

# Asemakaavanlaatimissopimus, Nurmijärven Kirkonkylän korttelissa 2001 sijaitsevien kiinteistöjen 543-402-20-95 ja 543-402-17-36 osia koskevan asemakaavan muuttamiseksi

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.04.2025  
35/10.02.03/2025

Nurmijärven kunnan kirkonkylässä, Helsingintien varressa olevassa korttelissa 2001 sijaitsevien kiinteistöjen 543-402-20-95 ja 543-402-17-36 omistaja, Nurmijärven seurakunta, on myöntänyt valtakirjan kiinteistöyhtiö Koy Kirstaantie X:lle, joka on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Sopimusalue kattaa liitekartan mukaisen osan mainituista kiinteistöistä.

Sopimusalue sijaitsee Nurmijärven kunnan kirkonkylän eteläosassa, keskeisellä saapumissuunnalla Helsingintien varressa. Sopimusalue on nykyisin kasvipeitteistä, sekalajista puustoista aluetta ja se rajautuu koillisessa Helsingintien tiealueeseen. Aluetta lähimmät nykyiset rakennukset ovat suhteellisen etäällä sopimusalueesta, ja näiden välillä on vehreää puustoista aluetta. Paloaseman ja seurakunnan toimintaan liittyvien rakennusten välisellä alueella, sopimusalueesta länteen on joitain asuinrakennuksia. Lisäksi Helsingintien tiealueella sopimusalueelta kaakkoon, on yksi asuinrakennus. Lähin asuinrakennus sijaitsee lännessä noin 60 m etäisyydellä sopimusalueesta. Alueen vierellä on Nurmijärven kirkonmäen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Sopimus koskee voimassa olevan Kirkonkylän Kirkonmäen asemakaavan 2-053 korttelia 2001 (AR) sekä osaa sen kaakkoispuolella olevaa puistoa (PI) ja osaa korttelin lounaispuolella olevaa asemakaavan mukaista Kirstaantien katualuetta. Kaavamuutosalueen ympäristö on asemakaavassa osoitetun käytön osalta monimuotoista. Tonttia ympäröiville alueille on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueita (AO ja AR). Tontti rajautuu kaakkoisreunaltaan ja lyhyellä osalla pohjoisreunaa asemakaavan mukaiseen istutettavaan puistoalueeseen (PI). Puistoalueella saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä. Tontti rajautuu muilla reunoillaan tie- ja katualueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 2001 tontit 1,2 ja 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). AR-korttelialueen pinta-ala on 9442,89 m<sup>2</sup>. Tontin suurin sallittu kerrosluku on 1 ja tonttitehokkuus  $e=0,35$ , jolla muodostuu rakennusoikeutta noin 3305 kem<sup>2</sup>.

Kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty 4.10.2023. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 26.8.2024 hylännyt Kirkonkylän osayleiskaavasta tehdyn valituksen. Valituslupaa on haettu korkeimmasta hallinto-oikeudesta, eli kaavan hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen. Kirkonkylän osayleiskaavassa sopimusalue on osoitettu keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle (C-5). Alueen asemakaavasuunnittelussa tulee huomioida kirkonkylän alueen palveluiden kehittämistarpeet. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa. Lisätieto: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä.

Kirkonkylän osayleiskaavassa on osoitettu sopimusalueen lähialueelle suojelukohteita, jotka sijoittuvat viereisille kerros- ja rivitalovaltaiselle asuinalueelle (AKR-1) ja hautausmaa-alueelle (EH-1). Sopimusalueen eteläpuolelle sijoittuu kulttuuriympäristön kannalta arvokas alueen osa (sk-8). (Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö: Kirkonmäki.) Alueella on maisemallisia arvoja sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia/rakenteita. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen ominaispiirteet säilyvät. Hautausmaa-alueella (EH-1) sijaitsee alueen osa,

joka on luonnonsuojelullisesti arvokas, hautausmaa ja pappila (sl-17/12, merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu selvityksissä havaitut lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit.) Sopimusalueita lähimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu Kirkonkylän osayleiskaavaan: Kirstaantie 11 (sr-6/64) sopimusalueen länsipuoleisella asuinalueella (AKR-1) ja Nurmijärven siunauskappeli (sr-6/67) sopimusalueesta lounaaseen sijaitsevalla hautausmaalla (EH-1). Rakennuksen suojelutarve selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. AKR-1 määräyksen mukaisella asuinalueella on rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus, Mäntylä (srs-1/1).

Kaava-alueella on 31.12.2026 asti voimassa oleva rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi (Kirkonkylä, keskusta-alueet).

Hakija esittää AR-korttelialueen asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle muodostettaisiin keskustatoimintojen korttelialue (C), joka mahdollistaisi liikerakennusten rakentamisen. Tonteille rakennettaisiin kaksi liikerakennusta ja toimintaan liittyvä paikoitus sekä mahdollisesti liityntäpysäköinnille varattava paikoitusalueen osa. Asemakaavan istutettava puistoalueen (PI) tulee säilyä asemakaavassa riittävän leveänä puistona ja suojavyöhykkeenä hautausmaa-alueella sijaitsevan Nurmijärven kirkonmäen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) suuntaan.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kaupallinen toiminta ja tuoda alueelle lisää työpaikkoja sekä elinvoimaa.

Asemakaava laaditaan kunnan omana työnä. Asemakaavoituksen kustannukset kohdistuvat hakijalle (kaavan laatimiskustannukset ja mahdollisten selvitysten kustannukset, lukuun ottamatta liikenneselvitystä, jonka kustannukset jaetaan hakijan ja kunnan kesken puoliksi).

Kunta perii asemakaavatyöstä 12 000 euroa (vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavamuutos), yleiskuluista 1000 euroa ja kuulutuskustannuksista 400 euroa/kuulutus. Hakija vastaa kaavoitusprosessin vaatimien ja viranomaistahojen edellyttämien selvitysten kustannuksista edellä mainitun mukaisesti.

Kaavamuutoksen laatiminen saattaa edellyttää maankäyttösopimusta kunnan ja maanomistajan välillä.

#### **Valmistelija**

Kaavoitusarkkitehti Sini Korpinen, 040 317 4660, sini.korpinen(at)nurmijarvi.fi

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaista aluetta (osa kiinteistöistä 543-402-20-95 ja 543-402-17-36) koskevan kaavanlaatimissopimuksen.

Lautakunta oikeuttaa viranhaltijat allekirjoittamaan kaavanlaatimissopimuksen ennen kuin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

#### **Päätös**

#### **Jakelu**

Asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Kaavoitusarkkitehti Sini Korpinen

Kaavavalmistelijä Mari Hanski