



Vuorovaikutusraportti

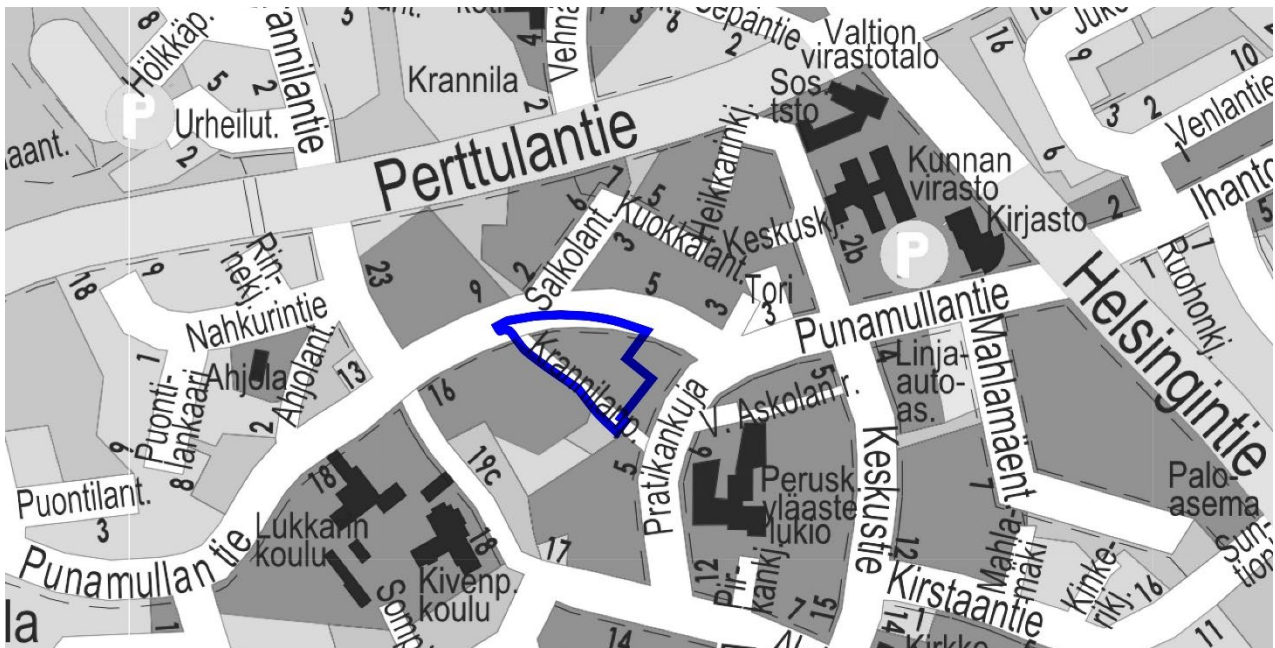
2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I, asemakaavamuutos

Päiväty 6.5.2025 (koottu ehdotusvaiheeseen)
Diaarinumero 599/10.02.03/2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo (MRL 63 §): 11.–24.10.2018

Kahden kaavaluonnoksen nähtävilläolo (MRA 30 §): 14.5.–15.6.2020

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §): 28.5.–27.6.2025



Asemakaavan vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluaihana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaihana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Nurmijärven kunnan kirjaamossa, käyntiosoite: Keskustie 2 B, 01901 Nurmijärvi.

Kaavaa koskevat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan sähköisesti tai kirjeitse Nurmijärven kunnan kirjaamoon. Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi, Postiosoite: Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, PL 37, 01901 Nurmijärvi

Kaavoituksen eteneminen

Aloitusvaihe

- Asemakaavamuutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.
- Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt asemakaavan laatimisen vireilletulosta 25.9.2018 § 79. Asemakaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella 8.10.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 11.–24.10.2018.
- Kaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu 8.10.2018 kuulutuksella, joka on julkaistu kunnan verkkosivuilla ja kunnan ilmoituslehdessä sekä lähettämällä kirjeet maanomistajille ja tarvittavat lausuntopyynnöt lausunnonantajille.
- Nähtävilläoloaikana on ollut mahdollisuus esittää kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja osallistamisesta mielipiteitä ja antaa lausuntoja.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.

Valmisteluvaihe

- Tekninen johtaja on 22.4.2020 § 13 päättänyt hyväksyä Vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavan muutosluonnokset ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
- Asemakaavamuutoksen kaksi luonnosta (B ja C) pidettiin nähtävillä 14.5.–15.6.2020.
- Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kunnan verkkosivuilla ja kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.
- Nähtävilläoloaikana oli mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä ja antaa lausuntoja kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja osallistamisesta sekä kaavaluonnoksesta.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavan muutosehdotus esitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle sekä kunnanhallitukselle arviolta keväällä 2025, minkä jälkeen ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi.
- Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (AKL 65 §) ilmoitetaan lähettämällä kirjeet osallisille, kunnan verkkosivuilla ja kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.
- Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia ja antaa lausuntoja kaavaehdotuksesta.
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Hyväksymisvaihe

- Lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy asemakaavan aineistosta www.nurmijarvi.fi.
 - Hyväksymisvaiheessa valmis kaava-aineisto käsitellään maankäyttölautakunnassa, kunnanhallituksessa ja päätöksen asemakaavamuutoksen hyväksymisestä tekee kunnanvaltuusto.
 - Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (AKL 67§).
 - Hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää siitä valitusluvan.
 - Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
 - Lainvoimaisuudesta ilmoitetaan kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.
-

Yhteenveto aloitusvaiheessa saaduista lausunnoista

Lausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 12.10.2018
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 26.10.2018

Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa.

Maakuntamuseo painotti lausunnossa alueen rakentamisen sopeuttamista Kirkonkylän kulttuuriympäristöön. Kirkonkylän rakentamista yhdistää väljä rakennustapa ja pienipiirteisyys. OAS:ssa esitetty puurakentaminen on ympäristöön sopeutuvaa ja kannatettavaa. Jotta tuleva ympäristö täydentyä toivotulla tavalla, saattaa olla mielekästä laatia alueelle viitesuunnitelma. Lausunnossa esitettiin lisäksi suojelumerkintää ja asianmukaisia suojelumääräyksiä sähkölaitoksen konttorille ja johtajan asunnolle (jolla on suojelumerkintä jo voimassa olevassa asemakaavassa), sähkölaitoksen toimitalon vanhalle osalle ja vanhalle terveystalolle.

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

Mielipiteet

Aloitusvaiheessa ei saatu kaavamutosta koskevia kirjallisia mielipiteitä.

Yhteenveto asemakaavan muutosluonnoksista esitetyistä mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin annetut vastineet

Lausunnot

Lausunnot kaavaluonnoksesta saatiin seuraavilta tahoilta:

- Nurmijärven Sähköverkko Oy 28.5.2020
- Telia Company 2.6.2020
- Nurmijärven Sähkö Oy 4.6.2020
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 12.6.2020
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 15.6.2020
- Vanhusneuvosto 15.6.2020

Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa.

Lausuntojen sisältö ja niihin annetut vastineet

Nurmijärven Sähköverkko Oy 28.5.2020

Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kummastakaan nähtävillä olleesta luonnoksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Telia Company 2.6.2020

Telia Companylla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Nurmijärven Sähkö Oy 4.6.2020

Nurmijärven Sähkö Oy toteaa Vanha sähkölaitoksen alueen olevan niin keskeisellä paikalla, että siihen pystytään hyvin toimittamaan biopolttoaineella tuotettua kaukolämpöä, tarvittavissa määrin.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 12.6.2020

Suunnittelualueen vanhempi rakennuskanta on monikerroksista ja sillä on rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa. Kokonaisuuteen liittyvää entisen korjaamorakennuksen vanhinta osaa ei ole kaikissa vaihtoehtoissa suojeltu, mitä ELY-keskus pitää valitettavana. Korjaamo kuuluu rakennusperintökohteiden luokituksessa luokkaan 2 (sisältää samoja arvoja kuin luokkaan 1 kuuluvat, kuitenkin vähäisemmässä määrin). Sille saattaa kuitenkin olla haastavaa löytää sopivaa käyttötarkoitusta.

Entisellä sähkölaitoksen toimisto- / johtajan rakennuksella ja vanhalla terveystaloksella on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan merkittävää kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa osana Nurmijärven rakennusperintöä.

Ensin mainittu rakennus on säilyttänyt alkuperäisen kaltaiset klassismia noudattavat tyylipiirteensä ulkoasun osalta hyvin. Laadukasta arkkitehtuuria edustava kivirakennus kuvastaa hyvin sähkölaitoksen merkittävyyttä paikkakunnalla.

Terveystalokeskus edustaa aikakautensa (todennäköisesti) tyyppiipiirustuksiin perustuvaa rakentamista ja terveydenhoitolaitoksen historiaa. ELY-keskus pitää valitettavana, että rakennuksen hoitoa on laiminlyöty, mutta tästä huolimatta rakennus vaikuttaa korjauskelpoiselta. Kaavaselostuksen ja suppean rakennushistoriaselvityksen mukaan sillä on merkittävä historiallinen arvo.

Entinen johtajan asuinrakennus ja vanha terveystalo on arvotettu rakennusperintökohteiden luokituksessa I-luokkaan (arvokas kohde). ELY-keskus katsoo, että terveystalon ja johtajan rakennuksen suojelun edellytykset täyttyvät. ELY-keskus pitää kaavavaihtoehtoa C, jossa rakennukset on suojeltu, perusteltuna rakennussuojelun näkökulmasta.

Vastine

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut 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.

Kuten kaavamuutosluonnoksessa, myöskään kaavamuutosehdotuksessa ei ole esitetty vanhan korjaamorakennuksen suojelua. Entinen korjaamorakennus on purettu syksyllä 2024.

Entinen sähkölaitoksen toimisto- / johtajan rakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1, kuten myös kaavamuutosluonnoksessa ja tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa.

Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehtoissa on pilaantuneita maita koskeva määräys. ELY-keskus katsoo, että määräys on asemakaavaan tarpeettoman tiukka, ja sen voi muuttaa esimerkiksi muotoon: *”Mikäli alueelle suunnitellaan maankaivutöitä, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarvittaessa tarkistaa. Pilaantunut maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa.”*

Vastine

Pilaantuneita maista koskeva määräys on muutettu muotoon: Maaperän haitta-ainepitoisuudet on tarkistettava tarvittaessa. Pilaantunut maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 15.6.2020

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että vaihtoehto C on kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta perusteltu. Pienipiirteinen, nk. townhouse-rakentaminen noudattaa ole-massa olevien säilytettävien rakennusten mittakaavaa, kun taas korttelin länsiosassa sijaitsevat kerrostalot ovat rakeisuudeltaan ja korkeudeltaan Punamullantien toisen puolen ympäristöä vastaavat. Kaavaluonnoksen vaihtoehto C:ssä on esitetty säilytettäväksi ja suojeltaviksi sähkölaitoksen konttori ja asuintalo ja terveystalo. On valitettavaa, että sähkölaitoksen toimitaloa ei ole esitetty säilytettäväksi alueella, vaikka sen arvot on tunnistettu rakennusperintöselvityksessä. Kaavaselos-tuksen mukaan rakennuksella ei ole sellaista arvoa, joka tukisi rakennuksen säästämistä alueen kokonaisuus huomioiden.

Vastine

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut 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.

Kuten kaavamuutosluonnoksessa, myöskään kaavamuutosehdotuksessa ei ole esitetty vanhan korjaamorakennuksen suojelua. Entinen korjaamorakennus on purettu syksyllä 2024.

Entinen sähkölaitoksen toimisto- / johtajan rakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1, kuten myös kaavamuutosluonnoksessa ja tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa.

Vanhusneuvosto 15.6.2020

Vanhusneuvoston mielestä vaihtoehto B toteuttaa parhaiten kunnan asettamaa tavoitetta. Vaihtoehto B on eniten uudisrakentamista sisältävä vaihtoehto ja jossa alueen rakennuksista säilyy vain sähkölaitoksen johtajan asunto. Vanhusneuvoston mielestä neuvolan ja pesulan rakennuksissa ei ole sellaista kulttuuriarvoa, jonka vuoksi ne tulisi säilyttää. Vaihtoehto C:ssä oleva town house tyyppinen rakentaminen ei vanhusneuvoston mielestä sovellu taajaman ydinkeskustaan. Sen sijaan vanhusneuvosto esittää korkeampaa (esim. 6–8 kerrosta) kerrostalorakentamista.

Ikäihmisten määrä kasvaa tulevien vuosien aikana merkittävästi ja ikäihmisille palvelujen saavutettavuus sekä esteettömät kulkuyhteydet ovat tärkeä asia. Vanhusneuvosto pitää tärkeänä, että alueen uudisrakentamisessa otetaan huomioon ikäihmisille suunnatut asunnot/hoiva-asunnot palveluineen.

Vanhusneuvoston mielestä ikäihmisten asuntotarve tarvittavine tiloineen tulee huomioida siinä vaiheessa, kun rakentamisen suunnittelu ja urakkasopimusten laadinta käynnistyy.

Vastine

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut 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.

Kaavamuutosluonnos C:n pohjalta on järjestetty suunnitteluvaraushakumenettelyn osana kilpailu ja kaavamuutosehdotusta on kehitetty kilpailun voittajaksi valitun yhteistyökumppanin kanssa. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan laadukkaita ja verrattain tilavia asuntoja, jotka vastaavat kysyntää alueella. Asemakaavamuutosehdotuksessa asuinkerrostalojen korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on edelleen viisi, mikä sopii ympäröivään rakennuskantaan, mutta mahdollistaa silti melko tehokkaan rakentamisen korttelialueella.

Kaavamuutosehdotukseen on lisätty AK-korttelialuetta koskeva määräys: *”Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.”*

Myös muita kuin erityisasumiseen mahdollisesti suunniteltavia asuntoja koskee rakentamislain 35 §, jonka mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, ikääntyneiden, vammaisten ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta. Veloitetta tarkennetaan valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä.

Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi.

Mielipide A 20.5.2020

Mielipiteen esittäjä pitää hyvänä asiana, että kirkonkylän vanhan sähkölaitoksen alueen kaavamuutos on vihdoin vireillä. Osaltaan se mahdollistaa kirkonkylän taajaman kestäväää kasvua, vastaa alueella vallitsevaan kovaan asunto- ja tonttikysyntään ja on myös kuntatalouden näkökulmasta huomattavan kannattava hanke.

Mielipiteen esittäjän mukaan kaavaluonnoksen vaihtoehdot on laadittu sellaisiksi, joissa kortteli-alueen yleisilmettä määrittävät rakennuksia ympäröivät parkkipaikat. Yleisilme on lähiörakentaminen, ei taajaman keskusta. Taajamakuva kannalta parempi vaihtoehto olisi sijoittaa suunnittelualueelle kaksi suurempaa kerrostaloa Punamullantien suuntaisesti niin, että niiden etäisyys Punamullantien jalkakäytävän reunasta olisi sama kuin vanhalla sähkölaitoksen rakennuksella nykyisin; noin neljä metriä.

Lännen puoleinen kerrostalo voisi ulottua lännessä melkein Krannilanpolun risteykseen. Idänpuoleinen vastaavasti mahdollisimman lähelle Pratikankujan risteystä, ja voisi jatkaa L-muotoisena Pratikankujan suuntaisesti. Rakennusten välissä sisäänvalo asuinkortteliin olisi samassa kohdassa kuin vaihtoehtoissa B ja C.

Nykytyylin mukaisesti sisäänvedetyillä parvekkeilla toteutettuina eli julkisivuiltaan tasapintaisina rakennukset jäsentäisivät taajamakuva. Se, ettei rakennusten ulkopinnasta töröttä ulkonevia parvekkeita, ei tarkoita tylsää tai yksitoikkoista ilmettä; vastaavanlaisista toteutuksista on runsaasti onnistuneita esimerkkejä naapurikunnissa.

Esitetty rakennusmassojen sijoittelu mahdollistaisi autokatosten ja parkkipaikkojen sijoittamisen Krannilanpolun suuntaisesti lähelle korttelin eteläraja. Silloin parkkipaikkojen ja rakennusten väliin muodostuisi yhtenäinen ja laaja piha-alue, joka voitaisiin toteuttaa puistomaisena. Parkkipaikat eivät näkyisi Punamullantielle eivätkä Pratikankujalle käytännössä lainkaan. Ratkaisu mahdollistaisi jopa suuremman kerrosalan rakentamisen kuin luonnoksessa esitetyt vaihtoehdot.

Vastine

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut kaavamuutosluonnos C. Kaavamuutosluonnos C:n pohjalta on järjestetty suunnitteluvarauksen hakumenettelyn osana kilpailu ja kaavamuutosehdotusta on kehitetty kilpailun voittajaksi valitun yhteistyökumppanin kanssa. Asuinkerrostalojen korttelialue on ehdotusvaiheessa jaettu kolmeksi tontiksi, joista jokaisella on yksi viitesuunnitelman perusteella varsin tiukkarajaisesti esitetty sitova rakennusala, jonka kapeampi pääty on kohti Punamullantietä. Tonttien pysäköintipaikat ovat korttelin keskiosaan sijoittuvalla autopaikkojen korttelialueella (LPA).

Kaavamuutoksen kaupunkikuvallisina tavoitteina on omakeimaisen uuden asuinkorttelin ja laadukkaan kaupunkikuvan luominen, puurakentamisen hyödyntäminen, ympäristön erityis- ja ominaispiirteiden vaaliminen ja hyödyntäminen sekä entinen sähkölaitoksen konttorin ja johtajan asunnon rakennushistoriallisten arvojen säilyttäminen. Tähän liittyen on annettu tarvittavat määräykset koskien mm. rakentamistapaa, kerroslukua, rakennussuojelua sekä pihon ja ulkoalueita.

Mielipiteen jättäjä kommentoi lyhyesti myös valmisteluvaiheen luonnoksina esitettyjä vaihtoehtoja B ja C sekä toivoo, ettei vaihtoehto A nouse jatkokäsittelyssä esille.

Vaihtoehdossa C on säilytetty vanha terveystalo- ja neuvolarakennus, mitä mielipiteen jättäjä ei pidä tarpeellisenä. Rakennus ei ole ollut osa kirkonkylän taajamakuvaakaan enää vuosikymmeniin, sillä se ei juurikaan edes näy Punamullantielle eikä varsinkaan Pratikankujalle rakennusta ympäröivän puista ja pensaista muodostuvan pöheikön takia. Mainittu pöheikkö kirkonkylän keskustan keskeisessä risteyksessä taas ei ole taajamakuvaakaan eikä taajaman toiminnallisuuden kannalta toivottava elementti.

Neuvolarakennuksella on kiistatta rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa, mutta sitä ei ole kuitenkaan mahdollista sellaisenaan säilyttää ikuisesti eikä rakennuksella ole käyttötarkoitusta, jota ei voisi toteuttaa muualla. Ennen purkamista rakennus on mahdollista mallintaa ja tallentaa jälkipolville monia eri teknologioita ja medioita hyödyntäen riittävässä laajuudessa, mikä mahdollistaa rakennuksen tarkastelemisen esimerkiksi kolmiulotteisesti myös sen elinkaaren päätyttyä.

Punamullantien ja Pratikankujan risteysalue mahdollistaisi keskeisen sijaintinsa takia, ja alussa esitettyjä rakennusmassojen sijoittelua noudattaen, katutasoisten liiketilojen toteutuksen. Luonnollisesti se edellyttäisi kadun suuntaisia pysäköintiruutuja myös Pratikankujan puolelle, niin kuin Punamullantien varressa torin kohdalla molemmin puolin jo on.

Vaihtoehdossa C esitetyt town house -tyyppiset talot ovat sinänsä tervetullut ajatus ja monipuolistaisivat asunto- ja tonttitarjontaa kuntastrategian mukaisesti. C:n mukainen kaavaratkaisu edellyttää kuitenkin joko uskoa siihen, että town house -talot rakentuisivat kohtuullisessa ajassa yksittäisten rakentajakotitalouksien voimin, tai ennakkosopimusta hankkeesta kiinnostuneen rakennuttajayhtiön kanssa. Kummasta tässä tilanteessa mahtaa olla kysymys?

Vastine

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.

Esitetystä vaihtoehtoista mielipiteen jättäjä pitää parempana B:tä, koska se mahdollistaa suurimman asuntojen ja asukkaiden määrän lisäyksen kirkonkylän keskustaan. Kaavamääräyksiin tai muilla keinoilla pitäisi varmistaa, että alueelle rakentuviin kerrostaloihin tulee monen kokoisia asuntoja, siis myös isoja asuntoja.

Vastine

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut kaavamuutosluonnos C.

Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan laadukkaita ja verrattain tilavia asuntoja, jotka vastaavat kysyntää alueella. **Nurmijärven asumisen ohjelmasta (2023–2030) on johdettu seuraavat kaavamääräykset:**

Korttelikohtaisesti kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen osuus huoneistonestiöistä tulee vähintään olla 50 prosenttia. Määräys ei koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista.

Asuntojen huoneistopinta-alojen tulee olla vähintään:

- *Yksiöt: 30 m²*
- *Kaksiöt: 45 m²*

- *Kolmiot: 65 m²*
- *Tätä suuremmat: Huoneistopinta-alan tulee kasvaa suhteessa huoneiden lukumäärän lisäykseen (vähintään 9 m²/lisähuone).*

Sekä B- että C-vaihtoehtoissa kerrostalojen kerroslukua pitäisi ehdottomasti kasvattaa vähintään yhdellä eli kuuteen, mieluummin kahdeksaan. Nurmijärveläinen tapa, jossa taajamien keskustat on rakennettu matalina, jolloin liikerakennuksista puuttuvat asuinkerrokset, ja kerrostalot on sijoitettu taajamien laitamille, ei ole millään mittarilla hyvä lopputulos. Universaalisti korkeat talot sijoitetaan keskelle ja matalat laitamille.

Vastine

Asemakaavamuutosehdotuksessa asuinkerrostalojen korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on edelleen viisi, mikä sopii ympäröivään rakennuskantaan, mutta mahdollistaa silti melko tehokkaan rakentamisen korttelialueella.