

Asemakaava ja asemakaavamuutos 2-204 Heinoja II, valmisteluvaiheen luonnos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 21.06.2022 § 39
1102/10.02.03/2021

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 2-204 Heinoja II vireilletulosta kuulutettiin 15.6.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.6.2015 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty palautetta. Asian aikaisempi käsittely on oheismateriaalina.

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven kirkonkylällä, Raalantien varrella, Laidunalueen ja Heinoja I -kaava-alueen välissä. Sen pinta-ala on noin 11 hehtaaria. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alue nykyistä tiiviimmäksi pientaloasuinalueeksi. Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Kaava-alueella on kunnan lisäksi seitsemän yksityistä maanomistajaa. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen edellyttää maankäyttösuojimuksia.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella alueelle osoitetaan 51 erillispientalojen korttelialueen tonttia (AO-1, AO-2), kaksi asuinpientalotonttia (AP-1), kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) tarvittaville puistomuuntamoille sekä yksi mastoa varten varattu alue (EMT) olevaa teleliikennemastoa varten. Tämän lisäksi osoitetaan katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta.

Pientalotonttien koot vaihtelevat noin 800–1800 neliömetrin välillä. Osa jo rakennetuista tonteista on tätä suurempia. AO-1-tonteille saa rakentaa yhden asunnon ja AO-2-tonteille kaksi asuntoa. Asuinpientalojen korttelialueelle (AP-1) saa rakentaa erillispien- ja paritaloja sekä kytkettyjä erillispientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on $e = 0.25$.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan haasteelliset maastonmuodot, katujen ja kunnallistekniikan toteutettavuus, pohjaveden suojelu, hulevesien hallinta sekä Raalantien liikenteen melu.

Liikenne ohjautuu alueelle Pitkämäen kautta. Pitkämäeltä liikenne jakautuu Pihkanokantielle ja Pihkahännäntielle. Tontit on sijoitettu katujen varsille siten, että Pitkämäen katuliittymän lisäksi liittyminen Raalantielle sallitaan ainoastaan neljästä olevasta tonttiliittymästä. Raalantie muutetaan suunnittelun alueen kohdalla yleisen tien alueesta katualueeksi.

Asemakaava ja asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 2-204 Heinoja II luonnoksen sekä asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.