

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

2-194 Ilvesvuori Pohjoinen, Kuusimäen työpaikka-alueen laajennuksen asemakaava ja asemakaavamuutos

263/10.02.03/2015

ASRA § 93

Siippoontien pohjoispuolella sijaitsevan Kuusimäen työpaikka-alueen asemakaavaa on tarkoitus laajentaa pohjoiseen. Alue suunnitellaan tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi monipuoliseksi virkistys- ja työpaikka-alueeksi. Kaavassa tutkitaan myös mahdollisuus sijoittaa alueelle soveltuvia palveluita ja tilaa vievää kauppaa.

Kaava-alueen koko on noin 100 ha. Alue on pääosin rakentamatonta, mutta itäreunasta osin asuttua. Kasvillisuudeltaan alue on pääosin eri-ikäistä hoitometsää ja pinnanmuodot ovat vaihtelevat. Alue on pääosin kunnan omistuksessa.

Ilvesvuori pohjoisen hanke on Nurmijärven kunnan kaavoitusohjelmassa 2014 – 2018 Kirkonkylän tärkeimpiä vuonna 2014 aloitettavia kaavoituskohteita. Alueen kaavoittaminen on ollut kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009 lähtien. Asemakaavan muuttamiseen on saatu 31.01.2013 aloite myös kiinteistön 543-402-1-457 maanomistajalta. Kaavan yhteydessä laaditaan kaavanlaatomissopimuksia ja mahdollisesti myös maankäyttösopimuksia. Kaavan laatii Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

Uudenmaan hyväksytyssä 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa (2013) alue on merkitty merkittäväksi taajamatoimintojen ulkopuoliseksi työpaikka-alueeksi. Kuusimäen pohjoisosaan on maakuntakaavassa merkitty lisäksi itä-länsi –suuntainen viheryhteystarve sekä pohjavesialuetta. Siippoontien kohdalle voi maakuntakaavan mukaan sijoittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole. Maankäytön kehityskuvassa

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

2040 (2011) alue työpaikka-alueetta. Siippoontien varressa on tilaa vaativan/erikoiskaupan suuryksikkö. Hämeenlinnantien länsipuolella kulkee Klaukkalan radan jatke 2040+ ja asema on kehityskuvassa sijoitettu Siippoontien risteykseen. Ilvesvuori pohjoisen alueelle on luotu hankesuunnitelma vuonna 2012 ja kaavarunko vuonna 2013.

Suurin osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueen keskivaiheilla on asemakaavaan vuonna 2000 määritelty urheilutoimintaa sekä huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueen (YUV). Alueen eteläosassa on usean pienemmän asemakaavan mahdollistamana teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T, TTV) sekä puistoa (VP).

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan seuraavanlaisia selvityksiä:

- Rakennettavuusselvitys
- Liikenne ja hulevesisuunnittelu
- Luontoselvityksen täydennykset
- Maa-aineksen ottosuunnitelma
- Meluselvitys, tarvittaessa hiukkasselvitys
- Liikenneverkon kapasiteettitarkastelu ja liittyvien toimivuustarkastelu
- Kaupallisen palveluverkkoselvityksen päivitys

Sisällöllisinä tavoitteina kaavassa on työnteon, luonnon ja virkistykseen yhteensovittaminen, houkutteleva saapuminen alueelle, joustava tonttijako, mahdollisuus vaiheittaiseen toteutukseen, hulevesien hallittu ohjaaminen sekä liikenneverkon toiminnallisuus ja kustannustehokkuus eri liikennemuodoilla. Kaavatyössä pyritään aikaansaamaan yhtenäisiä viheralueita ja huomioidaan arvokkaat luontokohteet.

Kaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto. Tavoitteena on kaavan voimaantulo loppuvuonna 2015.

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavalla tavoitellaan monipuolista työpaikka- ja palvelutarjontaa keskeiselle näköalapaikalle vilkkaasti liikennöidyn väylän varteen.

Alueen rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan täydentämistä. Kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Vaikutukset ympäristöön ja ilmastonmuutokseen:

Ilmastonmuutokseen vastataan esimerkiksi tukemalla kohteessa autolla liikkumisen lisäksi muidenkin liikennemuotojen käyttöä: joukkoliikennettä, pyöräilyä ja jalankulkua. Arvokkaat luontokohteet ja virkistysarvot huomioidaan kaavatyössä.

Yritysvaikutusten arviointi:

Tällä kaavamutoksella luodaan edellytykset Ilvesvuoren - Kuusimäen työpaikka-alueen laajentamiseen ja monipuolisten työpaikkatonttien saatavuuden parantamiseen Nurmijärvellä.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Kirkonkylän kortteleita 2440, 2401, 2402 ja 2403 sekä puisto-, liikenne- ja katualueita sekä kiinteistöjä 543-402-1-19, 543-402-1-441, 543-402-1-467, 543-402-15-105, 543-402-15-107, 543-402-15-108, 543-402-15-110, 543-402-15-117, 543-402-15-119, 543-402-15-125, 543-402-15-126, 543-402-15-35, 543-402-15-36, 543-402-15-37, 543-402-15-39, 543-402-15-8, 543-402-15-87, 543-402-2-128, 543-402-2-208, 543-402-2-211, 543-402-2-212, 543-402-2-221, 543-402-2-227, 543-402-2-40, 543-402-2-45 ja 543-895-2-36 koskevan asemakaavan ja asemakaavamutoksen vireille tullee.

Lisätietoja: suunnittelupäällikkö Juha Oksanen, puh. 040 317 4461

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 8.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

ASRA § 26

Ilvesvuori-pohjoisen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos. Asemakaava laajentaa Ilvesvuoren työpaikka-alueita Siippoontien pohjoispuolelle ja yhdistää samalla Kuusimäen ja Aspinniituntien työpaikka-alueet toisiinsa. Asemakaavan muutosalueen koko on noin 125 ha.

Aluetta yhdistää ensisijaisesti pääkatu, joka jatkaa Ilvesvuoren eteläosan Ilvesvuorenkadun linjausta Siippoontien pohjoispuolelle. Pääkatuun liittyy kaksi kokoojakatua ja tonttikatuja. Korttelialueet jakautuvat eri korkeuksilla sijaitseviin alueen osiin, ja niitä erottavat alueen luontaiset korkeuserot, jotka muodostavat yhtenäistä viheralueverkkoa. Alue muodostaa samalla saapumisen Vt 3:lta Kirkonkylälle. Alueen uudet kadut on mitoitettu raskaan liikenteen tarpeet huomioiden.

Alueelle ei osoiteta julkisia palveluita eikä maakuntakaavan tarkoittamia kaupallisia palveluja, koska kaikki maakuntakaavassa osoitettu kaupan kerrosala on osoitettu Ilvesvuoren eteläosan asemakaavoissa. Uudenmaan Maakuntaliiton ja Uudenmaan ELY -keskuksen mukaan maakuntakaavassa osoitettua kaupan kerrosalaa ei voida ylittää.

Tavoitteena on aikaansaada laadukas ja houkutteleva työpaikkavalmistaisten toimintojen alue. Alue muodostuu kadunvarteen sijoittuvista, enintään kolmikerroksisista toimisto- ja varastorakennuksista. KTY-korttelialueet muodostavat joustavia osakokonaisuuksia, jotka kytkeytyvät toisiinsa ja ulkoiseen katu- ja tieverkkoon. Rakentaminen sijoittuu osaksi näkyville paikoille Vt 3:n ja Mt 130:n varteen. Korttelien rakennusoikeus on yhteensä n. 310 000 k-m².

Viheralueet muodostavat ekologisia käytäviä ja virkistysyhteyksiä, jotka kytkeytyvät alueen ulkopuolisiin seudullisiin reitistöihin ja viheralueisiin. Alueen läpi kulkee Seitsemän Veljeksien ulkoilureitti, jonka ympäristössä metsäalueet säilyvät nykyisellään. Viheralueilla on huomioitu arvokkaat luontokohteet, mm. Kissanojan lähdealueet. Vi-

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

heraluetta on kaava-alueesta noin neljännes.

Asemakaavassa osoitetaan paikka huoltoasemalle lähelle Siipoon-tien uutta liittymää. Lisäksi kaavan keskiosassa on osoitettu alueva-raus kaukolämpöasemalle. Nykyisen telemaston ja vedenpuhdistamon alueille laaditaan tässä yhteydessä asemakaava. Myös sähkömuuntamoille on osoitettu omat tontit. Hämeenlinnantien puoleisella sivulle osoitetaan suojaviheralue (EV) melualueita ja maisemaraken-teita varten. Hulevesien hallinta on huomioitu määräyksissä.

Kaavamuutosalueen sisälle jäävällä Kuusimäen työpaikka-alueella sijaitsee TKT-tontti, jonka tehokkuutta hieman nostetaan. Kaava-alueen pohjoisosassa YUV-alue muutetaan KTY-alueeksi.

Asemakaavaa täydennetään rakentamistapaohjeilla, joissa esitetään tavoiteltava laatutaso ja rakentamista ohjaavat, täydentävät määri-tykset. Suunnitelmaa havainnollistetaan näkymäkuvin ja julkisivu-kaavioin. Piha-alueiden käytöstä esitetään viitesuunnitelmia. Väri- ja materiaalmääritykset sekä rakennustapaa koskevat määritykset lii-tetään rakentamistapaohjeisiin ja keskeisimmät lisäksi kaavamää-räyksiin. Rakentamistapaohje laaditaan sitovana.

Asemakaavan laatiminen alueelle edellyttää maankäytösopimusta maanomistajien ja kunnan välillä.

Kaavan laatimiseen liittyvää lisämateriaalia on löydettävissä kunnan internetsivuilta osoitteessa www.nurmijarvi.fi/asekavahankkeet

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää Kirkonkylän asemakaavan kortteleita 2440, 2401, 2402 ja 2403 sekä puisto-, lii-kenne- ja katualueita sekä kiinteistöjä 543-402-1-19, 543-402-1-441, 543-402-1-467, 543-402-15-105, 543-402-15-107, 543-402-15-108, 543-402-15-110, 543-402-15-117, 543-402-15-119, 543-402-15-125, 543-402-15-126, 543-402-15-35, 543-402-15-36, 543-402-15-37, 543-402-15-39, 543-402-15-8, 543-402-15-87, 543-402-2-128, 543-402-2-208, 543-402-2-211, 543-402-2-212,

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

543-402-2-221, 543-402-2-227, 543-402-2-40, 543-402-2-45 ja 543-895-2-36 koskevan asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksen (Ilvesvuori pohjoinen) kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville laitettavaksi 21 päivän ajaksi.

Lisätietoja: suunnittelupäällikkö Juha Oksanen, puh. 040 317 4461

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

ASRA § 102

Ilvesvuori pohjoisen alueelle on laadittu ehdotus asemakaavasta. Asemakaavalla laajennetaan Ilvesvuoren työpaikka-alueita Siippoontien pohjoispuolelle. Samalla luodaan eheä kokonaisuus, joka yhdistää Kuusimäen ja Aspinniituntien työpaikka-alueet toisiinsa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 120 ha.

Alue rakentuu pohjois-eteläsuuntaisen pääkadun varteen, joka yhdistyy myös Siippoontien eteläpuoleiseen Ilvesvuoren alueeseen. Katuverkosto täydentyy kulkuväylillä, jotka yhdistävät suunnitellun työpaikka-alueen kahdesta kohtaa myös Hämeenlinnantiehen (Mt 130) sekä tonttikaduilla. Katuverkosto antaa mahdollisuuden laajentaa työpaikka-alueita tarpeen vaatiessa tulevaisuudessa pohjoiseen.

Maisemallisesti alue muodostaa saapumisen Hämeenlinnanväylältä (Vt 3) Kirkonkylälle. Joustaviksi ja muunneltaviksi kokonaisuuksiksi suunnitellut korttelialueet porrastuvat maastonmuotojen mukaan. Niiden väliin jäävät rinnealueet muodostavat alueelle viherveston, joka liittyy alueen ulkopuolelle osaksi laajempaa verkostoa.

Alueelle ei osoiteta julkisia palveluita. Olemassa olevat kaupalliset palvelut alueen pohjoisosassa säilyvät. Maakuntakaavassa Siippoontien kohdalle on osoitettu kaupan kerrosalaa, joka on

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

käytetty kokonaan Ilvesvuori etelän alueella. ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella Ilvesvuori pohjoisen eteläosaan kaavaillun liikenneaseman yhteyteen voidaan kuitenkin osoittaa vähäisessä määrin liikerakennusoikeutta liikenteellisesti perusteltuun paikkaan parantamaan sen toimintaedellytyksiä.

Tavoitteena on laadukas, yhtenäinen ja houkutteleva työpaikkavaltaisten toimintojen alue liikenteellisesti hyvään sijaintiin Hämeenlinnanväylän (Vt 3) ja Hämeenlinnantien (Mt 130) varsille. Sijainti mahdollistaa hyvän näkyvyyden valtavyylille. KTY-korttelialueet rakentuvat joustaviksi ja muunneltaviksi kokonaisuuksiksi - ohjeellinen tonttijako mahdollistaa tonttien jakamisen sekä yhdistämisen alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan. Korttelialueiden rakennusoikeutta on alueella yhteensä noin 300 000 k-m².

Viheralueilla muodostetaan ekologinen verkosto, joka toimii myös virkistyskäytössä ja yhdistyy kaava-alueen ulkopuolisiin verkostoihin. Kaava-alueen läpi kulkee Seitsemän Veljeksien retkeilyreitti. Viheralueilla on huomioitu alueen arvokkaat luontokohteet, kuten Kissanojan ympäristö vanhoine metsineen sekä lähdealueineen ja alueen kaakkoisosassa oleva pähkinäpensaslehto. Viheralueita kaava-alueesta on noin viidennes.

Pääosa kaava-alueesta on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Niiden lisäksi asemakaavassa osoitetaan paikka liikenneasemalle alueen eteläosaan Siippoontien varteen. Kaava-alueen keskiosaan osoitetaan varaus lämpövoimalalle. Myös nykyinen telemasto sekä vedenpuhdistamo osoitetaan asemakaavassa ja sähkömuuntamoille on osoitettu omat tontit. Hulevesien hallinta on huomioitu kaavamääräyksissä sekä niiden määrän että laadun osalta.

Kaavamuutosalueen sisälle jäävän Kuusimäen työpaikka-alueen TKT-tontin tehokkuutta nostetaan hieman ja kaava-alueen pohjoisosan YUV-alue muutetaan KTY-alueeksi.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavaa. Niissä esitetään rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä laatutasoa. Tavoitetilaa havainnollistetaan näkymäkuvin, referenssikuvoin ja periaateleikkauksin. Periaatteita esitetään muun muassa piha-alueiden käytöstä, materiaaleista, väreistä ja arkkitehtuurin yleisistä piirteistä. Rakennustapaohje laaditaan sitovana ja keskeisimmät asiat esitetään lisäksi kaavamääräyksinä.

Asemakaava-alueelle tulee muodostumaan satoja uusia työpaikkoja. Maankäyttö kehittyy, mutta virkistystä ja elinympäristöjen säilymistä varten alueelle muodostetaan viheralueverkosto. Liikenteen kasvun seurauksena alueen melutaso tulee kasvamaan. Se on huomioitu kaavan selvityksissä sekä kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisussa on varauduttu ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin. Hulevesiratkaisuilla pyritään viivyttämään vesiä useassa eri vaiheessa, jolloin rankkasateiden ja kuivien kausien vaikutukset vähenevät. Alueelle on jätetty myös tilaa lumelle. Paikallinen energiantuotanto on mahdollistettu varauksella lämpövoimalalle. Rakennusten energiatalouteen voidaan vaikuttaa tonttien ratkaisuille, jotka mahdollistetaan tarpeiden mukaan muunneltavilla tonteilla.

Asemakaavan laatiminen alueelle edellyttää maankäyttösopimusta maanomistajien ja kunnan välillä.

Kaavan laatimiseen liittyvää lisämateriaalia on löydettävissä kunnan internetsivuilta osoitteesta www.nurmijarvi.fi/asekaavahankkeet.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää Kirkonkylän asemakaavan kortteleita 2403, 2440, 2489, osaa korttelista 2401, katu-, puisto- sekä liikennealuetta ja kiinteistöjä 543-402-1-19, 543-402-1-441, 543-402-1-467, 543-402-15-105, 543-402-15-107, 543-402-15-108, 543-402-15-110, 543-402-15-117, 543-402-15-119, 543-402-15-125, 543-402-15-126, 543-402-15-35, 543-402-15-37, 543-402-15-39, 543-402-15-8, 543-402-15-87, 543-402-2-128, 543-402-2-208, 543-402-2-211, 543-402-2-212,

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

543-402-2-221, 543-402-2-226, 543-402-2-227, 543-402-2-40, 543-402-2-45, 543-402-1-430, 543-402-1-432, 543-402-1-457, 543-402-1-463, 543-402-15-85, 543-402-15-86, 543-895-2-19, 543-895-2-36, 543-402-15-84 ja 543-402-1-477 koskevan asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen (Ilvesvuori pohjoinen) kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville laitettavaksi 30 päivän ajaksi.

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Toni Saastamoinen, 040 317 2374

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

KH § 270

Asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnos oli nähtävillä 27.4.2015 - 18.5.2015. Luonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Nähtävälläolon jälkeen annettiin kaksi mielipidettä. Vastineet ovat liitteenä.

Esitys:

Kunnanhallitus käsittelee nähtävillä ollutta asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnosta, siitä annettuja lausuntoja ja mielipiteitä sekä asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan käsittelyä niiden johdosta.

Kunnanhallitus päättää asettaa ko. asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen (Ilvesvuori pohjoinen) sekä suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi asemakaavoitus - ja rakennuslautakunnan esittämässä muodossa.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

ASRA

Asemakaava- ja asemakaavamutosehdotus oli nähtävillä 19.10.2017 - 17.11.2017.

Ehdotuksesta annettiin 7 lausuntoa ja 10 muistutusta. Lausunnoissa ja muistutuksissa esitettiin muun muassa seuraavia asioita:

- Kissanojan ympäristö on arvokasta luontoaluetta, jossa kulkee myös Seitsemän veljeksien reitti. Ilveskallionkatua siltoineen ei tulisi rakentaa, ettei rikota luonnon- ja virkistysarvoiltaan arvokasta kokonaisuutta.
- Suojelumääräyksiä tulisi tiukentaa Kissanojan alueen ympäristössä sekä alueen itäreunassa sijaitsevan pähkinäpensaslehdon ja alueen länsilaidalla sijaitsevan kallion alueilla. Kaavan vaikutuksia luontoon, Kissanojaan, sen ympäristössä sijaitseviin lähteikköihin ja Vantaanjokeen sekä siellä eläviin taimeniin ja vuollejokisimpukoihin tulisi selvittää entistä tarkemmin.
- Kaava-alueella tulisi vielä tarkistaa, niin että kaavan pohjoisosasta muodostuu eheämpi kokonaisuus mt 130:n laitaan asti.
- Maanomistusolot tulisi huomioida paremmin asemakaavan suunnittelussa.
- Huoltoasemaa ei tulisi mahdollistaa kaava-alueelle, vaan sen sijaan osoittaa alue myös KTY-tontiksi.
- Alueen pohjoisosassa toivottiin säilytettävän nykyiset liikennejärjestelyt.
- Rakennusten julkisivuissa tulisi sallia enemmän muutakin väriä kuin mustaa, valkoista ja harmaansävyjä.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ovat liitteenä.

Lausuntojen ja muistutusten sekä maanomistajaneuvottelujen perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kissanojan pohjoispuolen lähteikköjen sijaintia tarkennettu päivittyneen luontoselvityksen perusteella, s-1 -merkinnät lisätty
- s-4 -merkintää tarkennettu maakunnallisen ulkoilureitin toimenpiteiden osalta
- Pv-1 -merkintää tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon mukaan

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

- Tehokkuus 2490/3 tontilla korjattu vastaamaan alueen tonttien tehokkuuksia
- Peltomiehenkujan katujärjestelyjä tarkennettiin
- Jätevedenpuhdistamon korttelialuetta on laajennettu
- Myymälä m-1 -merkintää tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon mukaan
- K2700 rajausta on tarkistettu
- K2710 ajorasitetta tarkistettu
- K2712 liitettiin kaava-alueeseen
- Nimistöä on tarkistettu
- Selostuksen liitekartta myymäläkerrosalan määrästä koko Ilvesvuoren alueella lisätty aineistoon

Tehtyjen muutosten johdosta kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimusta maanomistajien ja kunnan välillä.

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille sekä vaikutukset ympäristöön ja ilmastonmuutokseen:

Ilvesvuori pohjoisen työpaikka-alue tarjoaa merkittävän määrän työpaikkoja. Toteutuva määrä riippuu sijoittuvista toimijoista ja voi vaihdella huomattavasti. Kaavalla monipuolistetaan ja kasvatetaan Kirkonkylän työpaikka-alueen tarjontaa ja lisätään kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Alue on nykyään pääosin rakentamatonta metsää sekä peltoa. Kaavan myötä suuri osa alueesta rakennetaan. Arvokkaat luontokohteet ympäristöineen säilytetään ja alueelle muodostuu tulevaisuudessa ne yhdistävä viherverkosto. Kaava-alueen arvokkaimpiin luontokohteisiin kuuluu Kissanoja ympäristöineen. Sen arvot turvataan kaavalla. Kissanojaan kohdistuviin hulevesivaikutuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota kaavasuunnittelussa, jotta merkittäviä vaikutuksia puroon ei synny. Toimivilla hulevesiratkaisuilla ja riittävällä viheralueverkostolla varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutusten torjuntaan.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

Yritysvaikutusten arviointi:

Ilvesvuori pohjoinen on tällä hetkellä Kirkonkylän merkittävin tulossa oleva työpaikka-alue. Se tarjoaa rakennusoikeutta uusille toimijoille yhteensä lähes 300 000 m²:n verran. Kaavaratkaisussa tarjotaan joustavasti eri kokoisia tontteja erilaisten yritysten tarpeisiin. Joustavat kaavamerkinnot mahdollistavat hyvin erilaisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavan jälkeen laaditaan erillinen sitova tonttijako, joten kaavassa osoitettuja tontteja on mahdollista muokata vielä kaavassa esitetyistä rajoista poiketen tonttijaon laadinnan yhteydessä joustavasti.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää Ilvesvuori pohjoisen asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja suunnitteluaineiston MRA 32 §:n mukaisessa tarkoituksessa uudelleen nähtäville laitettavaksi 30 päivän ajaksi.

Lisätietoja: asemakaavapäällikkö Taneli Heikkilä p. 040 317 4994

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 4.

KH

Esitys: Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteen Ilvesvuori pohjoisen asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 32 §:n mukaisessa tarkoituksessa uudelleen nähtäville 30 päivän ajaksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 4.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

ASRA § 84

Ilvesvuori Pohjoisen asemakaava ja asemakaavamuutoksen tarkistettu asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.5.-18.6.2019. Tänä aikana siitä saatiin 10 lausuntoa ja 3 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat esityslistan liitteinä. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin kokouksessaan.

Viranomaispalautte koski asemakaavan luontoarvoja, hulevesimääräyksiä sekä pelastuslaitoksen huomioita liittyen Seveso III-direktiiviin, sammutusvesiverkostoon, pohjavesialueeseen ja tonttien saavutettavuuteen. Muistutukset koskivat kaavoitukseen liittyvää vuorovaikutusta, tonttijaon suhdetta maanomistukseen, luontokohteiden huomioimista, huoltoaseman tarpeellisuutta ja sijaintia sekä yhden yksittäisen tontin järjestelyjä liittyen Ilveskallionkadun rakentamiseen.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaan tehtiin seuraavat tarkennukset: Kissanojan laakson S-4 –merkintää on tarkennettu ja hulevesiä koskevia yleismääräyksiä on täydennetty. Lisäksi korttelin 2700 tontilta 4 poistettiin istutettava alueenosa -merkintä.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää Kirkonkylän Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kunnanhallitukselle sekä edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne esittävät laaditut vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

Lisätietoja: Hannes Häkkinen, vs. asemakaavapäällikkö, 040 317 4994

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluvat liitteet nro 2-3.

KH

Esitys: Kunnanhallitus päättää esittää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti valtuustolle Kirkonkylän Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymistä sekä laadittujen vastineiden esittämistä saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 5.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

KV § 4

Päätös: Valtuusto päätti hyväksyä kunnanhallituksen esityksen mukaisesti Kirkonkylän Ilvesvuori Pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Samalla valtuusto päätti, että laaditut vastineet esitetään saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Päätökseen kuuluu liite nro 2.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 93	24.06.2014
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 26	24.03.2015
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 102	21.09.2017
Kunnanhallitus	§ 270	02.10.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	17.04.2019
Kunnanhallitus	§ 92	06.05.2019
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 84	26.11.2019
Kunnanhallitus	§ 5	20.01.2020
Valtuusto	§ 4	29.01.2020

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä säädetyllä tavalla .201 yleisesti nähtäville laitetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi, sekä sen ettei pöytäkirjasta ole säädetyt ajan kuluessa tältä osin tehty oikaisuvaatimusta / valitusta, todistaa:

Nurmijärvellä