

2–250 Ilvesvuorenkatu 2-4, asemakaavamuutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 9

Asemakaavaa muutetaan Kirkonkylässä Ilvesvuorenkadun varrella korttelissa 2405, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2–4. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta. Tekninen johtaja päätti 31.10.2024 § 43 ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeaksi ja asettaa sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.11.-16.12.2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevien liike- ja toimitilatonttien toimintaedellytysten paraneminen sekä osoittaa telemaston vuokra-alue omaksi tontikseen. Kaavamuutosalueella on sekä yksityisen että Nurmijärven kunnan maanomistusta. Asemakaavamuutosta valmistellaan maanomistajien ja kunnan aloitteesta, ja se tehdään kunnan omana työnä.

Alue on toteutunut osittain, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa; pohjoisosassa kaava Myllykukko kortteli 2405 (2-207) sekä eteläosassa kaava Ilvesvuoren KTY -tontit (2-228). Ensiksi mainittu on kuulutettu lainvoimaiseksi 25.5.2015 ja jälkimmäinen 27.6.2014.

Kirkonkylän alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Kirkonkylän vireillä oleva osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023 § 57. Kaavasta on kuitenkin haettu valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä lainvoimainen.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa alueen liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö, parantaa yritysten toimintaedellytyksiä alueella ja huomioida toimijoiden tarpeet. Rakennusaloja ja ajoyhteyksiä muokataan tarkoituksenmukaisemmiksi. Alueen johtorasitevarauksia ajantasaistetaan ja tonttinumerointi päivitetään. Teleliikennemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tontikseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä 2308 k-m².

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa sekä yksi mielipide. Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) lausui, että maankäyttö suunnittelualueella ei muutu merkittävästi nykyisestä tilanteesta kemikaalionnettomuuksien vaikutuksien kannalta, eikä kaavamuutoksen toteuttamiselle katsota olevan estettä.

Uudenmaan liitto muistutti yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimisesta, koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Lausunnossa kiinnitettiin lisäksi huomiota asemakaavan suhteeseen maakuntakaavan kaupan alueen mitoittamiseen sekä mahdolliseen liikenteen lisääntymiseen ja sen vaikutuksiin ja lentomelualueen huomioimiseen kaavatyössä.

ELY-keskus kiitti tehdystä ilmastovaikutusten arvioinnista, kaavaselostuksen ja ilmastovaikutusten arvioinnin välillä havaittiin kuitenkin ristiriitainen tulkinta liikenteen kasvuun liittyen. ELY-keskus myös totesi, että kaavan yhteydessä tulisi huomioida ja tarkastella hulevesien hallinnan riittävyyttä laajemmin koko Ilvesvuoren alueella. Lisäksi kiinnitettiin huomiota niin sanotun liittymämerkinnän käyttämiseen asemakaavassa virheellisesti katualueen kohdalla.

Mielipiteessä otettiin erityisesti kantaa kaavassa esitettyihin pysäköintiratkaisuihin, alueen käytettävyyteen ja naapureiden intressien huomioimiseen.

Kaavakarttaa ja -määräyksiä sekä selostusta on tarkennettu saatujen lausuntojen ja mielipiteen perusteella. Kaavakartalta on poistettu ylimääräiset ajoliittymämerkinnät. Ajoyhteyden sijainti tontilta 20 tontille 19 muutettiin ohjeelliseksi, mikä luo joustavuutta tonttien käytön suunnitteluun. Määräyksiin on tarkennettu hulevesien viivytämismääräyksiä ja lavennettu pysäköintimääräyksiä niin, että korttelissa toimivat yritykset voivat tarpeen mukaan vaikuttaa tonttikohtaisten pysäköintipaikkojen määrään ja sijaintiin erikseen laadittavilla pysäköintiselvityksillä ja keskinäisillä rasitesopimuksilla.

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

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, jolloin asemakaavamuutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää 2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4 asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Elina Viitala poistui klo 19.08 §:n 9 käsittelyn jälkeen.

Jakelu

Hakijat

Kaavasuunnittelija Juha Kanninen

Kaavavalmistelijä Mari Hanski

Asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Maankäyttölautakunta 17.06.2025 § 3
1229/10.02.03/2023

Asemakaavaa muutetaan Kirkonkylässä Ilvesvuorenkadun varrella korttelissa 2405, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2–4. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevien liike- ja toimitilaintonkien toimintaedellytysten paraneminen sekä osoittaa telemaston vuokra-alue omaksi tontikseen. Kaavamuutosalueella on sekä yksityisen että Nurmijärven kunnan

maanomistusta. Asemakaavamuutosta valmistellaan maanomistajien ja kunnan aloitteesta, ja se tehdään kunnan omana työnä.

Tekninen johtaja päätti 31.10.2024 § 43 ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi ja asettaa sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 15.11.-16.12.2024.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 25.2.2025 § 9 asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.3.-11.4.2025. Ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa, joista kolmessa ilmoitettiin, ettei kaavaehdotuksesta ole tarpeen huomauttaa (Nurmijärven Sähköverkko Oy, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus). Muistutuksia ei saatu.

Elisa Oyj kehotti lausunnossaan huomioimaan alueella olevat tukiaseman ja kaapelit. Elisalle tulee ilmoittaa hyvissä ajoin, jos kaapeleita joudutaan siirtämään.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että luonnosvaiheen lausunto on pääosin huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaselostukseen tulee päivittää maaliskuussa voimaan tulleen osayleiskaavan kaavatilanne. Hulevesien osalta tulee varmistaa, että hulevesien hallintasuunnitelman mukaiset järjestelyt, kuten viivyttäminen, toimivat myös 1/100 v mitoitussateella ja että alueen hulevesistä ei aiheudu haittaa valtatie 3:n hulevesijärjestelyihin.

Ajantasainen osayleiskaavatilanne on päivitetty kaavaselostukseen hyväksymisvaiheessa.

Hulevesien osalta konsultoitiin Ilvesvuoren alueen hulevesiselvityksiä tehnyttä tahoa, Ramboll Oy:tä. Asiantuntijalausunnon mukaan nykytilanteessa korttelin hulevedet ohjataan tai pumpataan kunnalliseen hulevesijärjestelmään Ilvesvuorenkadun suuntaan. Hulevedet johdetaan pohjoisemmilta tonteilta Ojamäentien suuntaan ja tontin 18 alueelta sekä Ojamäentien suuntaan että etelään. Ojamäentien varteen on rakennettu uusi hulevesiallas vuonna 2024, joka viivyttää osaltaan Ilvesvuoren hulevesiä, ennen kuin ne johdetaan tiealueen läpi Vantaanjokeen.

Ramboll Oy:n asiantuntijalausunnon mukaan hulevesien ohjaamisen valtatie suuntaan, EV-alueen läpi, voisi kieltää kaavamääräyksellä, jolloin kaavamuutosalueen hulevesillä ei olisi vaikutusta moottoritiealueen hulevesijärjestelyihin kaava-alueella. Asemakaavassa olevan ohjeellisen ja rakentamattoman hulevesialtaan voisi poistaa kaavasta, sillä sen toteuttaminen ei olisi enää nykytilanteessa tarkoituksenmukaista. Asemakaavassa määrätty viivytysvelvoite koskisi uusia rakennuksia tai pihoja.

Hyväksymisvaiheessa kaavamääräykseen on lisätty hulevesimääräys: Hulevesiä ei saa johtaa Hämeenlinnanväylän tiealueelle EV-alueen läpi. Näin ollen rakentuvien korttelialueiden hulevedet eivät vaikuta tiealueeseen kaavamuutosalueella ja ne johdetaan keskitetysti hulevesiverkostoon ja edelleen viivytysaltaisiin, joita parantamalla voidaan vaikuttaa tiealueelle lopulta johtuvien hulevesien määrään. Hulevesien imeytyminen maaperään tehostuu ajantasaiseen asemakaavaratkaisuun verrattuna, kun korttelin rakennusoikeus vähenee ja suojaviheralueen pinta-ala kasvaa. Ohjeellinen hulevesialtaan merkintä säilytetään asemakaavassa. Määräyksen ohjeellisuus mahdollistaa altaan toteuttamatta jättämisen tai rakentamisen kaavasta poikkeavaan sijaintiin suojaviheralueella.

Tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavan uudelleen nähtävillepanoa.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy maankäyttölautakunta.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää hyväksyä laaditut vastineet saatuihin lausuntoihin sekä hyväksyä Ilvesvuorenkatu 2-4 (2-250) asemakaavamuutoksen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Hakijat

Uudenmaan ELY-keskus

Kaavasuunnittelija Juha Kanninen

Kaavavalmistelijä Mari Hanski

Asemakaavapäällikkö Crista Toivola