

2-243 Kirkonkylän Rantapuiston aluetta koskeva asemakaavan muutos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.03.2021 § 16

Asemakaavan muutos koskee rakentamatonta ja toteuttamatonta viheraluetta, Rantapuistoa Antturintien länsipuolella kortteleiden 2031 ja 2033 välissä. 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.

Alueen rakentamisen tutkiminen on ajankohtaista huomioiden kunnan taloustilanne ja pyrkimys 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.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007, KIRKONKYLÄ, Kirkonkylän päiväkotii II, alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, VU. Kuivatun järven osalta alue on istutettavaa puistoaluetta PL (Kirkonkylä, Länsiosat, vuodelta 1976) ja maatalousaluetta MT, (Kirkonkylä Aspinniitty, vuodelta 1957). Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue on valmisteilla olevan Kirkonkylän osayleiskaavan (luonnos nähtävillä 2019) kerros- ja rivitalovaltaista asuinaluea, AKR. Alueen eteläpuolelle (kuivatun järven alue) on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

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.

Alueelle on taajaman tiivistämistavoitteiden mukaisesti tavoitteellista osoittaa asumista olemassa olevien palvelujen, yhdyskuntateknisen verkoston ja hyvien julkisten kulkuyhteyksien äärelle. Alueen rakentaminen lisää keskusta-alueen asukaspuhjaa ja tukee jo olemassa olevien palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä. Alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisumallia kaavakarttaesityksenä sekä useita havainnekuvia mahdollisista toteutusvaihtoehdoista.

Vaihtoehtovertailujen perustella alueen asemakaavan muutosluonnokseksi on esitetty kahta vaihtoehtoa. Näissä vaihtoehdoissa, VE 1 ja VE 2, alue on osoitettu keskustaluonteisille minitaloille, joiden korkeutta ja leveyttä on ohjattu kaavamääräyksiin, jotta tarvittavat vapaat näkymät ikkunoista, palomääräykset, autopaikat ja riittävät piha-alueet oleskeluun, lumitiloiksi ja hulevesien hallintaan voidaan osoittaa. Rakennusten runkosyvyys on rakennusalan mukaisesti 5-6 metriä, mikä mahdollistaa erilaiset toteutusvaihtoehdot, tonttikoosta riippuen, pienestä tupakeittiöasunnosta aina suurempiin perheasuntoihin (5-h+k+s). Alueen tonttien koot vaihtelevat välillä 400m²- 500 m². Tonttien kerroskorkeus ja räystäskorkeus on rajoitettu, etteivät rakennukset varjosta toisiaan.

Huomattavaa on, että rakennukset ovat ”minitaloja” lähinnä Nurmijärven mittakaavassa, johtuen pienistä tonteista, mutta esim. n. 100 k-m²:n omakotitalo on pääkaupunkiseudun läheisyydessä varsin tavanomaisen kokoinen. Alue on tarkoitettu rakentajille, jotka arvostavat palveluiden,

harrastusmahdollisuuksien ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyttä, mutta eivät tarvitse suurta tonttia talonsa ympärille ja jotka elämäntilanteestaan johtuen (pienet lapset, pieni ruokakuntakoko) etsivät nimenomaan pienempiä ja kohtuuhintaisempia tontteja.

Kirkonkylän keskusta-alueen kaavoitetut tontit ovat osoittautuneet sen verran hintaviksi, että kunta tutkii pinta-alaltaan pienempien ja vastaavasti edullisempien tonttien osoittamista keskusta-alueen läheisyyteen. Kunnan myytävien tonttien hinta määräytyy pinta-alaperusteisesti (arviolta noin 70-80 e/m²), joten pienet tontit ovat myös nuorten ja lapsiperheiden taloudellisten reunaehtoien puitteissa mahdollisia vaihtoehtoja.

Vaihtoehdossa 1 alue on osoitettu pientaloasumiseen kaavamerkinnällä AO-12. Tämä merkintä tarkoittaa, että alueelle voi rakentaa 12 kpl pienimittakaavaisia omakotitaloja. Vaihtoehto edellyttää kadun rakentamista alueen länsipuolelle. (Kadun edellyttämät käänköpaikka ja näkemät tarkentuvat ehdotusvaiheessa). Alueen eteläosaan on osoitettu tätä korttelia, mutta myös koko taajamaa palveleva puisto leikkialueineen. Tämä liittyy kuivatun järven alueen ulkoilureitistöihin.

Vaihtoehdossa 2 alue on osoitettu pientaloasumiseen kaavamerkinnällä AO-12 sekä yhtiömuotoiseksi erillispientalojen korttelialueeksi AP-12. Tässä vaihtoehdossa vältytään kadunrakennuskustannuksilta, sillä mahdollisen kadun alue on tässä vaihtoehdossa osa tonttia. Alueen eteläosa on myös tässä vaihtoehdossa osoitettu puisto leikkialueineen.

Huomattava kuitenkin on, että yhtiömuotoiset tontit myydään tarjousperusteisesti, eikä kunta todennäköisesti saa alueesta samaa tuottoa kuin erillisistä tonteista, joten kaavataloudellisesti vaihtoehdot eivät välttämättä oleellisesti poikkea toisistaan. Kunta valmistelee lisäksi toisen rakentamattoman viheralueen osoittamista lähinnä yhtiömuotoiseen rakentamiseen Perttulantien eteläpuolella.

Heinoja I:n alueelta on lähiaikoina tulossa myyntiin arviolta n. 100 erillispientalotonttia keskimääräiseltä pinta-alaltaan n. 1000 m². Myös Klaukkalan Jokimetsän alueelta on alustavien kaavarunkoluonnosten perustella tulossa myyntiin suurin piirtein saman verran suurempia omakotitalotontteja maanhankinnan luovutusaikataulujen mukaisesti alustavasti 2020-luvun loppupuolella, kun alueen kadut ja kunnallistekniikka on asemakaavaan mukaisesti rakennettu.

Koska alue liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen huoltoon ja katuverkostoon, edellyttää rakentaminen melko kohtuullisia kustannuksia kunnallistekniikan ja mahdollisesti yhden kadun rakentamisen osalta. Olemassa olevia katualueita on myös tarkoitus kehittää erityisesti kevyen liikenteen näkökulmasta ja huomioida yhteydet kuivatun järven alueen reitistöille. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan olemassa oleva maanalaiset johdot merkinnällä "maanalaiselle johdolle varattu alueen osa".

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskustelee vaihtoehdoista, ilmoittaa asemakaavan vireille tulleeksi 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.

Kunnanhallitus 29.03.2021 § 86

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

Käsittely

Arto Hägg esitti Peltosen kannattamana, että tehdään seuraava lisäys: Jatkosuunnittelussa turvataan jalankulkuyhteys "Järvilinnuntien" paikalla.

Kunnanhallitus hyväksyi Häggin esityksen yksimielisesti.

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi kunnanhallitus lisäsi yksimielisesti, että jatkosuunnittelussa turvataan jalankulkuyhteys "Järvilinnuntien" paikalla.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 30.11.2021 § 104
268/10.02.03/2021

Rantapuiston asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 15.4.-17.5.2021.välisenä aikana. Nähtävillä oloaikana asemakaavan muutoksesta esitettiin 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Lausunnot saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä Nurmijärven Sähköverkko Oy:ltä. Lisäksi luonnoksesta esitettiin kaksi mielipidettä.

Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on esitetty vuorovaikutusrapostin kohdassa 6.1.2. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua esitettyyn palautteeseen kokonaisuudessaan.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus toi lausunnossaan esille hulevesien hallintaan ja järven alueen tulvariskiin liittyviä näkökulmia. Mielipiteissä nousi esille viheryhteyksien tarve järven alueelle, Sompiontien liikenneturvallisuusnäkökohdat, alueen tonttien yksityisyys (pihat, istutukset) sekä puistoalueen mahdolliset järjestyshäiriöt.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu luonnosvaihtoehto VE 1:een, jossa alue on osoitettu erillispientalontonteiksi, AO-12, eli ns. minitalontonteiksi kuntalaisten omakotirakennushakkeisiin. Alueen tonttikoot vaihtelevat 430-540 m² välillä. Näin kunta pystyy tarjoamaan omakotitalontontteja, joista muodostuu sopivan kokoisia ja hintaisia myös pienten ruokakuntien tai nuorten perheiden tarpeisiin. Alueen länsireunaan on osoitettu uusi katu, Järvilinnuntie, ja sen vieressä on säilytetty puistokaistale kulkuyhteytenä järven alueelle. Alueen eteläosaan on osoitettu puistoalue, korttelin ja koko lähialueen yhteiseksi oleskelualueeksi. Puistoon on osoitettu myös tilavaraus alueellista hulevesien hallintaa varten.

Koko alueen toteutusta on tutkittu 3D-mallin avulla.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen palautteen johdosta kaava-aineistoon on liitetty hulevesiselvitys ja kaavakarttaan on lisätty merkinnät sekä määräykset koskien hulevesien hallintaa ja viivytystä. Viheryhteyksiä koskevan palautteen johdosta alueen länsireunalla on säilytetty edellä mainittu koululaisten ja ulkoilijoiden käyttämä kulkureitti (ja talviaikaan latu) osana Järvilinnuntien varren puistokaistaletta (VP). Kaava-aineistoon on lisätty myös kunnallistekniikan yleissuunnitelma, josta käy ilmi alueen katujen tilavaraukset sekä rakennettavuusselvitys. Sompiontien katualuetta on levennetty, jotta sen reunaan voidaan osoittaa kevyen liikenteen yhteys.

Pelastuslaitoksen esiin nostamia näkökulmia on tuotu esiin alueelle laaditussa ohjeellisessa rakentamistapaohjeessa. Tällä pyritään turvaamaan alueen yhtenäinen ilme, siten, että rakentajat ymmärtävät ne keskeiset asiat, joilla asemakaavan tavoitteet parhaiten saavutetaan. Tavoitteena on, että kaikille riittää valoa, vapaita näkymiä, palomääräykset toteutuvat, autopaikkoja voidaan osoittaa riittävästi, rakennusaikaiset työvarat voidaan ennakoida ja hulevesien hallinta sekä riittävät lumitilat on huomioitu. Kaavamääräykset ja rakentamistapaohje on käyty läpi yhdessä rakennusvalvonnan kanssa siten, että määräykset ja ohjeet ovat mahdollisimman yksiselitteiset ja edesauttavat kaavan tavoitteiden mukaista yhtenäistä toteutusta. Tämä on erittäin tärkeää, kun tontit ovat verrattain pieniä ja rakennukset sijoittuvat lähelle toisiaan.

Kaava-aineistoon on myös lisätty 3D-mallikuvia havainnollistamaan toteutusta. Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavan, vuorovaikutuksen, kaavaehdotuksen kuvauksen ja päätöksenteon osalta.

Aineistoon on lisätty vuorovaikutusraportti, jota täydennetään tarvittaessa ennen nähtävillä oloa ehdotusvaiheen päätöksenteon sekä siihen liittyvän tiedottamisen osalta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy 2-243 Rantapuiston asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen MRA § 27 mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä päättää esittää vuorovaikutusraportin kohdassa 6.1.2. esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.