

2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue, asemakaavan muutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 09.06.2020 § 49

Nurmijärven kunta aloittaa Kirkonkylän Ilvesvuorenkatu 21:n asemakaavamuutoksen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,6 ha. Alue sijaitsee Ilvesvuoren eteläosassa Ilvesvuorenkadun ja maantie 130:n välissä. Kaava-alue sijaitsee kehittyvän Ilvesvuoren työpaikka-alueen keskeisellä paikalla.

Alue ei ole rakentunut asemakaavan tultua voimaan 2012. Asemakaavan muutoksella vastataan elinkeinoelämän kysyntään ja kehitetään Ilvesvuoren työpaikka-aluetta.

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu merkittäväksi taajamatoimintojen ulkopuoliseksi työpaikka-alueeksi. Uusimaa-kaava 2050 on maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 9.6.2020. Tullessaan voimaan, kumoaa Uusimaa-kaava 2050 kaikki Nurmijärven alueen voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat. Uusimaa-kaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu kaupan alue.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 04.04.2012. Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Yleiselle pysäköintialueelle on osoitettu alue, johon saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä alue, joka on varattu johtoa varten.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Ilvesvuorenkatu K2421 t1 asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi.

Valmistelija

asemakaavasuunnittelija Salla Jäntti, puh. 040 317 2374

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 20.05.2021 § 49

Asemakaavamuutoksen 2-242 *Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue* vireilletuloaineisto on ollut nähtävillä 13.–27.8.2020 välisen ajan. Aineistosta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

Kunnanhallitus päätti 1.2.2021 § 35, että kunta luovuttaa Yhtymä R-10 Oy:lle kaavamuutosalueelle muodostettavan noin 6000 m² suuruisen toimitilarakennusten korttelialueen tontin. Luovutettava tontti käsittää liiketontin 543-2-421-1 sekä sen pohjoispuolisen pysäköintialueen. Luovutuksesta tehdään ensin esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppa sen jälkeen, kun esisopimuksessa mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2421 tontin 1 ja sen pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen osalta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa toteutumaton liiketontti ja yleinen pysäköintialue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia.

Kortteli on asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu yhdeksi tontiksi, jonka tehokkuusluku on $e=0,50$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin pohjoisosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Kaavamuutosluonnoksessa on lisäksi annettu määräyksiä koskien melua, mahdollisen radonhaitan huomioimista, hulevesien viivyttämistä, autopaikkojen määrää, pysäköintiin käytettävien alueiden rajaamista katualueesta, istutuksia ja julkisivujen väriä.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 07.06.2021 § 157

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 12.10.2021 § 91

Asemakaavan *2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue* muutoslunnos pidettiin nähtävillä 12.8.–10.9.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin kuusi lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnoista on laadittu erillinen tiivistelmä ja ehdotukset vastineiksi.

Kaavamääräyksiin on tehty pieniä täydennyksiä hulevesien hallintaa ja taajamakuva koskien. Kaavamääräyksistä on poistettu viittaus Ilvesvuoren työpaikka-alueen rakentamistapaohjeeseen (24.8.2011).

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä laaditut vastineet sekä hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27§:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 16.12.2021 § 116

853/10.02.03/2020

Asemakaavan *2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue* muutosehdotus pidettiin nähtävillä 28.10.–26.11.2021 välisen ajan. Aineistosta saatiin kaksi lausuntoa. Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnoista on laadittu erillinen tiivistelmä ja ehdotukset vastineiksi.

Kaavakarttaan tai määräyksiin ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä laaditut vastineet sekä asemakaavan muutoksen 2-242 Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontti 1 ja LP-alue.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.