

2-244 Asemakaavan muutos koskien Kirkonkylän Heikkarin kortteleiden 2026 ja 2027 välistä puistoaluetta ja kevyenliikenteen väylää

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.03.2021 § 17

Asemakaavan muutos koskee rakentamatonta ja toteuttamatonta puistoaluetta sekä pyörätietä Perttulantien eteläpuolella kortteleiden 2026 ja 2027 välissä. Alue on pääosin kunnan omistuksessa ja asemakaavan muutos käynnistetään kunnan aloitteesta osana NUUKA-toimenpide suunnitelmaa. Asemakaavoitus tutkii kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja maa-alueiden käyttötarkoituksen muutosta ja alueen myymistä asuinrakentamisen tarpeisiin.

Alueen rakentamisen tutkiminen on ajankohtaista huomioiden kunnan taloustilanteen ja pyrkimyksen keskittää ulkoilualueiden ja puistojen määrärahat sekä kunnossapitoresurssit eniten yleisöä palvelevien alueiden kehittämiseen ja ylläpitoon. Nämä alueet liittyvät laajempiin kokonaisuuksiin tai niillä on erityistä taajamakuullista tai virkistysarvoa. Näiden alueiden vetovoimaisuuden lisääminen ja vastaavasti tarpeettomien ja hoitamattomien viheralueiden kaavoittaminen muuhun käyttöön on ajankohtaista Kirkonkylän tonttitarjonnan kannalta tärkeiden kohteiden viivästyessä mm. Heinoja I:n alueen kaavavalituksen johdosta. Erityistä kiinnostusta tontteihin on palautteissa ilmennyt keskusta-alueella ja sen läheisyydessä.

Alueen asemakaava KIRKONKYLÄ AK-kortteli, Aleksis Kiven tie, on vuodelta 1992, ja sen mukaan alue on puistoa (VP) ja kevyenliikenteen väylää (pp, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu). Uudenmaan voimassa olevissa vaihemaakuntakaavoissa (yhdistelmäkartta 2021) 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.

Alue on valmisteilla olevan Kirkonkylän osayleiskaavan (luonnos nähtävillä 2019) mukaisesti kerrostalovaltaista asuinalueita, AK-3. Aluetta on tarkoitus kehittää pienin toimenpitein.

Alue ei Perttulantien välittömässä läheisyydessä sovellu virkistyskäyttöön ilman kustannuksiltaan merkittävää melusuojausta, sillä myös julkisia ulko-oleskelualueita koskevat valtioneuvoston ohjeavot liikennemelun äänitasoista ja suuri osa alueesta sijaitsee melualueella. Viheralueelle ei ole tällä hetkellä rakennettua kulkuyhteyttä ja se onkin lähinnä ”väliviheraluetta” tonttien ja tien välissä. Pyörätien eteläosa ei ole kunnan omistuksessa ja edellyttäisi maanhankintaa. Alueella sijaitsee muuntamo ja useita maanlaisia johtoja, joiden siirtokustannukset ovat merkittävät ja joille olisi suunnitelmassa tarkoituksenmukaista varata alueet (merkinnällä maanalainen johto). Alueella sijaitseva pienehkö vanha asuinrakennus sijoittuu piha-alueineen Perttulantien melu- tai näkemäalueelle, eikä näin ollen voi luontevasti säilyä.

Alueelle on kuitenkin taajaman tiivistämistavoitteiden mukaisesti tavoitteellista osoittaa keskustaluonteista asumista olemassa olevien palvelujen, yhdyskuntateknisen verkoston ja hyvien julkisten kulkuyhteyksien äärelle. Alueen rakentaminen lisää keskusta-alueen asukasohjaa ja tukee jo olemassa olevien palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä.

Alueelle on laadittu kolme vaihtoehtoista ratkaisumallia kaavakarttaesityksenä sekä useita toteutusvaihtoehtoja havainnekuvatasolla. Lopullinen asemakaavakartta voi perustua johonkin näistä tai yhdistelmään useammasta vaihtoehdosta. Tällä pyritään siihen, että asemakaavoitus saa kartoitettua todelliset tarpeet alueen kehittämiseksi

- *kuntalaisilta*
- *potentiaalisilta yhteistyökumppaneilta eli rakentajilta (yksityiset ja liiketaloudelliset)*
- *päätöksenteolta.*

Alue on osoitettu pääosin asumiseen kaavamerkinnällä A-X. Tämä merkintä tarkoittaa, että alueen tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu kaavaprosessin aikana edellä mainittujen tekijöiden toimesta ja erityisesti mahdollisten yhteistyökumppanien löytyessä. Lisäksi ratkaistavia, ehdotusvaiheeseen mennessä tarkentuvia yksityiskohtia ovat:

- *puistoalue korttelin keskellä* (tila 543-402-12-52, jolla sijaitsee useita maanalaisia johtoja, eikä sitä täten voida osoittaa rakentamiseen): käyttö korttelialueen piha-alueena, korttelipuistona, jota ympäröivät tontit käyttävät, yleisenä puistoalueena (leikki, oleskelu, levähdys) tai korttelikohtaisena palstaviljelyalueena?
- *Asemakaavan mukaisen kevyenliikenteen yhteyden tarpeellisuus*: (yhteys Punamullantieltä Perttulantielle), sen mahdolliset linjausvaihtoehdot, toteutus puistoraittina/kevyenliikenteenväylänä tai toteutus tontin sisäisenä kulkuyhteytenä ja olemassa olevan muuntamon huoltoyhteys
- *Perttulantien risteyksen edellyttämät tilantarpeet*: näkemäalueet, uuden liittymän etäisyys risteyksestä ja risteyksen kehittäminen tulevaisuudessa sekä sen edellyttämät tilavaraukset
- *pysäköintialueen toteutusvaihtoehdot*: toteutus yleisenä pysäköintialueena (LP), kohdentaminen ulkoilueen käyttöön ja ympäröiville kiinteistöille (autopaikkatarpeen arviointi alueella huomioiden myös muut käynnissä olevat kaavahankkeet), autopaikkojen korttelialueena (LPA) joka osoitettu tiettyjen kiinteistöjen käyttöön tai yksinkertaisimmillaan tontin osana, autopaikoille varattu alue (p).

Vaihtoehtoisissa tontinkäyttösuunnitelmissa on tutkittu alueen osoittamista erillispientalojen (yhtiömuotoinen ja ryhmärakentaminen), rivitalojen, luhtitalojen ja kerrostalojen korttelialueeksi. Samalla on tutkittu korttelialueen käyttötarkoituksen vaikutus autopaikkatarpeeseen, kulkuyhteystarpeisiin sekä kunnallistekniikan saavutettavuus. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään myös olemassa olevien kerrostalotonttien autopaikkatilannetta ja Parkkimäen urheilualueen autopaikkatarvetta erityisesti tapahtumien aikana.

Kaavakartta **VE 1** soveltuu lähinnä yhtiömuotoisille erillispientalorakentamiseen. Kerrosluke olisi I-II-kerrosta ja rakennusoikeus toteutuksesta riippuen n. 700-1200 k-m².

VE2 ja VE3 soveltuvat lähinnä rivi-, luhti- ja kerrostalorakentamiseen. AKR-kohteissa kerroksia olisi I-II, rakennusoikeus n. 1500 k-m². Kerrostalokohteessa kerrosluke olisi IV 1/3 ja rakennusoikeus n. 2000 k-m². Huomioitavaa kuitenkin on, etteivät esimerkiksi tehokas kerrostalotontti (2000 k-m²) ja yleinen pysäköinti (LP) ole yhdessä mahdollisia johtuen tontin rakennusoikeudesta johtuvasta suuresta autopaikkatarpeesta.

Asemakaavaprosessin osana järjestetään osallistava kysely alueen asukkaille ja kuntalaisille sekä tiedotetaan hankkeesta mahdollisille yhteistyökumppaneille. Hankkeen mahdollisia yhteistyökumppaneita ovat valitusta vaihtoehdosta riippuen alueesta kiinnostuneet rakennusliikkeet, yleishyödylliset rakentajat, ryhmärakentajat ja talotehtaat.

Alueen rakentaminen ei edellytä merkittävää kadunrakentamista tai yhdyskuntateknisiä asennuksia kevyenliikenteen yhteystarpeesta, paikoitustilan tarpeesta ja valitusta vaihtoehdosta riippuen.

Koska asemakaavan muutos koskee puistoaluetta, on se vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskustelee vaihtoehtoista sekä osallistamistavoista, ilmoittaa asemakaavan vireille tulleen ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vaihtoehtoiset asemakaavan muutosluonnokset sekä asettaa ne MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Suomi poistui esteellisenä (intressijäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kunnanhallitus 29.03.2021 § 87

271/10.02.03/2021

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vaihtoehtoiset asemakaavan muutosluonnokset ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Hyväksyttiin esitys.