2–250 Ilvesvuorenkatu 2-4, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 9
1229/10.02.03/2023

Asemakaavaa muutetaan Kirkonkylässä Ilvesvuorenkadun varrella korttelissa 2405, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2–4. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta. Tekninen johtaja päätti 31.10.2024 § 43 ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi ja asettaa sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.11.-16.12.2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevien liike- ja toimitilatonttien toimintaedellytysten paraneminen sekä osoittaa telemaston vuokra-alue omaksi tontikseen. Kaavamuutosalueella on sekä yksityisen että Nurmijärven kunnan maanomistusta. Asemakaavamuutosta valmistellaan maanomistajien ja kunnan aloitteesta, ja se tehdään kunnan omana työnä.

Alue on toteutunut osittain, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa; pohjoisosassa kaava Myllykukko kortteli 2405 (2-207) sekä eteläosassa kaava Ilvesvuoren KTY -tontit (2-228). Ensiksi mainittu on kuulutettu lainvoimaiseksi 25.5.2015 ja jälkimmäinen 27.6.2014.

Kirkonkylän alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Kirkonkylän vireillä oleva osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023 § 57. Kaavasta on kuitenkin haettu valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä lainvoimainen.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa alueen liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö, parantaa yritysten toimintaedellytyksiä alueella ja huomioida toimijoiden tarpeet. Rakennusaloja ja ajoyhteyksiä muokataan tarkoituksenmukaisemmiksi. Alueen johtorasitevarauksia ajantasaistetaan ja tonttinumerointi päivitetään. Teleliikennemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tontikseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä 2308 k-m2.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa sekä yksi mielipide. Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) lausui, että maankäyttö suunnittelualueella ei muutu merkittävästi nykyisestä tilanteesta kemikaalionnettomuuksien vaikutuksien kannalta, eikä kaavamuutoksen toteuttamiselle katsota olevan estettä.

Uudenmaan liitto muistutti yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimisesta, koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Lausunnossa kiinnitettiin lisäksi huomiota asemakaavan suhteeseen maakuntakaavan kaupan alueen mitoitukseen sekä mahdolliseen liikenteen lisääntymiseen ja sen vaikutuksiin ja lentomelualueen huomioimiseen kaavatyössä.

ELY-keskus kiitti tehdystä ilmastovaikutusten arvioinnista, kaavaselostuksen ja ilmastovaikutusten arvioinnin välillä havaittiin kuitenkin ristiriitainen tulkinta liikenteen kasvuun liittyen. ELY-keskus myös totesi, että kaavan yhteydessä tulisi huomioida ja tarkastella hulevesien hallinnan riittävyyttä laajemmin koko Ilvesvuoren alueella. Lisäksi kiinnitettiin huomiota niin sanotun liittymämerkinnän käyttämiseen asemakaavassa virheellisesti katualueen kohdalla.

Mielipiteessä otettiin erityisesti kantaa kaavassa esitettyihin pysäköintiratkaisuihin, alueen käytettävyyteen ja naapureiden intressien huomioimiseen.

Kaavakarttaa ja -määräyksiä sekä selostusta on tarkennettu saatujen lausuntojen ja mielipiteen perusteella. Kaavakartalta on poistettu ylimääräiset ajoliittymämerkinnät. Ajoyhteyden sijainti tontilta 20 tontille 19 muutettiin ohjeelliseksi, mikä luo joustavuutta tonttien käytön suunnitteluun. Määräyksiin on tarkennettu hulevesien viivyttämismääräyksiä ja lavennettu pysäköintimääräyksiä niin, että korttelissa toimivat yritykset voivat tarpeen mukaan vaikuttaa tonttikohtaisten pysäköintipaikkojen määrään ja sijaintiin erikseen laadittavilla pysäköintiselvityksillä ja keskinäisillä rasitesopimuksilla.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, jolloin asemakaavamuutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen, juha.kanniainen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää 2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4 asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Elina Viitala poistui klo 19.08 §:n 9 käsittelyn jälkeen.

Jakelu

Hakijat
Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen
Kaavavalmistelija Mari Hanski
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola