

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 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

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

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 alikuluja 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. Muuntamoita 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 risteuksen 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.

Kunnanhallitus 14.12.2020 § 272

Päivitetty meluselvitys saadaan ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Tarvittaessa kaavaan lisätään meluntorjuntaa koskevia merkintöjä kaavan hyväksymisvaiheessa. Mikäli merkintöjä lisätään, ne voidaan katsoa ei-olennaisiksi.

Kaava-aineistoa on täydennetty liittämällä selvitysaineistoon vuoden 2016 liikenneselvitys. Selvitysaineisto on kaavaa koskevilla kotisivuilla.

Katualueen laajennuksen osalta suoritettua valmisteluvaiheen kuulemisessa, joka loppui 4.12.2020, saatiin yksi suullinen palaute koskien alueella jo nykyisin havaittua liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

Kaavaselostusta täydennetään meluselvityksen tiedoilla ennen kaavan nähtäville asettamista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja lausuntoihin laaditut vastineet sekä asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivä ajaksi.

Kunnanhallitus oikeuttaa viranhaltijat täydentämään kaavaselostusta meluselvityksen tiedoilla ennen asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, puh. 040 317 4660

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.03.2021 § 21
757/10.02.03/2020

Toreeni II:n asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 13.1.-11.2.2021. Siitä esitettiin tänä aikana kolme lausuntoa ja kolme muistutusta. Palaute saatiin nähtävillä oloaikana ehdotuksesta sekä samanaikaisesti järjestetystä kohdennetusta kuulemisesta. Kohdennettu kuuleminen järjestettiin kaava-aineistoon täydennetystä meluselvityksestä ilmi käyneestä melunsuojaustarpeesta kaavan katualueiden tonttien vastaisilla rajoilla. Ilmeni, että kaavakarttaan tulee tehdä täydennys koskien melusteiden sijoittamisesta alueille, joilla valtioneuvoston ohjearvojen mukaiset enimmäisäänitasot ennustetilanteessa ylittyvät. Kuuleminen kohdennettiin niille kiinteistöille, joita muutos koskee sekä ELY-keskukselle.

Muiden katualueisiin rajautuvien alueiden asemakaavanmukaista käyttötarkoitusta tarkistetaan kaavoitusohjelman mukaisesti lähiaikoina (esim. Krannila) ja riittävä melusuojaus toteutetaan näiden osalta tulevan asemakaavan kaavamääräyksillä, ko. tontilla. Helsingintien varren viheralue on luonteeltaan istutettua suojaviheraluetta, jota ei ole rakennettu julkiseksi ulko-oleskelualueeksi.

Saadut muistutukset vastineineen ovat listan liitteinä. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua palautteeseen kokonaisuudessaan.

Meluselvitys on lisätty asemakaavan selvityslitteisiin ja sen johtopäätökset on lisätty selostukseen jo ehdotusvaiheen nähtävillä oloon mennessä (kuten kunnanhallitus oli päättänyt kokouksessaan 14.12.2020 § 272).

Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on hyväksymisvaiheessa lisätty merkintä meluste ja sitä koskeva määräys. Tähän aineistoon niillä osallisilla, joiden etua tarkistus koskee, oli mahdollisuus tutustua kohdennetussa kuulemisessa. Samaan aikaan nähtävillä olivat myös kaava-alueen katusuunnitelmat. Myös näissä oli esitetty melusuojaus ja osa muistutuksista kohdentuukin sekä katusuunnitelmiin että asemakaava-aineistoon. Lisäksi asemakaavakarttaan on KM-3 korttelin paikoitusalueen kohdalle lisätty merkintä ”maanlaiselle johdolle varattu alueen osa”. Tämä koskee alueella sijaitsevaa hulevesiviemäriä. Merkinnän lisäämisestä on kuultu tulevaa maanomistajaa ja täydennyksestä on tiedotettu maanhankinnalle, kunnallistekniikan suunnittelulle, tilakeskukselle sekä vesilaitokselle.

Saadun palautteen johdosta asemakaavan mukaista katualuetta on lyhennetty Raalantien katualueen päässä, sen eteläpuolella. Tältä osin katualuetta koskeva asemakaava jätetään hyväksymättä ja kaava-alueen rajausta muutetaan. Meluste päättyy näin ollen loogisesti kahden tontin väliseen kiinteistön rajaan, kuten saadussa palautteessa oli esitetty. Osalliseen on oltu yhteydessä muutoksen osalta. Tältä osin melusteiden rakentaminen siirtyy arvioitavaksi myöhemmin,

esimerkiksi mahdollisen erillisen laajemman Raalantietä koskevan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Lisäksi lastauksesta syntyvää melua koskevaa määräystä kaavakartalla on täsmennetty ELY-keskuksen lausunnon mukaan ja selostuksen kuvausta maakuntakaavoista on tarkennettu Uudenmaan liiton lausunnon mukaan. Nämä tehdyt tarkistukset ovat lähinnä teknisiä tai parantavat osallisten asemaa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditut vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät Toreeni II:n asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.