

3-348 Viirinlaakso I:n asemakaavan muutos koskien osaa korttelista 3104 sekä katu-, tori-, rautatie- ja pysäköintialuetta, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 17.06.2021 § 59

Viirinlaakso I:n asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan alueen osoittamista liikerakennusten korttelialueeksi, jolle voi sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Lisäksi asemakaavaa on tarkoitua tarkistaa jo toteutettujen liityntäpysäköintialueiden sekä rautatiealueen osalta. Samalla tutkitaan vanhan, jo asemakaavan muutoksella poistuneen, Viirintien katualueen palauttamista uudelleen katualueeksi, sen liikennejärjestelyjen toteuttamista ja kadun nimeämistä uudelleen. Viirintien palauttaminen katualueeksi tarkoittaa nykyisen asemakaavan yhden kaupan tontin poistumista.

Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen hyväksymän liiketontin luovuttamista koskevan esisopimuksen (kunnanhallitus 30.11.2020 § 264) mukaisesti. Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

Korttelialueet ovat Citymarketin tonttia lukuun ottamatta kunnan omistuksessa. Katualueet ja pysäköintialueet kuuluvat myös Nurmijärven kunnalle. Suunnittelualueella on voimassa Klaukkalan osayleiskaava (lainvoima 13.9.2017). Siinä alue on keskustatoimintojen aluetta (C-1 sekä C-2).

Voimassa olevassa asemakaavassa (Viirinlaakso I, 2014) alue on liikerakennusten- sekä autopaikkojen korttelialuetta, yleistä pysäköintialuetta, rautatiealuetta sekä katualuetta. Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskiltoja. Voimassa oleva asemakaava on liikerakentamisen osalta merkittävältä osin jäänyt toteutumatta ja samalla on ilmennyt tarvetta ajanmukaistaa merkintöjä ja määräyksiä.

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (ote 31.12.2020), suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen sekä keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi, jonka vierestä kulkee yhdystie. Hyväksytyssä Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa, alue on keskustatoimintojen aluetta ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, jonka vieressä kulkee seudullisesti merkittävä tie.

Asemakaavan muutosluonnos perustuu sopimuskumppanin laatimiin alustaviin tontinkäyttösuunnitelmiin ja tehtyihin tilavaraustarkasteluihin sekä asemakaavatasoisiin selvityksiin.

Asemakaavan muutoksella alueen tontit osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM-2). Tontin 21 (aikaisemmin 6) rakennusoikeutta tarkistetaan 9000 k-m²:stä noin 6000 k-m²:iin siten, että maanalainen pysäköinti poistuu ja korttelialue on mahdollista toteuttaa maantasoon, enintään kaksikerroksisena. Samalla poistuvat kansirakenteet myös entisen Viirintien katualueelta (voimassa olevan asemakaavan mukaiselta tontilta 5), sekä pieni torialue Viirintien varresta ja alue palautetaan katualueeksi, jolta osoitetaan ajoliittymät molemmille liiketonteille. Kadun rakentaminen edellyttää tasauksen nostoa sekä uusia kaistoja ja sen tilavaraus näin ollen kasvaa. Asemakaavaluonnoksessa katualue nimetään uudelleen Pikkuviirintieksi. Tontin 20 (aikaisemmin 13) kaakkosrajaa tarkistetaan, jotta katualueen palauttamisen edellyttämä tilavaraus riittää. Lisäksi alueen olemassa oleville muuntamoille muodostetaan omat korttelialueet (ET) Luhtajoentien varteen.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen ja putkien edellyttämät aluevaraukset on huomioitu merkinnällä maanalainen johto. Kaava-alueella varaudutaan edelleen tulevaisuudessa raideliikenteen mahdollistamiseen (lähinnä pysäköintialueilla) erillisillä merkinnöillä ja määräyksillä.

Asemakaavaa edistetään samanaikaisesti mahdollisen maisematyöluvan (esirakentaminen) ja rakennusluvan kanssa. Liikerakennusten edellyttämien asiakasautopaikkojen vuoksi olemassa oleva liityntäpysäköintialue Luhtajoentien varressa palvelee väliaikaisesti korttelialueen asiakkaita. Alue palautuu liityntäpysäköintikäyttöön, kun korttelialueelle on osoitettu rakentamisen edellyttämät piha-alueet asemakaavaluonnoksen mukaisesti. Uuden muodostettavan tontin (21) raja suhteessa Pikkuviirintien katualueeseen muuttuu tältä osin nykyisestä tonttijaosta.

Asemakaavaa laadittaessa päivitetään selvitykset koskien esim. liikennettä, liikenteen melua ja hulevesiä. Lisäksi vanhan (jo asemakaavasta poistuneen) Viirintien osalta on tehty alustava katualueen tilavaraustarkastelu yhdessä asiaa valmistelevan konsultin kanssa. Tarvittaessa laaditaan tai päivitetään myös muita selvityksiä. Lisäksi alueen autopaikoista ja niiden mahdollisesta lisätarpeesta, myös laajemmin alueella, on laadittu erillinen tarkastelu kaavan laatimisen lähtötiedoksi. Tarkastelussa on verrattu voimassa olevan asemakaavan mukaisen autopaikkavaatimuksen mukaista tilannetta uuden autopaikkavaatimuksen mukaiseen määrään. Asuntojen lukumäärät on poimittu rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen tiedoista.

Alustavan hulevesiselvityksen perustella alueelle osoitetaan uusi hulevesiviemäri tulevan Pikkuviirintien varteen vastaamaan kuormitustilanteisiin. Alueella on jo olemassa yksi hulevesiviemäri ja -allas kaava-alueen pohjoispuolella, Viirintien varressa. Kadulle osoitetaan uusia kääntyviä kaistoja Pikkuviirintien ja Viirintien alustavan tilavaraussuunnitelman mukaisesti. Alueelle varataan tehdyn autopaikkatarkastelun perusteella uusi yleinen pysäköintialue (LP-2), arviolta noin 90 autopaikkaa liityntäpysäköintiin sekä liikerakennusten ja olemassa olevien asuinrakennusten käyttöön, rautatiealueelle (LR), kaava-alueen pohjoisosaan. Alueen yhdyskuntatekninen huolto on jo pääosin rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueen rakentaminen edellyttää erilaisia pohjanvahvistustoimenpiteitä, niin katu- kuin korttelialueiden osalta. Alueen katujen ja paikoitusalueiden sekä uuden hulevesiputken rakentaminen edellyttää erillisiä toteutussuunnitelmia ja investointeja, jotta uusi liiketontti voidaan ottaa käyttöön.

Laadittavat asemakaavatasoiset selvitykset viimeistellään kesän aikana ja ne liitetään asemakaavaluonnoksen kaava-aineistoon sen luonnosvaiheen nähtävillä oloon mennessä. Niiden keskeiset johtopäätökset on esitetty asemakaavan selostuksessa. Tarvittaessa selostuksen kuvauksia täsmennetään tältä osin.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Viirinlaakso I:n asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Viirinlaakso I asemakaavasta on valmistunut asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan 17.6.2021 käsittelyn jälkeen meluselvitys ja liikennetarkastelu. Selvitykset on lisätty kunnan kotisivuille Viirinlaakso I kaavan sivuille.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavaluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

**Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.11.2021 § 97
966/10.02.03/2021**

Asemakaavan muutosluonnos sekä selvitysaineistot olivat nähtävillä kunnanvirastossa ja asemakaavoituksen internetsivuilla 19.8.-20.9.2021 välisenä aikana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Lausunnot saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä Fingridiltä. Uudenmaan liitto esitti, etteivät he lausu asemakaavan muutosluonnoksesta.

Lausunnoissa tuotiin esiin tarkistamistarpeita koskien kaavakartalla esitettyjä kaavamääräyksiä sekä laadittuja selvityksiä. Lausunnot koskivat lähinnä liikenteen melun huomioimista ja hulevesien hallintaa. Lausuntojen sekä vastineiden tarkempi sisältö on esitetty liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta voi tutustua saapuneeseen palautteeseen kokonaisuudessaan kokouksessaan.

Lausuntojen johdosta kaavakartalla on täsmennetty liikenteen melua ja hulevesien hallintaa koskevia kaavamerkintöjä sekä niiden selityksiä. Asioita on myös tarkemmin kuvattu sekä perusteltu ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa. Johtoaluevarausten merkintöjen kuvausta on tarkennettu ja liittymäkieltoja on lisätty liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden näkökulmasta. Myös tarkentuneen katualueiden tilavaraustarkastelun vaikutukset on päivitetty aineistoon. Lisäksi kulkuyhteyksiä koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu ja aineistoon on tehty teknisiä sekä luettavuutta ja havainnollisuutta parantavia tarkistuksia.

Lisäksi valmisteluvaiheen kanssa samanaikaisesti tehdyssä hanketta koskevassa rakennuslupapäätöksessä päätetyn mukaisesti kaavakartalla on tarkistettu alueen julkisivuja koskevia määräyksiä. Myös asemakaavan selvitykset on päivitetty ehdotusvaiheessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi sekä esittää laaditut vastineet saapuneisiin lausuntoihin.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi p. 040 317 4660, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.