



ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

LEPSÄMÄ

6-026 Oivankuja



KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

LEPSÄMÄ

6-026 Oivankuja



LEPSÄMÄN OIVANKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalueena on Lepsämän asemakaavan mukainen maatalousalueen osa, kiinteistö 543-415-3-199 Korpirinne. Alue sijaitsee Lepsämän pohjoisosassa, Oivankujan ja Lepsämän korttelin 6186 pohjoispuolella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 ha.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on asemakaavan mukaista maatalousaluetta. Alue on nykyisellään peltoa. Suunnittelualueen lähiympäristö on pientalotalovaltaista, maaseutumaisista asuinalueita.

Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan alue on Lepsämän taajama-alueita.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksella Oivankujan pohjoispuolella olevalle maatalousalueelle

kaavoitetaan kolme pientalotonttia. Kaavoitushakemuksen mukaan tonttien tulisi olla kooltaan vähintään 1200 neliötä.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa muutetaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

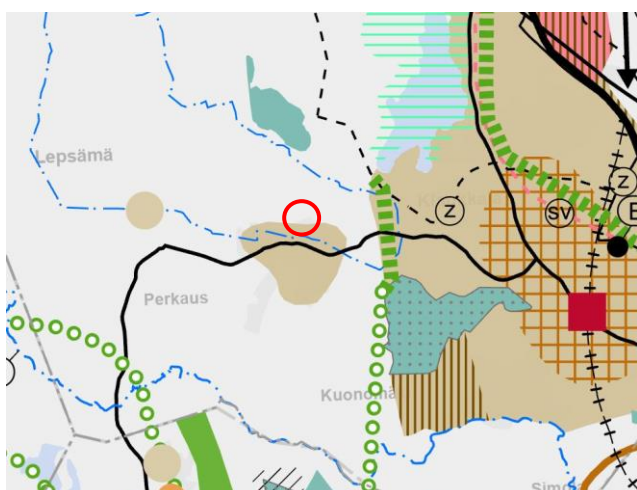
Alueen maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisen omistuksessa. Kaavoitus edellyttää maankäyttösopimusta.

Aluetta koskevat kaavat

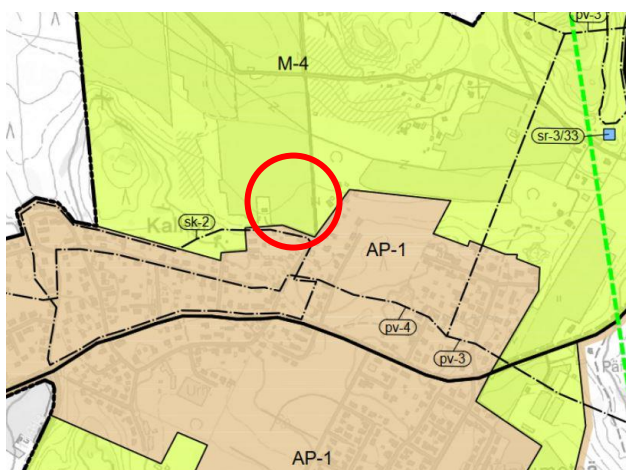
Kaavoitettava alue sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen alueen reunalla. Alue on ELY:n 1-luokan pohjavesialueella. (kuva 1)

Koko Uttamaata koskeva Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020. Kaava korvaa lainvoiman saadessaan muut Nurmijärven kuntaa koskevat maakuntakaavat.



Kuva 1. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä.

Klaukkalan 11.9.2017 voimaan tullut osayleiskaava määrittelee suunnittelualan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-4). Alue on aivan osayleiskaavan mukaisen pientalovaltaisen asuntoalueen (AP-1) rajalla. Osayleiskaava ei ole tarkkarajainen aluevarauskaava, vaan rajaukset mahdollistavat joustoa asemakaavoja laadittaessa osayleiskaavan tavoitteita ja kaavaratkaisun periaatteita vaarantamatta. (kuva 2)



Kuva 2. Suunnittelualan likimääräinen sijainti Klaukkalan osayleiskaavassa.

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Lepsämän ensimmäinen asemakaava (3-001-60) vuodelta 1962. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualaue on maatalousaluetta - M (Maatalousalue. Puisto- ja

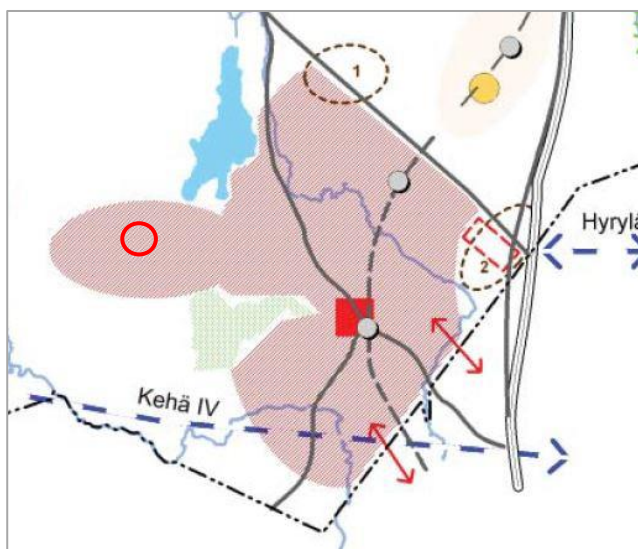
maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavoitettava alue rajautuu lounaassa AO3 -korttelialueeseen ja etelässä Oivankujan katualueeseen.



Kuva 3. Ote Lepsämän asemakaavasta. Suunnittelualaue rajattu kartalle.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavan muutos lukeutuu kunnan asemakaavoitusohjelman 2021-2025 ulkopuolisiin hankkeisiin. Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040, suunnittelualaue on merkitty Klaukkalan taajama-alueeseen kuuluvaksi alueeksi (kuva 4).



Kuva 4. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040.

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt ja tehtävät selvitykset

Klaukkalan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Klaukkalan alueelle on tehty useita selvityksiä, joita on hyödynnetty myös asemakaavahankkeissa. Kaavamuu-tosalueella tai sen läheisyydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Klaukkalan osayleiskaavan luontselvitys, Enviro Oy, 2012 päivitys 2014
- Klaukkalan ekologiset yhteydet, Enviro Oy, 2014
- Klaukkalan OYK-alueen lepakkoselvitys, Bathouse, 2010 ja 2012, päivitetty 2018
- Nurmijärven historiallisen ajan muinaisjäännosten inventointi, Museovirasto/Vuoristo, 2007
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/Seppä, 2006
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys (Kalkerin alue), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2010
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/yleiskaavoitus, 2014

- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys (luonnos), Santasalo Ky, 2012

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavayksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Tässä yhteydessä selvitetään vaikutukset ympäristöön ja elinoloihin, kuten maisemaan, luontoon, turvallisuuteen ja terveyteen.

Osallistuminen kaavahankkeessa

Vireilletulo

Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja mielipiteet siitä tulee esittää ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville asemakaavoituksen kotisivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö

järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluihin.

Asemakaavan muutosluonnos voidaan tuoda toimitielinkäsittelyyn myös vireille tuloon yhteydessä. Tässä tapauksessa valmisteluvaiheen nähtävillä olo toteutetaan yhdessä kaavaluonnoksen nähtävillä olon kanssa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävillä oloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluihin.

Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

- 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 pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ja Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telesia Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilta osoitteesta www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla ajankohtaisissa asemakaavahankkeissa.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

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

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

Kaavaa valmistele

kaavasuunnittelija Juha Kanninen
puhelin 040 317 2364

Sähköposti:

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan vireille tulo sekä muutosluonnos tulevat lautakuntakäsittelyyn kesällä 2021. Valmisteluvaiheen kuuleminen suoritetaan

syksyllä 2021 ja muutosehdotus on tarkoitus tuoda käsittelyyn talvella 2021-2022. Asemakaavan muutos tulee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana.



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus 6-026
Asianumero 1832/10.02.03/2020
Päiväys 17.6.2021

ASEMAKAAVAN MUUTOS OIVANKUJA, LEPSÄMÄ

LUONNOS

Asemakaavan muutos koskee Lepsämän asemakaavan maatalousaluetta, kiinteistöä 543-415-3-199 Korpirinne

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 6186 tontit 23, 24 ja 25 sekä maatalousaluetta.

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 17.6.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus
PL 37 01900 Nurmijärvi
kaavasuunnittelija Juha Kanninen
puh. 040 317 2364
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 | TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.2 | KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | 3 |
| 1.3 | KAAVAN TARKOITUS | 3 |
| 1.4 | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 3 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 3 |
| 2.1 | KAAVAPROSESSIN VAIHEET | 3 |
| 2.2 | ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ | 4 |
| 3 | KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 3.1 | SELVITYS SUUNNITTELUALUEESTA | 4 |
| 3.1.1 | ALUEEN YLEISKUVAUS | 4 |
| 3.1.2 | LUONTO JA MAISEMA | 5 |
| 3.1.3 | MAAPERÄ JA PINNANMUODOT | 5 |
| 3.1.4 | RAKENNETTU YMPÄRISTÖ | 6 |
| 3.1.5 | MAANOMISTUS | 6 |
| 3.2 | SUUNNITTELUTILANNE | 6 |
| 3.2.1 | VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET | 6 |
| 3.2.2 | MAAKUNTAKAAVA | 6 |
| 3.2.3 | MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2040 | 7 |
| 3.2.4 | YLEISKAAVA | 8 |
| 3.2.5 | ASEMAKAAVA | 9 |
| 3.2.6 | RAKENNUSJÄRJESTYS | 9 |
| 3.3 | SELVITYKSET | 9 |
| 4 | KAAVOITUKSEN VAIHEET | 10 |
| 4.1 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE | 10 |
| 4.2 | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 10 |
| 4.3 | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 10 |
| 4.3.1 | OSALLISET | 10 |
| 4.3.2 | SUUNNITTELU JA VUOROVAIKUTUS | 10 |
| 4.3.3 | PÄÄTÖKSENTEKO | 11 |
| 4.4 | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 11 |
| 4.5 | ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT, VALINTA JA PERUSTEET | 11 |
| 5 | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS | 12 |
| 5.1 | KAAVAN RAKENNE | 12 |
| 5.1.1 | MITOITUS | 12 |
| 5.2 | YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN | 12 |
| 5.2.1 | KORTTELIALUEET | 12 |
| 5.3 | ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET | 13 |
| 5.3.1 | VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN | 13 |
| 5.3.2 | VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN | 13 |
| 5.4 | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT | 13 |
| 5.5 | NIMISTÖ | 13 |
| 6 | VASTINEET KAAVASTA SAATUUN PALAUTTEESEEN | 13 |
| 6.1 | LUONNOSVAIHE | 13 |
| 7 | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN | 13 |



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

| | |
|----------------------------|--|
| Kaavan nimi: | Oivankuja |
| Kaavatunnus: | 6-026 |
| Kaava-alue: | Asemakaavan muutos koskee Lepsämän asemakaavan maatalousaluetta, Oivankujan pohjoispuolella. |
| Kaavan laatija: | kaavasuunnittelija Juha Kanninen |
| Yhteystiedot: | Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus Nurmijärven kunta PL 37 01901 Nurmijärvi |
| Vireille tulopäivä: | XX.XX.XXXX |
| Luonnos nähtävillä: | XX.XX.XXXX |
| Ehdotus nähtävillä: | XX.XX.XXXX |
| Hyväksymispäivä: | XX.XX.XXXX |

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Lepsämän asemakaavan mukainen maatalousalueen osa, kiinteistö 543-415-3-199 Korpirinne. Suunnittelualue sijaitsee Lepsämän pohjoisosassa, Oivankujan ja Lepsämän korttelin 6186 pohjoispuolella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen nykyinen asemakaavan käyttötarkoitus on M (Maatalousalue. Puisto- ja maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavamuutoksen myötä osa maatalousalueesta osoitetaan asuinrakentamiselle. Asemakaavan muutoksella muodostuu kolme uutta erillispientalotonttia.

Asemakaavan muutoksella tiivistetään Lepsämän taajamarakennetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Alueen sijainti
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Asemakaavakartta

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoshanke käynnistettiin yksityisen maanomistajan kaavoitushakemuksesta. Aloituskokous pidettiin Nurmijärven kunnantalolla 30.4.2021. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi

(kolme pientalotonttia). Kaavamuutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavan muutosluonnos tuodaan nähtäville vireilletulon yhteydessä.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä. Kaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Oivankujan pohjoispuolella olevalle maatalousalueelle kaavoitetaan kolme pientalotonttia. Tonttien koot ovat noin 1200-1600 neliometriä. Rakennusoikeutta tonteilla on noin 300-400 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tontit rajoittuvat Oivankujan katualueeseen. Tonttien pohjoispuolelle jäävä peltoalue säilytetään maatalousalueena.

Suunnittelualue sijaitsee ELY:n 1-luokan pohjavesialueella. Kaavassa annetaan määräyksiä pohjavesiensuojelusta. Asemakaavan muutostyön yhteydessä selvitetään, miten kulku maatalousalueelle järjestetään jatkossa.

3 Kaavoituksen lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Lepsämän asemakaava-alueen pohjoisosassa, Oivantien ja Oivankujan risteyksessä. Alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Alue on asemakaavan mukaista maatalousaluetta. Aluetta ei ole rakennettu vaan se on peltoa. Suunnittelualueen lähiympäristö on omakotitalovaltaista, maaseutumaista asuinalueita. Lepsämän päiväkodille ja Lepsämän koulun väistötiloille on matkaa noin 500 metriä. Klaukkalan keskustaan, jossa on kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut, on matkaa noin kolme kilometriä. (kuva 1)



Kuva 1. Suunnittelualue sovitettuna ilmakehuun. Punainen pistekatkoviiva kulkee kolme metriä suunnittelualueen ulkopuolella.

3.1.2 Luonto ja maisema

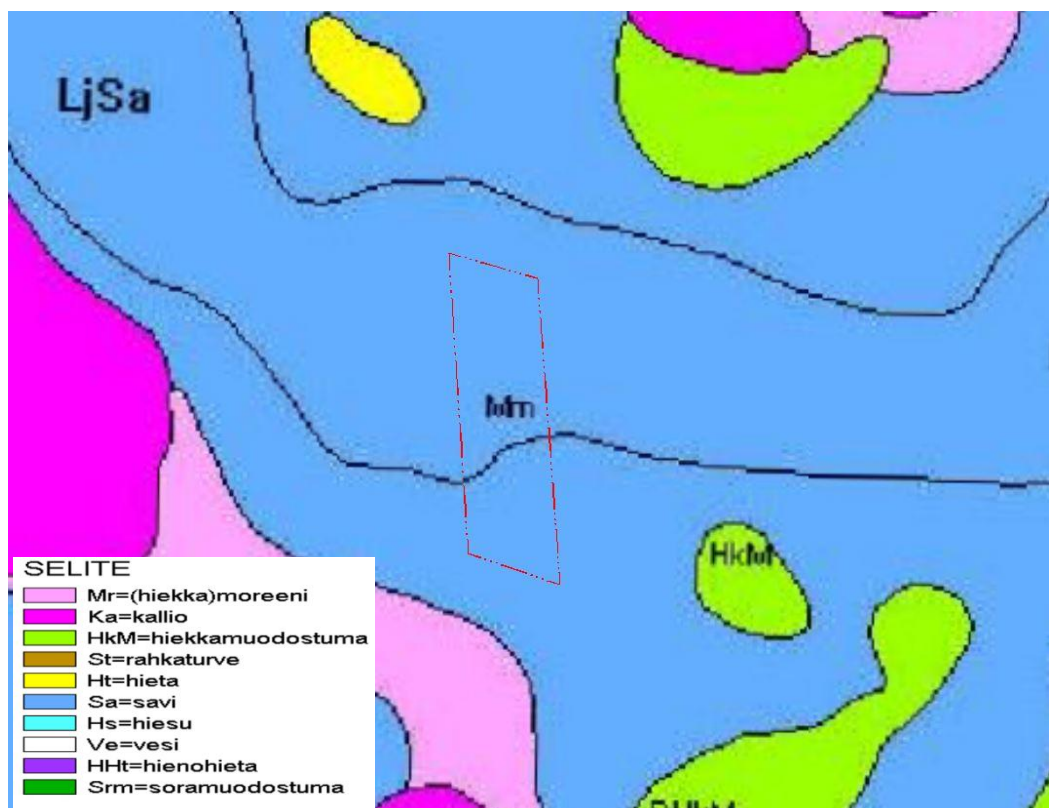
Kaavoitettava alue on peltoa ja rajautuu etelässä Oivankujaan. Suunnittelualueen kaltaiset peltoaukeat jatkuvat länsi- ja pohjoissuuntiin. Alueen itäpuolitse kulkee yksityistie, jonka takana on metsää ja asutusalueita.

Suunnittelualueella ei ole luokiteltu Klaukkalan maisemaselvityksissä arvokkaaksi maisema-alueeksi. Oivankujan eteläpuolinen Kalkerin asuinalue on arvokasta rakennuskulttuuriympäristöaluetta.

Suunnittelualue sijaitsee ELY:n määrittämällä 1-luokan pohjavesialueella.

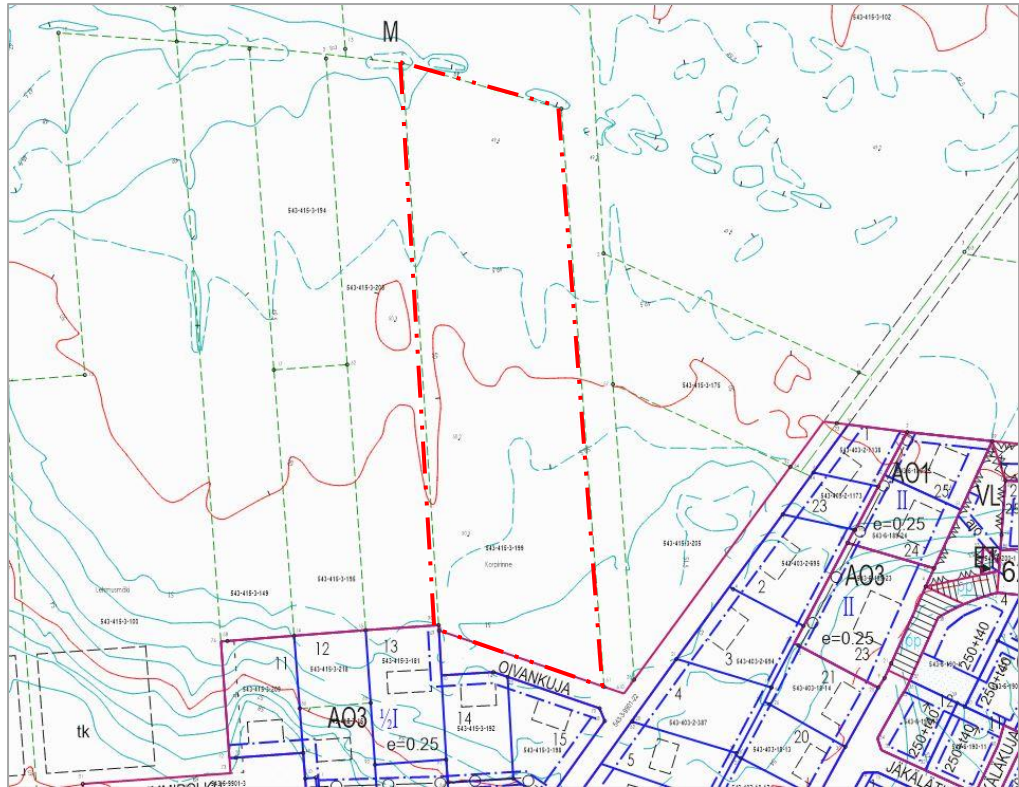
3.1.3 Maaperä ja pinnanmuodot

Kaavamuuotosalueen maaperä on savea. Maaperäkartan perusteella alueen pohjoisosassa on liejusavea. Kartan Mm-merkintä viittaa multamaahan. Maalajia nimitetään multamaaksi, kun viljellyn maan pintakerroksesta 20-40 % on eloperäistä humusta (tieteentermipankki.fi). (kuva 2)



Kuva 2. Kaavamuuotosalueen maaperä on savea.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan hyvin tasainen. Maanpinnan korkeus vaihtelee korkeudesta +51m korkeuteen +49m (N2000). Maanpinta laskee loivasti alueen Oivankujan puoleisesta päästä kohti alueen pohjoisosaa. Rakennettavaksi osoitettava ala sijaitsee korkeuskäyrien +51m ja +50,5m (N2000) alueella. (kuva 3)



Kuva 3. Suunnittelualueen maanpinnan muodot.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamutosaluetta ei ole rakennettu. Suunnittelualueen lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita, joka on rakentunut hiljalleen nykyiseen tiiviyteensä, 1960-luvulta alkaen. Oivankujan eteläpuolinen asuinalue kuuluu Kalkerin alueeseen, joka on arvotettu rakennusperintöselvityksen luonnoksessa (2010), luokan 2 arvokkaaksi rakennuskulttuuriympäristöalueeksi.

Suunnittelualueella on valmis yhdyskuntatekniikka.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

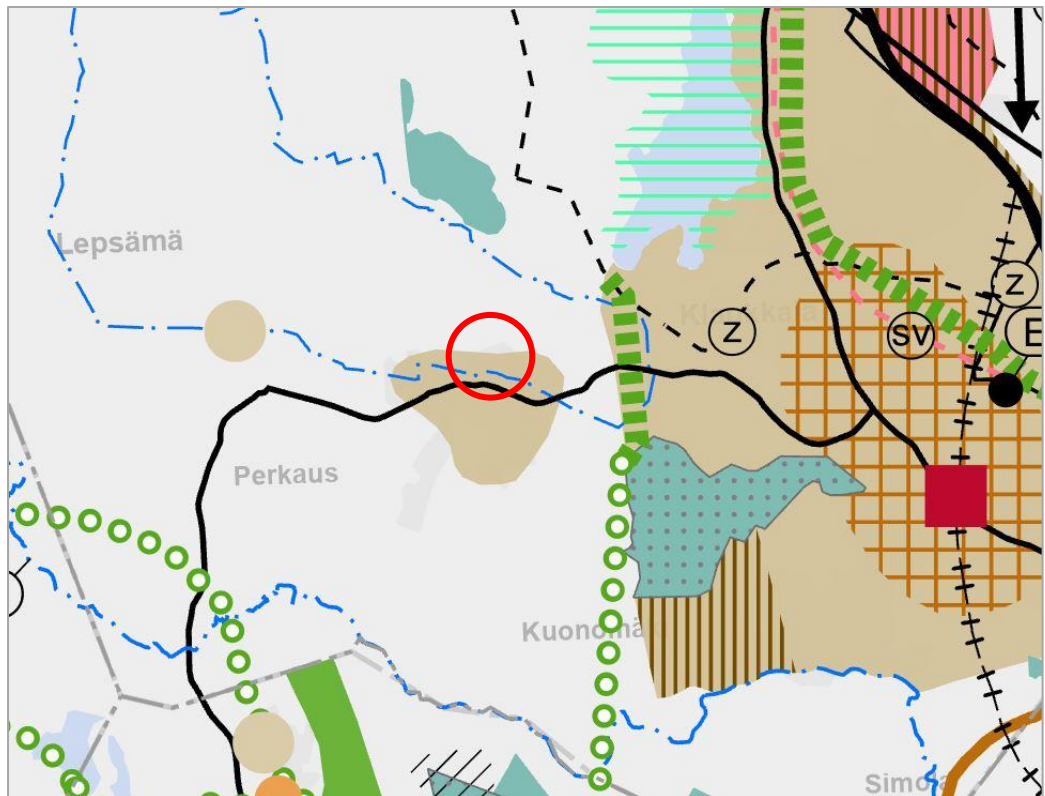
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä, suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueen reunalla (kuva 4).



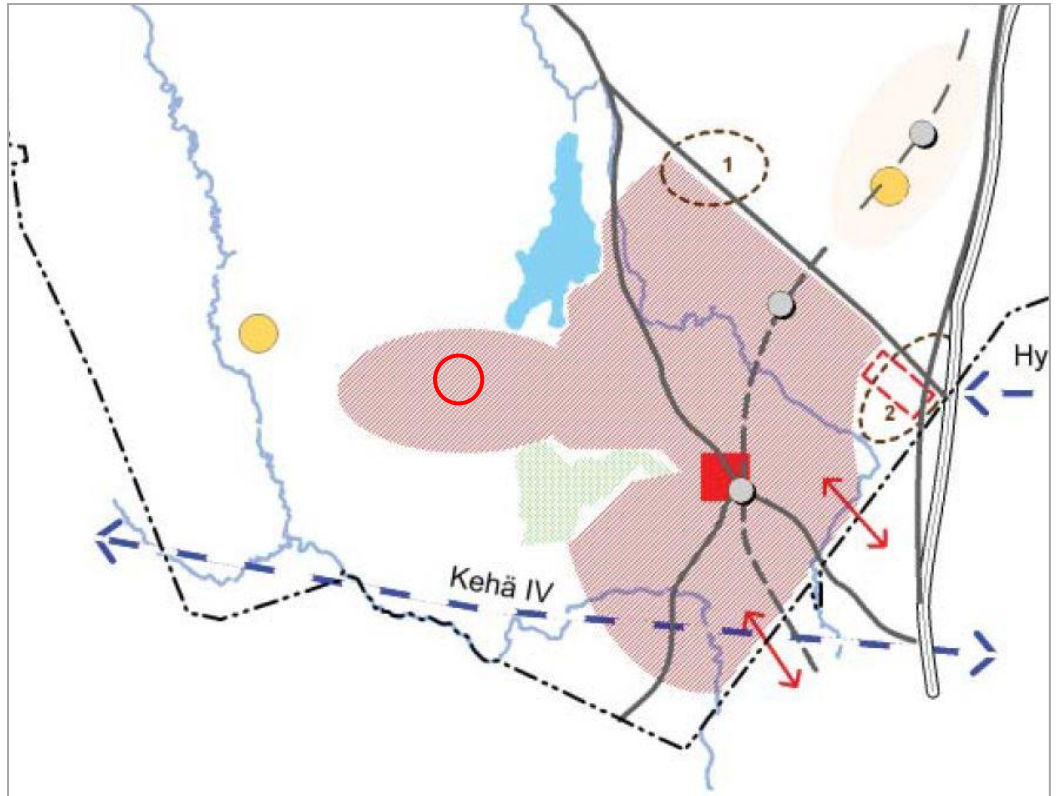
Kuva 4. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (20.5.2021). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta käynnistyi vuonna 2016 ja se hyväksyttiin maakuntavaltuustossa elokuussa 2020. Uudesta koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Nimensä mukaisesti sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Lainvoiman saadessaan kaava korvaa muut Nurmijärven kuntaa koskevat maakuntatasoiset kaavat. Lisätietoa löytyy Uudenmaan liiton internetsivuilta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Lisätietoa osoitteessa: uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050.

3.2.3 Maankäytön kehityskuva 2040

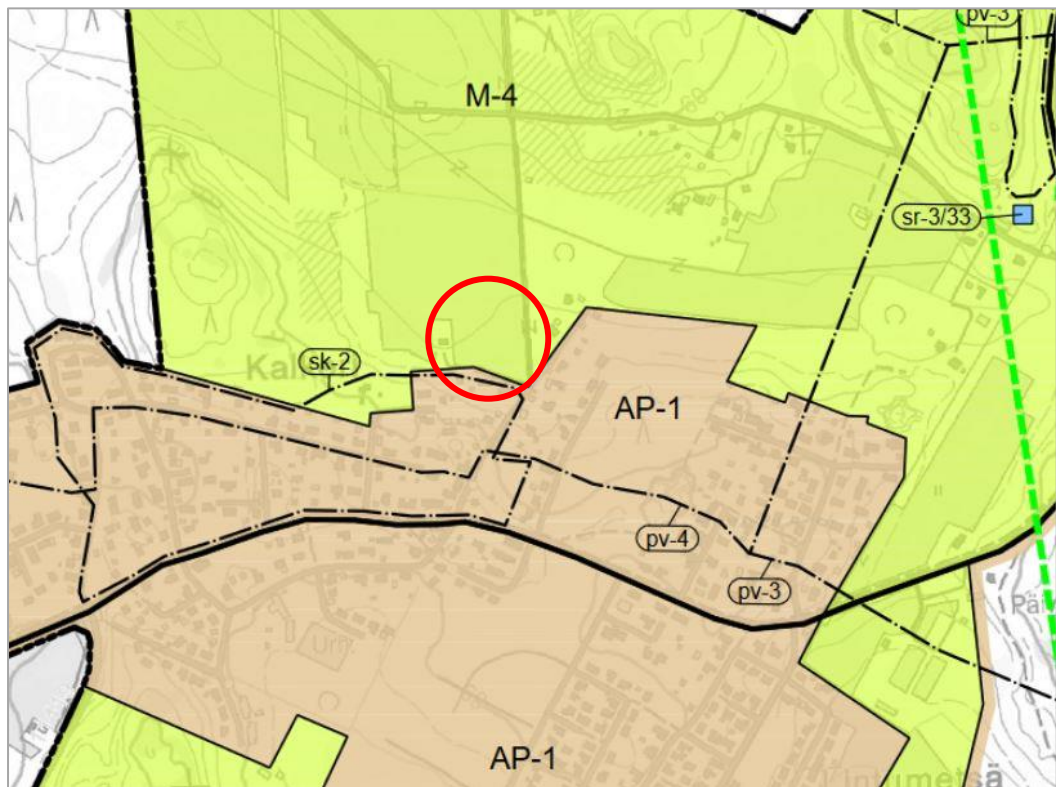
Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040, alue on merkitty Klaukkalan taajama-alueeseen kuuluvaksi. (kuva 5)



Kuva 5. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040 (20.5.2021).

3.2.4 Yleiskaava

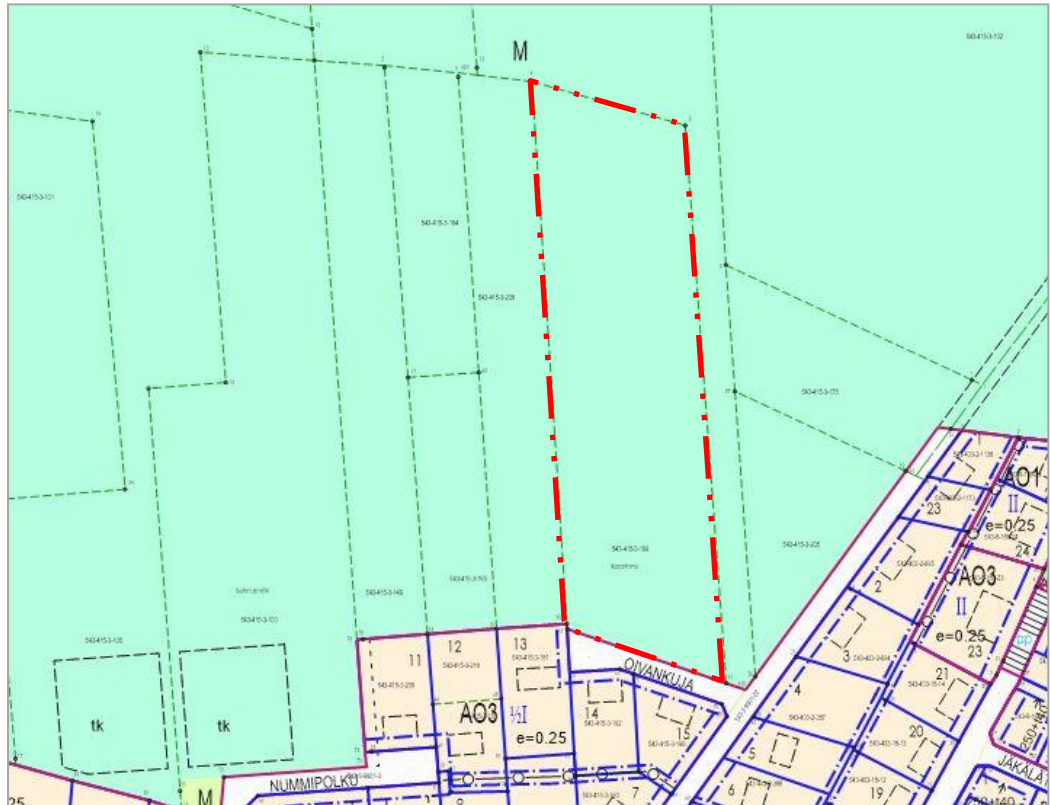
Suunnittelualue kuuluu Klaukkalan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Alue sijoittuu osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M-4) sekä pientalovaltaisen asuntoalueen (AP-1) rajalle. (kuva 6)



Kuva 6. Ote Klaukkalan osayleiskaavasta (20.5.2021).

3.2.5 Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Lepsämän ensimmäinen asemakaava (3-001-60) vuodelta 1962. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelu-alue on maatalousaluetta - M (Maatalousalue. Puisto- ja maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavoitettava alue rajautuu AO3-korttelialueeseen ja Oivankujan katualueeseen. (kuva 7)



Kuva 7. Ote ajantasa-asetakaavan sekä kiinteistöjaotuksen yhdistelmästä (20.5.2021). Kaavamuutosalue rajattuna kuvaan.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Nurmijärven rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

3.3 Selvitykset

Klaukkalan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Klaukkalan alueelle on tehty useita selvityksiä, joita on hyödynnetty myös asemakaavahankkeissa. Kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä on tehty seuraavat selvitykset:

- Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 2012 päivitys 2014
- Klaukkalan ekologiset yhteydet, Enviro Oy, 2014
- Klaukkalan OYK-alueen lepakkoselvitys, BatHouse, 2010 ja 2012
- Nurmijärven historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto/Vuoristo, 2007
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/Seppä, 2006
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys (Kalkerin alue), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2010
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/yleiskaavoitus, 2014
- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014



- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys (luonnos), Santasalo Ky, 2012

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan maanomistajan aloitteesta. Asemakaavalla tiivistetään Lepsämän taajamarakennetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi asemakaavan muutosta koskevan kaavanlaatomissopimuksen 4.5.2021.

Tämä asemakaavan muutos käsitellään merkittävyydeltään vähäistä merkittävämpänä, koska sillä muodostuu kolme uutta asuinrakennustonttia ja alueen rakennusoikeus kasvaa. (MRL 191 §)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Vireille tulon yhteydessä tuodaan nähtäville myös kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa esitellään alustavasti muun muassa alueen käyttötarkoitus sekä rakentamisen määrä ja laatu.

Vireilletulosta ilmoitetaan Nurmijärven Uutisissa sekä kunnan ilmoitustaululla julkaistavalla kuulutuksella. Osallisille lähetetään kirje, jossa ilmoitetaan kaavam muutoksen vireille tulosta. Aineistot ovat nähtävillä kunnanvirastolla sekä Klaukkalan yhteispalvelupisteessä 30 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan vireille tulosta ja luonnoksesta sekä muusta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta. Asemakaavoitushankkeen edistymistä voi seurata asemakaavoituksen Internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutos-ehdotus, jota käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi, kunnanhallituksen päätöksellä. Tänä aikana osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen



muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen mahdollisesti tehdyt muutokset hyväksymisvaiheen yhteydessä. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

4.3.3 Päätöksenteko

| | |
|------------|---|
| XX.XX.XXXX | Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulleeaksi ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy muutosluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi. |
| XX.XX.XXXX | Kunnanhallitus (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja suorittaa MRA 30 §:n mukaisen kuumemisen. |
| XX.XX.XXXX | Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi. |
| XX.XX.XXXX | Kunnanhallitus (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. |
| XX.XX.XXXX | Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi. |
| XX.XX.XXXX | Kunnanhallitus (§ XX) esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. |
| XX.XX.XXXX | Kunnanvaltuusto (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen. |

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle kolme uutta pientalotonttia. Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa asuinalueita.

Asemakaava tiivistää Lepsämän taajamarakennetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Maanomistajat ja Nurmijärven kunnan edustajat keskustelivat kaavamuutoksesta hankkeen aloituskokouksessa 30.3.2021. Hakijoiden tavoitteena oli muuttaa asemakaavaa siten, että Oivankujan laitaa kaavoitettaisiin kolme erillispientalotonttia, jotka olisivat kooltaan vähintään 1200 m².

Suunnittelualue sijaitsee ELY:n määrittämällä 1-luokan pohjavesialueella. Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joilla pyritään suojelemaan pohjavesiä.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ympäröivä rakennuskanta muun muassa rakennustavan, -tehokkuuden sekä kerrosluvun osalta. Kulkuyhteyksiä muodostuville tonteille on tarkasteltu eri puolilta.

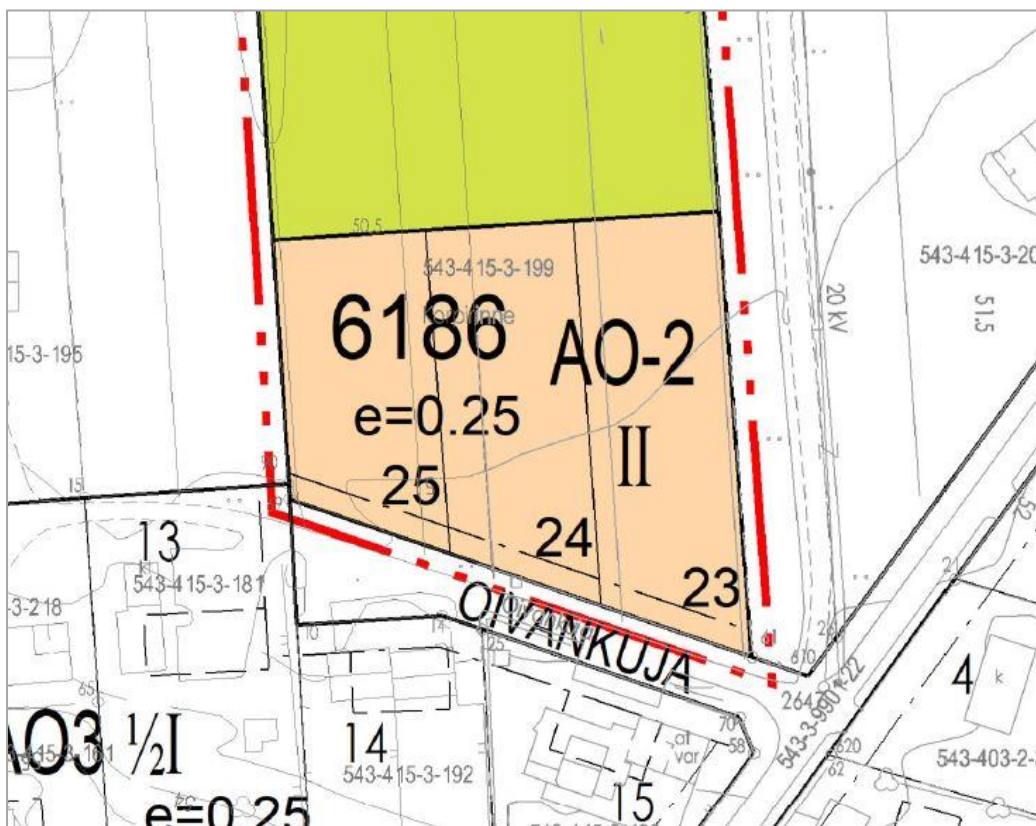
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 1,9 ha. AO-2 -korttelialueen pinta-ala on tästä noin 0,42 ha. Kaavoitettavan alueen pohjoisosa säilyy maatalousalueena.

Kaavamuuotoksella muodostuu kolme erillispientalotonttia. Kaavamerkintä (AO-2) mahdollistaa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen. Tonttien pinta-alat ovat noin 1200-1600 m². Tonttitehokkuus on $e=0.25$. Tämä tarkoittaa sitä, että yksittäisten tonttien rakennusoikeudet ovat noin 300 – 400 k-m² ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 1050 k-m². (kuva 8)



Kuva 8. Ote asemakaavan muutosluonnoksesta (17.6.2021). Vihreällä värillä kuvattu maatalousalue säilyy asemakaavassa ennallaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin alueet, joita ei rakenneta, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa.

Kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa hulevesistä ja pohjavesien suojelusta.

5.2.1 Korttelialueet

Kaavamuuotoksella muodostuu kolme AO-2 -tonttia (Erillispientalojen korttelialue). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen). Rakennusoikeus määräytyy tonttikohtaisella tehokkuusluvulla $e=0.25$. Tonteilla on rakennusoikeutta noin 300 - 400 k-m² tonttia kohden. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 1050 k-m². Rakennusten tai rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku on II.



Tonteille kuljetaan Oivankujan kautta. Tonttien taakse jäävälle maatalousalueelle kuljetaan alustavien suunnitelmien mukaan tonttien ulkopuolisen ajorassitteen kautta.

5.3 Asemakaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää alueen rakennetta. Asemakaavalla edistetään asuinrakentamisen toteutumista. Asemakaavassa määrätään muun muassa tontin huoltamisesta ja rakennusten rakennustavasta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, pohjavesialueen lisäksi. Kaavamuutoksen vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön voidaan pitää vähäisinä. Kaavamuutosalueen sijainti pohjavesialueella huomioidaan kaavamääräyksissä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole vilkkaasti liikennöityjä teitä, jotka aiheuttaisivat huomattavaa meluhaittaa.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 Vastineet kaavasta saatuun palautteeseen

6.1 Luonnosvaihe

Mielipiteet

Lausunnot

7 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan vahvistamisen jälkeen.

Nurmijärvellä 17.6.2021

Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
kaavan laatija

Taneli Heikkilä
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 543 Nurmijärvi | Täyttämispvm | 26.05.2021 |
| Kaavan nimi | LEPSÄMÄ, Oivankuja | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 5436026 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 1,9143 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,9143 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,9142 | 100,0 | 1063 | 0,06 | 0,0000 | 1063 |
| A yhteensä | 0,4250 | 22,2 | 1063 | 0,25 | 0,4250 | 1063 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 1,4892 | 77,8 | | | -0,4250 | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,9142 | 100,0 | 1063 | 0,06 | 0,0000 | 1063 |
| A yhteensä | 0,4250 | 22,2 | 1063 | 0,25 | 0,4250 | 1063 |
| AO2 | 0,4250 | 100,0 | 1063 | 0,25 | 0,4250 | 1063 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 1,4892 | 77,8 | | | -0,4250 | |
| M | 1,4892 | 100,0 | | | -0,4250 | |
| W yhteensä | | | | | | |