

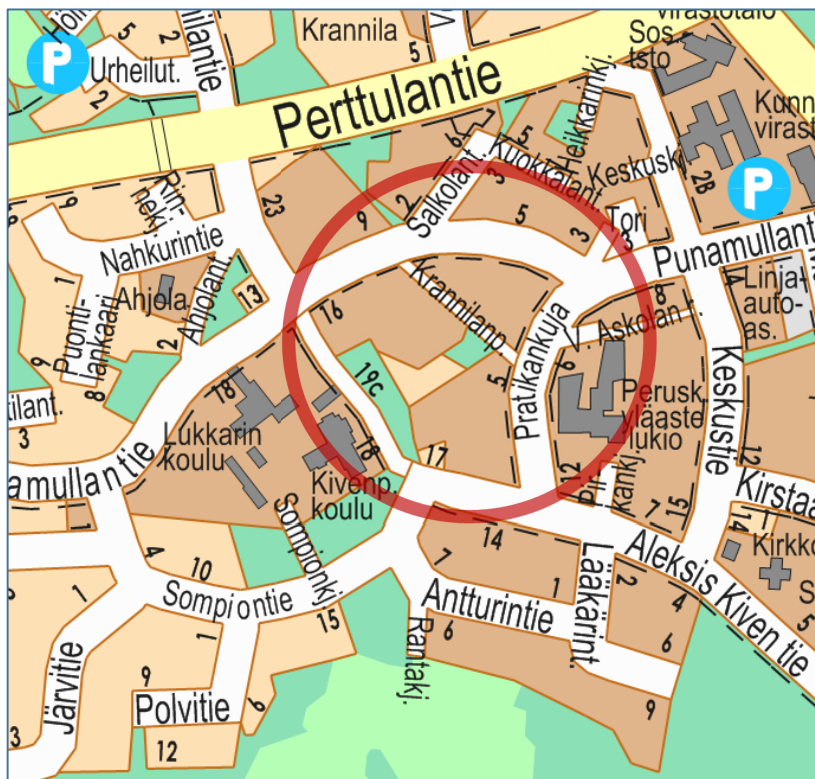


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee korttelia 2028 sekä puisto-, katu- ja paikoitusalueetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

VANHAN SÄHKÖLAITOKSEN ALUEEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksella tutkitaan nykyisen lähinnä toimitila- ja varastokäytössä olevan alueen muuttamista asuinalueeksi.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus
PL 37, 01901 Nurmijärvi
Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010
Email: kunta@nurmijarvi.fi

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
Kunnan asettamat tavoitteet	18
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	18
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen	18

<i>Osallisten tavoitteet</i>	18
<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i>	18
<i>Muut tavoitteet</i>	18
<i>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</i>	18
<i>4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</i>	19
<i>4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</i>	20
<i>4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta</i>	20
<i>4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i>	21
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i>	21
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i>	21
<i>4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</i>	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
<i>5.1 Kaavan rakenne</i>	22
<i>5.1.1 Mitoitus</i>	22
<i>5.1.2 Palvelut</i>	22
<i>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</i>	23
<i>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</i>	23
<i>5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset</i>	25
<i>5.3 Aluevaraukset</i>	26
<i>5.3.1 Korttelialueet</i>	27
<i>5.3.2 Muut alueet</i>	27
<i>5.4 Kaavan vaikutukset</i>	27
<i>5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	27
<i>5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	27
<i>5.4.3 Muut vaikutukset</i>	27
<i>5.5 Ympäristön häiriötekijät</i>	27
<i>5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset</i>	28
<i>5.7 Nimistö</i>	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
<i>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</i>	28
<i>6.2 Toteuttaminen ja ajoitus</i>	28
<i>6.3 Toteutuksen seuranta</i>	28
LIITTEET	28

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke. Se tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 12.06.2018. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xx.xx.xx ja muutos ehdotus xx.xx.xx. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Tämän jälkeen on laadittu asemakaavan muutosluonnos, jossa on selvitysten, maastokäyntien ja keskeisten viranomaistahojen kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta esitetty tärkeimmät alueen tarkempaa suunnittelua koskevat reunaehdot. Niiden pohjalta laaditaan konsulttitoimeksiantona viitesuunnitelma (tontin luovutus- ja suunnittelukilpailu) asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Kirkonkylän keskustassa sijaitsevan pääosin toimitila- ja varastokäytössä olevan alueen muuttamista maankäytöltään tehokkaammaksi, viihtyisäksi ja taajamakuvaltaan korkeatasoiseksi asuinalueeksi.

Alueen olemassa oleva rakennuskanta on osittain elinkaarensa loppupuolella ja kunta siirtää alueella olevia toimintojaan korvaaviin tiloihin. Alueella sijaitsee toimitilojen lisäksi asunto, kokoontumistila ja päiväkotit, jotka osittain säilyvät alueella. Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös korttelin edellyttämän paikoituksen järjestämistä. Lisäksi selvitetään rakennusperintöselvityksessä inventoitujen rakennusten säilyttäminen osana uutta asuinkorttelia.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty arvokkaiden rakennusten suojelu ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Siinä on myös esitetty tavoitteelliset kerrosluvut, rakentamisen tehokkuus alueella, hulevesien hallinta sekä autopaikkavaatimukset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen aikana järjestetään tontinluovutuskilpailu, jonka pohjalta laaditaan lopullinen kaava-aineisto. Tämän jälkeen tontit luovutetaan rakentajille. Asemakaavan toteuttaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien toimesta. Kunta vastaa mahdollisista katualueiden toteuttamisesta erillisten katusuunnitelmien mukaan todettujen muutostarpeiden osalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän keskellä, aivan torin ja koulujen välittömässä läheisyydessä. Alueelta on lyhyt matka paikallisliikenteen pysäkeille ja kaupallisiin palveluihin. Se on pääosin jo toteutuneen taajamarakenteen sisällä. Alueen ympäristössä on lähinnä asuin- ja asuinliikerakennuksia. Alueen rakennukset ovat osittain vajaalla käytöllä, elinkaarensa loppupuolella tai niissä tapahtuvaa toimintaa ollaan siirtämässä muualle. Alueella on alustavasti säilytettäviä rakennusperintökohteita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Alue on nykytilassaan melko vihreä. Osa pihoista on hoidettu, osa on osittain luonnontilaisia. Pysäköintialueet ja lastauspihat muodostavat laajoja pinnoitettuja kenttiä. Rakennuskanta on kerrosluvultaan matalaa ja melko vanhaa. Korkea masto alueen länsipuolella poikkeaa ympäristöstä.

Luonnonolot

Alue on korkeusasemiltaan tasaista ja maaperältään pääosin savea. Tonteilla kasvaa joitakin varttuneita lehtipuita, pensaita ja pensasaitoja. Punamullantien varressa on taajamakuvasesta merkittävä varttunut puurivi. Aleksis Kiven puisto on rakennettu puisto, jolla on merkitystä virkistyskäytössä. Alueella on havaittu pilaantunutta maa-ainesta.



Ilmakuva suunnittelualueesta.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei ole pohjavesialuetta eikä alueella ole tulvavaaraa. Pohjaveden pinta on noin 1 metri maantasosta ja voi vaikuttaa perustamistavan valintaan. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto. Alueen hulevedet virtaavat kohti vanhan järven aluetta ja sieltä edelleen Kyläjokeen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nurmijärven Kirkonkylän asukasluvun odotetaan olevan n. 10 300 asukasta vuonna 2040. Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44 ja 45-64 vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. (Maankäytön kehityskuva 2040).

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Nurmijärven Kirkonkylän keskusta on ympäröivään pientaloasutukseen nähden toteutunut varsin taajamaluonteisesti. Kerrostaloja on paljon ja kookkaat virastotalot sekä kaupan suuryksiköt tuovat rakennettuun ympäristöön kaupunkimaista mittakaavaa. Toisaalta uusi rakentaminen yhdistyy Kirkonkylän vanhaan keskustaan juuri nyt suunniteltavalla alueella.

Suunnittelualue on nykytilassaan toteutunut ympäristöönsä verrattuna melko väljästi eikä voimassa olevan asemakaavan mukaisille liike- ja toimitilatonteille ole alueella kysyntää. Alueen ympäristössä on useita 3-5-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä joitakin matalampia liikerakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee muutama asunto pientalossa. Kirkonkylän keskustaan ja alueen läheisyyteen on viime vuosina toteutunut monia asuinkerrostaloja ja uusia vastaavia hankkeita on parhaillaan käynnissä. Myös Nurmijärven kunnan tavoite on tiivistää taajamarakennetta. Taajamien talotyypeistä Kirkonkylällä tavoitellaan kerrostalojen osalta 40% osuutta ja tiiviiden yhtiömuotoisten pientalotyyppisten kohteiden osalta 35%.

Nurmijärven keskustassa on kysyntää esteettömistä kerrostaloasunnoista hissillisissä taloissa. Merkittävä osa keskustan kerrostaloasunnoista kaava-alueen läheisyydessä on hissittömissä taloissa, jotka on rakennettu 1960-1980 luvulla. Kerrostaloasuntojen kysyntää lisäävät yksinasuvat työikäiset sekä ikääntyvät, omakotitaloistaan luopuvat kuntalaiset. Lapsiperheet asuvat Nurmijärvellä suurelta osin pientaloissa, sillä vuokrat muodostuvat Nurmijärvellä varsinkin suuremmissa asunnoissa verrattain korkeiksi.

Taajamakuva

Alueen taajamakuva on melko epäyhtenäinen ja jäsentymätön. Rakennukset on rakennettu pääosin ennen 1970-lukua ja osa niistä on jo elinkaarensa loppupuolella. Alueella sijaitsee korkea tukiaseman masto ja siihen liittyvä tekninen rakennus, jotka poikkeavat ympäristöstä. Toisaalta alueen vanhojen rakennusten inhimillinen mittakaava ja alueen puuston vehreys sopivat maalaiskunnan kylämäiseen miljööseen. Alue liittyy itäosastaan Pratikankujan ympäristöön ja Nurmijärven vanhaan keskustaan.

Palvelut

Alueella toimii mm. päiväkotia ja kirpputori sekä on aiemmin toiminut pesula ja perheneuvola. Sen läheisyydessä sijaitsee kivijalkatyyppisiä pieniä liiketiloja sekä palveluja Pratikankujalla ja

torin ympäristössä. Vähittäiskaupan suuryksiköt ovat toteutuneet Helsingintien varteen, lyhyen kävelymatkan päähen suunnittelualueesta. Alueen läheisyydessä on kouluja, kunnanvirasto, kirjasto ja apteekki. Linja-autoasema sijaitsee n. 300 metrin päässä alueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 60%. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. Kirkonkylän läheisyydessä, Hämeenlinnan väylän varressa, sijaitsevat laajat Ilvesvuoren työpaikka-alueet. Huomattava osa kuntalaisista käy kuitenkin töissä lähinnä pääkaupunkiseudun ja sen ympäryskuntien työpaikka-alueilla. Tämä aiheuttaa merkittävästi työmatkaliikennettä.

Nurmijärven kunta on jo vuosia tarjonnut kuntalaisille kunnan tukeman edun, Nurmijärvi lipun, jonka avulla linja-autoilla tapahtuva työmatkaliikenne Helsingin suuntaan tulee edullisemmaksi. Kirkonkylän keskustasta lähtee tunnissa useita vuoroja paikallisliikenteen busseja Helsingin suuntaan ja niistä on hyvä liittymismahdollisuus kehäradalle tai muuhun HSL:n julkisen liikenteen verkostoon.

Tulevaisuudessa voitaneen varautua enenevässä määrin erilaisiin etätyöratkaisuihin, joissa työntekijä tekee töitä joko kotoaan tai lähistöllä sijaitsevasta etätyöpisteestä käsin. Kirkonkylän keskustassa sijaitsevilla työpaikoilla, toimitiloilla ja virastoilla on merkittävä vaikutus paikallisten lähipalveluiden kannattavuuteen.

Suunnittelualueella toimii kirpputori, päiväkotia, kunnan mittaus- ja yhdistystiloja. Alueen läheisyydessä olevan teleoperaattorin maston ja siihen kuuluvan teknisen rakennuksen siirtäminen pois alueelta ei alustavien neuvottelujen valossa ole taloudellisesti mahdollista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee kolme inventoitua rakennusperintökohdetta. Niistä vuonna 1936 valmistunut vanha sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto sekä vuonna 1947 valmistunut vanha terveystalo kuuluvat rakennusperintökohteiden luokituksessa luokkaan I (arvokas kohde). Sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto edustaa tyyli- ja laajaltaan 1920–30-luvun klassismia ja se on ulkoasultaan samankaltainen Nurmijärven Kirkonkylän muiden klassististen rakennusten kanssa. Terveystalo edustaa tyyli- ja laajaltaan jälleenrakennuskauden funktionalismia. Sillä on merkittävä historiallinen arvo, sillä rakennus edustaa yhtä sadoista sodanjälkeen rakennetuista terveystaloista ja se lienee olevan tyyppi- ja laajaltaan mukainen. Terveystaloilla oli merkittävä hyöty lapsikuolleisuuden vähentämisessä ja toiminta oli maailmanlaajuisesti edistyksellistä.

Kolmas rakennus on vuonna 1951 valmistunut vanha sähkölaitoksen korjaamo, joka kuuluu rakennusperintökohteiden luokituksessa luokkaan 2 (sisältää samoja arvoja kuin luokkaan 1 kuuluvat, kuitenkin vähäisemmässä määrässä). Korjaamorakennukseen rakennettiin myöhemmin lisäsiipi, joka ei ollut mukana rakennusperintökohteiden inventoinnissa. Rakennuksella ei ole sellaista arvoa, joka tukisi rakennuksen säätämistä alueen kokonaisuus huomioiden. Alueella ei ole havaittu muinaismuistoja.



Vanha sähkölaitoksen johtajan talo sekä vanha neuvola (arvotus 1)

Liikenne ja tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva katu ja kunnallistekninen verkosto. Keskusta-alueen liikenne suunnittelualueen läheisyydessä painottuu Helsingintielle ja Perttulantielle, jotka ovat alueen pääkatuja ja joilla kulkevat myös paikallisliikenteen reitit. Punamullantie on kokoojakatu, joka johtaa liikennettä keskustan läpi Helsingintielle ja Perttulantielle. Pratikankuja on vanha keskustan pääkatu, jolle nykytilanteessa ohjautuu aiempaa vähemmän liikennettä. Olemassa oleva sähköverkko vastaa tulevan kaavoitettavan alueen tarpeisiin ja alueella on mahdollista liittyä kaukolämpöön.

Keskusta-alueen kattava kevyenliikenteen verkosto liittää alueen osaksi laajempaa seudullista kevyenliikenteen verkostoa.

Alueella on pysäköintialue, joka palvelee alueen kouluja, toimi- ja liiketiloja.

Virkistys

Aleksis Kiven puisto on osa Kirkonkylän ulkoilureittiverkostoa. Sen ja Pratikankujan sekä Punamullantien kautta alue liittyy Parkkimäen ulkoilualueeseen sekä Kirkonmäen ja kuivatun järven alueen ulkoilureitteihin.

Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

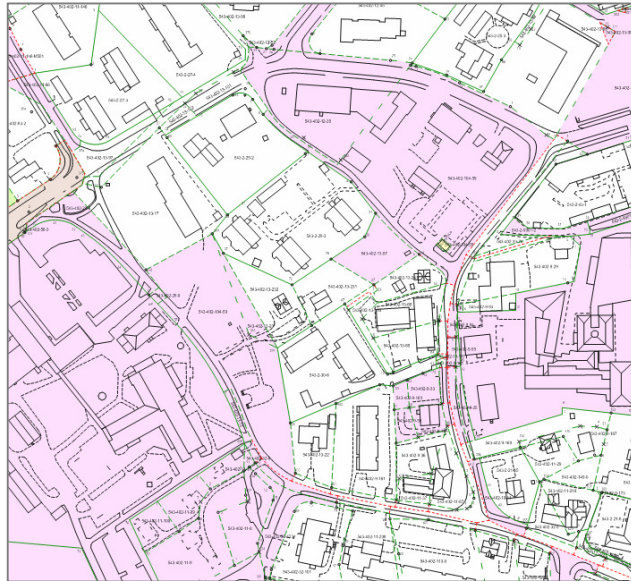
Alueen läheisyydessä sijaitsee masto, joka edellyttää suojausta mahdollisen ilkvallan ja putoavan jään osalta. Masto ei aiheuta merkittävää säteilyä tai muuta terveyshaittaa kohtuullisilla suojaetäisyyksillä.

Alueella on säilytetty pitkäkestoisesti kyllästettyä puutavaraa, joka on aiheuttanut jonkin asteista maaperän pilaantumista. Asiasta on laadittu PIMA-selvitys.

Punamullantien liikenne on muita katualueita vilkkaampaa ja saattaa edellyttää seinärakenteissa ääneneristystä liikennemelua vastaan sekä liikenteen pienhiukkasten hallintaa.

3.1.4 Maanomistus

Kortteli 2028 ja viereinen pieni puistoalue ovat kunnan omistuksessa. Puistoalueiden maanomistus vaihtelee sekä kunnan että yksityisten maanomistajien kesken.

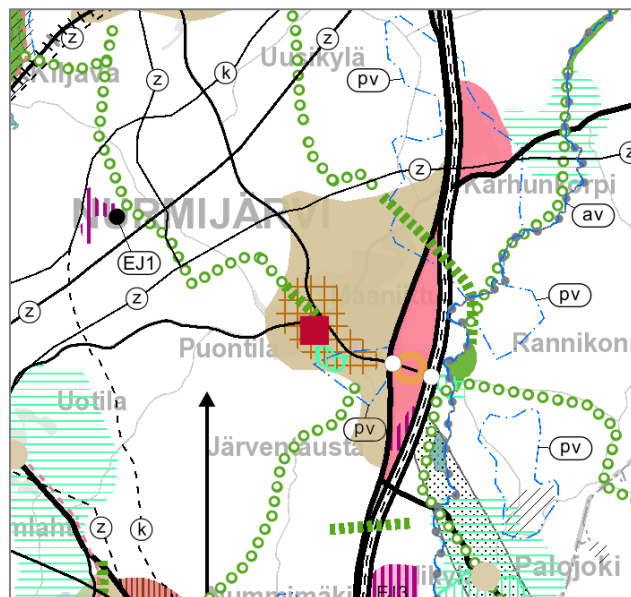


Alueen maanomistus. Kunnan omistuksessa olevat alueet merkitty vaaleanpunaisella värillä.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä, 2019, suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Alueen läheisyydessä kulkee ulkoilureitti.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta 2019. (Uudenmaan liitto)

Yleiskaava

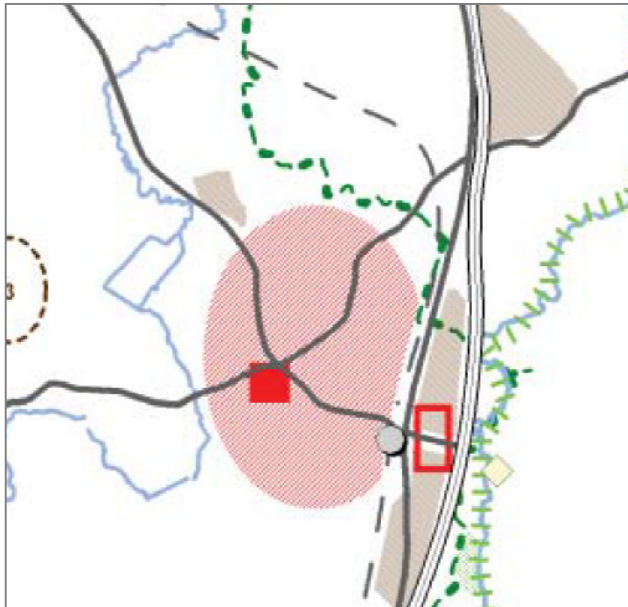
Alueella ei ole voimassa yleis- tai osayleiskaavaa, joten asemakaavan laatimisessa huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset. Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen on käynnissä. Luonnos oli nähtävillä keväällä 2019.

Maankäytön kehityskuva 2040

Maankäytön suunnittelua ohjaa Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuva 2040 (Valtuusto 2011). Kehityskuva määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Kehityskuvan johtoajatuksena on varautuminen kasvuun, joka on kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä ylläpitävä sekä samalla kunnan toiminnan ja talouden kannalta kohtuullisella tasolla. Kasvua ohjataan määrätietoisesti yhdyskuntarakennetta eheyttämällä vahvistamaan taajamien vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Kehityskuva ohjaa osayleis- ja asemakaavojen laadintaa. Kehityskuvan mukaan Nurmijärven kunta keskittää kasvua nykyisiin taajamiin ja keskuksiin. Kirkonkylän alueella ennustetaan olevan 10 300 asukasta vuonna 2040.

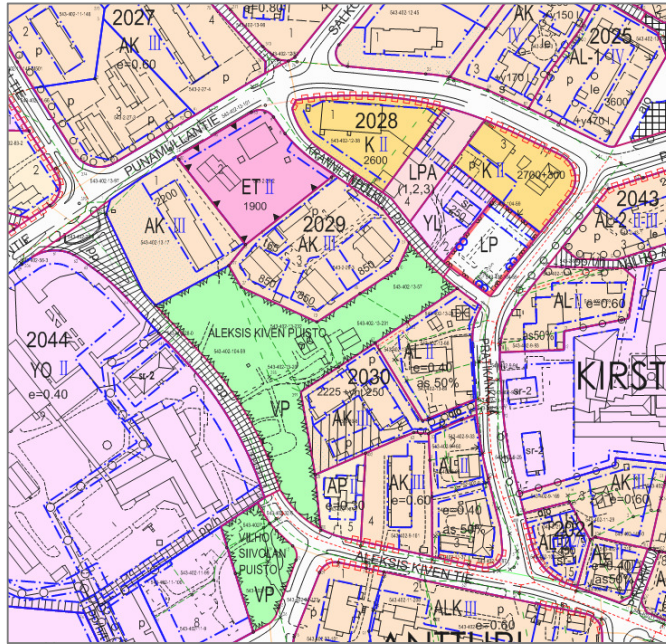
Nurmijärven maankäytön kehityskuvassa 2040 (25.5.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevia asemakaavoja ovat 2-095 "Vanhan sähkölaitoksen kortteli" (hyväksytty 27.07.1990), 2-105 "Kivenpuiston koulu ja Aleksis Kiven puiston korttelit" (hyv. 27.07.1990). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten (K), autopaikkojen (LPA), julkisten lähipalvelurakennusten (YL) korttelialuetta sekä yleistä pysäköintialuetta (LP), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja puistoa (VP).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:

- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy, luonnos
- Kirkonkylän luontoselvityksen tarkennus, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, Bathouse
- Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueen lepakkoselvitys 2014, Bathouse
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo Ky, 2012
- Nurmijärven kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, WSP 2016
- Kirkonkylän kaupunkikuvallinen selvitys, 2013, Arkkitehdit LSV Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2008, Tapani Rostedt
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma 2010, Nurmijärven kunta
- Suppea RHS, Suppea rakennushistoriallinen selvitys, Nurmijärven kunta, 2020

Alueella on käynnissä osayleiskaavan laatiminen, jonka yhteydessä myös tätä suunnittelualuetta koskevia selvityksiä laaditaan ja tarkistetaan.

Rakennusperintö ja muinaismuistot

Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (2010 Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy, luonnos) alueelta on löytynyt kolme inventoitua rakennusperintökohdetta, joiden arvot vaihtelee luokasta 1 luokkaan 2. Tärkeimmät ovat vanha sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto (luokka 1) sekä vanha terveystalo (luokka 1) alueen itäosassa. Lisäksi on inventoitu sähkölaitoksen vanha korjaamorakennus (luokka 2). Kohteet on kuvattu tarkemmin suppeassa rakennushistoriallisessaselvityksessä, joka on selostuksen liitteenä.

Nurmijärven arkeologisen inventoinnin (2006, Johanna Seppä) tai Nurmijärven historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnin (2008, Tapani Rostedt) mukaan alueella ei ole havaittu muinaismuistoja tai -jäännöksiä.

Vähittäiskauppa

Nurmijärven kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksessä Nurmijärven Kirkonkylän osalta, (WSP, 2016) todetaan, että vanhaa keskustaa eli nykyistä ydinkeskustaa kehitetään pienimuotoisen kaupan ja palvelujen alueena. Ydinkeskustan rakenne on sellainen, ettei sinne voida sijoittaa suuria kaupan yksiköitä, joten keskustan tiivistäminen saavutetaan parhaiten toteuttamalla sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita sopivassa suhteessa. Nurmijärven Kirkonkylän liiketilakannassa on merkittävän paljon tyhjää liiketilaa. Osa nykyisistä liiketiloista on tyhjiään ja huonokuntoisia eli kiinteistöillä on uudistamistarpeita. Vanhan keskustan kehittämistä suunnittelualueeseen läheisesti liittyvällä Pratikankujan alueella tulee ohjata niin, että asuinrakennusten katutasen kerrokseen osoitetaan liike- ja työtilaa, joka aukeaa ikkunoin elävöittämään katukuvaa. Tiiviinä rakenteena keskustan kaupallista toimivuutta saadaan näin vahvistettua. Tarvetta lisäliiketilalle vuosina 2015–2040 on Kirkonkylän asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna yhteensä lähes 20.000–30.000 k-m² ja koko markkina-alueella 35.000–53.000 k-m². Nurmijärven Kirkonkylän kaupalliset palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan ja palveluihin.

Luontoarvot

Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvityksessä (2013, Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy, luonnos) ja Kirkonkylän luontoselvityksen tarkennuksessa (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014) alueelta ei ole löytynyt merkittäviä luontoarvoja.

Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueen lepakkoselvityksessä (2014, Bat House) alueen länsireunalla on tehty joitakin havaintoja pohjanlepakosta. Alue ei selvityksen mukaan kuitenkaan ole lepakoille tärkeä alue (joita ovat lisääntymis-, levähdys- ja ruokailu-alue, siirtymäreitti tai muu lepakoiden käyttämä alue).

Liikenne

Pratikankuja ja Aleksis Kiven tie (myös puiston halki kulkeva osuus) ovat vanhoja teitä, jotka on esitetty rakennusperintöselvityksessä. Aleksis Kiven tie on vanhaa Tuusula-Vihti-maantietä ja Pratikankuja 1870-luvun Senaatinkartaston mukainen tie.

Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelmassa (2010, Nurmijärven kunta) alueen reunoilla ja halki kulkee olemassa oleva kevyenliikenteen väylä. Alueen sisällä on uusi kevyen liikenteen yhteystarve Krannilanpolulta Aleksis Kiven puiston halki kevyenliikenteen väylälle puiston eteläreunaan.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut asemakaavakohtaiset selvitykset:

- pilaantunut maaperä
- rakennettavuusselvitys
- rakennusten kuntoarvio
- suppea RHS

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Punamullantie, Nurmijärvi, Sitowise, 2019

Alueen PIMA-selvityksessä todetaan, että maaperässä todettiin raskasmetalleja ja raskaita öljyhiilivetyjä satunnaisissa hajapisteissä. Haitta-aineiden pitoisuudet ovat pääosin matalia. Kohteen olosuhteet ja haitta-aineiden ominaisuudet huomioiden kohteella ei arvioida esiintyvän kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä nykytilassa tai suunnitellussa asuinkäytössä. Näin ollen kohteella ei esiinny riskiperusteista kunnostustarvetta. Kunnostustarve voi kuitenkin aiheutua myös muuten kuin riskiperusteisesti, esimerkiksi maankäyttörajoitteiden vuoksi.

Mikäli alueella tehdään maankaivutöitä, tulee maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet tarvittaessa tarkistaa ja varmistaa, että maa-ainesten loppusijoitus tapahtuu lainsäädännön mukaisesti. Maan-kaivutöihin, joissa pitoisuuksia havaitaan, on tarvittaessa laadittava kunnostussuunnitelma ja niistä on tehtävä lainmukainen ilmoitus.

Nurmijärvi, korttelit 2028 ja 2029 rakennettavuusselvitys, Sitowise, 2019

Rakennettavuusselvityksessä todetaan, että Pinnassa on vaihtelevan paksuinen kerros silttiä/savea (6-10 m). Savikerroksen alapuolella on soraa/moreenia ja kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon 10...15 m syvyydessä maanpinnasta.

Siltti/savi on kairausvastuksen perusteella pääosin keskitiivistä ja noin 2...4 m syvyydellä on havaittu pehmeämpi kerrostuma, jossa painokairaukset ovat edenneet pelkällä vapaapainumalla ilman puolikierroksia. Savikerros on lievästi routivaa.

Alustavasti koko alueen ensisijainen perustamistapa on paalutus. Matalien rakennusten osalta voidaan tutkia jatkosuunnittelussa myös maanvaraista perustamista, jos anturoiden jakamat kuormat jäävät riittävän pieniksi. Paaluina voidaan käyttää teräsbetonipaaluja tai teräsputkiपालу, jotka läpäisevät massanvaihtokerroksen teräsbetonipaaluja helpommin. Paalupituudet on varmistettava heijarikairauksilla. Rakennussuunnitelman yhteydessä on suositeltava tehdä 2-4 porakonekairausta kalliopinnan syvyyden varmistamiseksi. Kaikki routimattoman perustamissyvyyden yläpuoliset rakenteet tulee routasuojata. Koko alueen kaikki rakennuspohjat tulee kuivattaa salaojittamalla. Putkesta on mitattu pohjaveden pinnan korkeus 6.6.2019 tasolle +60,72, noin 1 m maanpinnan alapuolella.

Nurmijärven sähkölaitoksen alueen kiinteistöjen kuntoarviot, Sweco, 2019

Tehtyjen kuntoarvioiden mukaan rakennusten kunto vaihtelee tyydyttävästä heikkoon, riippuen siitä, mitä osa-aluetta niiden kunnosta tarkastellaan. Mahdolliset korjaustoimenpiteet ovat mittavat ja edellyttävät taloudellisia investointeja.

Rakennuksissa on havaittu rakenteiden kastumista, mikrobivaurioita, ongelmia salaojituksessa ja veden poisjohtamisessa sekä LVIS-laitteiden ajanmukaisuudessa. Rakenteista on myös löytynyt haitta-aineita. Kokonaisuutena arvioiden parhaassa kunnossa rakennuksista on entinen johtajan asunto ja heikoimmassa entinen terveystalo.

Nurmijärven Kirkonkylän vanhan sähkölaitoksen alueen suppea rakennushistoriallinen selvitys RHS, Nurmijärven kunta 2020

Nurmijärven kunta on laatinut selvityksen alueen rakennusten merkityksestä Nurmijärven Sähkön historian ja Kirkonkylän keskustan taajamakuvan ja historiallisen kerrostuneisuuden kannalta. Selvityksessä on arvioitu rakennusten merkittävyyttä rakennustaiteellisten, paikallishistoriallisten, kulttuurihistoriallisten arvojen sekä niihin liittyvän toiminnan näkökulmasta. Suppean RHS:n perusteella rakennusten säilymisedellytykset ovat seuraavat; merkittävin peruste asemakaavassa säilyttämiselle on vanhalla sähkölaitoksen konttorilla ja johtajan asunnolla sekä vanhalla terveystalolla, joilla on edellytykset säilyä melko alkuperäisessä asussaan ja muuntua joustavasti uuden käyttäjän tarpeisiin. Vähiten kehittämismahdollisuuksia ja paikallis- tai kulttuurihistoriallista merkitystä on sähkölaitoksen korjaamorakennuksella, jossa on sijainnut lähinnä teknisiä toimintoja. Selvitys on selostuksen liitteenä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin Nurmijärven kunnan aloitteesta. Alueella on rakennuskantaa, josta toimintoja ollaan siirtämässä muualle ja jotka ikänsä puolesta ovat elinkaarensa loppupuolella. Alueen sijainti Kirkonkylän keskustassa palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa sen maankäytön tehostamisen ja uusien asuntojen rakentamisen kysyntää vastaavalle sijainnille.

Samassa yhteydessä tutkitaan rakennusperintökohteiden ja vanhan rakennuskannan säilyttämisedellytykset osana uutta asuinkorttelia. Alueen maaperän mahdollinen pilaantuminen ja mahdolliset luontoarvot selvitetään.

Liikenne asuinkorttelialueille saattaa edellyttää muutoksia katualueilla alueen ympärillä. Taajamakuvallisesti merkittävien puiden säilymisedellytykset selvitetään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

4.3.2 Vireilletulo

Se tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 12.06.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulovaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetettiin nähtäville. Tämän jälkeen osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipiteensä. OAS:ista esitettiin 2 lausuntoa. Lausunnot esittivät Keski-Uudenmaan pelastuslaitos sekä Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo painotti lausunnossa alueen rakentamisen sopeuttamista Kirkonkylän kulttuuriympäristöön. Kirkonkylän rakentamista yhdistää väljä rakennustapa ja pienipiirteisyys. OASissa esitetty puurakentaminen on ympäristöön sopeutuvaa ja kannatettavaa. Jotta tuleva ympäristö täydentyy toivotulla tavalla, saattaa olla mielekästä laatia alueelle viitesuunnitelma.

Pelastuslaitos toi esille rakennusten keskinäiseen etäisyyteen ja pelastuskaluston saavutettavuuteen liittyviä suunnittelunäkökohtia.

OAS:iin voi tutustua kunnan verkkosivuilla, asemakaavoitus/ajankohteiset kaavahankkeet, koko kaavahankkeen ajan.

Luonnosvaiheen osallistuminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xxxx. lausuntoa ja xxx mielipidettä.

Ehdotusvaiheen osallistuminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen laatimisen edetessä on järjestetty alustavia neuvotteluja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Ennen luonnosvaihetta järjestettiin neuvottelu ELY-keskuksen ja maakuntamuseon kanssa koskien alueen rakennusperintökohteiden rakennussuojelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- tehostaa maankäyttöä Kirkonkylän keskusta-alueella
- tarjota monipuolista asuntotarjontaa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä
- luoda hyvää asuinympäristöä
- luoda monipuolista taajamakuva rakennussuojelutavoitteet huomioiden

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tiivistää taajamarakennetta Kirkonkylän keskustassa ja luoda omaleimainen uusi asuinkortteli lähelle palveluja ja julkisen liikenteen yhteyksiä. Korttelin rakentaminen lisää keskustan asukasmäärää sekä alueen ostovoimaa ja paikallisten palvelujen kannattavuutta Kirkonkylän keskustassa. Erityisesti vanhan keskustan, eli Pratikankujan ja torin ympäristön elävöittäminen on Kirkonkylän vetovoiman kannalta merkittävä tekijä.

Kokeilemalla uudenlaisia tapoja tuottaa kaavan sisältöä (tontinluovutuskilpailu) pyritään edesauttamaan kaavan toteuttamiskelpoisuutta ja sen toteutumista suunnitellun mukaisesti.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen laatiminen tehdään vuorovaikutteisesti Kirkonkylän osayleiskaavatyön kanssa. Alueelle laadittavat selvitykset edistävät molempien kaavojen laatimista.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on luoda monipuolinen asuinympäristö ja keskusta-alue, jossa rakennusperintökohteet ja taajamakuvallisesti merkittävä puusto ja muu kasvillisuus huomioidaan. Mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvat rajoitteet sekä suojeltavat luontoarvot huomioidaan kaavaratkaisussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan laadulliset tavoitteet asetetaan luonnosvaiheen perusteella. Luonnosvaiheen aineisto toimii suunnitteluohjeena konsulteille, jotka esittävät oman vaihtoehtonsa tarkemmaksi kaavaratkaisuksi ehdotusvaihetta varten.

Luonnosvaiheessa on tehty suurin osa asemakaavan muutokseen liittyvästä selvitystyöstä, jotta kaavaehdotusta voidaan alkaa laatia riittävän taustatiedon pohjalta. Luonnosvaiheen selvityksiin kuuluvat pilaantunutta maa-ainesta sekä rakennettavuutta koskevat selvitykset. Lisäksi on tehty suppea RHS, rakennushistoriallinen selvitys.

Myös luonnosvaiheen osallistuminen ja viranomaisneuvottelut tuovat omalta osaltaan lisätietoa suunnittelun reunaehdoista. Nämä voidaan huomioida ehdotusta laadittaessa.

Selvitysten ja vuorovaikutuksen pohjalta luonnoksessa on määritelty alueen käyttötarkoitus, kerros-luku ja autopaikkavaatimus. Lisäksi siinä on esitetty suojeltavat rakennukset ja taajamakuvallisesti merkittävät puut.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaiheessa tutkittiin useita vaihtoehtoja korttelin viitesuunnitelmaksi. Näistä tutkittiin tarkemmin seuraavia kolmea vaihtoehtoa:



Vaihtoehto A, säilyttävin vaihtoehto, jossa myös sähkölaitoksen toimitila eli pesula on säilytetty osana kokonaisuutta.



Vaihtoehto B, eniten uudisrakentamista sisältävä vaihtoehto, jossa alueen rakennuksista säilyy vain sähkölaitoksen johtajan asunto.



Vaihtoehto B, osittain säilyttävä vaihtoehto, jossa säilyvät sekä sähkölaitoksen johtajan asunto että vanha terveystalo. Kerrostalorakentamisen lisäksi on esitetty town house-asumista.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue keskustamaiseksi asuinkortteliksi hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle. Samalla Punamullantien katukuva muuttuu jäsennellymmäksi ja taajamakuva tiiviimmäksi. Asemakaavalla on vaikutusta katualueiden liikenteeseen ja korttelit lisäävät keskustan asukasmäärää, millä on vaikutusta alueen palveluiden kannattavuuteen.

Alueen osoittaminen keskustamaiseksi asuinkortteliksi edellyttää useiden sellaisten rakennusten purkamista, joilla ei ole todettu erityisiä rakennusperintöarvoja tai joiden kunto tai käyttötarkoitus eivät tue niiden säilymistä. Näitä ovat sähkölaitoksen toimistorakennus (päiväkoti) ja viimeisimmät toteutetut varastosiiven laajennukset Punamullantien varressa. Asemakaavan muutoksessa on tutkittu kolmen rakennuksen, sähkölaitoksen toimitilan, vanhan terveystalon ja sähkölaitoksen johtajan asunnon säilymistä osana uutta toteutusta.

Esitetyissä vaihtoehtoissa on tutkittu kolmea tapaa toteuttaa kortteli:

- Ensimmäisessä vaihtoehdossa olemassa olevista rakennuksista säilytetään kaikki vanhemmat, rakennusperintöselvityksessä inventoidut rakennukset, vanha terveystalo, vanha sähkölaitoksen toimitila ja johtajan asunto. Alueelle osoitettaisiin uusia asuntoja noin 100 uudelle asukkaalle.
- Toisessa vaihtoehdossa vanhan toimitilan lisäksi myös vanha terveystalo puretaan ja korvataan uudisrakentamisella. Tätä puoltaa jossain määrin mm. rakennuksen kunto. Alueelle osoitettaisiin uusia asuntoja noin 200 uudelle asukkaalle.
- Kolmannessa vaihtoehdossa vanha toimitila puretaan, mutta kaksi muuta, rakennusperintöselvityksessä luokkaan I arvotettua rakennusta suojellaan kaavalla. Alueelle osoitettaisiin uusia asuntoja noin 150 uudelle asukkaalle.

Luontevin uuden asuinkorttelin osana säilytettävä rakennus on sähkölaitoksen johtajan asunto, jolla on rakennusperintöselvityksessä todettu selkeitä säilytettäviä arvoja, jotka ovat myös korjattaessa säilytettävissä ja joka sijaintinsa sekä pohjaratkaisunsa vuoksi soveltuu monenlaiseen käyttöön. Myös sen saattaminen nykyvaatimusten mukaiseksi, terveeksi rakennukseksi on kuntoarvion mukaan sekin merkittävä investointi. Kuitenkin vanhalla terveystalolla on myös alkuperäisen käyttötarkoituksensa ja tyyppitalohistoriansa puolesta vahva peruste säilyä osana Kirkonkylän taajamakuva.

4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Asemakaavoitus on arvioinut rakennusten kuntoa, soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja korjausten edellyttämiä investointitarpeita. Rakennustaiteellisesti, kuntonsa puolesta ja arvioiden rakennuksen soveltuvuutta tulevaa käyttöä silmällä pitäen, sähkölaitoksen johtajan asunto ja terveystalo on mahdollista ja perusteltua säilyttää osana kaava-alueetta ja Pratikankujan katukuvaa. Sähkölaitoksen toimitilalla ei ole sellaista taajamakuvallista tai paikallista merkitystä, joka tukisi sen säilyttämistä kaava-alueella. Lisäksi rakennuksen tuleva käyttötarkoitus keskellä kehittyvää asuinkorttelia on epäselvä. Vanhan terveystalon rakennusperintöselvityksessä ja suppeassa rakennushistoriallisessa selvityksessä (RHS) esiin tuodut arvot puoltavat sen säilyttämistä, mutta rakennuksen kunto on osoittautunut osittain heikoksi. Sen saattaminen terveeksi ja käyttökelpoiseksi rakennukseksi edellyttää korjausrakentamista, joka saattaa ilman ohjausta vaarantaa rakennuksen alkuperäisyyden ja sen rakennussuojelulliset arvot.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tutkituista vaihtoehtoista vaihtoehtot B ja C ovat keskusta-alueen kehittämisen ja kaavataloudellisuuden näkökulmasta perusteltuja. Alueen rakennusperintökohteista on vaihtoehtodossa C säilytetty ne rakennukset, joilla on selkeimmät rakennustaiteelliset arvot, parhaimmat edellytykset säilyä mahdollisimman alkuperäisessä asussaan ja palvella uudessa käyttötarkoituksessa. Uudisrakentaminen eheyttää Punamullantien katukuvaa, jossa rakennukset rajaavat katutilaa ja muodostavat yhtenäisen kaupunkikuvallisen sekä arkkitehtonisen ilmeen. Townhouse-rakentaminen noudattaa olemassa olevien säilytettävien rakennusten mittakaavaa, kun taas korttelin länsiosassa sijaitsevat kerrostalot ovat rakeisuudeltaan ja korkeudeltaan ympäristöä (Punamullantien toinen puoli) vastaavat.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Merkittävällä asuntojen määrän lisäämisellä vastataan Kirkonkylän alueen asuntokysyntään ja luodaan edellytyksiä lähipalvelujen sekä joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseksi. Keskusta säilyy elinvoimaisena ja monipuolisena asuin ympäristönä. Kirkonkylän kerrostalovarannosta on edelleen suuri osa rakennettu aikana, jolloin hissiä ei ole toteutettu nykymääräysten mukaisesti. Esteettömien asuntojen saatavuus parantaa erityisesti ikääntyvien tai liikuntaesteisten arjen laatua.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Museon ja ELY-keskuksen lausunnoissa ja kokouksissa esittämät näkemykset rakennusten koon ja rakeisuuden sovittamiseen Kirkonkylän pienipiirteiseen mittakaavaan on huomioitu kaavaratkaisussa C. Samalla on huomioitu mahdollisuudet monipuoliseen asuntotuotantoon.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan 12.06.2018.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan xx.xx.xx.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan xx.xx.xx.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se esittää asemakaavan muutoksen valtuuston hyväksyttäväksi kokouksessaan xx.xx.xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,2 ha. Siitä on osoitettu asuin- tai asuinliikerakentamisen korttelialueeksi korttelissa 2028 n. 5411 m² ja AL-alueeksi 2037 m². Asuinpientalo AP-11, eli town house-tonteiksi on osoitettu 3292 m². Katualueetta on n. 600 m². LPA-alueeksi on osoitettu 1108 m². Lisäksi alueelle on soitettu ET-tontti muuntamoa varten.

Pinta-alat on laskettu vaihtoehdon C mukaan ja vaihtelevat eri vaihtoehtojen välillä. Asukkaita uudelle alueelle voi sijoittua arviolta 150-200 valitusta vaihtoehdosta riippuen.

Seuraavassa on esitetty sivulle 19 esitettyjen vaihtoehtojen laajuustiedot:

Vaihtoehto A

AK 4200 k-m²

Kerrostalorakentamista, josta osa maantason kerrosalasta voidaan käyttää työ- tai toimitiloiksi

AL 970 k-m²

Rakennuksen tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu rakennuksen uuden omistajan myötä joko liike- ja toimitiloiksi tai asumiseen.

Vaihtoehto B

AK 7200 k-m²

AL 220 k-m²

Vaihtoehto C

AK 3600 k-m²

AL 470 k-m²

AP-11 2200 k-m²

5.1.2 Palvelut

Alueelle voi sijoittua pienimittakaavaisia palveluja, työ- ja toimitiloja sekä AK- että AL-korttelialueelle. Lähinnä nämä ovat kaupunkikuvaa elävöittäviä yhden tai muutaman hengen yrityksiä. On suotavaa, että toiminta näkyy ikkunapintojen kautta katukuvaan.

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavan muutoksessa. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueen ottaminen asuinkäyttöön hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien varrella Kirkonkylän keskustassa. Yhteenvedona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu hyvin huomioon vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavan laadinnassa. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, kunnan maankäytön kehityskuvaan 2040 ja yleiskaavatasoisiin selvityksiin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Vanhan sähkölaitoksen alue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin kohtuullisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista, paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakeskuksista.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Alueella luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle, huomioiden liiketoiminnalliset rakentajat sekä vuokra-asuntotuotanto. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös palveluasumista. Lisääntyvä asiakaspohja tukee Kirkonkylän keskustan palvelujen säilymistä ja kehittymistä.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Vanhan sähkölaitoksen alueen rakentaminen tukeutuu Kirkonkylän olemassa olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkkoon. Alueen rakentaminen tiivistää taajamarakennetta ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliikenteen verkosto yhdistää alueen osaksi Kirkonkylän keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Keskustan ja Ilvesvuoren työpaikka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskustan palvelut, kuten kaupat, koulut, kirjasto ja terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Vanhan sähkölaitoksen kaava-alueen kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueella toimii ns. Kiven kyyti, joka tuo julkisen liikenteen kuljetuspalvelut lähelle kuntalaisia ja täydentää sinänsä kattavia joukkoliikenneyhteyksiä.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Ei koske käsiteltävää kaava-aluetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Vanhan sähkölaitoksen kaava-alueen suunnittelussa varaudutaan hulevesien hallintaan siten, että alueen rakentaminen ei lisää tulvavaaraa suuremmissa vesiuomissa alajuoksulla. Alueen kaavamääräyksissä huomioidaan hulevesien viivytys alueella ja kaava-aineistossa selvitetään vesien laajemmat vaikutukset alueellisesti. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavakartassa annetaan määräyksiä liikenteen melun hallinnasta.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Alueen maaperän puhdistustarve on selvitetty ja tarvittavat toimenpiteet suunniteltu kaavan laatimisen yhteydessä.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Alueella ei ole suuronnettomuuksille riskialttiita kohteita. Etäisyys lähimpään Seveso-kohteeseen on yli kilometri.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Ei koske nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kattaviin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä. Asemakaavalla on turvattu niin taajamakuullisten arvojen kuin rakennussuojelukohteiden säilyttäminen. Koska kyse on taajaman keskustan rakennetusta ympäristöstä merkittäviä luontoarvoja alueella ei ole havaittu.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Ei koske kaava-aluetta. Alue on rakennettua ympäristöä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Alueelle sijoittuva osa Aleksis Kiven puistoa ei ole merkittävä virkistyskannalta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset otettava huomioon.

Asemakaavan muutoksen laatimisen pohjaksi on laadittu yleiskaavatasoisia selvityksiä, kuten rakennusperintö- ja liikenneselvitys sekä kaupan palveluverkkoselvitys. Lisäksi asemakaavanmuutoksen lähtötietoina on käytetty alueelle laadittuja luonto- ja arkeologisia selvityksiä. Alueelle on laadittu asemakaavakohtaisina selvityksinä luonto-, hulevesi-, liikenne-, rakennettavuus- ja pilaantunutta maa-ainesta koskeva selvitys.

Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen sijoittuu jo pääosin toteutuneeseen taajamarakenteen ja olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen hyväksikäytöstä toteutuvat hyvin, sillä alue täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta.

Yleiskaavan sisältövaatimukset asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuuden osalta toteutuvat, sillä keskustan palvelut, koulut, kaupalliset palvelut ja terveystalot ovat lähietäisyydellä.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla toteutuvat kaavamutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat alueen ohitse ja alue on osa keskustan kattavaa kevyenliikenteen verkostoa. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavamutoksella mahdollistetaan asuminen monipuolisten palvelujen äärellä sekä kysyntää vastaavien erilaisten asumisratkaisujen toteuttaminen. Myös ympäristön häiriötekijöiden, kuten keskustan vilkkaan liikenteen ja sen melun, vaikutuksia on vähennetty kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu mahdollistamalla kysyntää vastaava tonttitarjonta rakentajille. Asemakaavan muutos lisää asiakaspohjaa ja ostovoimaa tukemaan Kirkonkylän keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu hulevesien hallintaa ja liikenteen meluhaittoja vähentävillä kaavamääräyksillä. Liikenteen haittoja vähennetään antamalla kaavamääräyksiä vilkkaiden katujen varren rakennusten ääneneristyksestä liikennemelua vastaan.

Taajamakuva ja maisemallisten arvojen painottaminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksin korkeatasoisen taajamakuva aikaansaamiseksi. Myös rakennussuojelun kannalta merkittävien rakennusten suojelu ja taajamakuva kannalta merkittävien puiden säilyttäminen tai korvaaminen on huomioitu asemakaavan muutoksessa.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan säilyttämällä Krannilanpolun katualue ja siihen liittyvä kevyenliikenteen reitti.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita asumiseen sekä liike- ja toimitiloiksi sekä erityisalueeksi. Lisäksi kaava-alueella on vähäisesti katualuetta.

5.3.1 Korttelialueet

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa kerrostaloja, joiden alakerrassa voi olla vähäisessä määrin muuta pienimittakaavaista keskustaluonteista toimintaa, kuten liike- tai toimitiloja.
AL	Korttelialueella säilytetään asemakaavamääräyksellä suojeltaviksi luokiteltuja rakennusperintökohteita. Alueen kaavamääräys sallii rakennusten käytön asumiseen tai liike- tai toimitiloiksi.
AP-11	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa kytkettyjä asuinpientaloja, ns. kaupunkipientaloja (town house).
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella säilytetään olemassa oleva puistomuuntamo.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Tämä palvelee kerrostalojen korttelialuetta.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueelle jää osa Krannilanpolun katualuetta ja pyörätietä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaava tiivistää keskustan taajamarakennetta, lisää asukaspohjaa ja samalla paikallisten palvelujen asiakaspohjaa. Keskusta-asuminen mahdollistaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien hyödyntämisen ja edelleen näiden kannattavuuden ja palvelutason parantamisen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen toteuttamisen tieltä poistuu vanhahkoa osittain huonokuntoista rakennuskantaa, jolla ei osittain ole aktiivista käyttöä. Uusi rakentaminen on sovitettu ympäristöön siten, että Punamullantien katukuva siistyy ja jäsentyy. Rakentaminen on korkeutensa ja rakeisuutensa osalta verrattavissa jo olemassa olevaan rakennuskantaan Punamullantien ympäristössä. Rakentaminen Pratikankujan puoleisessa päässä on sovitettu mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan säilytettäviin ja suojeltaviin rakennuksiin. Vanha puurivi korttelin Punamullantien sivulla säästetään tai korvataan uudella.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella ei ole selvityksissä havaittu luontoarvoja. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallinnasta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kortteli 2028 siirtyy asemakaavan muutoksen myötä yksityiseen omistukseen kunnan luopuessa tarpeettomista kiinteistöistä. Tonttimyynnistä on odotettavissa merkittävät tulot, huomioiden että kunnallistekniikka alueella on pääosin toteutettu.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen läsnäpuolella oleva Elisa Oyj:n masto ei toimijan mukaan aiheuta ympäristöönsä muuta vaaraa, kun mitä talviaikaan putoavat jäät aiheuttavat. Kohtuullisella etäisyydellä ei ole merkittävää säteilyvaaraa.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät liitteenä selostuksen liite 1.

5.7 Nimistö

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Valittu vaihtoehto toimii viitesuunnitelmana kaavaehdotusta laadittaessa. Aineisto on esitelty tässä kaavaselostuksessa ja liitetty tontinluovutusasiakirjoihin.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kortteli alueet toteutetaan pääosin yksityisten toimijoiden toimesta. Kunta toteuttaa tarpeen mukaan ympäröivät katualueet erillisen katusuunnitelman mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Ehdotusvaiheessa laadittavat viitesuunnitelmat ohjaavat rakennussuunnittelua ja rakennusluvan käsittelyä. Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Nurmijärvellä 23.04.2020

Katri Peltoniemi
Kaavoitusarkkitehti
Kaavan laatija

Hannes Häkkinen
Vs. asemakaavapäällikkö

LIITTEET

Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan seurantalomake

Suppea RHS

Ote rakennusperintöselvityksestä