# Asemakaavoitusohjelma 2025-2029

Ympäristötoimiala/ Maankäyttö ja kaavoitus/ Asemakaavoitus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 10.9.2024

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto

Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

## 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.

## 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) sekä kunnanhallituksen vuonna 2023 hyväksymässä Nurmijärven asumisen ohjelmassa.

Asemakaavahankkeille asetetaan asemakaavoitusohjelmassa tavoitteellinen aikataulu. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain kunnan osavuosikatsauksien sekä toimintakertomuksen yhteydessä.

## Asemakaavavaranto

Alla on esitetty asumisen asemakaavavaranto kerrosneliömetreinä vuoden 2023 lopussa. Varannolla tarkoitetaan rakentamatonta kerrosalaa.

- Asuinkerrostalot 73 000 k-m²
- Asuinpientalot (erillistalot, paritalot, rivitalot) 294 000 k-m²
- Yhteensä 367 000 k-m²

Lainvoimaisissa asemakaavoissa asumiseen varattua tonttivarantoa Nurmijärvellä on yhteensä n. 367 000 k-m², josta kerrostaloille n. 73 000 k-m² ja asuinpientaloille (erillistalot, paritalot, rivitalot) n. 294 000 k-m², josta noin 221 000 k-m² on erillispientalo-/paritalovarantoa eli lähes 750 tonttia. Varanto mahdollistaa laskennallisesti n. 1300 kerrostaloasunnon ja yhteensä lähes 1000 rivitaloasunnon rakentamisen. MAL-sopimuksen 2020–2023 mukaan kaavatuotannon tulisi olla keskimäärin noin 39 500 k-m²/vuosi sopimuskaudella. Valmisteilla on lukuisia yleis- ja asemakaavahankkeita sekä maanhankintatoimenpiteitä, joilla tonttivarantoa pyritään lisäämään ja ylläpitämään kysyntää vastaavaksi.

# ASEMAKAAVOITUSOHJELMA 2025 -29

- Asemakaavoitusohjelmassa esitellään päätaajamien tärkeimmät kaavahankkeet ja niiden eri vaiheiden **yleispiirteiset aikataulut** viiden vuoden aikajanalla. Niiden lisäksi voidaan toteuttaa muita kunnan ja yleisen edun kannalta tärkeitä hankkeita asemakaavayksikön resurssit huomioiden.
- Ohjelmaa muokataan ja tarkennetaan vuosittain, ja se perustuu kuntastrategiasta johdettuihin tavoitteisiin, ja on rakennettu suhteessa mm. asemakaavoituksen  resursseihin, kunnan ja yksityisten tarpeisiin, kunnan investointiohjelmaan, tontinmyyntiin.
- Ohjelma on asumisen, elinkeinotoiminnan sekä palvelutuotannon hankkeiden kanssa tasapainoilua – kaikkia tarvitaan. Lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät liittyvät ennen kaikkea yritysalueisiin ja palveluverkon edellyttämien asemakaavamuutosten oikea-aikaiseen laatimiseen. Sudentullin työpaikka-alueen asemakaava laaditaan sopimuksen mukaisesti, ja uuden yritysalueen kaavan laatiminen aloitetaan, kun edellytykset kaavan laatimiselle ovat olemassa.
- Asemakaavoituksen tulee olla ajallisesti synkronoitu kunnan investointien kanssa (palveluverkon ja kunnallistekniikan rakentamisohjelmat), yhteistyötä muiden asiantuntijoiden kanssa tehdään tiiviisti.
- Kaavahankkeet voivat alettuaan kestää noin vuodesta useisiin vuosiin riippuen esimerkiksi kaavan vaikuttavuudesta ja asemakaavayksikön resursseista ja niiden suuntaamisesta. Kaavahankeprosessin etenemiseen vaikuttavat oleellisesti;
  - hankekohtaisesti tehtävät selvitykset (MRL:n edellyttää riittävät selvitykset)
  - hankkeen aikana käytävät neuvottelut maanomistajien kanssa
  - kunnan päätöksenteko esimerkiksi palvelutuotantoon liittyvien asemakaavojen osalta
  - muut suunnitteluun vaikuttavat reunaehdot.

Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

# 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 jälkeenpäin 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 koordinoidusti.

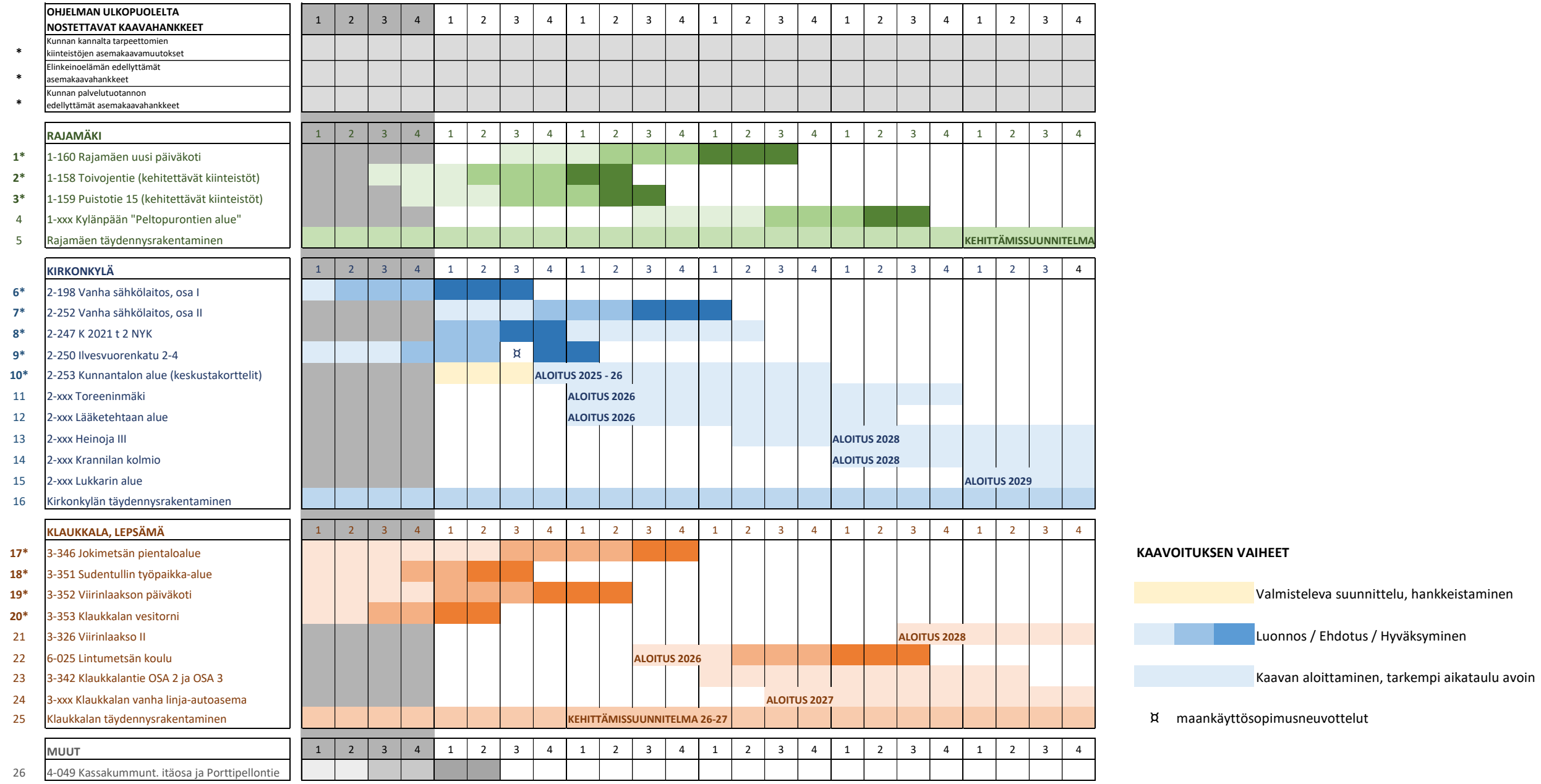
2. **Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet**

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

3. **Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet**

   Tähän kategoriaan kuuluvat mm. koulut, päiväkodit jne. 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 2025-2029




* Tähdellä merkittyjen asemakaavojen eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyaikataulua pidentäen

# Rajamäki

**1* 1-160 Rajamäen uusi päiväkoti**
Mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen uudelle, hyvin saavutettavalle sijainnille. Asemakaavoitus voidaan aloittaa, kun sijaintipaikka on selvillä. Kaavoitusaikatauluun voivat vaikuttaa myös muiden, kiireellisempien palveluverkon hankkeiden aikataulut.

**2* 1-158 Toivojentie**
Toivojentiellä ja Villentiellä sijaitsevien, kunnan omistuksessa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos asumiseen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus parantaa kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen myyntiedellytyksiä.

**3* 1-159 Puistotie 15**
Käyttötarkoituksen muutos. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus parantaa kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen myyntiedellytyksiä.

**4 1-xxx Kylänpää ”Peltopurontien alue”**
Kylänpään alueen länsiosassa on tavoitteena muuttaa asemakaavaa vastaamaan paremmin Rajamäen rakentumisen tarpeita.

**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.

Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

# Kirkonkylä 1/2

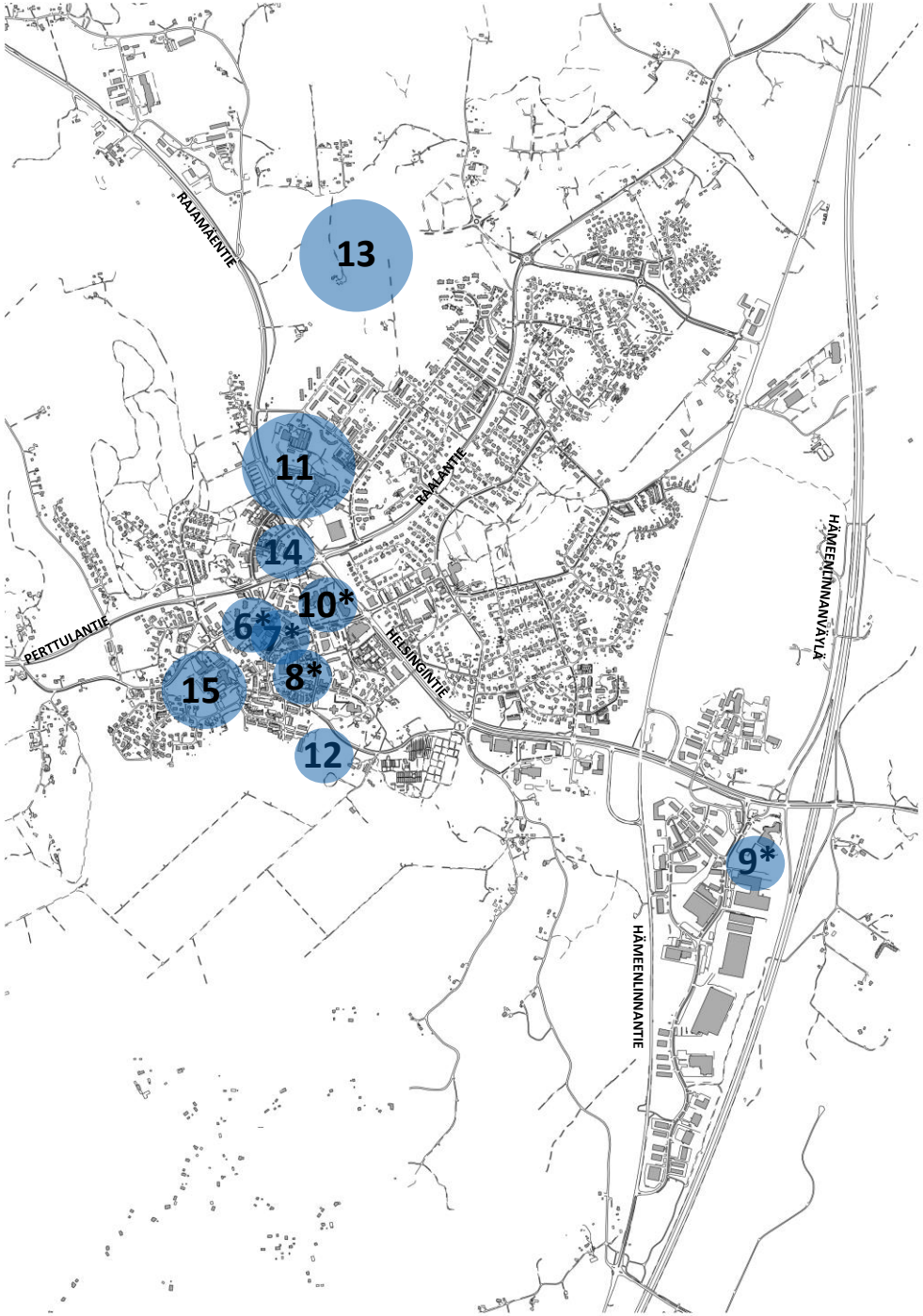
### 6* 2-198 Vanha sähkölaitos (osa I)
Vanhan sähkölaitoksen alueen länsiosa muutetaan asuinkäyttöön huomioiden siellä sijaitseva suojeltu rakennus. Kortteliin suunnitellaan uutta, laadukasta kerrostaloasumista, joka kohottaa kirkonkylän kaupunkikuvaa. Kaavaehdotusta valmistellaan yhdessä tontinluovutusmenettelyn kautta valitun toteuttajakumppanin kanssa.

### 7* 2-252 Vanha sähkölaitos (osa II)
Vanhan sähkölaitoksen alueen itäosan suunnittelua jatketaan länsiosan asemakaavamuutoksen ohessa. Ratkaistaviin asioihin sisältyy muun muassa ns. Terveystalon tulevaisuus. Asemakaavamuutosta valmistellaan, kun siihen on valmius ratkaisujen osalta.

### 8* 2-247 K 2021 t 2 (NYK) / Kirkonkylän uusi koulu
Tavoitteena on ollut mahdollistaa koulurakennuksen laajentaminen ja lukion sijoittuminen alueelle kunnanvaltuuston (16.6.2021) päätöksen mukaisesti. Nurmijärven yhteiskoulun ja lukion uudishankkeen vuonna 2021 valmistuneessa hankesuunnitelmassa huomattiin puutteita, jonka vuoksi toteutusvaihtoehdot tuotiin uudestaan päätöksentekoon keväällä 2024. Valtuuston päätöksen mukaisesti on käynnistetty uusi lisäselvitys Krannilan vaihtoehdosta. Kokonaisuus menee valtuuston päätöksentekoon alkuvuodesta 2025. Kaavoitusaikataulu riippuu valittavasta vaihtoehdosta.

### 9* 2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4
Elinkeinoelämän edellyttämä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mm. alueella toimivien yritysten laajentumisen mahdollistaminen. Telemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tontikseen.

### 10* 2-253 Kunnantalon ja virastotalon kortteli
Valtion virastotalon ja kunnantalon nykyisten korttelialueiden kehittämistä suunnitellaan muuttuneiden tarpeiden ja Kirkonkylän kehittämissuunnitelman antamien suuntaviivojen mukaisesti. Ennen asemakaavamuutosta tarvitaan alueen kokonaissuunnitelma sekä kunnan tarpeiden tarveselvitys.




Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

# Kirkonkylä 2/2

**11 2-XXX Toreeninmäki**
Tutkitaan Toreeninmäen täydennysrakentamismahdollisuuksia ja nykyisten rakennusten osalta uusia käyttötarkoituksia.

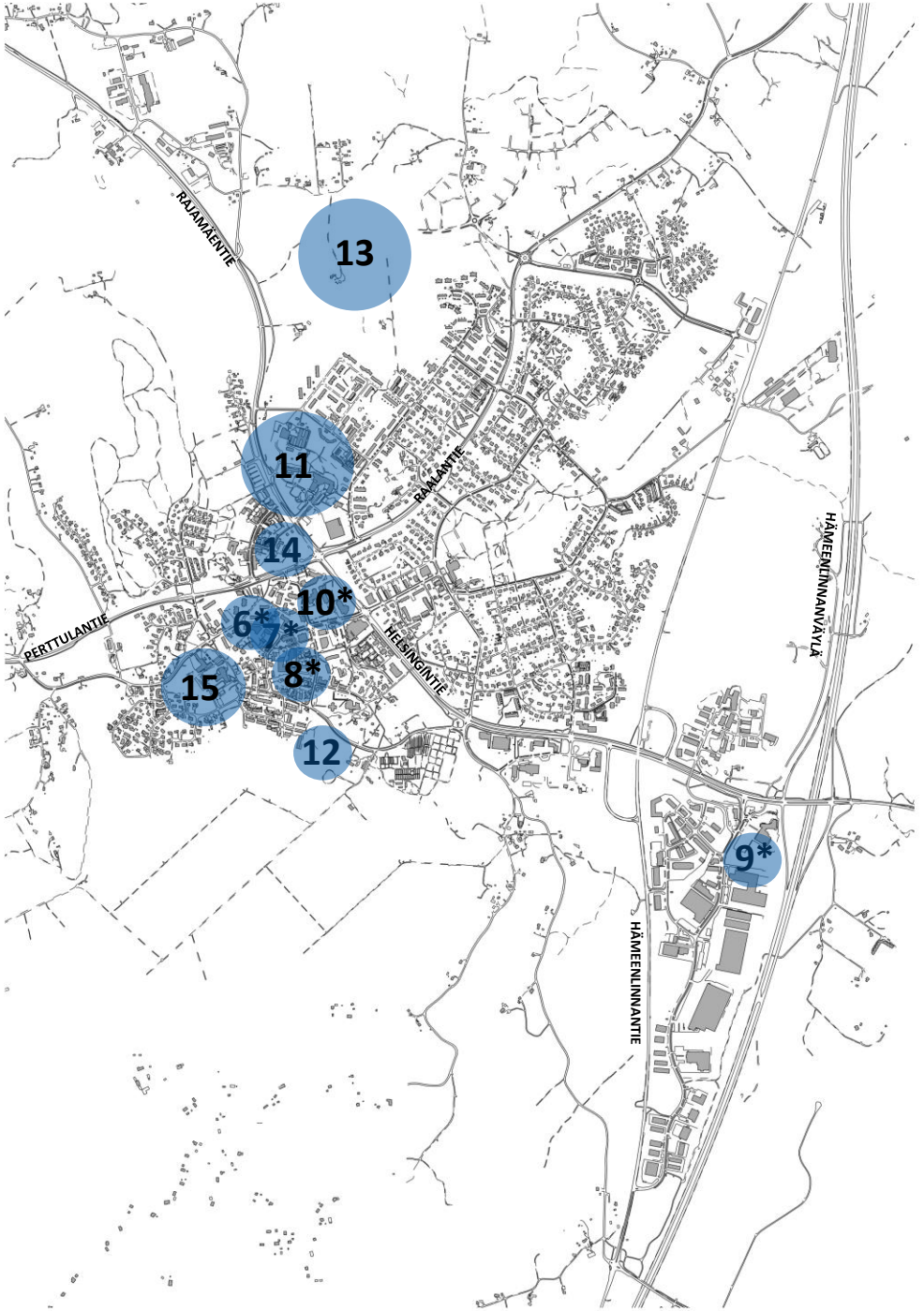
**12 2-XXX Lääketehtaan alue**
Kunnan omistukseen siirtynyttä Lääketehtaan aluetta tutkitaan asumiseen ja virkistyskäyttöön.

**13 2-XXX Heinoja III**
Heinojan kolmas aluekokonaisuus Rajamäentien varressa täydentää Kirkonkylän tonttivarantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

**14 2-XXX Krannilan kolmio**
Krannilan kolmiota on tavoitteena kehittää keskustamaisen asumisen ja palveluiden alueena.

**15 2-XXX Lukkarin alue**
Lukkarin aluetta kehitetään kunnan palvelutuotannon tarpeiden mukaisesti. Alueella tutkitaan lisäksi asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

**16 Kirkonkylän täydennysrakentaminen**
Kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelmassa esitetään kokonaiskuva ja visio alueen kehittämisestä. Kehittämissuunnitelma on päätöksenteossa 2024 syksyllä ja sen jälkeen sen on tarkoitus toimia suuntaviivana alueen asemakaavamuutoksille. Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi. 2025-26 aikana on tavoitteena käynnistää Kirkonkylän keskustan alueella 1-3 yksityisten kiinteistönomistajien kaavamuutoshakemusten mukaista asemakaavamuutosta.




Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

# Klaukkala ja Lepsämä 1/2

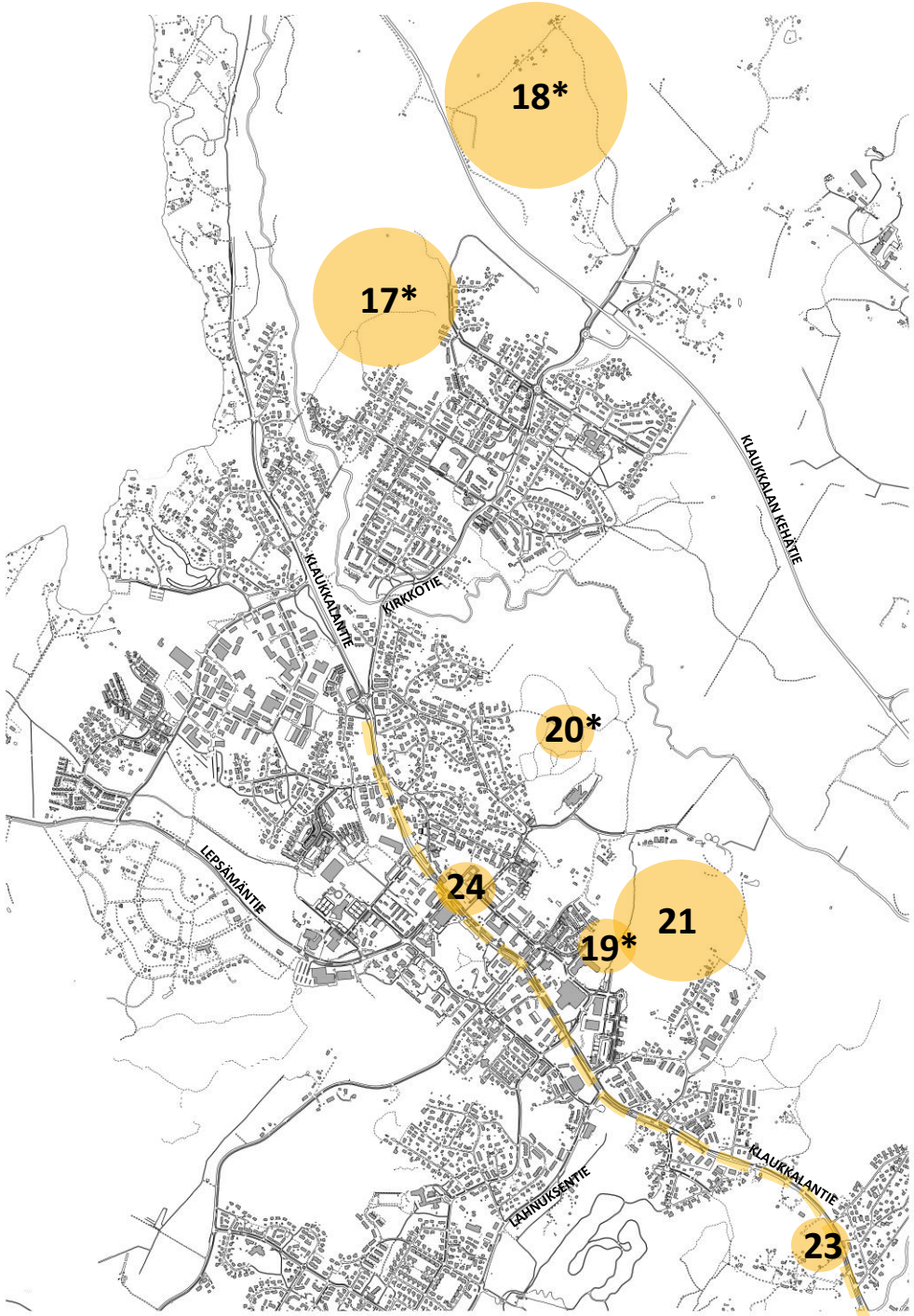
**17*** **3-346 Jokimetsä**
Asemakaavamuutoksella laajennetaan pientaloaluetta pohjoiseen Jokimetsän alueelle huomioiden alueella olevat luontoarvot ja vaihteleva maasto. Alue on tällä hetkellä asemakaavan maatalousaluetta (M) ja Klaukkalan osayleiskaavassa se on osoitettu AP-alueeksi. Kaavaluonnos voidaan viimeistellä, kun uusi katulinjaus tutkittu ja maanomistusolosuhteet sen sallivat.

**18*** **3-351 Sudentullin työpaikka-alue**
Suunnitellaan uusi työpaikka-alue Klaukkalan ohikulkutien läheisyyteen. Alue on osoitettu työpaikka-alueeksi Klaukkalan osayleiskaavassa.

**19*** **3-352 Viirinlaakson päiväkoti**
Klaukkalan koulu- ja päiväkotiverkkoa tutkittiin minipalveluverkkoselvityksessä 2023-24. Uutta päiväkotia suunnitellaan mahdollisesti Viirinlaakso II –kaava-alueelle, jolloin päiväkotitontin asemakaavamuutos irrotetaan laajemmasta kaava-alueesta erilliseksi kaavahankkeeksi. Aikataulu tarkentuu, kun palveluverkosta päätetään.

**20*** **3-353 Klaukkalan vesitorni**
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden vesitornin rakentaminen nykyisen vesitornin viereen. Vanha vesitorni puretaan, kun uusi on otettu käyttöön.

**21** **3-326 Viirinlaakso II**
Asemakaavamuutoksella laajennetaan Klaukkalan keskusta-aluetta. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa yhdystie (Luhtajoentie) Klaukkalantien ja Klaukkalan kehätien välille. Alueelle suunnitellaan myös tiivistä asumista ja palvelurakentamista. Arkeologisten löytöjen takia yhdystielle selvitetään vielä mahdollisia vaihtoehtoisia linjauksia. Asemakaavaluonnos on hyväksytty kesäkuussa 2021. Arkeologisia jatkotutkimuksia tehtiin syksyllä 2022. Kaava voi edetä ehdotusvaiheeseen, kun toteutuskelpoinen tielinjaus on löytynyt.




Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

# Klaukkala ja Lepsämä 2/2

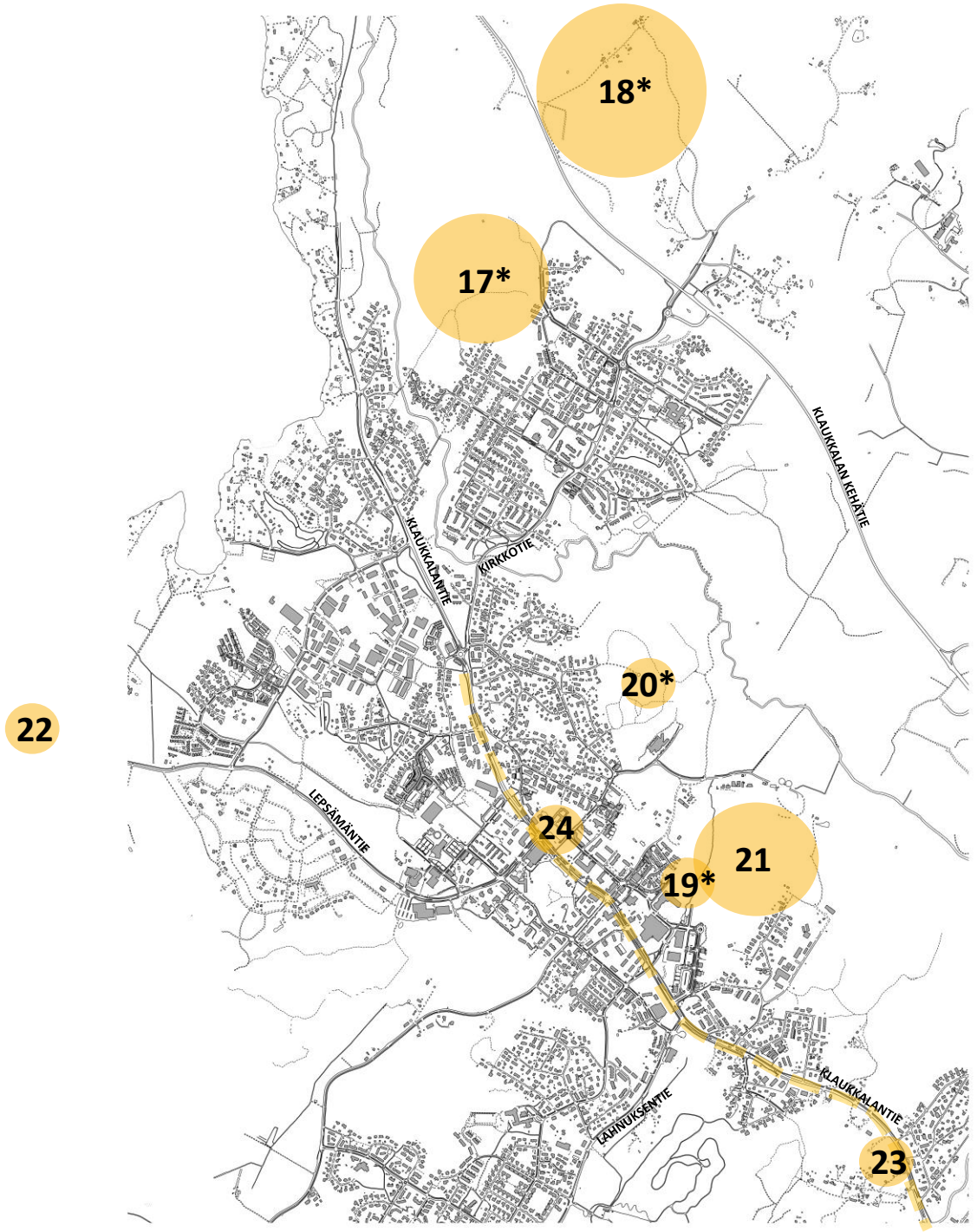
**22 6-025 Lintumetsän koulu**
Mahdollistetaan uuden korttelikoulun rakentaminen Lepsämän Lintumetsään.

**23 3-342 Klaukkalantie OSA 2 ja OSA 3**
Klaukkalantien kehätien valmistumisen myötä Klaukkalantie voidaan muuttaa maantiestä kaduksi. Pohjoisin osa on jo muutettu kaduksi asemakaavassa ja tämä hanke koskee eteläisempää osaa Klaukkalantiestä. Asemakaava laaditaan yhdessä tai useammassa osassa.

**24 3-xxx Klaukkalan keskustakorttelit (vanha linja-autoasema)**
Vanhan linja-autoaseman asemakaavaa muutetaan Klaukkalan keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti. Samalla tutkitaan mahdollisesti muita lähellä sijaitsevia keskustakortteleita kokonaisuutena. Alueen kaavoittaminen tulee sovittaa kehittämissuunnitelmaan.

**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 keskustan kehittämissuunnitelman laatiminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2026. Täydennysrakentamista tehdään mahdollisuuksien mukaan jatkuvasti asemakaavoitushakemusten perusteella.




Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

# Röykkä

**26** **4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie**

Tavoitteena on mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön. Kaava-alueeseen on liitetty osia Lopentien länsipuolelta. Luonnosvaihe oli nähtävillä keväällä 2024. Ehdotusvaihetta valmistellaan, nähtäville vuoden 2025 alussa.

Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

# KAAVANLAATIMISHAKEMUKSET

- Yksityisten tahojen kaavanlaatimishakemukset käsitellään yhteistyössä ympäristötoimialan eri asiantuntijoiden kanssa;
  - Asemakaavoitus, yleiskaavoitus, kunnallistekniikka, kiinteistö ja mittaus, maankäyttö, tarvittaessa Nurmijärven vesi
- Hakemukset käydään läpi ja arvioidaan mahdollisuudet laatia hakemuksen mukaisia kaavamuutoksia. Arvioinnin perusteella hakemukset laitetaan järjestykseen ja perustellaan esitys lautakunnalle ja hakijalle. Yksityisiä kaavamuutoshankkeita sovitetaan kunnan näkökulmasta tärkeiden hankkeiden lomaan.
- Arvion perusteella voidaan esittää lautakunnalle:
  - Kaavamuutos voidaan aloittaa resurssien puitteissa
  - Tarkastellaan seuraavan asemakaavoitusohjelman laatimisen yhteydessä kunkin vuoden keväällä
  - Hakemus hylätään, sillä...
  - Tarkastellaan osayleiskaavoituksen yhteydessä
- Arvio asemakaavan laatimisaikataulusta tuodaan lautakunnalle kaavanlaatimissopimuksen yhteydessä käsiteltäväksi. Hakemuksen hylkäämisestä päättää lautakunta.
- Kaavoitukseen liittyviä kyselyitä tulee jatkuvasti, ja silloin asiakkaalle kerrotaan suuntaa antavasti tilanteesta – mitä osayleiskaava mahdollistaa, voimassa olevan asemakaavan tilanne, mitä ympäristössä on, onko kyseessä laajempi linjakysymys, miten suuret vaikutukset muutoksella olisi jne., jotta asiakas voi arvioida mahdollisen kaavanlaatimishakemuksen edellytyksiä.

Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

**KRITEERIT –**

eli miten kaavanlaatimishakemukset laitetaan järjestykseen ja perustellaan lautakunnalle sekä hakijalle?

- Tukeeko hakemus kunnan tavoitteita?
  - Kuntastrategia
  - Osayleiskaava
  - Kaavoitusohjelman tavoitteet
  - Elinkeinoelämän hankkeiden priorisointi

- Asemakaavan toteuttamisen vaatimat investoinnit kunnalle, sopiiko investointiohjelmaan/ aikataulutus investointiohjelma huomioiden?
  - Kunnallistekniikan ja kadunrakentamisen investointien tarve?

- Asemakaavan vaatima työmäärä?
  - Muutoksen laajuus, selvitysten tarve?
  - Hakijalla oma arkkitehti/ kaavan laatija?

- Aikataulutus ja sovittaminen kaavoitusohjelman muiden hankkeiden kanssa

Nurmijärvi
– paremman arjen ilmiö

Näkymä Kirkkomäeltä kohti Lääketehtaan aluetta