

2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4 kaavanlaatomissopimus, Kesko Oyj 543-402-15-99-M601 ja 543-402-192-0-M601

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 27.02.2024 § 9
127/10.02.03/2024

Ilvesvuorenkadun varressa olevan korttelin 2405, tontin 11, osaomistaja (määräalat 543-402-15-99-M601 ja 543-402-192-0-M601) Kesko Oyj on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi.

Kesko Oy:lla ei ole itsellä välitöntä tarvetta kaavamuutokseen. Kunta on lähestynyt Keskoa ja pyytänyt hakemaan kaavamuutosta. Ilvesvuori Pohjoisen alueelta siirrettiin telemasto korttelin 2405 tontille 11, mistä syystä on tarpeen muodostaa maston alueesta oma tontti ja osoittaa sille tarkoituksenmukainen käyttötarkoituserkintä. Jäljelle jäävän tontin käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta ja rakennusala on tarpeen tarkastella vastaamaan uutta tilannetta. Lisäksi kaupan tontin eteläosan ostoa koskeva esisopimus on rauennut, mikä on osaltaan aiheuttanut tarpeen kaavamuutokseen, koska nykyisen omistuksen mukainen tontti ei ole toteutettavissa nykyisen kaavan mukaisesti.

Sopimusalue sijaitsee Nurmijärven Ilvesvuoren eteläisellä alueella, Ilvesvuorenkadun itäpuolella, Ilvesvuorenkatu 2b:n eteläpuolella. Sopimus koskee osaa korttelin 2405 tontista 11 (543-402-15-99-M601 ja 543-402-192-0-M601) sekä em. määräaloilla sijaitsevia suojaviheraluetta (EV) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) Nurmijärven kunnan Kirkonkylässä. Tontin pohjoispuolella sijaitsee Comarcon Oy:n tontti 12 sekä Myllykukon huoltoasema-alue. Tontti rajautuu lännen puolelta Ilvesvuorenkadun katualueeseen ja sen itäpuolella on suojaviheraluetta sekä moottoritie (Hämeenlinnanväylä). Tontin 11 eteläisimmän osan (543-402-15-99) omistaa Nurmijärven kunta. Telemasto sijaitsee tontin 11 pohjoisosassa, osittain suojaviheralueella.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava: 2-207 Myllykukko kortteli 2405 (25.5.2015). Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 2405 tontti 11 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM-2). KM-2: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan tulee olla pääasiassa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Liiketilojen kokonaiskerrosalasta enintään 30% voi olla urheilu-, eläintarvike-, lastentarvike-, tietokone-, lelu- tai sisustuskauppaa sekä tilaa vaativaan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1500 k-m². KM-2 -tontin pinta-ala on 23299 m². Tontin suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus 11735 kem². Asemakaavassa on osoitettu tontin läpi kulkevia ajo- ja johtorasitteita. Alueen länsiosassa on pysäköintiin osoitettu alueen osa.

KM-2 -tontin itäpuolella on suojaviheralue (EV). Suojaviheralue on taajamakuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä alue, jonne voidaan sijoittaa tienvarren maisemaa parantava ympäristötaideteos tai muu vastaava rakennelma. KM-2 -tontin Ilvesvuorenkadun puoleisessa laidassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

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 kuulutuskustannuksista 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

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevia määräaloja, 543-402-15-99-M601 sekä 543-402-192-0-M601, koskevan kaavanlaatomissopimuksen.

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

Valmistelija

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

Päätös

Esitys hyväksyttiin.