

Miksi rakentamisennuste on sellainen kuin se on?

Seuraava kuvaus on yksinkertaistus siitä, miten maa-alasta saadaan aikaiseksi tontti. Ketjun kokonaiskesto on vaikuttaa monet tekijät alkaen alueiden laajuudesta, maanomistusolosuhteista, vallitsevista taloustilanteista sekä käytössä olevista resursseista ja näiden tasapainosta.

Väestölaskelman taustalla vaikuttavassa rakentamisennusteessa on pyritty mahdollisimman realistisesti arvioimaan kunnan eri alueilla asuntojen valmistumisajankohtia alla esitetyn yksinkertaistetun ”maa-alasta tontiksi” -kuvauksen mukaiseksi.

Haja-asutusalueiden rakentamisennuste perustuu 2010-luvulla valmistuneiden omakotitalojen määrän keskiarvoon. Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla on valmistunut vuosina 2010-2019 keskimäärin 28 omakotitaloa vuodessa. Kunnassa on käynnissä kaavoituksen kehittämistyö, joka tarkastelee mm. maaseutualueiden yleiskaavoitukseen ja rakentamismahdollisuuksien määrittämiseen liittyviä asioita maaseutualueen elinvoiman turvaamiseksi.

Väestölaskelma laaditaan TietoEVRYn VENNI-väestöennustemalliohjelmalla. Rakentamisennuste on merkittävä osa arvioitaessa tulevaa väestökehitystä, mutta rakentamisennusteen syöttämisen jälkeenkin laskelman laadinta vaatii paljon manuaalisesti tehtäviä tarkennuksia. Tästä johtuen rakentamisennustetta ei voida suoraan verrata väestölaskelman lukuihin.

Mitä pitää tehdä, jotta maa-alasta saadaan aikaiseksi tontti?

Yleiskaavasta rakentamisen suuntaviivat (ilman viivästyksiä laadinta kestää 3-4 vuotta)

START

- Kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma: yhteensovittaa eri toiminnot (asutus, palvelut, työpaikat, virkistysalueet) ja näiden sijoittumisen yleispiirteinen ohjaaminen
- Ratkaisee tavoitellun kehityksen periaatteet → ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.
Asemakaavoja ei voida laatia vastoin yleiskaavaa ja sen merkintöjä
 - o **Klaukkalassa** on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Se ohjaa taajaman asemakaavoitusta niin uusien asuinalueiden sisällön suunnittelun kuin alueiden sijainnin kannalta. Lisäksi asemakaavoitusta ohjaavat yleiskaavan ajoitusmääräykset.
 - o **Kirkonkylän** osayleiskaavaluonnoksen pääasiallinen asutuksen laajenemissuunta sijoittuu Heinojan molemmin puolin
 - o **Rajamäen** alueella (mukaan lukien Herusten alue) ja **Röykän** alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Rajamäen osayleiskaavan laatiminen alkaa nykyisen yleiskaavaohjelman mukaan Kirkonkylän osayleiskaavan valmistuttua ja Röykän kaavan laatiminen Rajamäen osayleiskaavan valmistuttua. Ennen osayleiskaavojen valmistumista on rakentamisennusteessa tarkastelussa alueiden olemassa oleva ja Maankäytön tavoiteohjelman mukainen tuleva tonttivaranto ja näiden toteutumisen edellytykset.

Alueiden toteuttamisen priorisointi **Maankäytön tavoiteohjelman**, MATAn, avulla (osa päivitetään kerran vuodessa, osa valtuustokausittain)

- Priorisoi yleiskaavoissa osoitettujen alueiden toteuttamista: missä järjestyksessä alueita suunnitellaan ja toteutetaan. Klaukkalan osayleiskaavassa olevat alueiden ajoitusmääräykset (kytketty eri tiehankkeiden toteutumiseen) ovat sitovia
 - o Alueiden katujen ja vesihuollon toteuttaminen on kallista puuhaa. Infrarakentamishankkeissa priorisointi on erittäin tärkeää.
- MATAn tavoitteet ohjaavat maanhankintaa. MATAn tavoitteet muotoutuvat asemakaavoituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen toimenpiteiksi ja ajoitukseksi asemakaavoitusohjelmassa sekä kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.
- Rakentamisennuste perustuu MATAn tavoitekorien 1, 2 ja 3 sisältöihin
 1. asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen
 2. kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen
 3. tontin myynti

Asemakaava tarkentaa yleiskaavan ratkaisut (laadinta kestää ilman viivytyksiä 1-3 vuotta). (Asemakaavoitusohjelma päivitetään vuosittain)


- Asemakaavoitusohjelma toteuttaa yleiskaavaa ja Maankäytön tavoiteohjelmaa
- Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö ja rakentamista koskevat yksityiskohdat: mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla sekä minkä verran. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, kerrosluku ja kerrosneliömetrit
- Asemakaavoitusohjelmassa esitetään eri asemakaavahankkeiden tavoiteaikataulut. Hankkeita on käynnissä ja suunnitteilla useita Nurmijärven päätaajamissa.
- Asemakaavan laatimisen kanssa laaditaan samanaikaisesti myös katu- ja vesihuollon yleissuunnitelma

Kunnallistekniikan rakentamishjelma – askeleen lähempänä tonttia, mutta vielä aika kaukana (päivitetään vuosittain)

- Kunnallistekniikan rakentamishjelma toteuttaa Maankäytön tavoiteohjelmaa
- Rakentamishjelmassa esitetään kunnallistekniikan rakentamiskohteiden aikataulu ja käytettävät eurot: aloittaminen (alkaen suunnittelusta), vaiheistaminen ja koko hankkeen kustannusjako eri vuosille. Kaikki tämä tehdään käytettävissä olevien eurojen puitteissa.

Katusuunnitelma ja vesihuollon suunnitelma – jotta tontille pääsee ja tulee vedet sisään ja ulos (laadinta voi kestää 0,5-2 vuotta)

- Yleissuunnitelmat aloitetaan jo asemakaavavaiheessa
- Katusuunnittelu tehdään kunnallistekniikan rakentamissuunnittelun määrittämien aikataulujen mukaisesti



Kadun ja vesihuollon rakentaminen – ei siitä muuten mitään tule (rakentaminen voi kestää 1-2,5 vuotta)

Tonttijako ja tontin muodostaminen – pelkkä asemakaava ei riitä (laadinta voi kestää 1-6 kuukautta)

- Tonttijako perustuu asemakaavaan.
- Tonttijaolla osoitetaan se, miten asemakaavan mukainen alue jaetaan tonteiksi. Tonttijaolla osoitetaan uusien tonttien numerot, rajojen sijainti, rajapisteet ja niiden koordinaatit.
- Vasta lohkomisen jälkeen muodostunut tontti on rakentamiskelpoinen.

Tontinluovutusprosessi – tontin hinnoittelusta kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen (noin 0,5-1 vuosi)

- Jotta tontti voidaan myydä, on sillä oltava hinta. Lisäksi tonttia pitää markkinoida, laittaa hakuun, tehdä luovutus päätökset ja allekirjoittaa kauppakirja tai maanvuokrasopimus

Rakennuslupa – ihan kohta maalissa (noin 1-3 kuukautta)

- Uusien rakennusten rakentamiseen tarvitaan kunnalta rakennuslupa

Rakennuksen käyttöönottokatselmus – vihdoinkin omaan kotiin (3 vuoden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta)

- Ennen kuin asukas voi muuttaa uuteen kotiinsa tulee rakennuksessa olla suoritettuna käyttöönottokatselmus

MAALI

Rakentamisennuste sisältää sen hetkisen arvion vuosittain ja alueittain valmistuvista muuttokelpoisista asunnoista, johon asukas voi muuttaa.

Rakentamisennusteen jokaisen taajamassa valmistuneen asunnon ajankohta perustuu edellä esitettyyn tontintuotantoketjuun. Haja-asutusalueilla rakentamisennuste perustuu viimeisen kymmenen vuoden kehitykseen sekä haettujen ja myönnettyjen suunnittelutarveratkaisujen alueittaiseen jakaumaan.

Rakentamisennuste laaditaan vuoden alun tilanteen mukaan. Rakentamisennuste päivitetään vuosittain.

Haja-asutusalueiden rakentamisennuste

Haja-asutusalueiden rakentamisennuste perustuu 2010-luvulla valmistuneiden omakotitalojen määrän keskiarvoon. Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla on valmistunut vuosina 2010-2019 keskimäärin 28 omakotitaloa vuodessa. Rakentamisennusteen jako Nurmijärven haja-asutusalueiden kesken perustuu viimeisen kymmenen vuoden kehitykseen sekä haettujen ja myönnettyjen suunnittelutarveratkaisujen alueittaiseen jakaumaan.

Haja-asutusalueina on rakentamisennusteessa tarkasteltu seuraavia Tilastokeskuksen tilastoalueita:

- 15 Uusikylä – Kiljava (pohjoinen alue)
- 23 Leppälampi (pohjoinen alue)
- 31 Nukarin Keskusta (keskinen alue)
- 32 Salmelanmäki (keskinen alue)
- 33 Nummenniitty (keskinen alue)
- 34 Raala (keskinen alue)
- 41 Perttulan keskusta (eteläinen alue)
- 42 Nummenpää (eteläinen alue)
- 43 Uotila – Numlahti (eteläinen alue)
- 61 Palojoen keskusta (keskinen alue)
- 62 Palojoen Metsäkylä ja Vuolteenmäki (keskinen alue)
- 71 Lepsämän keskusta (eteläinen alue)
- 72 Södergård – Jokipelto (eteläinen alue)
- 81 Klaukkalan Metsäkylä (eteläinen alue)
- 82 Metsäkylän Toivola (eteläinen alue)
- 83 Viitastenkulma – Nummimäki (eteläinen alue)
- 95 Soltti (eteläinen alue)
- 96 Valkjärvi (eteläinen alue)

Kuten asemakaavoitetuilla asuinalueilla ja myös haja-asutusalueilla rakentamisennusteessa on pyritty mahdollisimman realistisesti arvioimaan kunnan eri alueilla valmistuvien asuntojen määriä ja näiden valmistumisajankohtia.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 25.3.2020 §25 palveluverkon kehittämisen tavoitteet. Tavoitteet ovat pitkän aikavälin yleisiä linjauksia, jotka ohjaavat kunnan palveluiden järjestämistä ja tuottamista. Palveluverkon toimipisteiden toimivuutta ja taloudellisuutta arvioidaan yhtenäisten kriteerien perusteella vuosittain. Kriteerien avulla tunnistetaan palveluverkon kohteet, joita tulee kehittää. Asetettuja raja-arvoja lähestyville kohteille tehdään tarkempi analyysi ja haetaan ratkaisuja kohteen kehittämiseen.

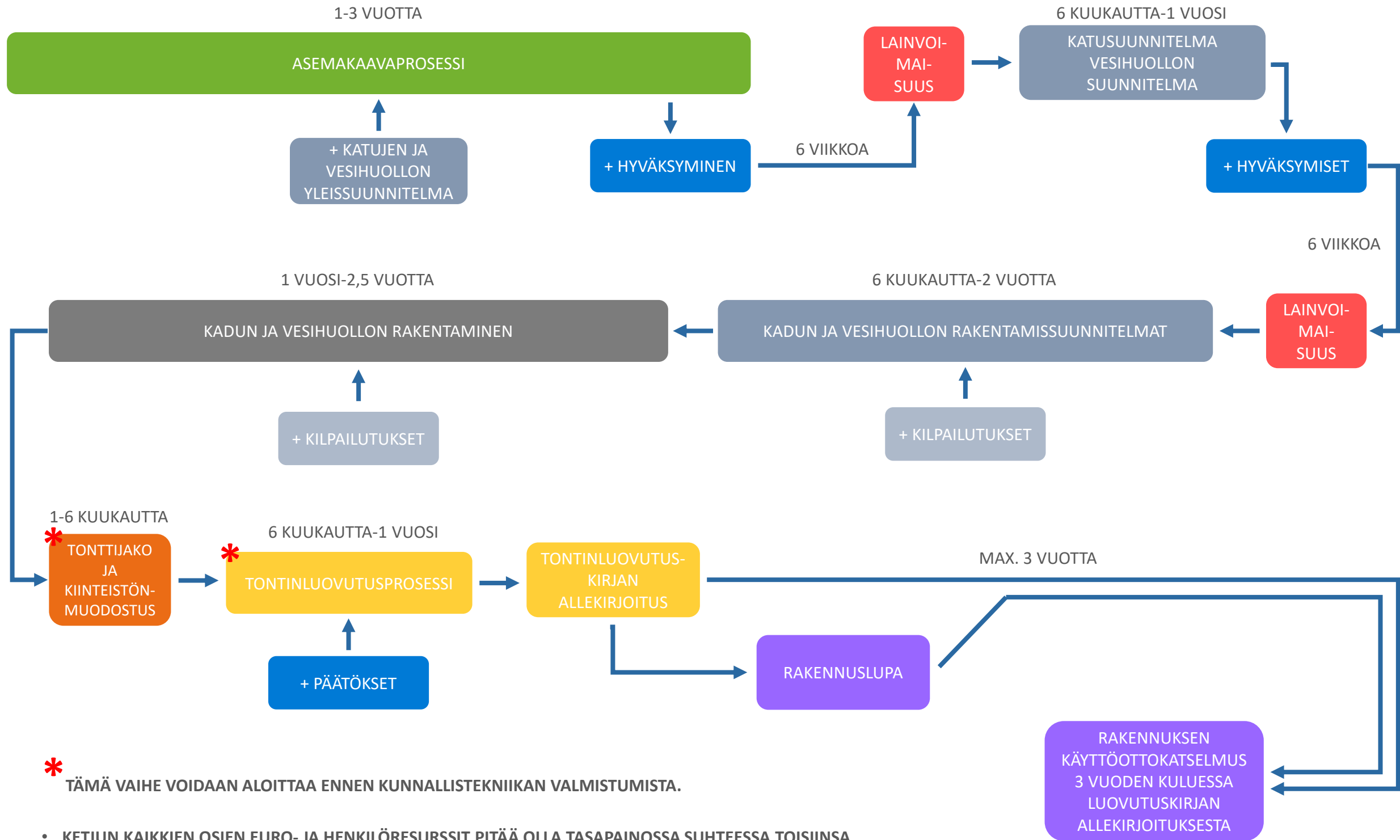
Esimerkiksi koulujen tavoitekoon osalta alakoulujen minimikooksi asetettiin 60 oppilaan kriteeri. Mikäli oppilasmäärä lähestyy kriteerirajaa, tarkoittaa se tarkemman analyysin laatimista sekä ratkaisujen etsimistä kohteen kehittämiseksi. Yksi keino kohteiden kehittämiseksi on kunnassa käynnissä oleva kaavoituksen kehittämistyö.

Kunnassa on käynnissä kaavoituksen kehittämistyö, joka tarkastelee mm. maaseutualueiden yleiskaavoitukseen ja rakentamismahdollisuuksien määrittämiseen liittyviä asioita. Työn yhtenä tavoitteena on osayleiskaavoin tukea kylien kehittymistä ja elinvoimaisuutta. Työn tuloksena saadaan mm. haja-asutusalueiden rakentamismahdollisuuksien määrittämisperiaatteet. Haja-asutusalueiden rakentamisen voimistumista ja siihen vaikuttavien toimenpiteiden vaikutuksia seurataan vuosittain. Nämä otetaan huomioon realistisen rakentamisennusteen laadinnassa ja haja-asutusalueiden tavoitteellisen rakentamisennusteen laadinnassa.

KETJU ON JUURI NIIN VAHVA KUIN ON SEN HEIKOIN LENKKI

TONTINTUOTANTOKETJU

Oletus, ettei päätöksistä valiteta. Prosessin kesto riippuu alueen laajuudesta

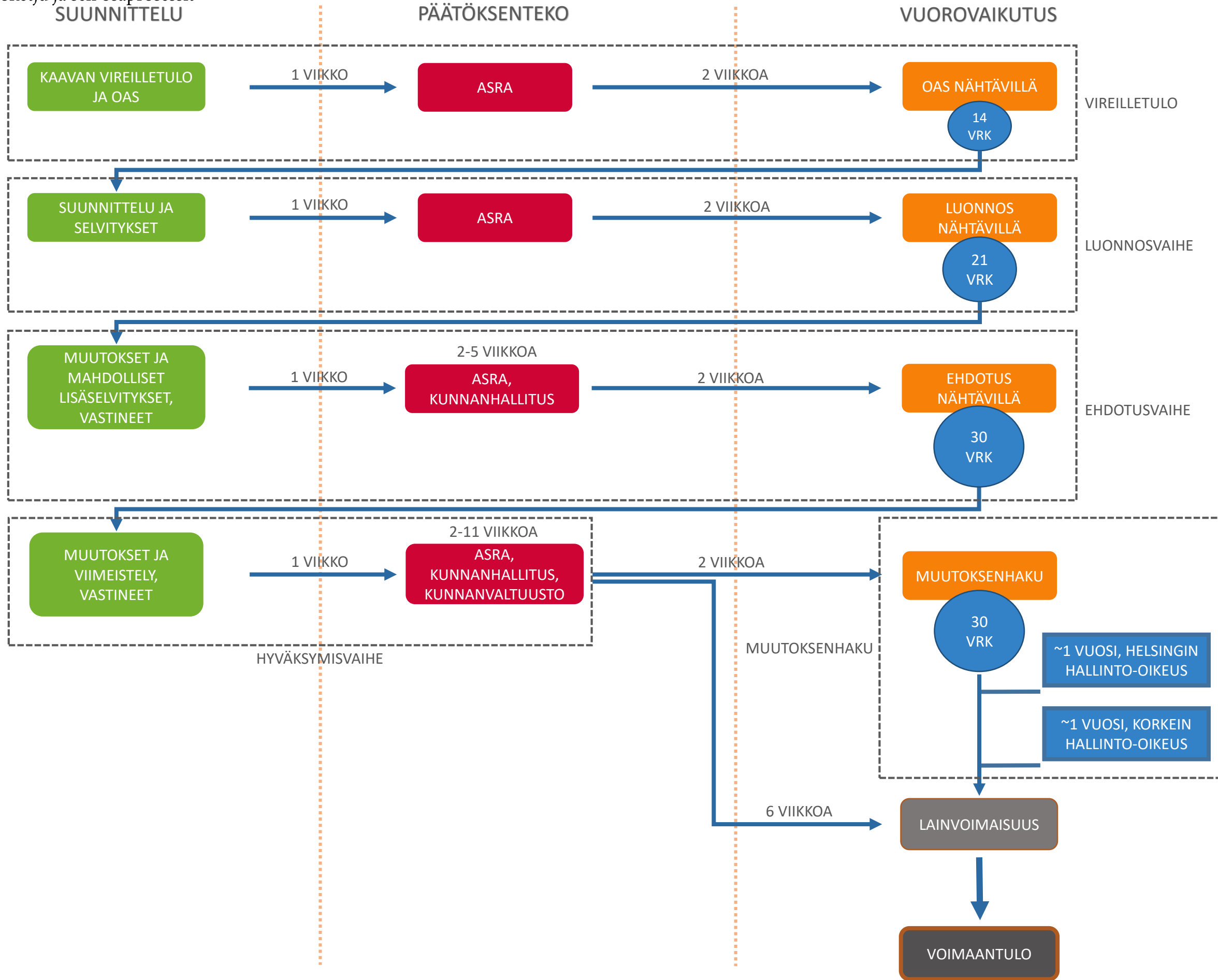


- KETJUN KAIKKIEN OSIEN EURO- JA HENKILÖRESURSSIT PITÄÄ OLLA TASAPAINOSSA SUHTEESSA TOISIINSA.
- ASEMAKAAVAN LAATIMISEN YHTEYDESSÄ TARVITAAN KUNNALLISTEKNIIKAN TYÖPANOSTA KUNNALLISTEKNIIKAN YLEISSUUNNITELMAN TILAAMISEEN JA TYÖN OHJAUKSEEN.
- KETJUN KOKONAISKESTO RIIPPUU ALUEEN LAAJUUDESTA.

ASEMAKAAVAN PROSESSIKAAVIO

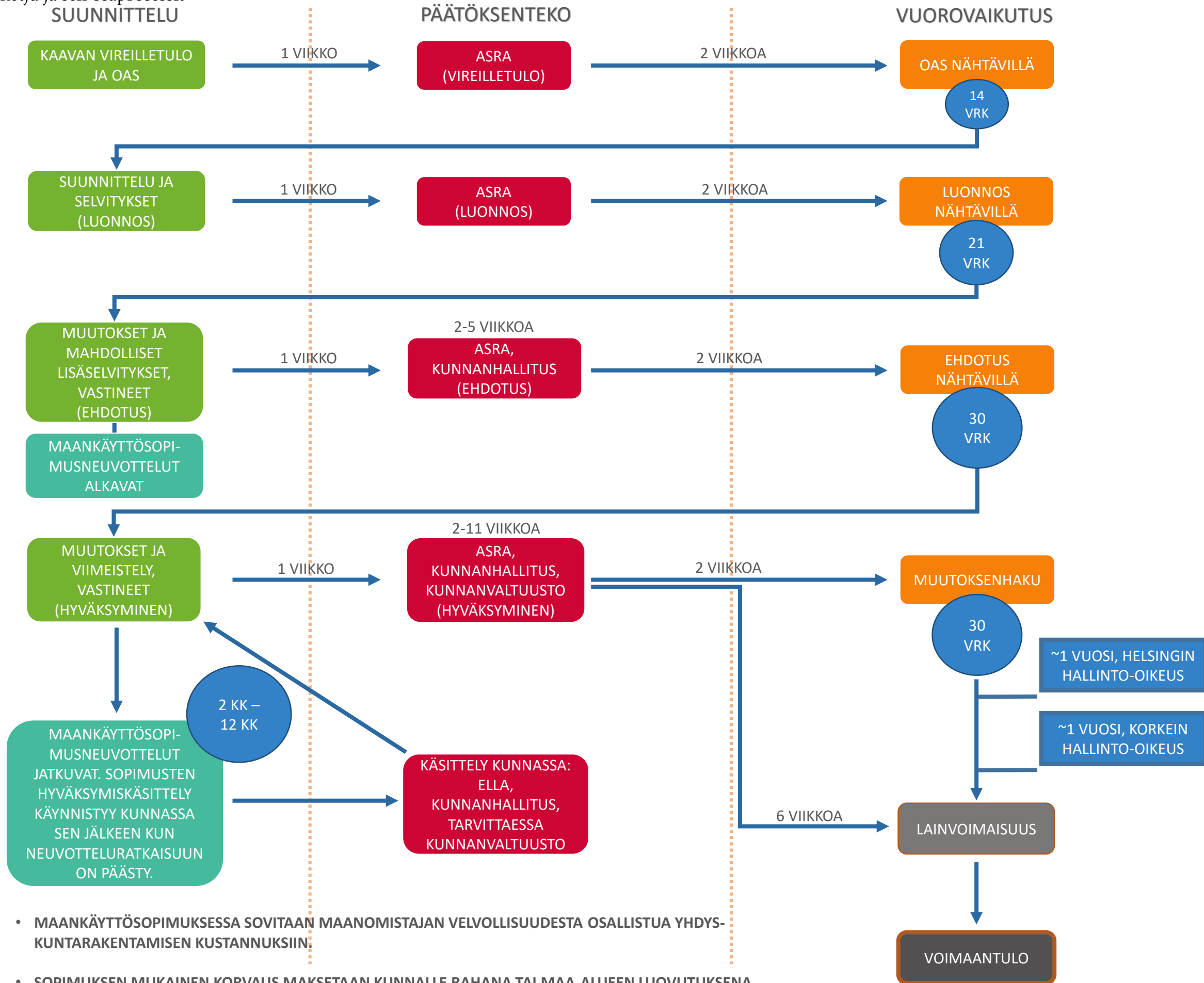
Asemakaavaprosessin keston oletuksena on kaavan laatiminen kunnan omistamalle maalle ja kesto riippuu alueen laajuudesta

Tontintuotantoketju ja sen osaprosessit



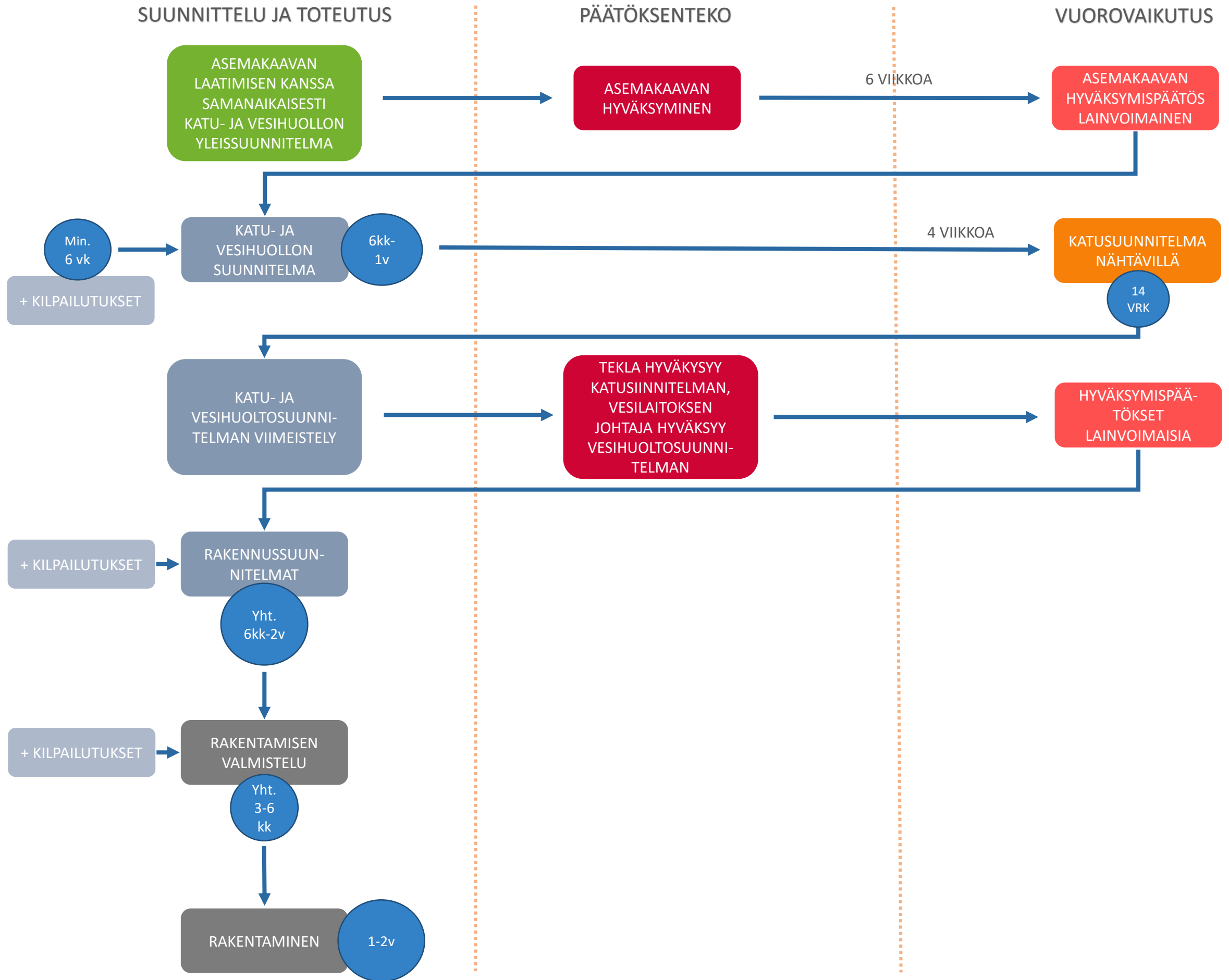
ASEMAKAAVAN PROSESSIKAAVIO

Asemakaavaprosessin keston oletuksena on kaavan laatiminen yksityisen omistamalle maalle ja kesto riippuu alueen laajuudesta



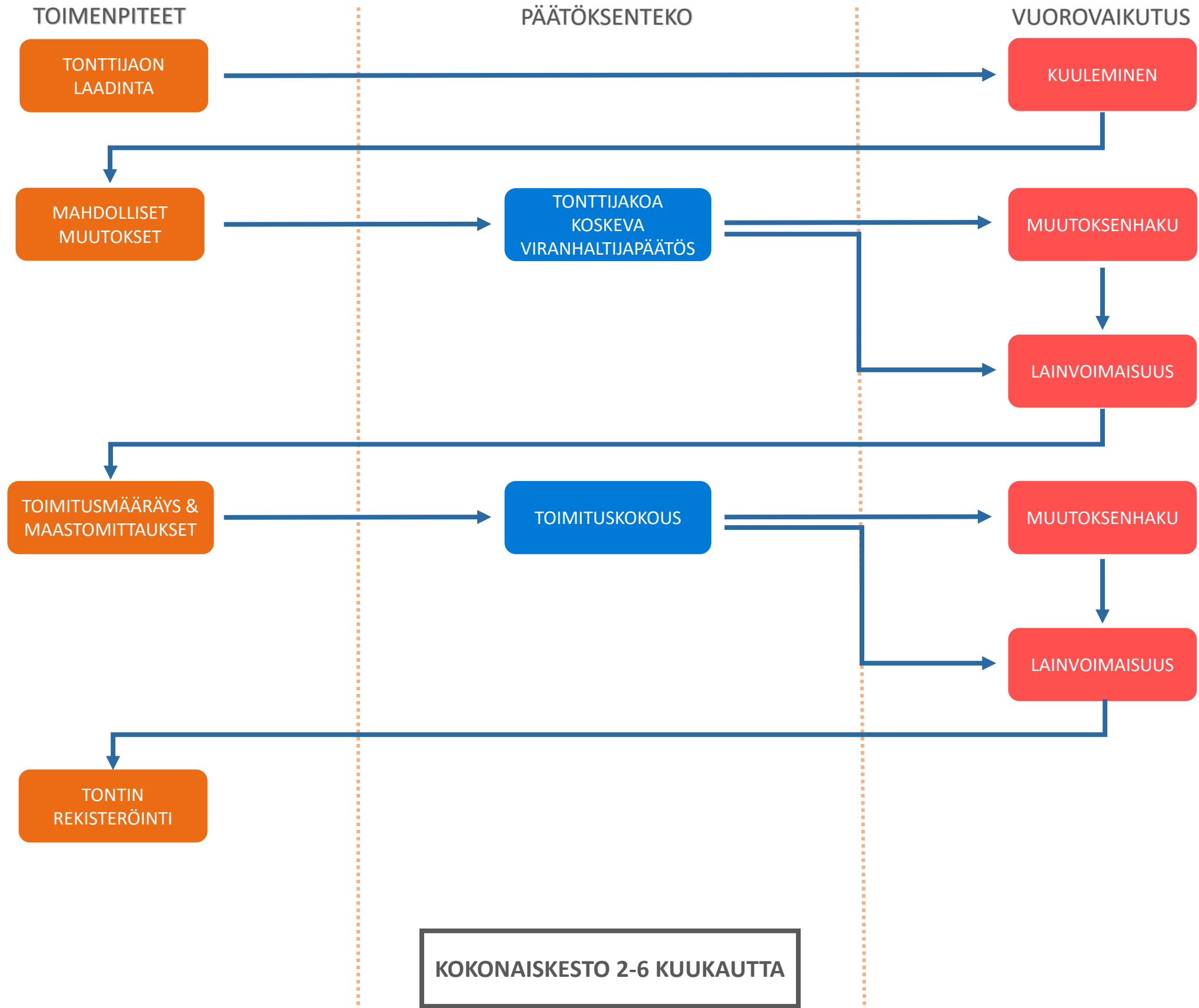
KATUSUUNNITTELUN PROSESSIKAAVIO

Prosessin kesto riippuu alueen laajuudesta



TONTTIJAKO JA KIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN

Tonttijaon oletuksena on lainvoimainen asemakaava



KOKONAISKESTO 2-6 KUUKAUTTA

VALMISTELU

PÄÄTÖKSENTEKO

TOIMENPITEET

ASEMAKAAVA
LAINVOIMAINEN



KUNNALLISTEKNIIKAN
RAKENTAMINEN



TONTTIEN
HINNOITTELU

1 VIIKKO

KUNNANHALLITUS

4 VIIKKOA

LAINVOIMAINEN



1-2 VIIKKOA

TONTIT
MAAOMAISUUTEEN

1-2 KUUKAULTA



TONTTIMARKKI-
NOINTI

1 KUUKAUSI

TONTTIHAKU



2-3 VIIKKOA

ARVONTA

1-2 KUUKAULTA



LUOVUTUSPÄÄTÖS

1 VIIKKO

VIRANHALTIJA-
PÄÄTÖS

3 VIIKKOA

LAINVOIMAINEN



1 KUUKAUSI

VARAUSMAKSU

6 KUUKAULTA



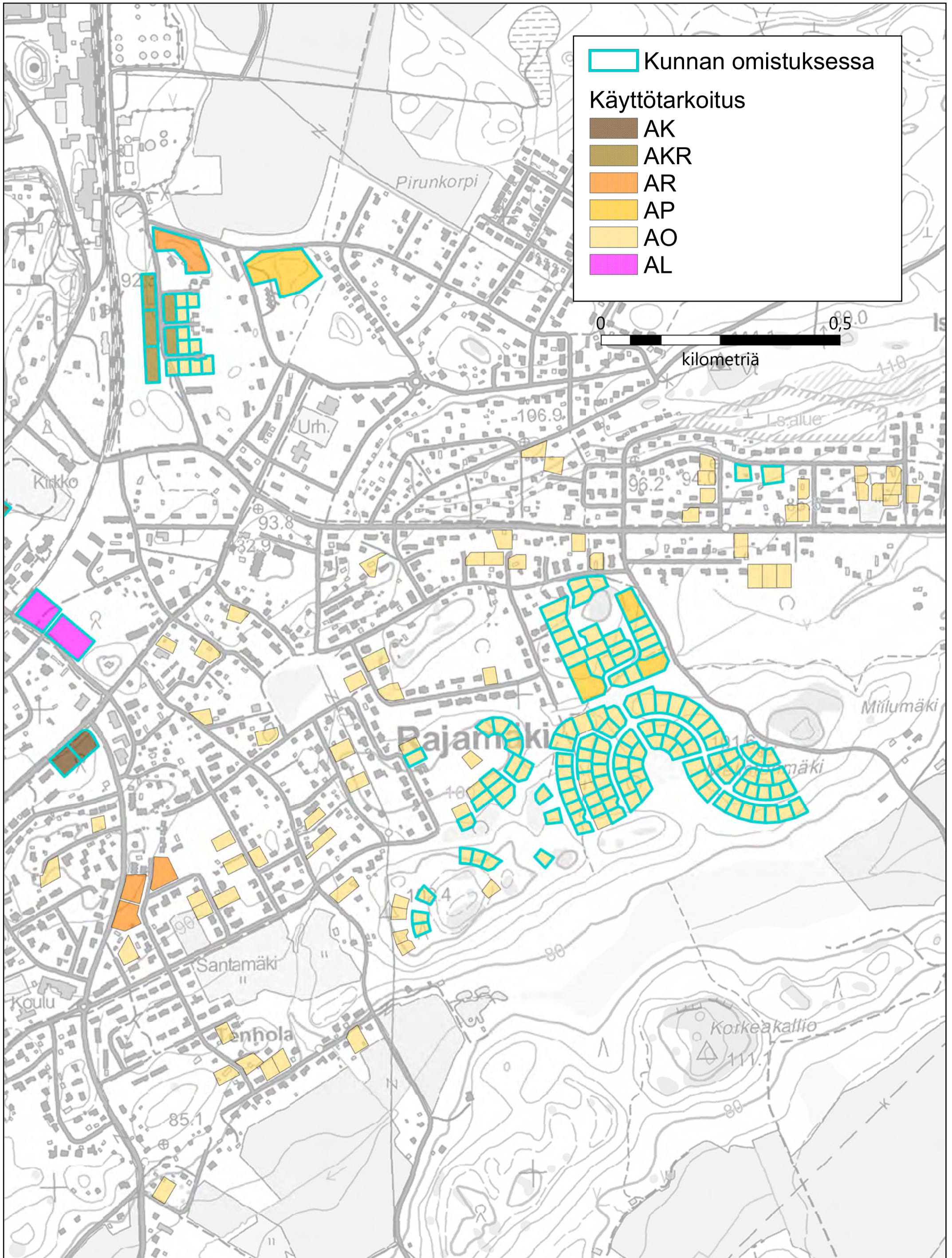
KAUPPAKIRJA /
MAANVUOKRA-
SOPIMUS

1 VIIKKO

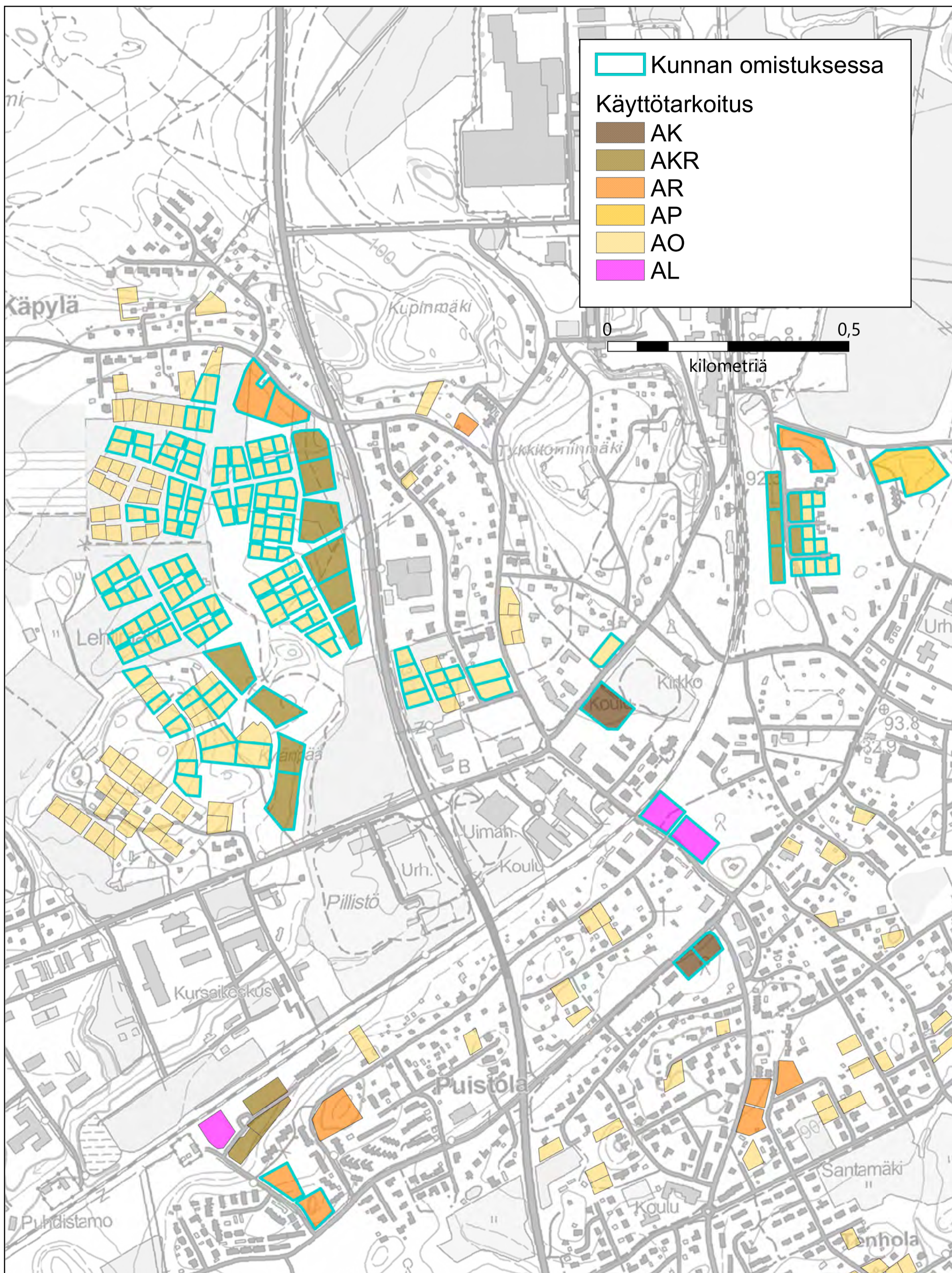
ALLEKIRJOITUS

TONTINLUOVUTUSPROSESSI

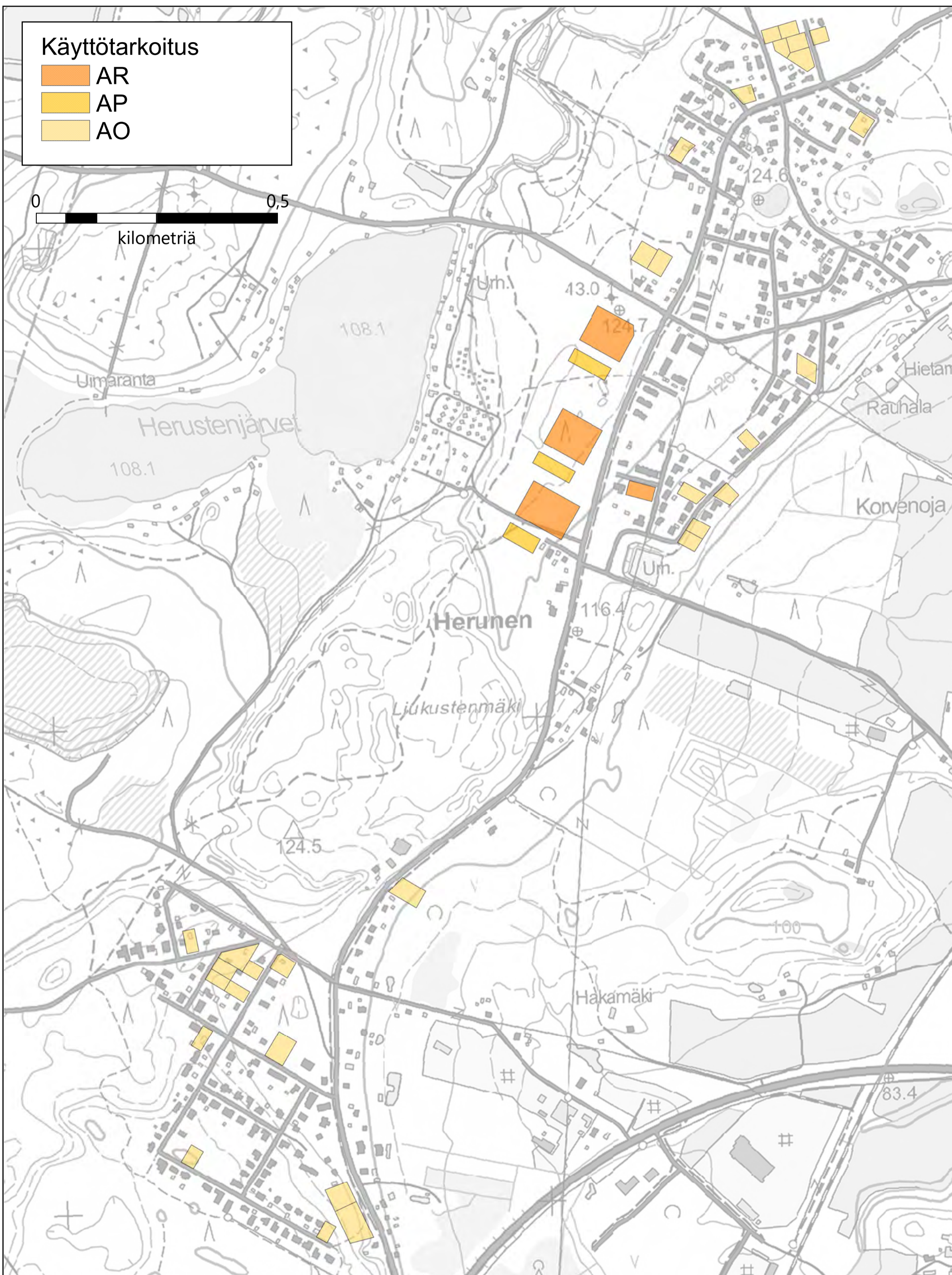
Rakentamattomat tontit / Rajamäki itä



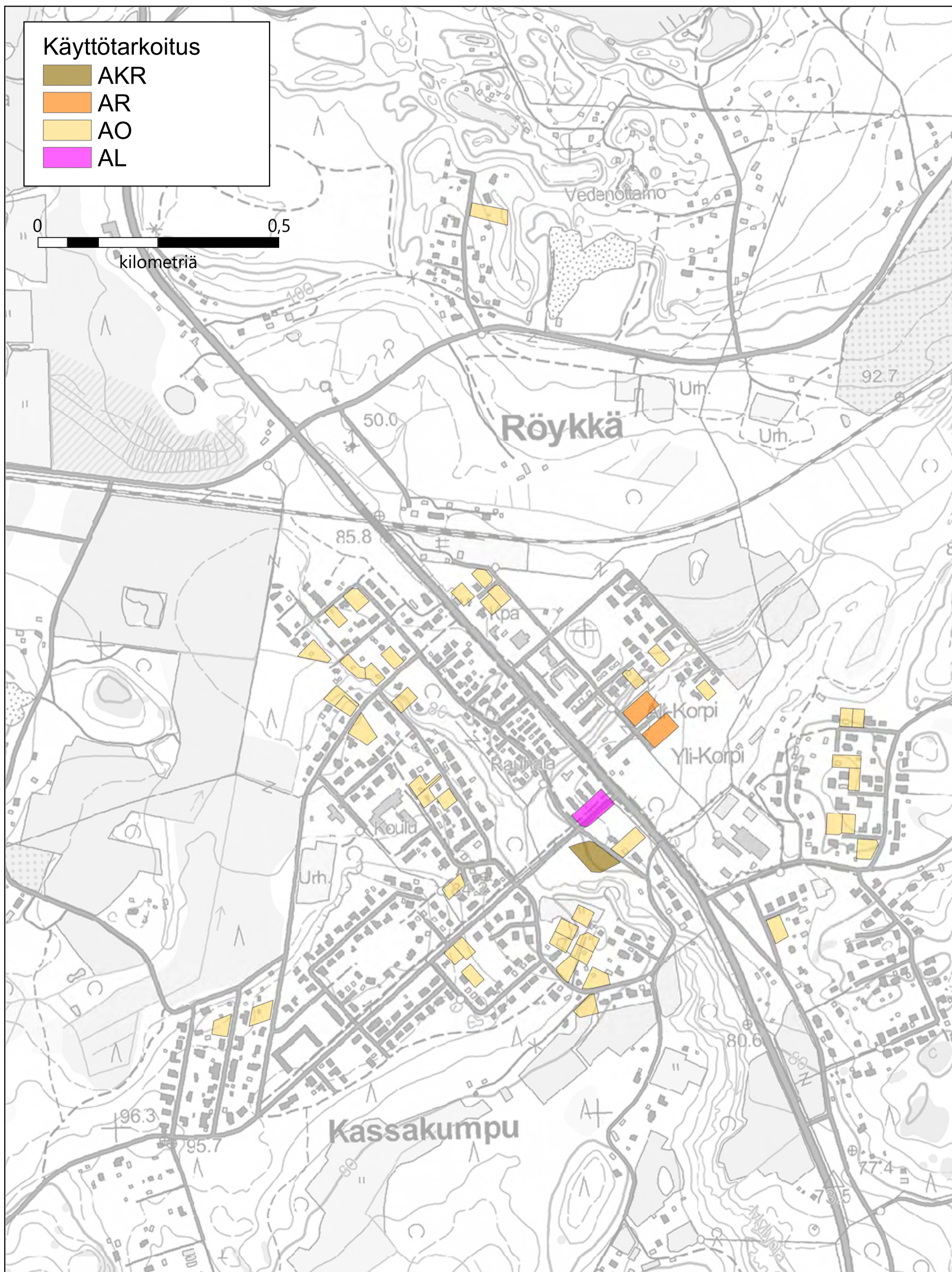
Rakentamattomat tontit / Rajamäki länsi



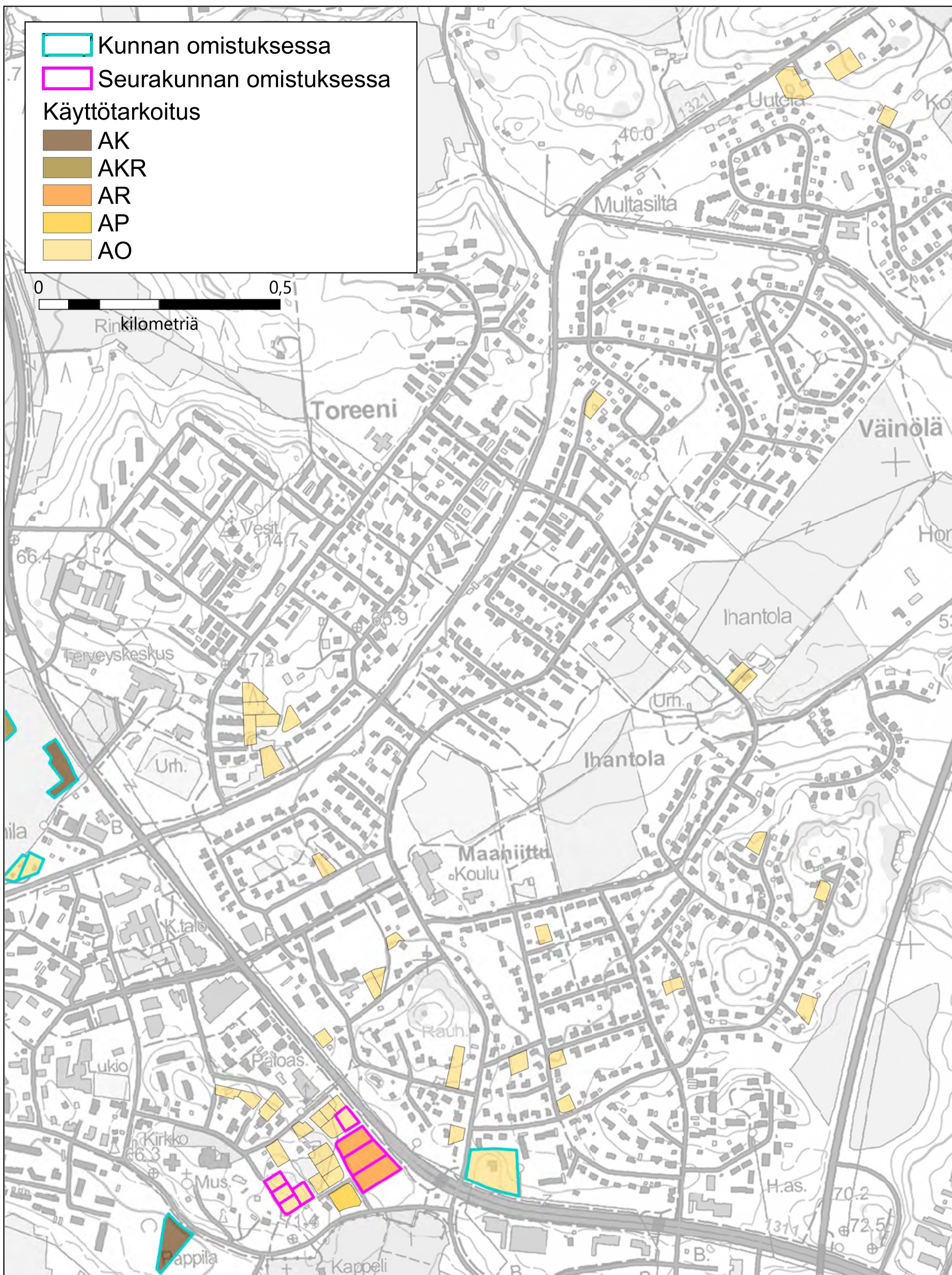
Rakentamattomat tontit / Herunen



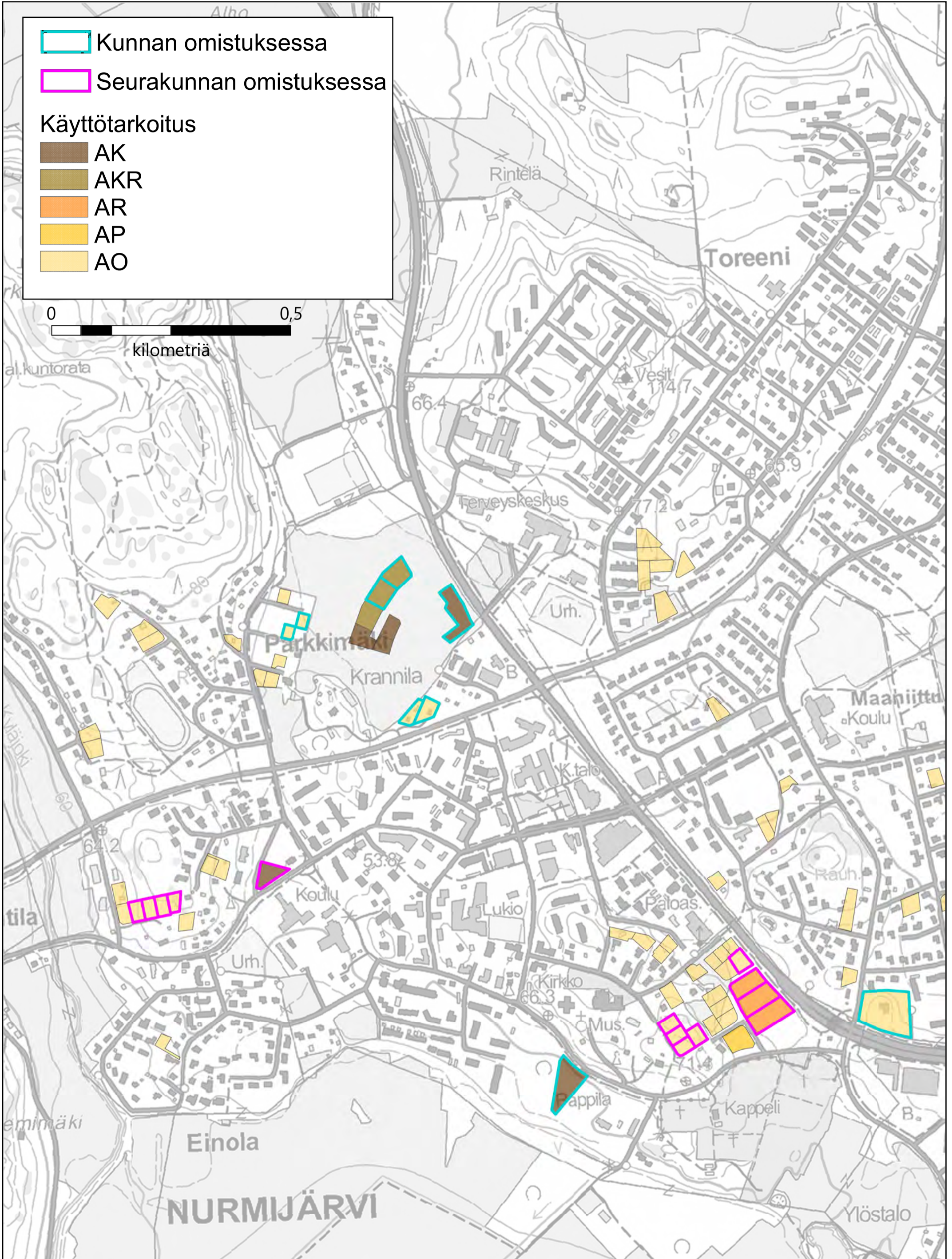
Rakentamattomat tontit / Røykkä



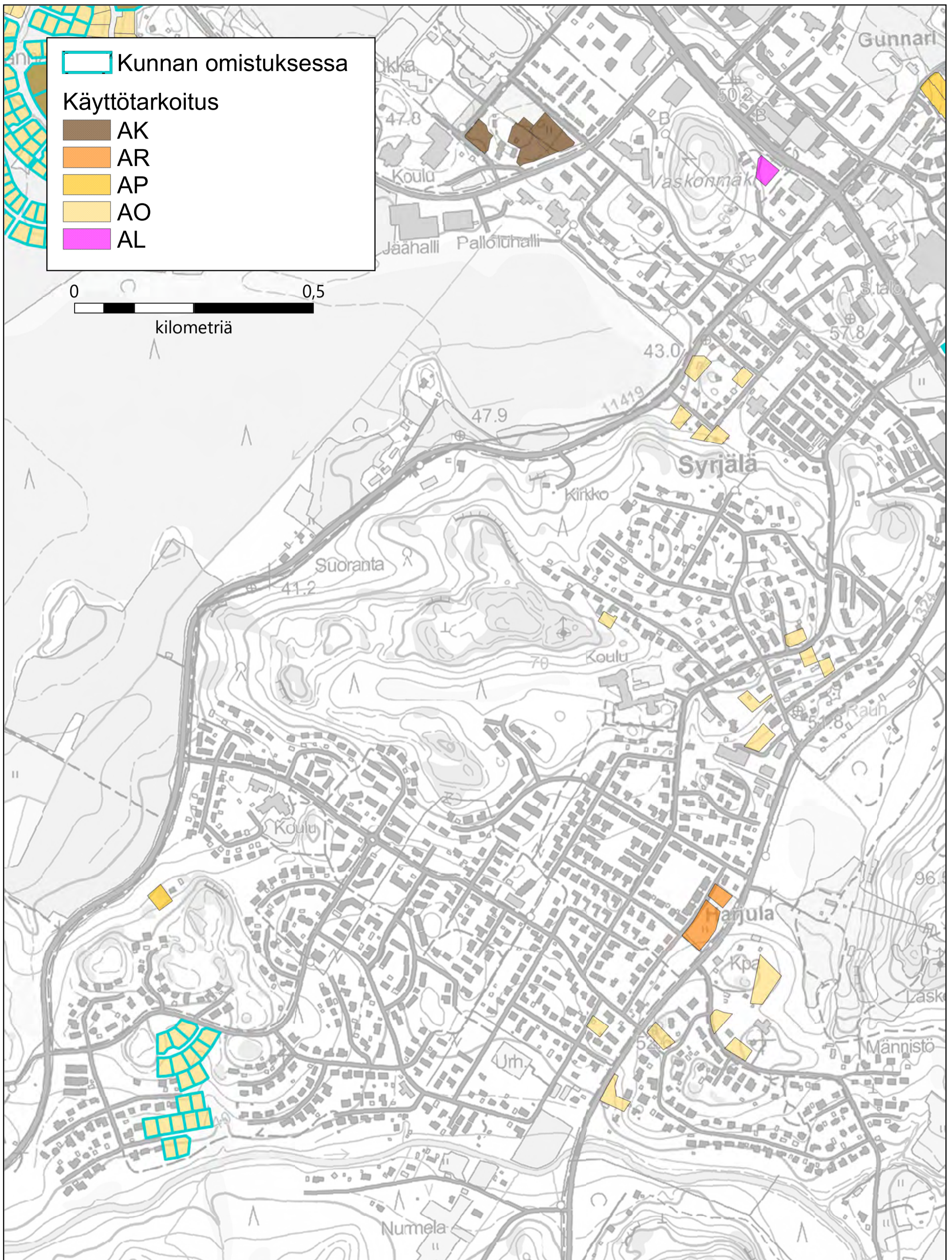
Rakentamattomat tontit / Kirkonkylä itä



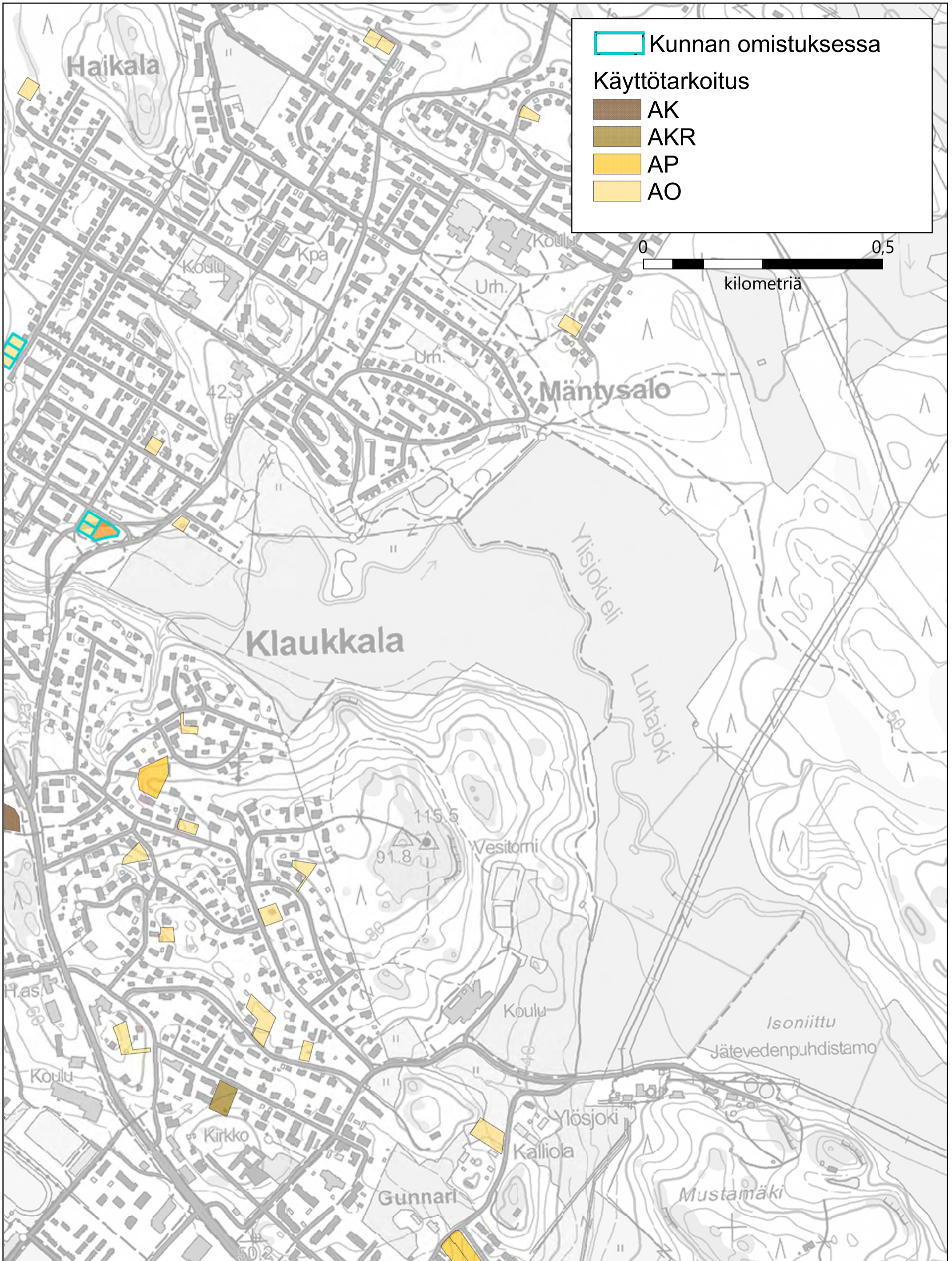
Rakentamattomat tontit / Kirkonkylä länsi



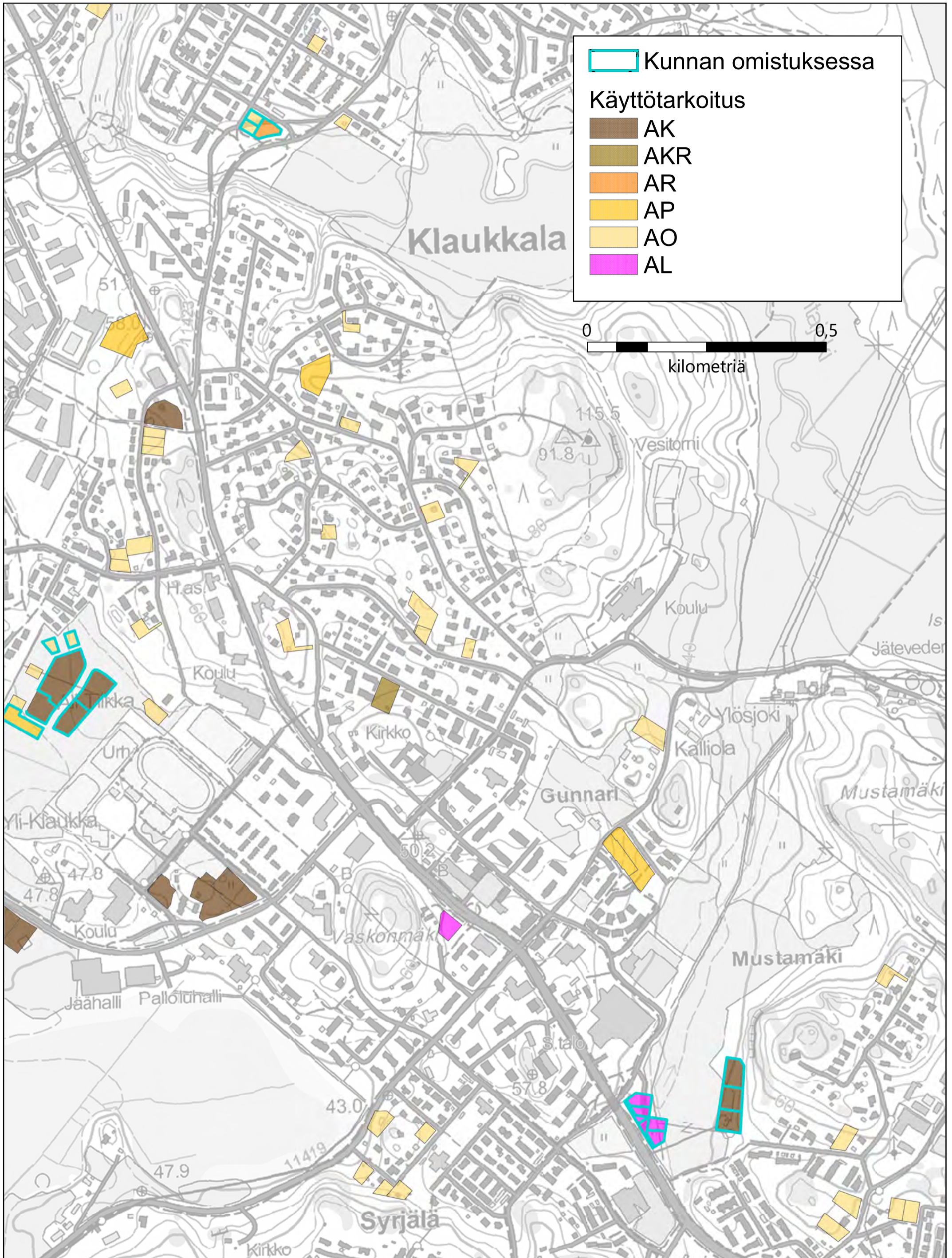
Rakentamattomat tontit / Klaukkala etelä



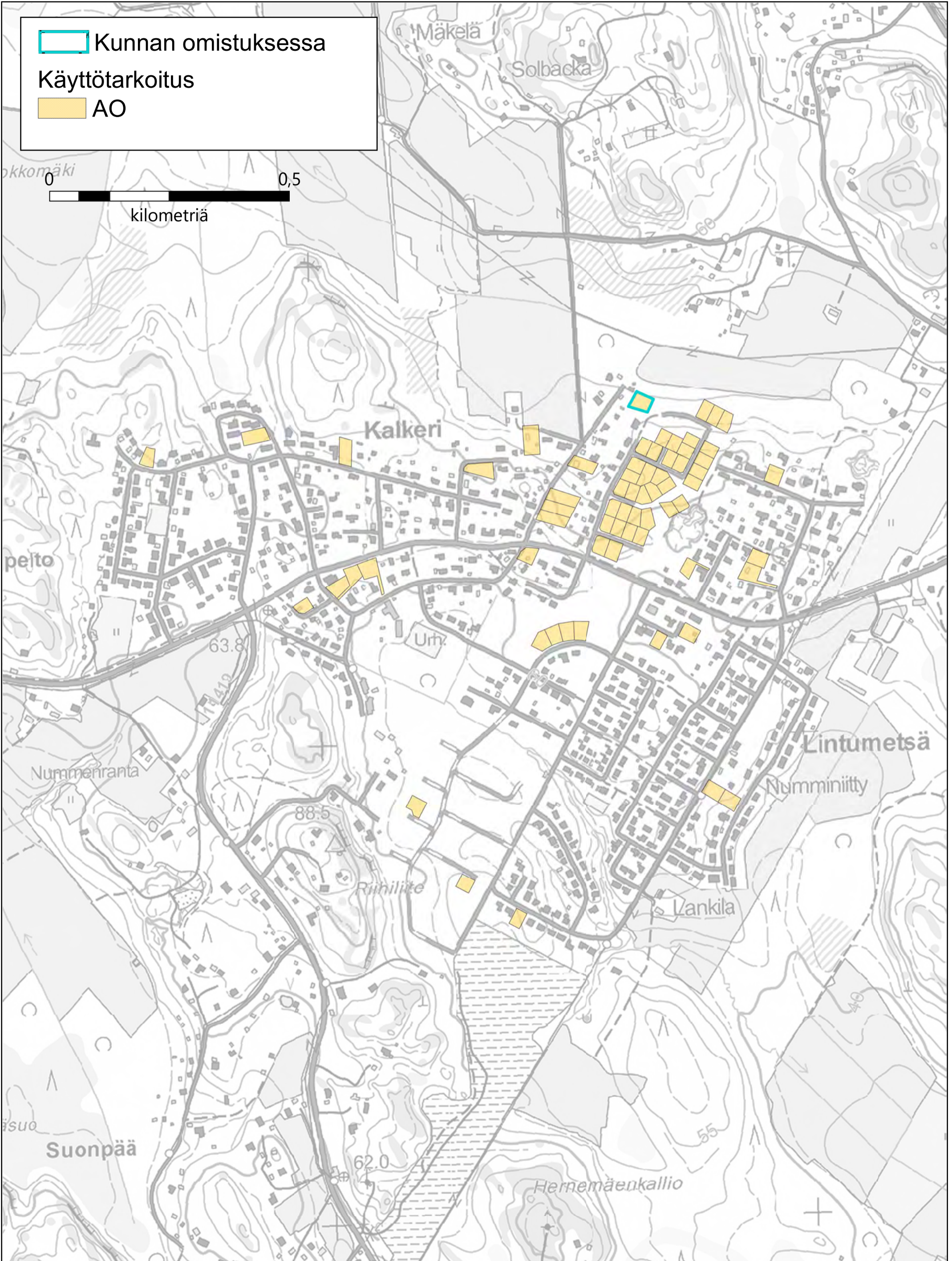
Rakentamattomat tontit / Klaukkala itä



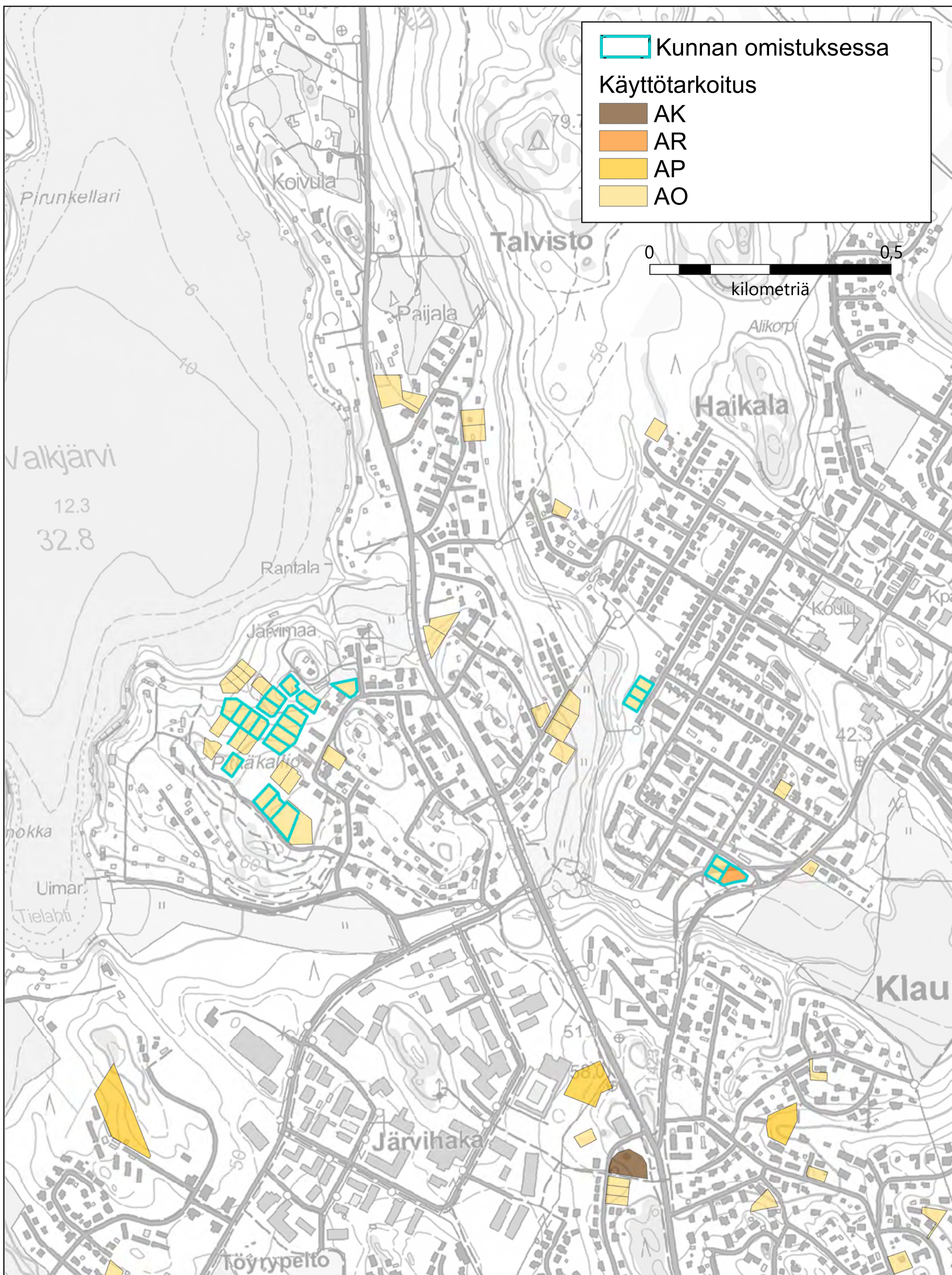
Rakentamattomat tontit / Klaukkala keskusta



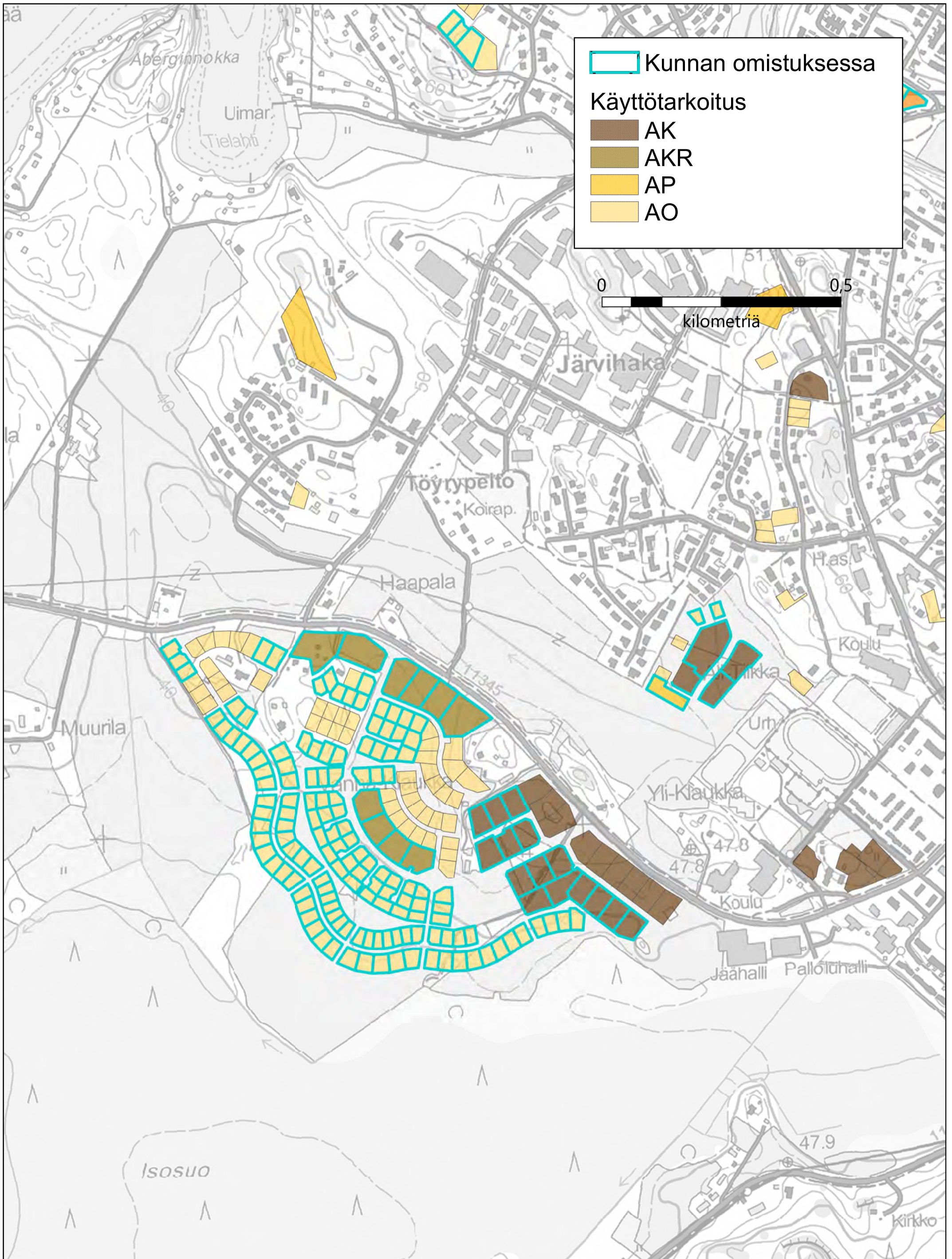
Rakentamattomat tontit / Klaukkala Lintumetsä



Rakentamattomat tontit / Klaukkala länsi



Rakentamattomat tontit / Vanha-Klaukka



Rakentamisennuste Tilastokeskuksen tilastoalueittain

5436 Palojoki																					
543661 Palojoen keskusta																					
Oma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
543662 Palojoen Metsäkylä ja Vuolteenmäki																					
Oma	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5437 Lepsämä																					
543771 Lepsämän keskusta																					
Oma	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
543772 Södergård - Jokipelto																					
Oma	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5438 Metsäkylä																					
543881 Klaukkalan Metsäkylä																					
Oma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
543882 Metsäkylän Toivola																					
Oma	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
543883 Viitastenkulma - Nummimäki																					
Oma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5439 Klaukkala																					
543991 Klaukkalan keskusta																					
Oma	5	10	28	43	44	32	17	10	3	0	0	5	10	10	5	0	0	0	0	0	0
Rivi	25	11	40	40	40	20	20	20	0	20	20	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0
Kerros	110	110	124	135	180	232	242	135	317	257	135	90	140	135	90	90	95	95	145	145	145
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
543992 Haikala - Mäntysalo - Tyynelä																					
Oma	7	13	10	3	0	0	10	25	30	30	30	38	40	35	35	22	8	8	8	7	7
Rivi	3	13	0	0	0	0	0	70	0	70	20	60	20	35	28	43	28	43	28	43	28
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
543993 Harjula - Syrjälä																					
Oma	0	0	0	0	0	2	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivi	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	30	0	0	0	0	0
Muu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
543994 Toivola - Pietarinmäki																					
Oma	0	0	0	0	0	0	5	10	5	0	0	15	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Rivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Kerros	35	70	35	35	0	75	0	35	0	0	0	60	60	30	60	60	90	90	60	60	90

Tilastokeskuksen suuralueet ja tilastoalueet Nurmijärvellä

SUURALUEET ja tilastoalueet

5431 RAJAMÄKI

543111 Matku
543112 Isokallio
543113 Käpylä
543114 Herunen
543115 Uusikylä - Kiljava

5432 RÖYKKÄ

543221 Vaaksi
543222 Kassakumpu
543223 Leppälampi
543224 Sääksi

5433 NUKARI

543331 Nukarin Keskusta
543332 Salmelanmäki
543333 Nummenniitty
543334 Raala

5434 PERTTULA-NUMMENPÄÄ

- 543441 Perttulan keskusta
- 543442 Nummenpää
- 543443 Uotila - Numlahti

5435 KIRKONKYLÄ

543551 Einola - Parkkimäki
543552 Maaniittu - Toreeni - Kuusi
543553 Järventaus
543554 Hongisoja
543555 Alhonniittu
543556 Heinoja
543557 Karhunkorpi

5436 PALOJOKI

543661 Palojoen keskusta
543662 Palojoen Metsäkylä ja
Vuolteenmäki

5437 LEPSÄMÄ

543771 Lepsämän keskusta
543772 Södergård - Jokipelto

5438 METSÄKYLÄ

543881 Klaukkalan Metsäkylä
543882 Metsäkylän Toivola
543883 Viitastenkulma - Nummimäki

5439 KLAUKKALA

543991 Klaukkalan keskusta
543992 Haikala - Mäntysalo - Tyynelä
543993 Harjula - Syrjäla
543994 Toivola - Pietarinmäki
543995 Soltti
543996 Valkjärvi
543997 Lintumetsä
543998 Simola

543999 TUNTEMATON

Tilastokeskuksen suuralueet ja tilastoalueet Nurmijärvellä

