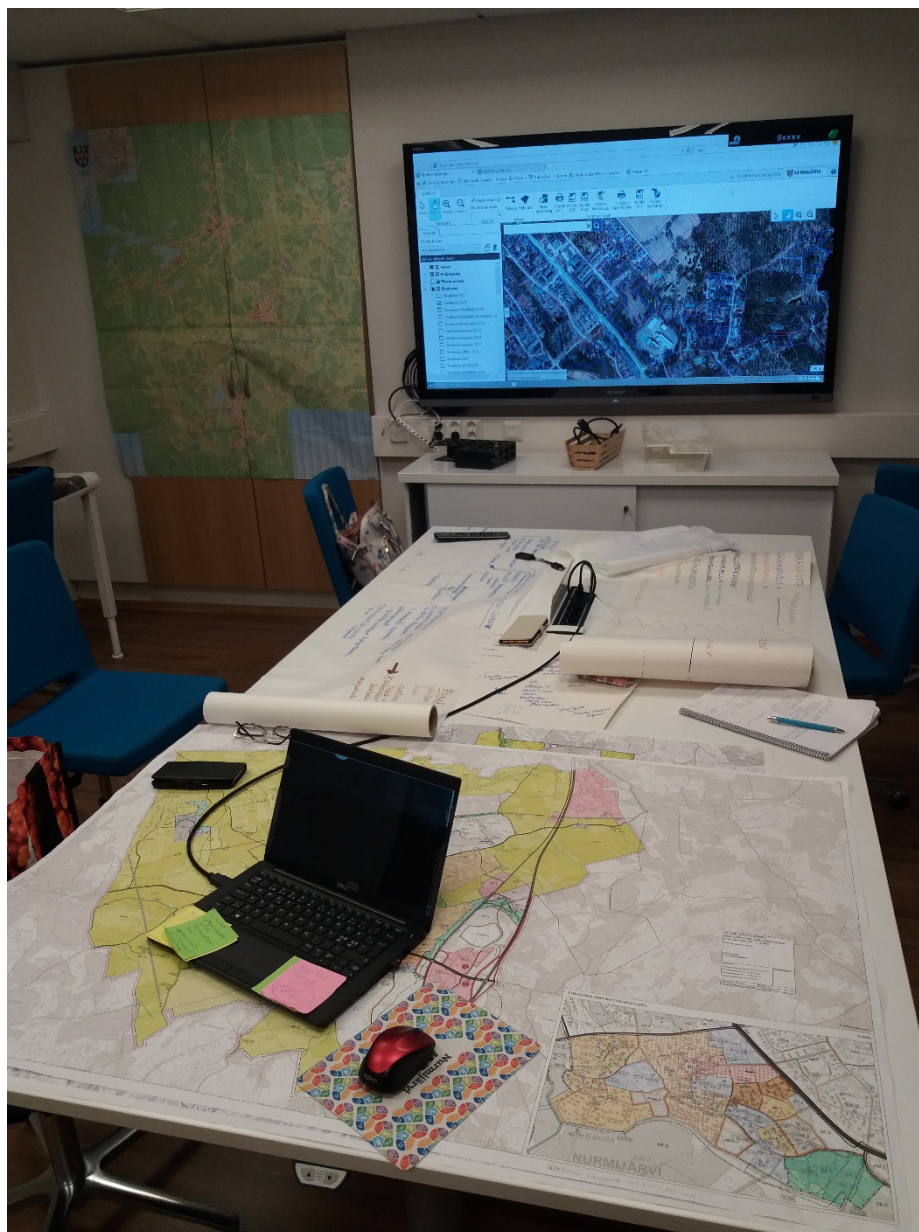




Maankäytön tavoiteohjelma MATA 2020 **TAUSTARAPORTTI**



Nurmijärvi

Sisällysluettelo

1	MATAn laadintaa ohjaavat päätökset, suunnitelmat ja linjaukset	1
1.1	Kuntastrategia 2018-2025	1
1.2	NUUKA-ohjelma 2020-2026	1
1.3	MAL 2019 suunnitelma.....	2
1.4	Maakuntakaava	2
1.5	Yleiskaavat	4
1.5.1	Klaukkalan osayleiskaava.....	4
1.5.2	Kirkonkylän osayleiskaava	9
1.5.3	Rajamäki ja Röykkä, osayleiskaavojen tilanne.....	9
1.6	Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021-2028 (tulossa 2020 syksyllä)	9
2	Investoinnit	10
3	MATA:n tavoitteet toteutetaan toimivan tontintuotantoketjun avulla	12
4	Kaavavaranto, asemakaavoitusohjelma sekä kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamisohjelma	13
4.1	Kaavavaranto	13
4.1.1	Kirkonkylä	13
4.1.2	Klaukkala.....	14
4.1.3	Rajamäki	15
4.1.4	Röykkä	16
4.1.5	Työpaikkatontit.....	18
4.1.6	Y-tontit.....	18
4.2	Asemakaavoitusohjelma.....	18
4.3	Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamisohjelma	18
4.3.1	Vesihuollon suunnittelu ja rakentaminen	20
5	Valmistuneet asunnot ja muuttoliike 2000- ja 2010-luvuilla maankäytön tavoitteiden ja linjausten laadinnan tukena.....	21
5.1.1	Asuntotuotanto	21
5.1.2	Muuttoliike	21
5.1.3	Vaikutukset asuntotuotantoon ja palveluihin	22
6	Väestö, vetovoima ja pitovoima	22
7	Asumisen ohjelma	23
8	Liitteet	24

1 MATAn laadintaa ohjaavat päätökset, suunnitelmat ja linjaukset

1.1 Kuntastrategia 2018-2025

Valtuusto hyväksyi 28.2.2018 Nurmijärven kunnan strategian vuosille 2018-2025. Strategia koostuu kuudesta keskeisestä teemasta ja näitä tarkentavista kärjistä ja toimenpiteistä. Maankäytön kehittämisen kannalta keskeistä on se, että Nurmijärvi on omaleimaisten taajamien ja maaseutumaisten kylien muodostama koko elämän kunta, jonne on helppo muuttaa ja kotiutua. Nurmijärvellä ympäristö on viihtyisää ja vehreää, luonto on lähellä ja liikkuminen turvallista. Asukkaiden arjessa korostuvat sujuvuus, laatu, yksilöllisyys ja monipuolisuus.

1.2 NUUKA-ohjelma 2020-2026

Valtuusto on 12.6.2019 vahvistanut Nurmijärven kestävä kasvu –ohjelman (NUUKA-ohjelma) vuosille 2020-2026.

Ohjelman tavoitteena on huolehtia kunnan talouden kestävydestä ensin hidastamalla velkaantumista ja kääntämällä lopulta lainakannan kehitys laskuun. Velkaantumiskehityksen katkaisemisen tarkoituksena on välttää kunnan ajautumista perinteiseen, palveluiden karsimista korostavaan talouden tasapainottamiseen, ehkäistä tarvetta verotusasteen merkittävälle kiristämiselle sekä turvata pitkällä aikavälillä kunnan riittävä taloudellinen kantokyky kasvua tukevien investointien toteuttamiseksi ja palvelutoiminnan laadun varmistamiseksi.

Käytännön toiminnassa ohjelma ohjaa kunnan investointien asettamista, käyttötalouden resursointia sekä tulosrahoituspohjan vahvistamiseen liittyviä toimia vuosittaisessa talousarviovalmistelussa. Talousarvio laaditaan siten, että yksittäiset talousarviovuodet niin määrärahojen jaon, kuin myös toiminnallisten tavoitteiden osalta ovat linjassa ohjelmassa asetettujen pitkän aikavälin tavoitteiden kanssa.

Osana ohjelman toimeenpanoa kunnan kunnallisveroprosenttia sekä kiinteistöveroprosentteja nostettiin vuodesta 2020 lähtien. Ohjelmassa kunnan bruttoinvestointien yhteenlaskettu enimmäistaso aikana 2020-2026 on rajattu alun perin 196,6 milj. euroon eli vuositasolla noin 28,1 milj. euroon. Tämä on edellyttänyt kunnan NUUKA-ohjelmaa edeltävän 10 vuoden investointisuunnitelman sopeuttamista 23,0 milj. eurolla vuodessa. Lisäksi käyttötalouden kasvu on rajattu huomattavasti historiaa pienemmäksi, noin 1,0-2,0 prosenttiin vuodessa.

Koronan talousvaikutuksista sekä sosiaali- ja terveysmenojen ennakoitua suuremmasta kasvusta johtuen kunnan taloudelliset reunaehdot ovat kiristyneet huomattavasti aikaisemmista, NUUKA-ohjelman tavoitteiden määrittelyn taustalla olevista ennusteista. Kunnan verotulot ovat kehittymässä vuositasolla yli 10 milj. euroa ennakoitua matalampana, kun samaan aikaan sosiaali- ja terveysmenojen kasvu on ollut poikkeuksellisen suurta. Tämän perusteella NUUKA-ohjelman päivittämisen tarve tulee tarkasteluun vuoden 2020 syksyllä. Talouden tavoitteet sinänsä eivät ole muuttuneet, mutta ohjelman voimassaoloajan pidentämistä on syytä arvioida, jotta tarvittava tasapainotus voidaan toteuttaa käyttö- ja investointitalouden järjestämisen kannalta hallitusti.

1.3 MAL 2019 suunnitelma

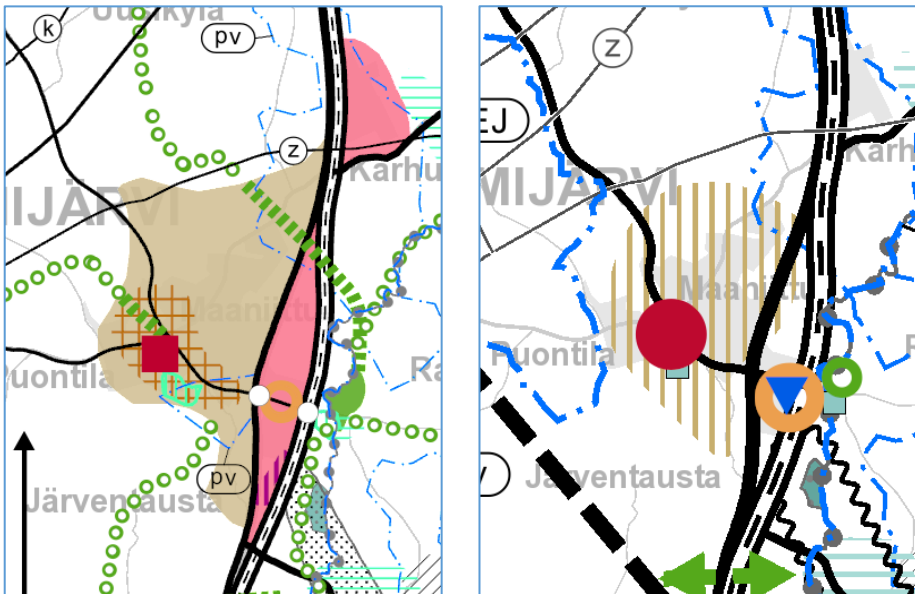
Helsingin seudun 14 kuntaa (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntäsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti) ovat laatineet yhteistyössä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 –suunnitelman. Suunnitelma on hyväksytty kaikissa sen laadintaan osallistuneissa kaupungeissa ja kunnissa.

Suunnitelman mukaan Nurmijärvi sitoutuu asuntotuotannon osalta suunnittelukaudella 2019-2022 vuosittain keskimäärin noin 430 asunnon valmistumiseen. Lisäksi Nurmijärven kunnan tulee vuositasolla laatia asumisen asemakaavoja asuntotuotantotavoitetta vastaava määrä eli noin 40 000 k-m² asumiseen. Suunnitelman mukaan Nurmijärvi on myös sitoutunut kohdistamaan asuntotuotannostaan vähintään 90% ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille. Lisäksi Nurmijärven väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille.

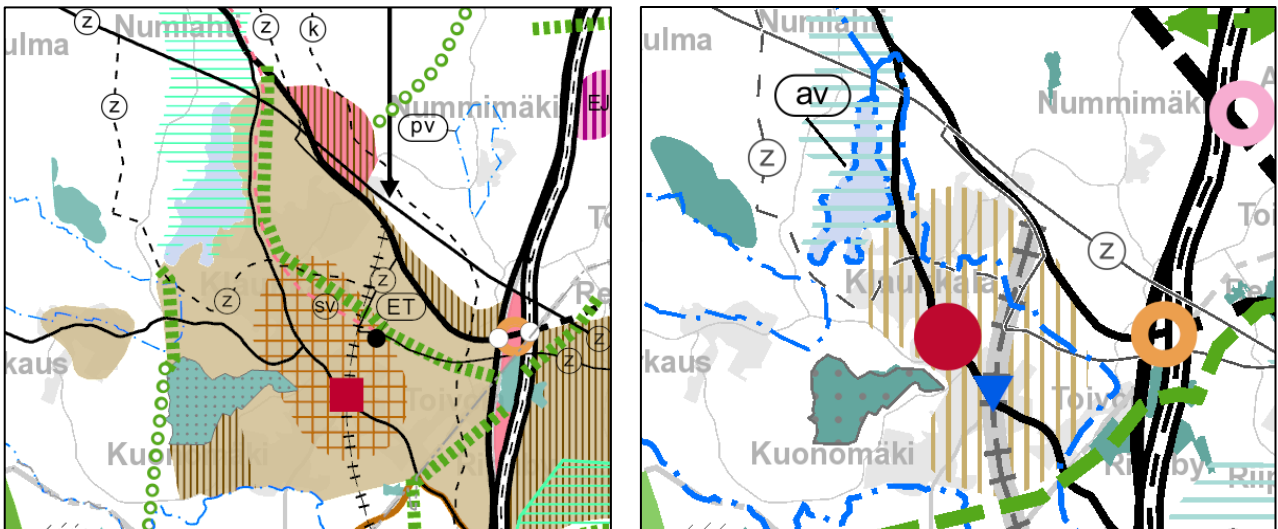
MAL 2019 –sopimuksessa sovitaan Helsingin seudun kuntien ja valtion kesken MAL 2019 suunnitelman perusteella maankäytön, asumisen ja liikenteen eri osapuolten tavoitteista ja rahoituksesta. Sopimusneuvottelut ovat vielä kesken.

1.4 Maakuntakaava

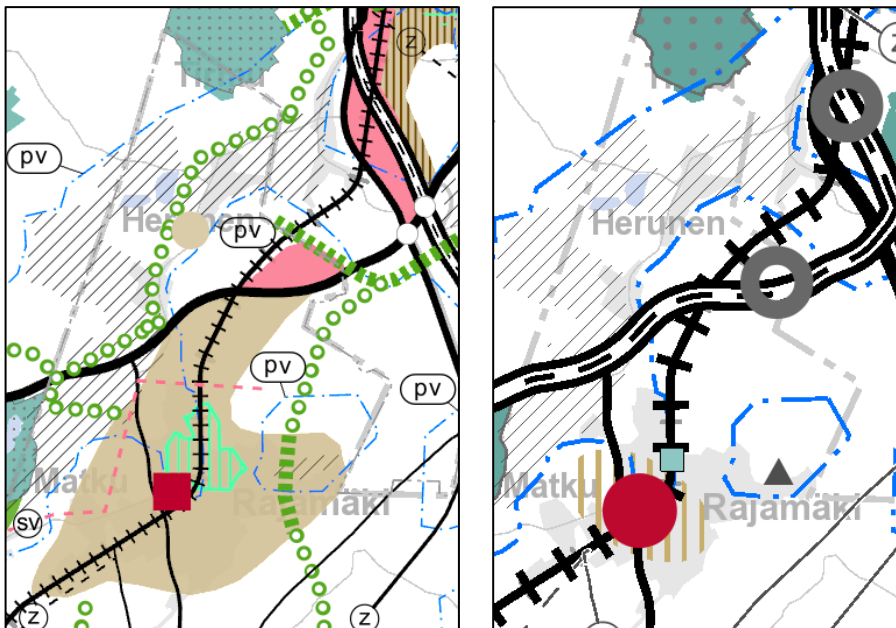
Maakuntakaava ohjaa yleiskaavojen laatimista. Alla otteet voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä taajamittain ja Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta. Uusimaa-kaava 2050 on tavoitteena hyväksyä maakuntavaltuustossa kesäkuussa 2020.



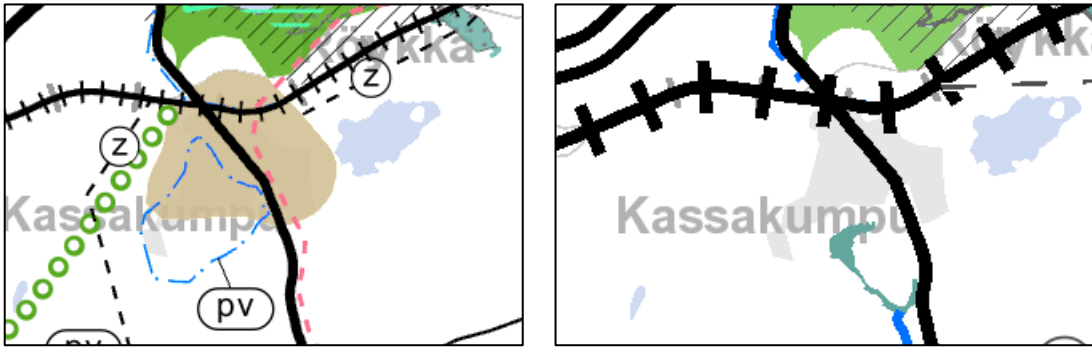
Kuva 1. Kirkkonummi, voimassa oleva maakuntakaava vasemmalla ja Uusimaa-kaava 2050 ehdotus oikealla



Kuva 2. Klaukkala, voimassa oleva maakuntakaava vasemmalla ja Uusimaa-kaava 2050 ehdotus oikealla.



Kuva 3. Rajamäki, voimassa oleva maakuntakaava vasemmalla ja Uusimaa-kaava 2050 ehdotus oikealla.



Kuva 4. Röykkä, voimassa oleva maakuntakaava oikealla ja Uusimaa-kaava 2050 ehdotus vasemmalla.

1.5 Yleiskaavat

Yleiskaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asemakaavoitusta. Asemakaavoja ei voida laatia vastoin yleiskaavaa ja sen merkintöjä. Jos taajamassa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaavanmerkintöineen ja määräyksineen ohja asemakaavojen laatimista.

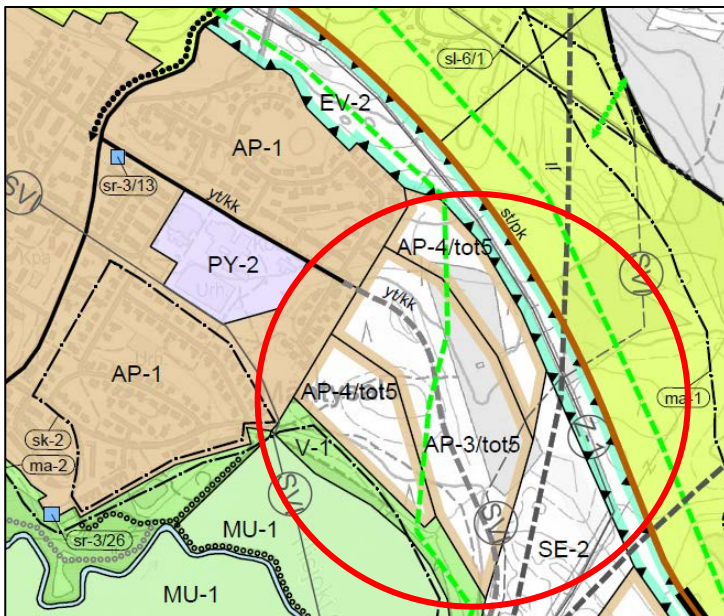
1.5.1 Klaukkalan osayleiskaava

Klaukkalan taajamassa on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ohjaa taajaman asemakaavoitusta niin uusien asuinalueiden suunnittelun kuin ajoituksen kannalta. Osayleiskaava on tullut voimaan syyskuussa 2017. Alla asemakaavoitusta ohjaavat ajoitusmääräykset sekä otteet Klaukkalan osayleiskaavasta asuinrakentamisen näkökulmasta.

/res1	Alue varataan asuinrakentamisen reservialueeksi. Alueen asemakaavoittaminen ajoittuu aikaisintaan 2020-luvun loppupuolelle. Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen.
/tot1	Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen.
/tot2	Alueen asemakaavoituksen tulee perustua hyväksyttyyn Klaukkalan ohikulkutien tiesuunnitelmaan.
/tot3	Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Tornimäentien toteuttaminen.
/tot4	Alueen toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalan ohikulkutien toteuttaminen.
/tot5	Alueen toteuttamisen edellytyksenä on, että Klaukkalantien ja Kirkkotien kiertoliittymä on toteutettu.

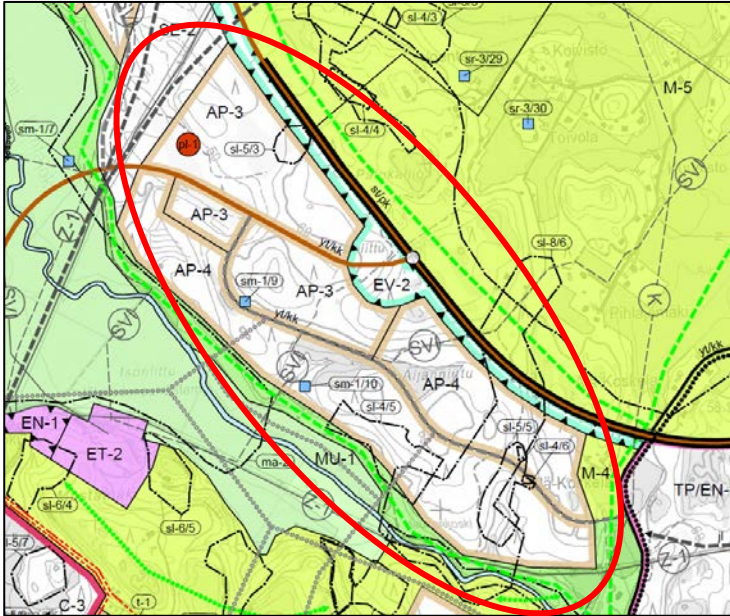
Kuva 5. Asemakaavoitusta ohjaavat ajoitusmääräykset.

Havumäentien jatkeelle sijoittuvan alueen kaavoittamiselle on yleiskaavan näkökulmasta edellytykset, koska Klaukkalantien ja Kirkkotien kiertoliittymä on toteutettu.



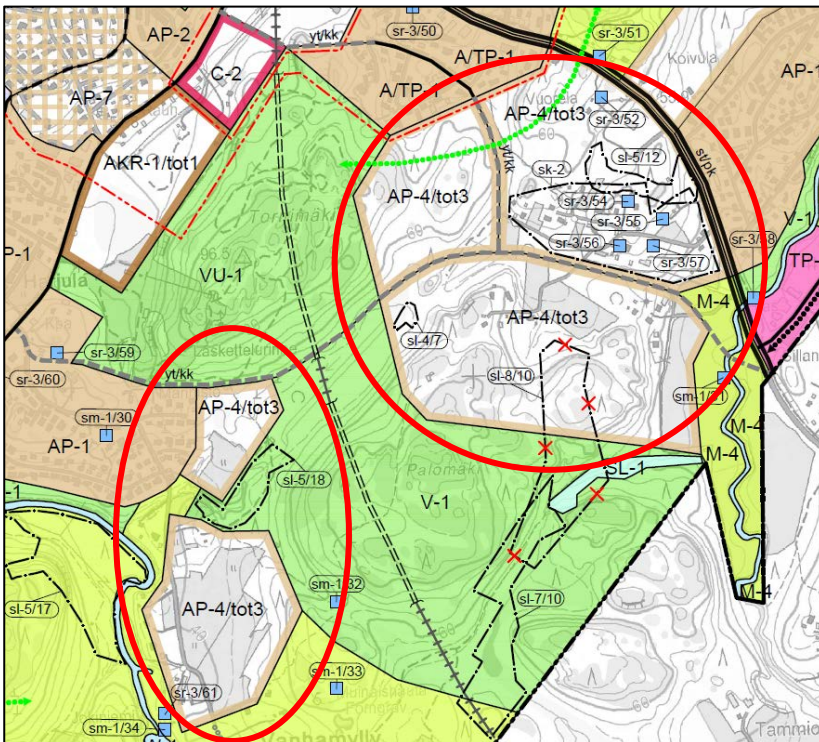
5

Yleiskaavan kannalta Luhtajoen alueen kaavoittamiselle on edellytykset. Yleiskaavamääräyksen mukaan kuitenkin sekä Havumäentien jatkeen alueelle että Luhtajoen alueelle kuten muillekin laajoille uusien aluekokonaisuuksien alueille tulee laatia ennen asemakaavoitusta kaavarunko, jossa ratkaistaan mm. koko alueen palvelu- ja liikenneverkko, hulevesien hallinta ja mahdolliset suojelukysymykset mukaan lukien ekologiset yhteydet.



Kuva 8. Klaukkalan osayleiskaava, Luhtajoen alue

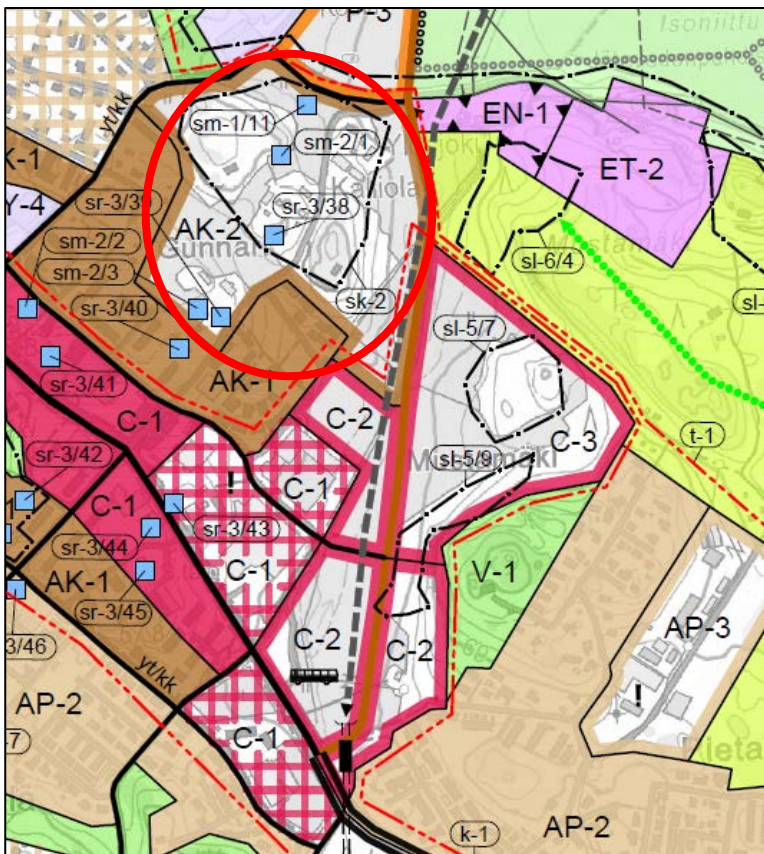
Tornimäentiehen tukeutuvien alueiden kaavoituksen edellytyksenä on Tornimäentien toteuttaminen.



Kuva 9. Klaukkalan osayleiskaava, Tornimäentiehen tukeutuvat alueet

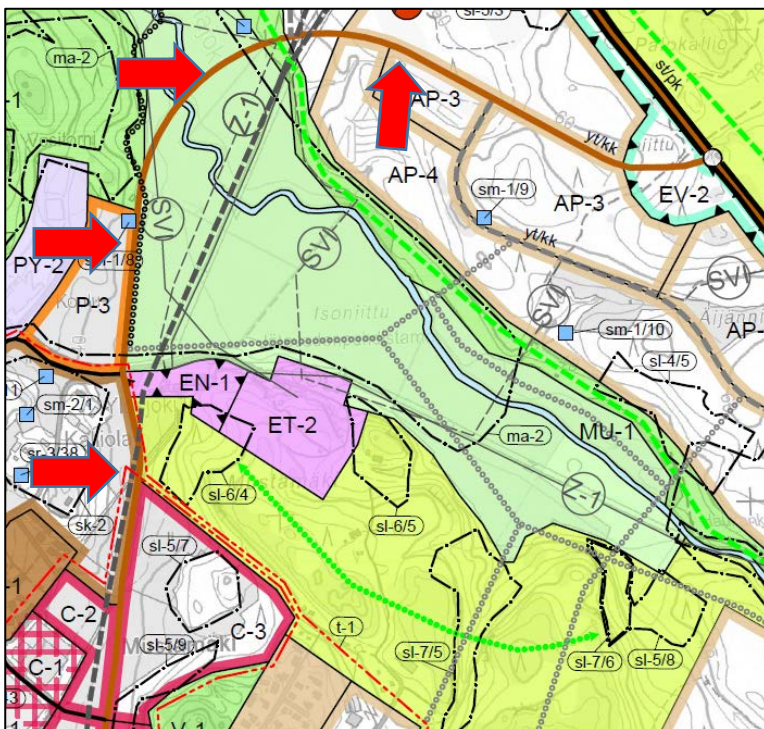
7

Gunnarin alueen kaavoittamiselle on edellytykset yleiskaavan kannalta.



Kuva 11. Klaukkalan osayleiskaava, Gunnarin alue

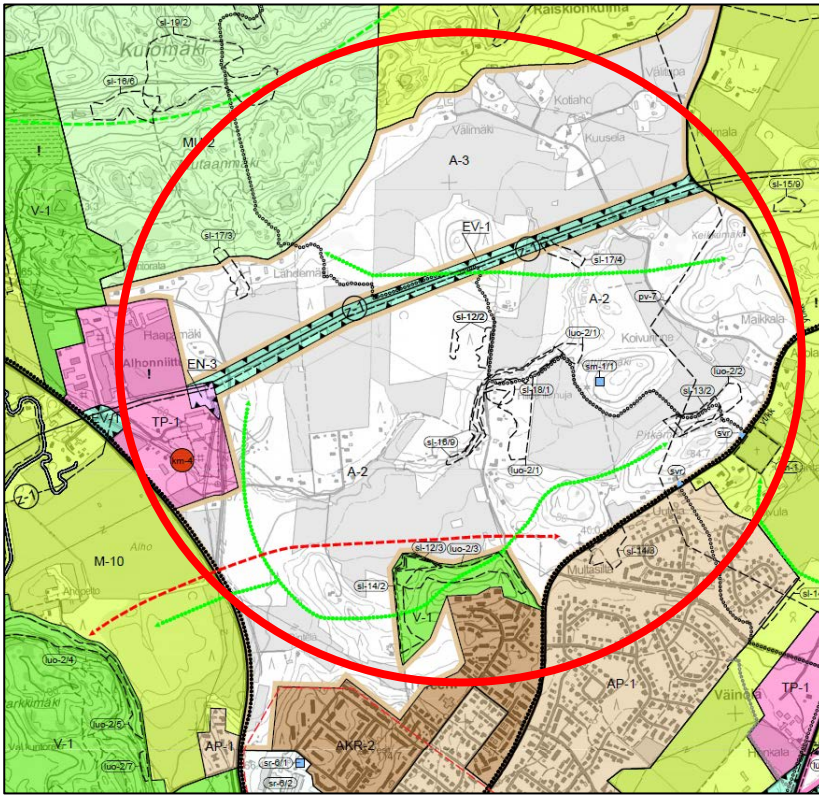
Luhtajoen tien toteuttaminen yhdistää Luhtajoen alueet Klaukkalan keskusta.



Kuva 12. Klaukkalan osayleiskaava, Luhtajoen tie

1.5.2 Kirkonkylän osayleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaava on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2019. Osayleiskaavaluonnoksen pääasiallinen asutuksen laajenemissuunta sijoittuu Heinojan molemmin puolin aina Mutaanmäkeen saakka. Alla ote Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksesta asuinalueiden laajentamisen näkökulmasta.



Kuva 13. Kirkonkylän osayleiskaavaluonnos, Heinojan alue

1.5.3 Rajamäki ja Röykkä, osayleiskaavojen tilanne

Rajamäen alueella mukaan lukien Herusten alue ja Röykan alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Rajamäen osayleiskaavan laatiminen alkaa Kirkonkylän osayleiskaavan valmistuttua ja Röykan kaavan laatiminen Rajamäen osayleiskaavan valmistuttua.

1.6 Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021-2028 (tulossa 2020 syksyllä)

Valtio valmistelee vuoden 2020 aikana asuntopoliittista kehittämisohjelmaa vuosille 2021-2028. Kahdeksanvuotisen ohjelman tavoitteena on lisätä valtion asuntopoliittikan pitkäjänteisyyttä ja tavoitteellisuutta, kun asumisen suuret linjat määritetään laajapohjaisessa yhteistyössä yli hallituskausien. Ohjelmaan kootaan tavoitteet asuntopoliittikan kehittämiselle sekä toimia, joilla tavoitteita saavutetaan. Käsiteltäviä asioita ovat esimerkiksi asumisen kustannukset, asuntotuotannon määrä ja sen tukeminen sekä asuntomarkkinoiden jatkuminen.

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelutyötä tekee ympäristöministeriön asettama työryhmä. Kehittämisohjelman laadinnan pohjalle kerättiin asumisen sidosryhmiltä näkemyksiä tammikuussa 2020. KUUMA-kunnat antoivat valmisteluun yhteiset evästyksensä.

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma annetaan selontekona eduskunnalle vuoden 2020 loppuun mennessä. Kehittämisohjelma antaa suuntia myös Nurmijärven asumisen ohjelman laadintaan. Toistaiseksi valtion asuntopoliittisen ohjelman valmistelusta tai ohjelman sisällöstä ei ole tietoa.

2 Investoinnit

Tulevaisuudessa kunnan verotulojen ja sosiaali- ja terveysten kasvu määrittelevät vahvasti kunnan talouden kannalta kestävä investointitaso. Nykyennusteiden valossa on oletettavaa, että investointitasoa joudutaan leikkaamaan edelleen NUUKA-ohjelman voimassaolon pidentämisestä huolimatta. Tämä tarkoittaa merkittävää priorisointitarpeiden kasvua infra- ja talorakennusinvestoinneissa. Investointien priorisointi tulee kohdistaa siten, että ensisijaisesti toteuttavaksi tulevat tulovirtoja kasvattavat sekä käyttötalousmenoja säästävät investoinnit. Näin voidaan varmistaa toteutettavien investointien kannattavuus kunnan kokonaistaloudelle pitkällä aikavälillä.

Tonttien luovuttaminen mahdollistaa kunnan kasvun ja kehittymisen sekä tuottaa luovutusvoittoja etenkin kunnan omistamalle maalle laadittujen kaavojen osalta. Kunnallistekniikan rakentaminen tehdään mahdollisuuksien mukaan vaiheitta tontin myynnin tarpeita vastaavasti.

Talousarvion investointiohjelmassa esitetään talousarviovuoden ja seuraavien vuosien investoinnit. Investoinnit koostuvat seuraavista osioista:

- kiinteä omaisuus (maanhankinta ja myynti)
- talonrakennus
- kiinteät laitteet ja rakenteet (kadunrakennus, Klaukkalan tieverkko, kunnan ja valtion yhteishankkeet)
- irtaimisto, laitteet, ajoneuvot ja muut

investoinnit yhteensä	2020	2021	2022	2023	2024
Kiinteä omaisuus	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Talonrakennus	16 120 000	18 130 000	14 730 000	12 635 000	9 800 000
Kiinteät rakenteet ja laitteet	13 256 000	18 504 000	13 205 000	6 310 000	5 402 000
Irtaimisto, laitteet, ajoneuvot ja muut	1 310 000	900 000	1 490 000	1 320 000	820 000
yhteensä	31 686 000	38 534 000	30 425 000	21 265 000	17 022 000

Kuva 14. Talousarvion 2020–2024 mukaiset investoinnit.

Lisäksi ovat liikelaitosten (Aleksia ja Nurmijärven Vesi) investoinnit.

Liikelaitokset	2020	2021	2022	2023	2024
Nurmijärven vesi	5 880 000	11 435 000	11 835 000	9 510 000	7 355 000
Aleksia	450 000	200 000	250 000	100 000	100 000
yhteensä	6 330 000	11 635 000	12 085 000	9 610 000	7 455 000

Kuva 15. Liikelaitosten (Aleksia ja Nurmijärven Vesi) investoinnit 2020–2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Yhteensä investoinnit brutto	38 016 000	50 169 000	42 510 000	30 875 000	24 477 000

Kuva 16. Investointien yhteismäärä.

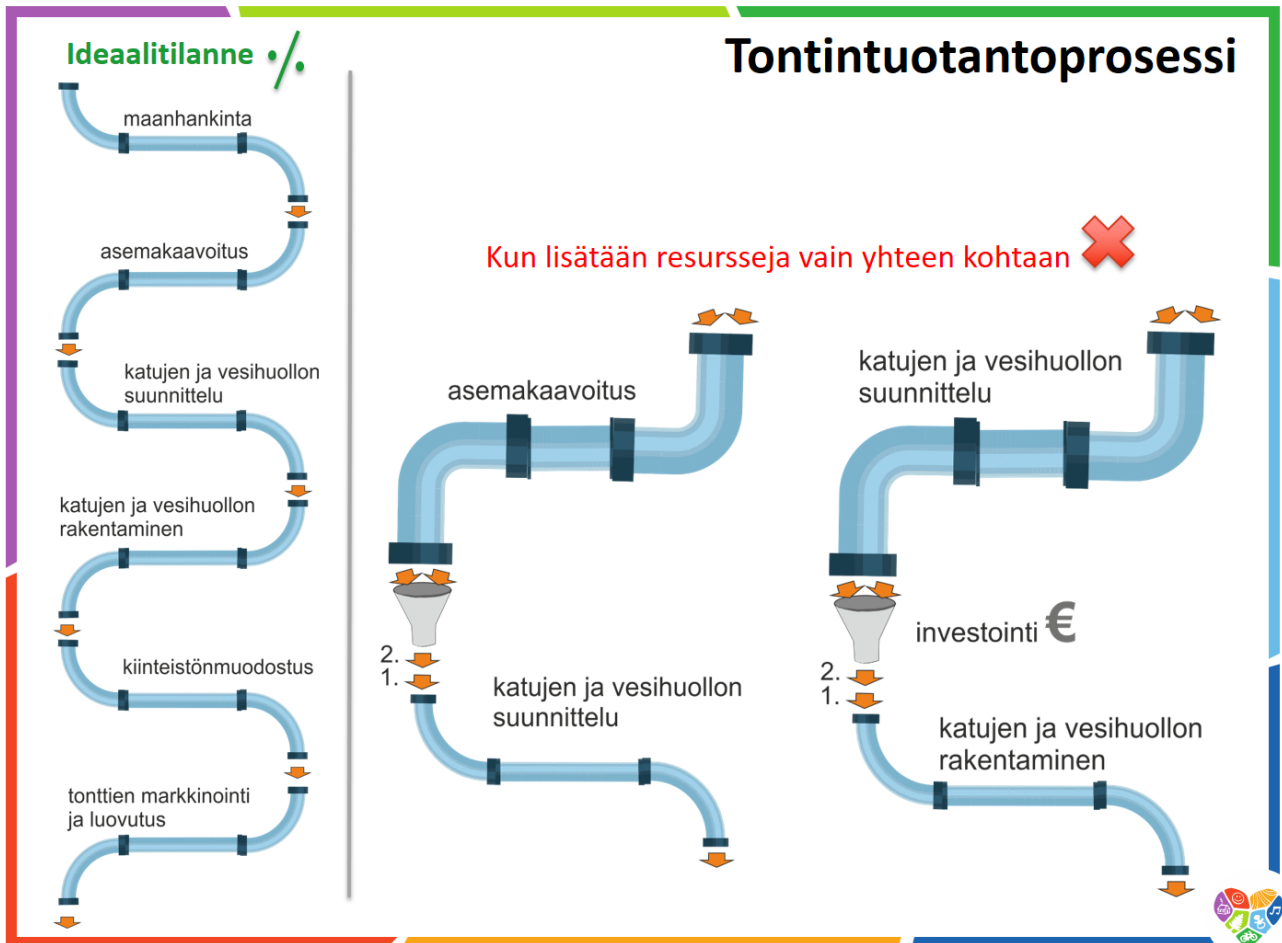
Kiinteät rakenteiden ja laitteiden investoinnit pitävät sisällään:

- katujen rakentaminen
- työpaikka-alueiden rakentaminen
- pienet toimenpiteet
- Metsä-Tuomelan jäteasema ja maankaatopaikka
- sadevesiviemäri, muu kunnallistekniikka

Pienet toimenpiteet koostuvat kadun varusteista, laitteista ja ohjauksesta, päällystyksestä, pysäköintialueista, pysäkkikatoksista ja muusta liikennetekniikasta, suunnittelusta, mittauksesta, tutkimuksesta, peruskorjauksista, pienistä kohteista, liikenneturvallisuusprojekteista, liikunnasta, luonnosta ja retkeilyreitistöistä, viheralueiden rakentamisesta, jätehuollosta, haja-asutusalueiden vesihuollosta, rautateiden turvajärjestelyistä ja liikunta- ja virkistysalueiden rakentamisesta.

3 MATA:n tavoitteet toteutetaan toimivan tontintuotantoketjun avulla

Tontintuotantoketju alkaa maanhankinnasta ja lopussa on rakennusluvan myöntäminen ja rakennuksen valmistuminen. Ketju on juuri niin vahva kuin on sen heikoin lenkki. Euro- ja henkilöresurssien tulee olla tasapainossa ketjun eri osien välillä. Tontintuotantoketjun kokonaiskesto aika on riippuvainen ensisijaisesti alueen laajuudesta. Myös kaavoitettavan alueen maanomistus vaikuttaa tontintuotantoketjun kokonaiskesto aikaan. Tontintuotantoketjun kokonaisuutta kuvaava kaavio on liitteenä. Ketjun moniin osiin liittyy päätöksenteko ja päätöksiin liittyvä muutoksenhaku. Ketjun seuraava vaihe voidaan usein aloittaa vasta, kun edellisen vaiheen päätös on lainvoimainen.



Kuva 17. Tontintuotantoketju on juuri niin vahva kuin sen heikoin lenkki. Euro- ja henkilöresurssien tulee olla tasapainossa ketjun eri osien välillä, jotta hanke etenee jouhevasti.

Yksityiskohtaisempi tontintuotantoketju on liitteenä. Seuraavat pelkistetyt prosessikaaviot ovat myös liitteenä:

- Asemakaavaprosessi sekä
 - kunnan että
 - yksityisen omistamalle maalle
- Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamisprosessi
- Tonttijako ja kiinteistönmuodostusprosessi
- Tontin luovutusprosessi

4 Kaavavaranto, asemakaavoitusohjelma sekä kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamisohjelma

4.1 Kaavavaranto

Kaavavarannolla käsitetään voimassa olevien asemakaavojen kaavan käyttötarkoituksen mukaisesti toteutumattomat rakennuspaikat/tontit. Kaavavaranto voi sisältää selkeästi vanhentuneiden asemakaavojen toteutumattomia rakennuspaikkoja esimerkiksi kerrostalotontteja alueilla, joilla ei ole kysyntää kerrostaloasunnoille.

Seuraavassa on esitetty taajamittain, talotyypeittäin ja omistajittain oleva kaavavaranto. Mukana ovat myös hyväksytyt kaavat kuten Heinoja I, joka on hyväksytty valtuustossa tammikuussa 2020. Kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kaavavaranto on vuodenvaihteen 2019/2020 tilanteen mukainen. Kaavavarantoon kuuluvaksi lasketaan tontti, jolle ei ole vielä rakennuslupapäätöstä. Näin ollen varanto saattaa sisältää kunnan omistamia tontteja, joista on tehty luovutus päätös, mutta luovutusasiakirjaa ei ole vielä allekirjoitettu. Varanto saattaa todellisuudessa olla muutamia tontteja pienempi, mutta tulee muistaa, että tilanne muuttuu koko ajan.

Kaavavarannon perusteella on tehty johtopäätöksiä tulevaisuuden kaavatarpeista taajamittain.

4.1.1 Kirkonkylä

Heinojan alueella kunnalla on noin 100 kpl omakotitontteja. Yksityisillä on Kirkonkylän alueella noin 50 kpl omakotitontteja eri puolilla taajamaa. Kunnan kerrostalotonttivaranto on Kirkonkylän alueella vähäistä, yhteensä 2 kpl AKR-tontteja ja 4 kpl AK-tontteja.

Kirkonkylä	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
Heinoja	103	4	16600	332									
Muut alueet	2							2	1600	32	1	1250	25
Yhteensä	105	4	16600					2	1600	32	1	1250	25

Kuva 18. Kirkonkylä, kunnan omistama kaavavaranto

Kirkonkylä	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
Heinoja													
Muut alueet	51				2	2100	42	2	4100	82	4	6300	126
Yhteensä	51				2	2100	42	2	4100	82	4	6300	126

Kuva 19. Kirkonkylä, yksityisten omistama kaavavaranto

Kirkonkylä	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
Heinoja	1												
Muut alueet	11				3	3300	66				1	700	
Yhteensä	12				3	3300	66				1	700	

Kuva 20. Kirkonkylä, seurakunnan omistama kaavavaranto

Kirkonkylä, uudet kaavoitettavat asuinalueet

- Vanhan sähkölaitoksen alueen kaavamuutoksella mahdollistetaan kerrostalotonttien myynti Kirkonkylän keskustassa hyvällä paikalla.
- Heinoja I:n jälkeen tarvitaan uusi pientaloalue Heinoja III, jolta tontinluovutus aloitettaisiin Heinoja I:n alueen tonttien luovutuksen jälkeen.
- Lääketehtaan alueen kaavamuutos on merkittävä.

Kirkonkylä, täydennysrakentamista tukevat kaavamuutokset

- Kirkonkylän keskustan alueella on useita kohteita, joiden kaavan muuttaminen saattaa tulla esille, joukossa on myös kunnan omistamia kohteita. Kirkonkylän osayleiskaavatyön yhteydessä laaditaan keskustan täydennysrakentamisperiaatteet, joita noudattaen voidaan tehdä yksittäisiä kaavamuutoksia. Sähkölaitoksen alueen kaavan muuttaminen on vireillä.
- Krannila II alueella on pääosin kunnan maanomistusta ja sen kaavamuutos on tarpeen lähivuosina.

4.1.2 Klaukkala

Kunnalla on Vanha-Klaukan alueella noin 140 omakotitonttia, 10 kappaletta AKR-tontteja ja 13 kappaletta kerrostalotontteja. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu. Järvimaan alueen tontit näkyvät taulukossa, mutta periaatteessa ne jo luovutettu.

Klaukkala	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
Vanha Klaukka	140							10	13900	278	13	20500	410
Järvimaa	15												
Lintumetsä													
Jäkälätie													
Muut alueet	32	1	600	12	1	850	17				5	15200	304
Yhteensä	187	1	600	12	1	850	17	10	13900	278	18	35700	714

Kuva 21. Klaukkala, kunnan omistama kaavavaranto

Klaukkala	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
Vanha Klaukka	41										11	18400	368
Järvimaa													
Lintumetsä	28												
Jäkälätie	37												
Muut alueet		9	8100	162	2	1300	26	1	900	18	4	9500	190
Yhteensä	106	9	8100	162	2	1300	26	1	900	18	15	27900	558

Kuva 22. Klaukkala, yksityisten omistama kaavavaranto

Klaukkala, uudet asuinalueet

- Jokimetsän alue Haikalan pohjoispuolella on pääosin kunnan omistuksessa ja sinne voidaan kaavoittaa Klaukkalan seuraavan pientaloalue.
- Viirinlaakso II:n alueelle kaavoitetaan asumista. Alue on kunnan omistuksessa.
- Luhtajoentien alueet. Luhtajoentien rakentamisen kokonaiskustannukset ovat lähes 30 miljoonaa euroa. Sen rakentaminen on jaettu kolmen vaiheeseen:
 - o Viirintie-Yli-Kunnarinmutka (Viirinlaakso II) noin 15 miljoonaa euroa alkaen vuodesta 2027 –
 - o Yli-Kunnarinmutka – Havumäentie noin 10 miljoonaa euroa alkaen vuodesta 2027 –
 - o Havumäentie – ohikulkutie noin 3,7 miljoonaa euro vuosina 2021 – 2022

Klaukkala, Tornimäentien ympäristön alueet

- Tornimäentien ympäristön kaavoittaminen on ajoitettu Klaukkalan osayleiskaavassa sen jälkeen kuin Tornimäentien toteutetaan ja nykyisen Klaukkalantien järjestelyjä parannetaan. Tornimäentien toteuttamisen kustannusarvion alustavasti 12 miljoonaa euroa. Aluksi tulee laatia Tornimäentie yleissuunnitelma asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnitteluun ei ole varauduttu vielä, koska toteutus on tämän hetkisen tiedon mukaan vasta 2027 jälkeen.

4.1.3 Rajamäki

Rajamäen alueella kunnalla on hyvä omakotitonttivaranto - lähes 250 tonttia, joista Kylänpään alueella noin 100 kpl ja Uudenniityn-Metistön alueella noin 120 kappaletta. AP- ja AR- tontteja on yhteensä 12 ja AKR- ja AK-tontteja yhteensä 18 kappaletta.

Yksityisessä omistuksessa on 130 omakotitonttia, joista noin 30 tonttia sijaitsee Kylänpää alueella ja noin 10 tonttia Uudenniityn-Metistön alueella. Loput noin 90 tonttia sijaitsevat eri puolilla Rajamäkeä.

Rajamäki	AO	AP	k-m²	asuntoja	AR	k-m²	asuntoja	AKR	k-m²	asuntoja	AK	k-m²	asuntoja
Kylänpää	104				2	3700	74	10	23200	464			
Uusiniitty ja Metistö	119	3	2600	52									
Muut alueet	21	1	5300	106	6	6200	124	5	3000	60	3	5650	113
Yhteensä	244	4	7900	158	8	9900	198	15	26200	524	3	5650	113

Kuva 23. Rajamäki, kunnan omistama kaavavaranto

Rajamäki	AO	AP	k-m²	asuntoja	AR	k-m²	asuntoja	AKR	k-m²	asuntoja	AK	k-m²	asuntoja
Kylänpää	29												
Uusiniitty ja Metistö	10												
Muut alueet	91				4	5500	110	3	3300	66			
Yhteensä	130				4	5500	110	3	3300	66			

Kuva 24. Rajamäki, yksityisten omistama kaavavaranto

Rajamäki, tulevaisuuden tarpeet

- Kysyntä Rajamäellä kohdistuu omakotitontteihin ja niiden osalta kunnan varanto riittää arviolta noin 20 vuodeksi ja lisäksi yksityisellä on merkittävä määrä omakotitontteja. Kerrostaloasuntojen kysyntä on vähäistä Rajamäen alueella ja jatkossa AKR- ja AK-tontteja voidaan tapauskohtaisesti muuttaa pientaloasumiseen.
- Rajamäen alueella ei ole tarvetta uusille omakotitonteille, vaan Rajamäen kaavoituksen painopiste on tulevana vuosina kaavamuutosten laadinnassa.
- Rajamäellä ei ole tarvetta lisätä tonttitarjontaa.

Herunen

Herusten alueella on yksityisten omistuksessa olevia omakotitontteja lähes 30 kappaletta. Kunnalla ei ole omistuksessaan Herusten alueella asumisen kaavavarantoa.

Altian omistuksessa on Herussa AP- ja AR-tontteja yhteensä 6 kappaletta (noin 7 300 k-m²).

Herunen	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
	27				1	500	10						
Yhteensä	27				1	500	10						

Kuva 25. Herunen, yksityisten omistama kaavavaranto

Herunen	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
		3	1340	27	3	6000	120						
Yhteensä		3	1340	27	3	6000	120						

Kuva 26. Herunen, Altian omistama kaavavaranto

Herunen, tulevaisuuden tarpeet

- Herusten alueella ei ole kaavoitustarpeita, joiltakin osin voi tulla esiin kaavamuutostarpeita

4.1.4 Röykkä

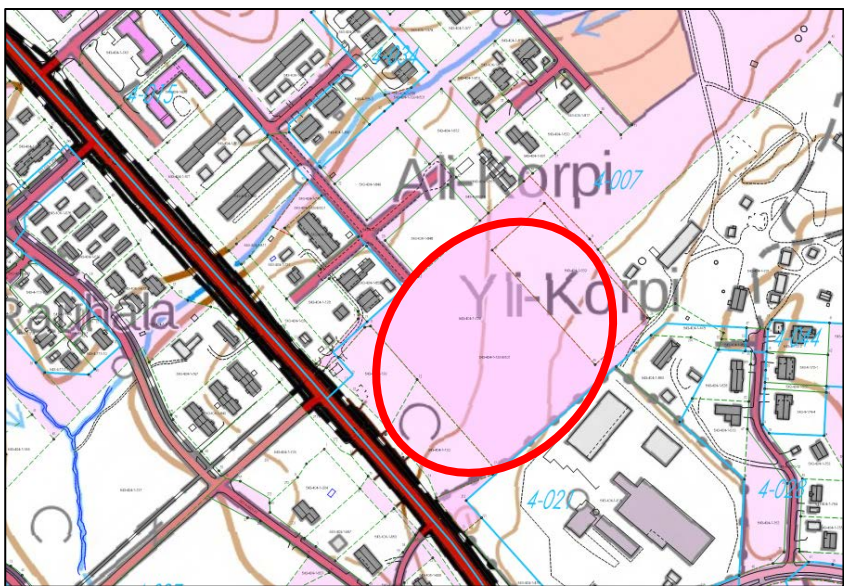
Kunnalla ei ole omistuksessaan kaavavarantoa Röykkässä. Yksityisillä on omistuksessaan lähes 40 omakotitonttia.

Röykkä	AO	AP	k-m ²	asuntoja	AR	k-m ²	asuntoja	AKR	k-m ²	asuntoja	AK	k-m ²	asuntoja
	37				2	1800	36	1	1300	26			
Yhteensä	37				2	1800	36	1	1300	26			

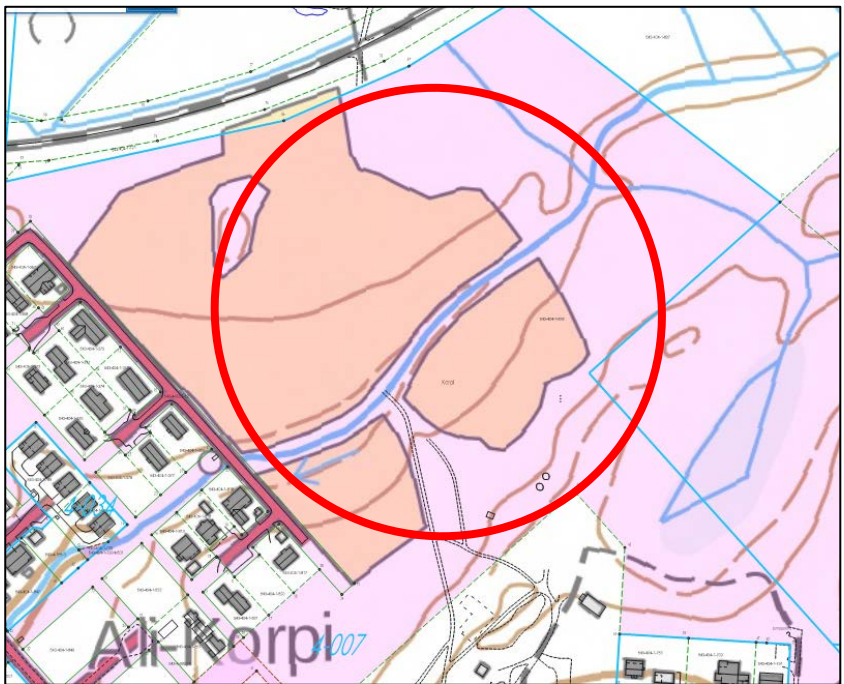
Kuva 27. Röykkä, yksityisten omistama kaavavaranto

Röykkä, tulevaisuuden tarpeet

- Kunnan omistuksessa on Lopentien itäpuolella työpaikka-alueeksi kaavoitettuja tontteja. Niiden muuttaminen pientaloasumiseen on tarpeen. Alue A (kuva 24) on noin 2 hehtaarin kokoinen ja mahdollistaisi noin 10 -15 omakotitontin kaavoittamisen tai vaihtoehtoisesti yhtiömuotoisen rakentamisen mahdollistavia tontteja osalle aluetta. Alue B (kuva 25) on noin 8,5 hehtaarin kokoinen ja mahdollistaa noin 50 - 60 omakotitontin kaavoittamisen.
- Röykkässä tontteja laitettaisiin myyntiin vuosittain maltillisesti kysynnän mukaan ottaen huomioon koulun ja päiväkodin kapasiteetti.



Kuva 28. Rönkän työpaikka-alue A, joka voidaan muuttaa asuintonteiksi. Alue on noin kahden hehtaarin kokoinen ja mahdollistaisi 10-15 omakotitontin kaavoittamisen tai vaihtoehtoisesti yhtiömuotoisen rakentamisen mahdollistavia tontteja osalle aluetta.



Kuva 29. Rönkän työpaikka-alue B, joka voidaan muuttaa asuintonteiksi. Alue on noin 8,5 hehtaarin kokoinen ja mahdollistaa noin 50 - 60 omakotitontin kaavoittamisen.

4.1.5 Työpaikkatontit

Uusista mahdollisista työpaikka-alueista laaditaan selvitys vuoden 2020 aikana, ja selvityksen tulokset liitetään MATA:aan seuraavalla kierroksella.

4.1.6 Y-tontit

Voimassa olevien asemakaavojen rakentamattomien Y-tonttien (yleisten alueiden korttelialue) osalta parhaillaan laadittava Nurmijärven palveluverkkosuunnitelma tuo perusteita niiden mahdollisille kaavamuutoksille. Y-tonttien kaavamuutosmahdollisuudet -selvitys laaditaan keväällä 2021 MATA:n päivittämisen yhteydessä.

4.2 Asemakaavoitusohjelma

Vuosittain talousarvion yhteydessä hyväksytään asemakaavoitusohjelma seuraavalle viidelle vuodelle. Talousarviovuoden aikataulutusta on tarkin ja taloussuunnitelmavuosien osalta aikataulu on suuntaa antava. Olennaista asemakaavoitusohjelmassa on esittää, mitä kaavatöitä edistetään ja missä järjestyksessä.

Asemakaavoitusohjelman 2020–2024 mukaan vuonna 2020 vireillä ovat/tulevat seuraavat merkittävät asemakaavat ovat:

- a. Kirkonkylä, Vanha Sähkölaitos
- b. Kirkonkylä, Toreeni II
- c. Klaukkala, Viirinlaakso II

4.3 Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamisohjelma

Kunnallistekniikan rakentamisohjelma aikatauluttaa ja esittää vuosittain mm. asemakaavakohteiden kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamisaikataulun osana talousarvion ja investointiohjelman laadintaa.

Kunnallistekniikan rakentamisohjelma hyväksytään vuosittain teknisessä lautakunnassa. Kunnallistekniikan rakentamisohjelma 2020–2024 on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 16.1.2020. Seuraava kunnallistekniikan rakentamisohjelma 2021 – 2025 on tavoitteena hyväksyä teknisessä lautakunnassa alkuvuodesta 2021.

	2020	2021	2022	2023	2024
Kunnallistekniikka rakentamisohjelma	10 386 000	13 555 000	12 630 000	5 410 000	5 902 000
Avustukset ja rahoitusosuudet	- 1 330 000	- 1 216 000	- 1 315 000	-	-
Yhteensä	9 056 000	12 339 000	11 315 000	5 410 000	5 902 000

Kuva 30. Kunnallistekniikan rakentaminen 2020-2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Kadut	4 900 000	8 075 000	6 200 000	205 000	2 287 000
Työpaikka-alueet	1 585 000	2 150 000	3 050 000	2 300 000	560 000

Kuva 31. Katujen ja työpaikka-alueiden osuus investoinneista 2020-2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Kadut	4 900 000	8 075 000	6 200 000	205 000	2 287 000
Heinoja I	250 000	4 000 000	200 000		
Vanha Klaukka	3 125 000	3 000 000	4 200 000		500 000
Kylänpää	350 000			100 000	1 787 000
Uudenniityn alue sis Metistön alueen					
Jokimetsä	50 000				
Viirinlaakso II	50 000				
Muut	1 075 000	1 075 000	1 800 000	105 000	

Kuva 32. Katujen investoinnit tarkemmin vuosina 2020-2024.

Edellä mainitussa kunnallistekniikan rakentamishjelmassa 2020–2024 ei ole varauduttu seuraavien kohteiden suunnitteluun ja/tai rakentamiseen:

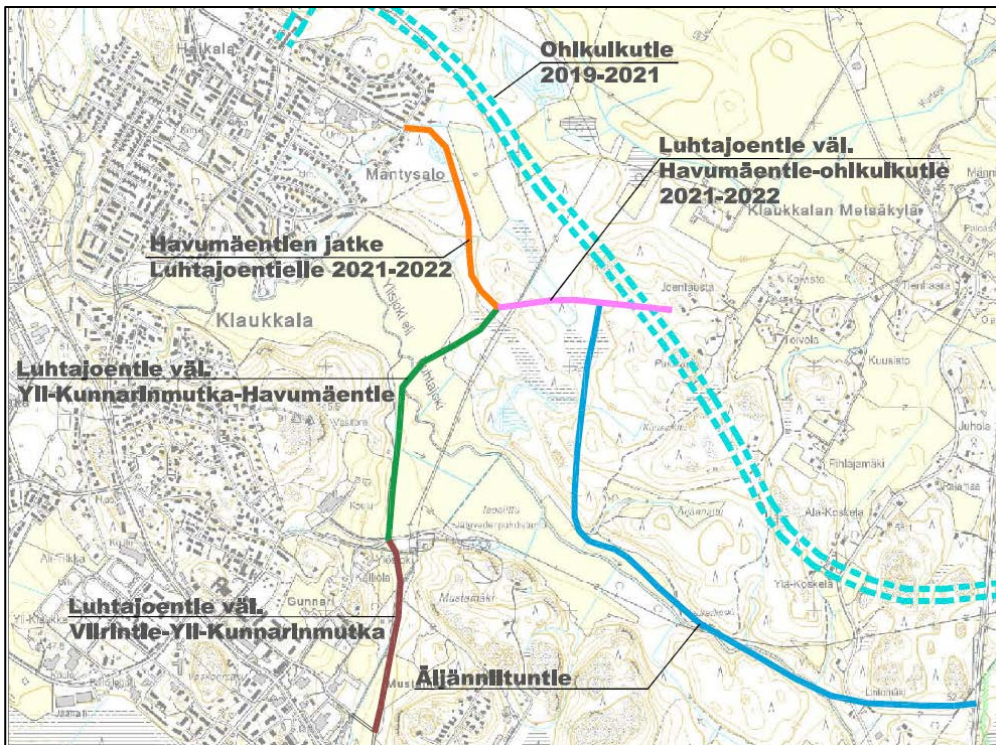
- Kirkonkylä, Heinoja II
- Klaukkala, Viirinlaakso II, vain yleissuunnittelu
- Klaukkala, Jokimetsä, vain yleissuunnittelu
- Klaukkala, Luhtajoen alue (Havumäentien jatke, Luhtajoentie ja Äijänniituntie)
- Rajamäki, Uudenniityn alue
- Röykkä, Lopentien itäpuolinen alue

Ohjelmassa on varauduttu työpaikka-alueiden osalta Ilvesvuori pohjoisen alueen suunnitteluun ja rakentamiseen 2020–2023, Mäyränkallion alueen 2022–2024.

Klaukkalan tieverkko edellyttää kehittämistä, jotta siitä saadaan liikenteellisesti toimiva ja uudet alueet kytettyä olemassa olevaan rakenteeseen. Nämä tieinvestoinnit ovat kynnyskustannuksia uusien asuinalueiden käyttöönotolle ja nämä kynnyskustannukset ovat merkittäviä. Klaukkalaa on kehitetty tähän saakka panostamatta liikenneverkon kehittämiseen. Nyt ollaan tilanteessa, jossa tuo kehittämisvelka lankeaa maksettavaksi.

KOHDE	KUSTANNUSARVIO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
LUHTAJOENTIE									
välillä Klaukkalantie-Viirintie (sis. Viirintie)									
välillä Viirintie-Yli-Kunnarinmutka (Viirinlaakso II)	15 050 000	50 000							5 000 000
välillä Yli-Kunnarinmutka-Havumäentie	10 000 000								5 000 000
välillä Havumäentie-ohikulkutie	3 650 000	50 000	1 800 000	1 800 000					
HAVUMÄENTIEN JATKE LUHTAJOENTIELLE									
	4 150 000		2 150 000	2 000 000					
KIRKKOTIE									
Ohikulkutien pohjoispään katujärjestelyt (sisältyvät ohikulkutien kustannuksiin)									
ÄIJÄNNIITYNTIE									
	8 200 000						100 000	100 000	2 000 000
TORNIMÄENTIE									
	12 100 000								
yhteensä	53 150 000	100 000	3 950 000	3 800 000	0	0	100 000	100 000	12 000 000

Kuva 33. Klaukkalan tieverkon erillishankkeiden alustava rahoitustarvelaskelma ja kohteiden alustava ajoitus.



Kuva 34. Klaukkalan tieverkon erillishankkeet, Kunnallistekniikan rakentamishjelma 2020-2024

4.3.1 Vesihuollon suunnittelu ja rakentaminen

Talousarvion yhteydessä esitetään Nurmijärven veden investointiohjelmassa seuraavien vuosien putkistojen suunnittelu- ja rakentamiskohteet. Uusien alueiden osalta vesihuollon rakentaminen on sovitettu samoille vuosille kuin alueen katujen rakentaminen.

5 Valmistuneet asunnot ja muuttoliike 2000- ja 2010-luvuilla maankäytön tavoitteiden ja linjausten laadinnan tukena

Maankäytön tavoitteiden ja linjausten laadinnan tueksi on tarkasteltu asuntotuotantoa ja muuttovirtoja koko kunnan tasolla 2000- ja 2010-luvuilla. Asuntotuotannon osalta on tarkasteltu uudistuotantoa määrällisesti, talotyypeittäin sekä asuntojen pinta-alojen kehitystä. Muuttovirtoja on tarkasteltu määrällisesti tulo-, lähtö ja nettomuuttona sekä laadullisesti muuttajien iän, työmarkkina-aseman sekä tulo- ja koulutustason suhteen.

Alla on esitetty MATAn laadinnan tukena olevan raportin keskeisimmät tulokset ja havainnot. Liitteenä oleva raportti on tarkastelun ensimmäinen versio ja sisältöä on tarkoitus laajentaa ja syventää Maankäytön tavoiteohjelman laadinnan seuraavilla kierroksilla.

5.1.1 Asuntotuotanto

- Asuntorakentamisen painopisteet ovat Nurmijärvellä olleet aikakaudelleen tyypillisiä: 2000-luvulla suuri osa valmistuneista asunnoista valmistui pientaloihin ja 2010-luvulla kerrostaloihin.
- Uusien asuntojen keskipinta-alat ovat merkittävästi pienentyneet kaikissa talotyypeissä. Pientalojen osalta asuntojen keskipinta-alat olivat pienimmillään vuonna 2017 ja kerrostaloissa vuonna 2018. Sitten min keskipinta-alat ovat lähteneet hienoiseen nousuun kaikissa talotyypeissä.
- Koko ajanjaksolla 2000-2019 tarkasteltuna on Nurmijärven asuntotuotanto ollut monipuolista niin talotyypeittäin kuin myös asuntojen keskipinta-alojen suhteen.
 - o Omakotitaloja on valmistunut vuosittain 82-378 kappaletta. Omakotitalojen osuus uudistuotannosta on vuosittain vaihdellut kahdenkymmenen ja sadan prosentin välillä ja keskipinta-alat ovat talotyyppissä vaihdelleet 100 ja 155 neliön välillä. Keskimäärin 2000-luvulla valmistui 213 ja 2010-luvulla 135 omakotitaloa vuodessa.
 - o Asuntoja rivi- ja ketjutaloihin on valmistunut vuosittain 0-116 kappaletta. Rivi- ja ketjutalojen osuus uudistuotannosta on vaihdellut nollan ja vajaan kolmenkymmenen prosentin välillä ja keskipinta-alat ovat kyseisen talotyyppin asunnoissa vaihdelleet 47 ja 89 neliön välillä. 2000-luvulla valmistui keskimäärin 74 ja 2010-luvulla 50 asuntoa rivi- ja ketjutaloihin vuodessa.
 - o Asuntoja kerrostaloihin on valmistunut vuosittain 0- 618 kappaletta. Kerrostalojen osuus uudistuotannosta on puolestaan vaihdellut nollan ja vajaan kahdeksankymmenen prosentin välillä ja keskipinta-alat tämän talotyyppin asunnoissa ovat vaihdelleet 38 ja 67 neliön välillä. Keskimäärin 2000-luvulla valmistui 64 ja 2010-luvulla 208 asuntoa kerrostaloihin vuodessa.

5.1.2 Muuttoliike

- Viimeisen parinkymmenen vuoden aikana Nurmijärvi on hyötynyt samanaikaisesti sekä määrällisestä että laadullisesta nettomuutosta. Nurmijärven nettomuuton rakenne on pysynyt kilpailukykyisenä ja kunta hyötyy niin muuttajien ikärakenteesta, työmarkkina-asemasta kuin tulotasosta. Nurmijärvi on saanut muuttovoittoa eniten nuorista aikuisista (25-29- ja 30-34-vuotiaat) sekä lapsista. Lisäksi muuttovoittoa kertyy työllisistä, korkeasti koulutetuista sekä hyvin toimeentulevista.
- Nurmijärven nettomuutto painottuu aikuisiin sekä lapsiin – lapsiperheisiin. Vajaan parinkymmenen vuoden aikana muuttajien ikärakenteessa on kuitenkin tapahtunut hienoista muutosta. Lasten nettomuutto on parissa kymmenessä vuodessa selvästi vähentynyt samaan aikaan kun erityisesti 25-29- ja 30-34-vuotiaiden nettomuutto on pysynyt korkealla. Samaa aikaan on myös Nurmijärven asuntokuntien määrä kasvanut sekä asuntokuntien keskikoko pienentynyt.

- Sekä lähtö- että tulomuuttojen määrät ovat kasvaneet 2000-luvulta 2010-luvulle väestönkasvun myötä. Lähtömuutot ovat kuitenkin kasvaneet nopeammin kuin mitä tulomuutot. Näin ollen nettomuuttoa on kertynyt määrällisesti vähemmän 2010-luvulla.
 - o Myös tulo- ja lähtömuuttojen määrässä on ollut suuria vuotuisia vaihteluja. Ajanjaksolla 2000-2018 tulomuutto on ollut suurimmillaan vuonna 2018, jolloin kuntaan muutti 2 679 uutta asukasta. Pienimmillään tulomuutto on ollut vuonna 2008, jolloin tulomuuttajia oli 2 050 henkilön verran. Lähtömuuttoja kertyi puolestaan eniten vuonna 2017, jolloin kunnasta muutti 2 366 henkilöä. Vähiten lähtömuuttoja tehtiin vuonna 2000, jolloin kunnasta muutti 1 528 henkilöä.
- Luvut eivät kuitenkaan kerro suoraan sitä, mistä erityisesti lähtömuuton kasvu johtuu. Kasvattaako Nurmijärven lähtömuuttoa 2000-luvun taitteessa ja alussa kunnassa syntyneiden tai kuntaan muuttaneiden itsenäistyminen ja kotoa muutto? Missä määrin lähtömuuttojen määrä selittyy yleisellä väestönkasvulla? Ovatko Nurmijärven lähtömuutot yleisen muuttoalttiuden kasvun vauhdittamaa vai onko kyseessä kunnan pitovoimassa piilevät asiat?

5.1.3 Vaikutukset asuntotuotantoon ja palveluihin

- Asuntotuotannon monipuolistuessa monipuolistuu myös kunnan väestö. Nurmijärvi profiloituu edelleen lapsiperheiden kotipaikkana, mutta samaan aikaan Nurmijärvellä asuu kasvava nuorten aikuisten (lapselysten ja lapsettomien) sekä ikääntyvien joukko.
- Sen sijaan, että lisätään tai keskitytään vain tietyn tyyppisen asuntorakentamiseen tulisi Nurmijärvellä keskittyä kaikenlaiseen ja kaiken kokoiseen asuntotuotantoon. Monipuolisen asuntotarjonnan määrittelyyn ja sujuvan arjen elementteihin paneudutaan asumisen ohjelman laadinnassa syksyllä 2020.
- Monipuolistunut väestörakenne ja ikääntyvä väestö haastavat myös palveluiden tuottamista esimerkiksi palveluluiden kysynnän painotusten kautta.

6 Väestö, vetovoima ja pitovoima

Jotta maankäyttöä voidaan suunnata ja suunnitella, tarvitaan tietoa siitä, kenelle asuinympäristöjä suunnitellaan. Maankäytön tulevaisuuden suuntia ohjaavatkin niin (1) väestönkasvutavoitteet kuin (2) jo olemassa oleva väestö. Väestönkasvutavoitteessa näkökulmana on tulomuutto ja tätä kautta kunnan vetovoima. Tarkastelussa ovat niin määrälliset kuin laadulliset kasvutavoitteet sekä kasvun suunniteltu jakautuminen kunnan sisällä. Olemassa olevan väestön osalta näkökulmana on kunnan pitovoima sekä lähtömuuttojen vähentäminen niiden määrällisten ja laadullisten tekijöiden osalta, joita kunta pitää tärkeänä. Väestönkasvutavoitteet sekä olemassa olevan väestörakenteen kehitys konkretisoituvat maankäytön suuntaamisen ja suunnittelun kautta.

Nurmijärven kunnan vetovoiman ja pitovoiman tavoitteita väestönkasvun sekä väestörakenteen kehityksen kautta tarkastellaan syksyllä 2020 osana maankäytön tavoiteohjelman laadinnan jatkoa.

7 Asumisen ohjelma

Kunnan vetovoiman ja pitovoiman tavoitteet yhdessä olemassa olevan asuntokannan ja väestörakenteen kehityksen kanssa ohjaavat kunnan asuntotuotantoa.

Asuntojen rakentaminen on hidas, maanhankinnasta ja kaavoituksesta lähtien useita vuosia kestävä prosessi. Lisäksi asunnot ovat tuotteena pitkäikäisiä ja kannan uusiutuminen vie vuosikymmeniä. Kärjistäen voisikin sanoa, että tänään aloitetaan pohjatyt seuraavan vuosikymmenen asuntojen valmistumiselle.

Prosessin hitaudesta johtuen Nurmijärven asumisen ohjelmassa tulisikin keskittyä aikaa kestäviin asumisen peruskysymyksiin. Asumisen ohjelman laadinta on tarkoitus aloittaa syksyllä 2020. Pohjana toimii yhteisesti hyväksytyt tavoitteet kunnan vetovoimalle ja pitovoimalle sekä väestörakenteen kehitys. Lisäksi laadinnan pohjalle tehdään analyysi lähtötilanteesta esimerkiksi asumisen hinnan, asumisen kohtuuhintaisuuden, yhdyskuntarakenteen eheyden, väestön ikääntymisen sekä asuntotarjonnan osalta. Asumisen ohjelman tavoitteena on tunnistaa ja päättää ne Nurmijärven asumisenasioiden painopisteet, joihin tulee jatkossa pitkäjänteisesti keskittyä.

8 Liitteet

TAUSTARAPORTIN LIITE_Tontintuotantoketju ja tämän osaprosessit

TAUSTARAPORTIN LIITE_Nurmijärven kaavavaranto alueittain_tilanne vuodenvaihde 2019-2020

TAUSTARAPORTIN LIITE_Asuntotuotanto ja muuttoliike Nurmijärvellä 2000- ja 2010-luvuilla