

Klaukkalan asemakaavoitettujen asuinalueiden täydennysrakentamismahdollisuudet

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Klaukkalan asemakaavoitettujen asuinalueiden täydennysmahdollisuuksia. Selvityksen tavoitteena on osoittaa alueet, joilla on nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta merkittävässä määrin toteutumatta.

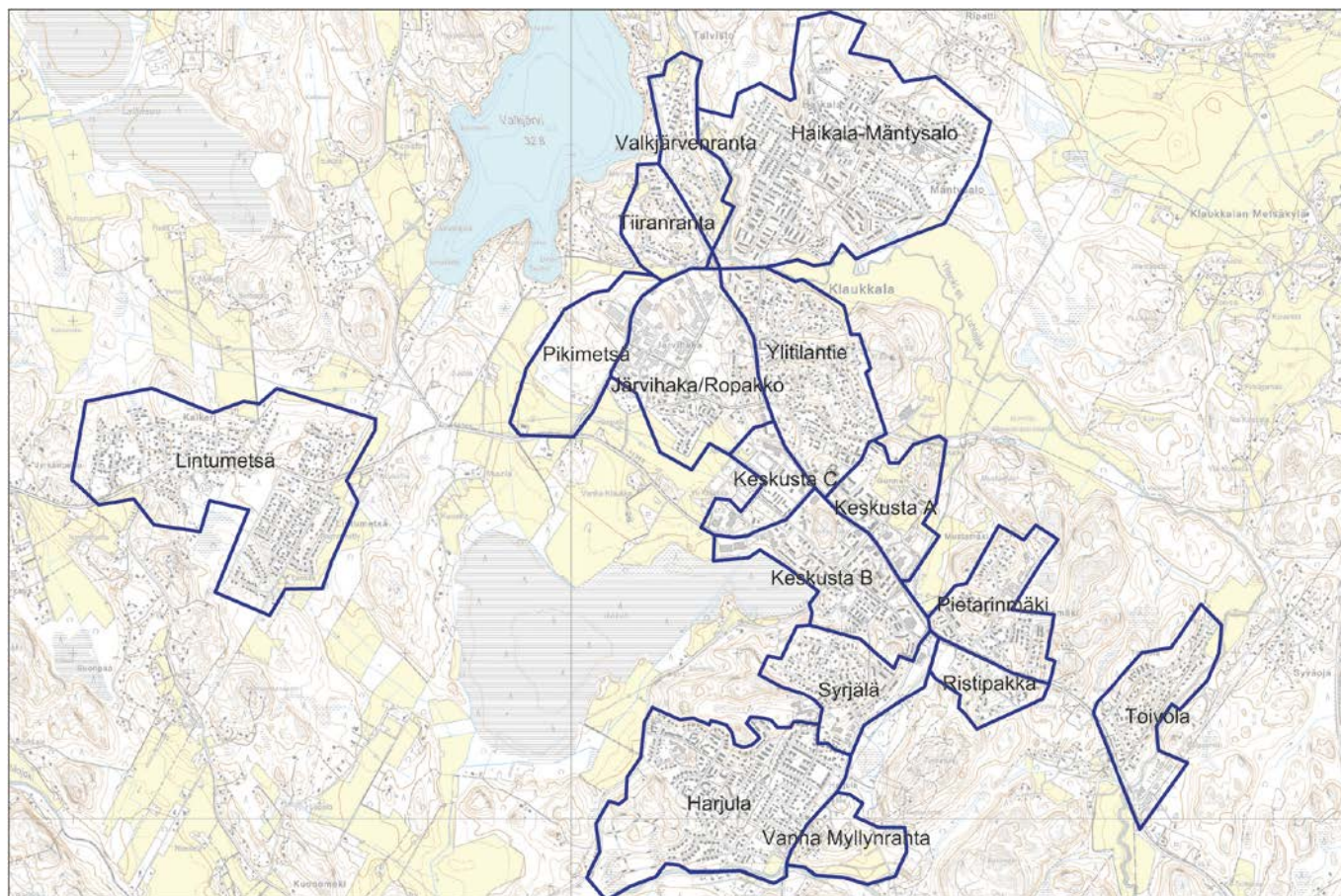
Selvityksen pohjatiedot ovat Nurmijärven kunnan käytössä olevasta Tekla Oy:n Xcity-tietojärjestelmästä, ja tiedot on yhdistelty MapInfo-paikkatieto-ohjelmistossa koko Klaukkalan aluetta koskevaksi varantotietokannaksi. Varantotietokanta on muodostettu yhdistämällä lainvoimaisten asemakaavojen asumiseen tarkoitettujen kaavayksiköt ja rakennustiedot valmiista, rakenteilla olevista ja rakennusluvan saaneista rakennuksista. Näin on saatu selvitettyä asemakaavojen sallimat rakennusoikeudet jokaiselle kaavayksikölle (tontille) sekä toisaalta jokaisella tontilla käytetty rakennusoikeus. Varantotietokannassa ei ole huomioitu vireillä olevia asemakaavoja.

Tässä selvityksessä on tarkasteltu toteumista alueittain. Kullakin alueella on tonteittain selvitetty, kuinka suuri osa tonttien rakennusoikeudesta on käytetty (täyttöaste) sekä kuinka monen tontin osalta varantoa (toteutumaton rakennusoikeutta) on yli 100 kerrosneliometriä. Näin nähdään, kuinka monella tontilla on mahdollisuus täydennysrakentamiseen, ja kuinka paljon toteutumaton rakennusoikeutta on. Kaavayksiköt (tontit), joiden varanto ylittää 100 kerrosneliometriä, on jaoteltu kolmeen luokkaan: (a) 100–150 kerrosneliometriä, (b) 150–300 kerrosneliometriä ja (c) yli 300 kerrosneliometriä. Kaavayksiköt on analyysissä jaettu asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaan kolmeen pääluokkaan: erillisiin pientaloihin (AO), muihin pientaloihin (mm. A, AP, AR ja AL) sekä asuinkerrostaloihin (AK, AKR).

Varantotietokannan tiedot ovat täysin laskennallisia, joten kaikki alueet, jotka tässä selvityksessä osoittautuvat mahdollisiksi täydentämisalueiksi, eivät välttämättä sovellu täydennysrakentamiseen. Täydennysrakentamisen mahdollisuudet riippuvat tonttien muodosta, alueen pinnanmuodoista sekä olemassa olevien rakennusten sijainnista tontilla.

Tässä selvityksessä esitetyt kartta- ja tilastoanalyysit sekä niiden pohjana olevan varantotietokannan tiedot perustuvat kunnan Xcity-rekisteriin, jossa on havaittu tiettyjä puutteita esimerkiksi kaavayksiköiden käyttötarkoituksen rekisteröinnin suhteen. Lisäksi Nurmijärvellä on jonkin verran kaavayksiköitä, joilla on eri tunnus kuin sen "alla" olevalla kiinteistöllä. Näistä sysistä johtuen myös varantotietokannassa ja tässä selvityksessä esitetyissä analyyseissä voi olla yksittäisiä virheitä/puutteita. Virheistä/puutteista huolimatta – ja myös niistä johtuen – tätä selvitystä tulee tarkastella suuntaa antavana pohjatarkasteluna, ja jokaisen alueen käytännön täydennysrakentamismahdollisuudet pitää selvittää jatkossa yksityiskohtaisemmin.

Kuva 1. Tutkitut alueet



Harjula



Harjula														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjä tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	13	0	1	0	1	412	412	0	0	0	12	314	26	0
AR & AP	37	1	1	9	10	3 207	321	1	147	147	22	408	19	4
AO	398	63	54	9	41	9 778	239	100	11 226	112	233	7 553	32	24

Harjula on omakotivaltainen asuinalue, jossa suurimmalla osalla tonteista rakennusoikeus on käytetty kokonaan tai lähes kokonaan. Harjulan lounaiskulmassa olevaa aluetta lukuun ottamatta täysin tyhjiä tontteja on vähän, mutta vajaasti rakennettuja tontteja löytyy jonkin verran: tontteja, joiden rakennusoikeudesta on käytetty 50 % tai vähemmän, on yhteensä 48 kappaletta, ja yli 100 kerrosneliömetrin varantoja löytyy 134:lta tontilta. Parhaimmat mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ovat alueen itäosassa.

Vanha Myllynranta



Vanha Myllynranta														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjät tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	1	0	0	1	1	308	308	0	0	0	0	0	0	0
AR & AP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AO	92	16	14	11	12	4 865	405	29	3 584	124	44	1 271	29	7

Vanhan Myllynrannan alueella täydennysrakentamispotentiaali on keskittynyt Lahnuksen tien varteen, josta löytyy sekä tyhjiä että vajaasti rakennettuja tontteja, ja (suhteellisesti) huomattavan paljon tontteja, joilla on yli 300 kerrosneliometriä käyttämätöntä rakennusoi-keutta.

Syrjälä



Syrjälä														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjät tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m2 (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR & AP	26	3	4	5	5	3 934	787	3	682	227	18	648	36	0
AO	115	13	51	18	55	13 571	247	24	3 336	139	29	859	30	7

Syrjälä on Ylitilantien alueen ohella merkittävin mahdollinen täydennysrakentamisen alue. Melkein puolella alueen tonteista on käytetty alle puolet rakennusoikeudesta, ja yli puolella kaavayksiköistä on yli 100 kerrosneliometriä rakennusoikeutta käyttämättä. Käyttämättömän rakennusoikeuden määrän ja alueen keskeisen yhdyskuntarakenteellisen sijainnin takia Syrjälän alueen täydennysrakentamismahdollisuudet tulee selvittää yksityiskohtaisemmin.

Ristipakka



Ristipakka														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjat tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR & AP	9	1	3	3	3	845	282	4	837	209	4	57	14	0
AO	27	4	3	2	2	980	490	8	917	115	15	374	25	2

Ristipakan alueella on vähän asuinkäyttöön tarkoitettuja kaavayksiköitä, ja niistäkin suurin osa on toteutettu kokonaan tai lähes kokonaan. Ristipakan alueella ei ole merkittäviä täydennysrakennusmahdollisuuksia.

Toivola



Toivola														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjä tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR & AP	6	0	1	0	1	284	284	0	0	0	5	40	8	0
AO	114	8	43	23	50	15 504	310	19	3 460	182	39	955	24	6

Toivolassa on paljon vajaasti rakennettuja tontteja: 50 tontilla rakennusoikeudesta on käytetty puolet tai vähemmän. Erityisesti köyttämätöntä rakennusoikeutta on omakotitonteilla. Monella tonteilla on lisäksi suuria (yli 300 k-m²) varantoja. Toivolan sijainti Klaukkalan keskustaasta nähden ei kuitenkaan ole niin keskeinen, että sitä tulisi ehdottomasti selvittää tarkemmin.

Pietarinmäki



Pietarinmäki														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjä tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	2	0	0	1	1	1 870	1 870	0	0	0	1	0	0	0
AR & AP	23	2	3	3	3	2 670	890	2	548	274	18	769	43	0
AO	91	18	30	11	31	6 730	217	24	2 966	124	26	949	37	10

Pietarinmäen alueella on muutamia tyhjiä omakotitontteja, mutta muuten varantoja on suhteellisen vähän. Pietarinmäen alueella ei ole merkittäviä täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Keskusta A



Keskusta A														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjat tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	29	0	3	10	5	12 024	2 405	1	755	755	20	1 108	55	3
AR & AP	8	0	0	3	1	1 261	1 261	0	0	0	5	0	0	2
AO	2	0	0	2	1	1 177	1 177	0	0	0	0	0	0	1

Keskusta A:ksi nimetyllä, Viirinlaakson pohjoispuolisella alueella tontit on osoitettu lähinnä kerrostalojen korttelialueiksi, ja niissä täydennysrakentaminen on haasteellista. Alueelta löytyy muutama tyhjä tontti, joihin voidaan lisätä asuinrakentamista.

Keskusta B



Keskusta B														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjät tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	25	0	5	10	1	994	994	0	0	0	22	4 292	195	2
AR & AP	23	0	4	2	1	5	5	2	634	317	19	1 285	68	1
AO	49	2	13	4	15	4 261	284	5	455	91	25	624	25	4

Keskusta B:ssä, eli Lepsämäntien ja Lahnuksentien välisellä alueella, tiivistämismahdollisuuksia on vain vähän. Suurimmalla osalla tonteista rakennusoikeus on käytetty kokonaan tai lähes kokonaan.

Keskusta C



Keskusta C														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjät tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	6	0	2	1	0	0	0	0	0	0	6	881	147	0
AR & AP	11	0	1	8	2	1 410	705	1	278	278	2	0	0	6
AO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Keskusta C:ssä, eli Lepsämäntien pohjoispuolisella keskustan alueella, täydennysrakentamismahdollisuuksia on käytännössä ainoastaan Kisakujan alueella.

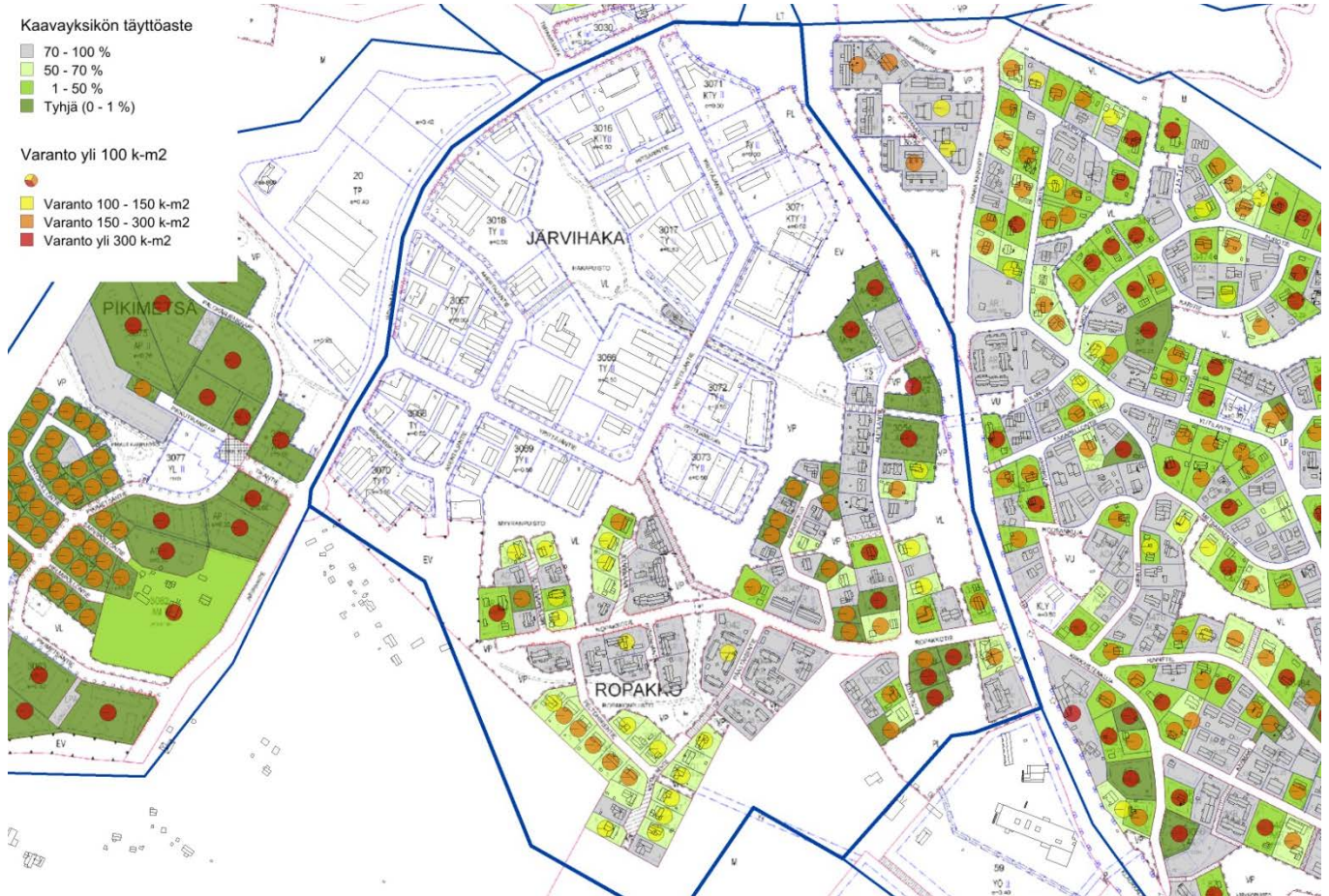
Ylitolantie



Ylitolantie														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjä tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	20	2	4	6	3	2 080	693	2	575	287	13	1 061	82	2
AR & AP	46	1	12	10	14	4 474	320	5	630	126	22	743	34	5
AO	213	20	66	38	86	24 361	283	32	4 734	148	87	1 869	21	8

Ylitolantien alueella on vain vähän tyhjiä, mutta paljon vajaasti rakennettuja tontteja. Suurella osalla tontteja on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä yli 100 k-m². Ylitolantien alue sijaitsee lähellä Klaukkalan keskustaa, joten alueen täydennysrakentamismahdollisuudet tulee ottaa selvittää tarkemmin.

Järvihaaka-Ropakko



Järvihaaka/Ropakko														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjä tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	18	2	0	4	0	0	0	0	0	0	14	692	49	4
AR & AP	6	0	1	1	1	661	661	1	245	245	4	82	20	0
AO	80	18	23	5	8	1 758	220	30	3 786	126	27	550	20	15

Järvihaan ja Ropakon alueella on suhteellisesti paljon tyhjiä kaavayksiköitä, joten potentiaalia asuinrakentamiseen alueella on. Sen sijaan täydennysrakentamismahdollisuuksia on vähän, koska suurimmalla osalla tonteista on rakennusoikeus käytetty kokonaan.

Pikimetsä

Kaavayksikön täyttöaste

- 70 - 100 %
- 50 - 70 %
- 1 - 50 %
- Tyhjä (0 - 1 %)

Varanto yli 100 k-m2

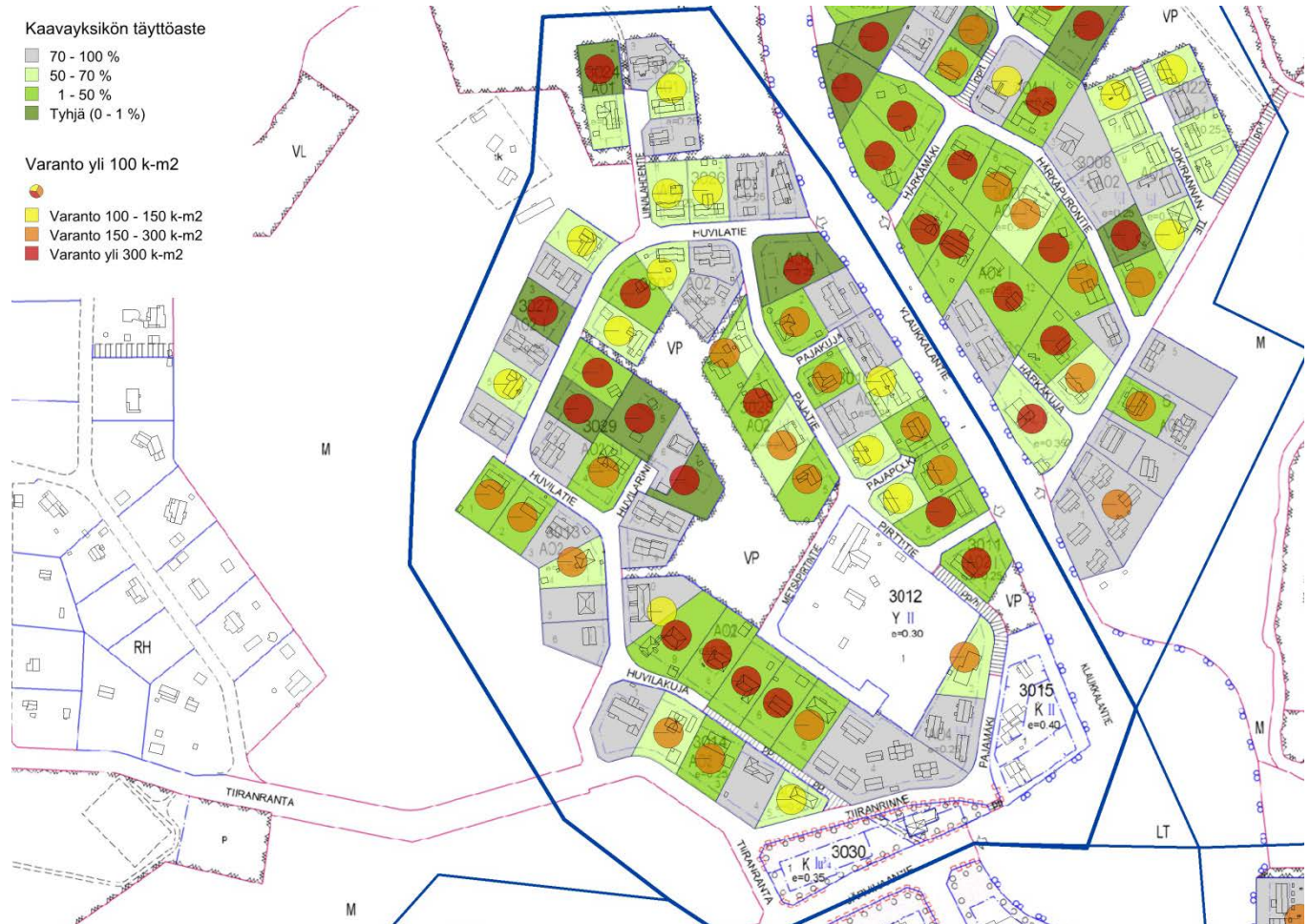
- Varanto 100 - 150 k-m2
- Varanto 150 - 300 k-m2
- Varanto yli 300 k-m2



Pikimetsä														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjät tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m2 (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
AR & AP	17	0	1	15	1	431	431	0	0	0	1	0	0	15
AO	45	0	43	1	0	0	0	0	0	0	1	52	52	44

Pikimetsän asemakaava sai lainvoiman 16.8.2010, ja alueen tontit ovat vasta olleet luovutettavana. Tästä syystä alue on vasta rakentumassa.

Huvilatien alue



Tiiranranta														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjät tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m2 (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR & AP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AO	67	12	15	15	20	5 543	277	17	2 215	130	24	690	29	6

Huvilatien alueella on melko paljon vajaasti rakennettuja tontteja, ja monella tontilla on suuria (yli 300 k-m²) varantoja. Huvilatien alueen sijainti Klaukkalan keskustaastaan nähden ei kuitenkaan ole keskeinen, että alueen täydentämiskäytön tarkempi selvittäminen ei ole tarpeen.

Valkjärvenranta

Kaavayksikön täyttöaste

- 70 - 100 %
- 50 - 70 %
- 1 - 50 %
- Tyhjä (0 - 1 %)

Varanto yli 100 k-m2

- Varanto 100 - 150 k-m2
- Varanto 150 - 300 k-m2
- Varanto yli 300 k-m2



Valkjärvenranta														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjä tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	1	0	0	1	0	0	0	1	419	419	0	0	0	0
AR & AP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AO	89	8	23	25	31	11 259	363	20	2 710	136	28	1 243	44	10

Valkjärven rannan tuntumassa olevalla, Klaukkalantien ja Luhtajoen väliin jäävällä alueella tilanne on samankaltainen kuin Huvilatien alueella: vajaasti rakennettuja tontteja on melko paljon ja varannot paikoin suuria, mutta sijainti on keskustaan nähdessä syrjäinen. Näin ollen alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia ei ole tarpeen selvittää tarkemmin.

Haikala-Mäntysalo



Haikala-Mäntysalo														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50-70 %			Täyttöaste 70-100 %			Tyhjät tontit
		100-150 k-m ²	150-300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m2 (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	17	0	5	3	2	2 396	1 198	4	1 101	275	11	448	41	0
AR & AP	97	5	13	15	5	2 574	515	18	6 214	345	72	3 029	42	2
AO	427	44	47	17	39	8 659	222	97	9 493	98	263	6 809	26	28

Haikalan ja Mäntysalon alueella täydennysrakentamiseen on vain vähän mahdollisuuksia, sillä alueen tonttien rakennusoikeudet on käytetty lähes kokonaan. Tyhjiä tontteja tosin on suhteellisen paljon, eli mahdollisuuksia asuinrakentamiseen vielä on. Alueen täydentämismahdollisuuksia ei ole tarpeen selvittää tarkemmin.

Lepsämä / Lintumetsä



Lepsämä / Lintumetsä														
Kaavayksikön käyttötarkoitus	Kaavayksiköitä yhteensä	Varantoa yli 100 k-m ² (kpl)			Täyttöaste alle 50 %			Täyttöaste 50–70 %			Täyttöaste 70–100 %			Tyhjä tontit
		100–150 k-m ²	150–300 k-m ²	yli 300 k-m ²	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	kpl	k-m ² yht.	k-m ² (ka)	
AK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR & AP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AO	520	18	23	33	27	4 133	153	21	2 457	117	430	1 317	3	42

Lintumetsän alue on Nummitien rajaamaa aluetta lukuun ottamatta käytännössä täyteen rakennettu, ja Nummitielläkin tontit ovat tyhjiä omakotitontteja. Näin ollen Lintumetsän alueen tiivistämispotentiaalia ei ole tarpeen selvittää tarkemmin.

