



# LEPSÄMÄN OIVANKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



### Suunnittelualueen sijainti

Kaavamuutosalueena on Lepsämän asemakaavan mukainen maatalousalueen osa, kiinteistö 543-415-3-199 Korpirinne. Alue sijaitsee Lepsämän pohjoisosassa, Oivankujan ja Lepsämän korttelin 6186 pohjoispuolella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 ha.

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on asemakaavan mukaista maatalousaluetta. Alue on nykyisellään peltoa. Suunnittelualueen lähiympäristö on pientalotalovaltaista, maaseutumaista asuinalueita.

Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan alue on Lepsämän taajama-alueita.

### Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksella Oivankujan pohjoispuolella olevalle maatalousalueelle

kaavoitetaan kolme pientalotonttia. Kaavoitushakemuksen mukaan tonttien tulisi olla kooltaan vähintään 1200 neliötä.

### Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa muutetaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

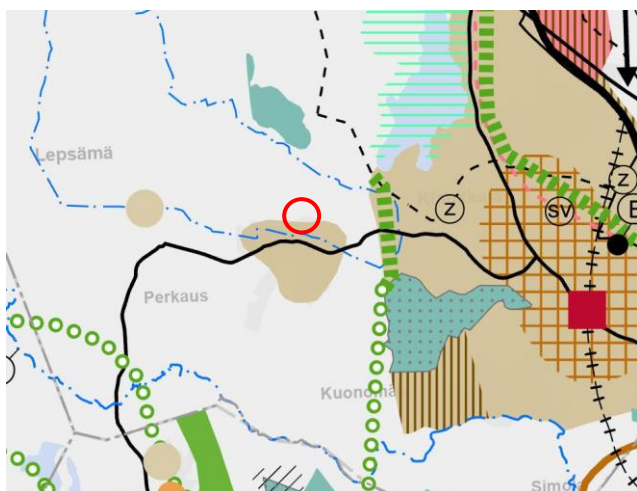
### Alueen maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisen omistuksessa. Kaavoitus edellyttää maankäytösopimusta.

### Aluetta koskevat kaavat

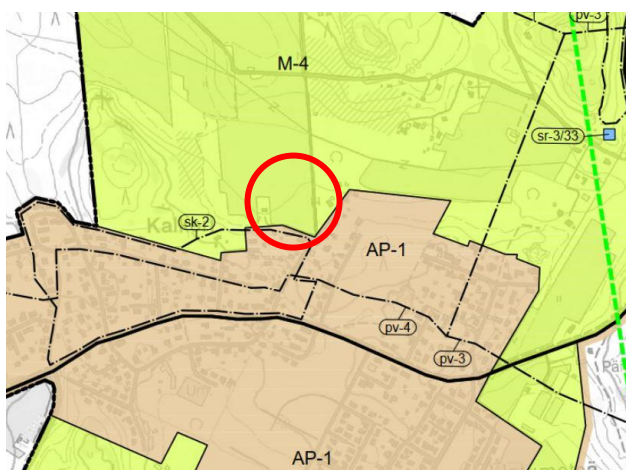
Kaavoitettava alue sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen alueen reunalla. Alue on ELY:n 1-luokan pohjavesialueella. (kuva 1)

Koko Uttamaata koskeva Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020. Kaava korvaa lainvoiman saadessaan muut Nurmijärven kuntaa koskevat maakuntakaavat.



Kuva 1. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä.

Klaukkalan 11.9.2017 voimaan tullut osayleiskaava määrittelee suunnittelualan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-4). Alue on aivan osayleiskaavan mukaisen pientalovaltaisen asuntoalueen (AP-1) rajalla. Osayleiskaava ei ole tarkkarajainen aluevarauskaava, vaan rajaukset mahdollistavat joustoa asemakaavoja laadittaessa osayleiskaavan tavoitteita ja kaavaratkaisun periaatteita vaarantamatta. (kuva 2)



Kuva 2. Suunnittelualan likimääräinen sijainti Klaukkalan osayleiskaavassa.

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Lepsämän ensimmäinen asemakaava (3-001-60) vuodelta 1962. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualaue on maatalousaluetta - M (Maatalousalue. Puisto- ja

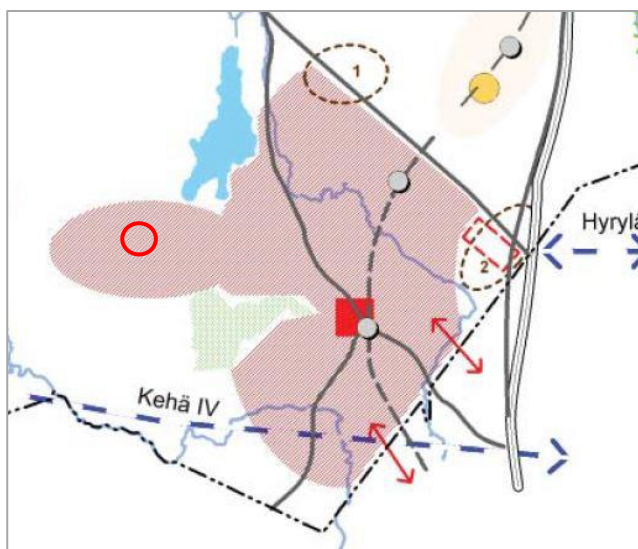
maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavoitettava alue rajautuu lounaassa AO3 -korttelialueeseen ja etelässä Oivankujan katualueeseen.



Kuva 3. Ote Lepsämän asemakaavasta. Suunnittelualaue rajattu kartalle.

### Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavan muutos lukeutuu kunnan asemakaavoitusohjelman 2021-2025 ulkopuolisiin hankkeisiin. Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040, suunnittelualaue on merkitty Klaukkalan taajama-alueeseen kuuluvaksi alueeksi (kuva 4).



Kuva 4. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040.

### Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt ja tehtävät selvitykset

Klaukkalan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Klaukkalan alueelle on tehty useita selvityksiä, joita on hyödynnetty myös asemakaavahankkeissa. Kaavamuu-tosalueella tai sen läheisyydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Klaukkalan osayleiskaavan luontselvitys, Enviro Oy, 2012 päivitys 2014
- Klaukkalan ekologiset yhteydet, Enviro Oy, 2014
- Klaukkalan OYK-alueen lepakkoselvitys, Bathouse, 2010 ja 2012, päivitetty 2018
- Nurmijärven historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto/Vuoristo, 2007
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/Seppä, 2006
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys (Kalkerin alue), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2010
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/yleiskaavoitus, 2014

- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys (luonnos), Santasalo Ky, 2012

### Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavayksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Tässä yhteydessä selvitetään vaikutukset ympäristöön ja elinoloihin, kuten maisemaan, luontoon, turvallisuuteen ja terveyteen.

### Osallistuminen kaavahankkeessa

#### Vireilletulo

Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja mielipiteet siitä tulee esittää ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville asemakaavoituksen kotisivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö

järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluiin.

Asemakaavan muutosluonnos voidaan tuoda toimitielinkäsittelyyn myös vireille tuloon yhteydessä. Tässä tapauksessa valmisteluvaiheen nähtävillä olo toteutetaan yhdessä kaavaluonnoksen nähtävillä olon kanssa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävillä oloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluiin.

#### Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

#### **Kaavahankkeen osalliset**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ja Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telesia Oyj, Elisa Oyj

#### **Kaavahankkeesta tiedottaminen**

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilta osoitteesta [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla ajankohtaisissa asemakaavahankkeissa.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

#### **Mielipiteet ja muistutukset**

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, Keskustie 2 B, PL 37, 01901 Nurmijärvi

tai sähköpostilla osoitteeseen [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

#### **Kaavaa valmistele**

kaavasuunnittelija Juha Kanninen  
puhelin 040 317 2364

Sähköposti:

[etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi)

#### **Aikataulu**

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan vireille tulo sekä muutosluonnos tulevat lautakuntakäsittelyyn kesällä 2021. Valmisteluvaiheen kuuleminen suoritetaan

syksyllä 2021 ja muutosehdotus on tarkoitus tuoda käsittelyyn talvella 2021-2022. Asemakaavan muutos tulee hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana.