



KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI

2-251 Ilvesvuori Eteläinen, kortteli 2420

Asemakaavan muutos koskee korttelin 2420 tontteja 2 ja 3 sekä ET-aluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 2420 tontit 5 ja 6 (KTY-2) sekä kortteli 2423 ja tontti 1 (ET)

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 17.1.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.



Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, Ilvesvuorenkadun varrella, Hämeenlinnanväylän (3-tie) ja Hämeenlinnantien välissä.

Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus
PL 37, 01900 Nurmijärvi

Juha Kanninen, kaavasuunnittelija
puh. 040 317 2364

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Sisällys

1 Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaavamuutosalueen sijainti	4
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo ajantasaisen Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavaa (2-166) koskevista selvityksistä	5
1.6 Luettelo muista kaava-alueita koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavan sisältö	6
3 Kaavoituksen lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö	6
Vesiolosuhteet	6
Topografia ja maaperä	7
Rakennettu ympäristö	7
Liikenne ja melu	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	8
Kunnallistekniikka	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava.....	9
Yleiskaava	10
Asemakaava	11
Maankäytön tavoiteohjelma.....	12
Rakennusjärjestys	12
4 Kaavoituksen vaiheet.....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
Osalliset.....	13
Kaavan vireille tulo ja muutoslunnos.....	13
Kaavan muutosehdotus	13
Kaavan hyväksyminen.....	14
Päätöksenteko	14

4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	14
5.1. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset.....	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	19
5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset.....	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset luonnonympäristöön.....	22
Taloudelliset vaikutukset	22
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	23
5.5 Nimistö	23
6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	23

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Ilvesvuori Eteläinen, kortteli 2420
Kaavatunnus:	2-251
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän korttelin 2420 tontteja 2 ja 3 sekä niiden itäpuolista ET-aluetta.
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Juha Kanninen
Yhteystiedot:	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireilletuloilmoitus:	1.2.2023
Luonnos nähtävillä:	2.2.-3.3.2023
Ehdotus nähtävillä:	XX.XX.XXXX
Hyväksymispäivä:	XX.XX.XXXX

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylällä Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella, Ilvesvuorenkadun varrella. Kaavamuutosalueeseen kuuluu korttelin 2420 tontit 2 ja 3 sekä niiden itäpuolella oleva ET-alue.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksella muodostetaan kaksi toimitilarakennusten tonttia (KTY-2). Samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta. Tonttien alueelle osoitettu torialue poistetaan asemakaavasta.

Korttelin 2420 itäpuolella olevalle ET-alueelle osoitetaan puuttuvat kortteli- ja tonttinumerot.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Asemakaavoitettavan alueen kartta

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo ajantasaisen Ilvesvuoren työpaikka-alueen kaavaa (2-166) koskevista selvityksistä

- 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

1.6 Luettelo muista kaava-aluetta koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 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 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. (Täydennystyö käynnissä)
- 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
- Ojakkalan tilan (sis. Männistön muorin mökin) rakennussuojelupäätös, Valtioneuvosto 1989
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011

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

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnan aloitteesta. Tekninen johtaja hyväksyy kaavan vireille tulon sekä muutosluonnoksen.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

Kaavamuuotos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä (vähäistä merkittävämpi) ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

2.2 Asemakaavan sisältö

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2420 tonttien 2 ja 3 osalta. Asemakaavan muutoksella kortteli osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta. Tonttien alueella oleva torialue poistetaan asemakaavasta.

Lisäksi korttelin 2420 itäpuolella olevalle ET-alueelle lisätään siltä puuttuvat kortteli- ja tonttinumero.

3 Kaavoituksen lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisen työpaikka-alueen eteläosassa, 3-tien ja Hämeenlinnantien välissä, Ilvesvuorenkadun varressa. Alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Ilvesvuoren työpaikka-alueelle. Alue on esirakennettu, mitä ennen sieltä on kaadettu puusto ja räjäytetty kallioita. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole arvokkaita luontokohteita.

Vesiolosuhteet

Ilvesvuoren eteläosan hulevedet laskevat hulevesiviemäreitä pitkin noin metrin syvyiseen hulevesien viivytykseen rakennettuun altaaseen, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolisella suojaviheralueella. Altaasta hulevedet johdetaan

rumpuja pitkin, Palojoentien ali ja edelleen Hämeenlinnanväylän ali, Viitastenojan sivupuroon Kertunojaan ja edelleen Vantaanjokeen. Suunnittelualue kuuluu Viitastenojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.

Topografia ja maaperä

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin 3 itäreuna on määrätty rakennettavaksi korkeustasoon +69,00 (n60) ja torialue korkeustasoon +72,00 (n60). Asemakaavaratkaisun taustalla on ollut suunnitelma tontin pengertämisestä Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tontti 3 on esirakennettu korkeustasoon noin +70,00 (N2000) ja tontin itäreuna korkeustasoon +69,00 (N2000). Tontti 2 on esirakennettu korkeustasoon noin +71,00 (N2000). ET-tontti on korkeustasolla noin +67,00 - +69,00 (N2000).

Alueen pohjois- ja eteläosat ovat maalajiltaan hietaa, muutoin alue on pääasiassa hiekkamoreenia.



Maaperäkartta. Tumma magenta on kalliota, vaaleanpunainen hiekkamoreenia ja keltainen hietaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueen ympäristössä toimii useita yrityksiä, kuten tarvikeliikkeitä ja varastotiloja. Alueen suurimpia toimijoita ja maamerkkejä moottoritien suuntaan ovat muun muassa pohjoisempana sijaitsevat Schenker Oy:n logistiikkakeskus (valmistunut 2012), Nordqvistin teetehdas ja -pakkaamo (2018) sekä Salhydron logistiikkakeskus (2020).

Liikenne ja melu

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä pitkän Ilvesvuorenkadun eteläpäässä, Hämeenlinnantien ja moottoritien (Hämeenlinnanväylä) välissä. Ilvesvuorenkatu toimii eteläisen työpaikka-alueen alueellisena kokoojakatuna. Ilvesvuorenkadun eteläpäästä on yhteys Hämeenlinnantielle ja pohjoispäästä Siippoontielle. Siippoontien kautta matkaa Kirkonkylälle tulee noin kolme kilometriä.

Siippoontien kautta on yhteys Hämeenlinnanväylälle nk. Myllykukon liittymän kautta.

Hämeenlinnantie ja moottoritie aiheuttavat suunnittelualueelle merkittävää melua. Ennustetilanteen mukaan vuoden 2030 päiväajan keskiäänitaso suunnittelualueen moottoritien puolella on suurelta osin yli 70 dB(A) ja Hämeenlinnantien puoleisella osalla 60–70 dB(A) (Ramboll 2012). Meluhaittaa tulee myös Ilvesvuorenkadusta, josta tonteille ulottuva melu on suurimmillaan noin 60–65 dB(A).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita eikä valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Ilvesvuoren asemakaava-alueen eteläosassa, suojaviheralueella, yli 100 metrin päässä suunnittelualueesta, on rakennussuojelulailla suojeltu Männistön muorin mökki (ajantasakaavassa srs). Rakennus on osa rakennussuojelulailla suojeltua Ojakkalan tilaa.

Kunnallistekniikka

Alueelle on rakennettu kunnan sähkö-, vesi- ja viemäriverkosto, joihin voi liittyä.

3.2 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

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudellamaalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valituksista maakuntakaavoja koskevat päätökset siltä osin kuin niillä oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueita koskevia merkintöjä ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt mainitut suojelumerkinnät jäivät siten voimaan. Hallinto-oikeus kumosi lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksesta osan kaavamääräyksestä, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vasta vähintään 10 000 k-m²:n suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköintialue. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (Hämeenlinnanväylä) ja maakunnallisesti merkittävän tien (Hämeenlinnantie) välissä. Suunnittelualueeseen ei kohdistu muita Uusimaa 2050 -kaavan aluevaraus-, kohde-, viiva-, ominaisuus- tai kehittämisperiaatemarkintöjä. Sitä koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

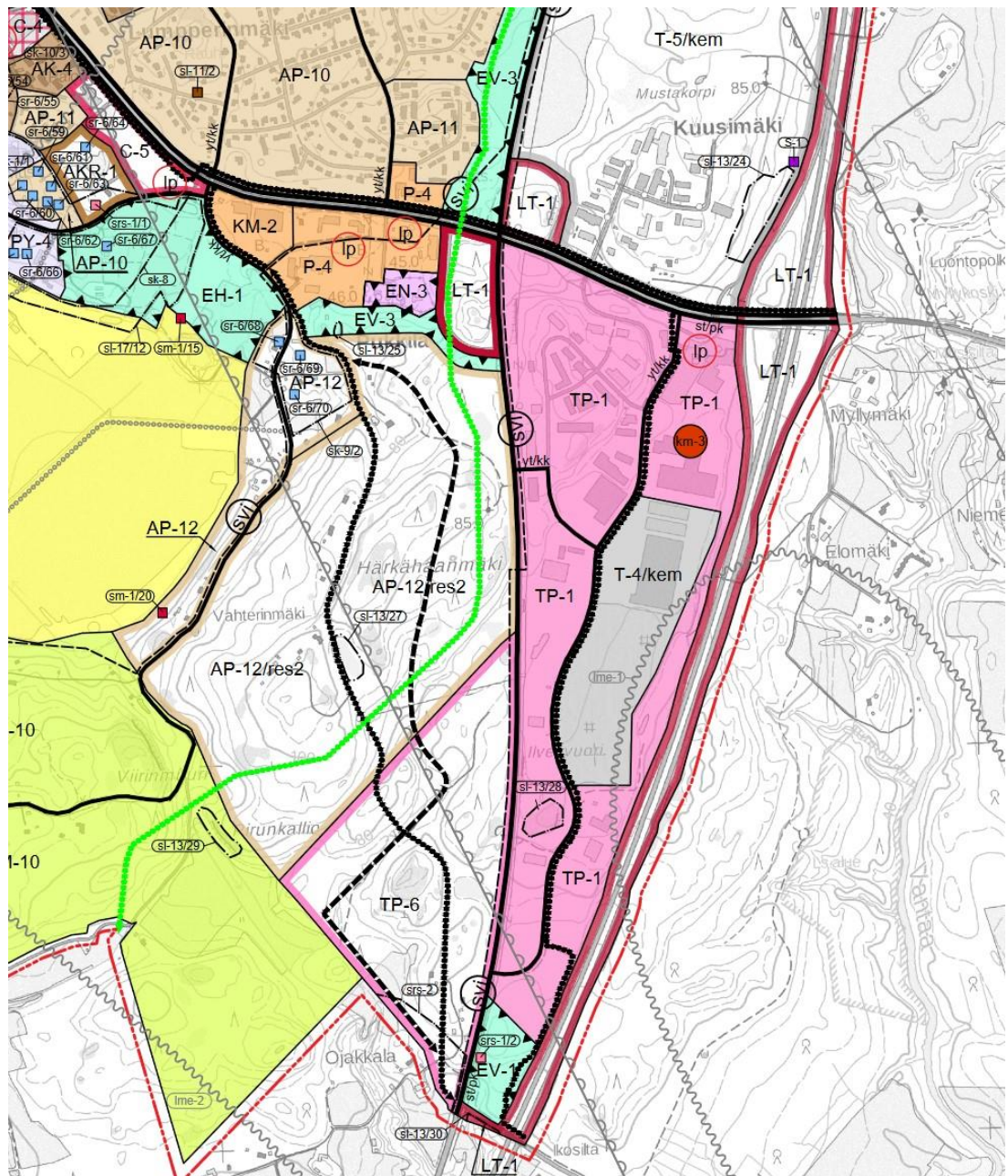


Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

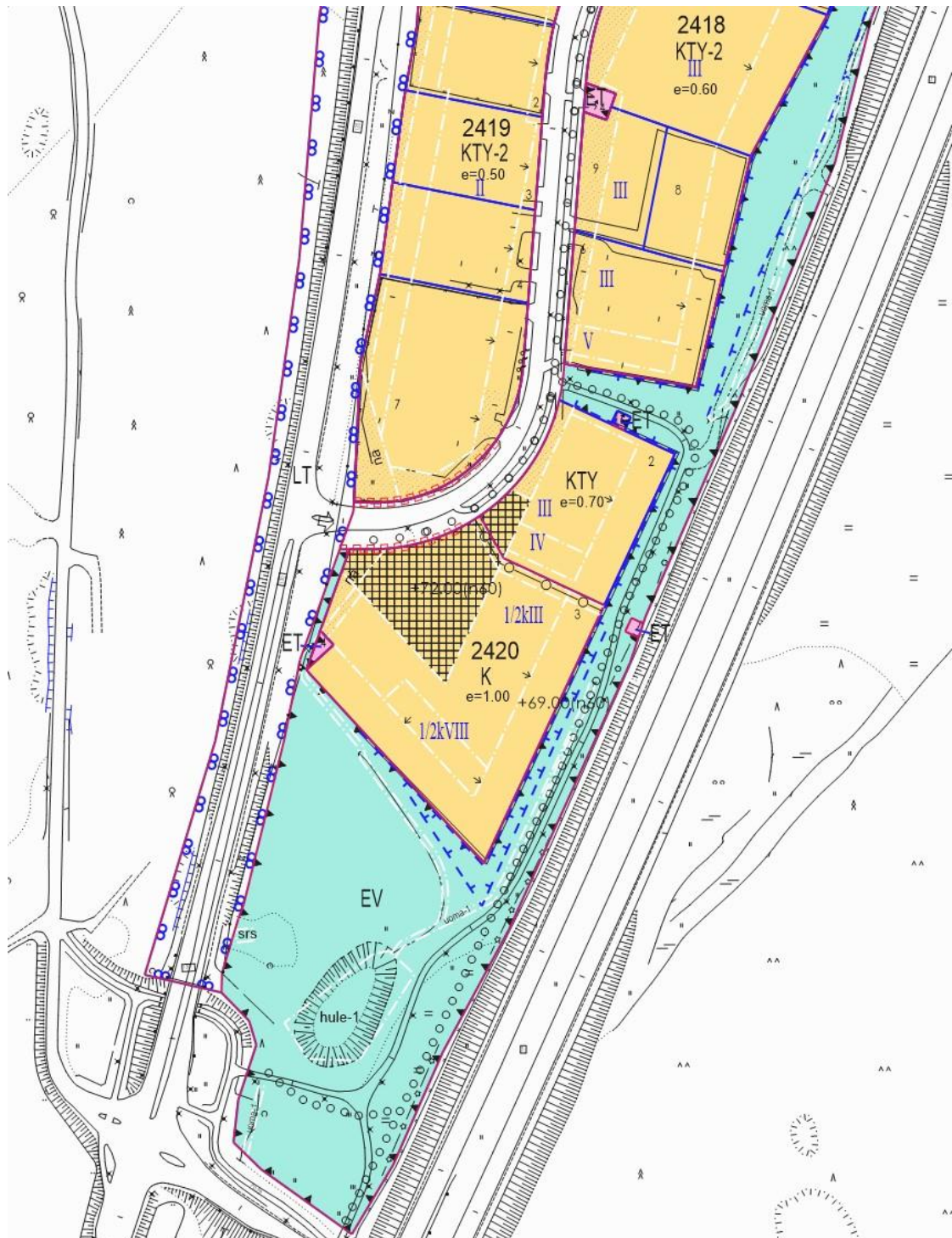
Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on vireillä. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.8.–24.9.2021 ja 28.4.–27.5.2022. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.



Ote Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksesta

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on kuulutettu lainvoimaiseksi 28.5.2012. Asemakaavassa suunnittelualueena oleva kortteli 2420 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tonteilla on kokonaisrakennusoikeutta 20754 kem². Tonttien välissä on johtoa varten varattu alueen osa. Tonttien Ilvesvuorenkadun puoleisessa laidassa on sekä torialueeksi, istutettavaksi alueeksi että näkemäalueeksi varattuja alueen osia.



Ote Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavasta (2-166)

Tontin kolme eteläosassa on rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku $\frac{1}{2}$ kVIII poikkeaa selvästi ympäröivästä asemakaavasta. Tontille on aikoinaan kaavailtu korkeaa maamerkkiä, kuten hotelli- tai pääkonttorirakennusta. Myös tonttitehokkuus ($e=1,00$) on verrattain korkea. Tontin suurin sallittu kerrosluku on muilta osin $\frac{1}{2}$ kIII.

Tontin neljä suurin sallittu kerrosluku on III (ja eteläosaltaan IV), tonttitehokkuuden ollessa $e=0,70$.

Asemakaavassa on esitetty torialueen ja tontin 3 kaakkoisosan maanpinnan likimääräiset korkeusasemat: torialue +72,00 (n60), kaakkoisosa +69,00 (n60). Korkeusasemilla on haluttu ohjata jatkosuunnittelua siten, että tontti pengerretään Hämeenlinnanväylän suuntaan (esimerkiksi rakennuksiin korkea sokkeli).

Asemakaavasta puuttuu korttelin 2420 itäpuolisen ET-alueen kortteli- ja tonttinumero.

Maankäytön tavoiteohjelma

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan *I. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)* mukainen hanke.

Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2012. Alue ei ole rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muuttaminen onkin tarpeen, jotta se vastaisi paremmin elinkeinoelämän tarpeita. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa toteutumattomat liiketontit toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2), mahdollistaen myös toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksien rakentamisen. Samalla rakennusoikeutta vähennetään siten, että tonttien hintataso muodostuu houkuttelevammaksi.

Korttelin 2420 itäpuoliselta ET-alueelta puuttuu kortteli- ja tonttinumero, jotka lisätään ajantasakaavaan asemakaavan muutoksen myötä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen johtaja hyväksyy asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä kaavaluonnoksen. Vireilletulosta ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä Nurmijärven Uutisissa julkaistavalla kuulutuksella. Osallisille lähetetään kirje, jossa ilmoitetaan kaavamuutoksen vireilletulosta.

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. Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuselimet
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj

Kaavan vireille tulo ja muutosluonnos

Tekninen johtaja päättää kaavan vireilletulosta. Samassa yhteydessä hyväksyttävissä asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Vireilletulo kuulutetaan ja asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä kunnanvirastolla sekä kunnan kotisivuilla 30 vuorokauden ajan. Tänä aikana asemakaavamuutoksen luonnoksesta ja muusta aineistosta voi esittää mielipiteitä. Aineistosta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Kaavan muutosehdotus

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa. Muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. 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 sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää asemakaavan muutoksen hyväksymisestä.

Päätöksenteko

10.1.2023	Tekninen johtaja (§ 3) päätti ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi ja hyväksyä kaavaluonnoksen. Valmisteluvaiheen aineisto pidetään nähtävillä 30 vuorokauden ajan (MRA 30 §).
XX.XX.XXXX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti hyväksyä laaditut vastineet ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä asettaa muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi.
XX.XX.XXXX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea elinkeinoelämän kehittymisedellytyksiä ja kilpailua, vastata paremmin yritystonttien kysyntään sekä kehittää Kirkonkylän palvelutarjontaa. Tarkoituksena on tuottaa kysyntää vastaavia toteuttamiskelpoisia tontteja yritysten tarpeisiin. Kaavan laadinnan yhteydessä tulee kiinnittää huomiota lisäksi hulevesien hallintaan, meluun ja taajamakuvaan.

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan 1. Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima) mukainen hanke.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

Suunnittelualue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Toimitilarakennusten KTY-2 -korttelialueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Kortteliin muodostuu kaksi tonttia (t5 ja t6), joiden tonttihakkuus on $e=0,60$. Suurin sallittu kerrosluku on III.

Tontille viisi (pinta-ala 6329 m²) muodostuu rakennusoikeutta 3797 kem² ja tontille kuusi (pinta-ala 16324 m²) 9794 kem². Korttelin kokonaisrakennusoikeus vähenee 7163 kem² ajantasaiseen asemakaavaan verrattuna, ollen jatkossa 13591 kem².

Tonttien välissä oleva asemakaavan mukainen johtorasitealue säilytetään asemakaavassa. Asemakaavassa oleva torialue poistetaan kaavasta. Asemakaavan mukaisia rakennusaloja ja istutettavia alueen osia muutetaan osittain.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee liikenteen melualueella, kaavassa on annettu määräyksiä koskien suurimpia sallittuja melutasoja rakennusten sisätiloissa tilojen käyttötarkoitusten mukaan. Melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

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

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti: toimistotilat: 1 ap / 50 kem², teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 2 työntekijää + vieraspaikat.

Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.

Yleisen tien näkemäalueelle sijoittuvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 900 mm.

Hämeenlinnanväylän puolella olevat muurit ovat kivikorimuureja tai ladottuja luonnonkivimuureja. Tonttien rajoilla, joissa piha- ja katutaso tai viereisten tonttien pihatasojen ero on yli metrin, tulee tontit rajata kadusta tai viereisestä tontista kivikorimuurilla, ladotuilla luonnonkivimuureilla, graniittisella tai betonikivisellä tukimuurilla, tai tontin alueelle tulevalla viherluiskauksella.

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

Tontille tulee istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m².

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan (2-166) yhteydessä laadittua rakentamistapaohjetta päivitetään ehdotusvaiheessa kaavamuutosalueen osalta.

ET-alueelle on osoitettu kortteli- ja tonttinumero.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta asemakaavamuutoksessa. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen olevan työpaikka-alueen keskellä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Yhteenvedon voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon Ilvesvuoren asemakaavan laadinnassa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, alueen asemakaavan muutos perustuu maakuntakaavaan, Kirkonkylän osayleiskaavaehdotukseen (11.4.2022) ja yleiskaavatasoihin selvityksiin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Ilvesvuoren eteläisellä työpaikka-alueella merkittävän pääliikenneväylän (E12) läheisyydessä. Alue tarjoaa hyvät edellytykset alueen yritysten kuljetusten sujuvaan järjestämiseen. Alueelta on kohtuullinen kulkumatka Kirkonkylän keskusta sekä hyvät liikenneyhteydet pohjoiseen ja etelään.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tavoitteena on tarjota kysyntää vastaava yritystontti hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

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

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevalla Ilvesvuoren työpaikka-alueella. Se tukeutuu jo rakennettuun infra- ja liikenneverkkoon.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma on laadittu vuonna 2010. Suunnitelman mukaiset tavoitteet toteutuvat voimassa olevan Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan kaavaratkaisussa. Suunnittelualueelta on noin 3,5 kilometrin matka Kirkonkylän keskustaan on pyörällä tai kävellen kuljettaessa.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavuttavissa.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevalle Ilvesvuoren työpaikka-alueelle.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu-kohtien toimivuudelle.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alue sijaitsee merkittävän pääliikenneväylän (E12) läheisyydessä.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Ei koske nyt käsiteltävää kaavamuutosaluetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien viivytyks alueella. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavamuutosalue sijaitsee liikenteen melualueella, joten kaavassa on annettu määräyksiä koskien suurimpia sallittuja melutasoja rakennusten sisätiloissa tilojen käyttötarkoitusten mukaan.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Kaavamuutosalueen ympäristössä ei ole Seveso-kohteita.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Kaavamuutosalueen ympäristössä ei ole Seveso-kohteita.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Ei koske nyt käsiteltävää kaavamuutosaluetta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavamuutosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Ei koske kaavamuutosaluetta, joka on jo esirakennettu.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaavamuutosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja liike- ja toimitorakennusten korttelialueeksi (K), joten viheralueiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä. Alue ei liikennemelun vuoksi sovellu virkistyskäyttöön. Kortteli rajautuu suojaviheralueeseen pohjois-, itä- ja eteläosiltaan.

Kaavassa osoitetaan istutettavia alueen osia tontin 6 Hämeenlinnantien puoleiseen laitaan.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaavamuutosaluetta.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaavamuutosaluetta.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Seuraavassa on arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutos liittyy olemassa olevaan työpaikka-alueeseen rakenteellisesti ja liikenteellisesti. Rakennetun infrastruktuurin hyödyntäminen parantaa alueen taloudellista toteuttamista ja toimintaa. Alueen koko ja sijainti kahden pääväylän välissä on johtanut siihen, että sillä ei ole ekologisesti merkittävää kasvustoa ja eläimistöä.

Voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, jossa tarkasteltiin alueen liittymistä olevaan maantieverkkoon ja alueen sisäisen katuverkon toimivuutta.

Kaavamuuotosalue ei sovellu asumiseen, mutta sijaintinsa vuoksi se sopii hyvin työpaikka-alueeksi.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuuotosalue sijaitsee olemassa olevalla työpaikka-alueella. Se hyödyntää nykyistä liikenne- ja kunnallisteknistä verkostoa ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueelle ei ole kaavoitettu asumista. Alue täydentää Ilvesvuoren palveluita.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaavamuuotosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alue sijaitsee merkittävän pääliikenneväylän (E12 - Hämeenlinnanväylä) vieressä. Hämeenlinnantietä (seututie 130) pitkin kulkee useita busseja Helsingin ja Kirkonkylän suuntiin. Alue liittyy Kirkonkylän kevyen liikenteen verkostoon. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavamuuotoksella tähdätään viihtyisään ja melulta suojattuun työpaikaympäristöön. Kaavamuuotosalueelle ei ole mahdollista sijoittaa asuntoja.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea elinkeinoelämän kehittämisedellytyksiä ja kilpailua, vastata paremmin yritystonttien kysyntään sekä kehittää Kirkonkylän palvelutarjontaa. Tarkoitus on tuottaa kysyntää vastaava toteuttamiskelpoinen tontti yritysten tarpeisiin. Kaavamuutos mahdollista uusia työpaikkoja kunnan alueelle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä on laadittu koko Ilvesvuoren eteläistä työpaikka-aluetta koskeva hulevesien hallintasuunnitelma ja meluselvitys. Asemakaavan muutoksessa on esitetty meluhaitan vähentämistä ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueelle on voimassa olevan asemakaavan 2-166 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* yhteydessä laadittu maisemasuunnitelma ja rakennetun ympäristön laatua ohjaavat rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeita tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa kaavamuuotosalueen osalta. Kaavamuuotosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuuotosalue ei sovellu virkistyskäyttöön liikennemelun vuoksi. Kaavamuuotosalue rajautuu suojaviheralueeseen, mutta siihen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä.

5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavamuutos mahdollistaa jo olemassa olevien rakennettujen alueiden täydentämisen. Asemakaavamääräyksillä sovitetaan uusi rakentaminen olemassa olevaan taajamakuvaan.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen Ilvesvuoren yritysalueelle. Näistä ainakin osa voi työllistää myös paikallisia asukkaita ja tukea muiden paikallisten yritysten toimintaa.

Asumisen tarpeet

Alueelle ei ole kaavoitettu asumista.

Liikenne

Kaavamuuotosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Kaavamuuoksen aiheuttama muutos liikennemääriin ei ole merkittävä suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

Viheralueet

Kaavamuuotosalueeseen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuuoksen myötä.

Tekninen huolto

Rakentaminen tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on liitettävissä ympäröiviin kunnallistekniikan verkostoihin.

Erityistoiminnot

Alueelle ei ole suunniteltu erityistoimintoja.

Ympäristöhäiriöt

Työpaikka-alue sijoittuu alueelle, jossa on hyvät liikenneyhteydet, mutta melko paljon liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa. Kaavaratkaisulla alueelle sijoittuu toimintaa, joka sen luonteen puolesta soveltuu sijoitettavaksi osittain myös liikenteen melualueelle. Asemakaavan muutoksessa on annettu määräyksiä meluhaittojen vähentämiseksi.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Luonto

Kaavamuuotosalue on jo esirakennettu eikä sillä ole erityisiä luontoarvoja, joten alueen rakentuminen ei merkittävästi vaikuta luontoon.

Pohjavedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa kunnalle muun muassa maanmyyntituloja ja myöhemmin verotuloja.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Hämeenlinnanväylä sekä Hämeenlinnantie aiheuttavat suunnittelualueelle merkittävää melua. Kaavassa on annettu määräyksiä meluntorjunnasta.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu. Korttelin 2420 itäpuoliselle ET-alueelle lisätään kortteli- ja tonttinumero.

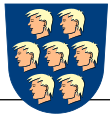
6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen tultua voimaan, kun sitovan tonttijaon mukainen tontti on lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Nurmijärvellä 17. tammikuuta 2023

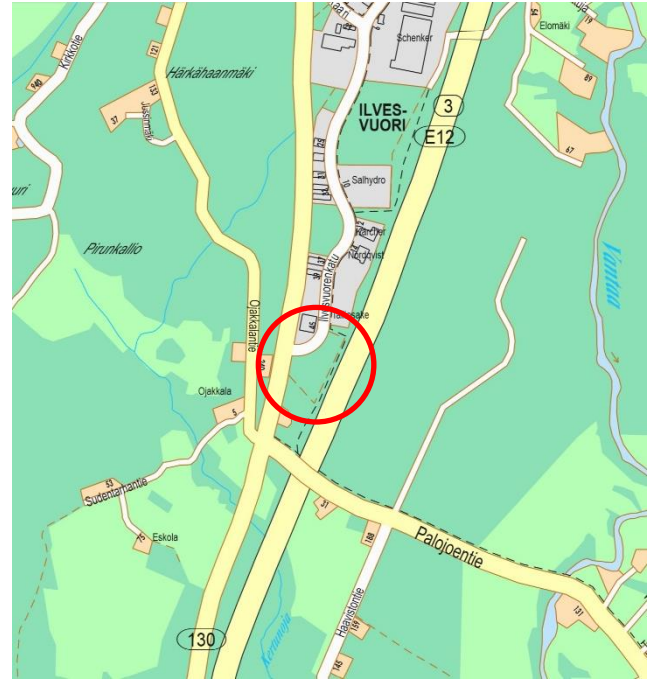
Juha Kanniainen
kaavasuunnittelija
kaavan laatija

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
KIRKONKYLÄ, ILVESVUORI
2-251 Ilvesvuori Eteläinen
korttelin 2420 tontit 2 ja 3 sekä ET-tontti

OAS



Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylässä, Ilvesvuoren työpaikka-alueen eteläosassa. Alue sijaitsee Ilvesvuorenkadun, Hämeenlinnantien ja Hämeenlinnanväylän välissä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Alue on esirakennettu.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2420 tonttien 2 ja 3 osalta. Asemakaavan muutoksella tontit 2 ja 3 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta. Tonttien alueella oleva torialue poistetaan asemakaavasta.

Korttelin itäpuolella olevalle ET-alueelle määritellään siltä puuttuvat korttelinumero sekä tonttinumero.



NURMIJÄRVI

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.

Alueen maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

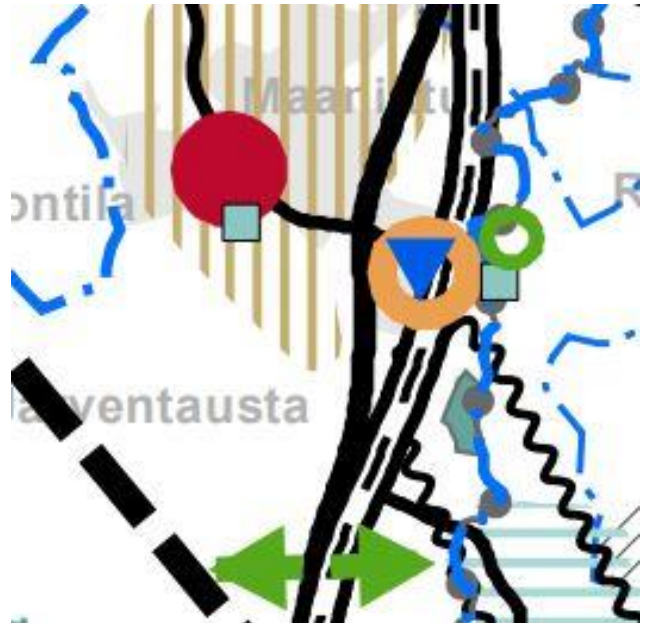
Aluetta koskevat kaavat

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamilla päätöksillä pääosin voimassa. Kaavakokonaisuuden muutoksenhakuprosessi on vielä kesken korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

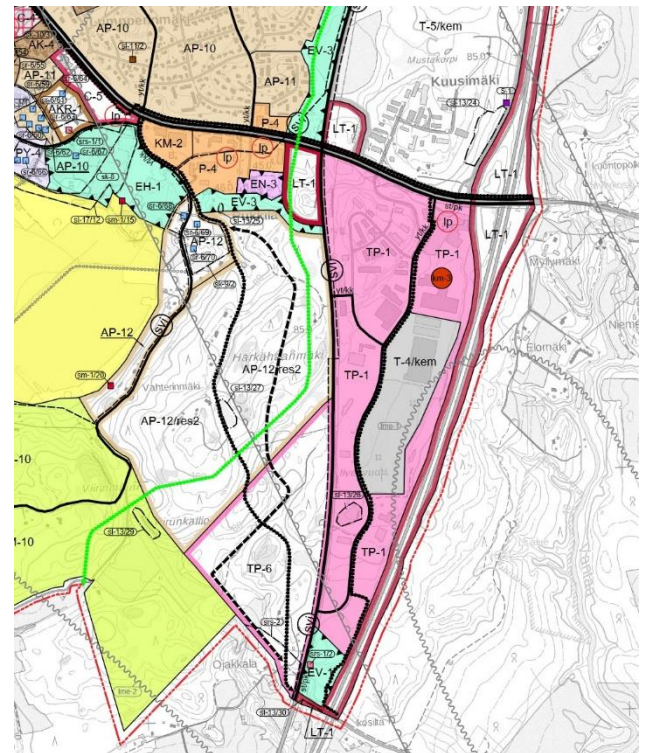
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue ja liityntäpysäköintialue. Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (Hämeenlinnanväylä) ja maakunnallisesti merkittävän tien (Hämeenlinnantie) välissä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä johtuen asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.

Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on viereillä. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.8.–24.9.2021 ja 28.4.–27.5.2022. Osayleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta



Ote Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksesta



NURMIJÄRVI

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2-116 *Ilvesvuoren työpaikka-alue* on hyväksytty 4.4.2012 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 28.5.2012.

Asemakaavassa tontti 3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka tonttitehokkuus on $e=1,00$. Rakennusoikeutta muodostuu 16324 kem². Tontin yleinen korkein sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}kIII$. Tontin eteläosassa on alueen osa, jonka suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}kVIII$.

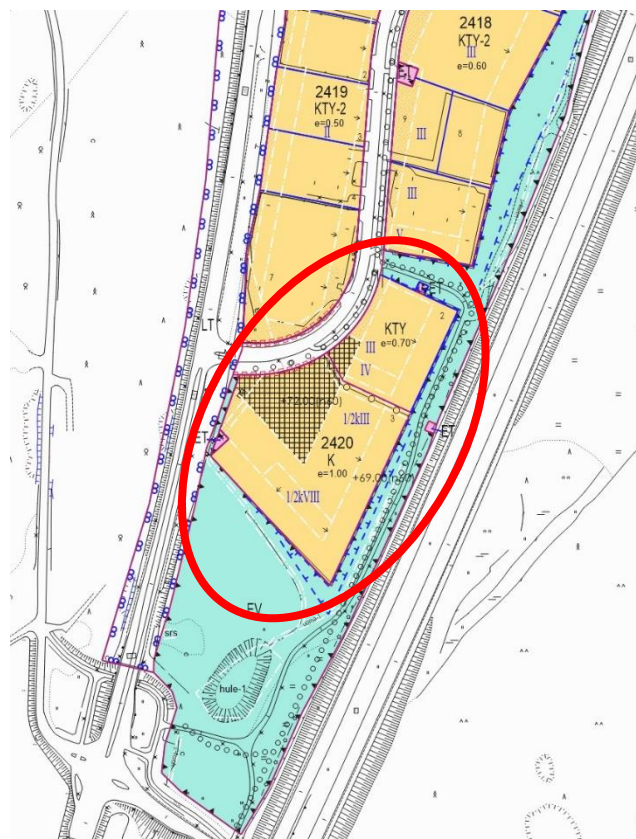
Tontti 2 on toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja tonttitehokkuus on $e=0,70$. Tontilla on rakennusoikeutta 4430 kem². Tontin korkein sallittu kerrosluku on III, joskin alueen eteläosaan varatulla alueella on sallittu rakentaminen neljään kerrokseen (IV).

Tonttien välissä kulkee johtorasitealue. Tonttien Ilvesvuorenkadun puoleisessa laidassa on sekä torialueeksi että istutettavaksi alueeksi varattuja alueen osia.

Korttelin 2420 itäpuolella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laistosten alue (ET). Tontilta puuttuu sekä tontti- että korttelinumero.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista. Asemakaavamuutos on korin 1 A kohdan I. *Elinkeinoelämän hankkeiden edistäminen (elinvoima)* mukainen hanke.

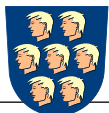


Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Kaavamuutos on asemakaavoitusohjelman 2023-2027 ulkopuolinen hanke. Vaikka kaavamuutokselle ei ole alustavaa aikataulua, se on elinkeinoelämän edellyttämä asemakaavahanke. Asemakaavoitusohjelman mukaan elinkeinoelämän edellyttämien kaavahankkeiden eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyaikataulua pidentäen.

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.



NURMIJÄRVI

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

Alueelle ja sen läheisyyteen on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

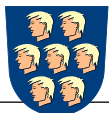
- Ilvesvuoren kaava-alueen liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maisemoinnin periaatteet, Ramboll 17.05.2011
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavan meluselvitys, Ramboll 17.2.2012
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen laajennuksen maa-ainesten ottosuunnitelma, Ramboll 30.11.2010
- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoeselvitys 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
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten, Bathouse 2013
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, Strafica Oy 2014
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy 2010, (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006

- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Tapani Rostedt 2008
- Nurmijärven kallioselvitys, Ympäristötutkimus Metsätähti Oy 1992
- Ojakkalan tilan (sis. Männistön muurin mökin) rakennussuojelupäätös, Valtioneuvosto 1989
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen katu- ja liittymäsuunnitelma, Ramboll Oy 2011
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys, luonnos, Nurmijärven kunnan yleiskaavoitus 28.2.2019
- Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksen T/kem riskiselvitys, Ramboll 2012

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Kirkonkylän (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön



NURMIJÄRVI

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Kaavoituksen kulku ja osallistuminen

Kaavan valmistelijoihin voi olla yhteydessä kaikissa kaavaprosessin vaiheissa. (Kaavoituksen yhteystiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa).

Aloitutus- ja valmisteluvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun Tekninen johtaja päättää kaavan vireille tulosta ja hyväksyy nähtäville asetettavan kaavaluonnoksen. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä. Valmisteluvaiheen nähtävillä olo kestää 30 vuorokautta. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdo-

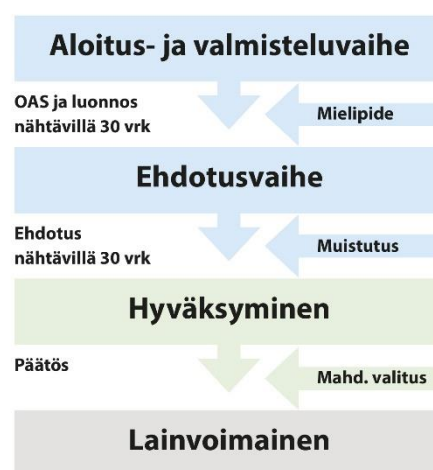
tusvaiheeseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Hyväksyminen

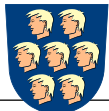
Asemakaava on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.



Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheet kaavioesityksenä

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:



NURMIJÄRVI

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuseliimet
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset lähetetään:

Sähköpostiosoitteeseen kunta@nurmijarvi.fi

tai postiosoitteeseen

Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, Keskustie 2 B, PL 37, 01901 Nurmijärvi

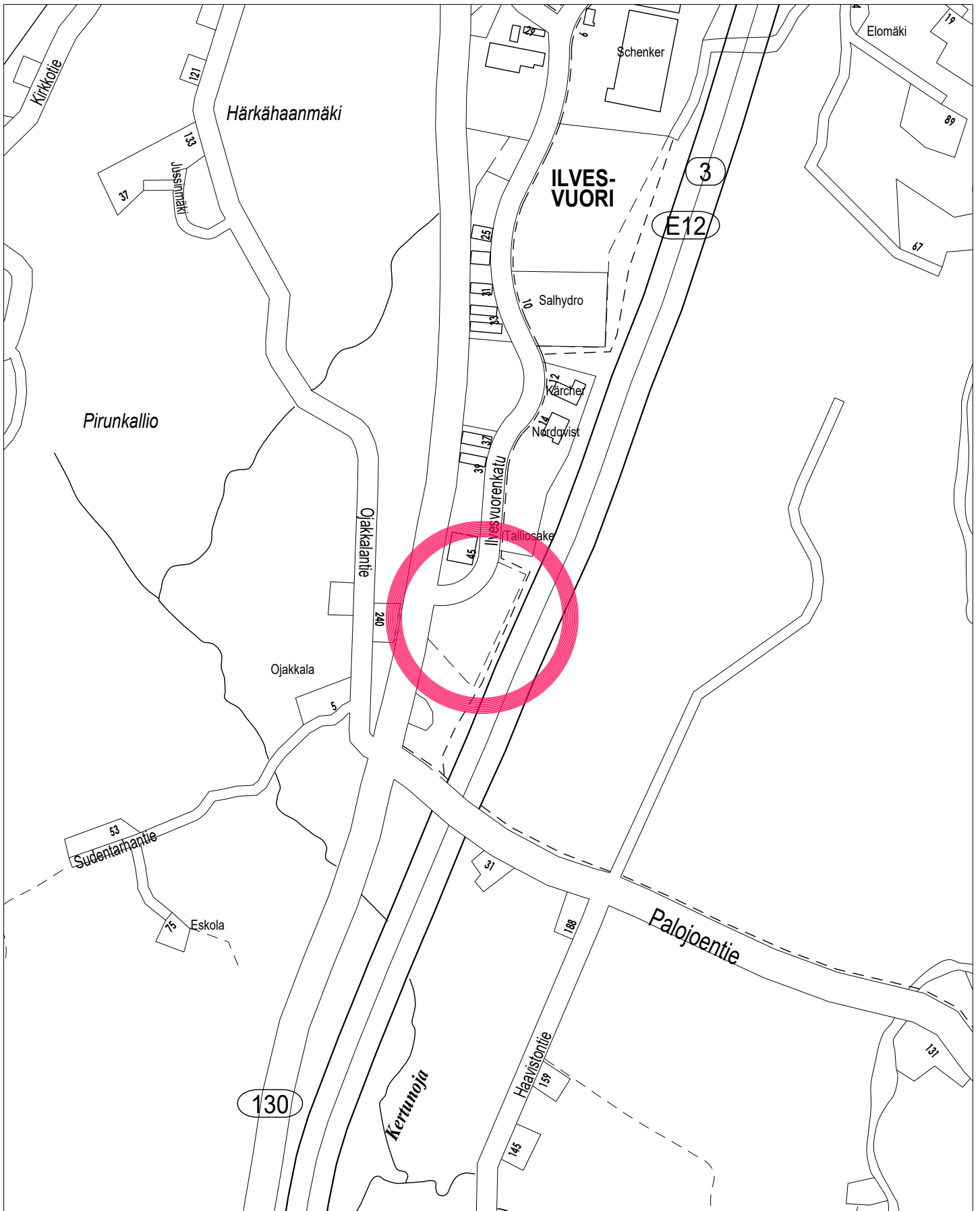
Yhteystiedot

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan kotisivuilta: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Juha Kanninen
kaava-suunnittelija
040 317 2364
juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan viireilletulo sekä muutosluonnos tulevat käsitteilyyn talvella 2022-2023, muutosehdotus keväällä 2023 ja asemakaavan muutos hyväksytään vuoden 2023 loppupuolella.



ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-251 Ilvesvuori Eteläinen k2420



NURMIJÄRVEN KUNTA
YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-251 Ilvesvuori Eteläinen k2420

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Hyväksymispykälä

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

543 Nurmijärvi

KIRKONKYLÄ, Ilvesvuori Eteläinen k2420

2,2713

Täyttämispvm

Ehdotuspvm

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

27.12.2022

5432251

2,2713

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-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	2,2713	100,0	0		0,0000	-7162
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,2653	99,7			0,0000	-7162
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0060	0,3	0		0,0000	0
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2713	100,0	0		0,0000	-7162
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,2653	99,7			0,0000	-7162
KTY-2	2,2653	100,0			2,2653	13592
K					-1,6324	-16324
KTY					-0,6329	-4430
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0060	0,3	0		0,0000	0
ET	0,0060	100,0	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						