

2-245 Kirkonkylä, korttelin 2030 tontti 2 (Pratikankuja 11) asemakaavan muutos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.04.2021 § 26
467/10.02.03/2021

Asemakaavan muutos koskee Pratikankujan länsipuolella olevan korttelin 2030 tonttia 2, jolla sijaitsee vanha purettava kaksikerroksinen asuinliikerakennus. Alue on pääosin kunnan omistuksessa ja asemakaavan muutos käynnistetään kunnan aloitteesta osana NUUKA-toimenpidesuunnitelmaa. Asemakaavoitus tutkii kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja maa-alueiden käyttötarkoituksen muutosta ja alueen myymistä asuinrakentamisen tarpeisiin. Asemakaavan muutos perustuu päätöksiin kunnan omistamien kiinteistöjen myymisestä sekä kuntalaisten sekä rakentajien palautteeseen Kirkonkylän tonttitarjonnasta.

Alueelle on tarkoitus osoittaa asumista olemassa olevien palvelujen, yhdyskuntateknisen verkoston ja hyvien julkisten kulkuyhteyksien äärelle. Alueen rakentaminen lisää keskusta-alueen asukas pohjaa ja tukee jo olemassa olevien palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä. Alueen osoittaminen keskustaluonteiseen asuinrakentamiseen on ajankohtaista huomioiden kunnan taloustilanne ja keskustatonttien kysyntä.

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

Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksessa (nähtävillä 2019), alue on kerrostalovaltaista asuinalueetta, AK-3.

Alueelle on laadittu luonnosvaiheessa useita vaihtoehtoja, joiden pohjalta voidaan todeta, että tontti on pienestä koostaan ja erikoisesta muodostaan huolimatta osoitettavissa keskustaluonteiseen asuinrakentamiseen varsin tavanomaisella tavalla. Alueelle voi sijoittaa esimerkiksi asuin-kerrostalorakentamista tai townhouse-tyyppistä toteutusta.

Alue on asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu pääosin asuinrakennusten korttelialueeksi A-X, jolle voi sijoittaa keskustaluonteista asuinrakentamista. Korttelialueen rakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelevat valittavan toteutustavan mukaan. Rakennusoikeus vaihtelee noin 600 k-m²:stä noin 1180 k-m²:iin ja suurin sallittu kerrosluku välillä II – IV (kahdesta neljään). Lisäksi Pratikankujan katualuetta levennetään arviolta n. kaksi metriä länteen, korttelialueelle päin, jotta tulevat kadun rakennustoimenpiteet voidaan aikanaan toteuttaa erillisten katusuunnitelmien mukaan. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan olemassa olevat maanalaiset johdot merkinnällä ”maanalaiselle johdolle varattu alueen osa”. Kaavan sisältö tarkentuu ehdotusvaiheeseen mennessä saadun palautteen ja mahdollisen yhteistyökumppanin kanssa laadittavan toteutussuunnittelun pohjalta.

Koska alue liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen huoltoon ja katuverkostoon, edellyttää rakentaminen melko kohtuullisia kustannuksia kunnallistekniikan ja kadunrakentamisen rakentamisen osalta. Olemassa olevaa Pratikankujan katualuetta on joka tapauksessa tarkoitus kehittää erillisen rakentamisohjelman aikataulun ja myöhemmin laadittavien katusuunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan muutos on se vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta ilmoittaa asemakaavan vireille tulleeeksi ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa sen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.