

LIITE 19.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (hyväksytty 13.11.2008, voimaantulo 1.3.2009)

Arvio valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta Perttulan osayleiskaavassa.

Kyseessä on haja-asutusalueen osayleiskaava, jossa arvioidaan tiloittain rakentamismahdollisuudet. Alueelle ei ole tavoitteena laatia asemakaavoja. Osayleiskaavalla ohjataan alueen maaseutu- maista rakentamista. Osayleiskaava ei sisällä laaja-alaisia, muuta maankäyttöä yleispiirteisesti ohjaavia ratkaisuja.

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU

Erityistavoitteet

Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Maakunnan suunnittelussa ja yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.

Osayleiskaavan tavoitteet: Nurmijärven kunnan asukasluku 31.12.2012 oli 40719. Uudenmaan liiton 2. vaihemaakuntakaavaan sisältyvän kaupan selvityksen mukaan koko kunnan väkiluku kasvaa vuoteen 2035 mennessä noin 51 000:een. Kunnan omien suunnitteiden mukaan kunnan väkiluku vuonna 2020 on noin 45 700 ja vuonna 2040 noin 60 000. Tilastokeskuksen trendiennusteen mukaan väkiluku vuonna 2020 on noin 44 200, vuonna 2030 noin 47 700, vuonna 2035 noin 49 100 ja vuonna 2040 noin 50 200. Nurmijärvellä vuosittaisesta väestönkasvusta syntyneiden enemmisyys on noin 300. Vuosittainen nettomuutto puolestaan on vaihdellut 500 molemmin puolin.

Haja-asutusalueen väestökasvun osuus koko kunnan vuosittaisesta väestökasvusta on noin 10 - 15 %. Perttulan väkiluku oli marraskuussa noin 1 500 asukasta ja kunnan väestösuunnitteen se kasvaa vähäisessä määrin.

Osayleiskaava 22.10.2015: Mitoitustarkastelun perusteella Perttulan osayleiskaava-alueelle on mahdollista muodostaa lähes 300 uutta rakennuspaikkaa. Perttulan maanomistus on pääosin yksityistä. Väestösuunnitteen mukaan Perttulan asukasluku kasvaa vuosittain vähäisessä määrin. Uusien rakennuspaikkojen toteutuminen riippuu kysynnästä ja tarjonnasta alueella.

Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.

Osayleiskaavan tavoitteet: Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on ohjata rakentamista yhdyskuntarakenteessa edullisesti sijaitseville alueille.

Osayleiskaava 22.10.2015: Osayleiskaavassa rakentamisen sijoittumista on ohjattu mitoitussyöhykkeiden avulla yhdyskuntarakenteessa edullisesti sijaitseville alueille. Rakentamismahdollisuuksien siirrot kyläalueille koulun lähistölle voidaan osoittaa ehdotusvaiheessa, jos siihen on tarvetta. Yleisten määräysten mukaan mitoituksen osoittama rakentaminen tulee sijoittaa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitussyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Osayleiskaava 22.10.2015: Lopentien, Perttulantien ja Nummenpäätien varsille on osoitettu kevyen liikenteen väylän tarve. Kyseessä on tiehallinnon tie ja väylän toteutuminen on epätodennäköistä pitkälläkään aikavälillä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajama-tulviin.

Osayleiskaavan tavoitteet: Kuhajärven ja Valkeissuon tulva-alueiden osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sijoittumiseen.

Osayleiskaava 22.10.2015: Osayleiskaavassa ei ole osoitettu rakentamismahdollisuuksia tulva-alueille. Kaavamääräyksen mukaan rakennusjärjestys säätelee rakennuksen alimman lattiatason korkeutta tulvavaaran huomioon ottamiseksi.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Osayleiskaavan tavoitteet: Alueen pohjavesialueiden osalta tavoitteena on pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen alueella rakentamisesta huolimatta.

Osayleiskaava 22.10.2015: Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat osittain Kiljavan I luokan pohjavesialue ja Kassakummun II-luokan pohjavesialue. Ammattioppilaitoksen vedenottamo on osoitettu II-luokan pohjavesikohteena. I-luokan pohjavesialueet on osoitettu merkinnällä pv-1 (alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta) ja II-luokan pohjavesialue merkinnällä pv-2 (alueen osa, joka on muuta pohjavesialuetta). Kumpaakin merkintää koskevat samat määräykset. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Kaavamääräyksen mukaan kiinteistö on ensisijaisesti liitettävä alueella olevaan keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta. Ellei alueella ole keskitettyä vesihuoltoa, johon kiinteistö voidaan liittää, jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko kyläalueella on 5 000 m². Jos rakentamismahdollisuus toteutetaan tilan edullisimmalla vyöhykkeellä sijaitsevalla alueella, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Jos kiinteistö liitetään keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta, rakennuspaikan vähimmäiskoko on kyläalueella 3 000 m². Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko vaihtelee välillä 7000-10000m². Rakennuspaikkojen vähimmäiskoot mahdollistavat kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn.

KULTTUURI- JA LUONNONPERINTÖ, VIRKISTYSKÄYTTÖ JA LUONNONVARAT

Erityistavoitteet

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Osayleiskaava 22.10.2015: Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisissa inventoinneissa mainittuja kohteita.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Osayleiskaavan tavoitteet: Alueella olevien luontosuhteiltaan arvokkaiden alueiden, ja kohteiden säilyminen turvataan. Kuhajärven ja Valkeissuon peltoalueiden säilyminen avoimena viljelymaisemana on tärkeää. Lisäksi tavoitteena on yhtenäisten metsäalueiden säilyminen rakentamattomina.

Osayleiskaava 22.10.2015: Tällä hetkellä pääosin rakentamattomina säilyneet yhtenäiset metsäalueet on osoitettu M-8 –alueina (M-8: maa- ja metsätalousalue, laaja yhtenäinen metsäalue). Tällaisia alueita on suunnittelualueen pohjois-koillisosassa oleva suuri yhtenäinen metsäalue, joka on Uutilantien varren alueita lukuun ottamatta rakentamatonta, ja alueen kaakkoisosassa oleva metsäalue. Röykän asemakaavoitetun taajaman eteläpuolella suunnittelualueen luoteisosassa on osoitettu M-8 –alue. Kaavamääräyksiin on turvattu näiden metsäalueiden säilyminen jatkossakin pääosin rakentamattomina.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Osayleiskaavan tavoitteet: Alueen pohjavesialueiden osalta tavoitteena on pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen alueelle rakentamisesta huolimatta.

Osayleiskaava 22.10.2015: Perttulan osayleiskaava-alueella I-luokan pohjavesialueet on osoitettu merkinnällä pv-1 (pv-1: alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta) ja II-luokan pohjavesialue merkinnällä pv-2 (pv-2: alueen osa, joka on muuta pohjavesialuetta). Kumpaakin merkintää koskevat samat määräykset. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan tai tulvantorjuntaan liittyviin MRL:n 128 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

Asuinrakentaminen pohjavesialueilla on vähäisessä määrin mahdollista. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle ja pohjavedelle häiriötä tai pilaantumisriskiä.

Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Jätevedet, joita ei johdeta keskitettyyn viemäriverkostoon, tulee johtaa tiiviissä viemäri-ssä pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi tai täyttymishälyttimellä varustettuun umpikaivoon.

Pohjavesialueille ei suositella maanlämpöjärjestelmien rakentamista.

Lisäksi Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksessä on määräyksiä rakentamisesta pohjavesialueilla.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Osayleiskaavan tavoitteet: Kuhajärven ja Valkeissuon peltoalueiden säilyminen avoimena viljelymaisemana on tärkeää. Lisäksi tavoitteena on yhtenäisten metsäalueiden säilyminen rakentamattomina.

Osayleiskaava 22.10.2015: Tällä hetkellä pääosin rakentamattomina säilyneet yhtenäiset metsäalueet on osoitettu M-8 –alueina (M-8: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, laaja yhtenäinen metsäalue). Tavoitteena on säilyttää nämä metsäalueet jatkossakin rakentamattomina. Pääosa näillä alueilla sijaitsevien tilojen rakentamismahdollisuuksista voidaan toteuttaa tilan muilla alueilla tai saman maanomistajan muilla tiloilla.

Kuhajärven ja Valkeissuon keskeiset viljelyalueet on osoitettu maatalousalueena MT-3, joka on maiseman kannalta tärkeä. Tämän alueen säilyminen avoimena on merkittävää kyläkuvan kannalta. Alueella on sallittu vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen ja tietyin edellytyksin mitoituksen mukainen maisemallisesti hyvin sijoitettava muu rakentaminen. Näillä alueilla sijaitsevien tilojen rakentamismahdollisuuksista voidaan pääosin toteuttaa tilan muilla alueilla. Maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

Myös muut merkittävät peltoaukeat on osoitettu osayleiskaavassa MT-4 –merkinnällä (MT-4: Maatalousalue, viljelymaisema). Näille alueilla rakentaminen tulee sijoittaa siten, että se ei sijoitu avoimelle alueelle vaan olevan rakennusryhmän tai metsäsaarekkeeseen.

HELSINGIN SEUDUN ERITYISKYSYMYKSET

Erityistavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Osayleiskaavan tavoitteet: Perttulan osayleiskaavan tavoitteena on pitää alue maaseutumaisena.

Osayleiskaava 22.10.2015: Perttulan osayleiskaava-alueelle ei ole tavoitteena laatia asemakaavoja, vaan kaavalla pyritään mahdollistamaan haja-asutusluonteinen rakentaminen. Pääosa Nurmijärven väestönkasvusta ohjataan asemakaavoitettuihin taajamiin maaseutukylien sijaan. Osayleiskaavassa rakentamisen sijoittumisen ohjaamisessa on painotettu Perttulantien lähialueita, joiden lähellä Lopentiellä kulkee linja-auto.

Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee sijoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Osayleiskaava 22.10.2015: Osayleiskaavassa alueen rakentamismahdollisuuksien sijoittumista on ohjattu painotetusti kyläalueelle mitoitusvyöhykkeillä, mitoituskertoimilla ja kaavamääräyksillä. Muutoin rakentamista on ohjattu yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisille alueille. Mitoituksen perusteella alueelle on mahdollista muodostaa enimmillään lähes 300 uutta rakennuspaikkaa.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Osayleiskaavan tavoitteet: Perttulan osayleiskaavan tavoitteena on pitää alue maaseutumaisena. Lisäksi tavoitteena on yhtenäisten metsäalueiden säilyminen rakentamattomina.

Osayleiskaava 22.10.2015: Osayleiskaavassa alueen suuret, yhtenäiset metsäalueet, jotka ovat pääosin rakentamattomia, on säilytetty edelleen rakentamattomina. Näillä alueilla olevien tilojen rakentamismahdollisuudet voidaan toteuttaa pääosin maanomistajan muilla alueille. Osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu maakuntakaavan mukainen seudullinen ulkoilureitti ohjeellisena.

LIITE 20.

ARVIO YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TÄYTTYMISESTÄ

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Mitoituksen lähtökohtana on ollut yhdyskuntarakenne ja olemassa olevan tiestön hyväksikäyttö sekä maiseman huomioon ottaminen. Rakentaminen on ohjattu mitoituksella ja kaavamääräyksillä yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisille paikoille. Myös rakentamismahdollisuuksien siirtoja saman maanomistajan tilojen kesken voidaan käyttää.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttö

Mitoituksen lähtökohtana on ollut yhdyskuntarakenne ja olemassa olevan tiestön hyväksikäyttö sekä maiseman huomioon ottaminen. Rakentamista on ohjattu mitoituksen ja kaavamääräysten avulla yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisille paikoille. Myös rakentamismahdollisuuksien siirroilla on ohjattu rakentamisen sijoitumista edullisille alueille.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueella on mitoituksen mukaan lähes 300 uutta rakentamismahdollisuutta. Ainoa kunnallinen palvelu alueella on koulu, jossa on luokat 1 – 6. Kyläalueella on mahdollista rakentaa kyläalueen ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsemia palveluja. Suunnittelualueen asukasmäärä oli vuoden marraskuussa 2013 noin 1500, mikä ei yleensä ole riittävä asukaspohja palvelujen järjestämiselle.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta

Osayleiskaavan mitoitusvyöhykkeiden muodostamisella tuetaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä pääteillä. Kevyen liikenteen tarve on osoitettu Lopentien, Perttulantien ja Nummenpääntien varsille. Alueen rakentamisen sijoittumista kyläalueelle ja sen läheisyyteen ohjataan mitoituksella ja kaavamääräyksillä. Tämä tukee keskitetyn vesihuollon toimintaedellytyksiä kyläalueella. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on kyläalueella pienempi liityttäessä keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien käsittelyn osalta.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Liikennemelu on alueen merkittävin haitta. Maatalouden koneet ja kuivurit saattavat aiheuttaa melua ajoittain paikallisesti.

Alueen rakentaminen on maaseutumaisen väljää ja asutuksen pääpaino on kyläalueella. Maaseutu ei ole kaikkien väestöryhmien osalta ihanteellinen asuinpaikka. Liikuminen alueella perustuu pääosin yksityisautoiluun, mikä asettaa lapset, nuoret ja iäkkäät huonoon asemaan palvelujen sijaitessa Klaukkalan taajamassa.

Osayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen väylän tarve Lopentien, Perttulantien ja Nummenpääntien varsille, mutta osayleiskaava ei estä kevyen liikenteen väylän rakentamista tarvittaessa muualle. Osayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet perustuvat

mm. olemassa olevan tiestön hyväksikäyttöön ja yhdyskuntarakenteelliseen sijaintiin, jotta uusia liittymiä yhdysteille ei olisi tarpeen rakentaa ja joukkoliikenteen edellytyksiä olisi mahdollista tukea. Mitoitusvyöhykkeiden yhtenä perusteena on ollut etäisyys koulusta.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kunnan tavoitteena on osoittaa työpaikka-alueet asemakaavoitetuille alueille ja näin ollen osayleiskaavassa ei ole ollut tarpeen osoittaa työpaikka-alueita. Osayleiskaavassa on kyläalueella (AT) mahdollista sijoittaa kyläalueen ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsemia palveluja. Lisäksi rakennuspaikoille saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan käyttötarkoitus tulee olla asuminen.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöhaittoja liikennettä lukuun ottamatta.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Osayleiskaavaa varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, rakennusperintöselvitys ja muinaisjäännöksiä koskeva selvitys. Lisäksi on käytetty lähtömateriaalina koko kuntaa koskevia selvityksiä mm. lepakoista. Näiden tietojen perusteella osayleiskaavassa on osoitettu kohteita ja alueita, jotka ovat arvokkaita rakennusperinnön, maiseman ja luonnon osalta, ja annettu niitä koskevat määräykset.

Mitoituksen yhtenä lähtökohtana on ollut maisema. Maisemallisesti herkkä jokilaakson peltoalue on mitoitusvyöhykettä 3 ja 4. Lisäksi rakentaminen maisemallisesti herkimälle alueelle on hyvin tiukasti rajattu olemassa olevan rakennusryhmän yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai siihen tukeutuen. Myös rakennuspaikkojen vähimmäiskoon sijainnista riippuvalla koolta ohjataan rakentamista maisemassa onnistuneesti.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Osayleiskaava-alue on maaseutualuetta kyläkeskusalueineen. Osayleiskaavassa on osoitettu M-8 –alueita (maa- ja metsätalousvaltainen alue, laaja yhtenäinen metsä-alue), jotka säilytetään mahdollisimman rakentamattomina mitoituksen ja kaavamääräysten avulla. Näillä ja muillakin alueilla voi liikkua jokamiehen oikeudella. Alueen eteläosaan on osoitettu seudullisen ulkoilureitin yhteystarve.

Alueella ei ole virkistysaluevarauksia, koska kunta ei rakenna maaseutualueille puistoja eikä myöskään omista virkistysalueeksi soveltuvaa maata. Liikuntapaikat sijaitsevat Klaukkalan taajamassa. Alueen koululla on kenttä, jota voi käyttää.