



2-251 Kirkonkylä Ilvesvuori Eteläinen k2420, asemakaavan muutos, vireilletulo ja luonnos

Ilvesvuorenkadun varrella olevan korttelin 2420 K- ja KTY-korttelialueen asemakaavaa muutetaan. Alue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutos koskee myös korttelin itäpuolella olevaa ET-tonttia. Kaavamuutosalue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.

Voimassa oleva Ilvesvuoren työpaikka-alueen asemakaava (2-166) on saanut lainvoiman vuonna 2012. Asemakaava on toteutunut suurimmilta osin, lukuun ottamatta joitakin yksittäisiä tontteja. Kirkonkylän alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Kirkonkylän vireillä olevassa osayleiskaavaehdotuksessa, vuodelta 2022, suunnittelualue määritellään työpaikka-alueeksi (TP-1).

Ilvesvuoren eteläkärjessä olevan korttelin 2420 tontti 3 on varattu pääkonttori- tai hotellikäyttöön, käyttötarkoituksella K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Asemakaavamääräykset mahdollistavat rakentamisen kahdeksaan maanpäälliseen kerrokseen ($\frac{1}{2}$ kVIII). Tontille muodostuu huomattavan suuri rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=1,00$ myötä. Poikkeuksellisen suuri rakennusoikeus vaikuttaa tontin hintaan ja edelleen kaavan toteutumiseen. Rakennusoikeutta pienentämällä tontti muuttuu houkuttelevammaksi Ilvesvuoren työpaikka-alueelle tavanomaisempiin käyttötarkoituksiin.

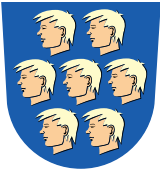
Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty toimitilarakennusten korttelialueen tonttien uusi käyttötarkoitus (KTY-2) sekä ennallaan säilyvä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). KTY-2-toimitilarakennusten korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Tontin 3 tonttitehokkuus laskee $e=1,00$:stä $e=0,60$:een. Suurin sallittu kerrosluku laskee kolmeen. Tonttia 2 muutetaan niin ikään kerrosluvun ja tonttitehokkuuden osalta, kerrosluvun laskiessa osittaisesta 3-4 kerroksesta kolmeen. Tonttitehokkuus laskee $e=0,70$:stä $e=0,60$:een. Tonttinumerot muuttuvat kaavamuutoksen myötä. KTY-2-alueelta poistuu asemakaavassa oleva torialue. Rakennusaloja ja istutettavia alueen osia muutetaan osittain. Tontin 3 ajoliittymäkieltoa supistetaan niin, että ajoliittymän voi rakentaa riittävän leveänä raskaille ajoneuvoille. ET-tontille on osoitettu uudet kortteli- ja tonttinumerot, jotka puuttuvat ajantasaisesta asemakaavasta.

Kaavaluonnoksessa on lisäksi määräyksiä muun muassa melutasoihin ja hulevesien käsittelyyn liittyen. Aluetta koskevaa rakentamistapaohjetta päivitetään kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön ja ilmastonmuutokseen. Kaavamuutos edistää alueen yritystoiminnan kehittymistä.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä. Asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä luonnoksen hyväksyy tekninen johtaja. Muutosluonnos tuodaan nähtäville yhdessä vireilletulon kanssa. Asemakaavan muutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Hallintosäännön 33 §:n 35 kohdan mukaan tekninen johtaja päättää asemakaavan vireille tulosta asemakaavoitus – ja rakennuslautakunnan tehtäväalueella.



Päätös

Tekninen johtaja ilmoittaa Ilvesvuori Eteläisen korttelin 2420 asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi, hyväksyy kaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 vuorokauden ajaksi.

Allekirjoitus

Juha Oksanen
Tekninen johtaja

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Liitteet

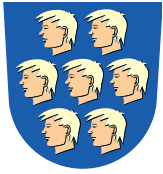
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.1.2023
Asemakaavaluonnos
Asemakaavan selostusluonnos

Nähtävillä

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 11.1.2023

Jakelu

kaavasuunnittelija Kannainen
kaavavalmistelijä Hanski
asemakaavapäällikkö Toivola



NURMIJÄRVEN KUNTA
Ympäristötoimiala

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

1550/10.02.03/2022

Tekninen johtaja

10.01.2023

§ 3/2023

OIKAISUVAATIMUS-/VALITUSKIELTO

Tästä päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. (Kuntalaki 136 §)