



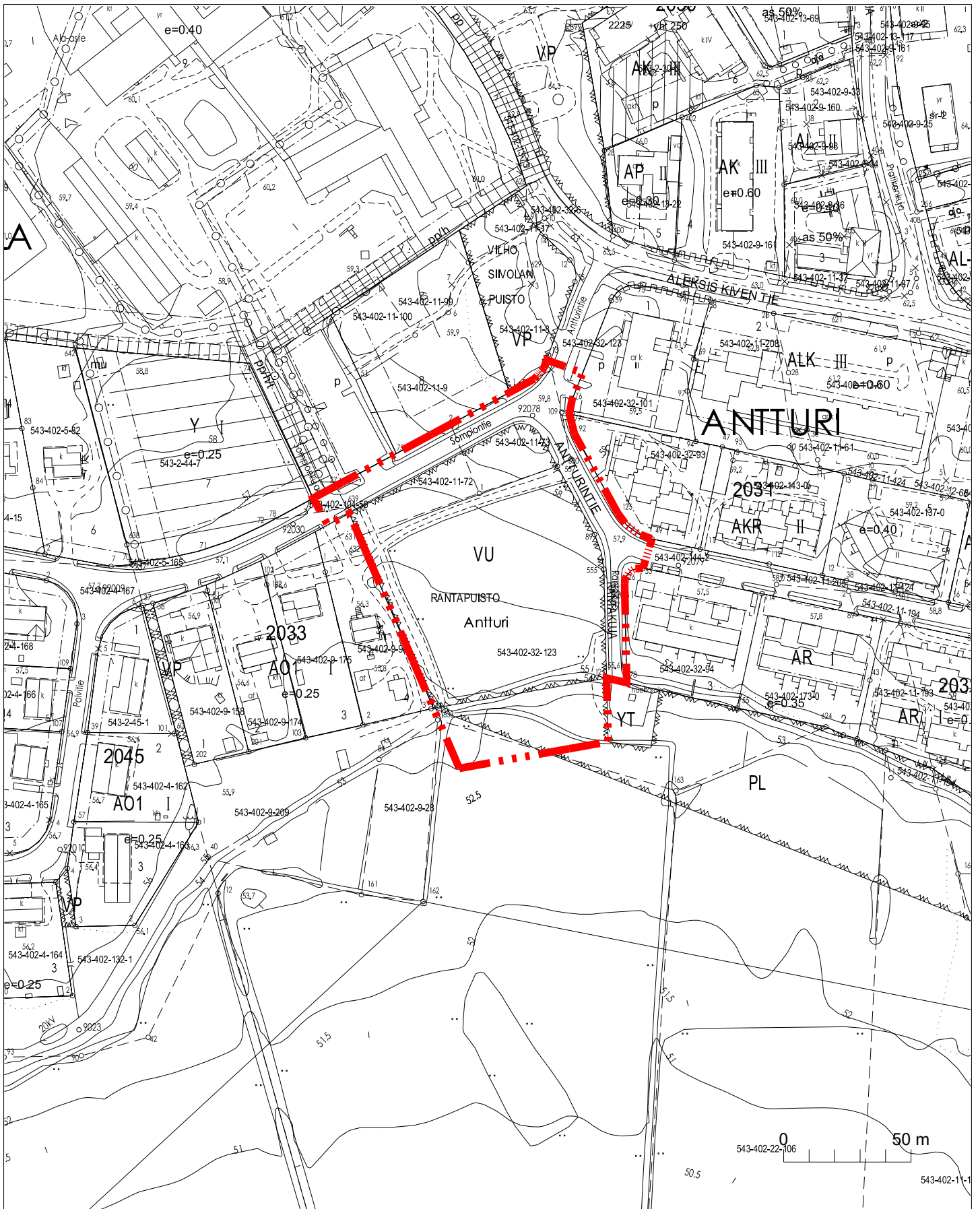
ALUEEN SIJAINTI

# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**KIRKONKYLÄ**

**2-243 Rantapuisto**

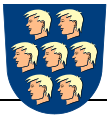


KAAVOITETTAVA ALUE

**NURMIJÄRVEN KUNTA**  
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**KIRKONKYLÄ**

**2-243 Rantapuisto**



# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma KIRKONKYLÄN ANTTURINTIEN ITÄPUOLISTA VIHERALUETTA, RANTAPUISTOA, KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS



## Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylän keskusta-alueen eteläosassa, Antturintien ja Sompiontien risteyksessä, rakentamattomalla viheralueella. Alue sijaitsee kävelymatkan päässä keskustasta, vanhan järven alueen pohjoisreunalla.

## Alueen nykytilanne

Alue on rakentamatonta urheilu- ja virkistystoimintaan osoitettua viheraluetta, lähinnä heinikkoa. Alueen maasto viettää loivasti kohti vanhan järven entistä rantaviivaa. Alueen ympäristö on pääosin rakentunut.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueelle suunnitellaan keskustamaista pientaloasutusta, jossa osoitetaan

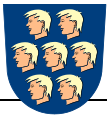
kysyntää vastaavia asuintontteja keskustan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Hankkella parannetaan Kirkonkylän omakotitonttitarjontaa ja tutkitaan vaihtoehtoisia toteutusmalleja, kuten minitaloja, jolla mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta rakentajille. Hanke liittyy kunnan NUUKA-toimenpidesuunnitelmaan, jolla pyritään kaavoittamaan kunnan kannalta tarpeettomia kiinteistöjä ja maa-alueita myytäviksi kohteiksi.

## Aloite kaavan muuttamiseksi

Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

## Alueen maanomistus

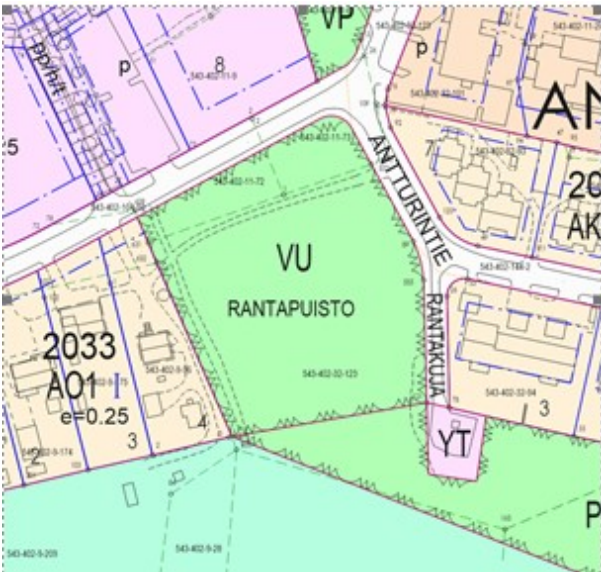
Alue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.



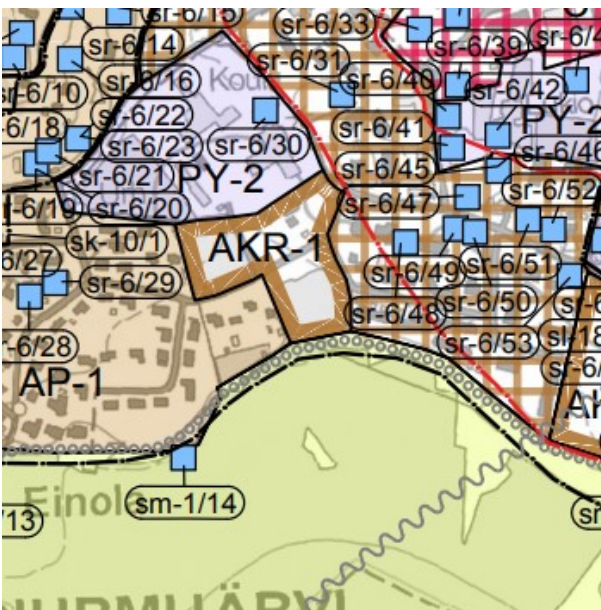
# NURMIJÄRVI

## Aluetta koskevat kaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007, KIRKONKYLÄ, Kirkonkylän päiväkotii II, alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, VU. Kuivatun järven osalta alue on istutettavaa puistoaluetta PL (Kirkonkylä, Länsiosat, vuodelta 1976) ja maatalousaluetta MT, (Kirkonkylä Aspinniitty, vuodelta 1957).



Ote ajantasakaavasta 2021.

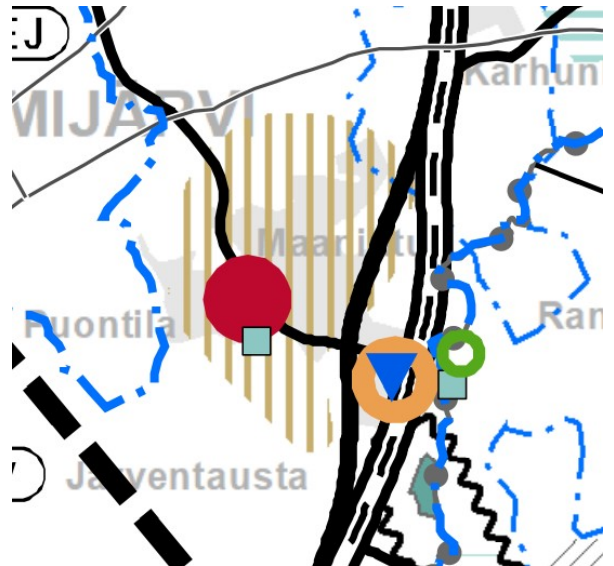


Ote Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksesta 2019

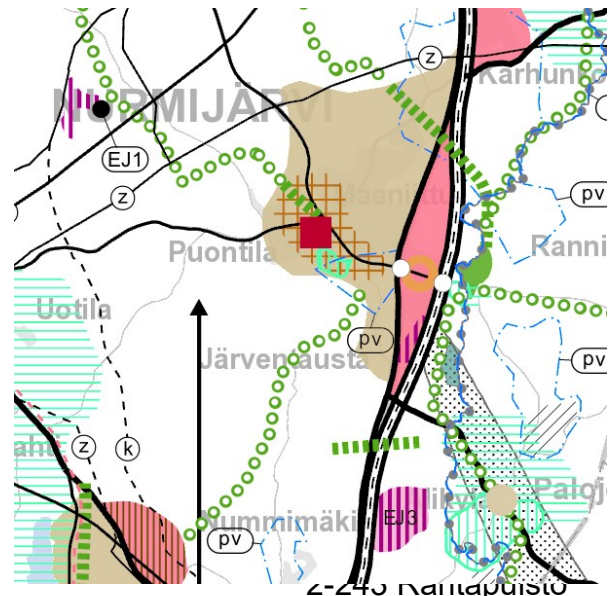
Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis-

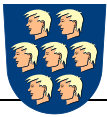
kaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan ja sen luonnos oli nähtävillä 2019. Luonnoksessa alue on kerros- ja rivitalovaltaista asuinalueita, AKR. Alueen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Uudenmaan voimassa olevissa vaihemaakuntakaavoissa alue on tiivistettävää aluetta ja taajamatoimintojen aluetta. Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.08.2020. Siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja keskustatoimintojen alueeksi.



Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun maakuntakaava ja voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2021.





## NURMIJÄRVI

### Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisenpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisenpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus)

### Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelun alueen ja osittain koko Kirkonkylän (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelun alueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna.

Merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset voivat kohdistua maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

### Osallistuminen kaavahankkeessa

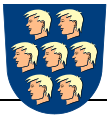
#### Aloituvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta. Koronaepidemian aikana asiasta voi tehdä viranhaltijapäätöksen tekninen johtaja. Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläolokana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

#### Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan alustavasti keväällä 2021. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä.



## NURMIJÄRVI

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

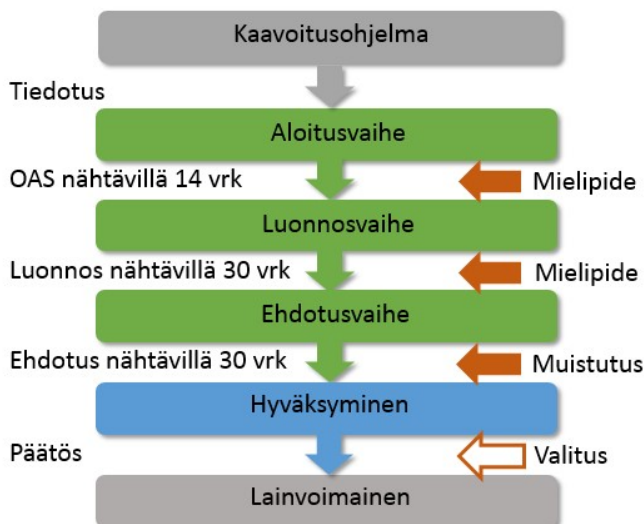
### Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan alustavasti loppuvuodesta 2021.

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

### Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto. Alustavasti asemakaavan muutos hyväksytään alkuvuodesta 2022.



*Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheetvaiheet kaavioesityksenä.*

## Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- yritykset: Elisa Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy

## Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilta osoitteesta [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivulla asemakaavoitus/ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.



## NURMIJÄRVI

### Mielipiteet ja muistutukset

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, Keskustie 2 B, PL 37, 01901 Nurmijärvi  
tai sähköpostilla osoitteeseen  
[kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

### Yhteystiedot

Valmistelijoiden yhteystiedot löytyvät kaavan sivuilta:  
[www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi) ja kuntalaisen palvelut/kaavoitus/ase­makaavoitus/ajankohtaiset asemakaavat

[kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

Kaavavalmisteli­ja Marjaana Kokkonen  
puhelin 040 317 2365

Sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi)

### Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosluonnos tulee käsittelyyn kesän 2021 aikana, muutosehdotus syksyllä 2021 ja hyväksymiskäsittelyyn asemakaavan muutos tulisi alkuvuodesta 2022.



# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Antturintien ja Sompiontien risteuksen puistoaluetta, Rantapuistoa, Kirkonkylän keskustan eteläosassa.

Koskee 02.03.2021 päivättyä asemakaavan muutoksen kaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### KIRKONKYLÄ, RANTAPUISTO

Asemakaavan muutoksella tutkitaan toteutumattoman asemakaavan mukaisen puistoalueen osoittamista asuinrakentamiseen.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

PL 37, 01901 Nurmijärvi

Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010

Email: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)



## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

.....	1
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Tunnistetiedot .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....</b>	<b>1</b>
<b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....</b>	<b>2</b>
<b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....</b>	<b>4</b>
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Asemakaava.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....</b>	<b>5</b>
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.2 Luonnonympäristö.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.4 Maanomistus .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 Suunnittelutilanne .....</b>	<b>11</b>
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>14</b>
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....</b>	<b>14</b>
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>14</b>
<b>4.3.1 Osalliset.....</b>	<b>14</b>
<b>4.3.2 Vireille tulo.....</b>	<b>14</b>
<b>4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (täydentyä vaiheittain).....</b>	<b>14</b>
<b>4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....</b>	<b>15</b>
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>15</b>
<b>4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....</b>	<b>15</b>
<b>Kunnan asettamat tavoitteet.....</b>	<b>15</b>
<b>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....</b>	<b>15</b>
<b>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....</b>	<b>15</b>
<b>4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen .....</b>	<b>15</b>

<i>Osallisten tavoitteet</i> .....	15
<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i> .....	16
<i>Muut tavoitteet</i> .....	16
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	16
<b>4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</b> .....	16
<b>4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</b> .....	16
<b>4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</b> .....	21
<b>4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</b> .....	21
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i> .....	21
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i> .....	21
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>22</b>
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	22
<b>5.1.2 Palvelut</b> .....	26
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	27
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	27
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	27
<b>5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset</b> .....	30
<b>5.3.1 Korttelialueet</b> .....	31
<b>5.3.2 Muut alueet</b> .....	31
<b>5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	31
<b>5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	31
<b>5.4.3 Muut vaikutukset</b> .....	31
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	32
<b>5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> .....	32
<b>5.7 Nimistö</b> .....	32
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>32</b>
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	32
<b>6.2 Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	32
<b>6.3 Toteutuksen seuranta</b> .....	32

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta
- OAS
- Kaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (ehdotusvaihe)

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 02.03.2021. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xx.xx.xx-xx.xx.xx ja muutos ehdotus xx.xx.xx. Asemakaavan muutos koskee viheraluetta, on näin ollen vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

### 2.2 Asemakaava

Alueen asemakaavan muutosta laadittaessa selvitetään alueen käyttö pääasiassa asuinkorttelina. Samalla selvitetään tarvittavat katualueiden ja yhdyskuntateknisten asennusten edellyttämät tilavaraukset.

Alueen asemakaavan muutoksella muutetaan toteutumaton puistoalue asuinalueeksi, tutkitaan vaihtoehtoisia toteuttamismalleja ja mahdollistetaan virkistystoiminnan kannalta melko merkityksellisen maa-alueen osoittaminen rakentamiseen. Samalla tiivistetään

keskusta-alueita palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Hanke on osa kunnan NUUKA-ohjelmaan, jossa osoitetaan kunnan kannalta tarpeetonta kiinteistö- ja maaomaisuutta yhteisesti sovittujen tavoitteiden ja tarpeiden mukaiseen käyttöön.

Asemakaavan muutoksella vastataan Kirkonkylän tonttitarpeeseen huomioiden valtuustoaloitteet (mm. ”100 tonttia” Kirkonkylälle ja Klaukkalaan), kuntalaispalaute ja Kirkonkylän alueen tonttikysyntä.

## *2.3 Asemakaavan toteuttaminen*

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen kadut toteutetaan kunnan toimesta ja tontit yksityisten sekä mahdollisesti liiketaloudellisten rakentajien toimesta.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## *3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista*

### *3.1.1 Alueen yleiskuvaus*

Alue sijaitsee Kirkonkylän keskustan eteläpuolella, Antturintien varressa, sen länsipuolella.

Alue on pääosin rakentamatonta ja toteutumattomaa heinikkoista viheraluetta. Se viettää loivasti kohti vanhan järven aluetta.

Alue rajautuu etelässä vanhan järven alueeseen, idässä Antturin asuinalueeseen sekä lännessä pientaloalueeseen.

Alueen ympäristö on pääosin toteutunut asemakaavan mukaan.

### *3.1.2 Luonnonympäristö*

#### *Maisemarakenne*

Alue sijaitsee kerros- ja rivitaloalueen ja pientaloalueen välissä, keskustan Kivenpuiston koulun eteläpuolella. alueella sekoittuvat eri mittakaavaiset rakennukset. Alueen eteläpuolella aukeaa peltomainen avoin vanhan järven alue, joka on rakentamaton.

#### *Luonnonolot*

Alueella ei ole juuri luontoarvoja tai luonnontilaista ympäristöä. Sen eteläpuolinen vanhan järven alue on maisemallisesti tärkeä alue, jolla on merkitystä ulkoilualueena.

#### *Vesistöt ja vesitalous*

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueen länsipuolella sen läheisyydessä kulkee Kyläjoki, joka on merkittävä pienvesistö. Vanhan Nurmijärven kuivattu alue pidetään kuivana pumppaamalla.

### *3.1.3 Rakennettu ympäristö*



*Ilmakuva alueesta.*

### ***Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella***

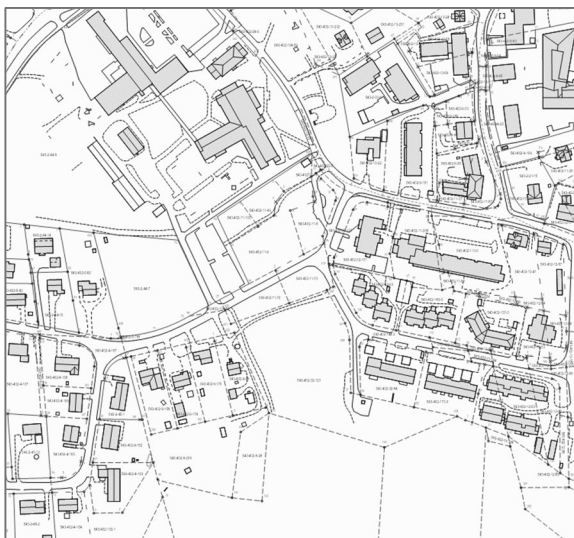
Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44 ja 45-64 vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. Alueen asukasluvun ennustetaan kasvavan 9156 asukkaaseen vuoteen 2035 mennessä. Alueen lähiympäristössä on taajaluonteista kerros-, rivi- ja omakotitaloasutusta. Alue sijaitsee keskeisesti Kirkonkylän keskusta-alueen reuna-alueella, josta keskustan palvelut saavutettavissa myös kevyen liikenteen keinoin.

### ***Yhdyskuntarakenne ja asuminen***

Alueen länsipuolisen asuinalueen yhdyskuntarakenne on pientalovaltainen, ja koostuu pääosin omakotitaloista. Sen itäpuolella on kerros- ja rivitalorakentamista. Pohjoispuolen koulurakennukset välituntipihoineen ja paikoitusalueineen rajaavat aluetta pohjoisessa.

### ***Taajamakuva***

Alue on tyypillistä Nurmijärveläistä keskusta-aluetta vaihtelevine asuinrakennustyypeineen. Avoin peltomaisema hallitsee näkymää etelässä. Läheisen koulun mittakaava kaava-alueen pohjoispuolella poikkeaa muusta rakentamisesta.



*Rakentamisen rakeisuus alueella. Alue sijaitsee suhteellisen pienimittakaavaisen rakentamisen, rivitalojen ja omakotitalojen välimaastossa.*

## Palvelut

Kirkonkylän keskustassa, alueen koillispuolella, on runsaasti kaupallisia palveluita. Koulut, kirjasto, terveyskeskus, kirkko ja urheilualueet sijaitsevat lähietäisyydellä.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

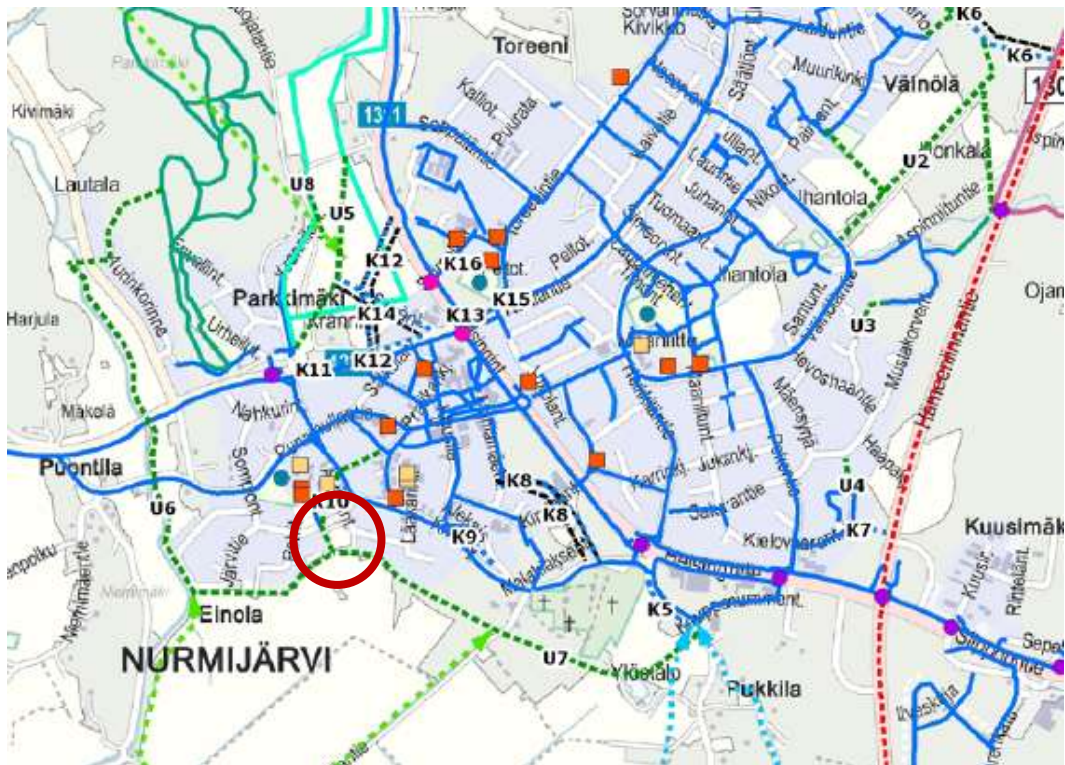
Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 60%. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. Huomattava osa kuntalaisista käy kuitenkin töissä lähinnä pääkaupunkiseudun ja sen ympäryskuntien työpaikka-alueilla. Tämä aiheuttaa merkittävästi työmatkaliikennettä.

Nurmijärven kunta on jo vuosia tarjonnut kuntalaisille kunnan tukeman edun, Nurmijärvi lipun, jonka avulla linja-autoilla tapahtuva työmatkaliikenne Helsingin suuntaan tulee edullisemmaksi. Keskustasta lähtee useita vuoroja paikallisliikenteen busseja Helsingin suuntaan. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Hämeenlinnanväylälle ja vanhalle Hämeenlinnantielle.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai rakennusperintökohteita. Alue on kuitenkin sijaintinsa puolesta herkällä maisemallisesti tärkeällä alueella, vanhan järven alueen reunalla.

## Liikenne ja tekninen huolto

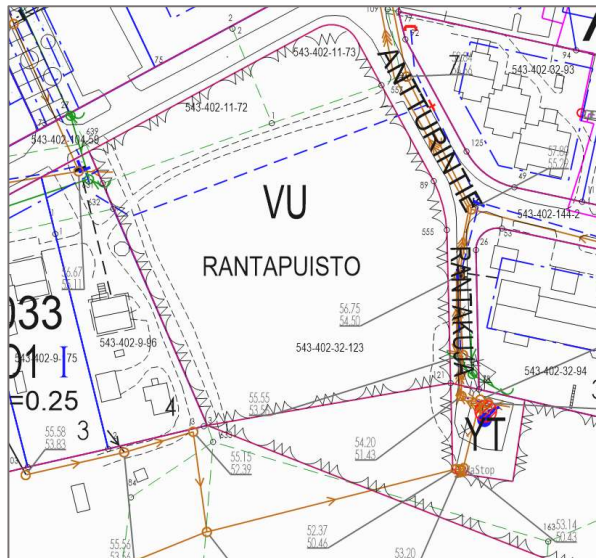


Ote ulkoilureitistikartasta 2010, (Nurmijärven kunta/Ramboll) Suunnittelualan vieritse kulkee uusi ulkoilyyhteystarve järven alueelle (vihreä katkoviiva). Se liittyy Kiven koulun piha-alueeseen ja edelleen olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon (sininen viiva). Suunnittelu alue rajattu punaisella ympyrällä.

- Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, lähellä Hämeenlinnan väylää, vanhaa Hämeenlinnantietä ja Helsingin suuntaan kulkevien paikallisliikenteen reittien läheisyydessä.
- Alue liittyy olemassa olevaan katu-, kunnallistekniseen verkkoon. Alueen eteläpuolella on yksi yhdyskuntatekninen rakennus, pumppaamo. Alueen eteläpuolitse on osoitettu osayleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureittitarve. Alueen kadut toimivat kevyenliikenteen kulkuyhteyksinä järven alueelle.

Alueella on pääosin valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto kaavaratkaisusta riippuen.

## 1. Vesihuolto

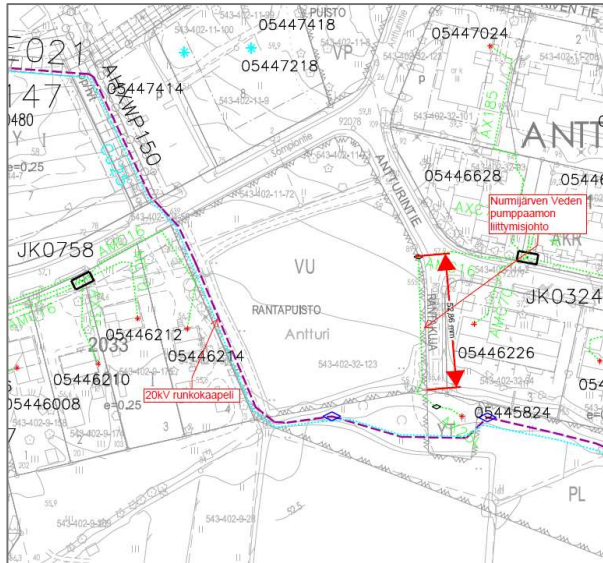


*Alueen vesihuolto*

- Alueella vesijohto (kuvan sininen katkoviiva).
- Vesihuollon pumppaamo alueen kaakkoispuolella "järven" alueella (YT).

## 2. Sähköverkko

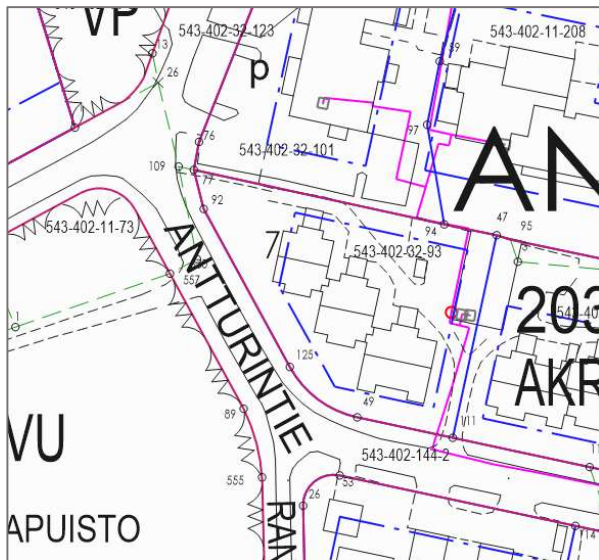
- Alueen rakentaminen ei vaadi muuntamovarouksia.
- Olemassa oleva 20kV kaapeli on tärkeä (ja mahdollinen siirto verrattain kallista)
- Alueen syöttö kaivettaisiin alustavasti koulujen väliltä muuntamolta M147 20kV kaapelin rinnalla.



Alueen sähköverkko.

### 3. Kaukolämpö

- Kaukolämpöön liittyminen on mahdollista, mutta jos rakentaminen on vähäistä, ei sille ole käytännössä tarvetta.



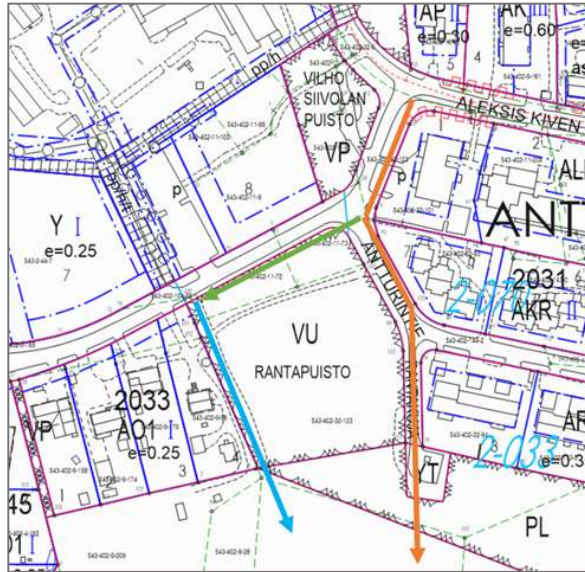
Alueen kaukolämpöverkko, (magenta väri)

### 4. Kunnallistekniikka, kadut

Alueella on valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto

- Sompiontiellä ja Antturingin alkupäässä olisi hyvä olla tilavaraus kevyelle liikenteelle.
- Rantakuja on tarpellinen huoltoyhteys pumppaamolle. (kuvassa vihreä ja oranssi viiva)
- Sompiontie ja Antturingin leveydet ovat minimissään: ajorata 6m + jalkakäytävä 3m + pientareet 1,5+1,5= yhteensä 12 m ( kuvassa vihreä ja oranssi viiva)





*Alueen katuverkko ja sen kehittämistarpeet, (osuudet osoitettu värillä).*

- Tonttikatu muutamalle tontille olisi minimissään: Päällysteen leveys 4,5 m, pientareet  $2 \times 0,25 = 0,5$  m ja lumitila 1,5 m -> 8 m (kuvassa sininen viiva)
- Rantakujan tulisi jatkossakin olla katu, ei kevyenliikenteen väylä, jolla tontille ajo sallittu (pp/t.)
- Mietittäväksi jatkosuunnittelussa voisiko ajo olla Rantakujan suunnasta olla osa tonttia, jolloin kadunrakentamiselta vältytään (kuvassa sininen viiva).

#### **Virkistys**

Alueella itsellään on vain vähän merkitystä virkistysalueen kannalta, sillä alue ei ole toteutunut asemakaavan mukaan. Alueelle ei suunnitella asemakaavan mukaista käyttöä. Alueen vieritse tulisi kuitenkin osoittaa kulku järven alueelle (Nurmijärven kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön suunnitelma, 2010)

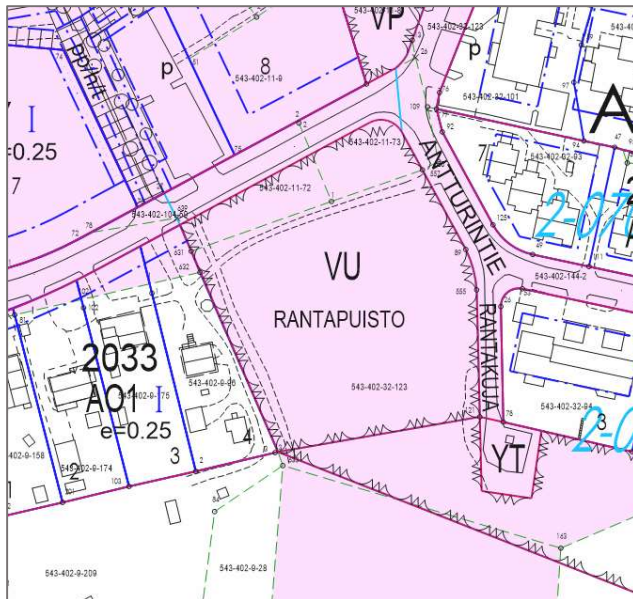
Alueen eteläpuolella sijaitseva vanhan Nurmijärven kuivattu alue on tärkeää virkistysaluetta ja sen entisille rantamaille on kaavailtu osayleiskaava-alueen suunnitelmassa (2019) kevyen liikenteen yhteys. Myös Parkkimäen rakennettu ulkoilualue on alueen läheisyydessä.

#### **Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt**

Nurmijärven vanhan järven alue pidetään kuivana pumpaamalla. Alue on viljely ja ulkoilukäytössä. Vesihuollon pumpaamo sijaitsee alueen eteläpuolella.

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistamaa toteutumaton puistoaluetta sekä ympäröivää katualuetta.



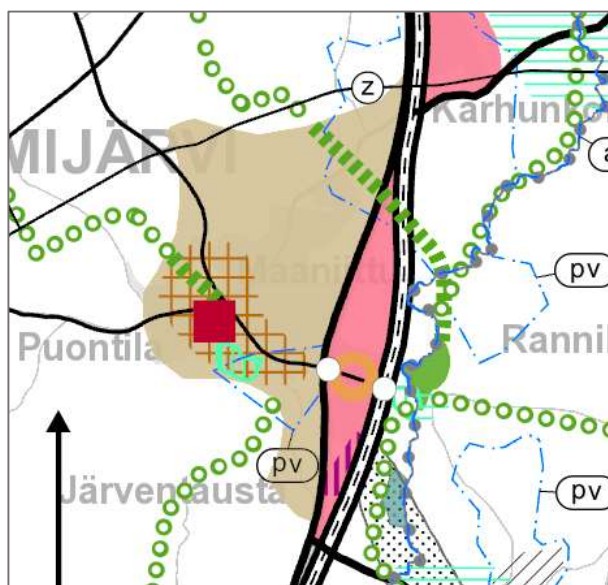
*Alueen maanomistus, (kunnan omistus vaaleanpunaisella värillä)*

3.2

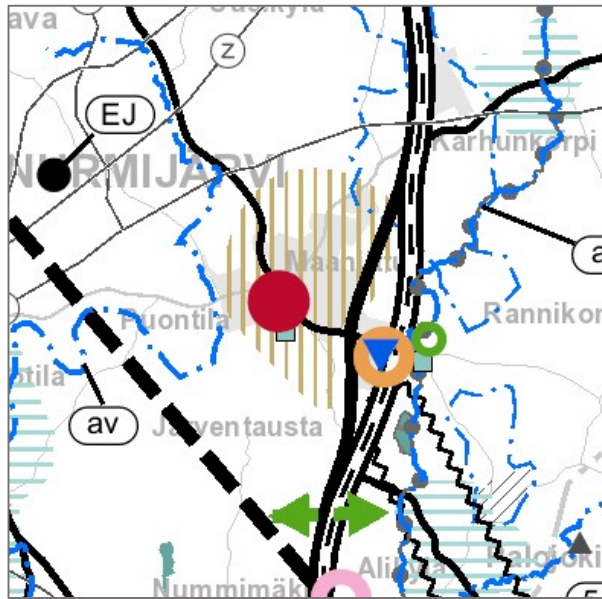
*Suunnittelutilanne*

### Maakuntakaava

Uudenmaan voimassa olevissa vaihemaakuntakaavoissa alue on tiivistettävää aluetta ja taajamatoimintojen aluetta. Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.08.2020. Siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja keskustatoimintojen alueeksi.



*Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, 2020.*



*Uudenmaan maakuntakaava  
2050 ehdotus.*

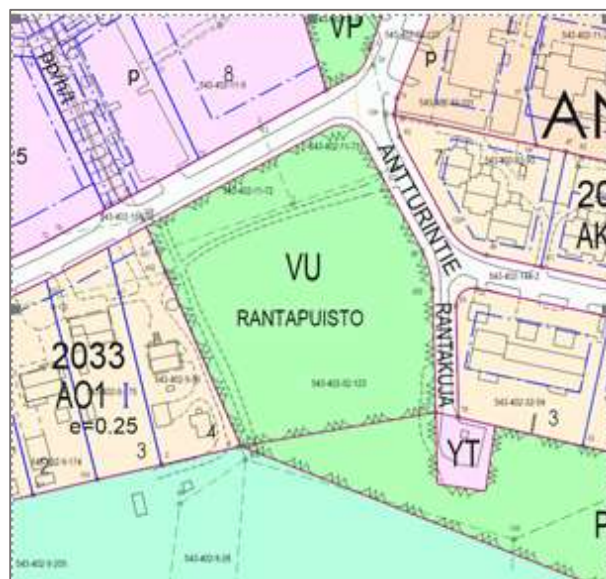
### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavan luonnos oli nähtävillä 2019. sen mukaan alue on kerros- ja rivitalovaltaista aluetta, AKR-1.

### **Asemakaava**

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007, KIRKONKYLÄ, Kirkonkylän päiväkoti II, alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, VU. Kuivatun järven osalta alue on istutettavaa puistoaluetta PL (Kirkonkylä, Länsiosat, vuodelta 1976) ja maatalousaluetta MT, (Kirkonkylä Aspinniitty, vuodelta 1957).

Alueen nimi on Rantapuisto. Alue rajautuu erillispientalojen, asuinkerros- ja rivitalojen sekä asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Alueen pohjoispuolella on yleisten rakennusten korttelialuetta (koulu) ja vanha Nurmijärven kuivattu alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta ja maatalousaluetta.



*Ote voimassa olevasta  
asemakaavasta*

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:**

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus)

Erikseen alueen asemakaava varten laaditaan ennen ehdotusvaihetta

- rakennettavuusselvitys
- hulevesiselvitys

#### **Rakennettavuus**

Karttatietojen (WebMap) perusteella alue on vanhaa peltomaata, maaperältään pääosin savea, kuten merkittävä osa Kirkonkylän keskustaa.

#### **Hulevedet**

Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys. Asemakaavamääräyksissä tulee antaa määräyksiä koskien hulevesien hallintaa. Alueen hulevedet johdetaan Kyläjokeen, joka virtaa alueen länsipuolella, kuivatun järven alueen luoteisosassa.



*Kyläjoen virtaa keskustan länsipuolelta kuivatun Nurmijärven alueelle ja edelleen luoteeseen Hongisojantien suuntaan.*

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin kunnan aloitteesta. Nurmijärven kunta on todennut tarpeen ajanmukaistaa asemakaava ja osoittaa rakentamaton viheralue asuinrakentamiseen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta ja osoitetaan kunnan kannalta tarpeetonta kiinteistö- ja maaomaisuutta kysyntää vastaavaan tonttitarpeeseen.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nurmijärven kunnan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta perehtyi alueesta laadittuihin vaihtoehtoihin toteutusratkaisuihin ja päätti ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi kokouksessaan 02.03.2021.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 02.03.2021.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt *(täydentyä vaiheittain)*

Vireille tulovaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetettiin nähtäville xx.xx-xx.xx.xx välisenä aikana.

#### *Luonnosvaiheen osallistuminen*

Asemakaavan muutosluonnos oli myös nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx.xx.xx. Saatu palaute ja vastineet on esitetty seuraavassa:

#### *Ehdotusvaiheen osallistuminen*

Asemakaavan muutos ehdotus oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta:

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää neuvotteluja ELY-keskuksen ja ympäristökeskuksen kanssa lähinnä koskien vanhan kuivatun Nurmijärven aluetta (luonto-, hulevedet ja maisema), joihin kaava-alue välittömästi sen etelä- ja pohjoispuolella rajautuu.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- tuottaa kysyntää vastaavia asuintontteja Kirkonkylän palvelujen läheisyyteen
- osoittaa Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueelta kaivattuja omakotitalotontteja
- sovittaa rakentaminen alueen mittakaavaan ja herkkään kuivatun järven ranta-alueeseen
- kehittää kunnan tarpeetonta kiinteistöomaisuutta myytäväksi rakentajien tarpeeseen (NUUKA-toimenpidesuunnitelma)
- tutkia kaavataloudellisesti järkevää tonttituotantoa, jossa maanmyynnin tuotto ja rakentamiskustannukset ovat tasapainossa ja tonttien hinnat kohtuullisia.

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### *Kunnan asettamat tavoitteet*

Tarpeettoman kiinteistöomaisuuden kehittäminen myytäväksi tonteiksi ja monipuolisen tonttitarjonnan tarjoaminen. (Tarkempi listaus yllä kohta 4.4)

###### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

Tutkitaan kunnan tavoitteiden kannalta paras toteutusvaihtoehto. Selvitetään eri vaihtoehtoja lähtötiedoksi myös käynnissä olevan osayleiskaavatyön kanssa ja osayleiskaavan ehdotusvaihetta ajatellen.

Selvitetään alueen rakennettavuus ja hulevesien hallinta.

###### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Tutkitaan alueen rakentamisen vaikutus herkkään entisen Nurmijärven alueen maisemaan ja taajamakuvaan sekä ulkoilureitteihin. Tutkitaan alueen rakennettavuus ja hulevesien hallinta.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen

###### *Osallisten tavoitteet*

Kirkonkylällä on pula omakotitalotonteista keskustan palvelujen tuntumassa. Tarve omakotitonttien osoittamiseen alueelle on noussut esiin päätöksenteossa ja mm. valtuustoaloitteissa. tarjolla olevien tonttien hinta Kirkonkylällä on muodostunut usealle rakentajalle taloudelliseksi haasteeksi. Asemakaavan muutoksella tarjotaan rakentajille taloudellisesti toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja rakentaa oma koti Kirkonkylällä, suositulla asuinalueella. Koska tonttien hinta kunnan tarjoamissa tonteissa määräytyy neliöhintaperusteisesti (70-80 €/m<sup>2</sup>), muodostuvat tonttien myyntihinnat edullisiksi myös nuorille perheille.

Heinoja I:n alueelta odotetaan lähivuosina tulevan myyntiin n. 100 kpl n. 1000 m<sup>2</sup>:n suuruisia tontteja omakotitalorakentajien ja paikallisten liikeloudellisten paritalorakentajien tarpeisiin.

#### *Asemakaavan laadulliset tavoitteet*

Tavoitteena on korkealaatuinen keskustaluonteinen pientalokortteli, jossa pyritään osoittamaan alue Nurmijärven Kirkonkylälle ja kuivatun järven alueen ympäristöön soveltuvan ratkaisun mukaisesti tehokkaasti asuinkäyttöön.

#### *Muut tavoitteet*

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uusia pientalototeutusvaihtoehtoja, jotta Nurmijärvellä tärkeälle ja vetovoimaiselle asumismuodolle, yksityiselle pientalorakentamiselle, voidaan osoittaa kilpailukyysisä vaihtoehtoja. Tämä tavoite on erityisen tärkeä juuri Kirkonkylän alueella, jossa merkittävä omakotitaloalue Heinoja I:ssä, on edelleen valituksen vuoksi oikeusasteiden käsittelyssä ja tästä syystä viivästynyt. Lisäksi kunta on valmistellut tarkkaan kilpailukyysisä hinnoittelua alueella ja huomionut asiakaspalautteen. (Viitetietona käytetty mm. Krannilan omakotitaloaluetta, jolla tontit muodostuivat ostajien osalta melko hintaviksi).

Alue soveltuu asukkaille, jotka arvostavat hyvää asuinaluetta Kirkonkylän keskustan palvelujen, joukkoliikenneyhteyksien ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksien äärellä, mutta eivät tarvitse suurta tonttia tai pihaa asuntonsa ympärille. Vaihtoehto mahdollistaa nimestään huolimatta melko suurten asuntojen rakentamisen aina pienistä yksiotyyppisistä asunnoista (pienimmät tontit n 400m<sup>2</sup>) 4-5h+k+s ratkaisuihin asti (suurimmat tontit n. 500 m<sup>2</sup>). Huomattava onkin, että alueen minitontit ovat ”minitontteja” lähinnä Nurmijärvellä, jossa tontit ovat perinteisesti olleet n. 700-1000 m<sup>2</sup>.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

#### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen aikana laadittiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja.

#### **4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Vaihtoehtoisina toteutuksina alueelle tutkittiin mm. seuraavia vaihtoehtoja. Kaikissa vaihtoehtoissa on huomioitu olemassa oleva sähköjohto alueen länsiosassa sekä yhteisten ulko-oleskelutilojen tarve:

- minitalot ja yhtiömuotoiset minitalot
- kytketyt pientalot ja townhouset
- pienkerrostalot
- rivitalot ja luhtitalot

## Minitalot



1. Erillispientalojen korttelialue, jossa osoitettaisiin 12 kpl/(12 asuntoa) taloudellisia tontteja yksityiseen omakotitalorakentamiseen. Nämä ns. minitalotontit olisivat kooltaan n. 400-600 m<sup>2</sup>. Rakentaminen edellyttää melko tarkkaa kaavatason ohjaamista, sillä pienillä tonteilla esim. palomääräykset ja hulevesien hallinta asettavat erityishaasteita toteutukselle.

Alueen leikki ja ulko-oleskelutilat voitaisiin totuttaa keskitetysti alueen eteläosan rakennettuun puistoon. Vaihtoehto mahdollistaa tonttikokojen vaihtelun.





2. Erillispientalojen korttelialue, jossa osoitettaisiin taloudellisia tontteja (6 kpl) yksityiseen omakotitalorakentamiseen ja alueen länsiosassa (1-2 tonttia) yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen. Asuntoja rakennettaisiin yhteensä 12 kpl. Korttelin itäpuolen minitalotontit olisivat kooltaan n. 400-600 m<sup>2</sup> ja länsiosa olisi pientalojen korttelialuetta, eikä erillistä uutta katua tarvitsisi rakentaa. Yhteiset ulko-oleskelutilat toteutettaisiin edelleen alueen etelä-osan puistoon. Vaihtoehto mahdollistaa tonttikokojen vaihtelun.

### Minitalot ja townhouset tai kytketyt omakotitalot



Vaihtoehdossa on tutkittu alueen osoittaminen sekä minitalototeutukseen että townhouse- tai yhtiömuotoiseen rivitalo-/kytketyt pientalot-totutukseen. Näistä on laadittu kaksi vaihtoehtoa, joissa yhtiömuotoinen rakentaminen on osoitettu alueen pohjois- tai länsiosaan. Jälkimmäinen näistä ei edellytä erillistä kadunrakentamista alueen länsiosaan. Toisessa osa alueesta korttelin keskellä olisi edelleen osoitettu viheralueeksi, jossa korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsisivat.

### Pienkerrostalot



Alueen vaihtoehtoisina toteutustapoina on tutkittu myös puurakenteisten pienkerrostalojen rakentamista. Vaihtoehdossa alueelle on sijoitettu 6 pienkerrostaloa kolmelle tontille, kahteen kerrokseen, siten, että tonttikohtainen rakennusoikeus jää alle 1200 k-m<sup>2</sup>, eikä edellytä väestösuojan rakentamista. Asuntoja alueelle tulisi n. 40 kpl, asuntokoosta riippuen, (painotus pienillä asunnoilla).

Esitetty rakentaminen on kaikista vaihtoehdoista suurimittakaavaisin ja edellyttää laajoja paikoitusalueita. Nämä poikkeavat pientalorakentamisesta alueen länsipuolella. Korttelialueen yhteiset ulko-oleskelualueet sijaitsisivat korttelin eteläosan puistossa ja osittain tontilla.

Vaihtoehto ei edellytä erillistä kadunrakentamista alueen länsipuolelle.

### Kytkeyt talot, rivitalot ja luhtitalot



Vaihtoehdossa on tutkittu luhtitalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen edellyttämää tilavarausta ja paikoituksen järjestämistä. Paikoitus alueen länsiosassa olisi järjestetty siten, että kulku alueen tontille tapahtuu toisten tonttien läpi, (kahdelle yhden kautta periaatteen mukaan). Vaihtoehto mahdollistaa melko tehokkaan alueen käytön ja asuntojen suuren määrän. Autopaikkoja tulisi kuitenkin varata sovittujen periaatteiden mukaan 1/asunto ja suurempien asuntojen osalta 2/asunto. Alueelle tulisi asuntoja asuntokoosta riippuen arviolta 19-28 kpl.



#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan xx.04.2021.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

asemakaavoitus, maanhankinta ja kunnallistekniikan suunnittelu on vertaillut alustavia vaihtoehtoja ja esittää päätöksenteon pohjaksi kahta vaihtoehtoista ratkaisua:

- yksityiset omakotitalotontit/minitalotontit

*Perustelu:*

*Kirkonkylän alueella on pula toteuttamiskelpoisista ja oikein hinnoitelluista omakotitalotontista. Tämä on noussut esiin paitsi kysyntänä sekä valmistelijoille osoitetuissa kuntalaispalautteissa ja mm. valtuustoaloitteissa ("100 tonttia" Kirkonkylän ja Klaukkalan alueelle). Vaihtoehdossa kunta voisi osoittaa monta ok-tonttia erittäin kysytyltä alueelta ja palvelujen sekä liikenneyhteyksien ääreltä.*

- yksityiset omakotitalotontit/yhtiömuotoiset minitalotontit

*Perustelu:*

*Vaihtoehdon perustelu on pitkälti sama kuin edellä, lisäten kuitenkin sen, että vaihtoehdon toteuttaminen vähentää merkittävästi kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksia, koska uutta katua alueen länsiosaan ei tarvita. Huomioitavaa on kuitenkin se, että kaavataloudellisesti tarkasteltuna yhtiömuotoisesta tontista saatavat myyntitulot saattavat tarjousperusteisena kauppana olla mahdollisesti jopa arvioituja kadun toteutuskustannuksia alhaisemmat, eli kokonaistaloudellisesti ero edelliseen ratkaisumalliin ei välttämättä ole merkittävä.*

#### **Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset**

Omakotitalototeutus sopii alueen mittakaavaan ja rakeisuuteen sekä herkkään kuivatun järven ranta-alueen maisemaan. Se vastaa suureen kysyntään omakotitalotonteista kysytyllä alueella palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Mm. alueen koulu on välittömässä läheisyydessä korttelin pohjoispuolella, mikä on ideaali sijainti perheellisiä rakentajia ajatellen. Ratkaisulla tällainen tontti voidaan osoittaa mahdollisimman monelle omakotirakentajalle, joko itse rakennuttaen tai esim. ryhmärakentamiskohteena tai tiettyyn valmiusasteeseen toteutettuna. Ratkaisu ei myöskään lisää alueen liikennettä niin oleellisesti, että sen vaikutuksia olisi tarpeen arvioida liikenneverkon toimivuuden, liikenteen melun tai turvallisuuden kannalta (huomioiden esim. koulun sijainti).

#### **Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan 02.03.2021. Kunnanhallitus päätti hyväksyä esityksen xx.xx.xx. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan xx.xx.xx.

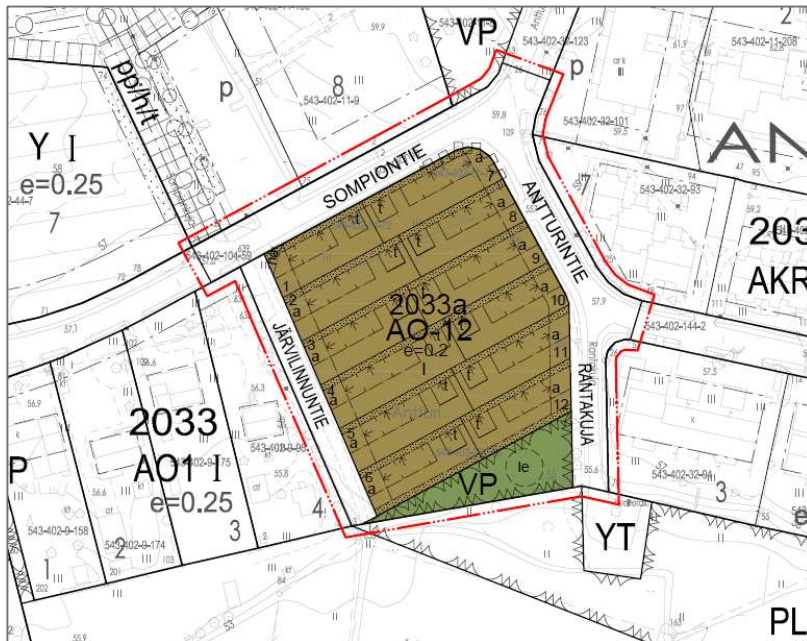
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.xx.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

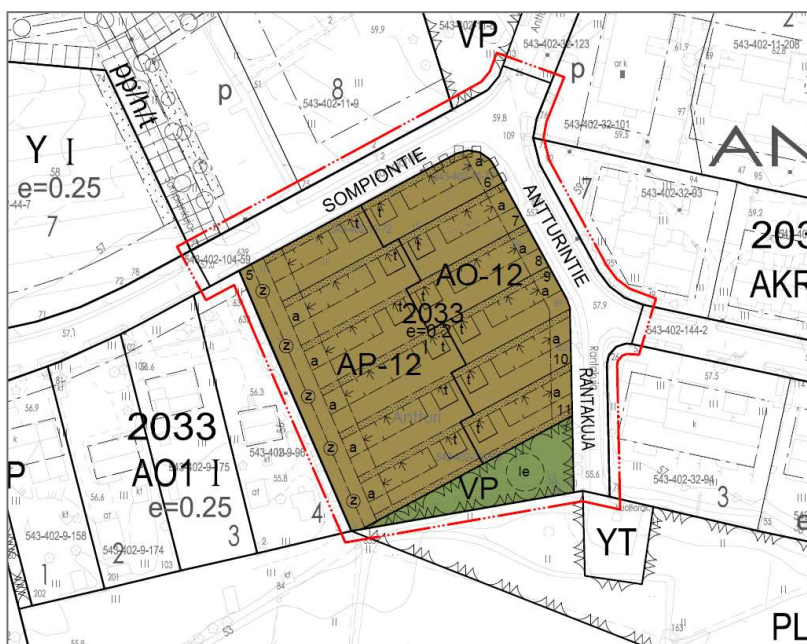
## 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella alue osoitetaan korttelialue pienikokoisiksi minitonteiksi. Ratkaisulla voidaan osoittaa useita tontteja eri kokoisille erillispientaloille ja samalla tarjota mahdollisuus toteuttaa Nurmijärveläisittäin leimallista ja kysyntää vastaavaa omakotitalorakentamista mahdollisimman monelle erinomaisella sijainnilla olevasta alueesta kiinnostuneelle rakentajalle. Alla on esitetty edellä kohdassa 4.5.2 kuvatut vaihtoehdot kaavakarttoina:

### VE 1, erillispientalot



### VE 2, erillispientalot ja yhtiömuotoiset erillispientalot



### 5.1.1 Korttelialueet, määräykset ja mitoitus

#### VE 1

Suunnittelualan pinta-ala on n. 1,0408 ha. Se on osoitettu pienikokoisten erillispientalojen korttelialueeksi AO-12, puistoksi ja katualueeksi. (Kääntöpaikka Järvilinnuntielle, sen mitoitus ja sijainti ratkaistaan ehdotusvaiheessa).

#### VE 2

Suunnittelualan pinta-ala on n. 1,0408 ha. Se on osoitettu pienikokoisten erillispientalojen korttelialueeksi AO-12, yhtiömuotoisten erillispientalojen korttelialueeksi AP-12, puistoksi ja katualueeksi.

#### Kaavamääräykset

Asemakaavakartalla annetaan määräyksiä koskien autopaikkoja, hulevesien hallintaa sekä rakentamistapaa.

#### Viheralueet

Asemakaavalla alueen eteläosa osoitetaan rakennettavaksi puistoalueeksi (VP), jossa korttelin yhteiset ulko-oleskelutilat voivat sijaita. Lähinnä tämä tarkoittaa leikkiin ja istuskeluun varattavia alueita. Alue palvelee myös laajemmin Kirkonkylän eteläosan asukkaita.

#### Autopaikat

**Korttelialueille tulee varata autopaikkoja seuraavasti:**

AO            1ap/as < 50 hu-m<sup>2</sup>, 2ap/asunto > 50 hu-m<sup>2</sup>. Kuitenkin vähintään 1  
ap/asunto

#### Hulevesiä koskevat määräykset

**Hulevesien hallintaa koskevat määräykset AK-korttelialueella:**

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Näiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Liikennöidyiltä alueilta hulevedet voi johtaa hulevesiuomiin suodattavien kerrosten kautta. Hulevedet tulee johtaa alueelliseen hulevesien keräysjärjestelmään.

#### Istutukset ja pihan jäsentely

**Istutukset ja piha-alueiden jäsentely:**

Tontin pysäköimispaikalla on autopaikkojen väliin ja niiden ympärille istutettava puita ja pensaita. Asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava muista tonteista ja tontin muista toiminnoista riittävillä suojaistutuksilla. Pensasaidan korkeus tulee olla enintään 3 metriä. Koska tontit ovat pieniä, tulee korkeita ja varjostavia puita välttää (h=< 5m).

### *Kerrosluku ja rakennuksen räystääskorkeus*

Koska rakentaminen sijoittuu korttelialueelle siten, että tontin lyhyempi sivu on lähes pohjois-etelä-suuntainen, saattavat rakennukset liian korkeiksi toteutettuna varjostaa tosiaan tavallista enemmän. Tästä syystä asemakaavakartalla on päädytty rajoittamaan kerrosluku yhteen (I) ja asettamaan kattomuodolle ja räystääskorkeudelle yläraja. Yksikerroksiset omakotitaloratkaisut ovat kuitenkin taloudellisuutensa ja esteettömyytensä vuoksi hyvin suosittuja. Erilaiset parviratkaisut ovat toki näiden määräysten puolesta mahdollisia.

### *Johdot*

Alueella säilytetään sähköverkon 20kV johto alueen länsireunassa. Vesijohdon tilannetta selvitetään.

### **Asemakaavamuutoksen mitoitus**

#### **VE 1**

Korttelialue	AO-12	6927 m <sup>2</sup>
Katualueet		2717 m <sup>2</sup> + uusi katu 674 m <sup>2</sup>
Puisto		764 m <sup>2</sup>
Asuntoja :	12	Asukkaita: n. 18-36

#### **VE 2**

Korttelialue	AO-12 ja AP-12	6253 m <sup>2</sup>
Katualueet		2717 m <sup>2</sup> (olemassa olevat katualueet)
Puisto		764 m <sup>2</sup>
Asuntoja :	12	Asukkaita: n. 18-36

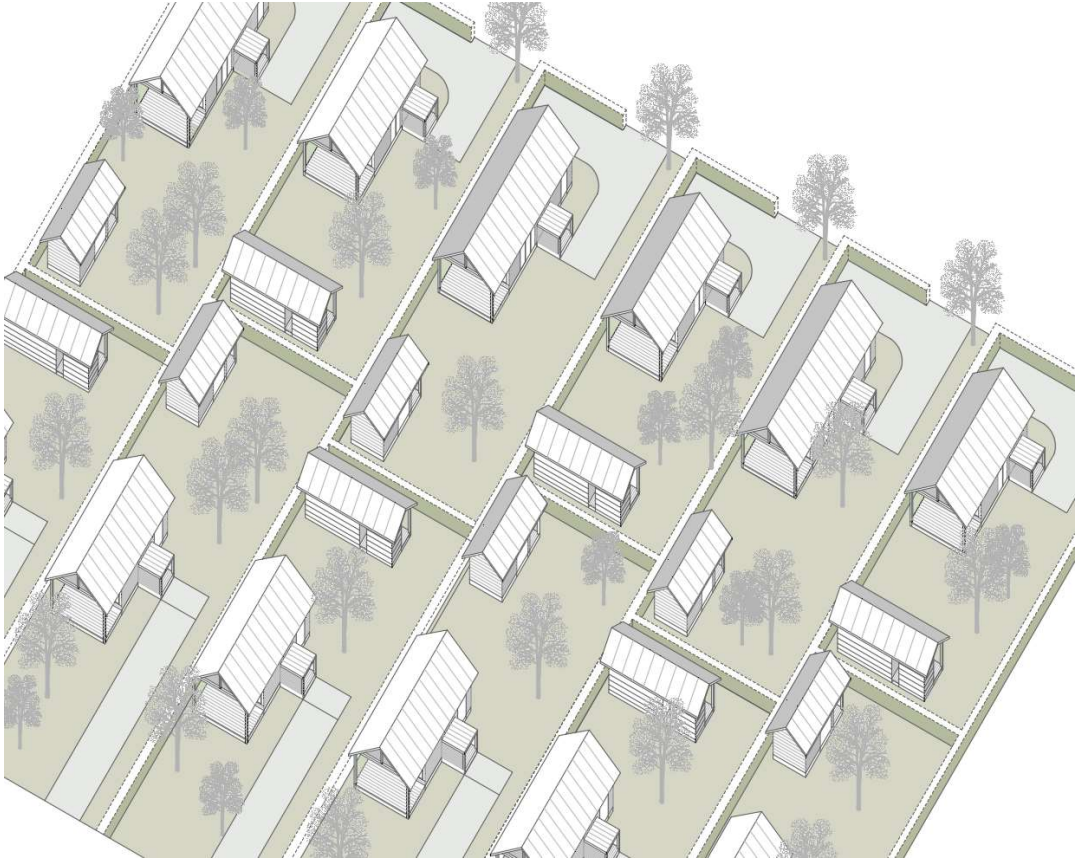
Asemakaavanmuutoksen ehdotusvaiheessa aineistoon liitetään **viitesuunnitelmat**, jotka havainnollistavat kaavamääräyksiä. Tämä on pienillä tonteilla tarpeen, sillä erityisesti

- autopaikkojen sijainti ja riittävä mitoitus
- hulevesien hallinta
- palomääräykset
- riittävät lumitilat

edellyttävät ohjeistusta, jossa kaavamääräykset on selitetty rakentajalle kansantajuisesti.

**Näihin viitesuunnitelmiin ei sisällytetä erillisiä kaavamääräysten lisäksi laadittuja rajoitteita**, vaan ymmärretään rakentajaa pienten tonttien toteutukseen liittyvistä erityisistä ja tärkeistä reunaehdoista.

Koska kaavaratkaisu rajoittaa rakennusten runkosyvyyttä, on suunnitelmien ohessa tutkittu pohjaratkaisu- ja tontinkäyttösuunnitelmasolla alueen toteutettavuutta erilaisten ruokakuntien näkökulmasta varmistaen, että tontin mitat mahdollistavat kuitenkin erilaisia toteutuksia rakentajien erilaisiin elämäntilanteisiin ja tilatarpeisiin. Päärakennuksen toteutusvaihtoehto on tutkittu sekä 5 metrin että 6 metrin runkosyvyydellä.



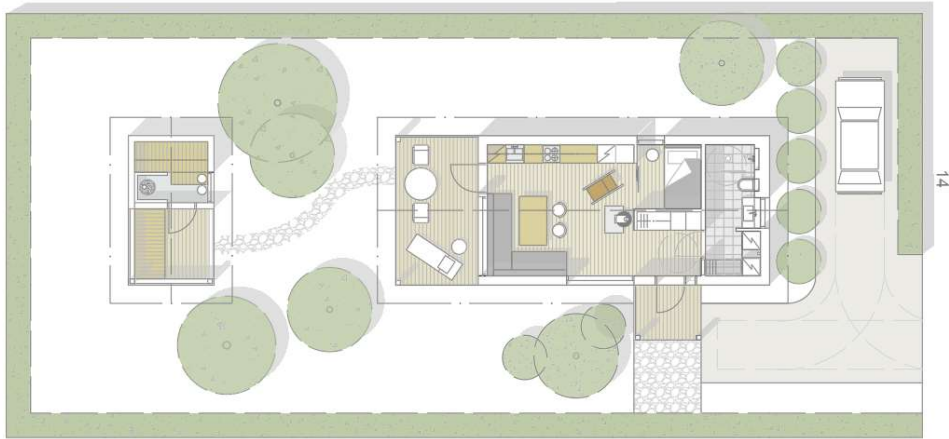
*Aksonometrinen aluekuva korttelista.*



*Esimerkki 5 metrin rukosyvyydestä minitalosta ulkoa katsottuna (käsivarainen perspektiivinäkymä).*

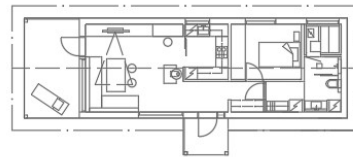
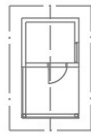


30

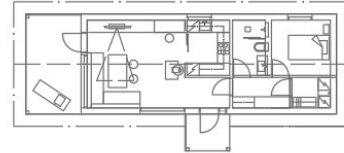
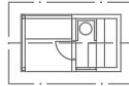


Tontin koko 420 m<sup>2</sup> Tontin e=0.15  
Talo 47 k-m<sup>2</sup>  
Sauna 7 k-m<sup>2</sup>

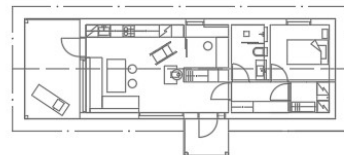
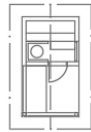
*Ratkaisumalleja 5 metrin  
runkosyvyys, tontin koko  
30 x 14 m*



VE 2  
tupa + kk+ mh+kh+ s



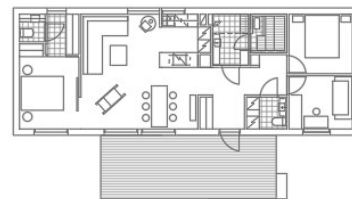
VE 3  
tupa + kk+ mh+kh



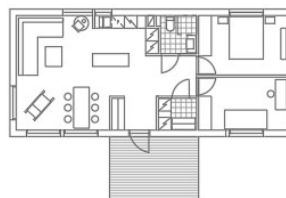
VE 3  
tupa + työh + mh+kh



*Ratkaisumalleja 6 metrin  
runkosyvyys, tontin koko  
35 m x 14 m*



Asunto VE 2  
4h+k+s



Asunto VE 3  
3h+k (+s)

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat pääasiassa Kirkonkylän keskustassa ja läheisen koulun osalta pohjoispuolisessa korttelissa.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta Rantapuiston alueen asemakaavan muutoksessa. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueen ottaminen asuinkäyttöön hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä Kirkonkylän keskustassa. Yhteenvetona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu hyvin huomioon alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, Kirkonkylän osayleiskaavaaluonnokseen (2019) ja yleiskaavatasoiin selvityksiin.

#### *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.*

Alue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin kohtuullisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista, paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakeskuksista.

*Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

Alueella luodaan edellytykset Nurmijärvelle ominaiselle omakotirakentamiselle tehokkaalla keskustaluonteisella tavalla. Lisääntyvä asiakaspohja tukee Kirkonkylän keskustan palvelujen säilymistä ja kehittymistä ja tukee olemassa olevia palveluista.

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

Alueen rakentaminen tukeutuu Kirkonkylän olemassa olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkostoon. Alueen rakentaminen tiivistää taajamarakennetta ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta.

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliikenteen verkosto yhdistää alueen osaksi Kirkonkylän keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Keskustan ja Ilvesvuoren työpaikka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskustan palvelut, kuten kaupat, koulut, kirjasto ja terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

#### ***Tehokas liikennejärjestelmä***

*Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.*

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueella toimii ns. Kiven kyyti, joka tuo julkisen liikenteen kuljetuspalvelut lähelle kuntalaisia ja täydentää sinänsä kattavia joukkoliikenneyhteyksiä.

*Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.*

Ei koske käsiteltävää kaava-aluetta.

#### ***Terveellinen ja turvallinen elinympäristö***

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

Kaava-alueen suunnittelussa varaudutaan hulevesien hallintaan siten, että alueen rakentaminen ei lisää tulvavaaraa suuremmissa vesiuomissa alajuoksulla. Alueen kaavamääräyksissä huomioidaan hulevesien viivytys alueella ja kaava-aineistossa selvitetään vesien laajemmat vaikutukset alueellisesti. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa. Samalla huomioidaan esim. koulujen läheisyys kehittämällä katualueita turvallisemmiksi.

*Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

Ei koske kaava-aluetta.

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

Ei koske kaava-aluetta. Alueen etäisyys Seveso-direktiivi-kohteista on yli kilometri. Pima-selvitysten tarve arvioidaan kaavahankkeen edetessä.

*Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.*

Alueella ei ole suuronnettomuuksille riskialttiita kohteita. Etäisyys lähimpään Seveso-kohteeseen on yli kilometri.

*Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.*

Ei koske nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta.

*Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kattaviin yleiskaavatasoisiin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä. Asemakaavalla on ei ole vaikutusta rakennusperintökohteisiin. Koska kyse on taajaman keskustan rakennetusta ympäristöstä merkittäviä luontoarvoja alueella ei ole havaittu. Alueen maisemallista merkitystä lähinnä kuivatun järven läheisyydessä on tarkasteltu kaavahankkeen osana.

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

Ei koske kaava-aluetta. Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueella ei kaavamerkinnästä huolimatta ole merkittävää virkistysarvoa sillä aluetta ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kuivatun järven rantaan kaavaillut reitistöt huomioidaan kaavamuutoksessa.

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Alueen läheisyyteen sijoittuva Aleksis Kiven puisto on merkittävä virkistyskannalta lähinnä elämyksellisen kävelyreitien osana (Kirkonmäki-vanha keskusta). Alueen katuja pitkin kulkee kevyen liikenteen yhteys järven alueelle ja sen reitistöille. Katutilojen mitoituksessa huomioidaan turvalliset kevyen liikenteen yhteydet reitistöille ja läheiselle koululle.

*Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta. Alue ei ole viljelykäytössä.

*Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

*Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.*

*Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

### 5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset otettava huomioon.

Asemakaavan muutoksen laatimisen pohjaksi on laadittu yleiskaavatasoisia selvityksiä, kuten rakennusperintö- ja liikenneselvitys sekä kaupan palveluverkkoselvitys. Lisäksi asemakaavanmuutoksen lähtötietoina on käytetty alueelle laadittuja luonto- ja arkeologisia selvityksiä. Alueelle on laadittu asemakaavakohtaisina selvityksinä hulevesi- ja rakennettavuusselvitys.

Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät  yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen sijoittuu jo pääosin toteutuneeseen taajamarakenteen ja olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Sisältövaatimukset  yhdyskuntarakenteen hyväksikäytöstä toteutuvat hyvin, sillä alue täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta.

Yleiskaavan sisältövaatimukset  asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuuden osalta toteutuvat, sillä keskustan palvelut, koulut, kaupalliset palvelut ja terveyspalvelut ovat lähietäisyydellä.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla toteutuvat kaavamuutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat melko läheltä alueen ohitse ja alue on osa keskustan kattavaa kevyenliikenteen verkostoa. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavamuutoksella mahdollistetaan asuminen monipuolisten palvelujen äärellä sekä kysyntää vastaavien erilaisten asumisratkaisujen toteuttaminen hyvin erilaisille ruokakunnille. Kohtuuhintaiset ja taloudelliset minitontit melko tasaisella tontilla soveltuvat hyvin myös erityistarpeisille kohderyhmille.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu mahdollistamalla kysyntää vastaava tonttitarjonta rakentajille. Asemakaavan muutos lisää asiakaspohjaa ja ostovoimaa tukemaan Kirkonkylän keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Liikenteen haittoja vähennetään tarvittaessa antamalla kaavamääräyksiä kadun varren rakennusten ääneneristyksestä liikennemelua vastaan.

Taajamakuivan ja maisemallisten arvojen painottaminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksiin korkeatasoiseen ja ympäristön reunaehdot huomioivaan rakentamiseen. Rakennusten mittakaavaa ja rakeisuutta on tutkittu eri vaihtoehdoin huomioiden olemassa oleva rakennuskanta ja kuivatun järven ranta-alueen erityispiirteet.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan säilyttämällä yhteydet kuivatun järven reitistöille. Kunta pyrkii keskittämään rakennettavat ja ylläpidettävät viheralueet jo olemassa oleville suositulle ulkoilualueille ja taajamakuivallisesti tärkeille alueille sekä osaksi tärkeimpiä kevyen liikenteen reitistöjä ja luopuu kohteista, joita ei ole tarkoitus tai tarve toteuttaa.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita asumisen tarpeisiin.

#### 5.3.1 Korttelialueet

Alue on osoitettu erillispientalojen korttelialue, jossa mahdollistetaan useiden pienten erillispientalotonttien rakentaminen keskustan palveluiden äärelle.

#### 5.3.2 Muut alueet

Ympäröivät katualueet on tarkasteltu tilavarausten ja yhdyskuntateknisten asennusten näkökulmasta.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle voidaan osoittaa kohtuuhintaista tonttitarjontaa kysyntää vastaavalla tavalla. Lisäksi tiivistetään keskusta-aluetta palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Kunnan tarpeeton maaomaisuus osoitetaan rakentamiseen ja saadaan myyntituloja kunnan lakisääteisten menojen kattamiseen.

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutus ympäristöön on melko vähäinen, sillä alueen ympäristö on jo rakentunut pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja kaava-alueen toteutus noudattaa ympäristön rakennuskannan rakeisuutta ja luonnetta. Vanhan järven läheisyyden edellyttämät taajamakuivalliset ja maisemalliset arvot sekä virkistysmahdollisuudet on huomioitu asemakaavan muutoksessa.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Asukastiheys keskusta-alueella paranee tukien paikallisten palveluiden toimintaedellytyksiä.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartta, -määräykset ja -merkinnät ovat selostuksen liitteenä. Ehdotusvaiheessa aineistoon lisätään toteutusta havainnollistava viitesuunnitelma.

## 5.7 Nimistö

Alueen katonimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä. Lisäksi luonnosvaihtoehdossa I uusi katualue saa nimekseen Järvilinnuntie.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on laadittu kunnan omana työnä. Kaavaratkaisu havainnollistetaan viitesuunnitelmin.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelialueet toteutetaan pääosin yksityisten ja/tai liikeloudellisten rakentajien toimesta. Kunta toteuttaa katualueet ja puiston erillisen katusuunnitelman ja puistosuunnitelman mukaan.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Nurmijärvellä 02.03.2021

Katri Peltoniemi  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö



Näkymä oleskelutilasta eteiseen



Näkymä oleskelutilalta/keittiöön

*Käsivaraisia perspektiivinäkymiä minitalosta.*