



Vuorovaikutusraportti

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4, Kirkonkylä, asemakaavan muutos, EHDOTUS

Päivätty	25.2.2025
Diaarinumero	1229/10.02.03/2023
Kaavatunnus	2-250
Kaavan vaikutukset	Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään, kuinka asemakaavamuutoksen lakisääteinen tiedottaminen sekä vuorovaikutus eli osallistuminen on järjestetty, miten sen päätöksenteko on edennyt sekä kaavahankkeen eri vaiheissa saatu palaute. Vuorovaikutusraportissa on lyhennelmät asemakaavamuutoksen valmisteluajana saaduista mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista. Raportissa esitetään myös näihin annetut vastineet sekä kerrotaan, miten palautteet on huomioitu kaavan suunnittelussa. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaikki kaavan valmisteluajana saadut mielipiteet, muistutukset ja lausunnot ovat nähtävissä Nurmijärven kunnan kirjaamossa. Käyntiosoite: Keskustie 2 B, 01901 Nurmijärvi

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

Kaavoituksen eteneminen

- Kaavoituskatsaus on vuosittain laadittava katsaus kunnan kaavoitustilanteesta. Kaavamuutos kuuluu kaavoituskatsauksessa esitettyihin hankkeisiin.

Aloitus- ja luonnosvaihe

- Asemakaavamuutos on tullut vireille teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä 31.10.2024 § 43 kunnan aloitteesta. Samassa yhteydessä hyväksyttiin kaavaluonnos nähtäville asetettavaksi.
- Kaavan vireilletulosta ja OAS:n sekä luonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu 11.11.2024 kuulutuksella, joka on julkaistu kunnan verkkosivuilla ja kunnan ilmoituslehdessä sekä lähettämällä kirjeet maanomistajille ja tarvittavat lausuntopyyntöt lausunnonantajille.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 15.11.-16.12.2024.
- Nähtävilläoloaikana kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja osallistamisesta oli mahdollisuus esittää mielipiteitä ja antaa lausuntoja.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.

Ehdotusvaihe

- Tekninen johtaja hyväksyy kaavaluonnokseen saapuneisiin mielipiteisiin ja lausuntoihin annetut vastineet ja päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
- Ehdotusvaiheen kaava-aineisto on nähtävillä arviolta talvella 2024-25.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan lähettämällä kirjeet osallisille, kunnan verkkosivuilla ja kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.
- Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus jättää muistutuksia ja antaa lausuntoja, jotka toimitetaan sähköisesti tai kirjeellä kunnan kirjaamoon.

Hyväksymisvaihe

- Hyväksymisvaiheessa valmis kaava-aineisto käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa, joka hyväksyy kaavaehdotukseen saapuneisiin muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet, ja tekee päätöksen asemakaavan hyväksymisestä.
 - Tieto kaavan hyväksymistä 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.
-

Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta esitetyistä mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin annetut vastineet

Lausunnot

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin seuraavilta tahoilta:

- Nurmijärven kunnan kunnallistekniikan yksikkö 30.9.2024
- Nurmijärven Sähköverkko Oy 4.10.2024
- Uudenmaan ELY-keskus 10.10.2024
- Uudenmaan liitto 4.11.2024

Lausuntojen sisältö ja niihin annetut vastineet

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes 11.12.2024

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

Vastine

Merkitään muistiin.

Uudenmaan liitto 12.12.2024

Koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Kaavaselostuksesta ei selviä asemakaavan suhde maakuntakaavan kaupan alueen mitoittamiseen. Kaupan aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena. Jos kaupan alue toteutuu osa-alueittain useissa asemakaavoissa, tulee kunnan asemakaavoja laatiessaan esittää kaava-aineistossa kaupan kerrosalalaskelmat koko kaupan toiminnallisen kokonaisuuden alueelta.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavaratkaisun vaikutuksena liityntäliikenne Ilvesvuorenkadulta (ja -kadulle) todennäköisesti kasvaa jonkin verran. Kaava-alue kytkeytyy Ilvesvuorentien kautta Siippoontiehen sekä näiden lisäksi Siippontien ja valtatie 3:n sekä Siippoontien ja Hämeenlinnantien eritasoliittymien välittömään läheisyyteen. Valtatie 3 on maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, Hämeenlinnantie maakunnallisesti merkittävä tie ja Siippoontie seudullisesti merkittävä tie. Uudenmaan liiton mukaan kaavan liikenteelliset vaikutukset tulee selvittää huomioiden alueen muu maankäyttö ja sen kehitys sekä tuoda esille kaava-aineistossa mahdollisesti tarvittavat parannustoimet huomioiden maakuntakaavan teiden määräysten mukaiset vaatimukset.

Maakuntakaavassa alueella on lisäksi lentomelualue (melutaso Lden 55–60 dBA) -merkintä, joka tulee kaavatyössä huomioida. 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.

Vastine

Kirkonkylän vuonna 2023 valtuustossa hyväksytty osayleiskaava ei ole saanut vielä lainvoimaa. Yleiskaavan sisältövaatimuksia on avattu kaavaehdotuksen selostukseen.

Osayleiskaavassa ja maakuntakaavassa mainittuun kaupan alueeseen liittyen on tehty Kirkonkylän kaupan selvitys (Sitowise 2023). Selvityksessä on todettu, että Uusimaa-kaava 2050 mukainen 50 000 kem² rakennusoikeusvaraus liiketiloille Ilvesvuoreen on ylimitoitettu. Osayleiskaavaratkaisussa liiketiloille on varattu korkeintaan 30 000 kem² rakennusoikeutta. Selvityksen perusteella Ilvesvuoreen oli rakennettu vuoteen 2016 mennessä vajaat 6000 kem² liiketilaa, joista 43% oli tyhjillään.

Liiketiloille varatun rakennusoikeuden määrä vähenee kaavamuutosalueella noin 7100 kem², kun telemasto sijoittuu keskelle korttelia vieden rakennusalaan, ja toimitilarakennusten korttelialue laajenee pohjoisen suuntaan. Kaava mahdollistaa jatkossa korttelikohtaista liiketilojen rakennusoikeutta (KM) noin 9800 kem². Korttelin 2405 kokonaisrakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä noin 2300 kem². Liiketilojen rakennusoikeudeksi laskettava KLH-tontin rakennusoikeutta säilyy kaava-alueen ulkopuolisella huoltoasematontilla, samassa korttelissa, 2265 kem². Liiketiloille osoitettua aluetta löytyy lisäksi Ilvesvuorenkadun vastakkaiselta puolelta, kortteleista 2406 ja 2417, noin 6600 kem². Kaava-aineiston liitteenä on asemakaavan seurantalomake, josta selviää pinta-alojen ja rakennusoikeuksien muutokset kaavamuutosalueella.

Liikennemäärien on arvioitu kasvavan kaavoitettavan alueen rakentumisen myötä, alueen nykytilanteeseen verrattuna. Liikennemäärien ei kuitenkaan oleteta kasvavan ajantasaiseen asemakaavaratkaisuun verrattuna. Mainintaa liikennemäärien kasvusta on korjattu selostukseen. Telemaston vähentäessä liikerakennusten tontin pinta-alaa sekä rakennusoikeutta, liikennemäärien arvioidaan vähenevän ajantasaiseen kaavaratkaisun mahdollistamaan maankäyttöön verrattuna. Alueen liikennejärjestelyitä on selvitetty Ilvesvuoren voimassa olevia asemakaavoja laadittaessa (2-207 Myllykukko (2015), 2-228 KTY-tontit (2014), 2-166 Ilvesvuoren työpaikka-alue (2012)). Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys (Ramboll 2012) on kaavaehdotusmateriaalin liitteenä.

Uudenmaan ELY-keskus 16.12.2024

ELY-keskus kiittää tehdystä ilmastovaikutusten arvioinnista ja on hyvä, että joitakin keinoja ilmastovaikutusten hallintaan on löydetty. Arvioinnin perusteella kaavaratkaisulla on kuitenkin paljon heikkouksia ilmastokestävyyden suhteen. Lisäksi, vaikka kaavaselostuksen mukaan autoliikenne todennäköisesti kasvaa, on KILVA-arvioinnissa oletettu, että autoliikenne pysyisi samana.

Nurmijärven päästöistä lähes puolet on peräisin tieliikenteestä (hinku -laskenta). Jotta kaupungin ilmastotavoitteet on mahdollista saavuttaa, ei henkilöautoiluun tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta tulisi ainakaan lisätä. Kaavaratkaisun lisätessä liikennettä ja aiheuttaessa rakentamisen päästöjä ja metsäkatoa, on sen ilmastovaikutukset kokonaisuudessaan todennäköisesti haitalliset.

ELY-keskus on antanut syyskuussa 2024 vastineen valitukseen hulevesien johtamisesta Ilvesvuoren alueella. Koska on tiedossa, että tällä alueella on hulevesistä johtuvia haasteita, tulee kaavan yhteydessä huomioida ja tarkastella hulevesien hallinnan riittävyttä laajemmin koko Ilvesvuoren alueella.

Asemakaavan merkinnät tulee tehdä Asemakaavamerkinnät ja -määräykset - oppaan mukaan. Kaikki LT-alueilla sallittavat liittymät tulee merkitä niin sanotulla liittymämerkinnällä, jossa osoitetaan ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Asemakaavassa osoitetaan liittymisen kaava-alueelle Ilvesvuorenkadulta, joka on hallinnollisesti katua. Tällöin liittymänuoli ei ole oikea merkintätapa.

Vastine

Liikennemäärien on arvioitu kasvavan kaavoitettavan alueen rakentumisen myötä, alueen nykytilanteeseen verrattuna. Liikennemäärien ei kuitenkaan oleteta kasvavan ajantasaiseen asemakaavaratkaisuun verrattuna (kts. yllä vastine Uudenmaan liiton lausuntoon). Ristiriitaista mainintaa liikennemäärien kasvusta on korjattu kaavaselostukseen.

Ilvesvuoresta aiheutuvien hulevesihaasteiden ratkaisemista tulisi tutkia kaavamuuotosaluetta laajemmalla alueella, jotta selvitys olisi tarkoituksenmukainen. Hulevesien johtamista kaavamuuotosalueen ympäristössä on selvitetty voimassa olevien kaavojen laadinnan yhteydessä. Kaavamateriaalin liitteisiin on lisätty tehtyjä hulevesiselvityksiä: Asemakaava 2-207 Myllykukko – Myllykukon alueen hulevesiselvitys (Ramboll 2013), 2-228 KTY-tontit – Ilvesvuoren alueen korttelin 2405 hulevesiselvitys (Ramboll 2014).

Rambollin vuonna 2014 tekemän hulevesiselvityksen mukaan kaavoitettava alue sijoittuu vedenjakajalle. Kaavamuuotosalueen eteläisimmän tontin (15) hulevedet pumpataan Ilvesvuorenkadun suuntaan, kunnalliseen hulevesiverkostoon. Myös muiden rakennettujen tonttien hulevedet johdetaan verkostoon. Rakentamattomilta alueilta valuu hulevesiä pohjoisen suuntaan, jotka päätyvät hulevesikaivoihin, sekä etelän suuntaan, josta hulevedet päätyvät Hämeenlinnanväylän suunnassa oleviin painanteisiin ja edelleen rumpujen kautta moottoritien alitse. Korttelin päällystettävät alueet vähenevät kaavamuutoksen myötä, suojaviheralueen lisääntyessä. Päällystettävän alueen vähentyessä vettä imeyttävän alueen pinta-ala kasvaa.

Asemakaavassa säilytetään hulevesiselvityksen (Ramboll 2014) perusteella suojaviheralueella osoitettu, ohjeellinen hulevesien viivyttämistä varten osoitettu alue (hulevesiallas), jota ei ole rakennettu. Kaava-alueelta Hämeenlinnanväylän suuntaan valuvien hulevesien määrään voidaan vaikuttaa jonkin verran, rakentamalla kyseinen hulevesiallas.

Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu kaavaehdotukseen. Asemakaavasta on poistettu ajoliittymää osoittava kaavamerkintä ja -määräys, joka viittaa kaavamääräyskokoelman mukaan liittymän sijaintiin tiealueella. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet. Päällystettyjen alueiden hulevedet tulee johtaa käsittelyjärjestelmään öljyn- ja hiekanerotuksen kautta. Asemakaavassa suositellaan myös viherkattojen rakentamiseen, joka tehostaisi hulevesien viivyttämistä tontilla. Määräystä hulevesien viivyttämisestä tontilla on tarkennettu.

Mielipiteiden sisältö ja niihin annetut vastineet

Huoltamot Varelius Oy 16.12.2024

Huoltamo ja tontin 20 omistaja Comarcon Oy ovat rasitesopimuksilla sopineet toistensa alueisiin kohdistuvista pysäköintialue- ja kulkuoikeus ym. rasitteista.

Näihin rasitteisiin kuuluu mm. oikeus käyttää Comarconin omistamaa aluetta Huoltamon asiakaspysäköintiin yhteisesti Comarconin kanssa.

Kaavamuutosluonnoksen selostuksen (s. 17) mukaan ”Tontin länsiosassa olevaa parkkipaikan osaa on kaavailtu yrityksen tuotteiden (peräkärrijen) esittelyalueeksi, joka rajataan ympäröivästä alueesta betonielementein. Korttelin sisäiset rasitteet tulisi määrittellä niin, että esittelyalueelle ei kohdistu muiden tonttien pysäköintiä tai liikennettä.”

Edellä mainittuun parkkipaikan osaan kohdistuu rasitesopimuksen 23.10.2018 mukainen asiakaspysäköintiä koskeva rasite, jonka kanssa selostuksen mukainen ehdotus on ristiriidassa. Rasitesopimuksen mukaan alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakennuksia tai rakennelmia, jotka vähentävät yhteiskäytössä olevien pysäköintipaikkojen määrää. Tästä rasitteesta ei voida poiketa asemakaavalla ilman Huoltamon suostumusta. Selvyyden vuoksi todettakoot, että Huoltamo on osaltaan valmis neuvottelemaan asiasta Comarconin kanssa.

Lisäksi Comarconilla on tavoitteena laajentaa tontin 20 liikerakennusta moottoritien suuntaan. Tämä edellyttää, että rakennusala laajennetaan ja takapihalle johtava ajoyhteys osoitetaan kaavaan siten, että se kulkee tontin nykyisten rajojen ulkopuolella, suojaviheralueella.

Huoltamolla on rasitesopimuksen 8.1.2008 mukainen oikeus käyttää takapihalle johtavaa ajoyhteyttä. Comarconilla on sinänsä 23.10.2018 rasitesopimuksen mukainen oikeus muuttaa ajoyhteyden sijaintia lisärakentamisen tätä vaatiessa, eikä Huoltamo suoraan vastusta ajoyhteyden siirtämistä laajentamisen takia. Huoltamo kuitenkin edellyttää, että ajoyhteyttä siirrettäessä myös Huoltamon intressit huomioidaan tarpeen mukaan, jotta ajoyhteys ja Huoltamon tontin käytettävyys muutoinkin säilyy muutoksen jälkeen vähintäänkin yhtä hyvänä, kun nykyäänkin.

Vastine

Korttelin pysäköintijärjestelyt pyritään suunnittelemaan niin, että ne vastaavat toimijoiden tarpeita. Kaavassa määrätään tonttikohtaisten pysäköintipaikkojen sijoittumisesta kortteli-alueella. Pysäköintipaikkojen määrät perustuvat kunnan valtuustossa päätettyyn pysäköintinormiin (25.03.2020 § 26). Tontin pysäköintipaikat tulee lähtökohtaisesti osoittaa samalle tontille, mutta erillisin sopimuksin niitä voidaan sijoittaa myös läheisille tonteille.

Peräkärrijen esittelyalueen sijainnista ei ole määrätty kaavalla. Kaavaselostuksessa mainittu peräkärrijen esittelyalue on ollut esimerkinomainen ratkaisu, jota maanomistaja on esittänyt yhtenä vaihtoehtona tontin tulevalle käytölle. Maanomistaja ja yritykset yhdessä voivat suunnitella tonttien käytön parhaaksi katsomallaan tavalla, esimerkiksi rasitesopimuksin, asemakaavan ohjatessa maankäyttöä. Kaavaselostuksessa mainittua tuotteiden esittelyalueeseen viittaavaa lausetta on tarkennettu niin, että pysäköintialueella voi käyttää siirrettäviä betonielementtejä.

Huoltamot Vareliuksen ja Comarcon Oy:n kanssa pidettiin palaveri kaavamuutokseen ja rasitteisiin liittyen 21.1.2025. Rasitejärjestelyistä todettiin, että keskinäisten rasitesopimusten päivittäminen on järkevää ja rasitesopimukset voivat olla jatkossakin keino tonttien välisistä pysäköintiratkaisuista sopimiseksi. Asemakaavan pysäköintipaikkoja koskevaa määrystä on päivitetty niin, että tonteilla olevien autopaikkojen määrään voidaan toimijakohtaisesti vaikuttaa toimintaan perustuvan pysäköintiselvityksen mukaisesti. Lisäksi on määrätty, että pysäköintipaikkoja voi tarvittaessa sijoittaa tontin ulkopuolelle erillisin sopimuksin.