

# Kirkonkylän Toreenin korttelia 2203 koskeva asemakaavan muutos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.09.2020 § 70

Tekninen johtaja on tehnyt 15.5.2020 viranhaltijapäätöksen Kirkonkylän Toreenin korttelia 2203 koskevan asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Päätös on liitteenä.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ollessa siitä saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

**Elisa Oyj** toteaa, että alueella on Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita, joiden olemassaolo täytyy tiedostaa ja huolehtia riittävästä suojauksesta. Mahdollisista siirroista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

**Nurmijärven Sähkö Oy** toteaa, että alueella on kaukolämpöjohtoja ja pumppaamo. Näiden johtojen ja laitteiden siirto ei onnistu lämmityskaudella.

Saapuneessa mielipiteessä tuotiin esiin liikenteen melun haitat sekä risteysjärjestelyjen vaikutus niihin ja toivottiin kiertoliittymän rakentamista pikaisesti.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 01.06.2020 päättänyt tehdä tontinluovutuksen esisopimuksen Lehto Tilat Oy:n kanssa noin 20 000 m<sup>2</sup> määräalasta alueella. Määräalalle muodostettavalle tontille on tarkoitus rakentaa päivittäistavara- ja/tai erikoitavarakaupan myymälä ja niitä palvelevat huolto- ja pysäköintijärjestelyt.

Alueen asemakaavan muutoksen perusteet ovat samat kuin vuonna 2017 lainvoiman saaneessa asemakaavan muutoksessa: MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteen on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Kirkonkylän keskustan laajentuessa pohjoiseen, uusien kaavahankkeiden myötä, on keskustan Toreenin puoleisten palvelujen kehittäminen perusteltua niin palvelujen saatavuuden kuin kilpailun kehittämisenkin näkökulmasta. Yleis- ja asemakaavoitus ovat tutkineet vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisvaihtoehtoja Kirkonkylän keskustan alueella keskustan elinvoimaisuuden, liikenteen saavutettavuuden, autopaikoituksen riittävyyden sekä liiketilojen toteutettavuuden ja näkyvyyden kannalta tarkasteltuna. Kaupalliset palvelut ovat jo nykytilanteessa toiminnan luonteen vuoksi sijoittuneet keskustassa pääosin Rajamäentien-Helsingintien varteen ja osittain torin ympäristöön.

Asemakaavan muutos mahdollistaa keskustan kaupallisten palveluiden kehittymisen. Keskusta-alueelle sijoittuvat suuryksiköt mahdollistavat asioinnin lisääntymisen Kirkonkylällä, mikä edistää keskustan kehittämistä. Vanhassa keskustassa ei ole tilaa eikä edellytyksiä sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupallinen keskusta-alue laajenee asemakaavan muutoksen myötä. Lisäksi kaupan painopiste nykyisessä ydinkeskustassa vahvistuu suhteessa Kauppanummen alueeseen, mikä vahvistaa ydinkeskustaa. Vaikutus on asukaslähtökohdista tarkasteltuna positiivinen, koska myös asutuksen painopiste on ydinkeskustan lähellä. Näin ollen myös kaupallisten palveluiden saavutettavuus paranee.

Asemakaavan muutoksessa alue säilyy pääosin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen, YS. Asemakaavan muutoksella laajennetaan korttelialuetta KM-3, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön, siten että sille on ajoyhteys Sairaalandieltä. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 5000 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialueen länsipuolelle, Sairaalandien varteen on sijoitettu huoltoasemien

korttelialue, LH, johon voi sijoittaa lähinnä kylmäaseman. Muutoksen myötä Sairaalandie muutetaan kaduksi ja sen risteysjärjestelyt Rajamäentiellä suunnitellaan uudelleen liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden näkökulmasta. Myös Rajamäentien ja Raalandien risteys muuttuu katualueeksi. Korttelialueen kaakkoiskulmaan sijoitetaan suojaviheralue, EV, alue, jolle voi sijoittaa yhdyskuntateknisiä asennuksia. Olemassa olevien maanalaisten putkien ja johtojen sijainteja joudutaan osittain siirtämään. Osa niistä voidaan sijoittaa niille varatulle EV-alueelle. Joidenkin putkien ja johtojen osalta on osoitettu rasitemerkintä tontin alueella asemakaavaluonnoksessa, mikäli ne voidaan jättää nykyiselle sijainnilleen. Korttelialueelle varataan alueet yhdyskuntateknistä huolta palvelevalle pumpaamolle ja muuntamolle.

Alueen luontoon tai rakennusperintöön ja liikenteen meluun liittyvät näkökohdat on huomioitu alueen aiemman asemakaavan muutoksen myötä ja näitä koskevat kaavamääräykset jäävät voimaan. Liikenneselvitystä on täydennetty uuden liiketilahankkeen edellyttämien muutosten myötä.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualuetta on laajennettu Raalandien ja Rajamäentien sekä niiden risteysalueen osalta.

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu myös tonttijaon muutos.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Kirkonkylän Toreeni II:ta koskevan asemakaavan muutoksen vireille tulleeaksi myös Rajamäentiellä Vehnäpellontiestä pohjoiseen, osalla Raalandietä sekä sen varren EV-alueella ja Rajamäentien sekä Raalandien risteysalueella.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää Kirkonkylän Toreeni II:ta koskevan asemakaavan muutosluonnoksen ja tonttijaon muutoksen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville laitettavaksi 30 päivän ajaksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

#### **Valmistelija**

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 14.09.2020 § 191  
757/10.02.03/2020

#### **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

#### **Esitys**

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti hyväksyä Kirkonkylän Toreeni II:ta koskevan asemakaavan muutosluonnoksen ja tonttijaon muutoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

#### **Valmistelija**

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, [katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi](mailto:katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi)

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.