

# ASEMAKAAVOITUSOHJELMA 2023-2027

Nurmijärven kunta / Maankäyttö ja kaavoitus / Asemakaavoitus



*Luonnosvaihtoehto Vanhan sähkölaitoksen alueelle*

## Asemakaavoitus

Asemakaavoitus kehittää Nurmijärven taajamia ja luo edellytyksiä hyvälle elinympäristölle. Asemakaavalla ohjataan asumisen, viheralueiden, työpaikkojen ja liikenteen sijoittumista ja rakentamista taajamissa. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. 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 resursseista ja niiden suunnitelmista. Kaavahankeprosessin etenemiseen vaikuttavat oleellisesti hankkeen aikana käytävät neuvottelut maanomistajien kanssa sekä hankekohtaisesti tehtävät selvitykset ja muut suunnitteluun vaikuttavat reunaehdot. Aikataulut esitetään alustavina viidelle vuodelle vuosille 2023–2027.

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

Asemakaavoitusohjelma 2023-2027		2022				2023				2024				2025				2026				2027			
OHJELMAN ULKOPUOLELTA NOSTETTAVAT KAAVAHANKKEET		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1*	Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset myyntiedellytysten parantamiseksi																								
2*	Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet																								
3*	Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet																								
<b>RAJAMÄKI</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
4	1-XXX Tornitien pk uusi / uusi sijainti																								
5	Rajamäen täydennysrakentaminen																					KEHITTÄMISSUUNNITELMA			
<b>KIRKONKYLÄ</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
6*	2-198 Vanha sähkölaitos																								
7*	2-204 Heinoja II					☒																			
8*	2-247 K 2021 t 2 NYK																								
9*	2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4																								
10	2-XXX Heinoja III																								
11	2-XXX Krannilan kolmio																								
12	2-xxx Toreeninmäki																								
13	2-xxx "keskustakortteleiden kehittämiskaava"																								
14	2-XXX Lääketehtaan alue																								
15	Kirkonkylän täydennysrakentaminen																								
<b>KLAUKKALA, LEPSÄMÄ</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
16	3-347 Metsäskyläntie																								
17	3-326 Viirinlaakso II																								
18*	3-350 Urheilupuiston koulu																								
19*	3-346 Jokimetsä (Ketunkallion AP)																								
20*	3-351 Sudentullin työpaikka-alue																								
21	3-XXX Tornimäentie																								
22	6-025 Lintumetsän koulu																								
23	3-342 Klaukkalantie OSA 2																								
24	3-xxx Klaukkalan vanha linja-autoasema																								
25	3-XXX Lahnuksentien C-2 ja AKR-1																								
26	Klaukkalan täydennysrakentaminen																								
<b>MUUT</b>		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
27	4-049 Röykkä, Lopentien itäpuoli OK																								
28	5-032 Herunen, eteläosa																								
29	5-033 Herunen, pohjoisosa																								
<b>KAAVOITUKSEN VAIHEET</b>						Luonnos / Ehdotus / Hyväksyminen				Kaavan aloittaminen, tarkempi aikataulu avo☒				maankäyttösovimusneuvottelu											

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

## 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.

Asemakaavoitusohjelmassa on kolme kunnan talouden ja palvelutuotannon sekä elinkeinoelämän kannalta tärkeää osiota, joita ei ole voitu hankkeina ennakoida:

### 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. Kunnan palvelutuotantoa varten tehtävien asemakaavanmuutosten oikea-aikaisuuden varmistamiseksi on tehtävä kiinteää ja ennakoivaa yhteistyötä asemakaavoituksen ja tilakeskuksen välillä.

# Asemakaavoitusohjelma 2023–2027 **RAJAMÄKI**, HERUNEN JA RÖYKKÄ

## **RAJAMÄKI**

### 4. Tornitien uusi päiväkotiki (1-XXX)

Uusi päiväkotiki uudelle, hyvin saavutettavalle sijainnille. Sijaintipaikka selvitetään syksyn 2022 aikana.

### 5. Rajamäen täydennysrakentaminen

Rajamäen keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta.

Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi.

## **HERUNEN**

### 28. Herunen, eteläosa (5-032)

Tarkistetaan Herusten eteläosan asemakaavaa.

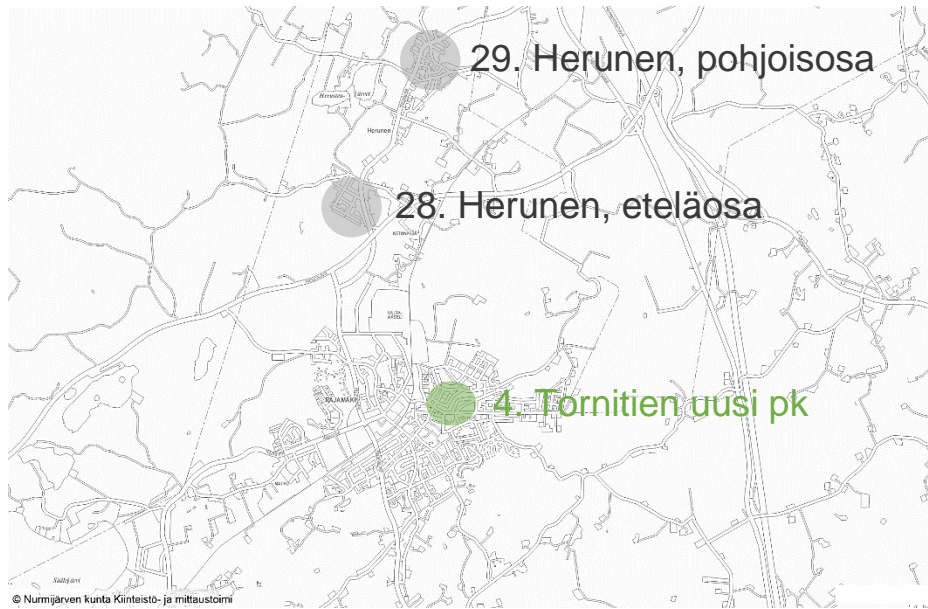
### 29. Herunen, pohjoisosa (5-033)

Tarkistetaan Herusten pohjoisosan asemakaavaa.

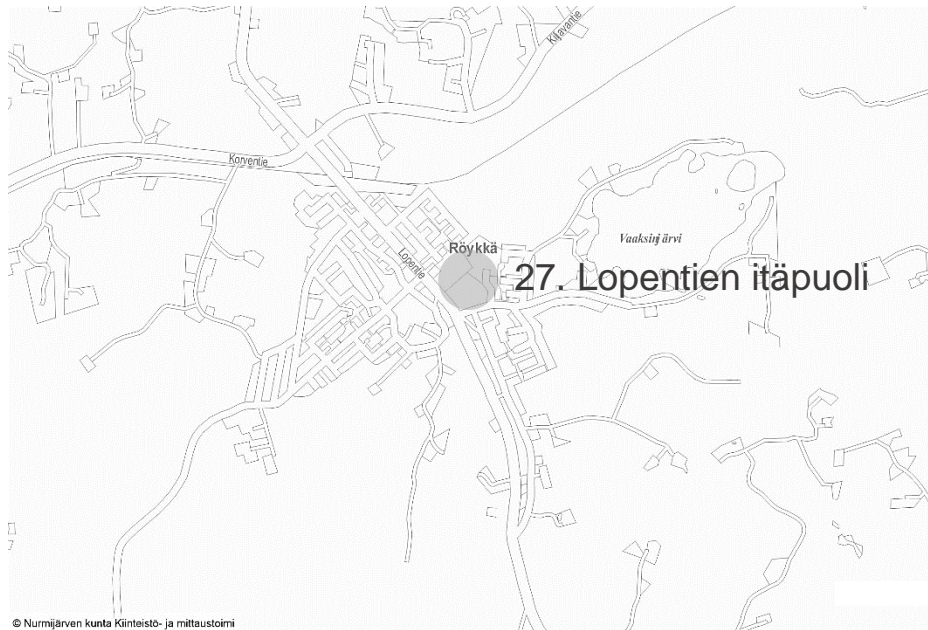
## **RÖYKKÄ**

### 27. Lopentien itäpuoli (4-049)

Tutkitaan työpaikka-alueiden muuttamista asumiseen.



RAJAMÄEN ja HERUSEN kaavahankkeet asemakaavoitusohjelma 2023–2027



RÖYKÄN kaavahankkeet asemakaavoitusohjelma 2023–2027

## Asemakaavoitusohjelma 2023–2027 KIRKONKYLÄ

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

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

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

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

### 8. NYK kaavamuutos (2-247)

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

### 9. Ilvesvuorenkatu 2–4 (2-250)

Elinkeinoelämän tarpeiden edellyttämä asemakaavanmuutos, jonka tavoitteena on mm. olemassa olevan yrityksen laajentumisen mahdollistaminen.

### 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 kolmion asemakaavan muuttamisen tavoitteena on nykyistä asemakaavaa tehokkaamman rakentamisen mahdollistaminen alueella sekä kirkonkylän kaupunkikuvan eheyttäminen.

### 12. Toreeninmäki (2-XXX)

Tutkitaan Toreeninmäen täydennysrakentamismahdollisuuksia ja nykyisten rakennusten osalta uusia käyttötarkoituksia.

### 13. ”Keskustakortteleiden kehittämiskaava”

Kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelman pohjalta laadittava ensimmäinen asemakaavanmuutos, jolla mahdollistetaan täydennysrakentamista tai kiinteistöjen kehittämistä.

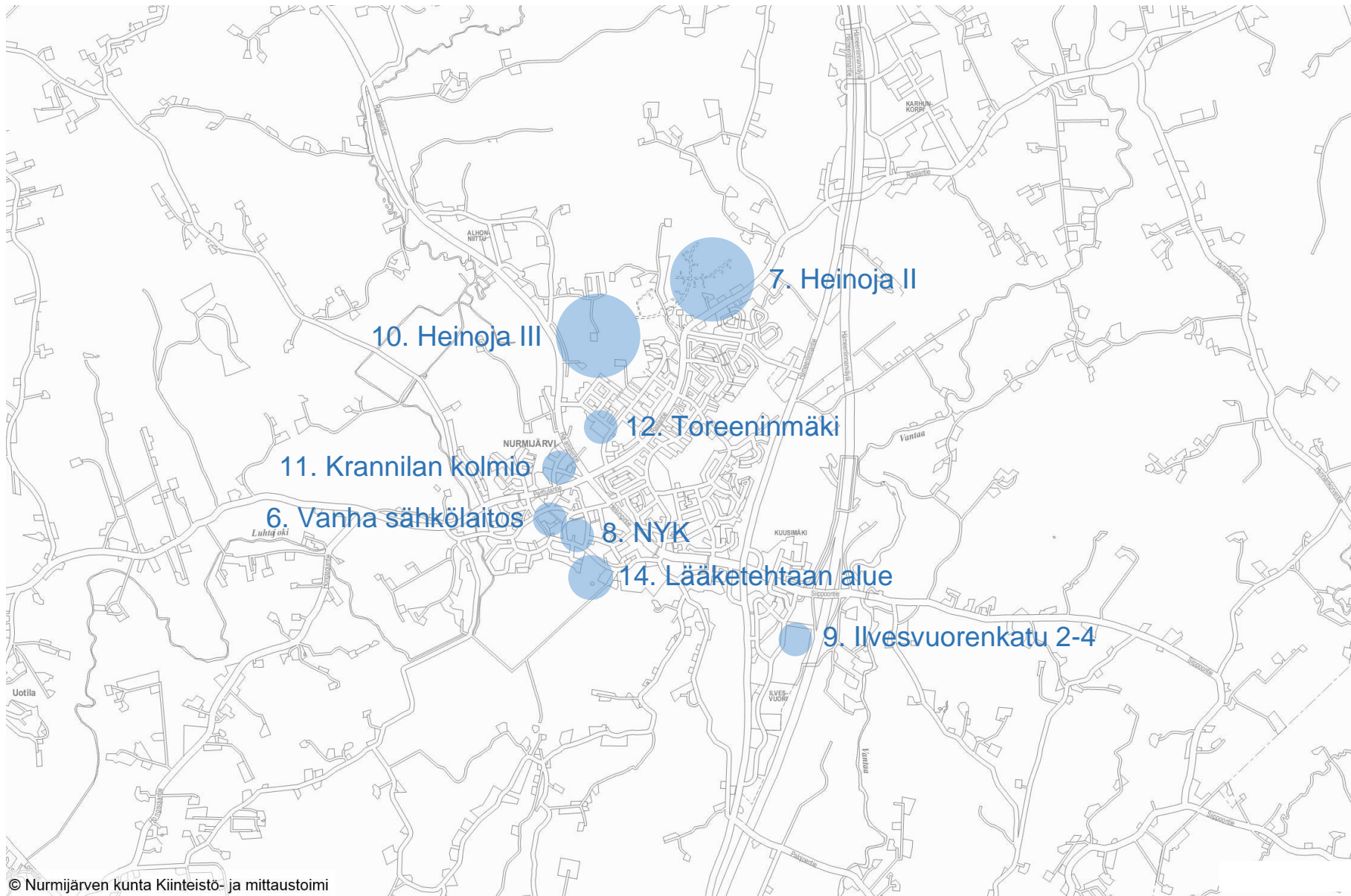
### 14. Lääketehtaan alue (2-XXX)

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

### 15. Kirkonkylän täydennysrakentaminen

Kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta.

Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi.



KIRKONKYLÄN kaavahankkeet asemakaavoitusohjelma 2023–2027



## Asemakaavoitusohjelma 2023–2027 KLAUKKALA

### 16. Metsäkyläntie (3-347)

Asemakaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa olevan yrityksen laajentuminen.

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

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Klaukkalan keskusta-alueita. Alueelle suunnitellaan asumista sekä palvelurakentamista. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa yhdystie (Luhtajoentie) Klaukkalantien ja Klaukkalan kehätien välille. Asemakaavaluonnos on hyväksytty kesäkuussa 2021. Arkeologisia jatkotutkimuksia tehdään syksyllä 2022, sen jälkeen tiedetään lisätutkimusten tarve ja kaavan etenemisaikataulu.

### 18. Urheilupuiston koulu (3-350)

Asemakaavan muutoksella on tavoitteena mahdollista Urheilupuiston koulun rakentaminen keväällä 2021 hyväksytyin hankesuunnitelman mukaiselle sijainnille.

### 19. Jokimetsä (3-346)

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

### 20. Sudentullin työpaikka-alue (3-351)

Suunnitellaan uusi 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. Lintumetsän koulu

Asemakaavalla on tarkoituksena mahdollistaa uuden korttelikoulun rakentaminen Klaukkalan Lintumetsään.

### 23. 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.

### 24. Klaukkalan vanha linja-autoasema (3-XXX)

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

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

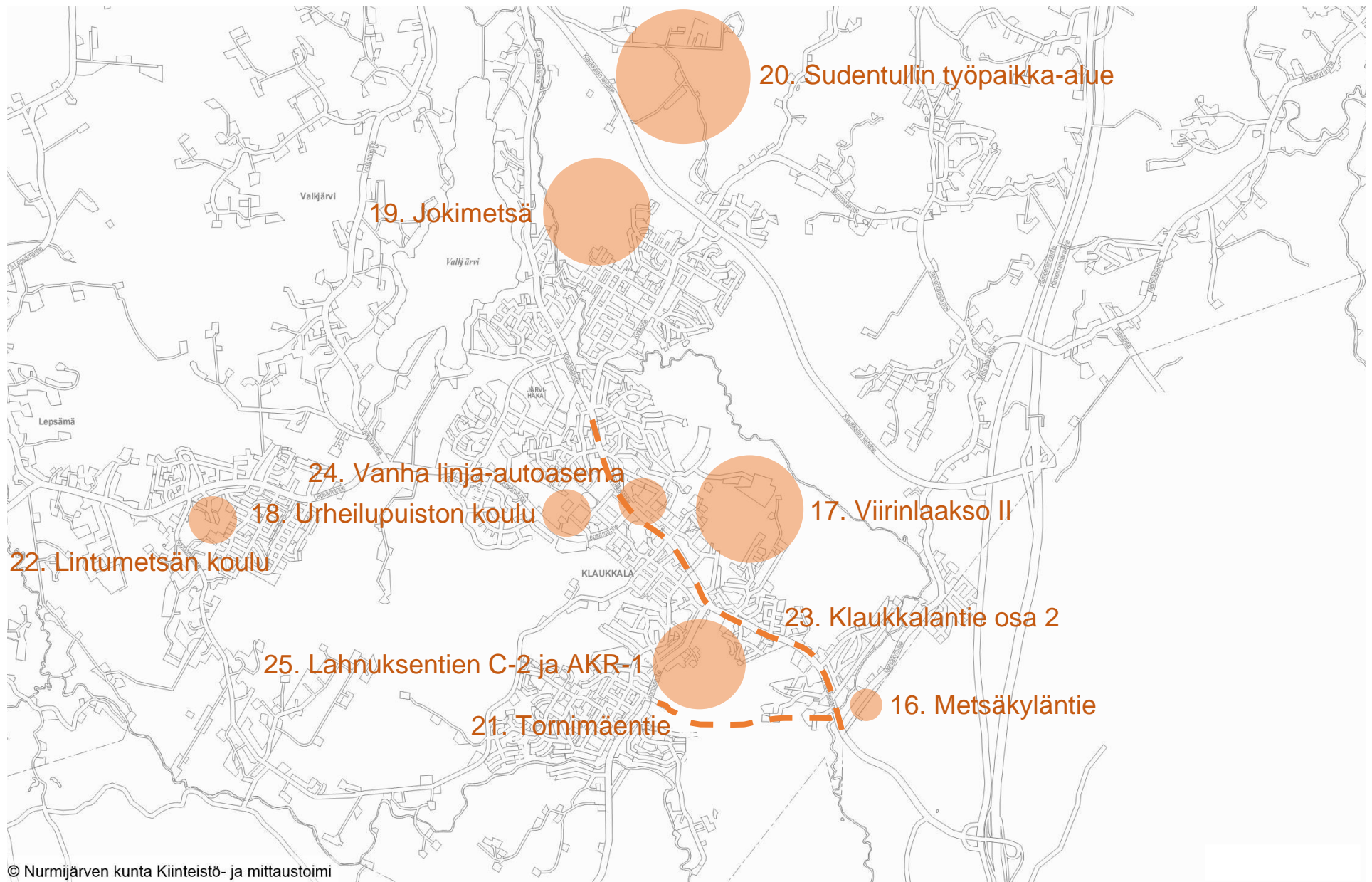
Laajennetaan Klaukkalan keskustan ja sen vaikutusalueita palvelevien keskustatoimintojen aluetta sekä kerrostalovaltaista aluetta Lahnuksentien varteen. Alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

### 25. Klaukkalan täydennysrakentaminen

Klaukkalan keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta.

Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi.

Klaukkalan täydennysrakentamiskohteisiin kuuluvat mm. Tiiranranta sekä asemakaavoitusohjelmassa aiemmin omina kohteinaan olleet Kuntotie, Puutarharinne ja Kyijynpuisto. Klaukkalan keskustan kehittämissuunnitelma on ajoitettu vuodelle 2025.



## Asemakaavoituksen tavoitteet ja seuranta

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

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

## Asemakaavavaranto

Alla on esitetty asumisen asemakaavavaranto kerrosneliömetreinä vuoden 2021 lopussa. Varannolla tarkoitetaan rakentamatonta kerrosalaa.

Asuinkerrostalot	121 000 k-m <sup>2</sup>
<u>Asuinpientalot (erillistalot, paritalot, rivitalot)</u>	<u>302 000 k-m<sup>2</sup></u>
Yhteensä	423 000 k-m <sup>2</sup>

Lainvoimaisissa asemakaavoissa asumiseen varattua tonttivarantoa Nurmijärvellä on yhteensä n. 423 000 k-m<sup>2</sup>, josta kerrostaloille n. 121 000 k-m<sup>2</sup> ja asuinpientaloille (erillistalot, paritalot, rivitalot) n. 302 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 245 000 k-m<sup>2</sup> on erillispientalovarantoa eli noin 700 tonttia. Varanto mahdollistaa laskennallisesti n. 1700 kerrostaloasunnon ja yhteensä n. 1260 pien-/pari-/rivitaloasunnon rakentamisen. MAL-sopimuksen 2020–2023 mukaan kaavatuotannon tulisi olla keskimäärin noin 39 500 k-m<sup>2</sup>/vuosi. Valmisteilla on lukuisia yleis- ja asemakaavahankkeita sekä maanhankintatoimenpiteitä, joilla tonttivarantoa pyritään lisäämään ja ylläpitämään kysyntää vastaavaksi.