

ASEMAKAAVOITUSOHJELMA 2022-2026

Nurmijärven kunta / Maankäyttö ja kaavoitus /



Luonnosvaihtoehto Vanhan sähkölaitoksen alueelle

Asemakaavoitus

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

Asemakaavoitusohjelma

Asemakaavoitusohjelmassa suunnitellaan asemakaavahankkeiden aikatauluja. Siinä esitetään asemakaavahankkeiden eri vaiheiden yleispiirteiset aikataulut. Kaavahankkeet voivat alettuaan kestää noin vuodesta useisiin vuosiin riippuen esimerkiksi kaavan vaikuttavuudesta ja asemakaavayksikön resurssien suuntaamisesta. Kaavahankeprosessin etenemiseen vaikuttavat oleellisesti hankkeen aikana käytävät neuvottelut maanomistajien kanssa sekä hankekohtaisesti tehtävät selvitykset. Aikataulut esitetään alustavina viidelle vuodelle vuosille 2022–2026. Hankkeita toteutetaan maankäytön tavoiteohjelman (MATA) mukaisesti.

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

Asemakaavoitusohjelma 2022-2026		2021				2022				2023				2024				2025				2026			
OHJELMAN ULKOPUOLELTA NOSTETTAVAT KAAVAHANKKEET		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1*	Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset myyntiedellytysten parantamiseksi																								
2*	Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet																								
3*	Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet																								
RAJAMÄKI		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
4	1-157 Astrakanintie																								
KIRKONKYLÄ		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
5*	2-198 Vanha sähkölaitos																								
6*	2-246 Ilvesvuori pohjoinen II																								
7	2-243 Rantapuisto																								
8	2-204 Heinoja II																								
9*	2-247 K 2021 t 2 NYK																								
10	2-XXX Heinoja III																								
11	2-XXX Krannilan kolmio																								
12	2-XXX Lukkari																								
13	2-XXX Lääketehtaan alue																								
14	Kirkonkylän täydennysrakentaminen																								
KLAUKKALA, LEPSÄMÄ		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
15	3-347 Metsäkylläntie																								
16*	3-348 Viirinlaakso I MUUTOS																								
17	3-326 Viirinlaakso II																								
18*	3-346 Jokimetsä (Ketunkallion AP)																								
19*	3-350 Urheilupuiston koulu																								
20*	3-XXX Sudentullin työpaikka-alue																								
21	3-XXX Tornimäentie																								
22	3-342 Klaukkalantie OSA 2																								
23	3-xxx Klaukkalan vanha linja-autoasema																								
24	3-XXX Lahnuksentien C-2 ja AKR-1																								
25	Klaukkalan täydennysrakentaminen																								
MUUT		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
26	4-049 Röykkä, Lopentien itäpuoli																								
27	5-032 Herunen, eteläosa																								
28	5-033 Herunen, pohjoisosa																								
* Tähdellä merkittyjen asemakaavojen eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyaikataulua pidentäen.																									
KAAVOITUKSEN VAIHEET						Luonnos / Ehdotus / Hyväksyminen								Kaavan aloittaminen, tarkempi aikataulu avoin											

ASEMAKAAVOITUSOHJELMAN ULKOPUOLELTA NOSTETTAVAT KAAVAHANKKEET

Vuosittain tulee esiin kunnan kannalta tärkeitä asemakaavahankkeita, joita ei ole osattu ennakoida tai joiden käynnistyminen on ollut epävarmaa. Näiden hankkeiden lisääminen jälkeinpäin ohjelmaan vähentää resursseja ohjelman muiden kaavojen käsittelystä. Kaavoitusohjelmaan on kuitenkin merkitty asemakaavat, joiden eteneminen suunnitellusti tulee turvata siinä tapauksessa, että aloitetaan alla oleviin ryhmiin kuuluvia asemakaavahankkeita. Vuosien 2022–2026 asemakaavoitusohjelmaan on tästä syystä lisätty kolme kunnan talouden ja palvelutuotannon sekä elinkeinoelämän kannalta tärkeää osiota:

1. Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset myyntiedellytysten parantamiseksi

Tämän kategorian lisääminen ohjelmaan on koettu tärkeäksi erityisesti nykyisessä taloustilanteessa, jossa koitetaan karsia kaikki tarpeettomat kuluerät kunnan taloudesta. Kunnalle tarpeettomien kiinteistöjen myynnin estää useissa tapauksissa vanhentunut tai tarkoitukseen sopimaton asemakaavamerkintä. Näiden usein pienehköjen kohteiden asemakaavamuutoksia otetaan työn alle muutamia kerrallaan kunnan maankäytön ja tilakeskuksen kanssa koordinoitusti.

2. Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet

Elinkeinoelämän tarpeisiin pyritään vastaamaan pitkän tähtäimen kaavoituksella ja tonttutuotannolla, mutta usein käy niin, että jonkin kyseisen tontin kohdalla asemakaavaa tulisi räätälöidä tontista kiinnostuneen toimijan tarpeiden mukaan. Näissä tapauksissa voidaan toimijan kanssa laatia riittävän sitovat sopimukset ja aloittaa kaavatyo tämän asemakaavoitusohjelman ulkopuolisena hankkeena.

3. Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet

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

Asemakaavoitusohjelma 2022–2026 RAJAMÄKI, HERUNEN JA RÖYKKÄ

RAJAMÄKI

4. Astrakanintie (1-157)

Kylänpään alueen korttelin 1701 asemakaavaa muutetaan nykyisistä yhtiömuotoisista tonteista pääosin pientalotonteiksi sekä linjataan Astrakanintie uudelleen.

HERUNEN

28. Herunen, eteläosa (5-032)

Tarkistetaan Herusten eteläosan asemakaavaa.

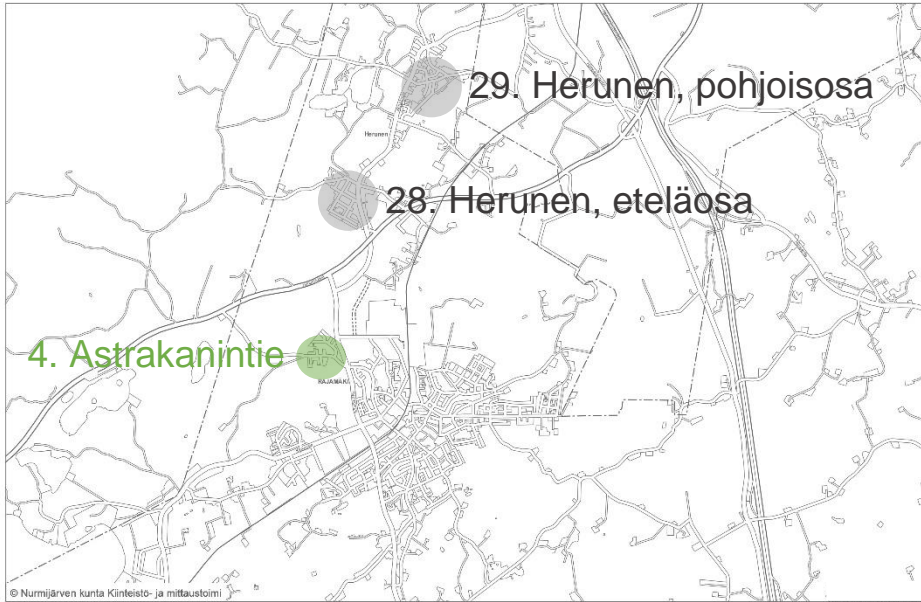
29. Herunen, pohjoisosa (5-033)

Tarkistetaan Herusten pohjoisosan asemakaavaa.

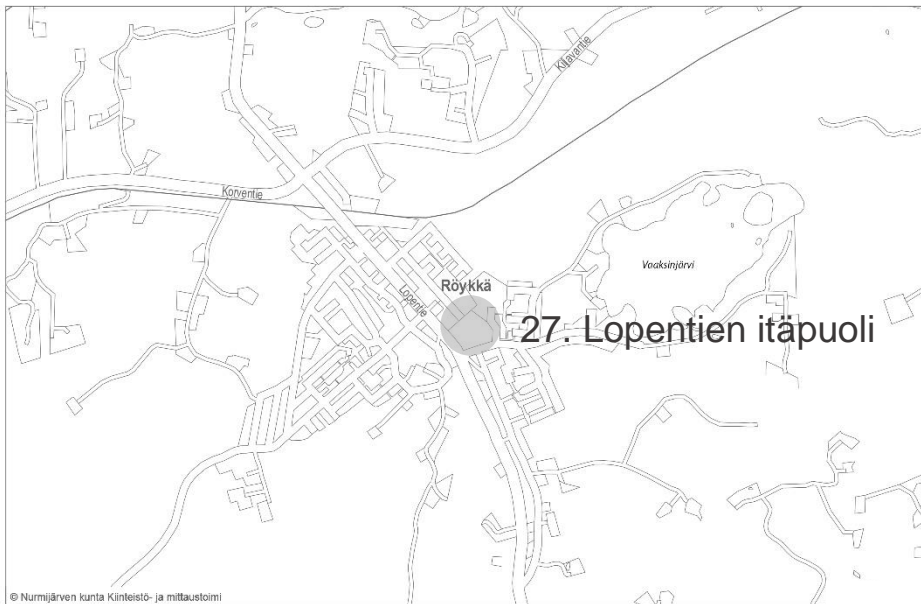
RÖYKKÄ

27. Lopentien itäpuoli (4-049)

Tutkitaan työpaikka-alueiden muuttamista asumiseen.



RAJAMÄEN ja HERUSEN kaavahankkeet asemakaavoitusohjelma 2022–2026



RÖYKÄN kaavahankkeet asemakaavoitusohjelma 2022–2026

Asemakaavoitusohjelma 2022–2026 KIRKONKYLÄ

5. Vanhan sähkölaitoksen alue (2-198)

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

6. Ilvesvuori pohjoinen II (2-246)

Ilvesvuori pohjoisen asemakaavamuutos laaditaan, jotta tontin luovutuksesta tehdyn esisopimuksen mukainen logistiikkahanke voidaan toteuttaa Ilvesvuori pohjoisen asemakaava-alueelle.

7. Rantapuisto (2-243)

Sompiontien eteläpuolen puistoalueen muuttaminen pientalorakentamiseen tukee Kirkonkylän alueen täydentymistä.

8. Heinoja II (2-204)

Heinoja II:n pientalovaltainen asuinalue sitoo Heinojan alueen tiiviimmin Raalantien varteen ja tiivistää taajamarakennetta.

9. NYK kaavamuutos (2-247)

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lukion sijoittuminen alueelle ja samalla muodostaa omat kiinteistöt nykyisen tontin alueella oleville rakennuksille, joilla ei ole tarvetta kunnan palvelutuotannon kannalta.

10. Heinoja III (2-XXX)

Heinojan kolmas aluekokonaisuus Rajamäentien varressa täydentää Kirkonkylän pientalotonttivarantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alueen kaavoittaminen myös tiivistää taajamarakennetta.

11. Krannilan kolmio (2-XXX)

Krannilan kolmien asemakaavan muuttamisen tavoitteena on nykyistä asemakaavaa tehokkaamman rakentamisen mahdollistaminen alueella.

12. Lukkari (2-XXX)

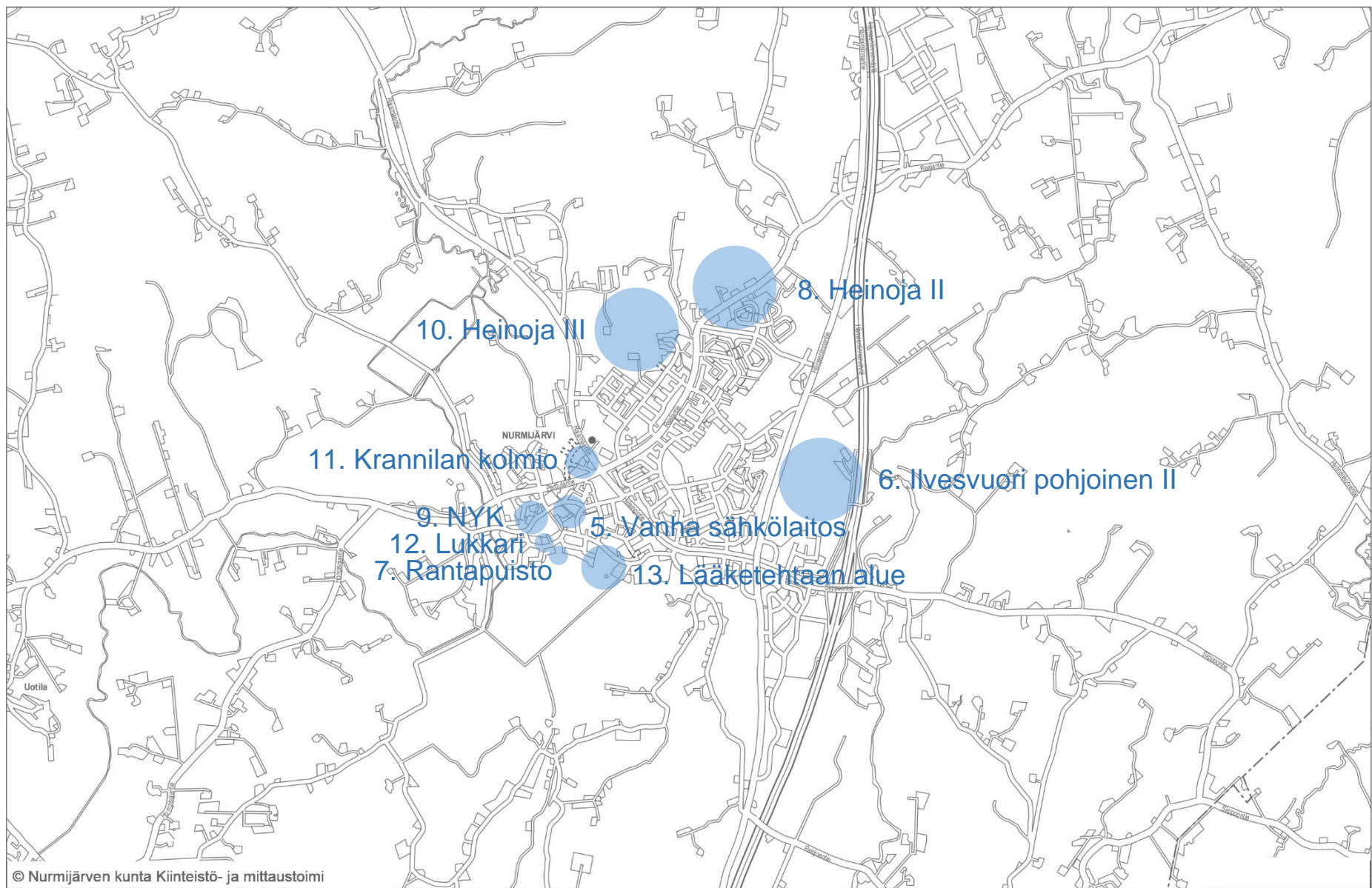
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuminen Sompiontien varrella.

13. Lääketehtaan alue (2-XXX)

Lääketehtaan alueen asemakaavan mukainen työpaikkarakentaminen on tavoitteena muuttaa asumiseen. Elävöitetään ja tiivistetään Kirkonkylän vanhan keskustan aluetta täydennysrakentamisella.

14. Kirkonkylän täydennysrakentaminen

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



KIRKONKYLÄN kaavahankkeet asemakaavoitusohjelma 2022–2026

Asemakaavoitusohjelma 2022–2026 KLAUKKALA

15. Metsäkyläntie (3-347)

Asemakaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa olevan yrityksen laajentuminen.

16. Viirinlaakso I MUUTOS (3-348)

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

17. Viirinlaakso II (3-326)

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Klaukkalan keskusta-aluetta. Alueelle suunnitellaan asumista sekä palvelurakentamista. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa yhdystie (Luhtajoentie) Klaukkalantien ja Klaukkalan kehätien välille.

18. Jokimetsä (Ketunkallio, 3-346)

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

19. Urheilupuiston koulu (3-350)

Asemakaavan muutoksella on tavoitteena mahdollista Urheilupuiston koulun rakentaminen hyväksytyhän hankesuunnitelman mukaiselle sijainnille.

20. Sudentullin työpaikka-alue (3-XXX)

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

21. Tornimäentie (3-XXX)

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

22. Klaukkalantie OSA 2 (3-342)

Klaukkalantie muutetaan asemakaavalla maantiestä kaduksi. Klaukkalan kehätien valmistumisen myötä Klaukkalantie muutetaan kaduksi. Asemakaavahanke on jaettu kahteen osaan. Pohjoisin osa on jo muutettu kaduksi asemakaavassa ja tämä hanke koskee eteläisempää osaa Klaukkalantiestä.

23. Klaukkalan vanha linja-autoasema (3-XXX)

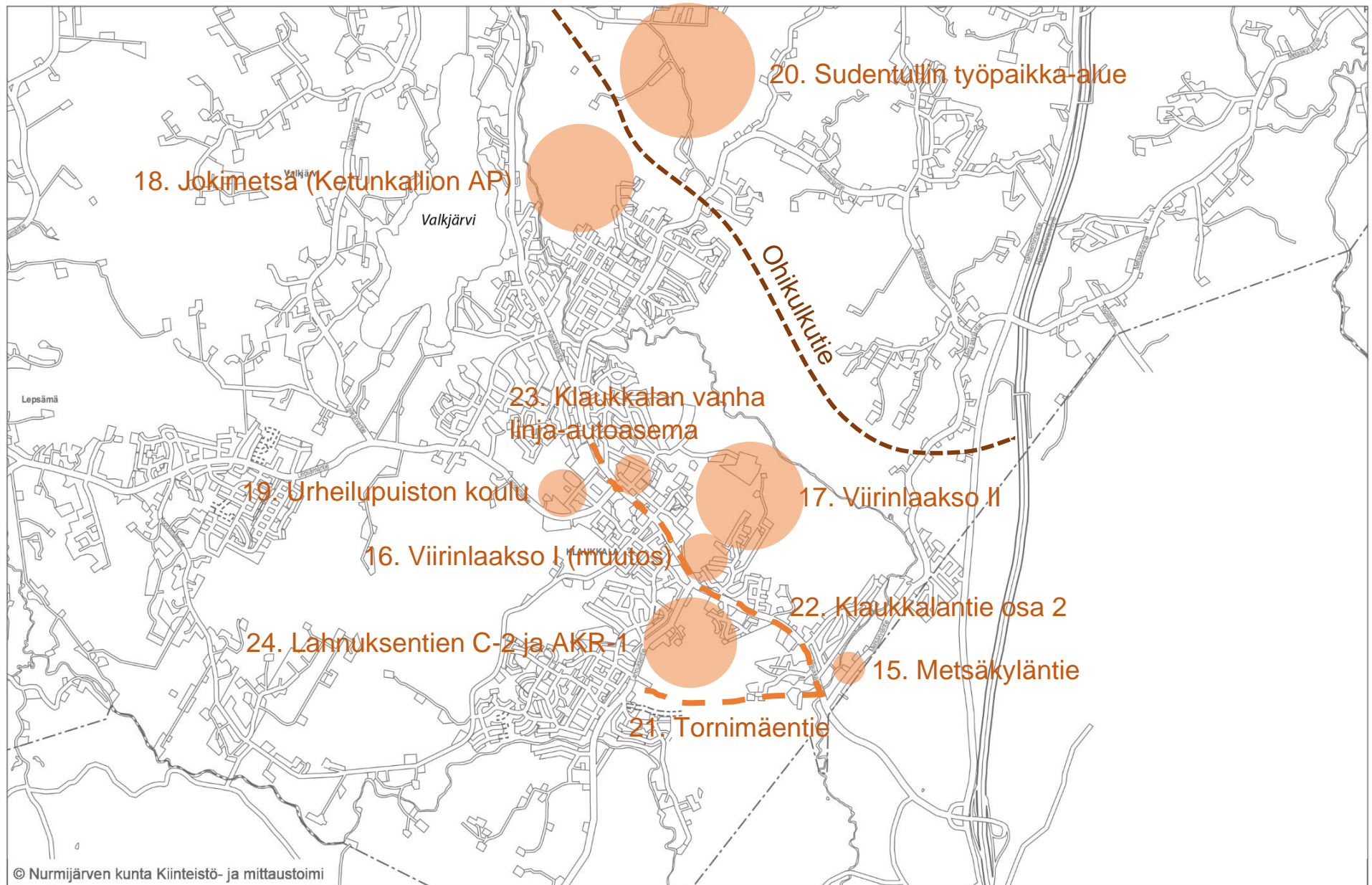
Vanhan linja-autoaseman kaavan muuttaminen linja-autoaseman siirryttyä Viirinlaakson matkakeskukseen.

24. Lahnuksentien C-2 ja AKR-1 alueet (3-XXX)

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

25. Klaukkalan täydennysrakentaminen

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



Asemakaavoituksen tavoitteet ja seuranta

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset rakentamiselle ja kunnan kasvulle valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteita on asetettu mm. kuntastrategiassa ja valtuuston vuonna 2020 hyväksymässä Maankäytön tavoiteohjelmassa (MATA). Asemakaavahankkeille asetetaan asemakaavoitusohjelmassa tavoitteellinen aikataulu.

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

Asemakaavavaranto

Alla on esitetty asumisen asemakaavavaranto kerrosneliömetreinä vuoden 2020 lopussa. Varannolla tarkoitetaan rakentamatonta kerrosalaa.

Asuinkerrostalot	124 000 k-m ²
<u>Asuinpientalot (erillistalot, paritalot, rivitalot)</u>	<u>285 000 k-m²</u>
Yhteensä	409 000 k-m ²

Lainvoimaisissa asemakaavoissa asumiseen varattua tonttivarantoa Nurmijärvellä on yhteensä n. 409 000 k-m², josta kerrostaloille n. 124 000 k-m² ja asuinpientaloille (erillistalot, paritalot, rivitalot) n. 285 000 k-m², josta noin 243 000 k-m² on erillispientalovarantoa eli noin 850 tonttia. Varanto mahdollistaa laskennallisesti n. 1750 kerrostaloasunnon ja yhteensä n. 1450 pien-/pari-/rivitaloasunnon rakentamisen. MAL-sopimuksen 2020–2023 mukaan kaavatuotannon tulisi olla keskimäärin noin 39 500 k-m²/vuosi. Valmisteilla on lukuisia yleis- ja asemakaavahankkeita sekä maanhankintatoimenpiteitä, joilla tonttivarantoa pyritään lisäämään ja ylläpitämään kysyntää vastaavaksi.