

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 m² 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 Sairaalantieltä. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 5000 k-m²:iin. Korttelialueen länsipuolelle, Sairaalantien varteen on sijoitettu huoltoasemien

korttelialue, LH, johon voi sijoittaa lähinnä kylmäaseman. Muutoksen myötä Sairaalantie muutetaan kaduksi ja sen risteysjärjestelyt Rajamäentiellä suunnitellaan uudelleen liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden näkökulmasta. Myös Rajamäentien ja Raalantien 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 pumppaamolle 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 Raalantien 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 Raalantietä sekä sen varren EV-alueella ja Rajamäentien sekä Raalantien risteyksen alueella.

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

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

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 24.11.2020 § 98
757/10.02.03/2020

Toreeninkulma II:n asemakaavan muutos oli luonnoksena nähtävillä 24.9.-23.10.2020 välisenä aikana. Tänä aikana siitä saatiin neljä lausuntoa. Lausunnot ja vastineet niihin on esitetty liitteessä (kaavapaketti).

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY:n lausunnossa esitetään, että katualueiden kaistajärjestelyt ja niiden edellyttämät tilavaraukset myös Rajamäentien-Raalantien risteyksestä etelään päin sekä kevyen liikenteen yhteydet tulee esittää liikenneselvityksissä ja kaavakarttaan on hyvä lisätä lastausalueiden melua koskeva määräys. Lisäksi Sairaalankadun liikenteen melua koskeva tarkastelu tulee täydentää meluselvitykseen.

Alueelle on laadittu päivitetty liikenneselvitys, jossa kaistajärjestelyt on esitetty. Selvitykseen on liitetty tarkempi esitys järjestelyjen sijoittumisesta alueella. Lastausalueen melua koskeva kaavamääräys on lisätty kaavamääräyksiin. Meluselvitystä on päivitetty lausunnon mukaisesti. Asemakaavan vireilletuloaluetta on tarkistettu katusuunnitelmissa esitettyjen toimenpiteiden osalta.

Uudenmaan liiton lausunnossa esitetään, että vähittäiskaupan suuryksiköiden vähimmäispinta-alat tulee esittää kaavaselostuksessa ja katualueiden alikulkuja koskevat määräykset tulee lisätä kaavakarttaan.

Lausunnon johdosta selostukseen on päivitetty kaupan suuryksiköiden alarajat ja asemakaavaan on merkitty tulevalle katualueelle sijoittuva alikulku ja ohjeelliset alikulut.

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnokseen. Elisa Oyj esittää, että olemassa olevat kaapelit huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Olemassa olevat kaapelit on kartoitettu ja niiden säilymisedellytykset on selvitetty lausunnon mukaisesti.

Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa luonnoksesta 2–241 Toreeni II.

Edellä esitettyjen tarkistusten ja selvitysten täydennysten lisäksi selostusta on päivitetty vuorovaikutuksen ja päätöksenteon osalta. Kaukolämmön pumppaamo on esitetty omana korttelialueenaan ET-2 ja KM-korttelialueen rakennusala on tarkistettu.

Ajoneuvoliittymäkieltomerkitöjä on tarkistettu katualueeseen ulottuvien tonttien ja liittyvien katujen osalta. Sairaalantietä on levennetty ja samalla kyseisessä kohdassa sijaitseva ET-tontti siirtyy hieman. Muuntamo koskeva kaavamääräys on poistettu KM-tontin paikoitusalueen määräyksestä ja muuntamolle sekä pylonille on osoitettu oma rakennusala. Katualueiden ja korttelialueen välistä rajaa on tarkistettu vähäisessä määrin. Havainnekuva, liikenneselvitys ja meluselvitys on päivitetty ja esitetty kaavaselostuksessa. Asemakaavan muutoksen aluerajausta on laajennettu katusuunnitelmien mukaisesti. Laajennuksen osalta suoritetaan valmisteluvaiheen kuuleminen. Muutoksen myötä katualue laajenee Raalantiellä ja Rajamäentien-Raalantien risteysalueen eteläpuolelle maantiealueelle.

Liikenne- ja meluselvitystä päivitetään ennen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista. Tämä aineisto päivitetään nähtävilläoloaineistoon ja tarvittaessa asemakaavan muutoksen selostukseen. Ennen kunnanhallituksen päätöstä hyväksyä asemakaavan muutosehdotus suoritetaan myös valmisteluvaiheen kuuleminen koskien asemakaavan aluerajauksen laajentamista. Vireille tulevat alueet koskevat samanaikaisesti laadittavien katusuunnitelmien mukaista katualueeksi muutettavaa maantiealuetta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditut vastineet lausuntoihin ja hyväksyy Toreeninkulma II koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotuksen, ja asettaa ne nähtäville MRA 27§ mukaisessa tarkoituksessa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.