



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus 6-026  
Asianumero 1832/10.02.03/2020  
Päiväys 17.6.2021

## ASEMAKAAVAN MUUTOS OIVANKUJA, LEPSÄMÄ

**LUONNOS**

**Asemakaavan muutos koskee Lepsämän asemakaavan maatalousaluetta, kiinteistöä 543-415-3-199 Korpirinne**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 6186 tontit 23, 24 ja 25 sekä maatalousaluetta.**

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 17.6.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus  
PL 37 01900 Nurmijärvi  
kaavasuunnittelija Juha Kanninen  
puh. 040 317 2364  
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....</b>                        | <b>3</b>  |
| 1.1      | TUNNISTETIEDOT .....  | 3         |
| 1.2      | KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....                                 | 3         |
| 1.3      | KAAVAN TARKOITUS .....                                      | 3         |
| 1.4      | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....               | 3         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                     | <b>3</b>  |
| 2.1      | KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....                                | 3         |
| 2.2      | ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....                                   | 4         |
| <b>3</b> | <b>KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT.....</b>                        | <b>4</b>  |
| 3.1      | SELVITYS SUUNNITTELUALUEESTA .....                          | 4         |
| 3.1.1    | ALUEEN YLEISKUVAUS .....                                    | 4         |
| 3.1.2    | LUONTO JA MAISEMA .....                                     | 5         |
| 3.1.3    | MAAPERÄ JA PINNANMUODOT .....                               | 5         |
| 3.1.4    | RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....                                  | 6         |
| 3.1.5    | MAANOMISTUS.....  | 6         |
| 3.2      | SUUNNITTELUTILANNE .....                                    | 6         |
| 3.2.1    | VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET .....             | 6         |
| 3.2.2    | MAAKUNTAKAAVA .....   | 6         |
| 3.2.3    | MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2040 .....                           | 7         |
| 3.2.4    | YLEISKAAVA .....  | 8         |
| 3.2.5    | ASEMAKAAVA .....  | 9         |
| 3.2.6    | RAKENNUSJÄRJESTYS .....                                     | 9         |
| 3.3      | SELVITYKSET.....  | 9         |
| <b>4</b> | <b>KAAVOITUKSEN VAIHEET .....</b>                           | <b>10</b> |
| 4.1      | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....                        | 10        |
| 4.2      | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET..... | 10        |
| 4.3      | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....                           | 10        |
| 4.3.1    | OSALLISET .....   | 10        |
| 4.3.2    | SUUNNITTELU JA VUOROVAIKUTUS .....                          | 10        |
| 4.3.3    | PÄÄTÖKSENTEKO .....   | 11        |
| 4.4      | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....                                 | 11        |
| 4.5      | ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT, VALINTA JA PERUSTEET ..... | 11        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....</b>                    | <b>12</b> |
| 5.1      | KAAVAN RAKENNE.....   | 12        |
| 5.1.1    | MITOITUS.....   | 12        |
| 5.2      | YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN ..... | 12        |
| 5.2.1    | KORTTELIALUEET.....   | 12        |
| 5.3      | ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....                                | 13        |
| 5.3.1    | VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....                  | 13        |
| 5.3.2    | VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN .....            | 13        |
| 5.4      | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....                              | 13        |
| 5.5      | NIMISTÖ .....   | 13        |
| <b>6</b> | <b>VASTINEET KAAVASTA SAATUUN PALAUTTEESEEN .....</b>       | <b>13</b> |
| 6.1      | LUONNOSVAIHE.....   | 13        |
| <b>7</b> | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN .....</b>            | <b>13</b> |



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Kaavan nimi:</b>        | Oivankuja  |
| <b>Kaavatunnus:</b>        | 6-026  |
| <b>Kaava-alue:</b>         | Asemakaavan muutos koskee Lepsämän asemakaavan maatalousaluetta, Oivankujan pohjoispuolella. |
| <b>Kaavan laatija:</b>     | kaavasuunnittelija Juha Kanninen   |
| <b>Yhteystiedot:</b>       | Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus<br>Nurmijärven kunta<br>PL 37<br>01901 Nurmijärvi          |
| <b>Vireille tulopäivä:</b> | XX.XX.XXXX   |
| <b>Luonnos nähtävillä:</b> | XX.XX.XXXX   |
| <b>Ehdotus nähtävillä:</b> | XX.XX.XXXX   |
| <b>Hyväksymispäivä:</b>    | XX.XX.XXXX   |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen nykyinen asemakaavan käyttötarkoitus on M (Maatalousalue. Puisto- ja maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavamuutoksen myötä osa maatalousalueesta osoitetaan asuinrakentamiselle. Asemakaavan muutoksella muodostuu kolme uutta erillispientalotonttia.

Asemakaavan muutoksella tiivistetään Lepsämän taajamarakennetta.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Alueen sijainti
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Asemakaavakartta

# 2 Tiivistelmä

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoshanke käynnistettiin yksityisen maanomistajan kaavoitushakemuksesta. Aloituskokous pidettiin Nurmijärven kunnantalolla 30.4.2021. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi

(kolme pientalotonttia). Kaavamuutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavan muutosluonnos tuodaan nähtäville vireilletulon yhteydessä.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä. Kaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta.

## 2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Oivankujan pohjoispuolella olevalle maatalousalueelle kaavoitetaan kolme pientalotonttia. Tonttien koot ovat noin 1200-1600 neliometriä. Rakennusoikeutta tonteilla on noin 300-400 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Tontit rajoittuvat Oivankujan katualueeseen. Tonttien pohjoispuolelle jäävä peltoalue säilytetään maatalousalueena.

Suunnittelualue sijaitsee ELY:n 1-luokan pohjavesialueella. Kaavassa annetaan määräyksiä pohjavesiensuojelusta. Asemakaavan muutostyön yhteydessä selvitetään, miten kulku maatalousalueelle järjestetään jatkossa.

# 3 Kaavoituksen lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueesta

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Lepsämän asemakaava-alueen pohjoisosassa, Oivantien ja Oivankujan risteyksessä. Alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Alue on asemakaavan mukaista maatalousaluetta. Aluetta ei ole rakennettu vaan se on peltoa. Suunnittelualueen lähiympäristö on omakotitalovaltaista, maaseutumaista asuinalueita. Lepsämän päiväkodille ja Lepsämän koulun väistötiloille on matkaa noin 500 metriä. Klaukkalan keskustaan, jossa on kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut, on matkaa noin kolme kilometriä. (kuva 1)



Kuva 1. Suunnittelualue sovitettuna ilmakehuun. Punainen pistekatkoviiva kulkee kolme metriä suunnittelualueen ulkopuolella.

### 3.1.2 Luonto ja maisema

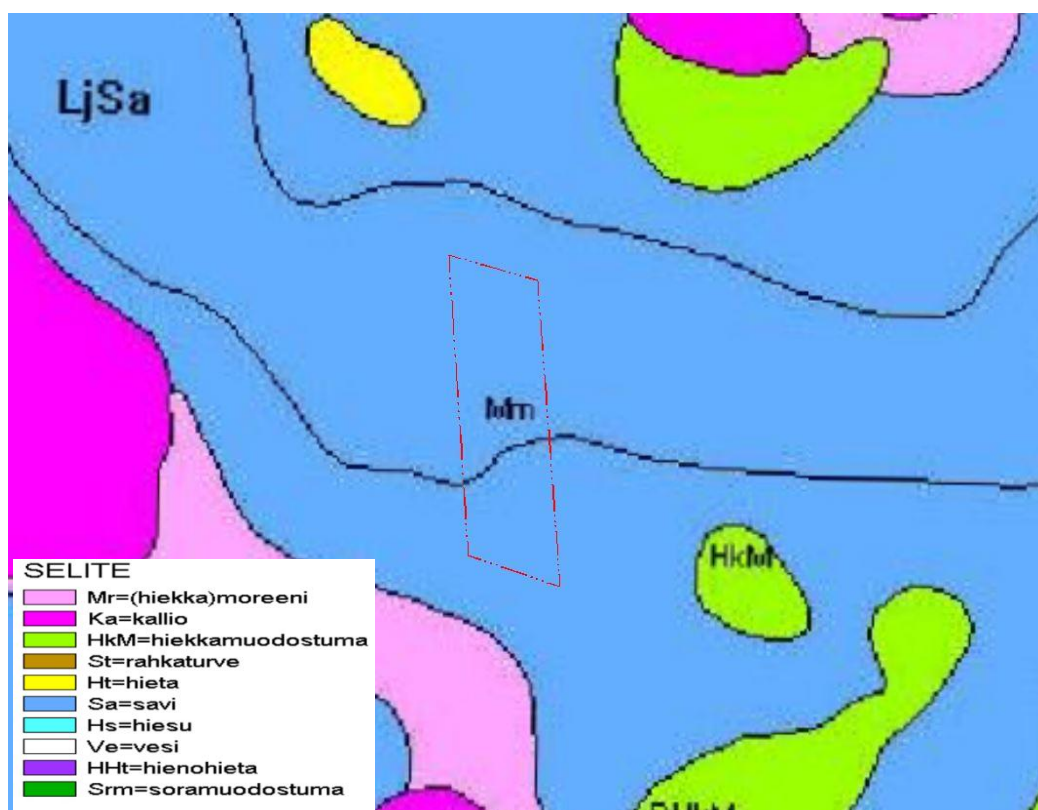
Kaavoitettava alue on peltoa ja rajautuu etelässä Oivankujaan. Suunnittelualueen kaltaiset peltoaukeat jatkuvat länsi- ja pohjoissuuntiin. Alueen itäpuolitse kulkee yksityistie, jonka takana on metsää ja asutusalueita.

Suunnittelualueella ei ole luokiteltu Klaukkalan maisemaselvityksissä arvokkaaksi maisema-alueeksi. Oivankujan eteläpuolinen Kalkerin asuinalue on arvokasta rakennuskulttuuriympäristöaluetta.

Suunnittelualue sijaitsee ELY:n määrittämällä 1-luokan pohjavesialueella.

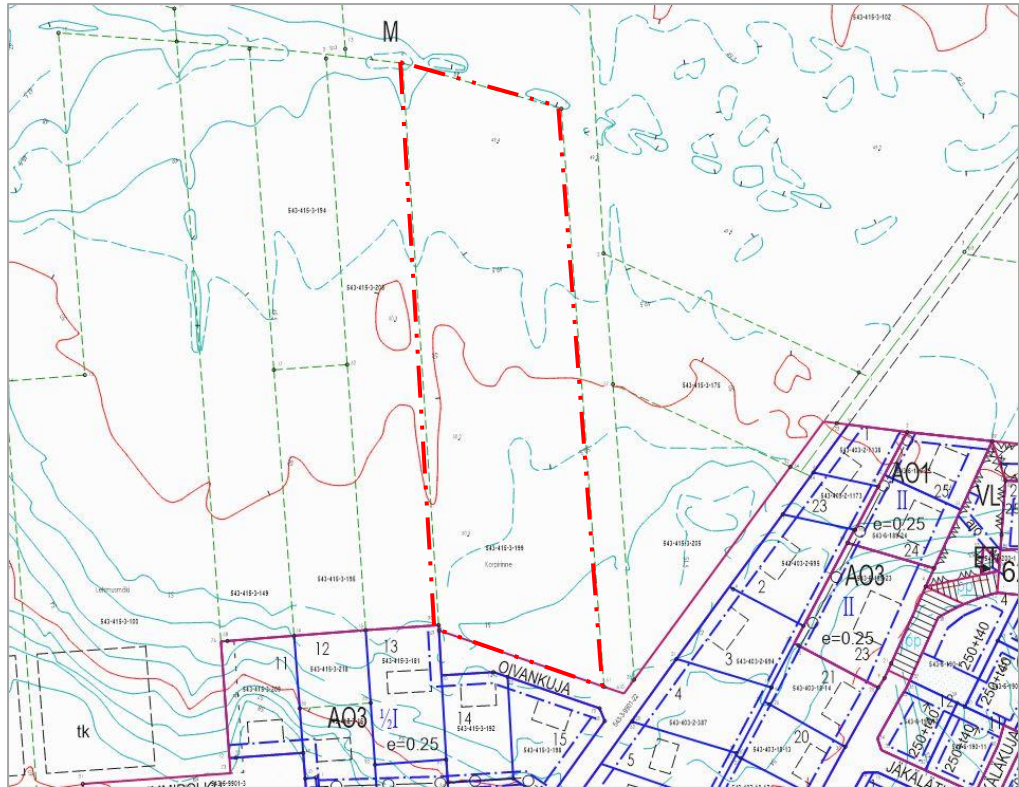
### 3.1.3 Maaperä ja pinnanmuodot

Kaavamuuotosalueen maaperä on savea. Maaperäkartan perusteella alueen pohjoisosassa on liejusavea. Kartan Mm-merkintä viittaa multamaahan. Maalajia nimitetään multamaaksi, kun viljellyn maan pintakerroksesta 20-40 % on eloperäistä humusta (tieteentermipankki.fi). (kuva 2)



Kuva 2. Kaavamuuotosalueen maaperä on savea.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan hyvin tasainen. Maanpinnan korkeus vaihtelee korkeudesta +51m korkeuteen +49m (N2000). Maanpinta laskee loivasti alueen Oivankujan puoleisesta päästä kohti alueen pohjoisosaa. Rakennettavaksi osoitettava ala sijaitsee korkeuskäyrien +51m ja +50,5m (N2000) alueella. (kuva 3)



Kuva 3. Suunnittelualan maanpinnan muodot.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamutosaluetta ei ole rakennettu. Suunnittelualan lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita, joka on rakentunut hiljalleen nykyiseen tiivyyteensä, 1960-luvulta alkaen. Oivankujan eteläpuolinen asuinalue kuuluu Kalkerin alueeseen, joka on arvotettu rakennusperintöselvityksen luonnoksessa (2010), luokan 2 arvokkaaksi rakennuskulttuuriympäristöalueeksi.

Suunnittelualueella on valmis yhdyskuntatekniikka.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

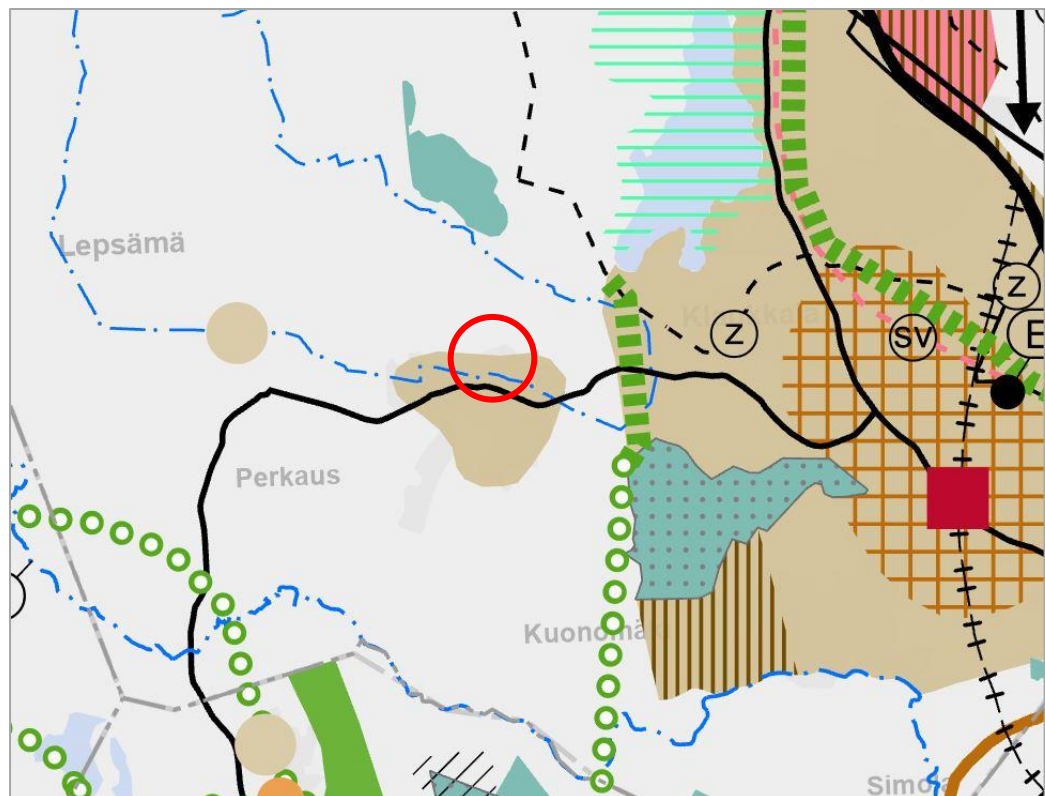
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä, suunnitteluala sijaitsee taajamatoimintojen alueen reunalla (kuva 4).



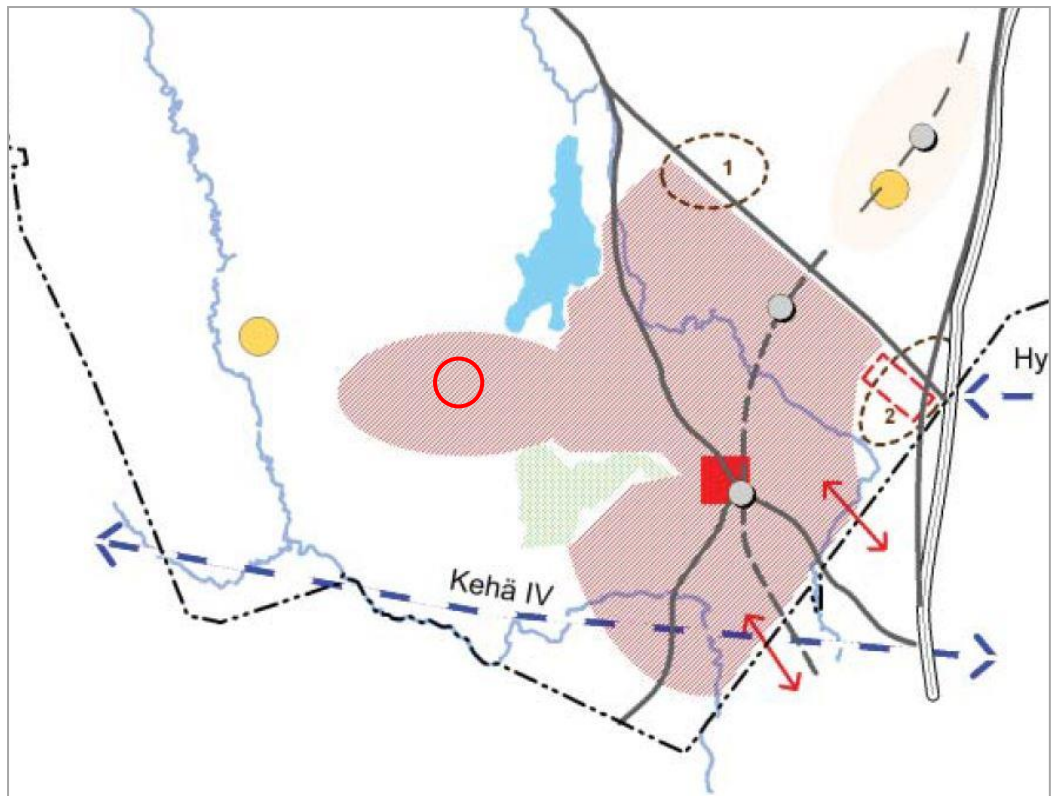
Kuva 4. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (20.5.2021). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta käynnistyi vuonna 2016 ja se hyväksyttiin maakuntavaltuustossa elokuussa 2020. Uudesta koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Nimensä mukaisesti sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Lainvoiman saadessaan kaava korvaa muut Nurmijärven kuntaa koskevat maakuntatasoiset kaavat. Lisätietoa löytyy Uudenmaan liiton internetsivuilta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Lisätietoa osoitteessa: [uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava\\_2050](http://uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050).

### 3.2.3 Maankäytön kehityskuva 2040

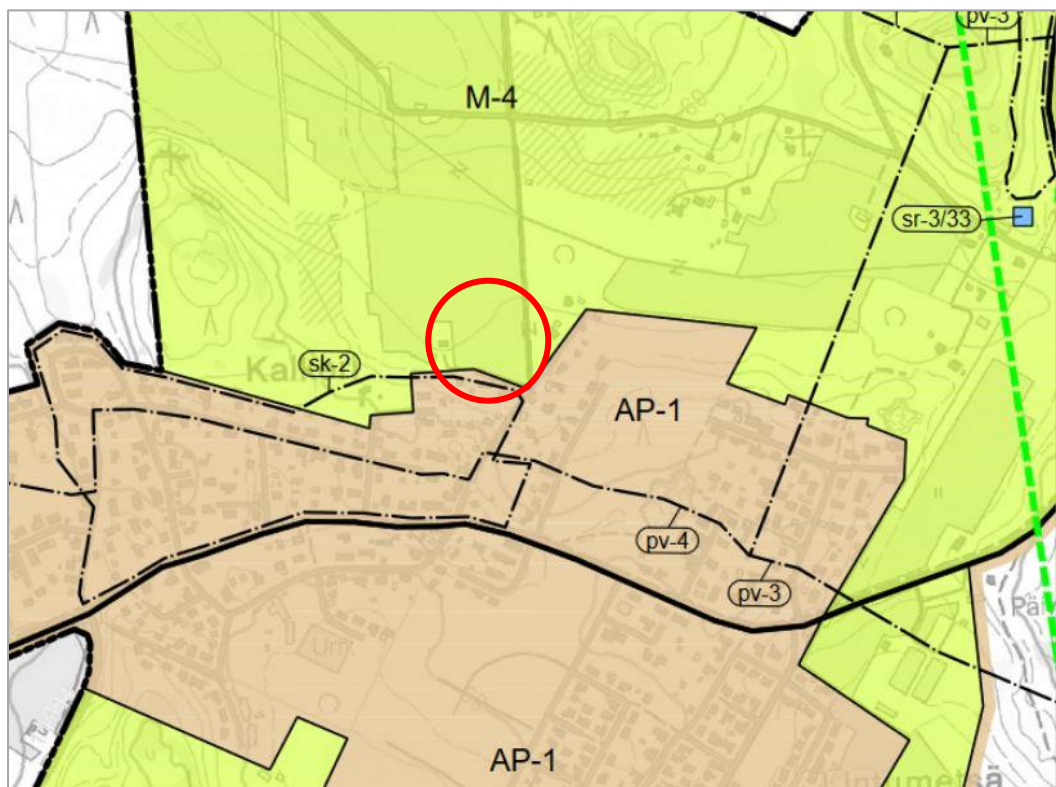
Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040, alue on merkitty Klaukkalan taajama-alueeseen kuuluvaksi. (kuva 5)



Kuva 5. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040 (20.5.2021).

### 3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Klaukkalan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Alue sijoittuu osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M-4) sekä pientalovaltaisen asuntoalueen (AP-1) rajalle. (kuva 6)

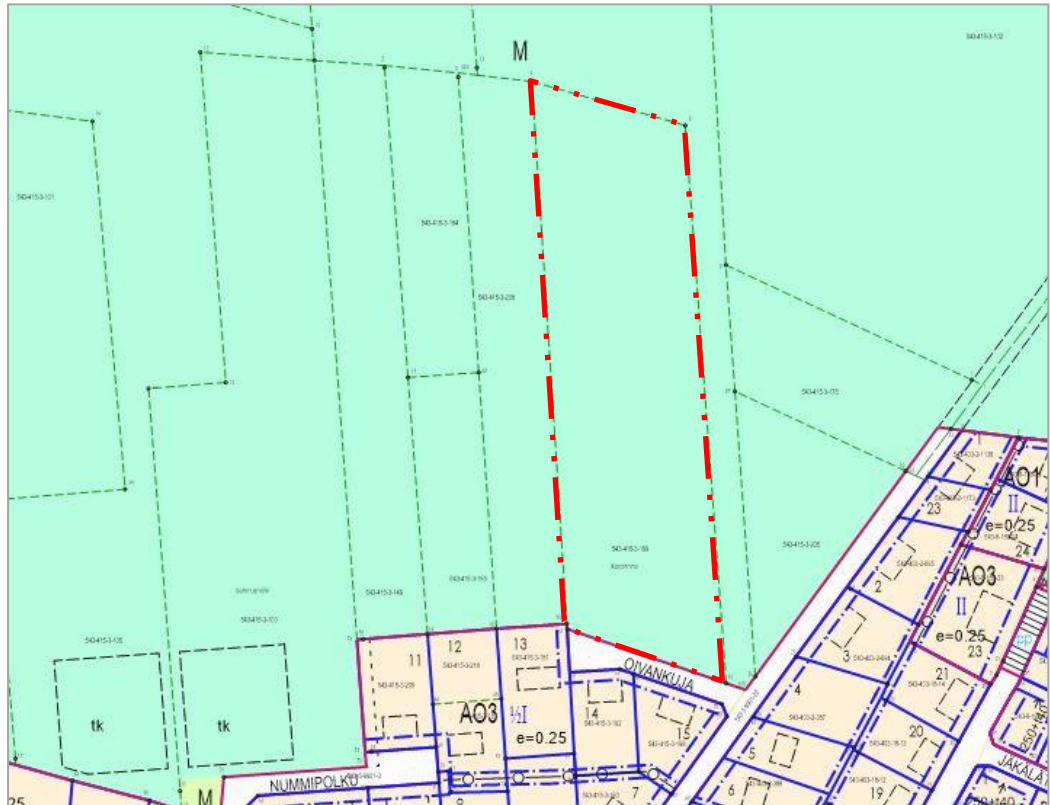


Kuva 6. Ote Klaukkalan osayleiskaavasta (20.5.2021).



### 3.2.5 Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Lepsämän ensimmäinen asemakaava (3-001-60) vuodelta 1962. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelu-alue on maatalousaluetta - M (Maatalousalue. Puisto- ja maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavoitettava alue rajautuu AO3-korttelialueeseen ja Oivankujan katualueeseen. (kuva 7)



Kuva 7. Ote ajantasa-asetakaavan sekä kiinteistöjaotuksen yhdistelmästä (20.5.2021). Kaavamuutosalue rajattuna kuvaan.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Nurmijärven rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

### 3.3 Selvitykset

Klaukkalan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Klaukkalan alueelle on tehty useita selvityksiä, joita on hyödynnetty myös asemakaavahankkeissa. Kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä on tehty seuraavat selvitykset:

- Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 2012 päivitys 2014
- Klaukkalan ekologiset yhteydet, Enviro Oy, 2014
- Klaukkalan OYK-alueen lepakkoselvitys, BatHouse, 2010 ja 2012
- 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

## 4 Kaavoituksen vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan maanomistajan aloitteesta. Asemakaavalla tiivistetään Lepsämän taajamarakennetta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi asemakaavan muutosta koskevan kaavanlaatomissopimuksen 4.5.2021.

Tämä asemakaavan muutos käsitellään merkittävyydeltään vähäistä merkittävämpänä, koska sillä muodostuu kolme uutta asuinrakennustonttia ja alueen rakennusoikeus kasvaa. (MRL 191 §)

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

#### 4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

##### Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Vireille tulon yhteydessä tuodaan nähtäville myös kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa esitellään alustavasti muun muassa alueen käyttötarkoitus sekä rakentamisen määrä ja laatu.

Vireilletulosta ilmoitetaan Nurmijärven Uutisissa sekä kunnan ilmoitustaululla julkaistavalla kuulutuksella. Osallisille lähetetään kirje, jossa ilmoitetaan kaavam muutoksen vireille tulosta. Aineistot ovat nähtävillä kunnanvirastolla sekä Klaukkalan yhteispalvelupisteessä 30 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan vireille tulosta ja luonnoksesta sekä muusta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta. Asemakaavoitushankkeen edistymistä voi seurata asemakaavoituksen Internet-sivuilla.

##### Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutos ehdotus, jota käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi, kunnanhallituksen päätöksellä. Tänä aikana osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen



muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen mahdollisesti tehdyt muutokset hyväksymisvaiheen yhteydessä. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

#### 4.3.3 Päätöksenteko

|            |   |
|------------|---|
| XX.XX.XXXX | <b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulleeaksi ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy muutosluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi. |
| XX.XX.XXXX | <b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja suorittaa MRA 30 §:n mukaisen kuumemisen.   |
| XX.XX.XXXX | <b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.  |
| XX.XX.XXXX | <b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.  |
| XX.XX.XXXX | <b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.   |
| XX.XX.XXXX | <b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.  |
| XX.XX.XXXX | <b>Kunnanvaltuusto</b> (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen.   |

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle kolme uutta pientalotonttia. Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa asuinalueita.

Asemakaava tiivistää Lepsämän taajamarakennetta.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Maanomistajat ja Nurmijärven kunnan edustajat keskustelivat kaavamuutoksesta hankkeen aloituskokouksessa 30.3.2021. Hakijoiden tavoitteena oli muuttaa asemakaavaa siten, että Oivankujan laitaa kaavoitettaisiin kolme erillispientalotonttia, jotka olisivat kooltaan vähintään 1200 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue sijaitsee ELY:n määrittämällä 1-luokan pohjavesialueella. Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joilla pyritään suojelemaan pohjavesiä.

Kaavamääräyksissä on huomioitu ympäröivä rakennuskanta muun muassa rakennustavan, -tehokkuuden sekä kerrosluvun osalta. Kulkuyhteyksiä muodostuville tonteille on tarkasteltu eri puolilta.

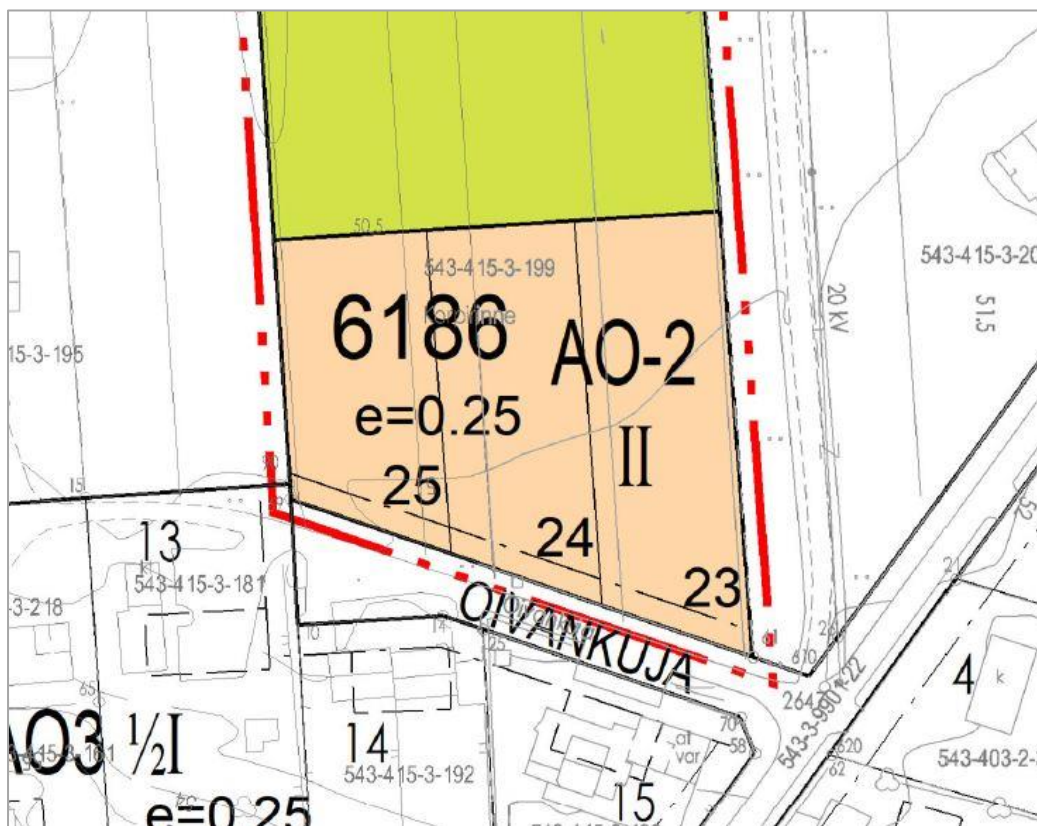
## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 1,9 ha. AO-2 -korttelialueen pinta-ala on tästä noin 0,42 ha. Kaavoitettavan alueen pohjoisosa säilyy maatalousalueena.

Kaavamuuotoksella muodostuu kolme erillispientalotonttia. Kaavamerkintä (AO-2) mahdollistaa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen. Tonttien pinta-alat ovat noin 1200-1600 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e=0.25$ . Tämä tarkoittaa sitä, että yksittäisten tonttien rakennusoikeudet ovat noin 300 – 400 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 1050 k-m<sup>2</sup>. (kuva 8)



Kuva 8. Ote asemakaavan muutosluonnoksesta (17.6.2021). Vihreällä värillä kuvattu maatalousalue säilyy asemakaavassa ennallaan.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin alueet, joita ei rakenneta, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa.

Kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa hulevesistä ja pohjavesien suojelusta.

#### 5.2.1 Korttelialueet

Kaavamuuotoksella muodostuu kolme AO-2 -tonttia (Erillispientalojen korttelialue). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen). Rakennusoikeus määräytyy tonttikohtaisella tehokkuusluvulla  $e=0.25$ . Tonteilla on rakennusoikeutta noin 300 - 400 k-m<sup>2</sup> tonttia kohden. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 1050 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten tai rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku on II.



Tonteille kuljetaan Oivankujan kautta. Tonttien taakse jäävälle maatalousalueelle kuljetaan alustavien suunnitelmien mukaan tonttien ulkopuolisen ajorajanteen kautta.

### **5.3 Asemakaavan vaikutukset**

#### **5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutos tiivistää alueen rakennetta. Asemakaavalla edistetään asuinrakentamisen toteutumista. Asemakaavassa määrätään muun muassa tontin huoltamisesta ja rakennusten rakennustavasta.

#### **5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, pohjavesialueen lisäksi. Kaavamuutoksen vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön voidaan pitää vähäisinä. Kaavamuutosalueen sijainti pohjavesialueella huomioidaan kaavamääräyksissä.

### **5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole vilkkaasti liikennöityjä teitä, jotka aiheuttaisivat huomattavaa meluhaittaa.

### **5.5 Nimistö**

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

## **6 Vastineet kaavasta saatuun palautteeseen**

### **6.1 Luonnosvaihe**

#### **Mielipiteet**

#### **Lausunnot**

## **7 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan vahvistamisen jälkeen.

Nurmijärvellä 17.6.2021

Juha Kanninen  
kaavasuunnittelija  
kaavan laatija

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö