

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4 kaavanlaatimissopimus, Comarcon Oy 543-2-405-12

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 27.02.2024 § 8
824/10.02.03/2023

Ilvesvuorenkatu 2b (kortteli 2405, tontti 12) kiinteistönomistaja Comarcon Oy on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Hakija esittää tontin rasitteena olevan ajotien uudelleenjärjestelyä, jotta takapihan saisi paremmin hyödynnettyä varastointialueeksi ja lisävaraston rakentamiseen. Samalla tutkitaan esimerkiksi asemakaavan rakennusalan rajauksen ja pysäköintimääräysten muuttamista yrityksen toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisiksi. Asemakaavamuutos parantaisi yrityksen toimintaedellytyksiä tontilla.

Sopimusalue sijaitsee Nurmijärven Ilvesvuoren eteläisellä alueella, Ilvesvuorenkadun itäpuolella, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2b. Tontin pinta-ala on 9836 m². Tontin pohjoispuolella sijaitsee Myllykukon huoltoasema. Tontti rajautuu lännen puolelta Ilvesvuorenkadun katualueeseen ja sen itäpuolella on suojaviheraluetta sekä moottoritie (Hämeenlinnanväylä). Osa suojaviheralueesta kuuluu kaavamuutosalueeseen. Tontin eteläpuolella oleva tontti 11 kuuluu kaavamuutosalueeseen. Alue on käyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialuetta (KM-2), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. KM-2 –tontilla sijaitsee telemasto, joka on osittain suojaviheralueella. Telemaston vuokra-alue rajautuu tonttiin 12.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava: 2-207 Myllykukko kortteli 2405 (25.5.2015). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 2405 tontti 12 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoitavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilöiden kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus 4800 kem². Asemakaavassa on osoitettu tontin läpi kulkevia ajo- ja johtorasitteita sekä pysäköimispaikka.

Asemakaavamuutos tiivistää Ilvesvuoren eteläisen osan yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa rakentamattoman liikerakennusten korttelialueen toteuttamisen yritysten tarpeisiin. Kaavamuutosalue rajoittuu valmiiseen katuverkostoon ja alueella on valmis kunnallistekniikka.

Asemakaava laaditaan kunnan omana työnä. Ilvesvuorenkatu 2-4 asemakaavamuutos laaditaan kolmen omistajatahon alueelle, joten asemakaavoituksen kustannukset jaetaan tasan kolmeen osaan (kaavan laatimiskustannukset ja mahdollisten selvitysten kustannukset).

Kunta perii asemakaavatyöstä 2000 euroa (1/3 x II luokan (vähäistä suurempi muutos) mukaisesta hinnasta 6000 euroa), yleiskuluista 333,30 euroa (1/3 x 1000 euroa) ja kuulutuskuukausista 83,30 euroa/kuulutus (1/3 x 250 euroa/kuulutus). Hakija vastaa kaavoitusprosessin vaatimien ja viranomaistahojen edellyttämien selvitysten kustannuksista 1/3 osuudella.

Kaavamuutoksen laatiminen saattaa edellyttää maankäyttösopimusta kunnan ja maanomistajan välillä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Eesitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 543-2-405-12, Ilvesvuorenkatu 2b, koskevan kaavanlaatomissopimuksen.

Lautakunta oikeuttaa viranhaltijat allekirjoittamaan kaavanlaatomissopimuksen ennen kuin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Valmistelija

kaavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Eesitys hyväksyttiin.