

# ASEMAKAAVOITUSOHJELMA 2021-2025

Nurmijärven kunta / Kaavoitus ja maankäyttö / 1.9.2020, muokattu 3.9.2020



*Luonnosvaihtoehto Vanhan sähkölaitoksen alueelle*

## Asemakaavoitus

Asemakaavoitus kehittää Nurmijärven taajamia ja luo edellytyksiä hyvälle elinympäristölle. Asemakaavalla ohjataan asumisen, viheralueiden, työpaikkojen ja liikenteen sijoittumista taajamissa. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti kunnanvaltuusto hyväksyy vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat voi hyväksyä asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

## Asemakaavoitusohjelma

Asemakaavoitusohjelmassa suunnitellaan asemakaavahankkeiden aikatauluja. Siinä esitetään asemakaavahankkeiden eri vaiheiden yleispiirteiset aikataulut. Kaavahankkeet voivat alettuaan kestää puolesta vuodesta useisiin vuosiin riippuen esimerkiksi kaavan vaikuttavuudesta ja asemakaavayksikön resurssien suuntaamisesta. Kaavahankeprosessin etenemiseen vaikuttaa oleellisesti hankkeen aikana käytävät neuvottelut maanomistajien kanssa sekä hankekohtaisesti tehtävät selvitykset. Aikataulut esitetään alustavina viidelle vuodelle vuosille 2021–2025. Hankkeita toteutetaan maankäytön tavoiteohjelman (MATA) mukaisesti.

Asemakaavoitusohjelmassa esitellään päätaajamien tärkeimmät kaavahankkeet. Niiden lisäksi voidaan toteuttaa muita kunnan ja yleisen edun kannalta tärkeitä hankkeita asemakaavayksikön resurssit huomioiden.

Asemakaavoitusohjelma 2021-2025

2020

2021

2022

2023

2024

2025

OHJELMAN ULKOPUOLELTA NOSTETTAVAT KAAVAHANKKEET		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1*	Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset myyntiedellytysten parantamiseksi																								
2*	Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet																								
3*	Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet																								
<b>RAJAMÄKI</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
4	1-109 Saunatie																								
5	1-152 Hellaspolku																								
6*	1-156 Rajakaari																								
<b>KIRKONKYLÄ</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
7	2-232 Heinoja I																								
8*	2-241 Toreeni II																								
9*	2-198 Vanha sähkölaitos																								
10	2-204 Heinoja II																								
11	2-XXX Krannilan kolmio																								
12	2-XXX Heinoja III																								
13	2-XXX Lääketehtaan alue																								
14	Kirkonkylän täydennysrakentaminen																								
<b>KLAUKKALA, LEPSÄMÄ</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
15	3-341 Sorvatie																								
16*	3-326 Viirinlaakso II																								
17	3-XXX Jokimetsä (Ketunkallion AP)																								
18	3-XXX Viirinlaakso I MUUTOS																								
19	3-XXX Sudentullin TP-alue																								
20	3-336 Mäyränkallio länsi (ja itä)																								
21	3-342 Klaukkalantie OSA 2																								
22	3-XXX Tornimäentie																								
23	3-XXX Lahnuksentien C-2 ja AKR-1 alueet																								
24	Klaukkalan täydennysrakentaminen																								
<b>MUUT</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
25	4-XXX Röykkä, Lopentien itäpuoli																								
26	5-XXX Herunen, eteläosa																								
27	5-033 Herunen, pohjoisosa																								

\* Tähdellä merkittyjen asemakaavojen eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyäikataulua pidentäen.

KAAVOITUKSEN VAIHEET

Luonnos / Ehdotus / Hyväksyminen



Kaavan aloittaminen, tarkempi aikataulu avoin

# 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. Vuosien 2021-2025 asemakaavoitusohjelmaan on tästä syystä lisätty kolme kunnan talouden ja palvelutuotannon sekä elinkeinoelämän kannalta tärkeää osiota:

## 1. Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset myyntiedellytysten parantamiseksi

Tämän kategorian lisääminen ohjelmaan on koettu tärkeäksi erityisesti nykyisessä taloustilanteessa, jossa koitetaan karsia 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.

## 2. Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet

Elinkeinoelämän tarpeisiin pyritään vastaamaan pitkän tähtäimen kaavoituksella ja tonttutuotannolla, 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.

## 3. Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet

Tähän kategoriaan kuuluvat mm. koulut, päiväkodit etc. Edellä mainittujen rakennusten korjaukset / uudisrakennukset / väistötilat ovat haastavia myös maankäytön kannalta, koska niiden vaatimiin tilavarauksiin ei useinkaan ole varauduttu asemakaavassa. Tällaisia asemakaavamuutoksia on edessä tulevina vuosina ja niiden osalta asemakaavoitusohjelmaan on lisätty kyseinen osio.

## Asemakaavoitusohjelma 2021–2025 KLAUKKALA

### 15. Sorvitie (3-341)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan taajama-alueen rakenteen tiivistäminen.

### 16. Viirinlaakso II (3-326)

Viirinlaakson alueelle suunnitellaan asuntoja ja palveluja sekä tieyhteys ohikulkutielle. Tieyhteys toteutetaan osin Luhtajoentie-Havumäentien (3-340) kaavalla.

### 17. Jokimetsä (Ketunkallio)

Laajennetaan Klaukkalan pientaloaluetta pohjoiseen Jokimetsän alueelle. Alue on tällä hetkellä asemakaavan maatalousaluetta (M), Klaukkalan osayleiskaavassa alue on osoitettu AP-alueeksi.

### 18. Viirinlaakso I MUUTOS

Viirinlaakso I:n asemakaava ei ole lähtenyt toteutumaan liikerakennusten osalta. Asemakaavamuutoksella tutkitaan kuinka alue olisi paremmin toteutettavissa, selkeytetään liikennejärjestelyjä ja tarkistetaan alueen pysäköintiratkaisuja.

### 19. Sudentullin TP-alue

Suunnitellaan työpaikka-alue Klaukkalan ohikulkutien läheisyyteen. Alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi.

### 20. Mäyränkallio länsi (ja itä) (3-336)

Suunnitellaan työpaikka-alue Hämeenlinnantien (Mt 130) ja Metsäkyläntien väliselle alueelle Klaukkalan itäpuolelle. Aluetta tarkastellaan suurempana kokonaisuutena niin, että tarkasteluun saadaan mukaan viereiset Mt 130 ja kolmostien väliset yleiskaavan TP-alueet.

### 21. Klaukkalantie OSA 2 (3-XXX)

Klaukkalantie muutetaan asemakaavalla maantiestä kaduksi. Kaavoitus liittyy ohikulkutiehankkeeseen sekä vanhan linja-autoaseman ympäristön kaavoitukseen. Asemakaavahanke on jaettu kahteen osaan ja tämä listaus koskee jälkimmäistä osaa.

### 22. Tornimäentie (3-XXX)

Kaavatyön tavoitteena on monipuolistaa Klaukkalan liikenneverkkoa ja luoda edellytyksiä alueen kehittymiselle nauhataajamasta verkostotaajamaksi.

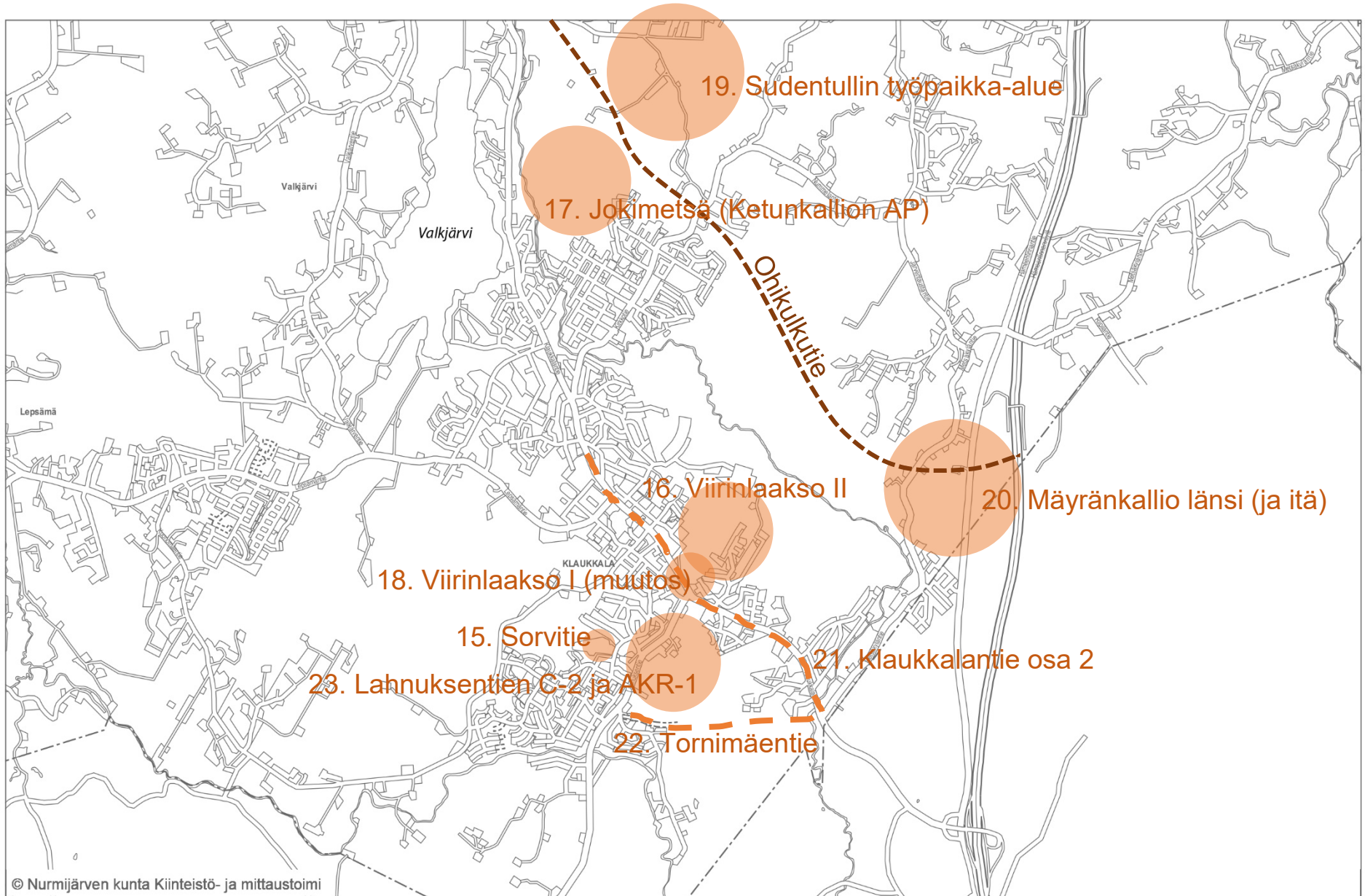
### 23. Lahnuksentien C-2 ja AKR-1 alueet

Laajennetaan Klaukkalan keskustan ja sen vaikutusaluetta palvelevien keskustatoimintojen aluetta sekä kerrostalovaltaista aluetta Lahnuksentien varteen. Alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

## 24. Klaukkalan täydennysrakentaminen

Klaukkalan keskustan rakentamattomien alueiden täydennysrakentaminen, erityisesti hyvin sijaitsevilla, kestävillä kulkumuodoilla saavutettavilla alueilla. Tähän kuuluvat mm. Tiiranranta sekä asemakaavoitusohjelmassa aiemmin omina kohteinaan olleet Kuntotie, Puutarharinne, Kyijynpuisto ja vanha Linja-autoasema.





## Asemakaavoitusohjelma 2021–2025 KIRKONKYLÄ

### 7. Heinoja I (2-232)

Heinoja on Raalantien länsireunassa sijaitseva kaavoittamaton alue. Heinojassa on sekä kunnan että yksityisten omistuksessa olevia maa-alueita. Kaavoituksen lähtökohtana on pientalovaltainen asuntoalue, jolla katetaan Kirkonkylän myyntitarve useaksi vuodeksi eteenpäin.

Alue tiivistää Kirkonkylän taajamarakennetta ja tukeutuu muun muassa hyviin liikenneyhteyksiin. Kaava on hyväksytty valtuustossa tammikuussa 2020. Kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

### 8. Toreeni II (2-241)

Kaavalla yhtenäistetään taajamaa ja luodaan edellytyksiä tiiviimmälle keskustarakenteelle.

### 9. Vanhan sähkölaitoksen alue (2-198)

Kirkonkylää kehitetään eheyttämällä keskustan katumiljöötä ja taajamarakennetta. Lisäksi osoitetaan säilytettävät rakennukset. Alueen mahdollisuuksia puurakentamiskohteena tutkitaan.

### 10. Heinoja II (2-204)

Heinoja II:n alue sitoo Heinojan alueen tiiviimmin Raalantien varteen ja tiivistää taajamarakennetta. Samalla se helpottaa Heinojan alueen saavutettavuutta.

### 11. Krannilan kolmio (2-XXX)

Tiivistetään taajaman rakennetta.

### 12. Heinoja III (2-XXX)

Heinojan kolmas aluekokonaisuus täydentää Kirkonkylän pientalotonttivarantoa. Alueen kaavoittaminen myös tiivistää taajamarakennetta.

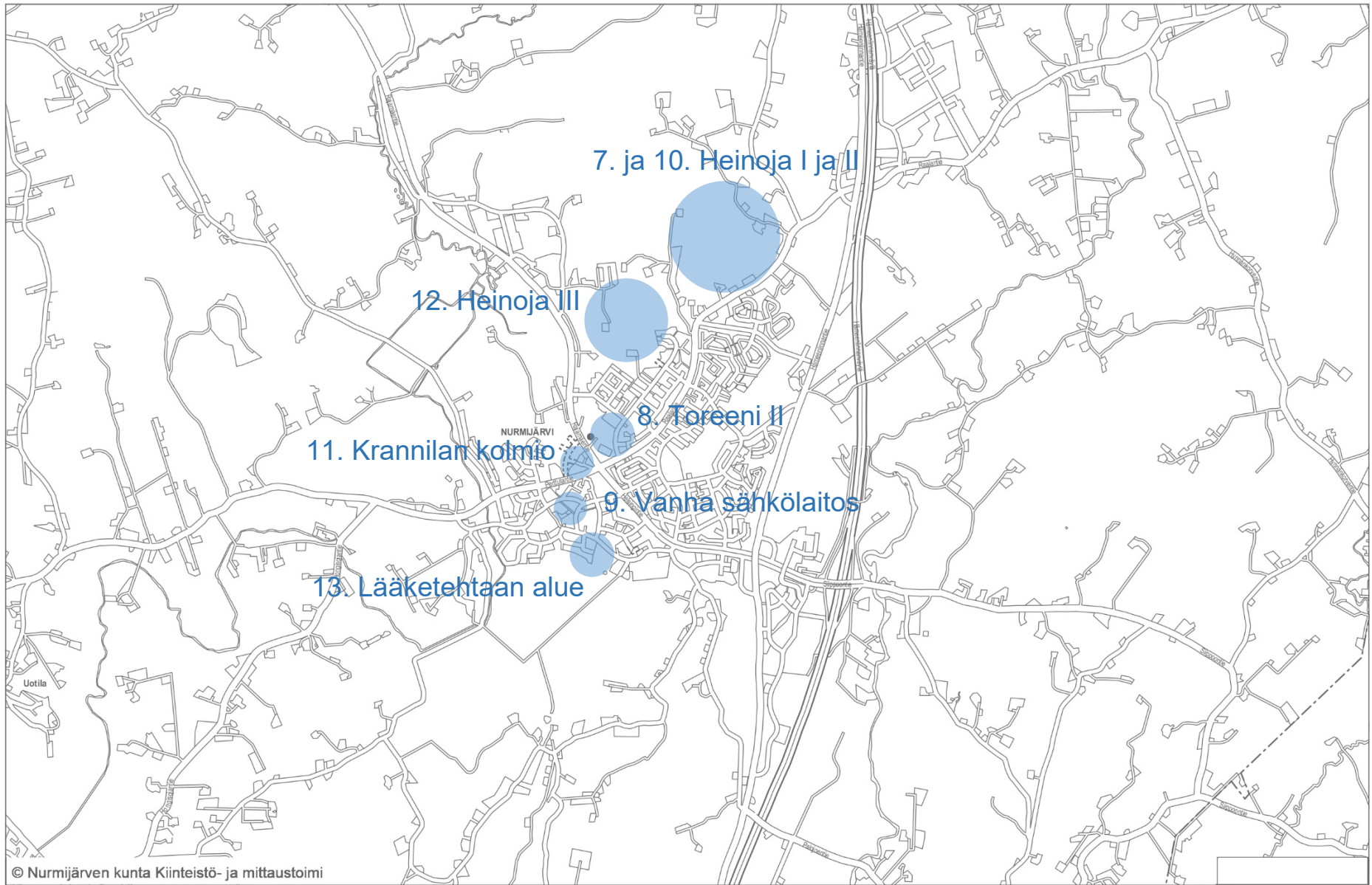
### 13. Lääketehtaan alue (2-XXX)

Elävöitetään ja tiivistetään Kirkonkylän vanhan keskustan aluetta täydennysrakentamisella.

### 14. Kirkonkylän täydennysrakentaminen

Selvitetään täydennysrakentamiskohteita, joilla voidaan tehostaa Kirkonkylän keskustan maankäyttöä erityisesti hyvin sijaitsevilla, kestävillä kulkumuodoilla saavutettavilla alueilla. Tähän kuuluu mm. asemakaavoitusohjelmassa aiemmin omana kohteenaan ollut Ahjolankulma.





KIRKONKYLÄN kaavahankkeet asemakaavoitusohjelma 2021–2025.

# Asemakaavoitusohjelma 2021–2025 RAJAMÄKI, RÖYKKÄ, HERUNEN

## 4. Saunatie (1-109)

Asemakaavan muutos, jolla tarkistetaan alueen kaavamääräyksiä. Tarkoituksena on parantaa kunnan omistuksessa olevien korttelialueiden toteutettavuutta. Asemakaavan muutos koskee Saunatien aluetta sekä Talmontien ja Puistokujan kulmausta.

## 5. Hellapolku (1-152)

Tarkastellaan Rajamäen ja Kiljavantien risteyksen koillispuolella sijaitsevaa aluetta kokonaisuutena. Tavoitteena on taajaman keskeisen osan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja keskustan taajamakuvallinen kehittäminen. Hellapolun alue tulee tukemaan Rajamäentien toiselle puolelle rakennettavaa Kylänpään aluetta.

## 6. Rajakaari (1-156)

Asemakaavan muutoksella arvioidaan, onko Kiljavantien ja Keskusraitin eteläpuolella olevia rakennusperintöselvityksessä arvoitettuja rakennuksia mahdollista säilyttää muuttamatta korjaustoimenpiteillä oleellisesti niiden alkuperäistä luonnetta. Vastaavasti tutkitaan huonokuntoisten rakennusten korvaamista uusilla, tarkoitusta vastaavilla tiloilla.

## 25. Lopentien itäpuolen asemakaava (4-XXX)

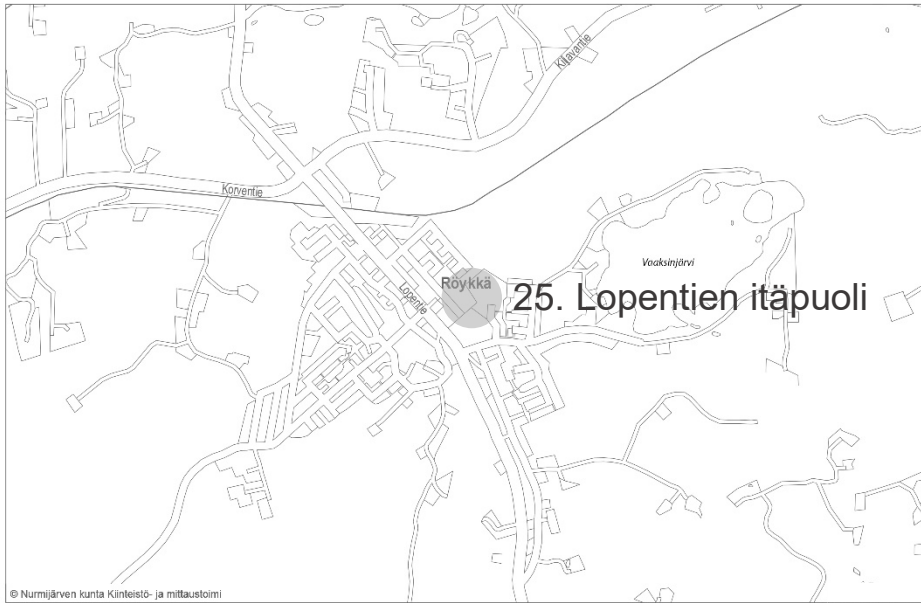
Tutkitaan työpaikka-alueiden muuttamista asumiseen. Kaavoitusprosessi on tarkoitus käynnistää Klaukkalan ohikulkutien valmistumisen jälkeen

## 26. Herunen, eteläosa (5-XXX)

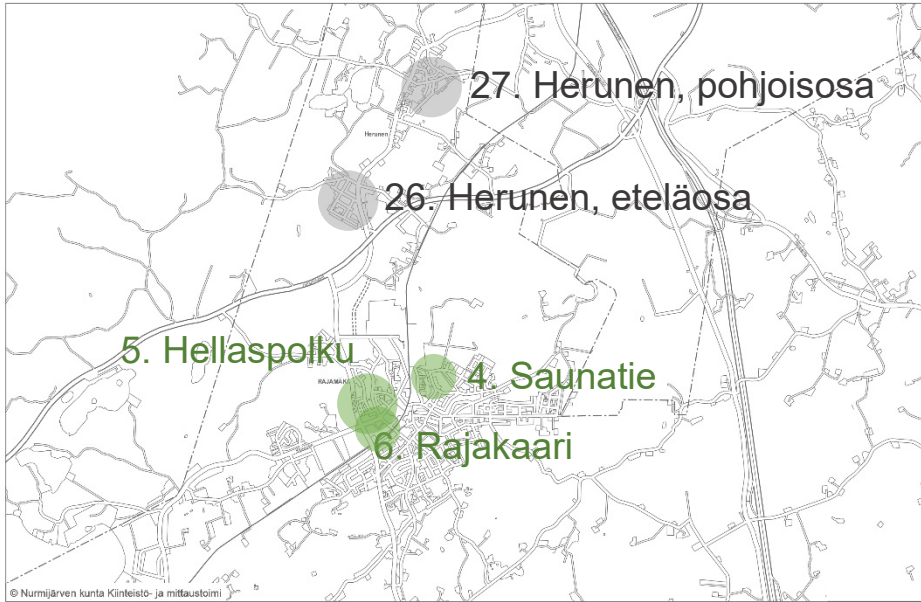
Tarkistetaan Herusten eteläosan asemakaavaa.

## 27. Herunen, pohjoisosa (5-033)

Tarkistetaan Herusten pohjoisosan asemakaavaa.



Rökän kaavahankkeet AK-ohjelma 2021–2025.



RAJAMÄEN kaavahankkeet AK-ohjelma 2021–2025.

## 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). Asemakaavahankkeille asetetaan asemakaavoitusohjelmassa tavoitteellinen aikataulu.

Nurmijärven asemakaavoitusohjelman toteutumista on seurattu vuosittain kunnan osavuositarkastuksien sekä toimintakertomuksien yhteydessä.

## Asemakaavavaranto

Alla on esitetty asumisen asemakaavavaranto kerrosneliömetreinä vuoden 2019 lopussa. Varannolla tarkoitetaan rakentamatonta kerrosalaa.

Asuinkerrostalot	125 500 k-m <sup>2</sup>
<u>Asuinpienitalot (erillistalot, paritalot, rivitalot)</u>	<u>274 000 k-m<sup>2</sup></u>
Yhteensä	399 500 k-m <sup>2</sup>

Lainvoimaisissa asemakaavoissa asumiseen varattua tonttivarantoa Nurmijärvellä on yhteensä n. 399 500 k-m<sup>2</sup>, josta kerrostaloille n. 125 500 k-m<sup>2</sup> ja asuinpienitaloille (erillistalot, paritalot, rivitalot) n. 274 000 k-m<sup>2</sup>. Varanto mahdollistaa laskennallisesti n. 1800 kerrostaloasunnon ja yhteensä n. 1800 pien-/pari-/rivitaloasunnon rakentamisen. MAL-sopimuksen 2020–2023 mukaan kaavatuotannon tulisi olla keskimäärin noin 39 500 k-m<sup>2</sup>. Valmisteilla on lukuisia yleis- ja asemakaavahankkeita sekä maanhankintatoimenpiteitä, joilla tonttivarantoa pyritään lisäämään ja ylläpitämään kysyntää vastaavaksi.