

## 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 21

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Kirkonkylän keskustassa sijaitsevan pääosin toimitilakäytössä olleen alueen muuttamista maankäytöltään tehokkaammaksi, viihtyisäksi ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi asuinalueeksi. Alueella sijainneet vanha sähkölaitoksen toimitila ja viimeksi päiväkotina toiminut rakennus on purettu syksyllä 2024. Alueella sijaitsee myös suojeltavaksi osoitettu rakennus; entinen sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto.

Asemakaavamuutoksen 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue kaksi luonnosta (B ja C) pidettiin nähtävillä 14.5.–15.6.2020. Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Viranomaisten kannanotoissa painottuivat rakennussuojelulliset näkökohdat. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitivät vaihtoehtoa C perusteltuna rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Vanhusneuvosto piti tärkeänä, että alueen uudisrakentamisessa otetaan huomioon ikäihmisille suunnatut asunnot/hoiva-asunnot palveluineen. Valmisteluvaiheen palaute ja esitykset vastineiksi on lisätty vuorovaikutusraporttiin, joka on esityslistan liitteenä.

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu kaavamuutosluonnos C. Vanhan terveystalon tontti ja kaavamuutosluonnos C:ssä esitetyt mahdolliset townhouse-tontit on erotettu ehdotusvaiheessa omaksi kaavaprosessikseen (2-252 Vanhan sähkölaitoksen alue II). Käsillä oleva kaavamuutos 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I koskee korttelin 2028 tontteja 1, 2 ja 4 sekä katualuetta.

Nurmijärven kunta haki avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania alueen asemakaavaluonnoksen kehittämiseen ja alueen toteuttajaksi. Kaavaluonnoksen länsi- ja itäosista järjestettiin erilliset hakumenettelyt.

Kilpailun haku alkoi 26.9.2022 ja päättyi 19.1.2023. Elinvoimalautakunta päätti 15.6.2023 § 42 valita arviointiryhmän esityksen mukaisesti suunnitteluvarausmenettelyn voittajaksi SSA Rakennus Oy:n, minkä jälkeen kunta ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet kumppanuuskaavoitussopimuksen. Kiinteistökaupan esisopimus tonttien luovutuksesta kunnan omistamalla kiinteistöillä 543-402-12-38 ja 543-402-104-59 tehdään asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset muuttuvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL) asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Autopaikkojen korttelialue (LPA) säilyy osin samalla kohdalla kuin nykyisin, toisilta osin laajenee ja supistuu.

Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue on ehdotusvaiheessa jaettu kolmeksi tontiksi, joista jokaisella on yksi viitesuunnitelman perusteella varsin tiukkarajaisesti esitetty sitova rakennusala, jonka kapeampi pääty on kohti Punamullantietä. Kunkin tontin rakennusoikeus on 1250 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympäri- ja vuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Asuin- ja toimistorakennusten korttelialueen Krannilanpolun puoleiseen osaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sekä hulevesien keräämiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa, joka tulee toteuttaa sadepuutarhana.

AK-korttelialueen tonttien pysäköintipaikat ovat korttelin keskiosaan sijoittuvalla autopaikkojen korttelialueella (LPA). LPA-korttelialueelle tulee istuttaa puustoa ja se tulee rajata pensasaidalla. Sille tulee sijoittaa AK-korttelialueen yhteinen keskitetty jätteiden keräyspiste.

AL/s-korttelialueella (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään) säilytetään asemakaavamääräyksellä suojeltu/suojeltava rakennusperintökohde (sr-1). Alueen kaavamääräys sallii rakennuksen käytön asumiseen ja/tai toimisto- ja liiketiloina sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomina työtiloina.

Krannilanpolun katuosuus säilyy edelleen katuna. Se osuus Krannilanpolusta, joka on nyt muutettavassa asemakaavassa merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Kirkonkylän kehittämissuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.4.2025. Kehittämissuunnitelma on luonteeltaan ohjaava visio, joka tähtää pitkälle tulevaisuuteen. Sen on tarkoitus toimia tahtotilana, jonka perusteella tehdään yksityiskohtaisempaa suunnittelua, kuten asemakaavoitusta ja muiden hankkeiden valmistelua. Suunnitelma toimii jatkosuunnittelun lähtökohdana, mutta kuitenkin niin, ettei se sido yksityiskohtaisesti tulevia hankkeita.

Vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavahanke on alkanut ennen Kirkonkylän kehittämissuunnitelman valmistelua, mutta tontinluovutuskilpailussa ja kumppanuuskaavoituksessa on edistetty suunnittelua siten, että kaavaratkaisu edistää suurelta osin myös kehittämissuunnitelman tavoitteita.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa AK-korttelialueelle pienten liike- ja palvelutilojen rakentamisen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, ja korttelialueelle on myös mahdollista rakentaa monipuolisesti eri ikäryhmiä palvelevia asumisratkaisuja ja niiden tarvitsemia palveluita. Asemakaavassa edellytetään viitesuunnitelman mukaisesti puurakenteisia ulkoseiniä ja kestäväää rakentamista. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla ja AK-korttelialueella kaavaratkaisu mahdollistaakin melko tiiviin rakentamisen, mutta rakentaminen ei nouse merkittävästi ympäröivää kerrostalorakentamista korkeammaksi. Kaava-alueen kaakkoisreunassa AL/s-tontti ja sen säilytettävä vihreä pihapiiri ja suojeltu rakennus ovat pienempää mittakaavaa. Suojeltuun rakennukseen on mahdollista sijoittaa monipuolista toimintaa kuten asumista ja liike- tai työtiloja.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus.

### **Valmistelija**

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti, essi.vento(at)nurmijarvi.fi

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi;

2) päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

## **Käsittely**

Kalle Mustonen teki Tarja Heinon kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Esitän, että ympärivuorokautisen palveluasumisen maksimimäärä 10% nostetaan 17%. Perusteluna se, että suurempi pinta-ala mahdollistaa mahdollisen palveluntarjoajan pystyvän todennäköisemmin lähtemään toteuttamaan kyseistä palvelua, kun emme rajaa pinta-alaa liian pieneksi toteuttaa.”

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen:

JAA = Esittelijän pohjaesitys

EI = Mustosen muutosesitys

Äänestyksen tulos:

6 JAA (Lompolo, Mantila, Schalin, Tarikka, Viitanen, Malkamäki)

4 EI (Virtanen, Heino, Mustonen, Viitala)

1 POISSA (Lehto)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta lautakunta päätti äänin 6 JAA – 4 EI – 1 POISSA hyväksyä esittelijän pohjaesityksen.

## **Päätös**

Esittelijän pohjaesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Riku Hellgren poistui klo 17.48 § 21 käsittelyn aikana.

## **Jakelu**

kaavoitusarkkitehti Essi Vento

kaavavalmistelijä Mari Hanski

asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Kunnanhallitus 19.05.2025 § 88

599/10.02.03/2020

## **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

## **Esitys**

Kunnanhallitus päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

**Valmistelija**

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento(at)nurmijarvi.fi

**Päätös**

Eesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.