



Aluesuunnittelu / Heidi Koponen

Nurmijärven kunta
kunta@nurmijarvi.fi

Lausuntopyyntö 12.11.2024

Lausunto Ilvesvuorenkatu 2–4 asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja luonnoksesta

Nurmijärven kunta pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa Ilvesvuorenkatu 2–4 asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja luonnoksesta. Lausuntoa on pyydetty 16.11.2024 mennessä.

Perustiedot kaavasta

Asemakaavan muutos koskee korttelia 2405 Nurmijärven Kirkonkylän Ilvesvuoren alueella, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2–4. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa alueen liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö. Rakennusaloja ja ajoyhteyksiä muokataan tarkoituksenmukaisemmiksi. Alueen johtorasitevarauksia ajantasaistetaan ja tonttinumerointi päivitetään. Kaavamuutostyön yhteydessä huomioidaan muun muassa katujen ja kunnallistekniikan toteutettavuus, luontoarvot, rakentamisaikaisten hulevesien hallinta ja ilmastönäkökulmat.

Kaavamuutosalue on kooltaan noin 8,7 hehtaaria. Suurin osa kaavamuutoksen vaikutuksista kohdistuu alueen pohjoisosaan, joka on kooltaan noin puolet kaavamuutosalueen kokonaisalasta.

Asemakaavamuutos tulee vireille kunnan aloitteesta ja yksityisten kaavamuutoshakemuksista.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1§)

Kirkonkylän alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023 § 57. Hyväksymisestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Osayleiskaavassa alueen käyttötarkoitus on työpaikka-alue (TP-1), jolla on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue. Lisäksi aluetta koskee merkintä Kaupallisten palvelujen alue (Km-3), jonka mukaan alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Liiketilän yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös sellaista myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 1 000 k-m². TP-1-alueen pohjoisosassa on määräys lp - Liityntäpysäköintialue, joka varataan liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Ilvesvuoren kadun itälaitaan on osoitettu olemassa oleva kevyen liikenteen reitti.

Asemakaava

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

Suunnittelualueella on voimassa mm. seuraavia käyttötarkoituksia: KM-1 - Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. KM-2 - Liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. KTY-3 - Toimitilarakennusten korttelialue. ET - Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. EV - Suojaviheralue.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 32§). Suunnittelualueutta koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Osayleiskaava-aluetta tai sen välitöntä läheisyyttä koskevat seuraavat maakuntakaavan merkinnät määräyksineen:

- Kaupan alue
- Liityntäpysäköintialue
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
- Maakunnallisesti merkittävä tie
- Seudullisesti merkittävä tie
- Lentomelualue (melutaso Lden 55 - 60 dBA)

Lisäksi voimassa ovat yleiset suunnittelumääräykset. Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti. Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa:

www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstä ja tuo tällä lausunnolla esiin suunnittelualueeseen kohdentuvia maakunnallisia ja seudullisia intressejä ja toteaa, että koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu Ilvesvuoren kaupan alue, jonka enimmäismitoitus on 50 000 k-m². Enimmäismitoitukseen sisällytetään kaikki toiminnallisen kokonaisuuden alueella sijaitsevat kaupan kerrosalaneliömetrit. Eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila otetaan huomioon.

Kaavaselostuksesta ei selviä asemakaavan suhde maakuntakaavan kaupan alueen mitoitukseen. 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.

Mari Siivola
aluesuunnittelun vastuualueen johtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende