

Asemakaavoitusohjelma 2026-2030

Ympäristötoimiala/ Maankäyttö ja kaavoitus/ Asemakaavoitus
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 16.9.2025



Asemakaavoitus

Asemakaavoitus kehittää Nurmijärven taajamia ja luo edellytyksiä hyvälle elinympäristölle. Asemakaavalla ohjataan asumisen, viheralueiden, työpaikkojen ja liikenteen sijoittumista ja rakentamista taajamissa. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Alueidenkäyttölain (AKL) mukaisesti kunnanvaltuusto hyväksyy vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavamuutokset voi hyväksyä maankäyttölautakunta.

Asemakaavoituksen tavoitteet ja seuranta

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset rakentamiselle ja kunnan kasvulle valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteita on asetettu mm. kuntastrategiassa ja valtuuston vuonna 2020 hyväksymässä Maankäytön tavoiteohjelmassa (MATA) sekä kunnanhallituksen vuonna 2023 hyväksymässä Nurmijärven asumisen ohjelmassa.

Asemakaavahankkeille asetetaan asemakaavoitusohjelmassa tavoitteellinen aikataulu. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain kunnan osavuosikatsauksien sekä toimintakertomuksen yhteydessä.



Asemakaavavaranto

Alla on esitetty asumisen asemakaavavaranto kerrosneliömetreinä vuoden 2024 lopussa. Varannolla tarkoitetaan rakentamatonta kerrosalaa.

- Asuinkerrostalot 68 100 k-m²
- Asuinpientalot (erillistalot, paritalot, rivitalot) 294 500 k-m²
- **Yhteensä noin 362 600 k-m²**

Lainvoimaisissa asemakaavoissa asumiseen varattua tonttivarantoa Nurmijärvellä on yhteensä n. 362 600 k-m², josta kerrostaloille n. 68 100 k-m² ja asuinpientaloille (erillistalot, paritalot, rivitalot) n. 294 500 k-m², josta noin 218 000 k-m² on erillispientalo-/paritalovarantoa eli lähes 750 tonttia. Varanto mahdollistaa laskennallisesti n. 1200 kerrostaloasunnon ja yhteensä noin 1000 rivitaloasunnon rakentamisen.

Tonttivarannon kehitystä seurataan, ja maanhankintatoimenpiteitä sekä yleis- ja asemakaavahankkeita suunnitellaan sen mukaisesti, että tonttivaranto kehittyy ja pysyy kysyntää vastaavana.



ASEMAKAAVOITUSOHJELMA 2026-2030

- Asemakaavoitusohjelmassa esitellään päätaajamien tärkeimmät kaavahankkeet ja niiden eri vaiheiden **yleispiirteiset aikataulut** viiden vuoden aikajanaalla. Niiden lisäksi voidaan toteuttaa muita kunnan ja yleisen edun kannalta tärkeitä hankkeita asemakaavayksikön resurssit huomioiden.
- Ohjelmaa muokataan ja tarkennetaan vuosittain, ja se perustuu kuntastrategiasta johdettuihin tavoitteisiin, ja on rakennettu suhteessa mm. asemakaavoituksen resursseihin, kunnan ja yksityisten tarpeisiin, kunnan investointiohjelmaan, tontinmyyntiin.
- Ohjelma on elinkeinotoiminnan sekä palvelutuotannon ja asumisen hankkeiden kanssa tasapainoilua – kaikkia tarvitaan. Lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät liittyvät ennen kaikkea yritysalueisiin ja palveluverkon edellyttämien asemakaavamuutosten oikea-aikaiseen laatimiseen. Sudentullin työpaikka-alueen asemakaava laaditaan sopimuksen mukaisesti, ja **uusien yritysalueiden asemakaavojen laatimista aloitetaan, kun edellytykset kaavan laatimiselle ovat olemassa.**
- Asemakaavoituksen tulee olla **ajallisesti synkronoitu kunnan investointien kanssa (palveluverkon ja kunnallistekniikan rakentamisohjelmat)**, yhteistyötä muiden asiantuntijoiden kanssa tehdään tiiviisti.
- Kaavahankkeet voivat alettuaan kestää noin vuodesta useisiin vuosiin riippuen esimerkiksi kaavan vaikuttavuudesta ja asemakaavayksikön resursseista ja niiden suuntaamisesta. Kaavahankeprosessin etenemiseen vaikuttavat oleellisesti;
 - hankekohtaisesti tehtävät selvitykset (AKL:n edellyttää riittävät selvitykset)
 - hankkeen aikana käytävät neuvottelut maanomistajien kanssa
 - kunnan päätöksenteko esimerkiksi palvelutuotantoon liittyvien asemakaavojen osalta
 - muut suunnitteluun vaikuttavat reunaehdot.



Asemakaavoitusohjelman ulkopuolelta nostettavat kaavahankkeet

Vuosittain tulee esiin kunnan kannalta tärkeitä asemakaavahankkeita, joita ei ole osattu ennakoida tai joiden käynnistyminen on ollut epävarmaa. Näiden hankkeiden lisääminen jälkeinpäin ohjelmaan vähentää resursseja ohjelman muiden kaavojen käsittelystä. Kaavoitusohjelmaan on kuitenkin merkitty asemakaavat, joiden eteneminen suunnitellusti tulee turvata siinä tapauksessa, että aloitetaan alla oleviin ryhmiin kuuluvia asemakaavahankkeita.

Asemakaavoitusohjelmassa on kolme kunnan talouden ja palvelutuotannon sekä elinkeinoelämän kannalta tärkeää osiota, joita ei ole voitu hankkeina ennakoida:

1. Uudet yritysalueet ja muut elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet

Uusien yritysalueiden asemakaavoitusta voidaan aloittaa, kun edellytykset kaavan laatimiselle ovat olemassa (maanhankinta, kaavoitussopimukset, osayleiskaavatilanne).

Elinkeinoelämän tarpeisiin pyritään vastaamaan pitkän tähtäimen kaavoituksella ja tonttituotannolla, mutta usein käy niin, että jonkin kyseisen tontin kohdalla asemakaavaa tulisi räätälöidä tontista kiinnostuneen toimijan tarpeiden mukaan. Näissä tapauksissa voidaan toimijan kanssa laatia riittävän sitovat sopimukset ja aloittaa kaavatyö tämän asemakaavoitusohjelman ulkopuolisena hankkeena. → priorisointi

2. Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet

Tähän kategoriaan kuuluvat mm. koulut, päiväkodit jne. Edellä mainittujen rakennusten korjaukset / uudisrakennukset / väistötilat ovat haastavia myös maankäytön kannalta, koska niiden vaatimiin tilavarauksiin ei useinkaan ole varauduttu asemakaavassa. Tällaisia asemakaavamuutoksia on edessä tulevana vuosina ja niiden osalta asemakaavoitusohjelmaan on lisätty kyseinen osio. Kunnan palvelutuotantoa varten tehtävien asemakaavanmuutosten oikea-aikaisuuden varmistamiseksi on tehtävä kiinteää ja ennakoivaa yhteistyötä asemakaavoituksen ja tilakeskuksen välillä.

3. Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset myyntiedellytysten parantamiseksi

Tämän kategorian lisääminen ohjelmaan on koettu tärkeäksi erityisesti nykyisessä taloustilanteessa, jossa pyritään karsimaan kaikki tarpeettomat kuluerät kunnan taloudesta. Kunnalle tarpeettomien kiinteistöjen myynnin estää useissa tapauksissa vanhentunut tai tarkoitukseen sopimaton asemakaavamerkintä. Näiden usein pienehköjen kohteiden asemakaavamuutoksia otetaan työn alle muutamia kerrallaan kunnan maankäytön ja tilakeskuksen kanssa koordinoidusti.



Kaavanlaatimishakemukset

- Yksityisten tahojen kaavanlaatimishakemukset käsitellään yhteistyössä ympäristötoimialan eri asiantuntijoiden kanssa;
 - Asemakaavoitus, yleiskaavoitus, kunnallistekniikka, kiinteistö ja mittaus, maankäyttö, tarvittaessa Nurmijärven vesi
- Hakemukset käydään läpi ja arvioidaan mahdollisuudet laatia hakemuksen mukaisia kaavamuutoksia. Arvioinnin perusteella hakemukset laitetaan järjestykseen ja perustellaan esitys lautakunnalle ja hakijalle. Yksityisiä kaavamuutoshankkeita sovitetaan kunnan näkökulmasta tärkeiden hankkeiden lomaan.
- Arvion perusteella voidaan esittää lautakunnalle:
 - Kaavamuutos voidaan aloittaa resurssien puitteissa
 - Tarkastellaan seuraavan asemakaavoitusohjelman laatimisen yhteydessä kunkin vuoden keväällä
 - Hakemus hylätään, sillä...
 - Tarkastellaan osayleiskaavoituksen yhteydessä
- Arvio asemakaavan laatimisaikataulusta tuodaan lautakunnalle kaavanlaatimissopimuksen yhteydessä käsiteltäväksi. Hakemuksen hylkäämisestä päättää lautakunta.
- Kaavoitukseen liittyviä kyselyitä tulee jatkuvasti, ja silloin asiakkaalle kerrotaan suuntaa antavasti tilanteesta – mitä osayleiskaava mahdollistaa, voimassa olevan asemakaavan tilanne, mitä ympäristössä on, onko kyseessä laajempi linjakysymys, miten suuret vaikutukset muutoksella olisi jne., jotta asiakas voi arvioida mahdollisen kaavanlaatimishakemuksen edellytyksiä.



KAARVOITUKSEN VAIHEET

Valmisteleva suunnittelu, hankkeistaminen

Luonnos / Ehdotus / Hyväksyminen

Kaavan aloittaminen, tarkempi aikataulu avoin

✂ maankäyttösopimusneuvottelut

Rajamäki

1* 1-160 Rajamäen uusi päiväkot

Mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen uudelle, hyvin saavutettavalle sijainnille. Kirkonkylän ja Rajamäen osalta on käynnissä erillinen palveluverkkoselvitys, jolla määritellään tulevaisuuden palveluverkko. Asemakaavoitus voidaan aloittaa, kun sijaintipaikka on selvillä. Kaavoitusaikatauluun voivat vaikuttaa myös muiden, kiireellisempien palveluverkon hankkeiden aikataulut.

2 1-158 Toivojentie

Toivojentiellä ja Villentiellä sijaitsevien, kunnan omistuksessa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos asumiseen. Muutosalueen kaakkoisosassa tarkastellaan mahdollisuutta rakentaa alueelle useampia pientaloja nykyisen kaavan salliman kahden sijaan. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus parantaa kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen myyntiedellytyksiä.

3 1-xxx Kylänpää ”Peltopurontien alue”

Kylänpään alueen länsiosassa on tavoitteena muuttaa asemakaavaa vastaamaan paremmin Rajamäen rakentumisen tarpeita.

4 Rajamäen täydennysrakentaminen

Rajamäen keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta. Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Täydennysrakentamista mahdollistavia asemakaavamuutoksia tehdään mahdollisuuksien mukaan (esim. Puistotie 15).



Kirkonkylä 1/2

5* 2-198 Vanha sähkölaitos (osa I)

Vanhan sähkölaitoksen alueen länsiosa muutetaan asuinkäyttöön huomioiden siellä sijaitseva suojeltu rakennus. Kortteliin suunnitellaan uutta, laadukasta kerrostaloasumista, joka kohottaa kirkonkylän kaupunkikuvaa. Kaavamuutoksen on tarkoitus edetä hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2025.

6* 2-252 Vanha sähkölaitos (osa II)

Vanhan sähkölaitoksen alueen itäosan suunnittelua jatketaan länsiosan asemakaavamuutoksen ohessa. Ratkaistaviin asioihin sisältyy muun muassa ns. terveystalon tulevaisuus. Asemakaavamuutosta valmistellaan, kun siihen on valmius ratkaisujen osalta.

7* 2-255 NYK Krannila

Mahdollistetaan uuden koulurakennuksen rakentaminen Nurmijärven yhteiskoululle ja lukiolle nykyisen Krannilan liikuntapuiston alueelle kunnanvaltuuston (12.3.2025) päätöksen mukaisesti. Suunnittelussa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan myös liikuntapuiston kehittäminen.

8* 2-254 Helsingintien varsi K2001

Aluetta kehitetään liikekiinteistöksi Kirkonkylän osayleiskaavan mukaisesti.

9* 2-253 Kunnantalon alue (keskustakorttelit)

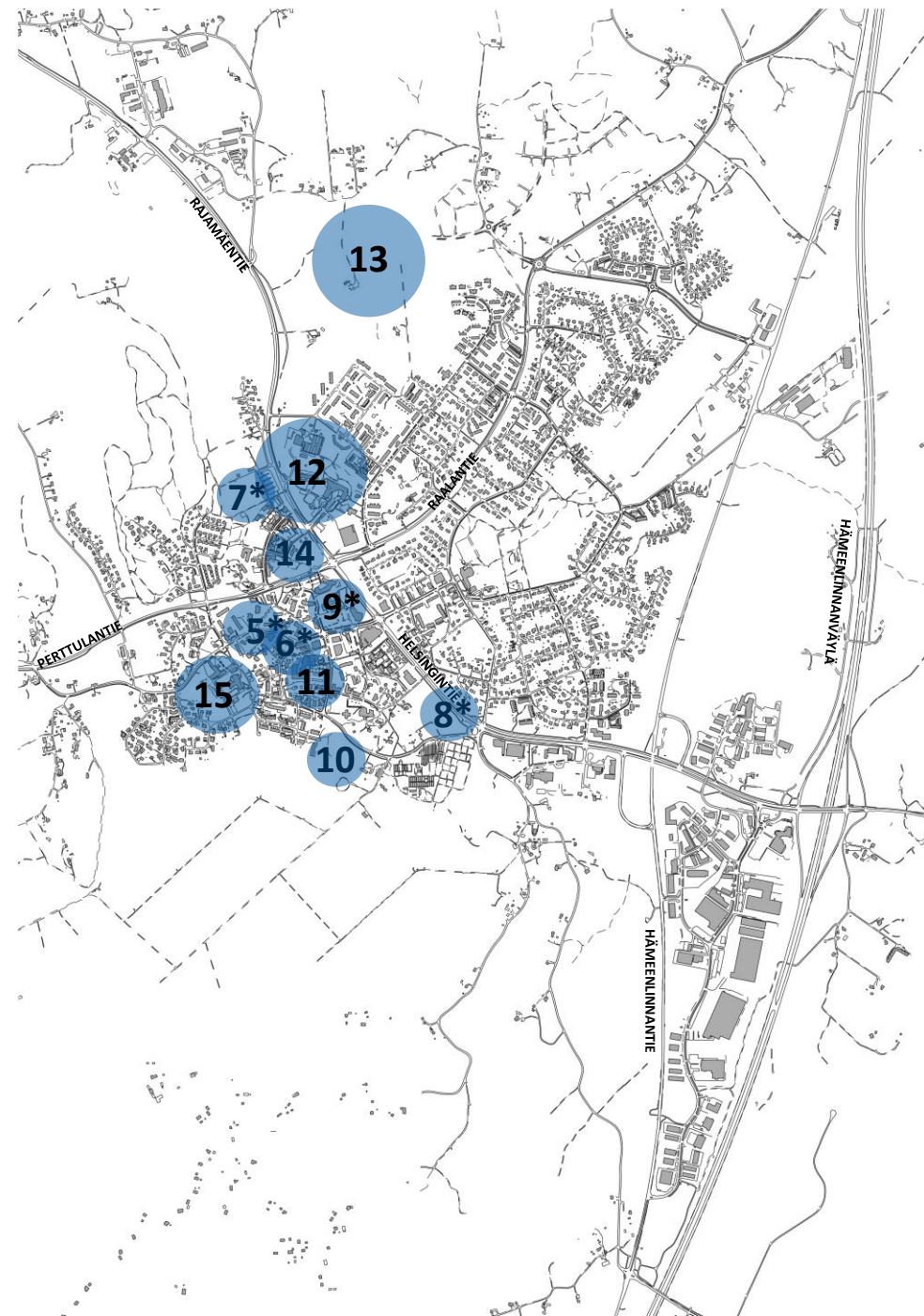
Valtion virastotalon ja kunnantalon nykyisten korttelialueiden kehittämistä suunnitellaan muuttuneiden tarpeiden ja Kirkonkylän kehittämissuunnitelman antamien suuntaviivojen mukaisesti. Ennen asemakaavamuutosta tarvitaan kunnan tarpeiden tarveselvitys.

10 2-XXX Lääketehtaan alue

Kunnan omistukseen siirtynyttä Lääketehtaan aluetta tutkitaan asumiseen ja virkistyskäyttöön.

11 2-XXX K 2021 t 2 (ent NYK kortteli)

Nykyinen koulun alue muutetaan keskustatoimintojen alueeksi. Tavoitteena on monipuolinen korttelialue, johon voi sijoittua kaupallisia toimintoja, asuntoja ja erilaisia palveluita.



Kirkonkylä 2/2

12 2-XXX Toreeninmäki

Tutkitaan Toreeninmäen täydennysrakentamismahdollisuuksia ja nykyisten rakennusten osalta uusia käyttötarkoituksia.

13 2-XXX Heinoja III

Heinojan kolmas aluekokonaisuus Rajamäentien varressa täydentää Kirkonkylän tonttivarantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

14 2-XXX Krannilan kolmio

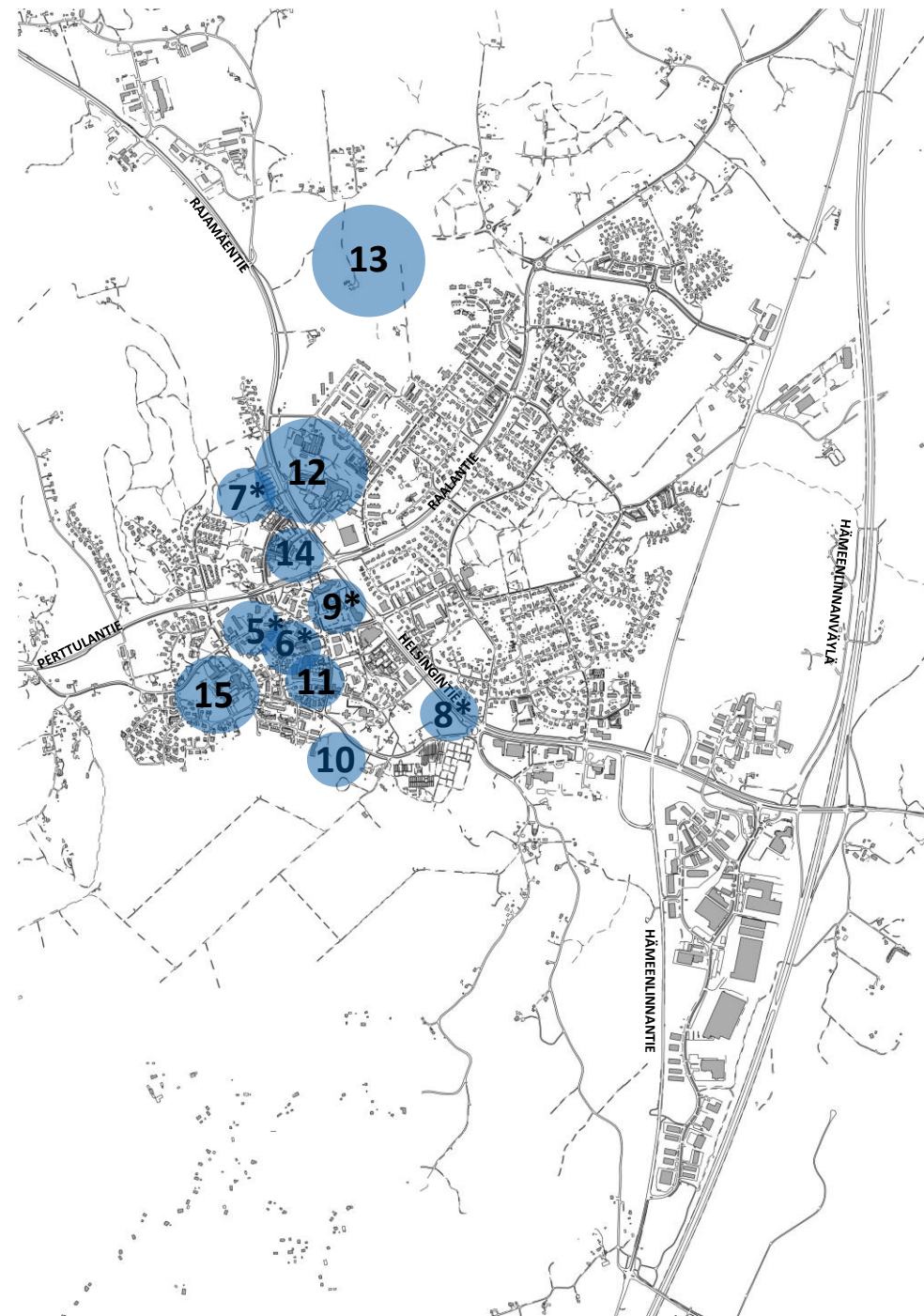
Krannilan kolmiota on tavoitteena kehittää keskustamaisen asumisen ja palveluiden alueena.

15 2-XXX Lukkarin alue

Lukkarin aluetta kehitetään kunnan palvelutuotannon tarpeiden mukaisesti. Alueella tutkitaan lisäksi asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

16 Kirkonkylän täydennysrakentaminen

Kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelmassa esitetään kokonaiskuva ja visio alueen kehittämisestä. Kehittämissuunnitelma on päätöksenteossa 2024 syksyllä ja sen jälkeen sen on tarkoitus toimia suuntaviivana alueen asemakaavamuutoksille. Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Tähän sisältyy mm. Pratikankujan ja Aleksis Kiven tien hankkeita.



Klaukkala ja Lepsämä 1/2

17* 3-351 Sudentullin työpaikka-alue

Suunnitellaan uusi työpaikka-alue Klaukkalan ohikulkutien läheisyyteen Klaukkalan osayleiskaavan mukaisesti. Suunnitteluvaraus sopimuksen mukaisesti alueelle on tavoitteena mahdollistaa laajamittaisen datakeskuksen rakentaminen.

18* 3-326 Viirinlaakso II päiväkoti-koulu

Uutta päiväkoti-koulua suunnitellaan Klaukkalan kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti Viirinlaaksoon. Viirinlaakso II asemakaavamuutosta jatketaan päiväkoti-koulun ja sen edellyttämien liikennetarkaisujen mukaisella rajauksella.

19* 3-346 Jokimetsä

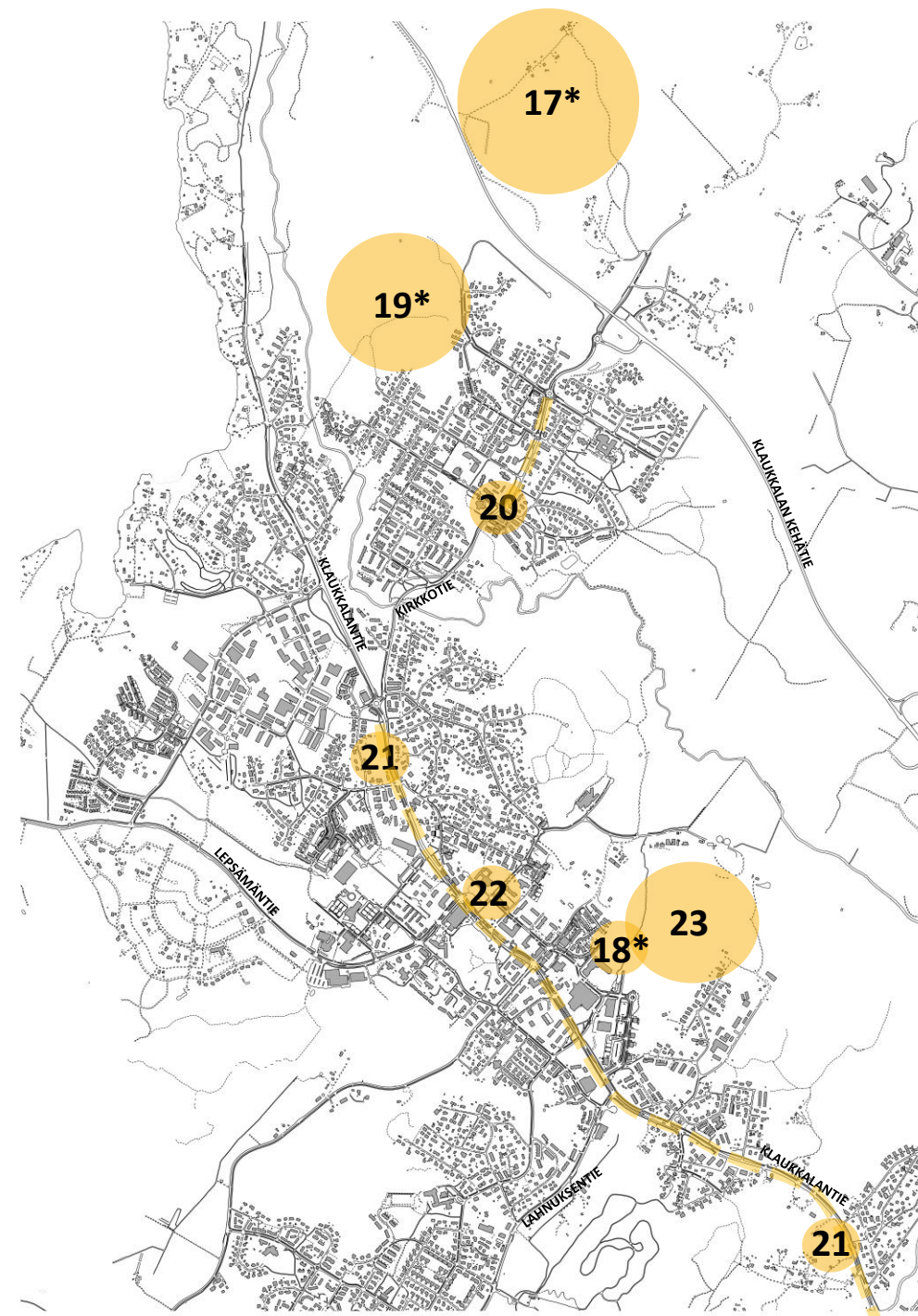
Asemakaavamuutoksella laajennetaan pientaloaluetta pohjoiseen Jokimetsän alueelle huomioiden alueella olevat luontoarvot ja vaihteleva maasto. Alue on tällä hetkellä asemakaavan maatalousaluetta (M) ja Klaukkalan osayleiskaavassa se on osoitettu AP-alueeksi.

20 3-xxx Kirkkotien parantaminen

Asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan Kirkkotien kadun perusparannus (välillä Uittotie-Vuorenhaltijantie) ja joiltain osin uusi linjaus. Asemakaavan mukaista katualuetta laajennetaan yhdyskuntarakenteen sisällä, kunnallistekniikan teettämien selvitysten perusteella, kuitenkin pysyen kunnan omistamalla maa-alueella. Samalla selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kevyenliikenteen väylä molemmiin puoliin Kirkkotietä.

21 3-342 Klaukkalantie OSA 2 ja OSA 3

Klaukkalantien kehätien valmistumisen myötä Klaukkalantie voidaan muuttaa maantiestä kaduksi. Pohjoisin osa on jo muutettu kaduksi asemakaavassa ja tämä hanke koskee eteläisempää osaa Klaukkalantiestä. Asemakaava laaditaan yhdessä tai useammassa osassa.



Klaukkala ja Lepsämä 2/2

22 3-xxx Klaukkalan keskustakorttelit (vanha linja-autoasema)

Vanhan linja-autoaseman asemakaavaa muutetaan Klaukkalan keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti. Samalla tutkitaan mahdollisesti muita lähellä sijaitsevia keskustakortteleita kokonaisuutena. Alueen kaavoittaminen tulee sovittaa kehittämissuunnitelmaan.

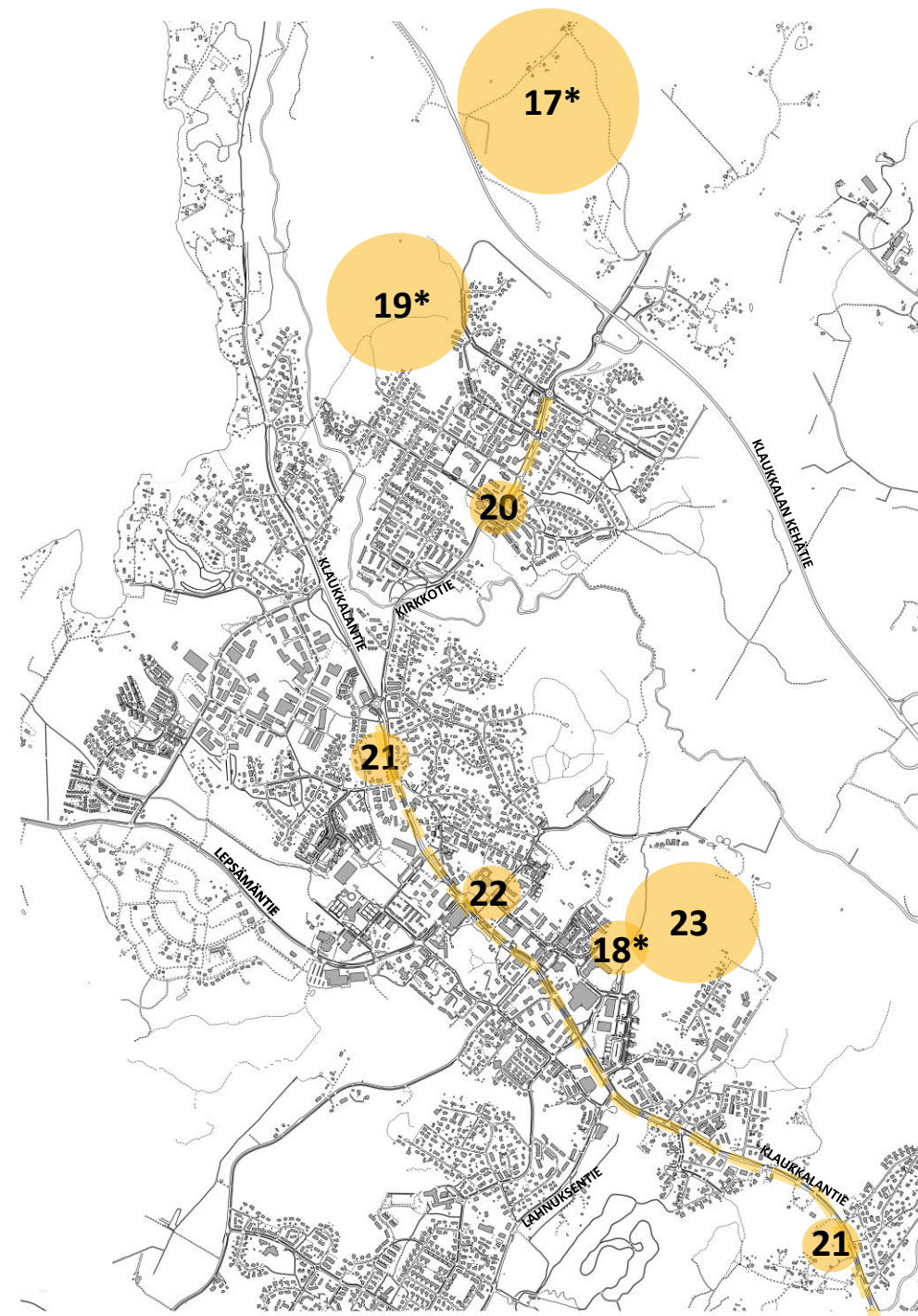
23 3-3XX Viirinlaakso III (ent. Viirinlaakso II)

Asemakaavamuutoksella laajennetaan Klaukkalan keskusta-aluetta. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa yhdystie (Luhtajoentie) Klaukkalantien ja Klaukkalan kehätien välille. Alueelle suunnitellaan myös tiivistä asumista ja palvelurakentamista. Arkeologisten löytöjen takia yhdystielle selvitetään vielä mahdollisia vaihtoehtoisia linjauksia. Asemakaavaluonnos on hyväksytty kesäkuussa 2021. Arkeologisia jatkotutkimuksia tehtiin syksyllä 2022. Kaava voi edetä ehdotusvaiheeseen, kun toteutuskelpoinen tielinjaus on löytynyt ja Klaukkalan alueen suurista kynnysinvestoinneista on päätetty.

24 Klaukkalan täydennysrakentaminen

Klaukkalan keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta.

Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi. Klaukkalan keskustan kehittämissuunnitelman laatiminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2026. Täydennysrakentamista tehdään mahdollisuuksien mukaan jatkuvasti myös asemakaavoitushakemusten perusteella (esim. Teollisuustie 2).



Röykkä

25 4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie

Tavoitteena on mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön. Kaava-alueeseen on liitetty osia Lopentien länsipuolelta. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2025, ja liikennealueella tapahtuvien muutosten takia ehdotus asetetaan uudellen nähtäville talvella 25/26.





Näkymä Pratikankujalta / Kirkonkylän kehittämissuunnitelma 2025