

Asemakaavoitusohjelma 2024-2028

Ympäristötoimiala/ Maankäyttö ja kaavoitus/ Asemakaavoitus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 5.9.2023

Kunnanhallitus 6.11.2023

Kunnanvaltuusto 15.11.2023



Asemakaavoitus

Asemakaavoitus kehittää Nurmijärven taajamia ja luo edellytyksiä hyvälle elinympäristölle. Asemakaavalla ohjataan asumisen, viheralueiden, työpaikkojen ja liikenteen sijoittumista ja rakentamista taajamissa. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti kunnanvaltuusto hyväksyy vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavamuutokset voi hyväksyä asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Asemakaavoitusohjelma

Asemakaavoitusohjelmassa suunnitellaan asemakaavahankkeiden aikatauluja. Siinä esitetään asemakaavahankkeiden eri vaiheiden yleispiirteiset aikataulut. Kaavahankkeet voivat alettuaan kestää noin vuodesta useisiin vuosiin riippuen esimerkiksi kaavan vaikuttavuudesta ja asemakaavayksikön resursseista ja niiden suuntaamisesta. Kaavahankeprosessin etenemiseen vaikuttavat oleellisesti hankkeen aikana käytävät neuvottelut maanomistajien kanssa sekä hankekohtaisesti tehtävät selvitykset ja muut suunnitteluun vaikuttavat reunaehdot. Aikataulut esitetään alustavina viidelle vuodelle vuosille 2024–2028.

Asemakaavoitusohjelmassa esitellään päätaajamien tärkeimmät kaavahankkeet. Niiden lisäksi voidaan toteuttaa muita kunnan ja yleisen edun kannalta tärkeitä hankkeita asemakaavayksikön resurssit huomioiden.



Asemakaavoituksen tavoitteet ja seuranta

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset rakentamiselle ja kunnan kasvulle valtuuston asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteita on asetettu mm. kuntastrategiassa ja valtuuston vuonna 2020 hyväksymässä Maankäytön tavoiteohjelmassa (MATA) sekä kunnanhallituksen vuonna 2023 hyväksymässä Nurmijärven asumisen ohjelmassa.

Asemakaavahankkeille asetetaan asemakaavoitusohjelmassa tavoitteellinen aikataulu. Ohjelman toteutumista on seurattu vuosittain kunnan osavuositarkastuksien sekä toimintakertomuksen yhteydessä.

Asemakaavavaranto

Alla on esitetty asumisen asemakaavavaranto kerrosneliömetreinä vuoden 2022 lopussa. Varannolla tarkoitetaan rakentamatonta kerrosalaa.

Asuinkerrostalot 62 000 k-m²

Asuinpienitalot (erillistalot, paritalot, rivitalot) 300 000 k-m²

Yhteensä 362 000 k-m²

Lainvoimaisissa asemakaavoissa asumiseen varattua tonttivarantoa Nurmijärvellä on yhteensä n. 362 000 k-m², josta kerrostaloille n. 62 000 k-m² ja asuin-pienitaloille (erillistalot, paritalot, rivitalot) n. 300 000 k-m², josta noin 227 000 k-m² on erillispienitalo-/paritalovarantoa eli lähes 800 tonttia. Varanto mahdollistaa laskennallisesti n. 1100 kerrostaloasunnon ja yhteensä lähes 1000 rivitaloasunnon rakentamisen. MAL-sopimuksen 2020–2023 mukaan kaavatuotannon tulisi olla keskimäärin noin 39 500 k-m²/vuosi sopimuskaudella. Valmisteilla on lukuisia yleis- ja asemakaavahankkeita sekä maanhankintatoimenpiteitä, joilla tonttivarantoa pyritään lisäämään ja ylläpitämään kysyntää vastaavaksi.



Asemakaavoitusohjelma 2024-2028

2023

2024

2025

2026

2027

2028

OHJELMAN ULKOPUOLELTA NOSTETTAVAT KAAVAHANKKEET		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1*	Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset																					
2*	Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet																					
3*	Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet																					
RAJAMÄKI		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
4	1-xxx Rajamäen uusi päiväkot																					
5	Rajamäen täydennysrakentaminen																					
KIRKONKYLÄ		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
6*	2-198 Vanha sähkölaitos, osa I																					
7*	2-xxx Vanha sähkölaitos, osa II																					
8*	2-204 Heinoja II			☒	☒																	
9*	2-247 K 2021 t 2 NYK																					
10*	2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4																					
11	2-252 Ilvesvuori Eteläinen k2420																					
12	2-xxx Kunnantalon alue (keskustakorttelit)																					
13	2-xxx Toreeninmäki																					
14	2-xxx Heinoja III																					
15	2-xxx Krannilan kolmio																					
16	Lukkarin alue																					
17	Kirkonkylän täydennysrakentaminen																					
KLAUKKALA, LEPSÄMÄ		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
18*	3-346 Jokimetsän pientaloalue																					
19*	3-351 Sudentullin työpaikka-alue																					
20*	3-xxx Klaukkala uusi päiväkot																					
21*	3-350 Klaukkala uusi koulu																					
22	3-326 Viirinlaakso II																					
23	6-025 Lintumetsän koulu																					
24	3-342 Klaukkalantie OSA 2																					
25	3-xxx Klaukkalan vanha linja-autoasema																					
26	3-xxx Lahnuksentien varsi (C-2 ja AKR-1)																					
27	Klaukkalan täydennysrakentaminen																					
MUUT		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
28	4-049 Röykkä, Lopentien itäpuoli OK																					
29	5-032 Herunen, eteläosa																					
30	5-033 Herunen, pohjoisosa																					

KAAVOITUKSEN VAIHEET

- Valmistelevala suunnittelu, hankkeistaminen
- Luonnos / Ehdotus / Hyväksyminen
- Kaavan aloittaminen, tarkempi aikataulu avoin
- ☒ maankäytösopimusneuvottelut

* Tähdellä merkittyjen asemakaavojen eteneminen priorisoidaan tarvittaessa muiden kaavojen käsittelyaikataulua pidentäen

Asemakaavoitusohjelman ulkopuolelta nostettavat kaavahankkeet

Vuosittain tulee esiin kunnan kannalta tärkeitä asemakaavahankkeita, joita ei ole osattu ennakoida tai joiden käynnistyminen on ollut epävarmaa. Näiden hankkeiden lisääminen jälkeinpäin ohjelmaan vähentää resursseja ohjelman muiden kaavojen käsittelystä. Kaavoitusohjelmaan on kuitenkin merkitty asemakaavat, joiden eteneminen suunnitellusti tulee turvata siinä tapauksessa, että aloitetaan alla oleviin ryhmiin kuuluvia asemakaavahankkeita.

Asemakaavoitusohjelmassa on kolme kunnan talouden ja palvelutuotannon sekä elinkeinoelämän kannalta tärkeää osiota, joita ei ole voitu hankkeina ennakoida:

1. Kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutokset myyntiedellytysten parantamiseksi

Tämän kategorian lisääminen ohjelmaan on koettu tärkeäksi erityisesti nykyisessä taloustilanteessa, jossa koitetaan karsia kaikki tarpeettomat kuluerät kunnan taloudesta. Kunnalle tarpeettomien kiinteistöjen myynnin estää useissa tapauksissa vanhentunut tai tarkoitukseen sopimaton asemakaavamerkintä. Näiden usein pienehköjen kohteiden asemakaavamuutoksia otetaan työn alle muutamia kerrallaan kunnan maankäytön ja tilakeskuksen kanssa koordinoidusti.

2. Elinkeinoelämän edellyttämät asemakaavahankkeet

Elinkeinoelämän tarpeisiin pyritään vastaamaan pitkän tähtäimen kaavoituksella ja tonttutuotannolla, mutta usein käy niin, että jonkin kyseisen tontin kohdalla asemakaavaa tulisi räätälöidä tontista kiinnostuneen toimijan tarpeiden mukaan. Näissä tapauksissa voidaan toimijan kanssa laatia riittävän sitovat sopimukset ja aloittaa kaavatyö tämän asemakaavoitusohjelman ulkopuolisena hankkeena.

3. Kunnan palvelutuotannon edellyttämät asemakaavahankkeet

Tähän kategoriaan kuuluvat mm. koulut, päiväkodit etc. Edellä mainittujen rakennusten korjaukset / uudisrakennukset / väistötilat ovat haastavia myös maankäytön kannalta, koska niiden vaatimiin tilavarauksiin ei useinkaan ole varauduttu asemakaavassa. Tällaisia asemakaavamuutoksia on edessä tulevana vuosina ja niiden osalta asemakaavoitusohjelmaan on lisätty kyseinen osio. Kunnan palvelutuotantoa varten tehtävien asemakaavanmuutosten oikea-aikaisuuden varmistamiseksi on tehtävä kiinteää ja ennakoivaa yhteistyötä asemakaavoituksen ja tilakeskuksen välillä.



Rajamäki

4 1-xxx Rajamäen uusi päiväkotiki

Mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen uudelle, hyvin saavutettavalle sijainnille. Asemakaavoitus voidaan aloittaa, kun sijaintipaikka on selvillä. Kaavoitusaikatauluun voivat vaikuttaa myös muiden, kiireellisempien palveluverkon hankkeiden aikataulut.

5 Rajamäen täydennysrakentaminen

Rajamäen keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta.

Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi.



Kirkonkylä 1/2

6* 2-198 Vanha sähkölaitos (osa I)

Vanhan sähkölaitoksen alueen länsiosa muutetaan asuinkäyttöön huomioiden siellä sijaitseva suojeltu rakennus. Kortteliin suunnitellaan uutta, laadukasta kerrostaloasumista, joka kohottaa kirkonkylän kaupunkikuvaa. Kaavaehdotusta valmistellaan yhdessä tontinluovutusmenettelyn kautta valitun toteuttajakumppanin kanssa.

7* 2-XXX Vanha sähkölaitos (osa II)

Vanhan sähkölaitoksen alueen itäosan suunnittelua jatketaan länsiosan asemakaavamuutoksen ohessa. Ratkaistaviin asioihin sisältyy muun muassa ns. Terveystalon tulevaisuus. Asemakaavamuutosta valmistellaan, kun siihen on valmius ratkaisujen osalta.

8* 2-204 Heinoja II

Heinoja II pientaloalue sitoo Heinojan alueen tiiviimmin Raalantien varteen ja tiivistää taajamarakennetta. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä elo-syyskuussa 2023.

9* 2-247 K 2021 t 2 (NYK)

Tavoitteena on mahdollistaa lukion sijoittuminen alueelle kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti. Samalla muodostetaan erilliset tontit rakennuksille, joilla ei ole tarvetta kunnan palvelutuotannon kannalta.

10 2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4

Elinkeinoelämän edellyttämä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mm. olemassa olevan yritysten laajentumisen mahdollistaminen.

11 2-251 Ilvesvuori Eteläinen k2420 tontit 2 ja 3

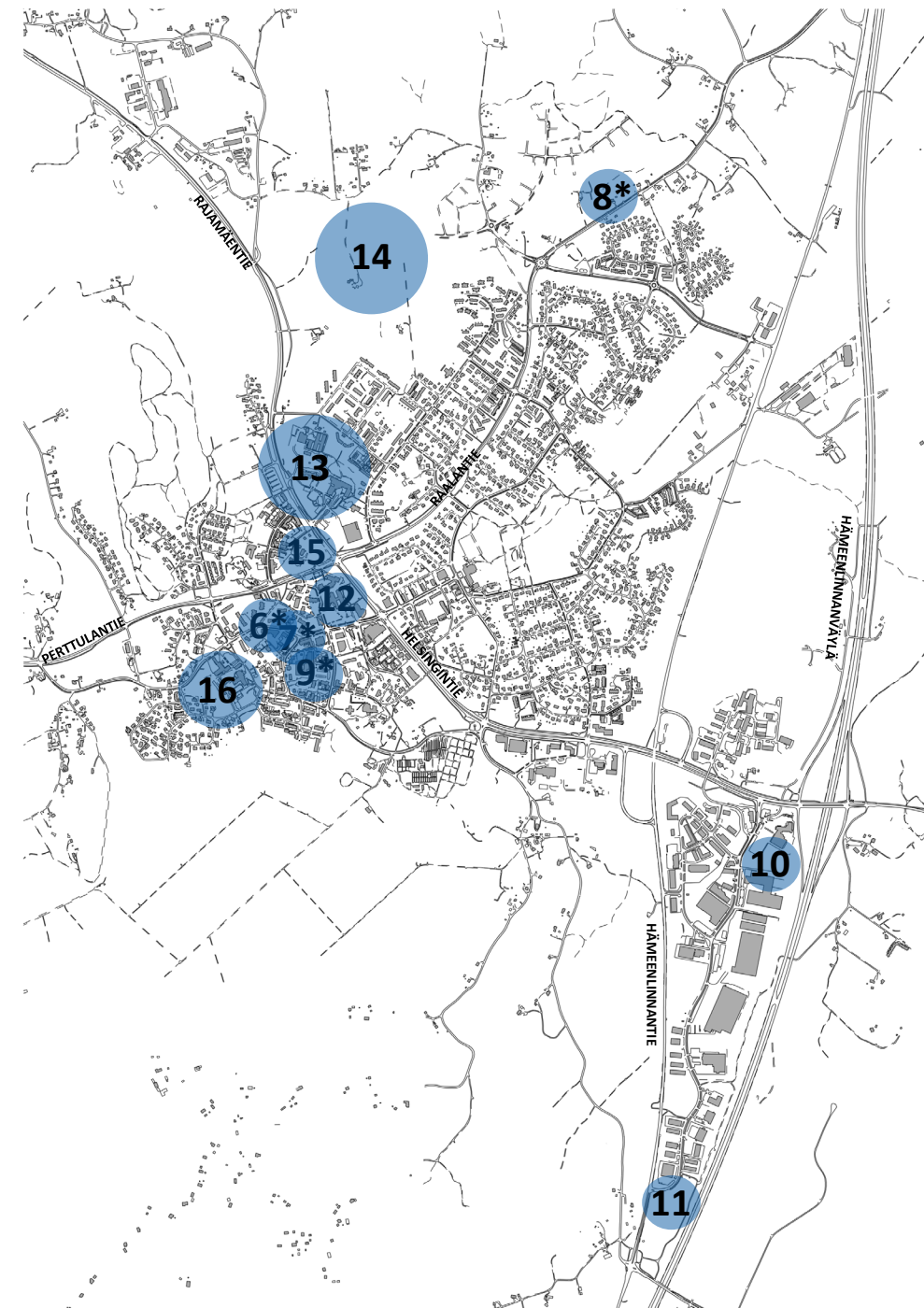
Ilvesvuorenkadun työpaikka-alueen asemakaavaa tarkistetaan korttelin 2420 tonttien 2 ja 3 osalta. Tontit 2 ja 3 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2) ja samalla vähennetään tonttien rakennusoikeutta.

12 2-XXX Kunnantalon ja virastotalon kortteli

Valtion virastotalon ja kunnantalon nykyisten korttelialueiden kehittämistä suunnitellaan muuttuneiden tarpeiden ja Kirkonkylän kehittämissuunnitelman antamien suuntaviivojen mukaisesti. Ennen asemakaavamuutosta tarvitaan alueen kokonaissuunnitelma sekä kunnan tarpeiden tarvekartoitus.

13 2-XXX Toreeninmäki

Tutkitaan Toreeninmäen täydennysrakentamismahdollisuuksia ja nykyisten rakennusten osalta uusia käyttötarkoituksia.



Kirkonkylä 2/2

14 2-XXX Heinoja III

Heinojan kolmas aluekokonaisuus Rajamäentien varressa täydentää Kirkonkylän tonttivarantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

15 2-XXX Krannilan kolmio

Krannilan kolmiota on tavoitteena kehittää keskustamaisen asumisen ja palveluiden alueena.

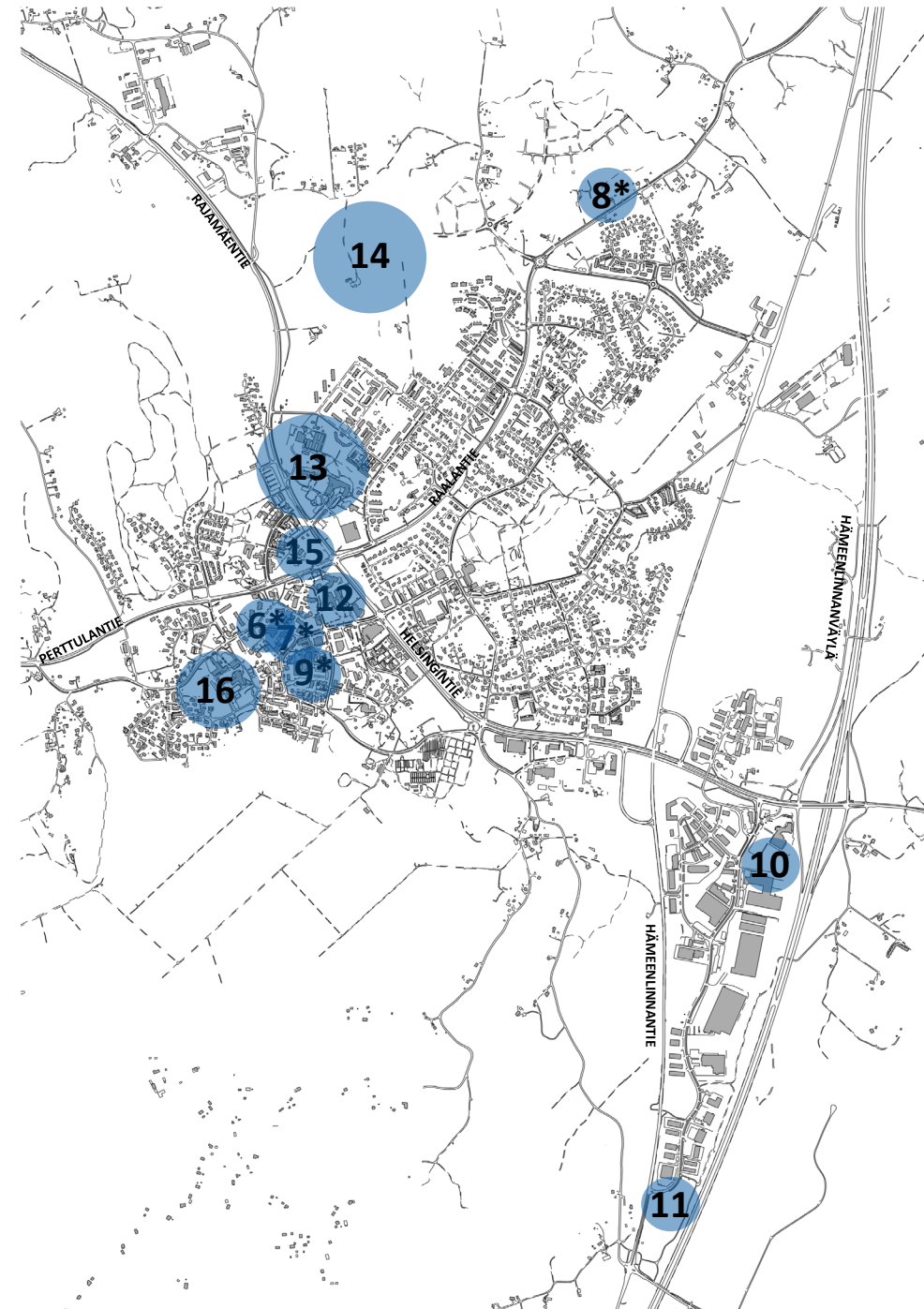
16 2-XXX Lukkarin alue

Lukkarin aluetta kehitetään kunnan palvelutuotannon tarpeiden mukaisesti. Alueella tutkitaan lisäksi asuinrakentamisen mahdollisuuksia.

Kirkonkylän täydennysrakentaminen

Kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta. Kehittämissuunnitelma tuodaan päätöksentekoon alkuvuodesta 2024 ja sen jälkeen sen on tarkoitus toimia suuntaviivana alueen asemakaavamuutoksille.

Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi.



Klaukkala ja Lepsämä 1/2

18* 3-346 Jokimetsä

Asemakaavamuutoksella laajennetaan pientaloaluetta pohjoiseen Jokimetsän alueelle huomioiden alueella olevat luontoarvot ja vaihteleva maasto. Alue on tällä hetkellä asemakaavan maatalousaluetta (M) ja Klaukkalan osayleiskaavassa se on osoitettu AP-alueeksi. Kaavaluonnos voidaan viimeistellä, kun uusi katulinjaus otettu ja maanomistusolosuhteet sen sallivat.

19* 3-351 Sudentullin työpaikka-alue

Suunnitellaan uusi työpaikka-alue Klaukkalan ohikulkutien läheisyyteen. Alue on osoitettu työpaikka-alueeksi Klaukkalan osayleiskaavassa.

20* 3-xxx Klaukkalan uusi päiväkot

Klaukkalan koulu- ja päiväkotiverkkoa tutkitaan erillisessä tarveselvityksessä syksyn 2023 aikana. Uutta päiväkotia suunnitellaan mahdollisesti Viirinlaakso II –kaava-alueelle, jolloin päiväkotitontin asemakaavamuutos irrotetaan laajemmasta kaava-alueesta erilliseksi kaavahankkeeksi.

21* 3-350 Klaukkalan uusi koulu (Urheilupuiston koulu)

Klaukkalan koulu- ja päiväkotiverkkoa tutkitaan erillisessä tarveselvityksessä syksyn 2023 aikana. Mahdollistetaan koulun rakentaminen selvityksen perusteella päätettävälle sijainnille, mikäli asemakaavamuutos tarvitaan. Koulun laajuus ja hankeohjelma tarkentuvat selvityksen myötä.

22 3-326 Viirinlaakso II

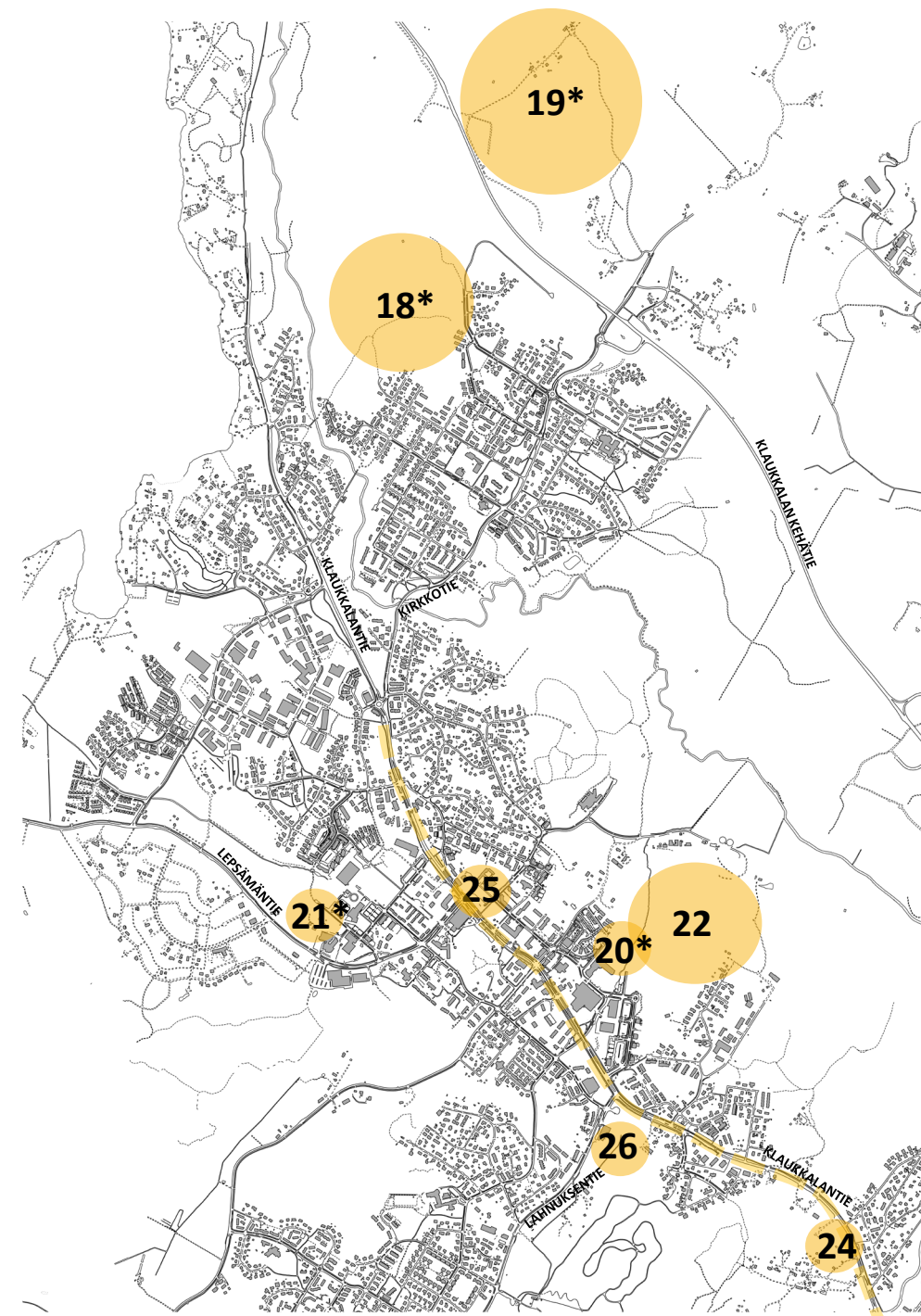
Asemakaavamuutoksella laajennetaan Klaukkalan keskusta-aluetta. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa yhdystie (Luhtajoentie) Klaukkalantien ja Klaukkalan kehätien välille. Alueelle suunnitellaan myös tiivistä asumista ja palvelurakentamista. Arkeologisten löytöjen takia yhdystielle selvitetään vielä mahdollisia vaihtoehtoisia linjauksia. Asemakaavaluonnos on hyväksytty kesäkuussa 2021. Arkeologisia jatkotutkimuksia tehtiin syksyllä 2022. Kaava voi edetä ehdotusvaiheeseen, kun toteutuskelpoinen tielinjaus on löytynyt.

23 6-025 Lintumetsän koulu

Mahdollistetaan uuden korttelikoulun rakentaminen Lepsämän Lintumetsään.

24 3-342 Klaukkalantie OSA 2

Klaukkalantien kehätien valmistumisen myötä Klaukkalantie voidaan muuttaa maantiestä kaduksi. Pohjoisin osa on jo muutettu kaduksi asemakaavassa ja tämä hanke koskee eteläisempää osaa Klaukkalantiestä. Asemakaava laaditaan yhdessä tai useammassa osassa.



Klaukkala ja Lepsämä 2/2

25 3-xxx Klaukkalan keskustakorttelit (vanha linja-autoasema)

Vanhan linja-autoaseman asemakaavaa muutetaan Klaukkalan keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti. Samalla tutkitaan mahdollisesti muita lähellä sijaitsevia keskustakortteleita kokonaisuutena. Alueen kaavoittaminen tulee sovittaa kehittämissuunnitelmaan. Klaukkalan keskustan kehittämissuunnitelman laatiminen on ajoitettu vuodelle 2025.

26 3-XXX Lahnuksentien varsi (C-2 ja AKR-1)

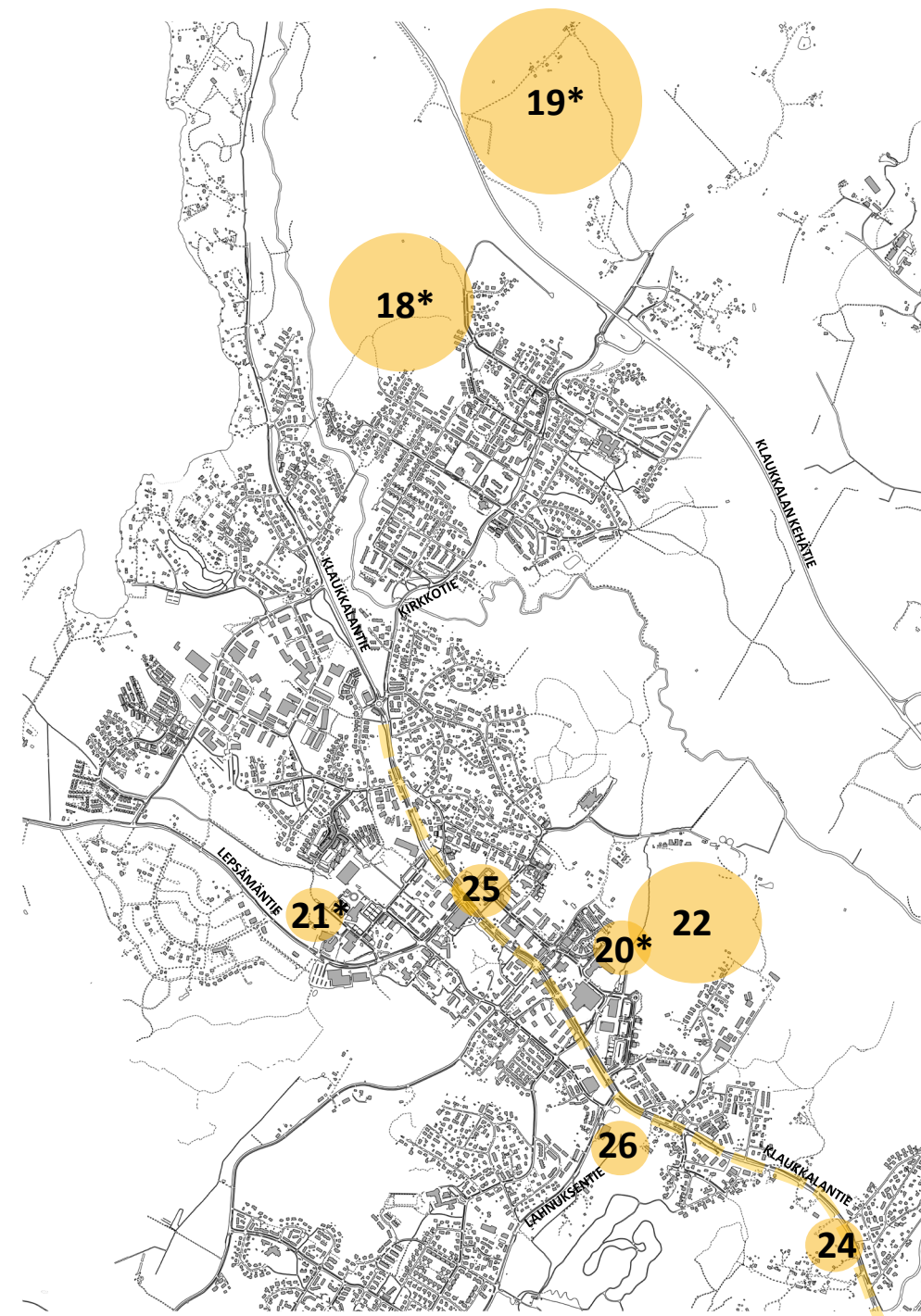
Laajennetaan Klaukkalan keskustan ja sen vaikutusalueetta palvelevien keskustatoimintojen aluetta sekä kerrostalovaltaista aluetta Lahnuksentien varteen. Alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Lahnuksentien AKR-alueen suunnittelun aloittaminen edellyttää Tornimäentien toteuttamista Klaukkalan osayleiskaavan perusteella.

Klaukkalan täydennysrakentaminen

Klaukkalan keskustan kehittämissuunnitelmassa muodostetaan kokonaiskuva alueen kehittämisestä yksittäisten asemakaavanmuutosten pohjaksi. Työssä käydään vuoropuhelua kuntalaisten, luottamushenkilöiden ja maanomistajien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa keskustan kehittämisen lähtökohdista ja tavoitteista ja määritetään suunta kehittämiselle mm. viihtyisyyden, kulttuuriympäristön, elinkeinotoiminnan, asumisen ja kunnan toimintojen näkökulmasta.

Kehittämissuunnitelman perusteella käynnistetään asemakaavanmuutoksia täydennysrakentamisen ja kiinteistöjen kehittämisen mahdollistamiseksi.

Klaukkalan täydennysrakentamiskohteisiin kuuluvat mm. Tiiranranta sekä asemakaavoitusohjelmassa aiemmin omina kohteinaan olleet Kuntotie ja Puutarharinne. Klaukkalan keskustan kehittämissuunnitelma on ajoitettu vuodelle 2025.



Röykkä

28 4-049 Lopentien itäpuoli

Tavoitteena on mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön. Kaava-alueeseen liitetään osia Lopentien länsipuolelta. Luonnosvaihe syksyllä 2023.

Herunen

29 Herunen, eteläosa (5-032)

Tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaavamääräyksiä niiltä osin kuin ne ovat vanhentuneet.

30 Herunen, pohjoisosa (5-033)

Tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaavamääräyksiä niiltä osin kuin ne ovat vanhentuneet.



