

kehitys suunnitelman

Valtuustoaloite kirkonkylän ideasuunnitelman toimeenpanon edistämiseksi.

Kirkonkylän ideasuunnitelman toteuttaminen vaatii sekä aikaa, vaivannäköä ja pitkäjänteistä investointivalmiutta sekä kunnalta että alueen lukuisilta yksityisiltä kiinteistönomistajilta. Tärkeää on mieltää se, että ideasuunnitelma ei pakota ketään toimenpiteisiin, kyse on vapaaehtoisesta kehittämisestä.

Erityinen haaste lienee Pratikankankujan ja Aleksis Kiven tien alueella, jonka alueen omistus on suurimmalta osalta yksityisten kiinteistönomistajien hallussa. Näiden katujen varsilla ei ole tehty uudisrakentamista eikä mittavia peruskorjauksia pitkään aikaan. Monet omistajat ovat varmasti perustellusti odottaneet tuleeko alueelle uusia kaavaratkaisuja. Nämä katunäkymät ovat perinteistä kirkonkylän näkymää ja ideasuunnitelmassakin niiden rakentamisen mittakaavassa on haluttu säilyttää tiiviin kylänraitin tunnelma. Hyvä niin.

Nykyisessä asemakaavassa kadunvarren kaavamääräykset ovat K, AL II, YO, ALK III, LP ja YL. Valtaosa yksityisistä tonteista on asuinliiketalojen korttelialuetta, joissa asuntojen on katettava 50 % rakennuksesta. Kadut ovat olleetkin kirkonkylän liikepalvelujen katuja.

Tosiasia on kuitenkin se, että liiketilojen kysyntä on valitettavan heikkoa, vaikka kunnan yleinen etu olisi se, että alue kehittyisi jatkossa elävänä kauppa- ja kahvilakatuna. Onkin epätodennäköistä, että niin moni kortteli voisi kukin erillisenä jatkossa kehittyä asuin-liiketaloina.

Kun kunta ryhtyy uusimaan alueen asemakaavaa, pitäisi suunnitelma voida tehdä vapaana olemassaolevista rakennusmääräyksistä ja -oikeuksista ja miettiä koko kylän toiminnallisuuden kannalta oikeat kehittämisen painopisteet kuitenkin siten, että hyödyt jakautuisivat oikeudenmukaisella tavalla kiinteistönomistajien kesken.

Tämän tavoitteen saavuttamiseksi yksi mahdollisuus työn organisointiin löytyisi Alueidenkäyttölain 110 pykälästä. Osa pykälästä kuuluu seuraavasti:

"Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen."

Aloitteessa esitämme, että kunta kysyisi neuvotellen kaikkien omistajien kanssa näiden kiinnostusta ryhtyä omistajien keskinäiseen yhteistyöhön alueen suunnittelussa ja konkreettisessa kehittämisessä. Alueen mahdollinen nimittäminen kehittämisalueeksi loisi puitteet neuvotella kiinteistöjärjestelyistä, rakennusoikeuksien siirroista jne. tavalla, jossa hyödyt tasataan. Tärkeää olisi luoda mahdollisuus suunnitella rakennuskokonaisuuksia myös tonttien/korttelien rajojen yli. Osa katukuvaa voisi olla englantilaistyyppistä kaksikerroksista yhteen rakennettuja rakennuksia, joissa intiimi "pikkukaupunkimaisuus" korostuisi. Johonkin väliin on ehkä viisasta jättää pieni vihreä puisto ja silloin sellaisen omistaja menettäisi rakennusoikeuden, ellei käytössä ole yhteisen kiinteistöjärjestelyn kautta mahdollisuutta siirtää rakennusoikeutta toiselle tontille, jonka rakennusoikeudesta luopuja saisi osansa hyödystä. Neuvottelun yksi

tavoite saisiikin olla sellaisten kiinteistönomistajien löytyminen, jotka olisivat keskenään valmiita keskinäiseen yhteistyöhön viimekädessä yhteisomistusta myöten.

Valtuustoaloitteena esitämme, että kunta selvittäisi Pratikankujan ja Aleksis Kiven tien varren kiinteistönomistajien halun nimetä alue Alueidenkäyttölain 110 pykälän mukaiseksi kehittämisalueeksi.

Nurmijärvellä 16.4.2025

Matti Vanhanen (kesk)

Sekä muut 20 allekirjoittajaa