



Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven asianhallintajärjestelmässä.

2-198 Vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 2 lausuntoa. Lausunnot esittivät Keski-Uudenmaan pelastuslaitos sekä Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.

Maakuntamuseo painotti lausunnossa alueen rakentamisen sopeuttamista Kirkonkylän kulttuuriympäristöön. Kirkonkylän rakentamista yhdistää väljä rakennustapa ja pienipiirteisyys. OAS:ssa esitetty puurakentaminen on ympäristöön sopeutuvaa ja kannatettavaa. Jotta tuleva ympäristö täydentyy toivotulla tavalla, saattaa olla mielekästä laatia alueelle viitesuunnitelma.

Pelastuslaitos toi esille rakennusten keskinäiseen etäisyyteen ja pelastuskaluston saavutettavuuteen liittyviä suunnittelunäkökohtia.

Asemakaavan muutosluonnokseksi on tutkittu kolmea vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan säilytettävien rakennusten lukumäärän sekä korttelialueen käyttötarkoitusten osalta. Näistä luonnosvaiheessa on tarkemmin esitetty vaihtoehdot B ja C, jossa säilytetään ratkaisusta riippuen yksi tai kaksi olemassa olevaa rakennusperintöselvityksessä inventoitua rakennusta. Kaikki kolme vaihtoehtoa ja niiden vertailu on esitetty kaavaselostuksessa.

Vaihtoehdossa B on säilytetty vanha sähkölaitoksen johtajan asunto ja vaihtoehdossa C lisäksi myös vanha terveystalo. Alustavasti vaihtoehto A, jossa säilytettiin myös vanha sähkölaitoksen toimitila, todettiin uudisrakentamisen kannalta haasteelliseksi, eikä sähkölaitoksen toimitilan (pesula) säilyttämiseksi voitu osoittaa niin vahvoja paikallishistoriallisia, kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia perusteita kuin kahden muun rakennuksen osalta.

Olemassa olevien rakennusten säilyttämisedellytysten arvioimiseksi on alueella laadittu suppea rakennushistoriallinen selvitys, RHS. Tämä on selostuksen liitteenä. Lisäksi alueelle on laadittu PIMA- (pilaantuneet maa-ainekset) sekä rakennettavuusselvitys ja alueen rakennusten inventointi on esitetty rakennusperintöselvityksessä. Selvitykset ovat nähtävillä asemakaavoituksen ja asemakaavan muutoksen verkkosivuilla.

Alue osoitetaan pääosin asuinrakentamiseen, siten että sille osoitetaan korttelialue neljälle kerrostalolle tai vaihtoehtoisesti kahdelle kerrostalolle sekä asuinpientalojen korttelialue town house- tyyppistä pientalorakentamista varten.

Vaihtoehdossa B kerrostalorakennukset rajaavat kulmittain Punamullantien katualuetta, jolle on osoitettu istutettava puurivi nyt jo melko varttuneen puurivin paikalle. Paikoitusalueet jäävät korttelin 2028 rakennusten väliin. Lisäksi paikoitusta on vaihtoehdosta riippuen osoitettu nykyiselle LP-alueelle Pratikankujan varressa ja Aleksis Kiven puiston osalle, jolla ei ole varsinaista virkistyskäyttöä. Puistossa sijaitsee puistomuuntamo, jolle osoitetaan ET-korttelialue. Vanha sähkölaitoksen johtajan talo säilyy omalla tontillaan suojelumerkinnällä sr-1.

Kerrostalojen korkeudet ja rakeisuus ovat lähes samat kuin Punamullantien vastakkaisella puolella, jolla niin ikään sijaitsee 4-5 kerroksisia kerrostaloja. Rakennusten rakennusalojen suuntaamisessa on pyritty luomaan tasapuoliset mahdollisuudet suunnata asunnot päivänvaloon, joko aamu- tai



Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven asianhallintajärjestelmässä.

iltapäiväaurinkoon ottaen huomioon, että nykyaikaisissa kerrostaloissa asunnot usein aukeavat yhteen suuntaan keskikäytävän molemmin puolin. Autopaikkoja edellytetään 1 ap/70 k-m² mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto kerrostalojen osalta ja 2 ap/asunto muun rakentamisen osalta kohteen ollessa aivan Kirkonkylän keskustassa ja n. 300m etäisyydellä linja-autoasemalta.

Vaihtoehdossa C Pratikankujan puoleisessa päädyssä säilytetään kaksi I-luokan rakennusperintökohdetta, vanha sähkölaitoksen johtajan asunto sekä vanha terveystalo, omilla tonteillaan. Niiden säilytettävistä arvoista kunta on käynyt keskustelua ELY-keskuksen ja museon kanssa. Molemmille osoitetaan säilyttävä merkintä sr-1 ja niiden kaavamerkintä, AL, mahdollistaa monipuolisen toiminnan asumisen lisäksi. Säilytettävien vanhojen rakennusten ympärillä rakentaminen muuttuu pienimittakaavaisemmaksi ja sovittautuu näin niiden arkkitehtuuriin. Town house-rakentaminen soveltuu tällaiseen ympäristöön hyvin ja sille on alustavasti enemmän kysyntää kuin esimerkiksi kaksikerroksisille rivitaloille.

Asemakaavan mukainen rakentaminen ei edellytä katujen tai muun kunnallistekniikan merkittävää rakentamista, sillä alue on valmiin taajamarakenteen sekä katuverkon sisällä ja verkostojen kapasiteetti on riittävä. Olemassa olevalta LP-alueelta tulee alustavasti siirrettäväksi johto rakentamisen tieltä, mikä aiheuttaa kustannuksia.

Asemakaavan muutoksella on taajamakuvaan eheyttävä ja elävöittävä vaikutus. Se tukee Kirkonkylän keskustan palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien kannattavuutta sekä tarjoaa toteuttamiskelpoisia tontteja rakentamisen tarpeisiin.

Korttelin 2029 ET-tontti on rajattu kaavahankkeesta mahdolliseksi erilliseksi asemakaavan muutokseksi.

Luonnosta on tarkoitus kehittää edelleen ehdotukseksi yhteistyössä tontinluovutuskilpailun kautta valikoituvan kumppanin tai -kumppanien kanssa.

Ratkaisuvalta: Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan toimintasääntö 1.1. kohta 8 asemakaavaluonnosten hyväksyminen (asra 17.3.2020 § 28).

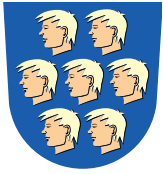
Päätös

Päätän hyväksyä Vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavan muutosluonnokset ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi päätän ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi myös osassa Aleksis Kiven puistoa Krannilanpolun varressa ja osalla Krannilanpolun pyörätietä liittyen Vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavan muutoksen suunnittelualueen laajenemiseen.

Allekirjoitus

Jouko Lehtonen
Tekninen johtaja



NURMIJÄRVEN KUNTA
Ympäristötoimiala

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

599/10.02.03/2020

Tekninen johtaja

22.04.2020

§ 13/2020

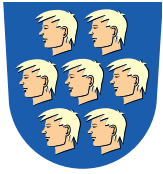
Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven asianhallintajärjestelmässä.

Nähtävillä

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 23.4.2020

Jakelu

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta
Asemakaavapäällikkö/Häkkinen
Kaavoitusarkkitehti/Peltoniemi



NURMIJÄRVEN KUNTA
Ympäristötoimiala

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

599/10.02.03/2020

Tekninen johtaja

22.04.2020

§ 13/2020

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven asianhallintajärjestelmässä.

OIKAISUVAATIMUS-/VALITUSKIELTO

Tästä päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. (Kuntalaki 136 §)