

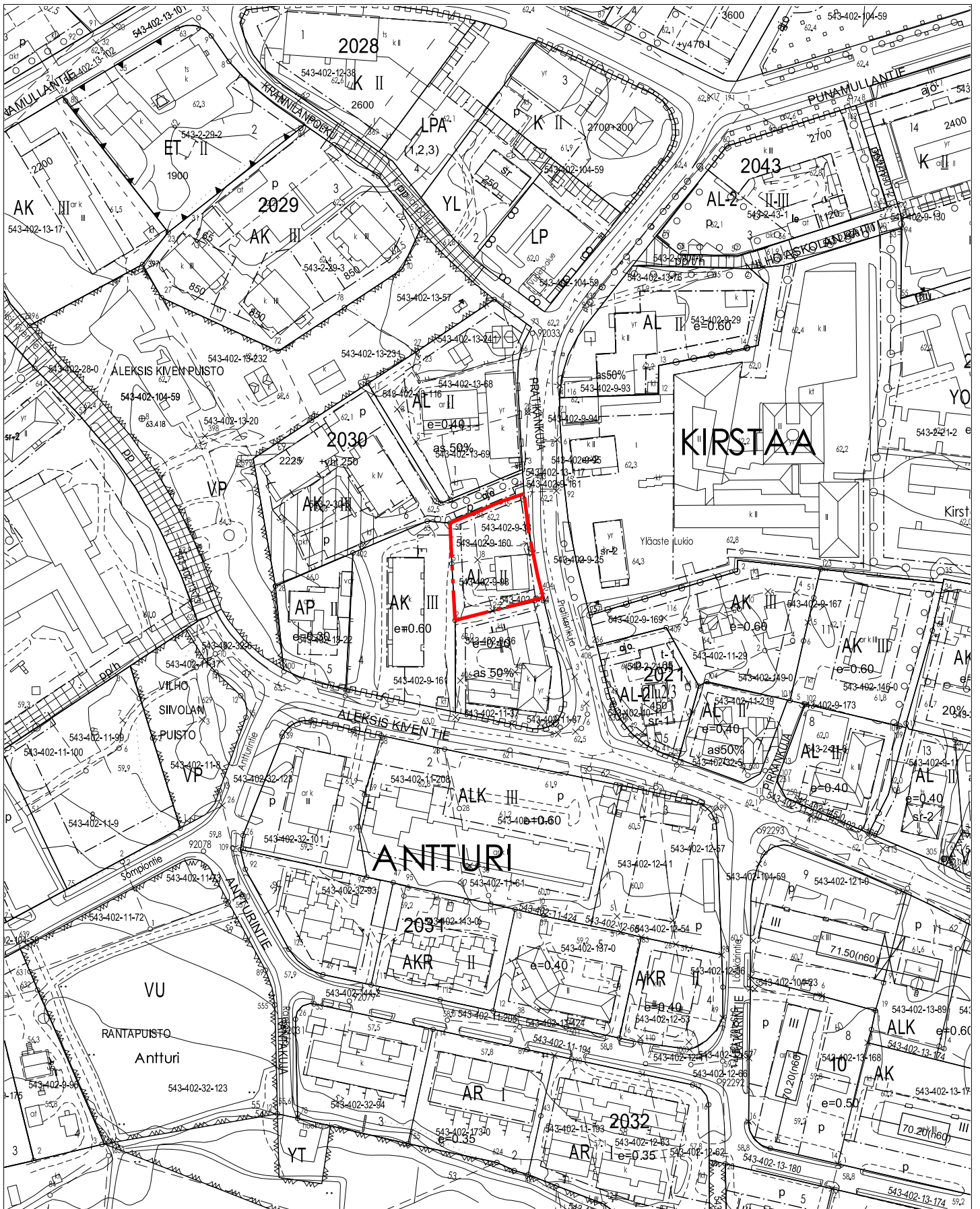
ALUEEN SIJAINTI

# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**KIRKONKYLÄ**

**2-245 Pratikankuja 11**



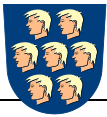
KAAVOITETTAVA ALUE

# NURMIJÄRVEN KUNTA

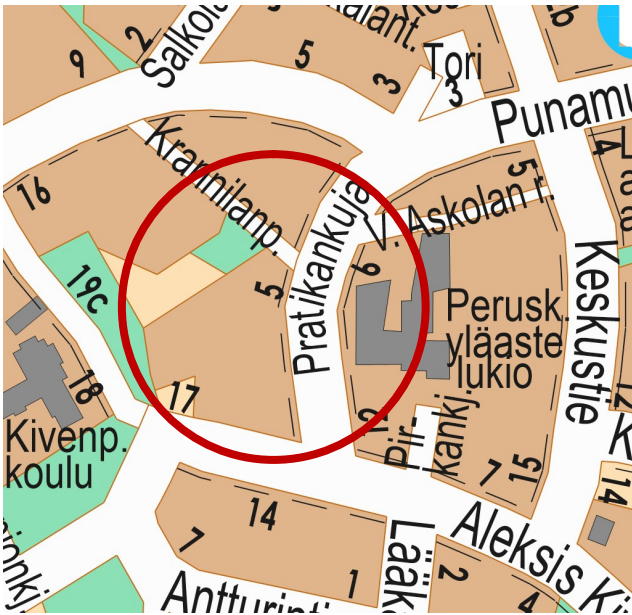
YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

## KIRKONKYLÄ

2-245 Pratikankuja 11



# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma KIRKONKYLÄN PARTIKANKUJA 11:A KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS



## Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylän keskusta-alueella, Nurmijärven "vanhassa keskustassa" Pratikankujan länsipuolella. Alue sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä keskustasta.

## Alueen nykytilanne

Alue on maastonmuodoiltaan tasaista pääosin rakentunutta vanhan keskustan aluetta. Alueella sijaitsee yksi huonokuntainen, vanhempi asuin-liikerakennus. Rakennuksella ei ole laadituissa selvityksissä todettu rakennusperintöarvoja.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan keskustamaista asuinrakentamista, jossa osoitetaan mittakaavaltaan ja luonteltaan sopivaa asuntotuotantoa sekä liike- tai toimitiloja.

## Aloite kaavan muuttamiseksi

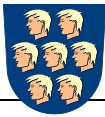
Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

## Alueen maanomistus

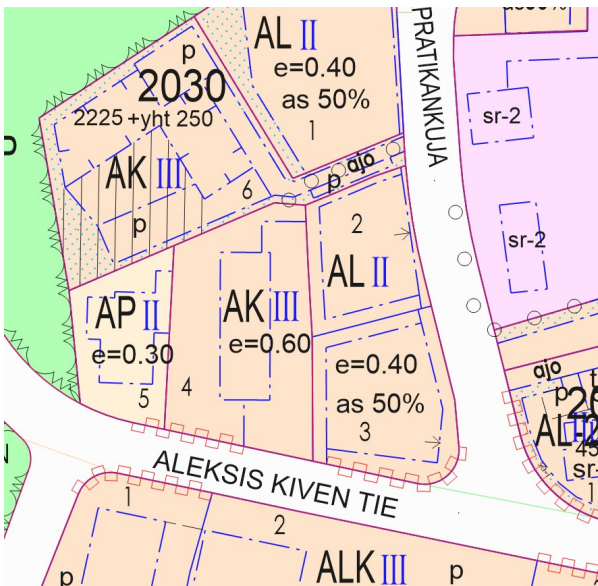
Alue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.

## Aluetta koskevat kaavat

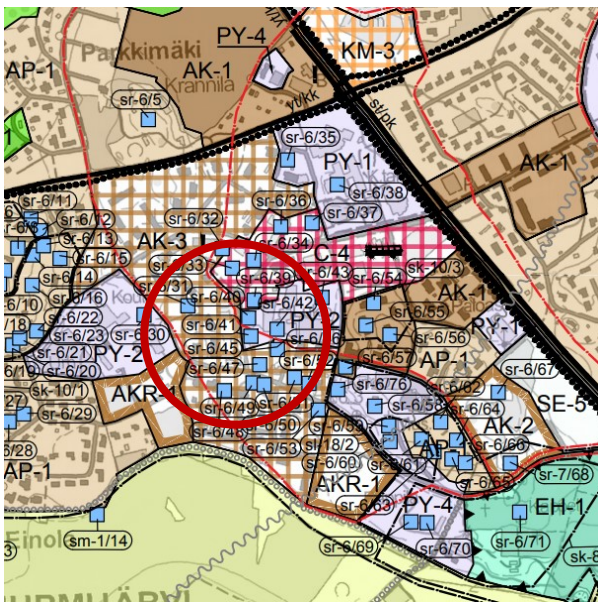
Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1990, KIRKONKYLÄ Kivenpuiston koulu ja Aleksis Kivenpuiston korttelit, alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL.



# NURMIJÄRVI



Ote ajantasakaavasta 2021.

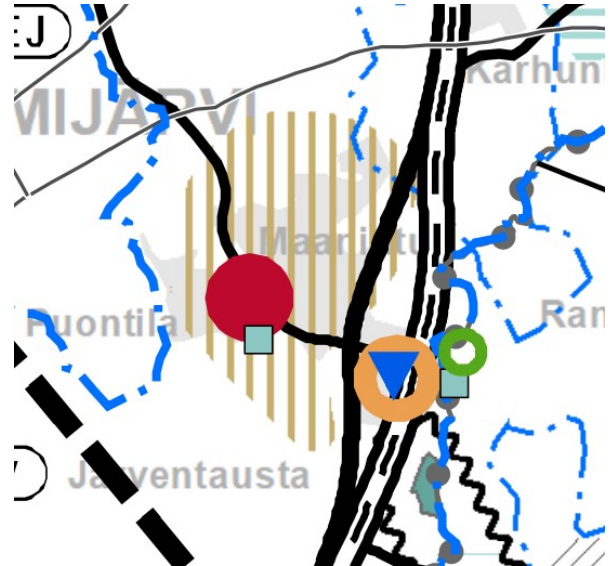


Ote Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksesta 2019

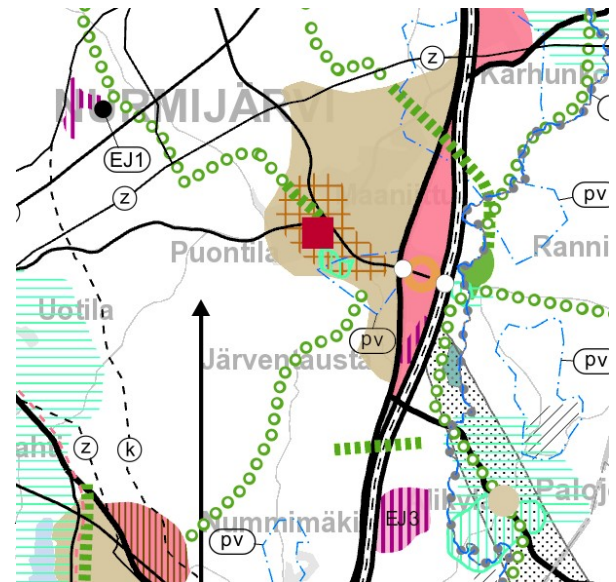
Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan ja sen luonnos oli nähtävillä 2019. Luonnoksessa alue on kerrostalovaltaista asuinalueita, AK-3. Alueen lähitöillä sijaitsee rakennusperintökohteita ja se sijaitsee keskustatoimintojen vyöhykkeen äärellä.

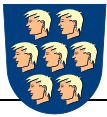
Uudenmaan voimassa olevissa vaihemaa-kuntakaavoissa alue on tiivistettävää aluetta ja taajamatoimintojen aluetta.

Uumaakaava 2050, Helsingin seudun maakuntakaava on hyväksytty maakunta-valtuustossa 25.08.2020. Siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämis-vyöhykkeeksi ja keskustatoimintojen alueeksi.



Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun maakunta-kaava ja voimassa olevien maakuntaakaavojen yh-distelmä 2021.





## NURMIJÄRVI

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisenpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisenpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus)

### Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Kirkonkylän (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset

voivat kohdistua maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

### Osallistuminen kaavahankkeessa

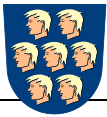
#### Aloitusvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta. Koronaepidemian aikana asiasta voi tehdä viranhaltijapäätöksen tekninen johtaja. Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläolokautana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

#### Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2021. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais-



## NURMIJÄRVI

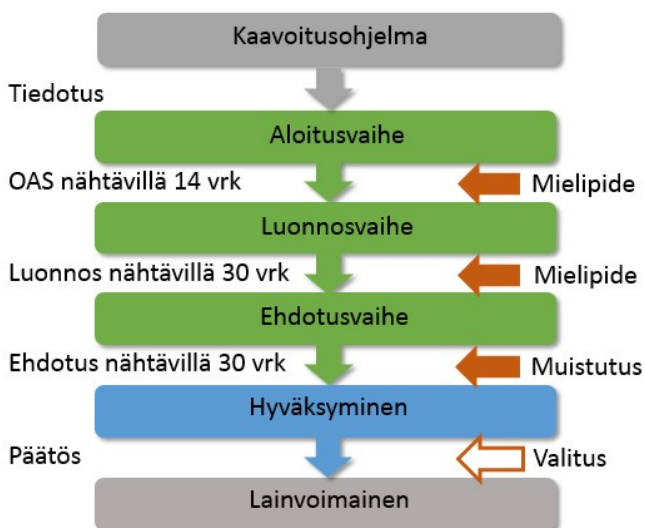
ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan alustavasti loppuvuodesta 2021. Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

### Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto. Alustavasti asemakaavan muutos hyväksytään alkuvuodesta 2022.



*Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheet vaiheet kaavioesityksenä.*

### **Kaavahankkeen 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, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- yritykset: Elisa Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy

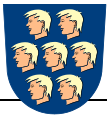
### **Kaavahankkeesta tiedottaminen**

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilta osoitteesta [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivulla asemakaavoitus/ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.



## NURMIJÄRVI

### Mielipiteet ja muistutukset

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, Keskustie 2 B, PL 37, 01901 Nurmijärvi  
tai sähköpostilla osoitteeseen  
[kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

### Yhteystiedot

Valmistelijoiden yhteystiedot löytyvät kaavan sivuilta:  
[www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi) ja kuntalaisen palvelut/kaavoitus/ase­makaavoitus/ajankohtaiset asemakaavat

[kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

Kaavavalmisteli­ja Marjaana Kokkonen  
puhelin 040 317 2365

Sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi)

### Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosluonnos tulee käsittelyyn kevään 2021 aikana, muutosehdotus syksyllä 2021 ja hyväksymiskäsittelyyn asemakaavan muutos tulisi alkuvuodesta 2022.



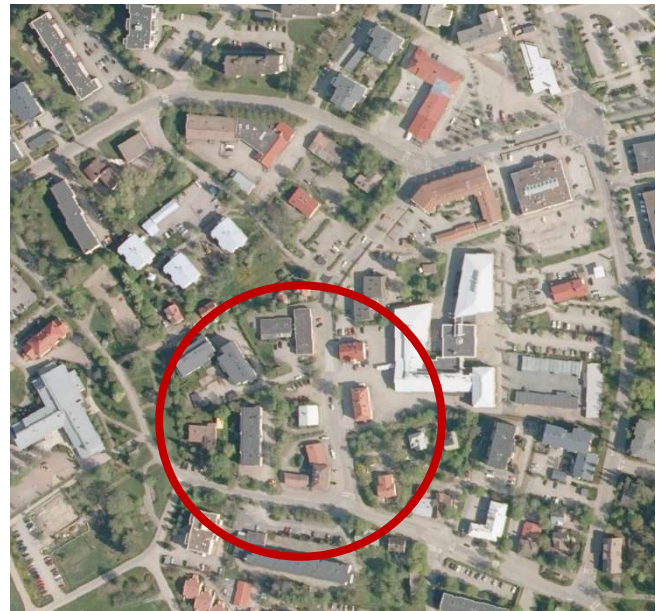
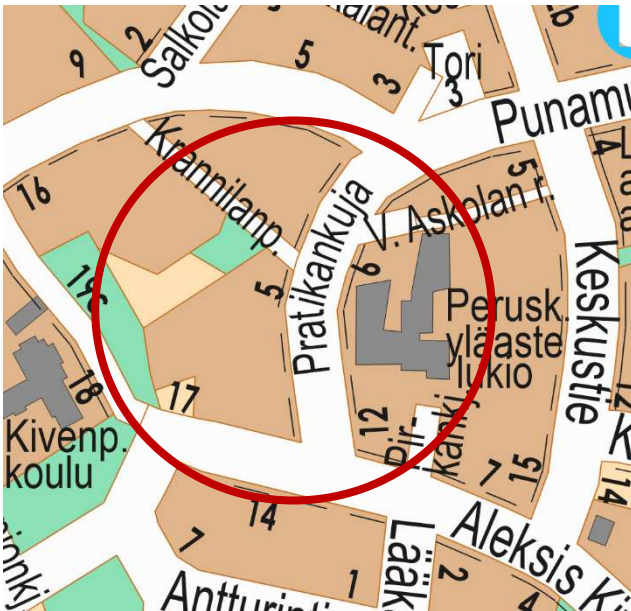
# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän korttelin 2030 tonttia 2 (AL), Pratikankujan länsipuolella, Kirkonkylän keskustassa.

Koskee 06.04.2021 päivättyä asemakaavan muutoksen kaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### KIRKONKYLÄ, Pratikankuja 11

Asemakaavan muutoksella tutkitaan keskustaluonteisen asuinrakentamisen sijoittamista alueelle sekä Pratikankujan tilantarve tulevaa katusuunnittelua ja -rakentamista varten.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

PL 37, 01901 Nurmijärvi

Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010

Email: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)



## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

.....	<b>1</b>
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Tunnistetiedot .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....</b>	<b>1</b>
<b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....</b>	<b>2</b>
<b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....</b>	<b>4</b>
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Asemakaava.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....</b>	<b>5</b>
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.2 Luonnonympäristö.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1.4 Maanomistus .....</b>	<b>11</b>
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>17</b>
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....</b>	<b>17</b>
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>17</b>
<b>4.3.1 Osalliset.....</b>	<b>17</b>
<b>4.3.2 Vireille tulo.....</b>	<b>17</b>
<b>4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (täydentyy vaiheittain).....</b>	<b>17</b>
<b>4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....</b>	<b>18</b>
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>18</b>
<b>4.4.1 Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet.....</b>	<b>18</b>
<b>Kunnan asettamat tavoitteet.....</b>	<b>18</b>
<b>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....</b>	<b>18</b>
<b>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....</b>	<b>18</b>
<b>4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen .....</b>	<b>18</b>
<b>Osallisten tavoitteet .....</b>	<b>18</b>

<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i> .....	18
<i>Muut tavoitteet</i> .....	19
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	19
<b>4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</b> .....	19
<b>4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</b> .....	19
<b>4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</b> .....	20
<b>4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</b> .....	20
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i> .....	23
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i> .....	23
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>23</b>
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	23
<b>5.1.2 Palvelut</b> .....	25
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	26
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	26
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	26
<b>5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset</b> .....	28
<b>5.3.1 Korttelialueet</b> .....	30
<b>5.3.2 Muut alueet</b> .....	30
<b>5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	30
<b>5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	30
<b>5.4.3 Muut vaikutukset</b> .....	30
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	30
<b>5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> .....	30
<b>5.7 Nimistö</b> .....	31
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>31</b>
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	31
<b>6.2 Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	31
<b>6.3 Toteutuksen seuranta</b> .....	31

### *1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista*

- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta
- OAS
- Kaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (ehdotusvaihe)

### *1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista*

Aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisenpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 06.04.2021. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xx.xx.xx-xx.xx.xx ja muutos ehdotus xx.xx.xx. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle suunnitellaan keskustamaista asutusta, jossa osoitetaan kysyntää vastaava asuintontti keskustan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Hankkeella parannetaan Kirkonkylän tonttitarjontaa ja tutkitaan vaihtoehtoisia toteutusmalleja, joilla mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta rakentajille. Hanke liittyy kunnan NUUKA-toimenpidesuunnitelmaan, jolla pyritään kaavoittamaan kunnan kannalta tarpeettomia kiinteistöjä ja maa-alueita myytäviksi kohteiksi. Lisäksi hankkeessa huomioidaan päätöksenteossa esille nousseet tarpeet kuten valtuustoaloitteet koskien kunnan tonttitarjontaa ja asemakaavoituksen valmistelua. Alueen suunnittelua on tarkoitus edistää yhteistyökumppanin kanssa kuntalaispalautteen, päätöksenteon ja kysynnän pohjalta. Asemakaavan muutoksen valmistelussa tutkitaan esimerkinomaisesti kolmea vaihtoehtoa, jotta voidaan todeta vaihtoehtojen realistinen ja rakentamistaloudellinen toteutettavuus sekä kaavahankkeen vuorovaikutuksen myötä esille nousevat reunaehdot ja informoida kuntalaisia sekä alueesta kiinnostuneita rakentajia sen toteutusmahdollisuuksista. Asemakaavahankkeella edesautetaan Kirkonkylän keskustan ja sen palveluiden kehittymistä elinvoimaisuutta erityisesti vanhan keskustan ja läheisen torin osalta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Katualueita kehitetään erillisen rakennusohjelman mukaan. Tontti toteutetaan kaavahankkeen aikana valikoituneen yhteistyökumppanin kanssa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kirkonkylän keskustassa Pratikankujan länsipuolella, olemassa olevan taajamarakenteen keskellä. Alueella sijaitsee yksi huonokuntoinen ja vanha asuinliikerakennus, jolla ei ole laadituissa selvityksissä todettu rakennusperintöarvoja. Alueen ympäristössä sijaitsee rakennusperintökohteita ja vanhan keskustan elävöittäminen ympäristöön soveltuvalla rakentamisella on kaavoituksen tärkeä tavoite.

Alueen ympäristö on pääosin toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kerrostaloalueena, koulurakennuksina ja melko pienimittakaavaisina liikerakennuksina.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### *Maisemarakenne*

Alue on osa tyypillistä, melko hajanaisesti toteutunutta kerrostalorakentamista ja vanhempaa liike- ja koulurakentamista. Maisemaa hallitsevat n. 3-4-kerroksiset arviolta n. 1970-luvulla ja 2000-luvulla toteutuneet kerrostalot, melko vanhat ja pienimittakaavaiset liike- ja asuinliikerakennukset sekä läheinen koulu. Alue on Nurmijärven Kirkonkylän vanhaa keskustaa, jossa Pratikankuja oli tärkeä pääkatu.



*Kuva vuodelta 1975, Nurmijärven museo. (Suunnittelualue vasemmalla).*

#### *Luonnonolot*

Alueella ei ole juuri luontoarvoja tai luonnontilaista ympäristöä. Alueen ympäristö on pääosin rakentunut.

#### *Vesistöt ja vesitalous*

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella on rakennettu vesihuolto. Alueen maaperä on pääosin kalliota ja savea, mikä tontin koon ohella asettaa haasteita hulevesien viivytykselle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on keskusta-alueeksi pienimittakaavaista vanhaa rakennuskantaa sekä n. nelikerroksista myöhemmin 1970-luvulla rakennettua kerrostalotuotantoa. Alueen länsipuolella on yksi 2000-luvulla toteutunut kerrostalotontti. Alueella sijaitsee rakennusperintökohteita. Näistä tärkeimpiä ovat vanha paloasema (nykyisen koulun tiloja), vanha poliisitalo sekä Krannilanpolun varren entinen sähkölaitoksen johtajan asunto sekä vanha terveystalo.



*Vanha poliisitalo, kuva vuodelta 2015, asemakaavoitus.*

Alueen asemakaava tulee valmisteltavan Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti laajemmin tarkasteltavaksi. Kaavoituksen tavoite on osoittaa alueella ympäristöön sopivaan rakentamista, jossa vanhan keskustan elävöittäminen ja lähipalvelutarjonnan edellytysten turvaaminen ovat keskeisessä roolissa.



*Ilmakuva alueesta. Kaavoitettavalla alueella näkyy pieni vanha asuinliikerakennus (1.). Alueen lähellä sijaitsee rakennusperintökohteita, kuten vanha poliisitalo (2.) ja vanha paloasema (3.)*

#### ***Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella***

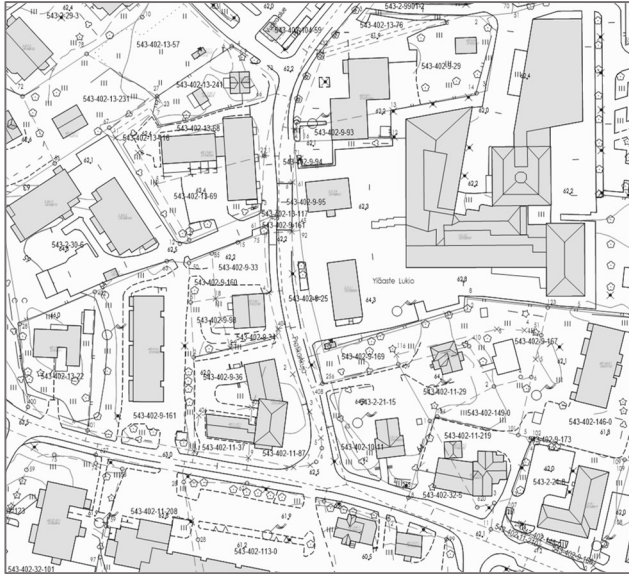
Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44- ja 45-64-vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. Alueen asukasluvun ennustetaan kasvavan 9156 asukkaaseen vuoteen 2035 mennessä. Alueen lähiympäristössä on taajamaluonteista kerros-, rivi- ja omakotitaloasutusta. Alue sijaitsee keskeisesti Kirkonkylän keskusta-alueen kerrostaloalueen laidalla, josta keskustan palvelut saavutettavissa myös kevyen liikenteen keinoin.

#### ***Yhdyskuntarakenne ja asuminen***

Alue sijaitsee eri aikakausina toteutuneiden kerrostalotonttien välissä. Alueen länsipuolella olevien asuinalueiden yhdyskuntarakenne on pientalovaltainen, ja koostuu pääosin omakoti- ja paritaloista.

#### ***Taajamakuva***

Alue on tyypillistä nurmijärveläistä keskusta-aluetta, joka on toteutunut pääosin kerrostalorakentamisena. Rakennukset ovat 4-5-kerroksisia (1900-luvulla toteutuneet rakennukset ovat 1+3-kerroksisia, maanpäällisine kellarikerroksineen.)



*Rakentamisen rakeisuus alueella. Alueen länsipuolella sijaitsee pääasiassa kerrostaloja, joista vanhimmat ovat toteutuneet n. 1960-70-luvulla ja uusimmat 2000-luvulla. Pratikankujan varrella on vanhaa, pienimittakaavaisempaa rakennuskantaa.*

### **Palvelut**

Kirkonkylän keskustassa, alueen itäpuolella, on runsaasti kaupallisia palveluita. Koulut, kirjasto, terveyskeskus, kirkko ja Parkkimäen ulkoilualue sijaitsevat lähietäisyydellä.

### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 60%. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. 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. Keskustasta lähtee useita vuoroja paikallisliikenteen busseja Helsingin suuntaan. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Hämeenlinnanväylälle ja vanhalle Hämeenlinnantielle.

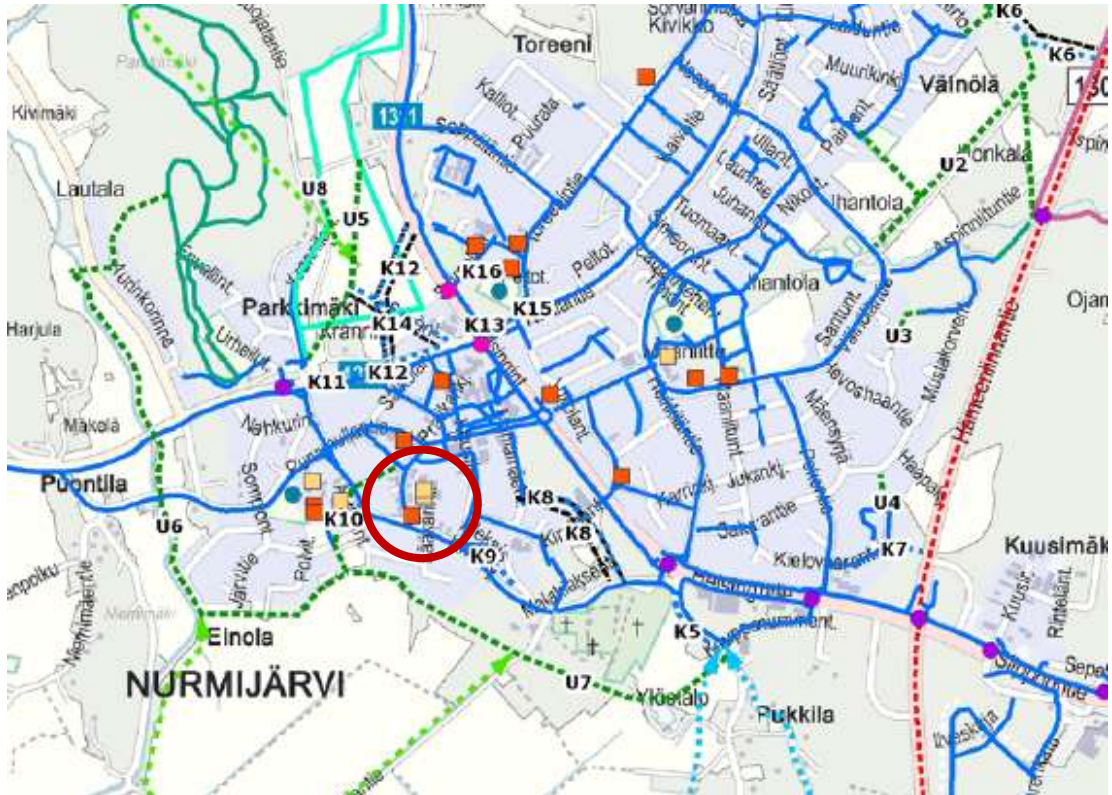
### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse rakennusperintökohteita. Uuden rakentamisen suhde Pratikankujan rakennusperintökohteisiin on kuitenkin huomioitava alueen kaavoituksessa.

### Liikenne ja tekninen huolto

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, lähellä Hämeenlinnan väylää, vanhaa Hämeenlinnantietä ja Helsingin suuntaan kulkevien paikallisliikenteen reittien läheisyydessä.

Alue liittyy olemassa olevaan katu-, kunnallistekniseen verkkoon. Kaavoitettavalla tontilla on sen kadunpuoleisessa reunassa kulkevan hulevesiputken edellyttämää suoja-aluetta. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee hiljattain valmistunut muuntamo.



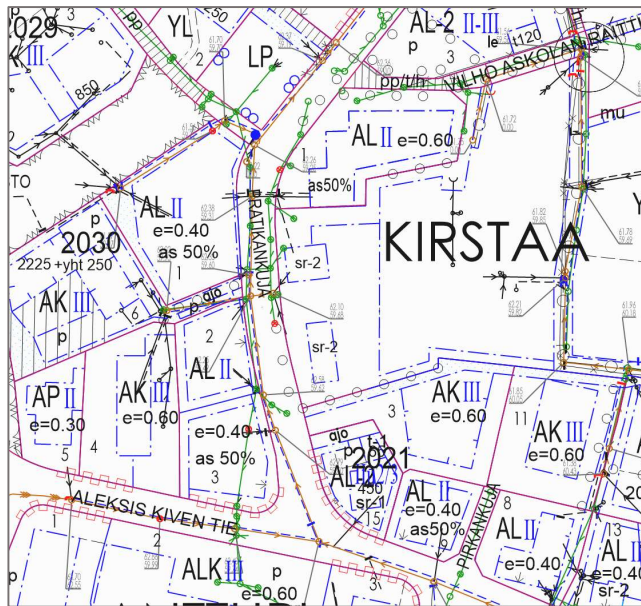
Ote ulkoilureitistökartasta 2010, (Nurmijärven kunta/Ramboll). Suunnittelualueen läpi ei ole osoitettu yhteystarvetta. Parkkimäen ulkoilureitistöineen ovat alueen vieressä. Sininen viiva osoittaa olemassa olevat kevyenliikenteen väylät ja vihreä katkoviiva uudet ulkoilureittiyhteydet. Parkkimäen ulkoilureitti on merkitty vihreällä yhtenäisellä viivalla. Suunnittelualueen sijainti kuvattu punaisella ympyrällä.

#### 1. Vesihuolto

Alueella on pääosin valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto.

Lähimmät liittymät vesihuoltoon ovat nykytilanteessa Pratikankujalla. Pratikankujan katualueen uudelleen rakentaminen on ollut rakennusohjelmassa, mutta ei ajoitu lähivuosille. Tässä yhteydessä on tulossa tarkistuksia myös kunnallistekniseen verkostoon, kuten vesihuoltoon.

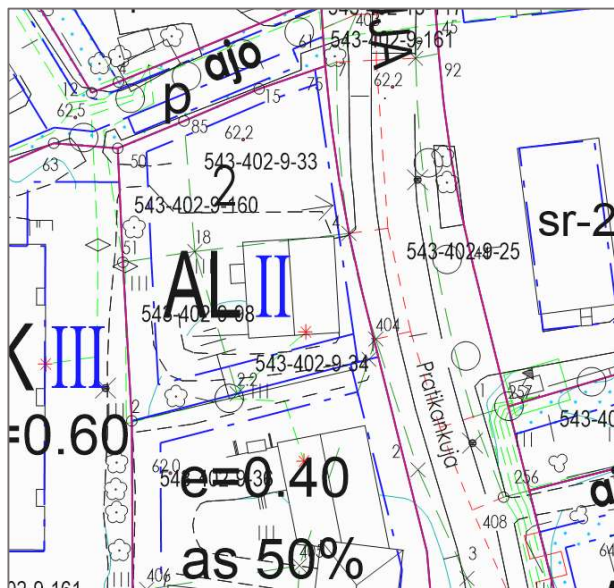




Alueen vesihuolto

Pratikankujalla on vesijohto (kuvan sininen katkoviiva) ja viemäri (ruskea viiva) ja hulevesi (vihreä viiva). Hulevesiviemäri ja sen edellyttämä suoja-alue ulottuvat korttelin 2030 tontille 2.

## 2. Sähköverkko

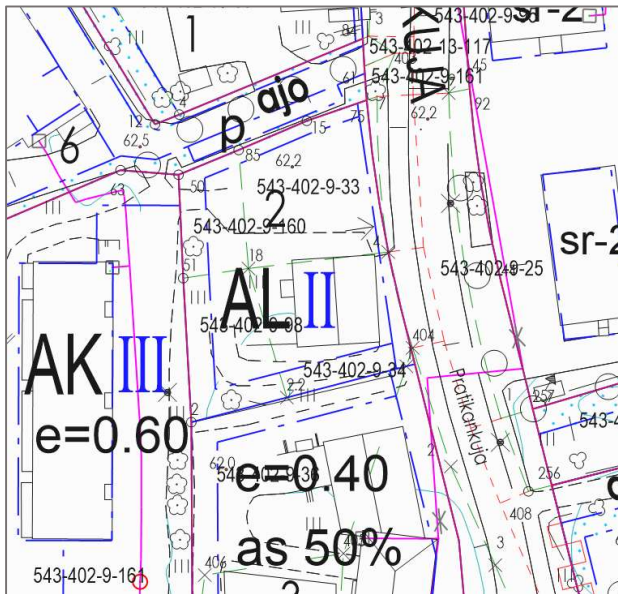


Alueen sähköverkko. (Vihreät viivat ovat pienjännitejohtoja.)

- Alueen kaakkoispuolella, koulun tontilla, on muuntamo, jolle johtaa ja josta lähtee edelleen maanalaisia johtoja lähinnä katualueella. Lisäksi Krannilanpolun varressa on uudehko puistomuuntamo.
- Alueen rakentaminen ei vaadi lisää muuntamovaroja.

### 3. Kaukolämpö

Alueella on kaukolämpö. Liittyminen on todennäköisempää yhtiömuotoiselle rakentamiselle.



Alueen kaukolämpöverkko, (magenta väri)

### 4. Kunnallistekniikka, kadut

Alueella on valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto

Lisäksi arvioidaan tulevien kadunrakennustoimenpiteiden edellyttämä tilatarve Pratikankujalla.

#### *Virkistys*

Alueella itsellään ei ole virkistykseen kannalta olennaista merkitystä, mutta se sijaitsee tärkeän ulkoilureitin äärellä ja läheisyydessä. Pratikankuja ja Aleksis Kiven tie sekä Aleksis Kiven puisto muodostavat vanhan keskustan kävelyreitistön merkittävimpiä osuuksia, joissa voi vielä kokea vanhan keskustan tunnelman.

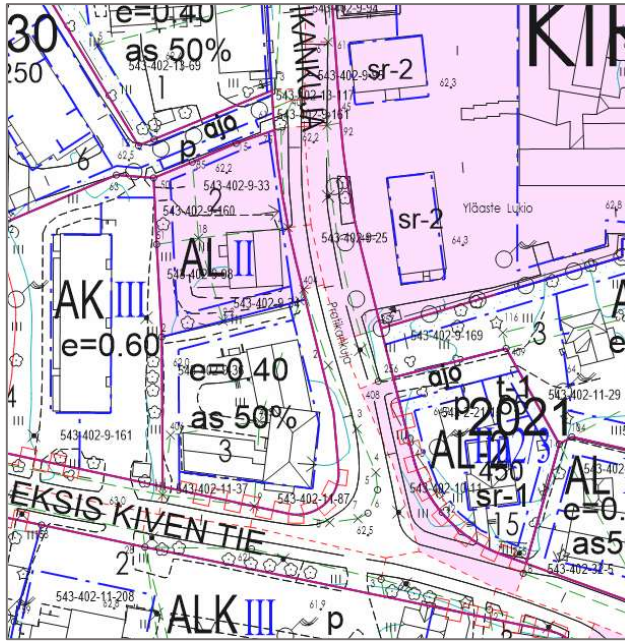
Alue sijaitsee optimaalisesti Parkkimäen ulkoilualueen läheisyydessä ja sieltä on välitön yhteys keskustan kevyen liikenteen verkostolle ja edelleen alueen ulkoilureiteille.

#### *Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt*

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Keskustan liikenteestä osa ohjautuu kaava-alueen ohi. Alueen keskustatoiminnot ovat kuitenkin merkittävästi vähentyneet ja alueelle ei ohjaudu merkittävää palvelutarjonnan edellyttämää ajoneuvoliikennettä, lukuun ottamatta vähäistä huolto- ja asiakasliikennettä esimerkiksi alueen ravintoloihin, kampaamoihin sekä saattoliikennettä läheiselle koululle kadun toisella puolella.

#### 3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa.



Alueen maanomistus (kunnan omistus vaaleanpunaisella värillä).

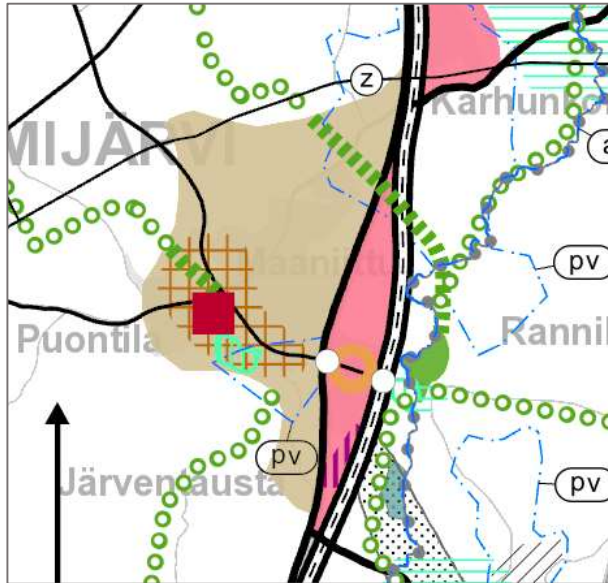


Katunäkymä Pratikankuja 11:n kohdalta. Kuvassa näkyy asemakaavan muutoksen myötä poistuvaa rakennus sekä viistosti vastapäätä sijaitseva vanha paloasema. (Kuva vuodelta 2015, asemakaavoitus). Molemmat rakennukset ovat kunnan omistuksessa ja niiden mahdollista siirtymistä yksityisomistukseen tutkitaan osana NUUKA-toimenpidesuunnitelmaa.

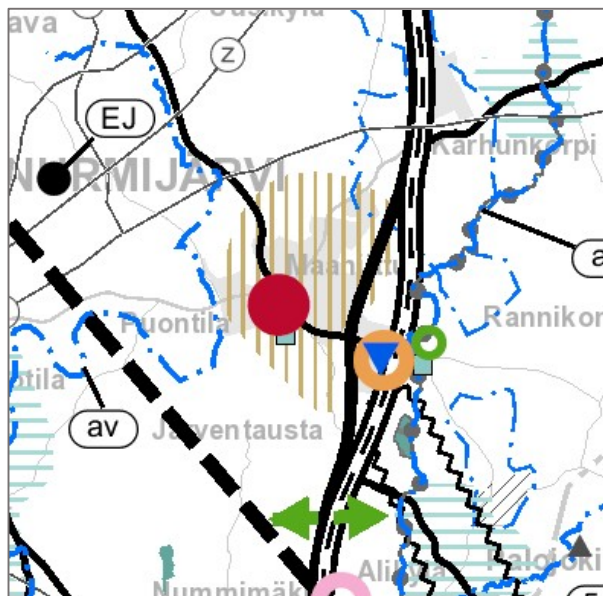
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Uudenmaan voimassa olevissa vaihemaakuntakaavoissa alue on tiivistettävää aluetta ja taajamatoimintojen aluetta. Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.08.2020. Siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja keskustatoimintojen alueeksi.



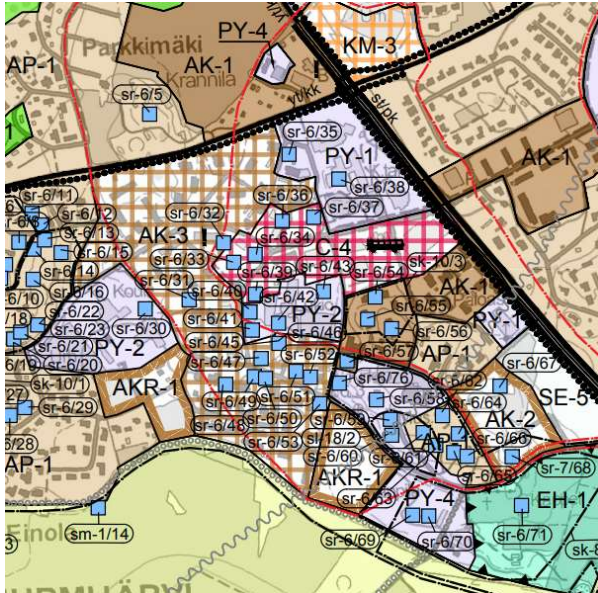
*Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, 2020.*



*Uudenmaan maakuntakaava 2050, ehdotus.*

### Yleiskaava

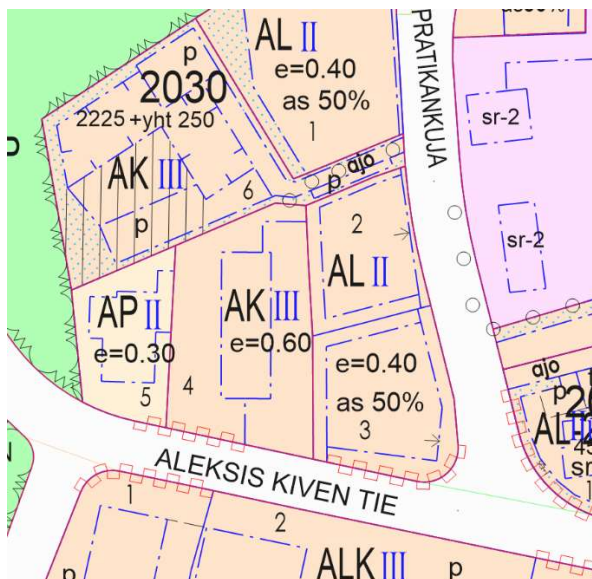
Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan ja sen luonnos oli nähtävillä 2019. Luonnoksessa alue on kerrostalovaltaista asuinuuetta, AK-3. Alueen vieritse kulkee keskustatoimintojen alueen raja.



Ote kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksesta, 2019

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1990, KIRKONKYLÄ Kivenpuiston koulu ja Aleksis Kivenpuiston korttelit, alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL.



Ote ajantasakaavasta 2021.

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:**

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

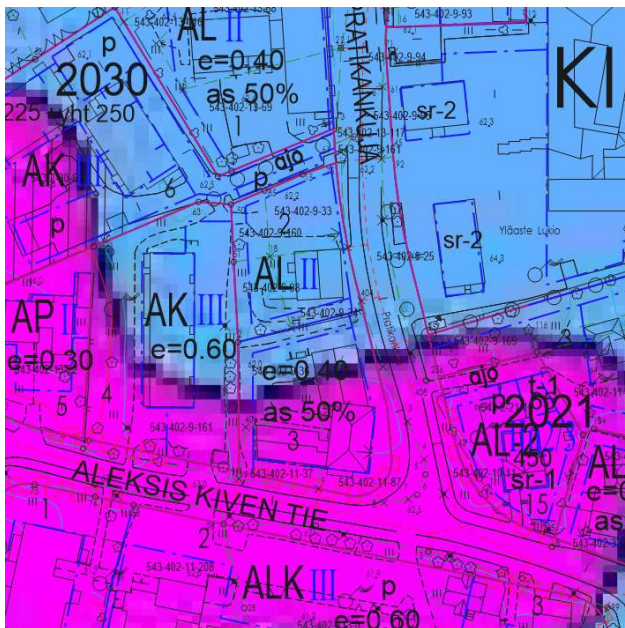
Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisenpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisenpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus)

Erikseen alueen asemakaava varten laaditaan ennen ehdotusvaihetta

- rakennettavuusselvitys
- hulevesiselvitys
- vanhan liikerakennuksen haitta-ainekartoitus (purettavuus)

#### **Rakennettavuus**

Karttatietojen (WebMap) perusteella alue on maaperältään pääosin savea, kuten merkittävä osa Kirkonkylän keskustaa. Maaperä tuo haasteita hulevesien hallinnan toteuttamiselle.



Ote maaperäkartasta (WebMap) 2021.

## Hulevedet

Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys. Asemakaavamääräyksissä tulee antaa määräyksiä koskien hulevesien hallintaa. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon Pratikankujalla ja edelleen Kyläjokeen, joka virtaa alueen länsipuolella, kuivatun järven alueen luoteisosassa.

## Rakennusperintö

Nurmijärven kunnan rakennusperintöselvityksen mukaan alueella on useita luokiteltuja rakennusperintökohteita. Näitä ovat vastapäiset, nykyisen koulun alueella ja sen käytössä olevat vanhat rakennukset, kuten vanha paloasema ja jo yksityisomistukseen siirtynyt vanha poliisitalo. Vanhan sähkölaitoksen alueella sijaitsee myös rakennusperintökohteita, kuten vanha sähkölaitoksen johtajan asunto sekä vanha terveystalo.



*Ote ilmakuvasta 2015. Asemakaavan muutosalue sijaitsee kuvan keskellä, Pratikankujan länsipuolella. Alueen lähimmät rakennusperintökohteet näkyvät kadun itäpuolella sekä takana, vanhan Sähkölaitoksen alueen asemakaavan muutosalueella.*

## Palveluverkkoselvitys

Nurmijärven kunnan kaupalliset palvelut sijoittuvat ydinkeskustaan ja Kauppanummen alueelle sekä ilvesvuoren alueelle (Myllykukko). Uutena kaavahankkena palvelutarjontaa monipuolistaa Toreeni II:n alue.

Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvityksestä käy ilmi, että toteuttamiskelpoiset alueet vähittäiskaupan suuryksiköille, eli hyvää saavutettavuutta, näkyvyyttä ja runsaasti autopaikoitusta edellyttävillä hankkeilla, sijaitsevat lähinnä Rajamäentien ja Helsingintien läheisyydessä. Toiminnallisesti vahvimmat kauppapaikat (vanhassa keskustassa) ovat nyt Punamullantien varressa ja torin ympäristössä. Vanhan keskustan alueella sijaitsee lähinnä ravintoloita, (pienimittakaavaista) erikoiskauppaa ja palveluyrityksiä.

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin kunnan aloitteesta. Nurmijärven kunta on todennut tarpeen ajanmukaistaa asemakaava ja osoittaa korttelin 2030 tontti 2 keskustaluonteiseen asuinrakentamiseen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta ja osoitetaan kunnan kannalta tarpeetonta kiinteistö- ja maaomaisuutta kysyntää vastaavaan tonttitarpeeseen.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nurmijärven kunnan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta perehtyi alueesta laadittuihin vaihtoehtoihin toteutusratkaisuihin ja päätti ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi kokouksessaan 06.04.2021.

## 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, Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 06.04.2021.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt *(täydentyy vaiheittain)*

Vireille tulovaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetettiin nähtäville xx.xx-xx.xx.xx välisenä aikana.

#### *Luonnosvaiheen osallistuminen*

Asemakaavan muutosluonnos oli myös nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx.xx.xx. Saatu palaute ja vastineet on esitetty seuraavassa:

#### *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 muutos edellyttää viranomaisneuvotteluja lähinnä uuden rakentamisen sijoittumisesta ja sovittamisesta läheisiin rakennusperintökohteisiin sekä vanha keskustan elävöittämisestä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- tuottaa kysyntää vastaavia asuintontteja Kirkonkylän palvelujen läheisyyteen
- tutkia kevyen liikenteen edellyttämät tilatarpeet Pratikankujalla
- tutkia alueen paikoitustarve
- huomioida alueen yhdyskuntateknisen huollon tilavaraukset ja yhteystarpeet
- kehittää kunnan tarpeetonta kiinteistöomaisuutta myytäväksi rakentajien tarpeeseen (NUUKA-toimenpidesuunnitelma)
- tutkia kaavataloudellisesti järkevää tonttituotantoa, jossa maanmyynnin tuotto ja rakentamiskustannukset ovat tasapainossa.
- tutkia toimivia tapoja laatia kaavoja tonttikysynnän ja yhteistyön pohjalta

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### *Kunnan asettamat tavoitteet*

Tarpeettoman kiinteistöomaisuuden kehittäminen myytäväksi tonteiksi ja monipuolisen tonttitarjonnan tarjoaminen. (Tarkempi listaus yllä kohta 4.4)

###### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

Tutkitaan kunnan tavoitteiden kannalta paras toteutusvaihtoehto. Selvitetään vaihtoehtoja lähtötiedoksi myös käynnissä olevan osayleiskaavatyön kanssa ja osayleiskaavan ehdotusvaihetta ajatellen.

Selvitetään alueen palvelutarve, toimitila- ja liiketilatarve, keskustan läpiajoliikenteen melu ja hulevesien hallinta. Kartoitetaan alueen autopaikoitustarve.

###### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Sovitetaan uusi rakentaminen vanhan keskustan miljööseen sopivaksi, niin käyttötarkoitukseltaan, mittakaavaltaan kuin arkkitehtuuriltaan.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen

###### *Osallisten tavoitteet*

Kirkonkylällä on pula rakentamiskelpoisista tonteista keskustan palvelujen tuntumassa. Tarve tonttien osoittamisesta Kirkonkylän keskusta-alueelle on noussut esiin päätöksenteossa, kuntalaisten tiedusteluissa ja mm. valtuustoaloitteissa.

###### *Asemakaavan laadulliset tavoitteet*

Tavoitteena on muodostaa korkealaatuinen keskustaluonteinen asuintontti. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset vanhan keskustan elävöittämiselle, sen luonteen säilyttämiselle ja tutkitaan työtila- ja liiketilakysyntä alueella. Tavoitteena on, että uusi rakentaminen tukisi olemassa olevaa palvelutarjontaa ja mahdollistaisi kuntalaisille asumisen ja mahdollisesti

työnteon miellyttävässä keskustamiljöössä, lähellä lounasravintoloita ja muita keskustapalveluita.

#### *Muut tavoitteet*

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa asuntotuotantoon toteuttamiskelpoinen ja rakentajia kiinnostava kohde Kirkonkylän keskustasta ja luopua NUUKA-toimenpidesuunnitelman mukaisesti kunnan toiminnan kannalta tarpeettomasta kiinteistöstä.

### *4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset*

#### *4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta*

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen aikana laadittiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja. Näitä olivat kerrostaloista pistetalo ja luhtitalo sekä pienimittakaavaisemmasta toteutuksesta townhouse-toteutus. Vaihtoehdot on esitetty selostuksen liitteenä.

#### *4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu*

Tontin koko on arviolta n. 1210 m<sup>2</sup> ja sen mitat ovat n. 38 x 33 metriä (epäsymmetrinen).

Tontin muoto ja sen sijainti kadun varressa johtaa helposti ratkaisuun, jossa tyyppillisellä kerrostalon runkosyvyydellä maantasokerroksessa voi olla vain rajoitetusti asuntoja, sillä ne aukeavat lähinnä joko suoraan kadulle tai suoraan tontin paikoitusalueelle. Paikoitusalue käsittää tontista merkittävän osan ja tontin pohjoispuolella on myös autopaikkoja aivan tontin rajan vieressä, toisella tontilla, n:o 6. Tontin kadunpuoleisella sivulla kulkee hulevesiviemäri. Jos rakennus on runkosyvyydeltään kapea, voidaan myös maantasoon, pihan puolelle, osoittaa asuntoja pienine keskustatyyppisine pihoineen ja terasseineen. Tällainen toteutus on mahdollista esimerkiksi luhtitalossa, pienimittakaavaisissa kapearunkoisissa pienkerrostaloissa ja townhouse-ratkaisuissa.

Kun edellä esitetyt reunaehdot huomioidaan, tulee perinteisissä kerrostaloratkaisuissa (runkosyvyys n. >13 m) maantasokerrokseen lähinnä asumista palvelevia tiloja siten, että varsinaiset asunnot sijoittuvat pääosin ylempiin kerroksiin. Kadunpuoleisella sivulla maantasokerrosta voi kuitenkin hyödyntää liike- tai työtilojen rakentamiseen, jolloin aputiloja ei ole tarpeen rakentaa ylimitoitettusti. Myös autotallit ovat mahdollisia. Tästä seuraa se, että ollakseen toteuttamiskelpoinen ja kannattava hanke, kohteen suurimman sallitun kerrosluvun tulisi olla n. III-IV-kerrosta. Asuntoja kohteeseen tulisi arviolta n. 12-16 kpl. Maantasoon kadunpuoleisen julkisivun tulisi avautua kadulle ikkunoina, jolloin vältetään maanpäällisen kellarin helposti umpinaiseksi ja muurimaiseksi muodostuva korkea sokkeli.

Autopaikoituksen asettamien rajoitusten vuoksi asuntojen lukumäärää ei voi nostaa kovin korkeaksi. Autopaikkavaatimus (1ap/asunto AK ja ARK-kohteissa sekä 2ap/asunto AP-11-kohteissa) on mahdollista toteuttaa kerrostaloissa arvolta enintään 12 -16 asunnolla, ratkaisutavasta riippuen ja townhouse-kohteissa arviolta n. 4-5 asunnolla.

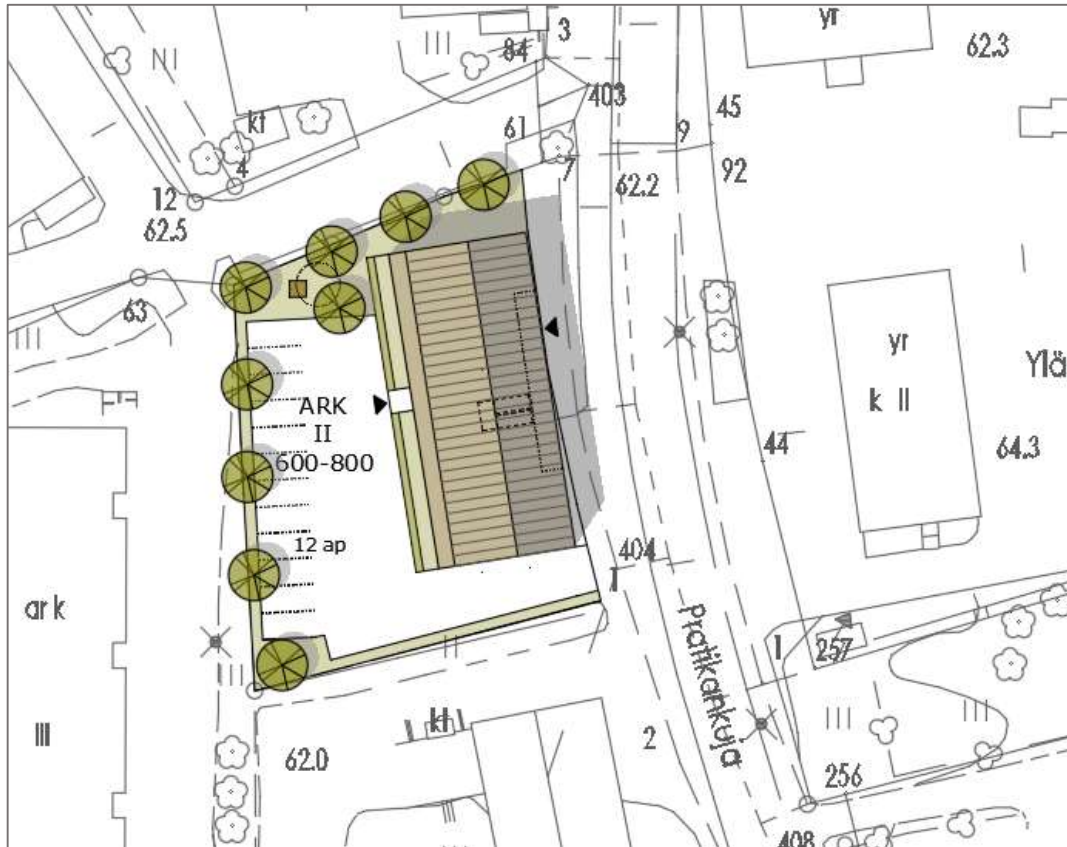
Tutkitut vaihtoehdot on esitetty seuraavalta sivulta alkaen. **Ne eivät rajoita lopullista toteutusta, vaan havainnollistavat tontin haasteita ja mahdollisuuksia.** Niiden pohjalta voidaan kuitenkin alustavasti todeta, että tontti on toteutettavissa varsin tavanomaisin ratkaisuin ja soveltuu keskustamaiseen asumiseen todetut reunaehdot huomioiden.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan 06.04.2021

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavoitus on vertaillut alustavia toteutusvaihtoehtoja. Näistä on luonnosvaiheessa kohteen toteuttamismahdollisuuksien arvioimiseksi tutkittu seuraavia:



#### **VE 1 Kaksikerroksinen luhtitalo (mahdollisesti osittaisella parvella tai osin 2.krs asunnoilla)**

Jos rakennus voidaan toteuttaa kapearunkoisena luhtitalona ja sijoittaa katualueen rajaan kiinni, mahdollistaa tämä ratkaisu myös maantasokerroksen melko tehokkaan käytön myös asuntorakentamiseen. Ratkaisu ei välttämättä edellytä hissiä tai väestösuojaa. Kahden kerroksen osalta ratkaisun kerrosala on n. 600 (- 800 (III-kerrosta)) k-m2. Asuntoja kohteessa voisi olla enintään n. 10-12 kpl, pääosan asunnoista ollessa pieniä yhden huoneen asuntoja. Rakennuksen sisäänkäynnit sijaitsisivat sekä kadulla että pihan puolella, siten että luhtikäytävä sijoittuu kadun puolelle ja asuntojen parvekkeet pihan puolelle länteen. Asuntokohtaisten takapihojen syvyys maantasokerroksessa olisi n. 3-4 metriä. Jos rakennus irrotetaan katualueen rajasta, pienenevät asuntojen etäisyydet tontin autopaikoituksesta ja asuntojen laatu kärsii.

- ei välttämättä hissiä
- ei väestösuojaovelvoitetta
- kerrosluvu 2 + osittainen parvi tai kaksikerroksinen asunto toisessa kerroksessa
- rakennusoikeus n. 600 k-m2 (+200 mahdollisen kolmannen kerroksen parvi tai asuintilat)
- autopaikkavaatimus 1/asunto tai 1/ 70 k-m2

**VE 2 Kerrostalo melko tyypillisellä runkosyvyydellä neljään kerrokseen**



Tontille voi sijoittaa melko perinteisen pistemäisen kerrostalon yhdellä porrashuoneella. Asuntojen päätilojen ja asuntokohtaisten parvekkeiden tulisi tällöin sijoittua pääosin pihan puolelle, rakennuksen länsisivulle ja molempiin päätyihin. Jos rakennus toteutetaan normaalirunkoisena pienimittakaavaisena kerrostalona, neljään kerrokseen, aiheuttavat rakennuksen ulkomitat maantasokerroksessa sen, että sinne on haasteellista sijoittaa asuntoja. Näitä voisi esitetyllä rakennusoikeudella, 1180 k-m<sup>2</sup>, olla maantasossa arviolta enintään kaksi, siten, että rakennuksen länsipuolen kulmien ympärille muodostuu sen verran piha-alueita, että asuntojen ikkunat ja asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat voidaan toteuttaa asunnon laadun säilyessä hyvänä. Kadunpuoleiselle julkisivulle voisi hyvinkin sijoittaa liike- tai työtiloja, siten, etteivät kerrostalon aputilat muodostu liian suuriksi suhteessa rakennetaviin asuntoihin. Näin myös Pratikankujan katutila säilyisi elävänä ja maanpäällisten aputilojen hallitsevat, korkeat ja umpinaiset sokkelit voitaisiin välttää. Maantasokerrokseen voisi pihan puolelle alustavasti sijoittaa myös autotalleja. Sisäänkäynnin tulisi sijaita sekä kadun että pihan puolella. Mahdollisten liike- tai työtilojen asiakaspaikoitus sijaitsisi luontevimmin kadun puolella, rakennuksen edessä. Tämä edellyttää kuitenkin suunnittelua kunnallistekniikan kanssa kevyenliikenteen tilavarukset ja autopaikkojen toteutettavuus sekä kunnossapito huomioiden.

- edellyttää hissien rakentamista
- ei väestösuojavelvoitetta (kerrosala alle 1200 k-m<sup>2</sup>)
- kerros-luku 4, maantasokerroksessa lähinnä apu- ja työ/liiketiloihin sekä mahdollisesti arviolta kaksi asuntoa. Myös autotalleja ovat alustavasti mahdollisia.
- rakennusoikeus olisi n. 1180 k-m<sup>2</sup> siten, että asumista palvelevat aputilat eivät muodosta autopaikkavaatimusta
- asuntoja n. 12-16 kpl, siten että autopaikkavaatimus vähintään 1ap/asunto ja 1/70 k-m<sup>2</sup> täyttyy

### VE 3 Townhouse-toteutus kahteen - kolmeen kerrokseen



Jos rakennus toteutetaan townhouse-toteutuksena, eivät autopaikat enää muodostu niin rajoittavaksi tekijäksi kuin muissa vaihtoehdoissa. Korttelialueella riittää kaksi autopaikka/asunto ja ne voi helposti sijoittaa takapihalle, pihanpuoleisten sisäänkäyntien yhteyteen. Jalankulun sisäänkäynnin voi sijoittaa myös kadun puolelle. Autopaikkojen sijoittamista kadunpuolelle rajoittaa sijainti ydinkeskustassa, jossa peruuttelu jo nykytilanteessa Pratikankujalla, erityisesti olemassa olevien liiketilojen ja ravintoloiden osalta, aiheuttaa liikenteen toimivuudelle jonkin verran haasteita.

Rakennuksen voi toteuttaa kahteen tai kolmeen kerrokseen, siten, että maantasokerroksessa voi sijaita myös kadulle avautuvia asuntokohtaisia liike/työtiloja, keskikerroksessa oleskelu- sekä keittiö-ruokailutiloja ja ylimmässä kerroksessa makuuhuoneet ja yksityisimmät tilat.

Maantasossa voi olla pieni keskustaluonteinen etupiha, pieni asuntokohtainen takapiha ja ylemmissä kerroksissa vapaasti erilaisia parvekeratkaisuja mukaan lukien lasitetut viherhuonetyyppiset ratkaisut.

- ei väestösuojavelvoitetta (kerrosala alle 1200 k-m<sup>2</sup>)
- kerrosluku 2-3 kerrosta, maantasokerroksessa esimerkiksi eteis-, sauna- ja työ/liiketilaja, siten, että myös autotallit ovat mahdollisia.
- rakennusoikeus olisi arviolta n. 480 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen tai n. 720 k-m<sup>2</sup> kolmeen kerrokseen toteutettuna
- asuntoja arviolta n. 4 (-5) kpl, siten, että autopaikkavaatimus vähintään 2ap/asunto täyttyy
- mahdollistaa asuntokohtaiset häiriötä tuottamattomat työ-liiketilat kadun puolella (kuten toimistot, kampaamot, hyvinvointipalvelut ja vastaanotot tms.)

## Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan, rakeisuuteen sekä rakennussuojelun reunaehtoihin. Se vastaa suureen kysyntään rakentamiskelpoisista tonteista erittäin kysytyllä alueella palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Mm. alueen koulu on aivan sen läheisyydessä korttelin itäpuolella (peruskoulu, yläaste ja lukio), mikä on ideaali sijainti perheellisiä asukkaita ajatellen. Rakentaminen ei vaihtoehdosta riippuen lisää alueen liikennettä niin oleellisesti, että sen vaikutuksia olisi tarpeen arvioida liikenneverkon toimivuuden tai turvallisuuden kannalta. alueen rakentamisessa varaudutaan kuitenkin siihen, että Pratikankujan katualueiden rakentamiseen tulevana vuosina jää riittävät tilavaraukset.

## Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan 06.04.2021. Kunnanhallitus päätti hyväksyä esityksen 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 ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.xx.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu vaihtoehdosta riippuen asuinrakennusten korttelialuetta sekä Pratikankujan katualuetta. Pratikankujaa levennetään sen parantamistoimenpiteitä ennakkoiden ja maanalaiset putket huomioidaan kaavamerkinällä.



XXX

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

Rakennusoikeudet (esitetty vaihtoehtoisesti ja alustavasti valmisteluvaiheessa):

AK (asuin kerrostalo)	1180 k-m <sup>2</sup>
ARK (asuinrivi-, luhti- tai kerrostalo)	600-800 k-m <sup>2</sup>
AP-11 (townhouse)	480-750 k-m <sup>2</sup>

Rakennusoikeus määräytyy käyttötarkoituksen ja kerrosluvun pohjalta.

X

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun (esitetty vaihtoehtoisesti ja alustavasti valmisteluvaiheessa):

AK	III-IV
ARK	II-III
AP-11	II-III

Asemakaavakartassa on esitetty valmisteluvaiheen toteutusvaihtoehdot.

### 5.1.1 Korttelialueet, määräykset ja mitoitus

#### Korttelialueiden vaihtoehtoiset merkinnät ja määräykset



Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa keskustaluonteista asuinrakentamista. (Korttelialueen käyttötarkoitus tarkentuu ehdotusvaiheessa).

Maantasokerroksen kadunpuoleisen julkisivun puolelle saa sijoittaa liike- tai työtiloja sisäänkäynteineen.

Maantasokerroksen tulee avautua kadulle ikkunoin.

## Muut määräykset

**Melusuojaus** on ositettu yleismääräyksellä:

### Yleiset liikenteen melua koskevat määräykset:

Alue tulee toteuttaa siten, että liikenteestä aiheutuva melutaso ei oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella ylitä muu melu huomioon ottaen päivisin arvoa 55 dB (A) eikä öisin (klo 22-07) arvoa 45 dB (A).

Asuntojen parvekkeet tulee melun torjumiseksi toteuttaa lasitettuina niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB tai yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB. Parvekkeiden meluntorjunta on mitoitettava ja osoitettava rakennuslupavaiheessa.

Suunniteltaessa uutta asuinrakentamista alueelle, rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

**Hulevesienhallinta** on kaavamääräyksillä osoitettu toteutettavaksi tontilla. Kaavamääräys noudattaa muiden asuinalueiden toteutuksessa osoitettua määräästä.

### Hulevesien hallintaa koskevat määräykset A-X-korttelialueella:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Näiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Liikennöidyiltä alueilta hulevedet voi johtaa hulevesiuomiin suodattavien kerrosten kautta. Hulevedet tulee johtaa alueelliseen hulevesien keräysjärjestelmään.

**Autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja** osoitetaan seuraavasti:

### Korttelialueille tulee varata autopaikkoja ja polkupyörän säilytyspaikkoja seuraavasti:

A-X vähintään 1ap/asunto tai 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi 1 vieraspaikka. Rakennuksen aputilat (tekniset ja varastotilat) eivät muodosta autopaikkatarvetta.  
liike- ja työtilat vähintään 1ap/60 k-m<sup>2</sup> (henkilökunta) ja lisäksi 1ap/ 60 k-m<sup>2</sup> (asiakkaat)  
pp 1 ppp/2 asuntoa

**Piha-alueita** koskevat määräykset:

### Istutukset ja piha-alueiden jäsentely:

Tontin pysäköimispaikalla on autopaikkojen ympärille istutettava puita ja pensaita. Asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava muista tonteista ja tontin muista toiminnoista, kuten autopaikoista, riittävillä suojaistutuksilla. Pensasaidan korkeus tulee olla enintään 3 metriä. Suurikokoisia ja varjostavia puita tulee välttää (h=< 5m).

**Rakennusten arkkitehtuuria** koskevat määräykset:

### Rakennusten arkkitehtuuria koskevat määräykset:

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin rappauksenomaisia tai puurakenteisia. Julkisivuissa tulee käyttää perinteisiä vaaleita, maanläheisiä tai lämpimiä sävyjä. Julkisivuissa saa käyttää korostevärejä julkisivupinnasta poikkeavissa pinnoissa, kuten ulokkeet ja sisäänvedot (porrasuone, parveke, sisäänkäynti) ja maantasokerroksen aputilojen ulkoseinät. Erilliset piharakennelmat voivat myös poiketa materiaaleiltaan ja väritykseltään tontin päärakennuksesta. Rakennuksiin tulee olla sisäänkäynti katu- sekä piha-alueelta.

Alueelle laaditaan erillinen **sitova tonttijako**.

Rakentaminen on mahdollista toteuttaa **esteettömästi**. Alue on tasaisten maastonmuotojen ja palveluiden saavutettavuuden ansiosta mahdollista toteuttaa esteettömästi ja hyvin liikuntaesteisille soveltuena. Keskustan palvelut on saavutettavissa ilman suuria maastonmuotojen aiheuttamia tasoeroja. Asuinkerrostalorakentaminen voidaan toteuttaa hissillisenä.

Rakentaminen on mahdollista toteuttaa **hiilijalanjäljeltään kohtuullisena**. Rakentaminen voidaan toteuttaa **puurakentamisena**. Asuminen ei edellytä yksityisautolla liikkumista tai yksityisauton omistamista.

#### **Asemakaavamuutoksen mitoitus**

##### **VE 1, luhtitalo, II-kerrosta**

Korttelialue 1210 m<sup>2</sup> Kerroksia II-III  
 Katualueet 84 m<sup>2</sup>  
 Asuntoja : n. 12kpl Asukkaita: 12-18 kpl  
 Rakennusoikeus: enintään n. 600-800 k-m<sup>2</sup>

##### **VE 2, kerrostalo, IV-kerrosta**

Korttelialue 1210m<sup>2</sup> Kerroksia III-IV  
 Katualueet 84 m<sup>2</sup>  
 Asuntoja : 12-16 kpl Asukkaita: 12-24  
 Rakennusoikeus: enintään 1180 k-m<sup>2</sup>

##### **VE 3, townhouse, II-III-kerrosta**

Korttelialue 1210m<sup>2</sup> Kerroksia II-III  
 Katualueet 84 m<sup>2</sup>  
 Asuntoja : 4-5 kpl Asukkaita: 8-20  
 Rakennusoikeus: enintään n. 750 k-m<sup>2</sup>

#### **Muu kaava-aineisto**

Asemakaavanmuutoksen ehdotusvaiheessa aineistoon liitetään valitun yhteistyökumppanin kanssa yhteistyössä laaditut viitesuunnitelmat, jotka havainnollistavat kaavamääräyksiä. Tämä on alueella tarpeen, jotta voidaan todeta

- autopaikkojen sijainti ja riittävyys sekä ajoyhteydet
- hulevesien hallinta
- palomääräykset
- riittävät lumitilat

**Näihin viitesuunnitelmiin ei sisällytetä erillisiä kaavamääräysten lisäksi laadittuja rajoitteita**, vaan ohjeistetaan rakentajaa/laaditaan yhdessä toteutuskelpoinen vaihtoehto alueen toteutukseen liittyvät erityiset ja tärkeät reunaehdot huomioiden.

### **5.1.2 Palvelut**

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat pääasiassa Kirkonkylän keskustassa ja läheisen koulun osalta alueen itäpuolella, toisella puolella katua.



## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

## 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 alueen asemakaavan muutoksessa. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueen ottaminen asuinkäyttöön hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä Kirkonkylän keskustassa ja varaudutaan Pratikankujan katualueen parantamistoimenpiteisiin. Yhteenvetona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu hyvin huomioon alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, Kirkonkylän osayleiskaavaluonnokseen (2019) 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.*

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 asuntorakentamiseen tehokkaalla keskustaluonteisella tavalla. Lisääntyvä asiakaspohja tukee Kirkonkylän keskustan palvelujen säilymistä ja kehittymistä ja tukee olemassa olevia palveluista.

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

Alueen rakentaminen tukeutuu Kirkonkylän olemassa olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkostoon. 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

Aluetta 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.*

Kaava-alue 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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

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

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

Ei koske kaava-aluetta.

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

Ei koske kaava-aluetta. Alueen etäisyys Seveso-direktiivi-kohteista on yli kilometri. Pima-selvitysten tarve arvioidaan kaavahankkeen edetessä.

*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 rajavalvonnan 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 yleiskaavatasoisiin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä. Asemakaavalla on ei ole vaikutusta rakennusperintökohteisiin. 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. Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä eikä uusi rakentaminen vaikuta ekologiin yhteyksiin.

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Alueen läheisyyteen sijoittuva Aleksis Kiven puisto on merkittävä virkistykseen kannalta ja lähinnä elämyksellisen kävelyreitien osana (Kirkonmäki-vanha keskusta). Alueen katuja pitkin kulkee kevyen liikenteen yhteys. Kaavamuutoksella tutkitaan katualueen edellyttämä tilatarve Pratikankujalla.

*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. Alue ei ole viljelykäytössä.

#### *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.

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 kestäväällä tavalla toteutuvat kaavamutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat läheltä 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 hyvin erilaisille ruokakunnille mukaan lukien erityisryhmät.

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 koskevilla kaavamääräyksillä. Liikenteen haittoja vähennetään antamalla kaavamääräyksiä liikenteen melun torjunnasta.

Taajamakuvan ja maisemallisten arvojen painottaminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksiin korkeatasoiseen ja ympäristön reunaehdot huomioivaan rakentamiseen. Rakennusten mittakaavaa ja rakeisuutta on tutkittu eri vaihtoehdoin huomioiden olemassa oleva rakennuskanta.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan säilyttämällä yhteydet keskusta-alueen reitistöille mm. Pratikankujan kevyen liikenteen tilavarausten osalta.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialue asuinrakentamiseen ja Pratikankujan katualueen parantamiseen.

#### 5.3.1 Korttelialueet

Alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, nimenomaan keskustaluonteista rakentamista ajatellen. Alueen asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakentaminen keskustan palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle.

#### 5.3.2 Muut alueet

Ympäröivät katualueet on alustavasti tarkasteltu tarvittavan ajoradan, paikoituksen, istutusten, kevyenliikenteen ja kunnallisteknisten varausten osalta.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä Kirkonkylän alueelle voidaan osoittaa asuintonttitarjontaa kysyntää vastaavalla tavalla. Lisäksi tiivistetään keskusta-alueita palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Kunnan tarpeeton maaomaisuus osoitetaan rakentamiseen ja saadaan myyntituloja kunnan lakisääteisten menojen kattamiseen. Keskusta-alueen asukaspuhjan lisäys parantaa jo olemassa olevien palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä.

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutus ympäristöön on melko vähäinen, sillä alueen ympäristö on jo rakentunut pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja kaava-alueen toteutus noudattaa ympäristön käyttötarkoitusta. Alueen rakentaminen lisää vähäisesti katujen liikennemääriä. Se parantaa tehtyjen kunnallisteknisten investointien käyttöastetta.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Asukastiheys keskusta-alueella paranee tukien paikallisten palveluiden toimintaedellytyksiä ja kehittymistä. Olemassa olevat palvelut ovat entistä suuremman joukon kuntalaisia tavoitettavissa.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Katualueen liikenteen mahdolliset melutasot on huomioitu kaavamääräyksissä.

### 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartta, -määräykset ja -merkinnät ovat selostuksen liitteenä. Ehdotusvaiheessa aineistoon lisätään toteutusta havainnollistava viitesuunnitelma/tontinkäyttösuunnitelma. Tämä laaditaan yhteistyössä alueen tulevan toteuttajan kanssa.

### 5.7 Nimistö

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on laadittu kunnan omana työnä. Kaavaratkaisu havainnollistetaan viitesuunnitelmin tai tontinkäyttösuunnitelmin ehdotusvaiheessa yhteistyössä alueen toteuttajan kanssa.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelialueet toteutetaan pääosin yleishyödyllisten tai liiketaloudellisten rakentajien toimesta. Kunta toteuttaa ympäröivät katualueet erillisen rakentamishjelman mukaisesti.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Nurmijärvellä 06.04.2021

Katri Peltoniemi  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö