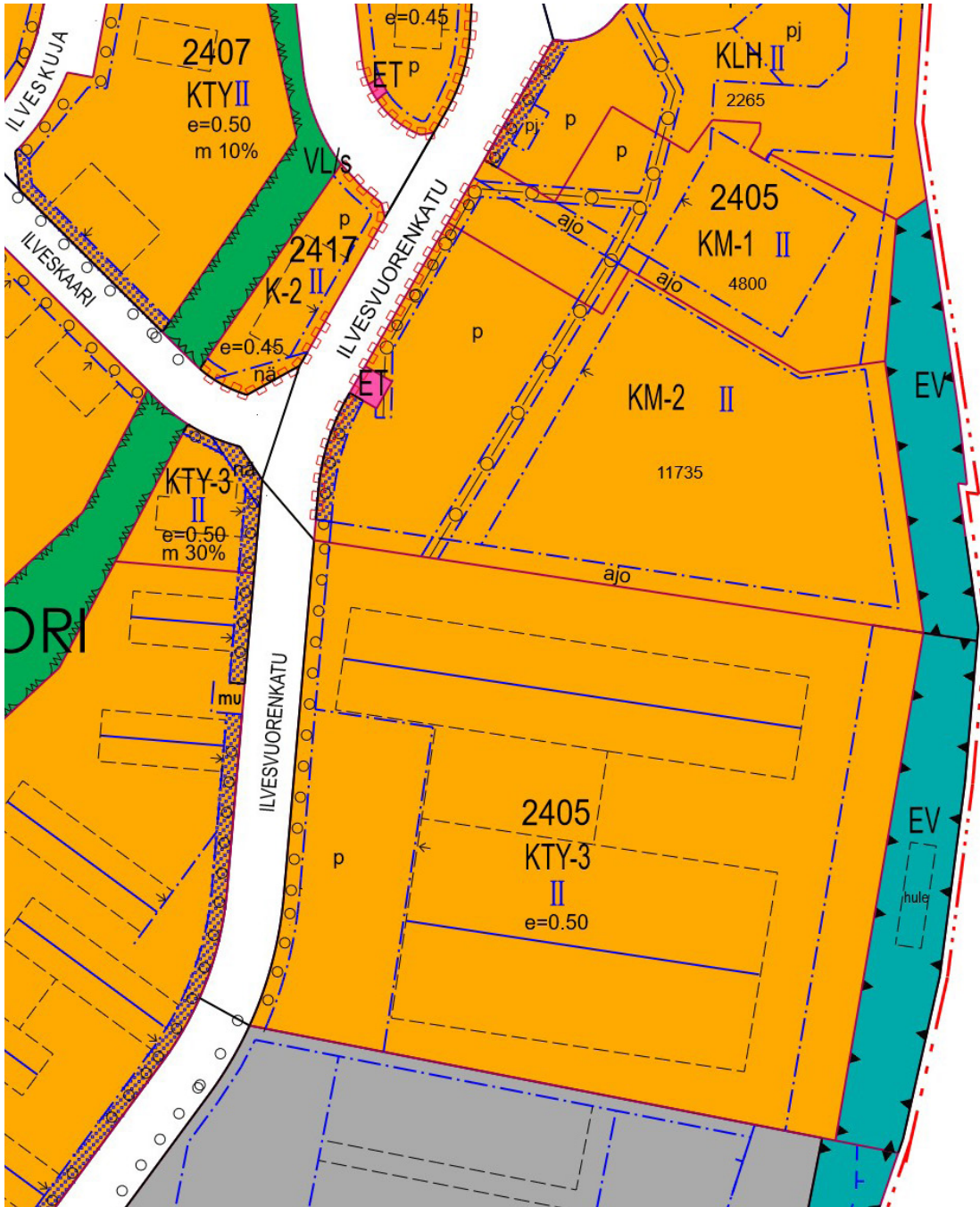


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (2023)
©Uudenmaanliitto



Ote hyväksytystä Kirkonkylän osayleiskaavasta

liikerakennusten korttelialuetta (KM-1 ja KM-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja suojaviheraluetta (EV). Lisäksi kaavamuutosalueen eteläisimmällä tontilla on voimassa Ilvesvuoren KTY-tonttien asemakaava (2-228), joka on hyväksytty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 13.5.2014 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 27.6.2014. Tontti on käyttötarkoitukseltaan toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-3). Tontin itäpuolella on asemakaavan mukaista suojaviheraluetta (EV).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria. Alue on pääosin rakennettua työpaikka-aluetta. Keskeille suunnittelualueetta on rakennettu telemasto. Masto on korkeudeltaan noin 84 metriä ja sen kolme harusta yltyvät noin 50 metrin etäisyydelle maston juuresta. Ilvesvuorenkadun puoleisella laidalla korttelia on laajahko pysäköintikenttä. Pysäköintikenttää käytetään raskaanliikenteen epävirallisena pysäköinti- ja levähdysalueena. Pysäköintikentän koillispuolella olevan Comarcon Oy:n liiketilat kytkeytyvät Myllykukon huoltoasema- ja liikerakennukseen.

Suunnittelualueen keskellä on metsää. Metsää on kaadettu viime vuosien aikana maston ja sen haruksien alueelta. Metsäalueen lounaisnurkalla on selvästi ympäristöstään erottuva kallio, jonka päällä kasvaa muun muassa täysikasvuisia mäntyjä. Alueella ei ole alustavien asiantuntija-arvioiden mukaan erityisiä, suojeltavia luontoarvoja. Luontoarvoja on selvitetty lokakuussa 2023 hyväksytyn Kirkonkylän osayleiskaavan valmistelutyön yhteydessä. Alueen korkeustasot vaihtelevat jonkin verran. Pääpiirteissään maanpinnan taso laskee Ilvesvuorenkadulta moottoritien suuntaan.

Alueella ei sijaitse vanhoja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Suunnittelualuetta tai sen ympäristöä koskevia selvityksiä:

- Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maisemoinnin periaatteet, Ramboll 17.05.2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan meluselvitys, Ramboll 17.2.2012
- Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuunnitelmasta, Ramboll 30.11.2010
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma 2010
- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, luonnos 3.12.2013 (päivitetty 25.10.2018), Enviro Oy
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, päivitetty 8.5.2018 ja 17.12.2020, Bathouse
- Nurmijärven Palojoen ja Kirkonkylän vanhojen metsien selvitys, 2017 (päivit. 8.11.2017) Enviro Oy
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, 28.5.2012, Santasalo
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, 24.11.2016, WSP
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy.
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5.–23.5.2008, Tapani Rostedt
- Ojakkalantie–Helsingintie risteysalueen liikennesuunnittelu, Ramboll 14.12.2010
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

Kaavoituksen eteneminen

Aloitus- ja valmisteluvaihe

- Asemakaava on tulella vireille kunnan aloitteesta ja maanomistajien hakemuksista syksyllä 2024.
- Suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.
- Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun Tekninen johtaja päättää kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä sekä pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.
- Kaavan vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläolokautena kaavaluonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipiteitä, jotka tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle, ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon joko sähköisesti tai kirjeitse.
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.
- Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.
- Päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus.
- Kaavaehdotus esitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle, joka päättää mielipiteisiin ja lausuntoihin annettujen vastineiden hyväksymisestä ja ehdotuksen nähtävillä asettamisesta 30 vuorokaudeksi.
- Ehdotusvaiheen kaava-aineisto tulee nähtävillä arviolta alkuvuodesta 2025.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan lähettämällä kirjeet osallisille, kunnan verkkosivuilla ja kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.
- Nähtävilläolokautena on mahdollisuus jättää muistutuksia ja antaa lausuntoja, jotka toimitetaan sähköisesti tai kirjeellä kunnan kirjaamoon.
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.
- Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenevät muistutuksesta.

Hyväksyminen

- Hyväksymisvaiheessa valmis kaava-aineisto käsitellään asemakaavoitus ja rakennuslautakunnassa.
- Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet ja tekee päätöksen asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää siitä valitusluvan.
- Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
- Lainvoimaisuudesta ilmoitetaan kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelu

Kaavan laatija:
Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
juha.kanniainen(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2364

Mari Hanski
kaavavalmistelija
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2365

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(ät)nurmijarvi.fi
040 317 4994

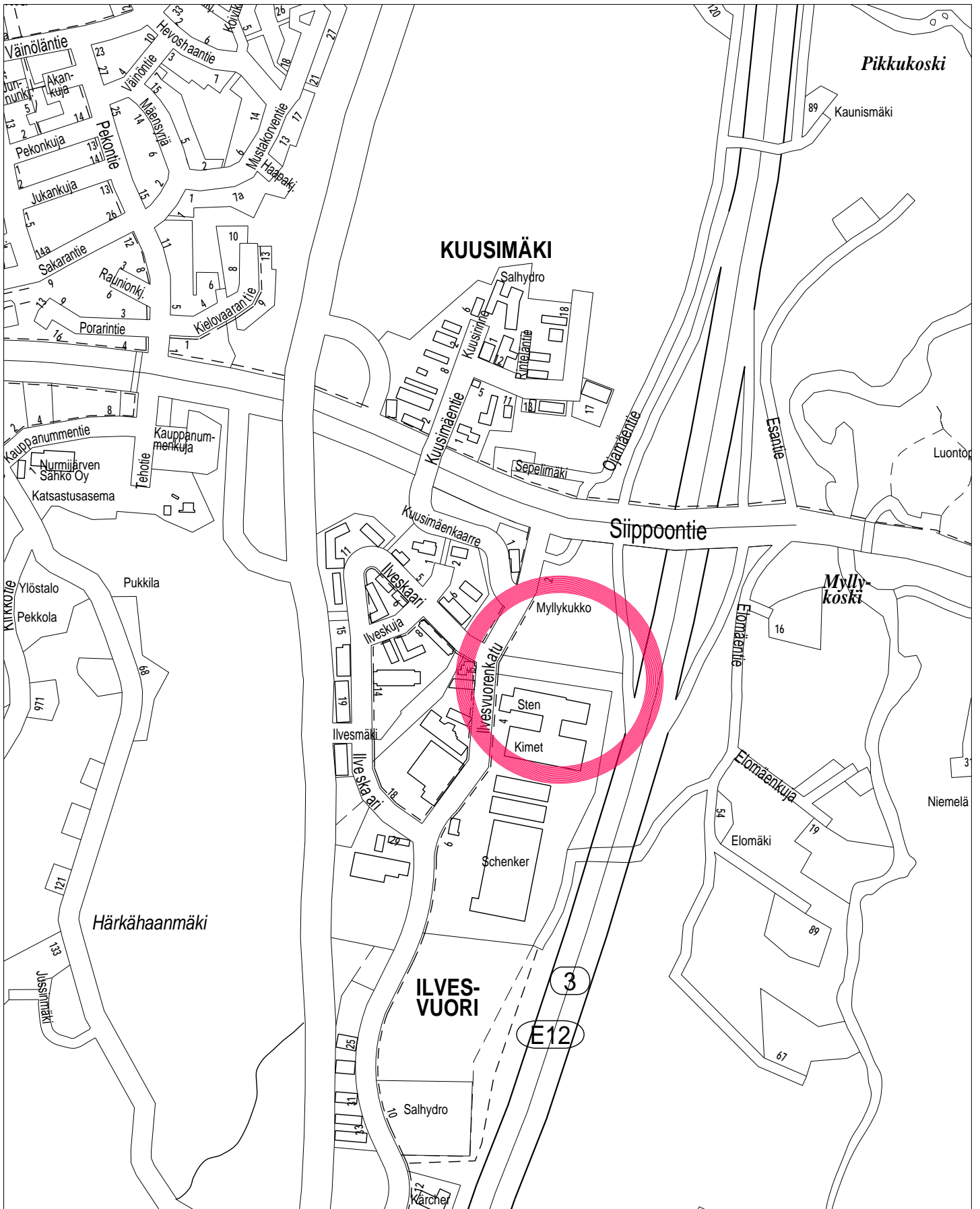
Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa.
Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b
Puhelin: (09) 250 021
kunta@nurmijarvi.fi
www.nurmijarvi.fi



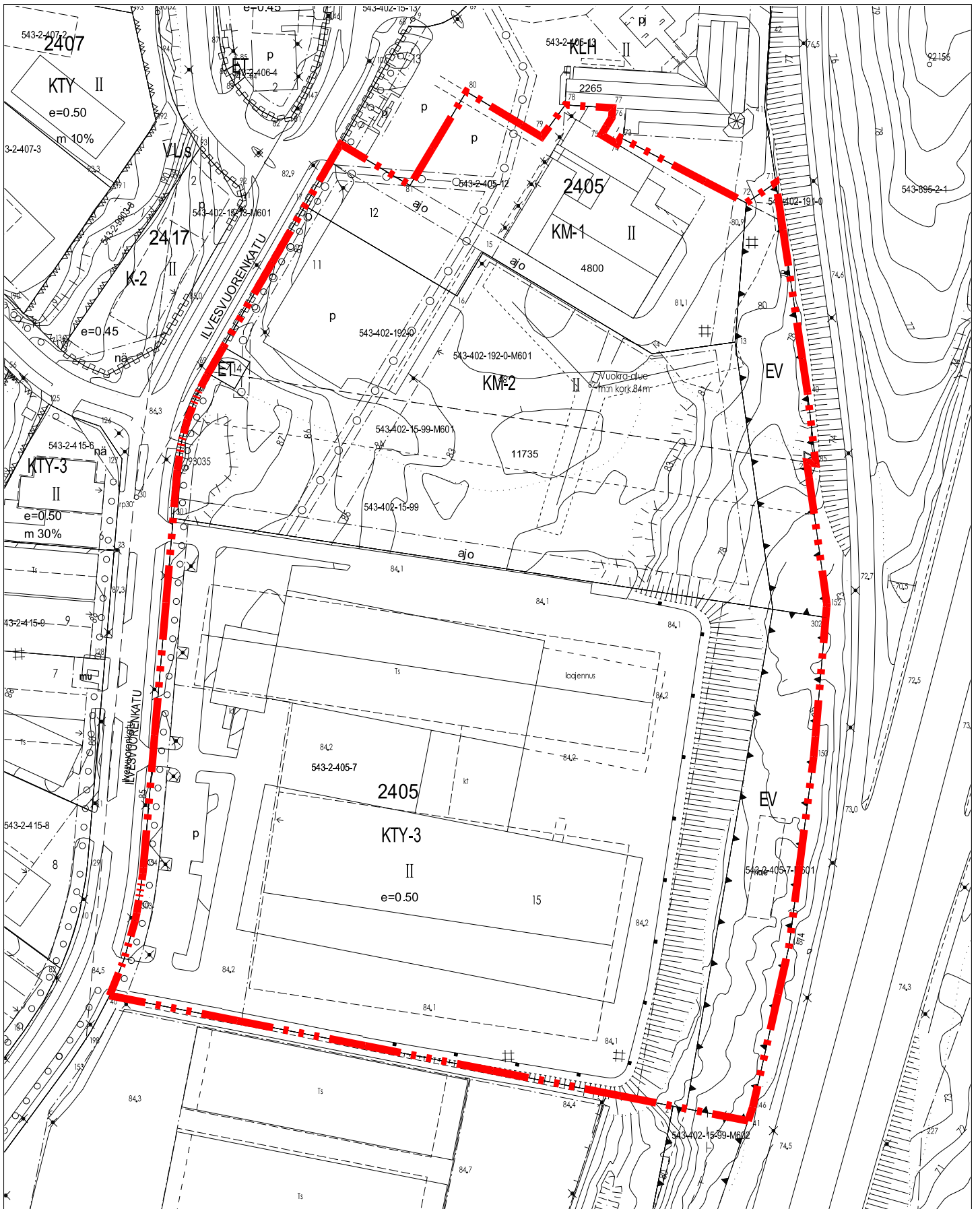
ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4

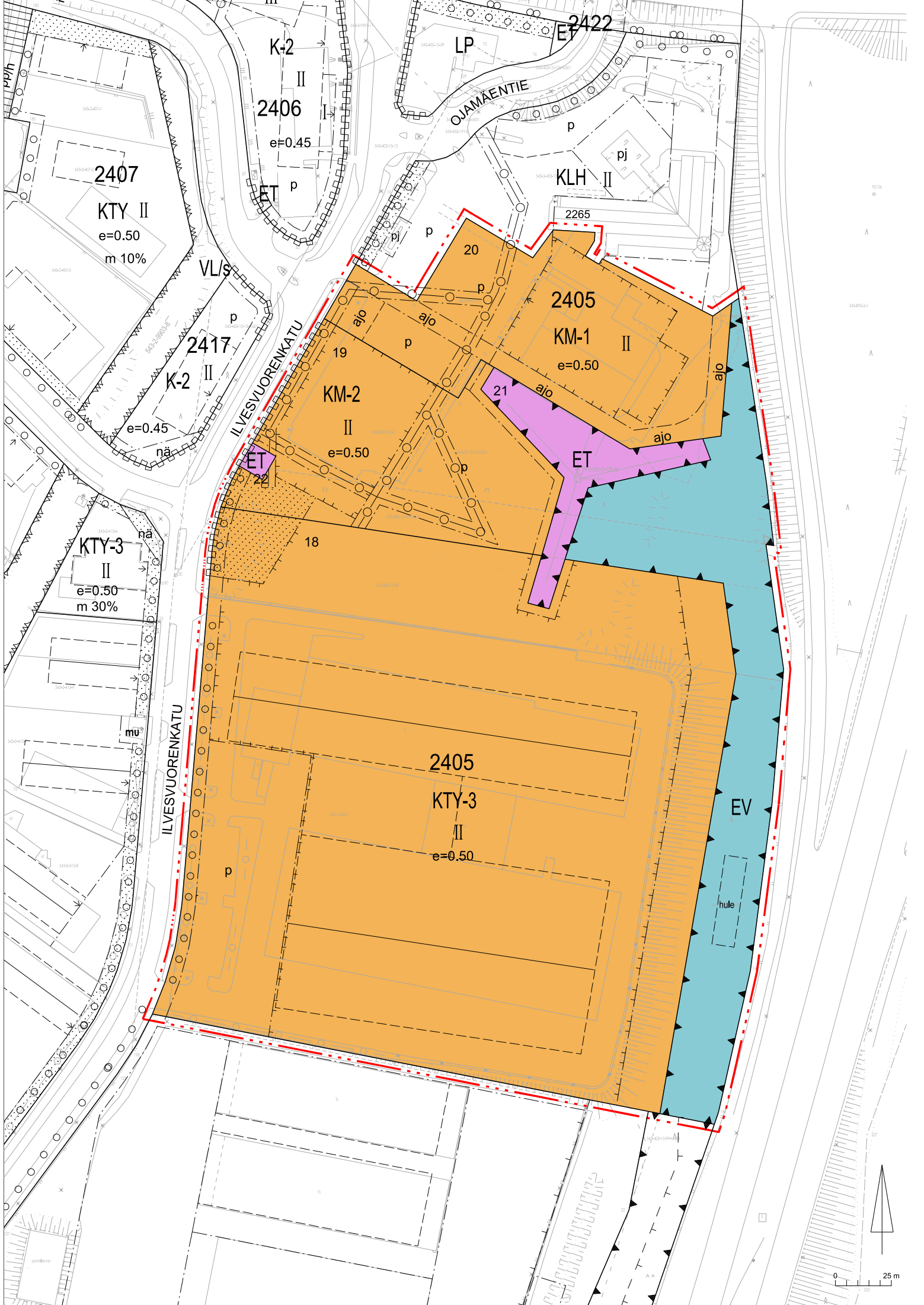


KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4



2407

KTY II
e=0.50
m 10%

K-2 II
2406
e=0.45

2422

LP

OJAMAENTIE

KLH II

2265

2417

K-2 II

e=0.45

2405

KM-1 II
e=0.50

KM-2 II

e=0.50

KTY-3 II

e=0.50
m 30%

2405

KTY-3 II

e=0.50

EV

hule



0 25 m

NURMIJÄRVI

EHDOTUS

KIRKONKYLÄ Ilvesvuorenkatu 2-4

Asemakaavan muutos koskee korttelin 2405 tontteja 11, 12, 14 ja 15 sekä kiinteistöjä: 543-2-405-12, 543-402-191-0, 543-402-192-0, 543-402-15-99, 543-2-405-7 ja määräaloja 543-402-192-0-M601, 543-402-15-99-M601 sekä 543-2-405-7-M601.

Asemakaavan muutos koskee liike- ja toimitilarakennusten korttelialueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2405 liikerakennusten tontit 19 ja 20, toimitilarakennusten tontti 18, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontit 21 ja 22 sekä suojaviheraluetta.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 25.2.2025

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö

Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
kaavan laatija

Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren
kiinteistöinsinööri



NURMIJÄRVEN KUNTA

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus

NURMIJÄRVI KIRKONKYLÄ Ilvesvuorenkatu 2-4

Vireilletuloilm.	11.11.2024
Viranhaltijap.	30.10.2024
KH	-
Alust.näht.	15.11.-16.12.2024
Asrak.ltk.	
KH	
Julk.näht.	
Asrak.ltk.	
KH	
KV	
Kuulutus	

Suunnitellut	Juha Kanninen	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25
Piirtänyt	Juha Kanninen	Korkeusjärjestelmä N2000

MK
1:1000

Piir.nro
2-250

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa.

KM-2

Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1000 k-m².

KTY-3

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV

Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tontin raja.

2405

Korttelin numero.

18

Tontin numero.

II

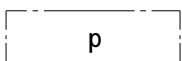
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

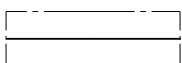
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



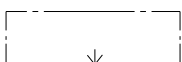
Rakennusala.



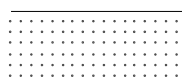
Pysäköimispaikka.



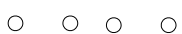
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Säilytettävä alueen osa. Alueen puusto tulee säilyttää.



Säilytettävä tai istutettava puurivi.

 ajo

Ajoyhteys.

 ajo


Ohjeellinen ajoyhteys.

 johto

Johtoa varten varattu alueen osa.

 hule

Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämistä varten.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä ja sataa päällystettyä pihapinta-ala neliometriä kohti. Viherkattoja käytettäessä vaadittava viivytystilavuus on oltava 0,3 m³ jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä kohti. Viivytyrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennusten laajoja kattopinta-aloja suositellaan hyödynnettäväksi viherkattoina hulevesien viivyttämisessä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Päällystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa käsittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta.

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja vähintään seuraavasti:
Toimistotilat: 1 ap / 50 k-m²
Liikerakennukset: 1 ap / 30 k-m²
Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 2 työntekijää + vieraspaikat
Tai toimintaan perustuvan pysäköintiselvityksen mukaisesti.
Pysäköintipaikkoja voi tarvittaessa sijoittaa tontin ulkopuolelle erillisin sopimuksin.

Jokaiselle tontille on osoitettava runkolukittavia polkupyöräpaikkoja vähintään seuraavasti:
1 pp / 3 työntekijää.
Pyöräpaikoista vähintään 60 % tulee olla katettuja.
Pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee olla lämpimässä lukittavassa tilassa.

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m².

Tonttien rajoilla, joissa piha- ja katutasen tai viereisten tonttien pihatason ero on yli metrin, tulee tontit rajata kadusta tai viereisestä tontista kivikorimuurilla, ladotuilla luonnonkivimuureilla, graniittisella tai betonikivisellä tukimuurilla, tai tontin alueelle tulevalla viherluiskauksella.

Rakennukset on rakennettava yhtenäisenä kokonaisuutena. Rakennuksissa tulee olla tasakatto ja räystäslinjojen tulee olla vaakasuoria.

Julkisivuissa tulee olla yksi selkeä päämateriaali. Väriykseltään julkisivujen tulee olla pääosin tummanharmaita. Tehosteväriä saa olla yhtenä yhtenäisenä pintana, enintään 30% julkisivupinnasta. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen kokonaisuuteen ja hillittyyn yleisilmeeseen.

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mahdollisten varistorakennusten ja katosten tulee yleisilmeeltään ja materiaaleiltaan olla yhtenäisiä tontin muiden rakennusten kanssa.

Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava siten, ettei niistä näy täysin läpi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma. Valaistus ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristöönsä.

Tontin rakentamisesta muodostuvat maamassat tulee hyödyntää tontilla.

Kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Nurmijärvi	Täyttämispvm	30.1.2025
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄ, Ilvesvuorenkatu 2-4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.10.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	5432250
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,6847	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,6847

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	8,6847	100,00	36617	0,42	-0,0003	-2308
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,3231	84,3	36617	0,50	-0,4681	-2308
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3616	15,7			0,4678	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	8,6847	100,00	36617	0,42	-0,0003	-2308
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,3231	84,3	36617	0,50	-0,4681	-2308
KM-1	1,0291	14,1	5146	0,50	0,0455	346
KM-2	0,9261	12,6	4631	0,50	-1,4038	-7105
KTY-3	5,3679	73,3	26840	0,50	0,8902	4451
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3616	15,7			0,4678	
ET	0,2635	19,4			0,2491	
EV	1,0981	80,6			0,2187	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yhteenveto - Ilmastovaikutusten arviointi KILVA

Perustiedot

Kaavan nimi

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4

Hankkeen paikkakunta

Nurmijärvi

Kaavatyyppi

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

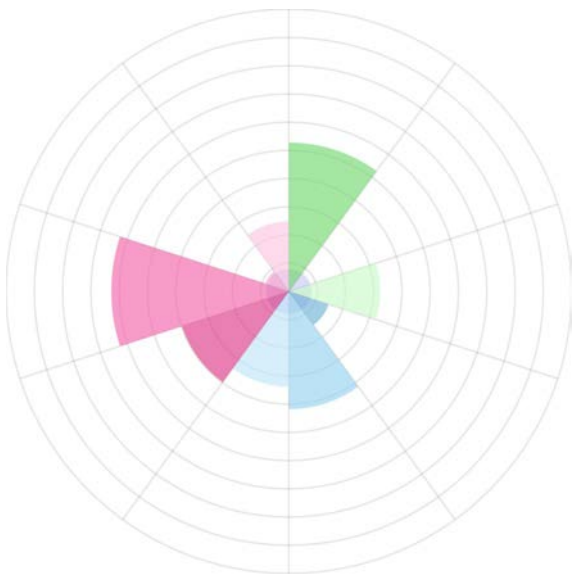
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Heikkouksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)? Tärkeä

Vastauksesi: Maa- ja vesirakentamisen ja perustamisen päästöjä tai maamassojen hyödyntämistä kohteessa on tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa? Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaa vähenee jonkin verran.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin?

Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala lisääntyy merkittävästi ja tämä on varmistettu myös kaavamääräyksin (esim. velvoittavat säilyttämis- tai istutusmääräykset, istutettavaksi osoitetut alueet tai rakenteet.)

Hyvä vastaus

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)?

Tärkeä

Vastauksesi: Puurakentamista tai muita vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Autoliikenne pysyy nykyisellään.

2. Onko alueella monipuolisesti kävelten saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueelle on osoitettu pääasiassa yhtä toimintoa

Heikko vastaus

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)?

Tärkeä

Vastauksesi: Ratkaisuja on pyritty tekemään, mutta keinoja löydetty vähän.

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa?

Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty jonkin verran keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)?

Tärkeä

Vastauksesi: Puisto tai muita pienehköjä viheralueita on kävelyetäisyydellä.

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja?

Tärkeä

Vastauksesi: Viihtymistä on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)? Tärkeä

Vastauksesi: Ympäristöhäiriöt on tunnistettu ja niiden vaikutuksia pystytty jossakin määrin lieventämään.

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet? Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuuksista on tehty selvitys.

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen? Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian hyödyntämiseen on ohjeistettu kaavamääräyksissä (esim. aurinkopaneelien sijoittaminen).

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin? Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset? Tärkeä

Vastauksesi: On jossain määrin joustavuutta, mutta muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta.

2. Onko rakennusten massoittelemisen ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.) Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsenetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet? Tärkeä

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkostojen minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset? Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta)

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.)

Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai tarkastelussa ei ole tunnistettu joko arvoja, haavoittuvuutta tai näiden yhteyksiä.

Heikko vastaus

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty.

Heikko vastaus

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tehty ratkaisuja.

Heikko vastaus

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.)

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole sisällytetty.

Heikko vastaus