



## 2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4, asemakaavan muutos, vireilletulo ja luonnos

Asemakaavaa muutetaan Kirkonkylässä Ilvesvuorenkadun varrella korttelissa 2405. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevien liike- ja toimitilatonttien toimintaedellytysten paraneminen sekä osoittaa telemaston vuokra-alue omaksi tontikseen. Kaavamuuotosalueella on sekä yksityisen että Nurmijärven kunnan maanomistusta. Asemakaavamuutosta valmistellaan maanomistajien ja kunnan aloitteesta ja se tehdään kunnan omana työnä.

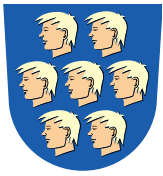
Alue on toteutunut osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutos koskee myös korttelin itäpuolella olevaa EV- suojaviheraluetta. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa; pohjoisosassa kaava Myllykukko kortteli 2405 (2-207) sekä eteläosassa kaava Ilvesvuoren KTY - tontit (2-228). Ensiksi 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 valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä lainvoimainen. Hyväksytyssä osayleiskaavassa suunnittelualue on määritelty työpaikka-alueeksi (TP-1). Kaava-alueella koskee myös km-3 -määräys: Kaupallisten palvelujen alue. Merkinnällä tarkoitetaan Ilvesvuori etelän aluetta, joille voimassa olevan maakuntakaavan mukaan voidaan osoittaa keskustan ulkopuolelle sijoittuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaava-alueen pohjoispuolella on kaavamääräys lp - liityntäpysäköintialue.

Kaavamuuotosalueen pohjoisin tontti (t 20) on asemakaavan mukaista KTY-1 -aluetta (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 vaativan erikoistavaran kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa). Tontin suurin sallittu kerrosalaluokitus on II ja rakennusoikeus 4800 kem<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella tontille osoitetaan ajoyhteys, joka laajenee osittain nykyisen suojaviheralueen puolelle. Samalla tontin rakennusala voidaan kasvattaa, mikä mahdollistaa lisärakentamisen rakennuksen itäpuolelle. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla e=0,50 ja rakennusoikeuden määrä kasvaa 346 kem<sup>2</sup>. Tontin ajoliittymän läheisyyteen osoitetaan ajorasite tontille 19. Ajorasitealueen ja maston vuokra-alueen väliin jää 50 metriä pitkä läpiajoliikenteeltä rauhoitettu alue, jota voidaan käyttää pysäköintiin tai tuotteiden esittelyyn, kuten tontin omistaja on suunnitellut. Tontin läpi kulkee johtorasitteita.

KM-2 -tontti on Liikerakennusten korttelialuetta, 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 vaativan kauppaan painottunutta laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppaa alueelle saa sijoittaa enintään 1500 kem<sup>2</sup>. Tontin suurin sallittu kerrosalaluokitus on II ja rakennusoikeus 11735 kem<sup>2</sup>.



KM-2 -tontin pinta-ala pienenee kaavamuutoksen myötä noin 1,4 hehtaaria. Tontti rajoittuu jatkossa telemaston ET-tontin läntiseen rajaan. Käyttötarkoitus säilyy ennallaan ja tontin rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla  $e=0,50$ . Rakennusoikeus vähenee  $7105 \text{ kem}^2$ , tontin pinta-alan pienentyessä. Suurin sallittu kerrosluku on jatkossakin II. Tontin läpi kulkee runsaasti johtorasitteita. Uutta johtorasitetta osoitetaan alueelle rakennetun kaukolämpöverkoston vuoksi. Tontin ajoyhteys Ilvesvuorenkadulle osoitetaan tontin 20 läpi ajorasitteella. Tontin rakennusala siirtyy Ilvesvuorenkadun puoleiseen osaan tonttia ja pysäköintiin varattu alue lähemmäs telemaston tonttia. Johtovarausten rasittamat alueet soveltuvat hyvin pysäköintialueiksi, koska rasitealueiden päälle ei voi rakentaa.

KTY-3 -tontti on Toimitilarakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja. Alueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus  $e=0,50$ .

KTY-3 -tontti laajenee pohjoisen suuntaan, kiinteistön 543-402-15-99 alueelle. Käyttötarkoitus, kerrosluku ja tonttitehokkuus säilyvät ennallaan. Tontin pinta-ala kasvaa noin 0,89 hehtaaria ja rakennusoikeus lisääntyy  $4451 \text{ kem}^2$ . Tontin ajoliittymät Ilvesvuorenkadulle merkitään kaavaan ja pohjoisinta liittymävarausta levennetään mahdollistamaan paremmin raskaan liikenteen liikennöinti. Tontin luoteiskulmaan osoitetaan säilytettävä alueen osa, jossa sijaitsee lähiluonnon kannalta tärkeä metsäinen kallioalue, vanhoine puineen.

Suojaviheralueen pinta-ala kasvaa  $2187 \text{ m}^2$ , kun telemaston tontin itäpuolinen osa osoitetaan kokonaisuudessaan suojaviheralueeksi.

Korttelin keskellä oleva telemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi ET-tontikseen (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue). Katualueen laidassa oleva ET-tontti säilytetään asemakaavassa ennallaan.

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

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä luonnoksen nähtäville asettamisesta päättää tekninen johtaja. Muutosluonnos asetetaan nähtäville yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Asemakaavamuutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Kunnan hallintosäännön 33 § 1.11.2023, §:n kohtien 40 ja 41 mukaan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan tehtäväalueella tekninen johtaja:

40. päättää asemakaavan tai asemakaavamuutoksen vireille tulosta

41. päättää asemakaavaluonnoksen tai asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville asettamisesta MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

### Valmistelija

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



### **Päätös**

Tekninen johtaja päättää ilmoittaa Ilvesvuorenkatu 2-4 (2-250) asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi ja asettaa sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 vuorokauden ajaksi.

### **Allekirjoitus**

Juha Oksanen  
Tekninen johtaja

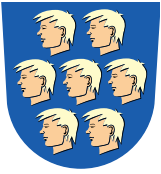
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

### **Liitteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Asemakaavaluonnos  
Asemakaavan selostus liitteineen

### **Jakelu**

Kaavasuunnittelija Juha Kannainen  
Kaavavalmistelijä Mari Hanski  
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola



NURMIJÄRVEN KUNTA  
Ympäristötoimiala

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

1229/10.02.03/2023

Tekninen johtaja

31.10.2024

§ 43/2024

---

## OIKAISUVAATIMUS-/VALITUSKIELTO

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