

KAAVOITUSKATSAUS 2025

Asemakaavoitus 21.1.2025

(ilmestyy tiedotuslehden välissä 26.3.2025)

ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset rakentamiselle ja kunnan kasvulle valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti; kehitetään kunnan taajamia ja luodaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle, huolehditaan monipuolisesta tontti- ja asuntotarjonnasta, luodaan edellytyksiä kunnan elinvoimaisuudelle, huomioidaan kunnan palvelutuotannon tarpeet mahdollisimman hyvin ennakoiden sekä edistetään puurakentamisen sekä kestäväen rakentamisen ratkaisuja kaavoituksen avulla. Kaikessa tekemisessä tavoitellaan hyvää ympäristöä, vaalitaan kunnan elinvoimaisuutta ja omaleimaisuutta sekä kulttuuriperintöä.

Asemakaavalla ohjataan asumisen, viheralueiden, työpaikkojen ja liikenteen sijoittumista ja rakentamista Nurmijärven taajamissa. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Alueidenkäyttölain (AKL) mukaisesti kunnanvaltuusto hyväksyy vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavamuutokset voi hyväksyä asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava. Sen tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta rakentamista paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.” (AKL 50 §)

Asemakaavoitusohjelma 2025–2029

Asemakaavoitus toteuttaa asemakaavoitusohjelmaa, joka hyväksytään vuosittain talousarvion yhteydessä. Se perustuu kuntastrategiasta johdettuihin tavoitteisiin ja on kytköksissä kunnan investointiohjelmaan, kunnan ja yksityisten tarpeisiin, tontinmyyntiin sekä asemakaavoituksen resursseihin. Asemakaavoitusohjelmassa esitetään tilanne- ja kokonaiskuva Nurmijärven asemakaavoituksesta sekä päätaajamien tärkeimpien asemakaavahankkeiden eri vaiheiden yleispiirteiset aikataulut. Asemakaavoitusohjelmaan voi tutustua kaavoituksen nettisivuilla.

Kaavoituskatsauksessa esitetään vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavat, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Alla listattujen kaavahankkeiden lisäksi myös muita hankkeita voidaan toteuttaa harkitusti. Esimerkkinä mainittakoon Klaukkalan ja Kirkonkylän pienet täydennysrakentamishankkeet. Lisäksi saatetaan aloittaa kunnan talouden ja palvelutuotannon sekä elinkeinoelämän kannalta tärkeitä asemakaavahankkeita, joita ei ole voitu ennakoida. Näistä hankkeista tiedotetaan osallisille erikseen.

Kaavahankkeiden toteuttaminen saattaa edellyttää maanhankintaa tai kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti maankäytösopimusta, mikäli alueella on yksityistä maanomistusta.

Kaavan tiedoissa ilmoitettu aikataulu on tavoitteellinen ja suuntaa antava. Kaavahankkeet voivat alettuaan kestää noin vuodesta useaan vuoteen riippuen esimerkiksi kaavan vaikuttavuudesta ja asemakaavayksikön resursseista ja niiden suuntaamisesta. Kaavaprosessin etenemiseen vaikuttavat oleellisesti hankkeen aikana käytävät neuvottelut maanomistajien kanssa sekä hankekohtaisesti tehtävät selvitykset ja muut suunnitteluun vaikuttavat reunaehdot. Alla olevassa kaaviossa on esitetty asemakaavaprosessi vaiheineen.

Kaavoitusprosessi pähkinänkuoressa

1

Aloitus

Kaava tulee vireille, eli kaavoitus aloitetaan. Aluksi tarkastellaan lähtökohtia ja asetetaan kaavalle tavoitteet. Niiden pohjalta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Mielipiteet OAS:sta

3

Ehdotus

Seuraavaksi laaditaan luonnoksen sekä siitä esitettyjen kommenttien ja parannusehdotusten pohjalta kaavaehdotus. Ehdotus on luonnoksen tapaan julkisesti nähtävillä ja siitä on mahdollista jättää muistutus.

Muistutukset
kaava-
ehdotuksesta

2

Luonnos

Suunnittelun tueksi laaditaan selvityksiä ja arvioidaan vaikutuksia. Kaikki kiinnostuneet voivat kommentoida kaavaluonnosta tässä vaiheessa sen ollessa nähtävillä. Tällä pyritään saamaan suunnittelun tueksi mielipiteitä ja parannusehdotuksia.

Mielipiteet kaava-
luonnoksesta

4

Hyväksyminen

Kaavat hyväksytään lopuksi joko kunnanvaltuustossa (vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat) tai asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa.

Valitus-
mahdollisuus
päätyksestä

[kuva: kaavoitusprosessi]

2024 HYVÄKSYMISKÄSITTELYSSÄ OLLEET ASEMAKAAVAT

3–352 Tilkankuja 12, Klaukkala

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan useamman pientalon rakentaminen tontille, johon on tällä hetkellä mahdollista rakentaa yksi pientalo. Kaavamuutoksella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta, lisätään pientalotuotantoa ja edistetään puurakentamista. Kaava on hyväksytty 3.12.2024.

2–252 Ilvesvuori Eteläinen k2420 ja ET, Kirkonkylä

Ilvesvuorenkadun työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2420 tonttien 2 ja 3 osalta. Asemakaavan muutoksella tontit 2 ja 3 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Alueelle saa rakentaa toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta. Tonttien alueella oleva torialue poistetaan asemakaavasta. Korttelin itäpuolella olevalle ET-alueelle määritellään siltä puuttuvat korttelinumero sekä tonttinumero. Kaava on hyväksytty 23.1.2024.



AJANKOHTAISET ASEMAKAAVAT

KIRKONKYLÄ

2–198 Vanhan sähkölaitoksen alue I

Kirkonkylän keskustaa kehitetään muuttamalla entinen sähkölaitoksen alue pääosin asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan ympäristöön sopivia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, monipuolisia asuinratkaisuja, puurakentamista ja rakennussuojelun toteuttamista. Asemakaavaehdotusta on valmisteltu AK-korttelialueen osalta tontinluovutuskilpailun kautta löytyneen kumppanin kanssa. Korttelin länsiosan asemakaavaehdotus tulee nähtäville arviolta keväällä 2025. Korttelin itäosan asemakaavaehdotusta aletaan valmistella erikseen.

2–245 Pratikankuja 11

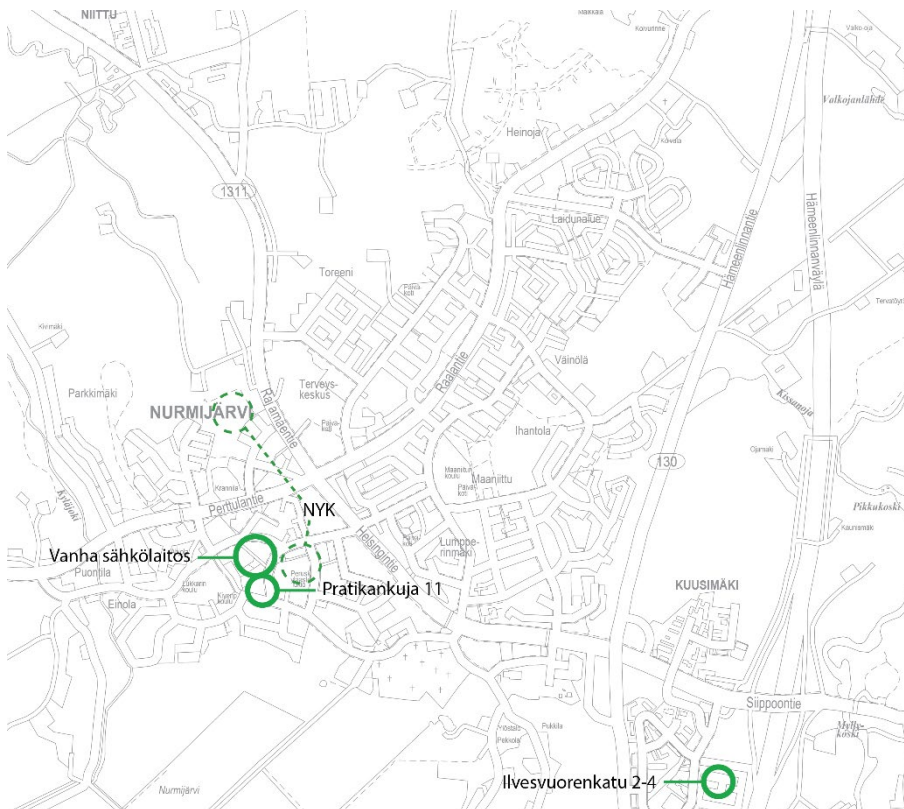
Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan kunnan omistuksessa olevan asuinliikerakennusten korttelialueen muuttaminen keskustaluonteiseen asuinrakentamiseen. Asemakaavaehdotusta valmistellaan Kirkonkylän kehittämissuunnitelman periaatteiden mukaisesti, arviolta syksyllä 2025.

2–247 Korttelin 2021 tontti 2 (NYK)

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lukion sijoittuminen alueelle ja samalla muodostaa omat kiinteistöt nykyisen tontin alueella oleville rakennuksille, joille ei ole tarvetta kunnan palvelutuotannon kannalta. Asemakaavamuutoksessa päivitetään myös olemassa olevien rakennusten suojelutilanne. Lukion ja yläasteen sijoittumisen vaihtoehtoja on tutkittu uudelleen syksyllä 2024, ja asemakaavatyötä jatketaan, kun kunnanvaltuusto on tehnyt sijoittumisesta päätöksen. Mikäli koulutoiminnot päätetään sijoittaa kokonaisuudessaan Krannilan liikuntapuiston alueelle, tutkitaan korttelin 2021 maankäyttöä uudelleen.

2–250 Ilvesvuorenkatu 2–4

Elinkeinoelämän tarpeiden edellyttämä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Asemakaavan muutoksella alueen tontit järjestetään tarkoituksenmukaisemmaksi kokonaisuudeksi ja korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä päivitetään vastaamaan yritysten tarpeita. Korttelin keskellä oleva telemaston alue osoitetaan omaksi tontikseen. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville keväällä 2025.



KLAUKKALA

3–326 Viirinlaakso II

Asemakaava-alue sijoittuu Viirinlaakson alueen jatkeeksi uuden matkakakeskuksen läheisyyteen laajentaen Klaukkalan keskusta-alueetta. Alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi asumista ja kaupallisia palveluita. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa katuyhteys (Luhtajoentie) Viirinlaaksosta Klaukkalan kehätielle. Asemakaava voi edetä ehdotusvaiheeseen, kun Luhtajoentien linjaus on tarkentunut.

3–354 Viirinlaakson päiväkoti ja koulu

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päiväkoti-koulun sijoittuminen Viirinlaakson alueelle, Viirinlaakso II -asemakaavaluonnoksessa osoitetuille Y- ja AK-tonteille. Asemakaavaehdotusta valmistellaan Klaukkalan minipalveluverkon päätöksen mukaisesti. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2025.

3–346 Jokimetsä

Asemakaavamuutoksella laajennetaan Haikalan pientaloaluetta pohjoiseen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen maatalousalue on tarkoitus osoittaa pientalorakentamiseen. Tavoitteena on asettaa asemakaavaluonnos nähtäville loppuvuodesta 2025.

3–351 Sudentullin työpaikka-alue

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on suunnitella Klaukkalan pohjoisosassa sijaitsevalle Sudentullin alueelle työpaikkatoimintoja, joille se on varattu myös Klaukkalan osayleiskaavassa. Alueelle on tarkoitus sijoittaa datakeskus ja mahdollisesti myös muita sinne soveltuvia tuotanto- ja toimitiloja. Alue sijoittuu Klaukkalan kehätien varrelle, mikä on liikenteellisesti sopiva ja houkutteleva paikka erilaisille työpaikkatoiminnoille. Asemakaava on Klaukkalan osayleiskaavan mukainen. Tavoitteena on asettaa asemakaavaehdotus nähtäville keväällä 2025.

3–353 Vesitorni, Klaukkala

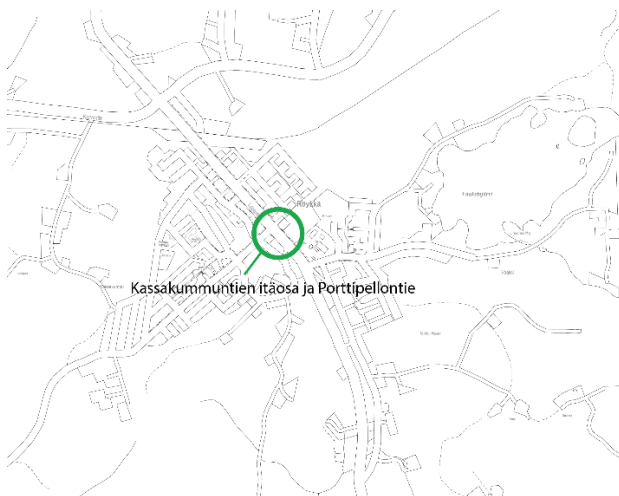
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden vesitornin rakentaminen nykyisen vesitornin viereen. Nykyinen vesitorni puretaan, kun uusi otetaan käyttöön. Vesitornin tontti laajenee lännen suuntaan, Klaukkalan osayleiskaavassa osoitetulle vesitornin alueelle. Samalla tarkistetaan alueen katualuevarauksia, johtorasitteita sekä kortteli- ja tonttinumeroita. Asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2025.



RÖYKKÄ

4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie

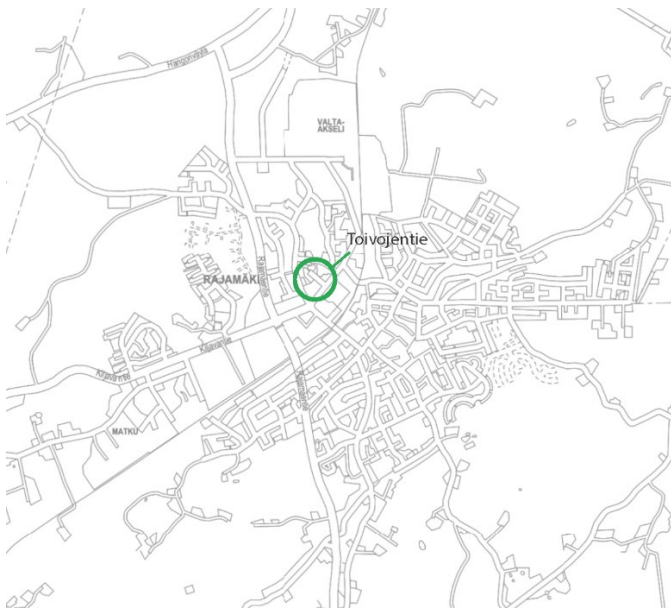
Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden ja julkisen rakentamisen tontin muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön. Tavoitteena on asettaa asemakaavaehdotus nähtäville keväällä 2025.



RAJAMÄKI

1–158 Toivojentie

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus parantaa kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen myyntiedellytyksiä. Toivojentiellä ja Villentiellä sijaitsevien, kunnan omistuksessa olevien suojeltujen rakennusten käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Samalla tutkitaan alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan rakentamattoman pientalokorttelin laajentamista neljän erillispientalon korttelialueeksi niin, että alue pysyy edelleen puistomaisena ja väljänä. Tavoitteena on asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos nähtäville keväällä 2025.



KIRKONKYLÄN, KLAUKKALAN JA RAJAMÄEN KEHITTÄMISSUUNNITELMAT JA TÄYDENNSRAKENTAMINEN

Kehittämissuunnitelma on osayleiskaavan ja asemakaavan väliin sijoittuva visiosuunnitelma. Kirkonkylän kehittämissuunnitelma laadittiin vuosien 2023–24 aikana ja se esitellään kunnanvaltuustolle keväällä 2025. Työssä muodostettiin ensin kokonaiskuva Kirkonkylän alueesta, sen arvoista, ominaispiirteistä ja potentiaalista. Kehittämissuunnitelmassa esitetään visio siitä, millainen Kirkonkylä olisi tulevaisuudessa ja miten siihen päästäisiin. Suunnitelma toimii tulevien asemakaava- ja muiden suunnitteluhankkeiden suuntaa antavana apuna ja pohjana. Klaukkalan kehittämissuunnitelma on ajoitettu alkamaan vuonna 2026 ja Rajamäen kehittämissuunnitelma alustavan arvion mukaan vuonna 2029.

Nurmijärven päätaajamissa selvitetään täydennysrakentamiskohteita, joilla voidaan tehostaa maankäyttöä erityisesti hyvin sijaitsevilla, kestävillä kulkumuodoilla saavutettavilla alueilla.

KAAVAN LAATIMISESTA PERITTÄVÄT KUSTANNUKSET JA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Asemakaavan laatimisoikeus kuuluu alueidenkäyttölain mukaan kunnalle. Ensisijaisesti uudet asemakaavat laaditaan kunnan omistamalle maalle.

Kaavamuutoksia voidaan laatia myös yksityisten omistamille alueille. Kaavanlaatimissopimuksella sovitaan kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta maanomistajan kanssa. Mikäli asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella maa-alueen tai tontin arvo nousee, laaditaan kaavan laatimisen yhteydessä maankäyttösopimus valtuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti. Kunnan ja maanomistajan kesken tehtävällä maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta kaavan toteuttamisen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

ASEMAKAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Ympäristötoimiala / Asemakaavoitus

PL 37, Keskustie 2 B,

01900 Nurmijärvi

puh. 09 250 021

Kaavoituksen asiakaspalvelu (kyselyt voimassa olevista asemakaavoista, ajantasakaavaotteet)

Veijanen Pirkko, puh. 040 317 2394

Asemakaava-asiat asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa

Oksanen Juha, tekninen johtaja, asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esittelijä

Asemakaavoituksen henkilökunta

Asemakaavoituksen henkilökunnan tavoittaa parhaiten sähköpostilla

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Hanski Mari, kaavavalmisteliija

Kanniainen Juha, kaavasuunnittelija

Korpinen Sini, kaavoitusarkkitehti

Okko Sanna, kaavoitusarkkitehti

Seppälä Salla, kaavoitusarkkitehti

Toivola Crista, asemakaavapäällikkö

Vento Essi, kaavoitusarkkitehti