



Nurmijärvi

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus



KIRKONKYLÄ 2-198 VANHAN SÄHKÖLAITOKSEN ALUE I ASEMAKAAVAMUUTOS, EHDOTUS Selostus

Asianumero: 599/10.02.03/2020
6.5.2025

Yhteystiedot

Kaavan laatija:
Essi Vento
kaavoitusarkkitehti
essi.vento(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2374

Mari Hanski
kaavavalmistelija
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2365

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(ät)nurmijarvi.fi
040 317 4994

Kaavapalautteet

kunta(ät)nurmijarvi.fi

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

Kaavaproessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asra
Vireilletulokuulutus
OAS nähtävillä
25.9.2018 § 79
8.10.2018
11.–24.10.2018

Valmisteluvaihe

Viranhaltijapäätös
Kaksi luonnosta
nähtävillä
22.4.2020 § 13
14.5.–15.6.2020

Ehdotusvaihe

Asra
Kunnanhallitus
Ehdotus nähtävillä
6.5.2025 § 21
19.5.2025 § 81
28.5.–27.6.2025

Hyväksymisvaihe

Asra
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto
xx.xx.2025 § xx
xx.xx.2025 § xx
xx.xx.2025 § xx

Voimaantulo

Kuulutus
xx.xx.2025

Kannen kuva: Arkkitehtisuunnittelu Niskanen Oy

Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa.
Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus

Kaava-aineisto: <<https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/>>

Alueidenkäyttölaki: < <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>>

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Vanhan sähkölaitoksen alue I

Kaavatunnus: 2-198

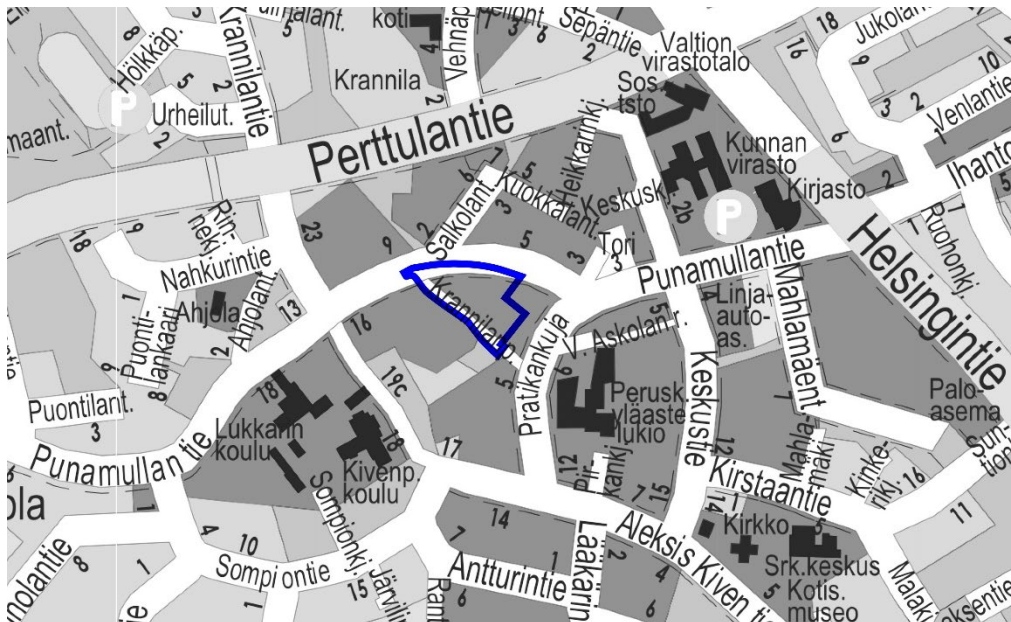
Kaava-alue: Asemakaavamuutos koskee Nurmijärven kirkonkylän korttelin 2028 tontteja 1, 2 ja 4 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nurmijärven kirkonkylän korttelin 2028 tontit 5, 6, 7, 8 ja 9 sekä katualuetta.

Selostus koskee 6.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa (ehdotus).

1.2 Alueen sijainti

Vanhan sähkölaitoksen alue sijoittuu Kirkonkylän keskustan länsipuolelle. Suunnittelualue rajautuu Punamullantien ja Krannilanpolun väliselle alueelle kohdistuen korttelin 2028 länsiosaan.



Suunnittelualueen sijainti ja rajausta opaskartalla.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle uutta, laadukasta kerrostaloasumista. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan ympäristöön sopivia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, monipuolisia asuinratkaisuja, puurakentamista ja rakennussuojelun toteuttamista.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Seurantalomake
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Sijaintikartta A4
Kaavoitettava alue (ote ajantasa-asemakaavasta) A4
Asemakaavakartta A4 ja määräykset (ehdotus)
Viitesuunnitelma
Ilmastovaikutusten arviointi (KILVA)

Vuorovaikutusraportti

1.5 Luettelo kaavamuutosta koskevista selvityksistä ja suunnitelmista

- Rakennettavuusselvitys korttelit 2028, 2029, Sitowise Oy 28.6.2019
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise 25.3.2019
- Vanhan sähkölaitoksen alueen suppea rakennushistoriallinen selvitys, Nurmijärven kunta 23.4.2020
- Vanhan kirkonkylän asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll 22.6.2022
- Nurmijärven kirkonkylän keskustan asemakaavoitusta tukeva liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 2022
- Nurmijärven kirkonkylän vanhan keskustan alueen hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2022
- Kiinteistön kuntoarvio, sähkölaitoksen johtajan asunto, Sweco 6.11.2019
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, sähkölaitoksen johtajan asunto, Sweco 19.11.2019

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Nurmijärven rakennusperintöselvityksen luonnos, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2010
- Nurmijärven asumisen ohjelma 2023–2030, Nurmijärven kunta
- Kirkonkylän keskustan kehittämissuunnitelma liitteineen, Nurmijärven kunta ja Sitowise 2025
- Kirkonkylän kaupallinen selvitys, Sitowise 9.6.2023
- Nurmijärven Kirkonkylän maisema- ja viherverkkoselvitys, Sitowise 13.11.2023
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys kirkonkylän osalta, WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy, 2014
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll Oy, 2010
- Kirkonkylän osayleiskaavan maisemaselvitys (luonnos), Nurmijärven kunta, yleiskaavoitus, 2018
- Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys (luonnos), Nurmijärven kunta, yleiskaavoitus, 2020
- Kirkonkylän keskusta-alueen täydennysrakentamisperiaatteet, Nurmijärven kunta, 2020
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013
- Kirkonkylän luontoselvityksen tarkennus (keskusta), Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Nurmijärven kirkonkylän ekologiset yhteydet (luonnos), Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, päivitetty 2020
- Nurmijärven (esihistoriallisen ajan) arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Tapani Rostedt, 2008

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Alueen sijainti	1
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo kaavamuutosta koskevista selvityksistä ja suunnitelmista	2
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1.6 Selostuksen sisällysluettelo	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	6
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 Kaavoituksen vaiheet	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja niiden toteutuminen	19
4.5 Asemakaavaratkaisun valmisteluvaiheen vaihtoehdot vaikutuksineen	21
5 Asemakaavan kuvaus	27
5.1. Asemakaavan rakenne	27
5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset	28
5.3 Kaavaratkaisun vaikutukset	30
5.4 Ympäristön häiriötekijät	37
5.5 Nimistö	37
6 Asemakaavan toteuttaminen	37

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt asemakaavan laatimisen vireilletulosta 25.9.2018 § 79. Kaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella 8.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.–24.10.2018. Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman 2025–2029 mukainen hanke.

Kaksi asemakaavan muutosluonnosvaihtoehtoa (B ja C) pidettiin nähtävillä 14.5.–15.6.2020. Näistä vaihtoehto C valittiin jatkokehityksen pohjaksi.

Nurmijärven kunta haki avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania alueen asemakaavaluonnoksen kehittämiseen ja alueen toteuttajaksi. Kaavaluonnoksen länsi- ja itäosista järjestettiin erilliset hakumenettelyt.

Kilpailun haku alkoi 26.9.2022 ja päättyi 19.1.2023. Elinvoimalautakunta päätti 15.6.2023 § 42 valita arviointiryhmän esityksen mukaisesti suunnitteluvarausmenettelyn voittajaksi SSA Rakennus Oy:n, minkä jälkeen kunta ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet kumppanuuskaavoitussopimuksen. Kiinteistökaupan esisopimus tonttien luovutuksesta kunnan omistamilla kiinteistöillä 543-402-12-38 ja 543-402-104-59 tehdään asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavamuutosalue on jaettu valmisteluvaiheen jälkeen kahdeksi erilliseksi kaavaprosessiksi. Käsillä oleva asemakaavamuutos 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I koskee muutettavan asemakaavan korttelin 2028 tontteja 1, 2 ja 4 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävillä XX.XX.–XX.XX.2025.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Kirkonkylän keskustassa sijaitsevan pääosin toimitilakäytössä olleen alueen muuttamista maankäytöltään tehokkaammaksi, viihtyisäksi ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi asuinalueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kumppanuuskaavoitus sopimuksen osapuolet allekirjoittavat tonttien luovutuksesta kiinteistökaupan esisopimuksen asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kunnanhallitus tekee tonttien luovutusta koskevan päätöksen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn jälkeen. Asemakaavan toteuttaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien toimesta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän keskellä, aivan torin ja koulujen välittömässä läheisyydessä. Alueelta on lyhyt matka paikallisliikenteen pysäkeille ja kaupallisiin palveluihin. Se on pääosin jo toteutuneen taajamarakenteen sisällä. Alueen ympäristössä on lähinnä asuinkerrostaloja sekä ja asuin- ja liikerakennuksia.

Suunnittelualueella sijainneet vanha sähkölaitoksen toimitila ja viimeksi päiväkotina toiminut rakennus on purettu syksyllä 2024. Alueella sijaitsee myös suojeltavaksi osoitettu rakennus; entinen sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistamaa maata. Pieni osa Krannilanpolun katualueesta kaavamuutosalueen länsiosassa on yksityisessä maanomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualueen ympäristö on Kirkonkylän keskustan rakentunutta, melko vehreää, puoliavointa maisematilaa.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Alue on korkeusasemiltaan tasaista ja maaperältään pääosin savea. Suunnittelualueella koskevan rakennettavuusselvityksen (Sitowise 2019) mukaan pinnassa on vaihtelevan paksuinen kerros silttiä/savea (6–10 m). Savikerroksen alapuolella on soraa/moreenia ja kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon 10...15 m syvyydessä maanpinnasta.

Rakennettavuusselvityksen mukaan koko alueen ensisijainen perustamistapa on alustavasti paalutus. Matalien rakennusten osalta voidaan tutkia jatkosuunnittelussa myös maanvaraista perustamista, jos anturoiden jakamat kuormat jäävät riittävän pieniksi.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole todettu olevan merkittäviä luontoarvoja.

Pinta- ja pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella eikä se ole vesistöjen tulvariskialuetta. Rakennettavuusselvityksen laadinnan yhteydessä asennetusta pohjavesiputkesta mitattu pohjaveden pinnan korkeus oli tasolla +60,72, noin yksi metri maanpinnan alapuolella, eli varsin lähellä.

Alueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä. Savinen maaperä soveltuu huonosti hulevesien imeyttämiseen. Suunnittelualue kuuluu Kyläjoen valuma-alueeseen (Kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys 2019).

Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueella ei ole käytössä olevia asuinrakennuksia. Kirkonkylällä asui vuonna 2023 noin 8500 ihmistä. Suurimmat ikäryhmät olivat yli 75 vuotta täyttäneet, 55–59-vuotiaat ja 50–54-vuotiaat (Nurmijärvi-barometri 2024).

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Alueen ympäristössä on useita 3–5-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä joitakin matalampia liikerakennuksia. Kirkonkylän osayleiskaavan alueella on asuntoja noin 4600, joista erillispientaloissa noin 1600, rivitaloissa noin 790 ja kerrostaloissa noin 2160 (Tilastokeskus 2020).

Kaupunkikuva

Suunnittelualueella sijainneet rakennukset on purettu syksyllä 2024 lukuun ottamatta rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta vanhan sähkölaitoksen konttoria ja johtajan asuntoa.

Suunnittelualuetta ympäröivien avokortteleiden väliin jää avaraa, nurmipintaista ja harvakseltaan puustoista ulkotilaa. Suunnittelualue liittyy läheisesti Pratinkujan ympäristöön ja Kirkonkylän keskusta.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Kirkonkylän keskustassa. Kirkonkylän kaupallinen palvelutarjonta on sijoittunut pääasiassa keskustan alueelle Punamullantien varteen. Keskustan alueelle ovat sijoittuneet myös kunnan virastotalo ja kirjastopalvelut. Päiväkodit ja koulut ovat pääosin sijoittuneet asuinalueiden yhteyteen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on noin 60 %. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja eikä palveluita. Kirkonkylän teollisuus- ja työpaikkatoiminta on pääosin siirtynyt ajan saatossa keskustan alueelta Hämeenlinnanväylän varrella sijaitseville Karhunkorven ja Ilvesvuoren työpaikka-alueille.

Virkistys

Kaavamuutosalue ei ole virkistyskäytössä. Alueen lounaispuolella sijaitseva Aleksis Kiven puisto on osa Kirkonkylän viheralueverkostoa. Pratikankujan ja Punamullantien kautta alue liittyy Parkkimäen ulkoilualueeseen sekä Kirkonmäen ja kuivatun järven alueen ulkoilureitteihin.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Krannilanpolun ja Punamullantien välissä. Punamullantie on yksi Kirkonkylän pääkaduista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella sijaitsee yksi inventoitu rakennusperintökohde, vuonna 1936 valmistunut sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto, joka edustaa tyylilajiltaan 1920–30-luvun klassismia.

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole vaara-, erityis- tai muita alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavatyön yhteydessä on tehty tutkimusraportti (Sitowise 25.3.2019) maaperän pilaantuneisuudesta alueella. Kohteen olosuhteet ja haitta-aineiden ominaisuudet huomioiden kohteella ei arvioida esiintyvän kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä nykytilassa tai suunnitellussa asuinkäytössä. Näin ollen kohteella ei esiinny riskiperusteista kunnostustarvetta.

Kaavamuutosta varten laaditussa meluselvityksessä (Ramboll 22.6.2022) todetaan, että melun keskiäänitaso ylittyy päiväaikana lähinnä vain Punamullantien varressa. Punamullantien varressa yöaikainen melutilanne ylittyy lähes 10dB. Suunniteltavien rakennusten sijoitteluilla tulee mahdollistaa ulko-oleskelualueiden riittävä melusuojaus. Lisäksi mikäli Punamullantien

suuntaan suunnitellaan avautuvan parvekkeita, tulee niiden melusuojaus tarkentaa viimeistään rakennuslupavaiheessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat 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. Uudistumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Nurmijärveä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020, ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

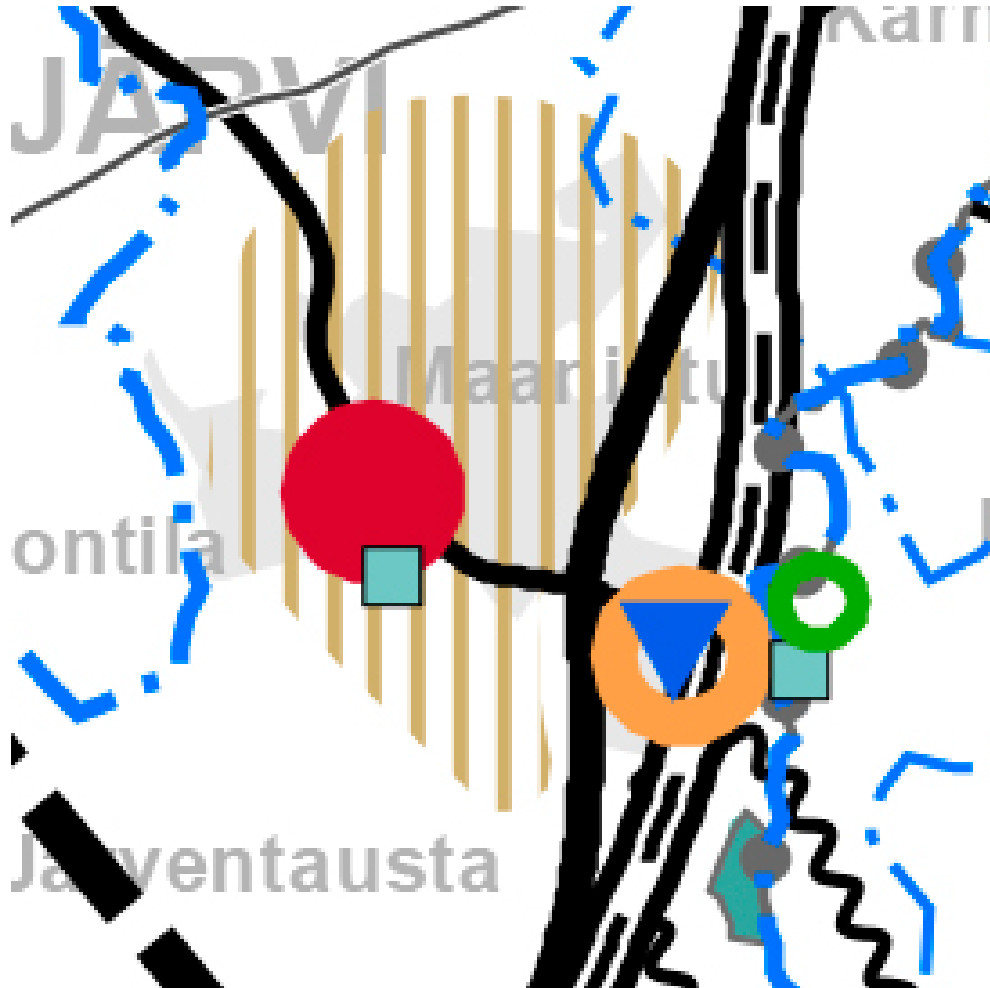
Suunnittelualue sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle. Keskus-kohdemerkinnällä on osoitettu suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskukset ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa.

Suunnittelualuetta koskevat lisäksi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräykset ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Otteita keskustatoimintojen alueen (keskus) suunnittelumääräyksestä:

- Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

- Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Punaisella keskustatoimintojen alue.

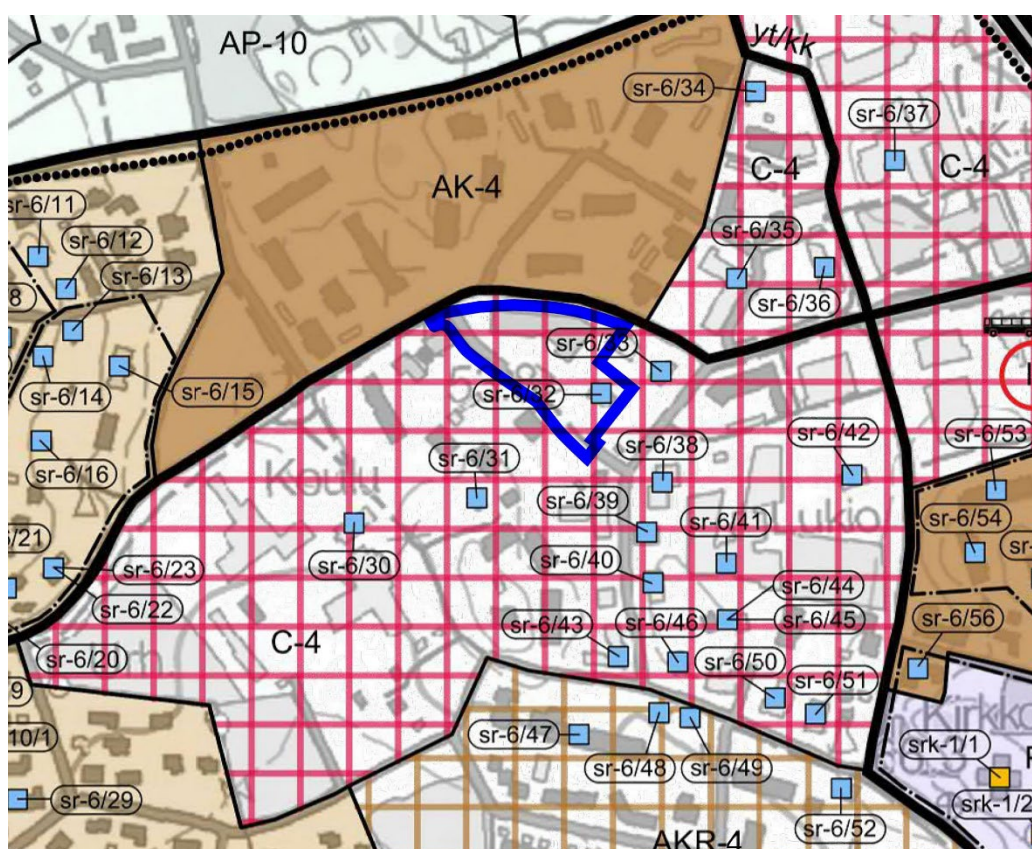
Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaavassa (hyväksytty 4.10.2023 § 57, kuulutettu lainvoimaiseksi 26.3.2025) alue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C-4). (Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu pääosin rakennettu asemakaavoitettu alue.) Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa. Lisätieto: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä.

Entinen sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä sr-6 (kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus). Rakennuksen suojelutarve selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavissa olevien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Lisätieto: Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva Punamullantie on merkitty osayleiskaavaan yhdistienä/kokoojakatuna (yt/kk).

Kirkonkylän osayleiskaavassa on lisäksi annettu mm. mm. meluntorjuntaa, hulevesiä ja historiallista kyläkeskustaa koskevia yleisiä määräyksiä.



Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. Sinisellä suunnitelualueen raja.

Kirkonkylän kehittämissuunnitelma

Kirkonkylän kehittämissuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.4.2025. Kehittämissuunnitelma on luonteeltaan ohjaava visio, joka tähtää pitkälle tulevaisuuteen. Sen on tarkoitus toimia tahtotilana, jonka perusteella tehdään yksityiskohtaisempaa suunnittelua, kuten asemakaavoitusta ja muiden hankkeiden valmistelua. Suunnitelma toimii jatkosuunnittelun lähtökohtana, mutta kuitenkin niin, ettei se sido yksityiskohtaisesti tulevia hankkeita.

Vanhan Sähkölaitoksen alueen asemakaavahanke on alkanut ennen Kirkonkylän kehittämissuunnitelman valmistelua, mutta tontinluovutuskilpailussa ja kumppanuuskaavoituksessa on edistetty suunnittelua siten, että kaavaratkaisu edistää suurelta osin myös kehittämissuunnitelman tavoitteita.

Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 7.8.1990 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava *2-095 Vanhan sähkölaitoksen kortteli*. Krannilanpolkua koskee edellisen kanssa samaan aikaan valmisteltu asemakaava *2-105 Kivenpuiston koulu ja Aleksis Kiven puiston korttelit* (lainvoimaisuuskuulutus 7.8.1990). Muutettavassa asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL) sekä katualuetta. Entinen sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä (suojeltava rakennus).

Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013. Rakennusjärjestys tulee uudistaa 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä. Kunnanhallitus on kokouksessaan 18.11.2024 § 173 päättänyt rakennusjärjestyksen uudistamisen vireilletulosta. Rakennusjärjestyksen uusimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn tavoiteaikataulun mukaan kunnanvaltuuston tarkoitus päättää uuden rakennusjärjestyksen hyväksymisestä alkuvuonna 2026.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a § vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Nurmijärven kunnan kiinteistö- ja mittaus-toimi.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoja.

Suojelupäätökset

Entinen sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr.

Maankäytön tavoiteohjelma

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen sekä tontin myynti ovat kaksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista.

Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueella sijaitsee osa Krannilanpolun katualueesta, jolle ei ole kaavamuutoksen yhteydessä laadittu erillistä kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

Nurmijärven kunta parantaa kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevaa Punamullantietä välillä Pratikankuja – Aleksis Kiven tie. Kadun päällysrakenteet uusitaan ja kadulle tehdään jalankulku- ja pyörätie myös kadun pohjoisreunaan sekä korotettu liittymärakenne Aleksis Kiven tien liittymään. Kadunparantamisen lisäksi parannetaan vesihuoltoverkostoa välillä Pratikankuja–Sompiontie. Rakennusurakka on käynnistynyt huhtikuussa 2025 ja sen arvioidaan olevan valmis lokakuussa 2026.

Nurmijärven Sähkö Oy on todennut kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa vanhan sähkölaitoksen alueen olevan niin keskeisellä paikalla, että siihen pystytään hyvin toimittamaan biopolttoaineella tuotettua kaukolämpöä tarvittavissa määrin.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Asemakaavamuutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta ja se laaditaan kunnan omana työnä. Alueella sijaitsi rakennuskantaa, jonka toimintoja oltiin siirtämässä muualle ja jotka ikänsä puolesta olivat elinkaarensa loppupuolella. Alueen sijainti Kirkonkylän

keskustassa palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa sen maankäytön tehostamisen ja uusien asuntojen rakentamisen kysyntää vastaavalle sijainnille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt asemakaavan laatimisen vireilletulosta 25.9.2018 § 79. Asemakaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella 8.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on pidetty nähtävillä 11.–24.10.2018. Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman 2025–2029 mukainen hanke.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoituksen yhteydessä tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. OAS on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Nurmijärven kunnan verkkosivuilla. Lisäksi kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä kunnan eri toimialojen ja viranomaistahojen kanssa.

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. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Lähialueiden asukkaat, alueen ja lähialueiden maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto ja luottamuselimet: maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus (kunnallistekniikka), vesilaitos, tilakeskus, liikuntapalvelut, sivistys- ja hyvinvointitoimiala, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Museovirasto

- yritykset ja muut: Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven vesi, Nurmijärven Sähköverkko Oy (jakelu ja kaukolämpö), Telia Company AB, Elisa Oyj, DNA Oyj, Digita Oy, Nurmijärven yrittäjät

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin. Ennen valmisteluvaiheen luonnosten laatimista on järjestetty neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen ja maakuntamuseon kanssa koskien alueen rakennusperintökohteiden rakennussuojelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Kaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu 8.10.2018 kuulutuksella, joka on julkaistu kunnan verkkosivuilla ja kunnan ilmoituslehdessä sekä lähettämällä kirjeet maanomistajille ja tarvittavat lausuntopyynnot lausunnonantajille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.–24.10.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa Keskustie 2 b
- verkkosivuilla nurmijarvi.fi

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo painotti lausunnossaan alueen rakentamisen sopeuttamista Kirkonkylän kulttuuriympäristöön. Kirkonkylän rakentamista yhdistää väljä rakennustapa ja pienipiirteisyys. OAS:ssa esitetty puurakentaminen on ympäristöön sopeutuvaa ja kannatettavaa. Jotta tuleva ympäristö täydentyä toivotulla tavalla, saattaa olla mielekästä laatia alueelle viitesuunnitelma. Lausunnossa esitettiin lisäksi suojelumerkintää ja asianmukaisia suojelumääräyksiä sähkölaitoksen konttorille ja johtajan asunnolle (jolla on suojelumerkintä jo voimassa olevassa asemakaavassa), sähkölaitoksen toimitalon vanhalle osalle ja vanhalle terveystalolle.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos toi esille rakennusten keskinäiseen etäisyyteen ja pelastuskaluston saavutettavuuteen liittyviä suunnittelunäkökohtia.

Yhteenveto mielipiteistä

Aloitussvaiheessa ei saatu kaavamutosta koskevia kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla nurmijarvi.fi sekä kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa. Asemakaavamuutoksen kaksi luonnosta (B ja C) pidettiin nähtävillä 14.5.–15.6.2020

seuraavissa paikoissa:

- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa Keskustie 2 b
- verkkosivuilla nurmijarvi.fi

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotoissa painottuivat rakennussuojelliset näkökohdat. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitivät vaihtoehtoa C perusteltuna rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Molemmista lausunnonantajista oli valitettavaa, ettei kokonaisuuteen liittyvää entisen korjaamorakennuksen vanhinta osaa ei ole kaikissa vaihtoehdoissa suojeltu, vaikka sen arvot on tunnistettu rakennusperintöselvityksessä.

Vanhusneuvosto piti tärkeänä, että alueen uudisrakentamisessa otetaan huomioon ikäihmisille suunnatut asunnot/hoiva-asunnot palveluineen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että jatkokehityksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut kaavamuutosluonnos C. Vanhan terveystalon tontti ja kaavamuutosluonnos C:ssä esitetyt mahdolliset townhouse-tontit on erotettu ehdotusvaiheessa omaksi kaavaprosessikseen (2-252 Vanhan sähkölaitoksen alue II). Käsillä oleva kaavamuutos 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I koskee korttelin 2028 tontteja 1, 2 ja 4 sekä katualuetta.

Kuten kaavamuutosluonnoksessa, myöskään kaavamuutosehdotuksessa ei ole esitetty vanhan korjaamorakennuksen suojelua. Entinen korjaamorakennus on purettu syksyllä 2024.

Entinen sähkölaitoksen toimisto- / johtajan rakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1, kuten myös kaavamuutosluonnoksessa ja tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavamuutosehdotukseen on lisätty AK-korttelialuetta koskeva määräys:
”Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.”

Lausuntojen pohjalta on muokattu myös pilaantuneita maita koskevaa määräystä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi. Mielipide koski mm. taajamakuva, rakennusalojen sijoittamista, pysäköintijärjestelyjä ja kerroslukua. Esitetyistä vaihtoehtoista mielipiteen jättäjä piti parempana B:tä, koska se mahdollistaa suurimman asuntojen ja asukkaiden määrän lisäyksen kirkonkylän keskustaan. Kaavamääräyksiä tai muilla keinoilla pitäisi varmistaa, että alueelle rakentuviin kerrostaloihin tulee monen kokoisia asuntoja, siis myös isoja asuntoja.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaselostusta täydennetään ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuuluttamalla sekä lähettämällä kirjeet sitä kirjallisesti pyytäneille.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta määräaikana (30 päivää), saa

asemakaava lainvoiman. Kaava kuulutetaan astumaan voimaan, kun sen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja niiden toteutuminen

Tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet kaavaratkaisulle

- Asemakaavamuutokseen ryhdyttäessä kunnan tavoitteena on ollut tiivistää taajamarakennetta Kirkonkylän keskustassa sekä luoda ympäristöön sopiva ja omaleimainen uusi asuinkortteli lähelle palveluja ja julkisen liikenteen yhteyksiä.
- Kokeilemalla uudenlaisia tapoja tuottaa kaavan sisältöä (tontinluovutuskilpailu) on pyritty edesauttamaan kaavan toteuttamiskelpoisuutta ja sen toteutumista suunnitellun mukaisesti.
- Monipuolinen asuntotarjonta mm. asuntojen koon suhteen.
- Viihtyisyys huomioiden pihojen, pysäköinnin ja liikenteen toimivat järjestelyt.
- Puurakentamisen hyödyntäminen.
- Rakennussuojelun toteuttaminen.
- Pienimittakaavaisten palvelu, työ- tai toimitilojen mahdollistaminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet kaavaratkaisulle

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

- Alueen kehittäminen osana tiivistä ja toiminnallisesti monipuolista palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymää ottaen huomioon erityisesti erilaiset asumisen tarpeet.
- Ympäristön erityis- ja ominaispiirteiden vaaliminen ja hyödyntäminen.
- Hulevesien hallinnan huomioiminen ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen.

Kirkonkylän osayleiskaavasta johdetut tavoitteet

- Laadukkaan kaupunkikuvan luominen rakentamisella.
- Rakennushistoriallisten arvojen säilyttäminen.
- Asumisen mahdollistaminen täydennysrakentamisen myötä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Tavoitteena on luoda monipuolinen asuinympäristö, jossa rakennusperintökohteet ja taajamakuullisesti merkittävä puusto ja muu kasvillisuus huomioidaan.
- Pilaantuneiden maiden huomioiminen tarvittavalla tasolla asemakaavamääräyksissä.

Osallisten tavoitteet

- Erityisasumisen mahdollistaminen nousi esiin sekä valitun kumppanin kanssa käydyissä keskusteluissa että vanhusneuvosten valmisteluvaiheessa esittämässä lausunnossa.

Tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksillä asetetaan rakentamiselle laatutavoitteet esteettisesti ja toiminnallisesti korkealaatuisen, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asumisen toteuttamiseksi.

Vanhan Sähkölaitoksen alueen asemakaavahanke on alkanut ennen Kirkonkylän kehittämissuunnitelman valmistelua, mutta tontinluovutuskilpailussa ja kumppanuuskaavoituksessa on edistetty suunnittelua siten, että kaavaratkaisu edistää suurelta osin myös kehittämissuunnitelman tavoitteita.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa AK-korttelialueelle pienten liike- ja palvelutilojen rakentamisen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, ja korttelialueelle on myös mahdollista rakentaa monipuolisesti eri ikäryhmiä palvelevia asumisratkaisuja ja niiden tarvitsemia palveluita. Asemakaavassa edellytetään viitesuunnitelman mukaisesti puurakenteisia ulkoseiniä ja kestäväää rakentamista. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla ja AK-korttelialueella kaavaratkaisu mahdollistaakin melko tiiviin rakentamisen, mutta rakentaminen ei nouse merkittävästi ympäröivää kerrostalorakentamista korkeammaksi. Kaava-alueen kaakkoisreunassa AL/s-tontti ja sen säilytettävä vehreä pihapiiri ja suojeltu rakennus ovat pienempää mittakaavaa. Suojeltuun rakennukseen on mahdollista sijoittaa monipuolista toimintaa kuten asumista ja liike- tai työtiloja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

4.5 Asemakaavaratkaisun valmisteluvaiheen vaihtoehdot vaikutuksineen

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja korttelin viitesuunnitelmaksi. Näistä tutkittiin tarkemmin seuraavaa kolmea vaihtoehtoa:

Vaihtoehto A: Säilyttävän vaihtoehto, jossa myös sähkölaitoksen toimitila eli pesula on säilytetty osana kokonaisuutta.

Vaihtoehto B: Eniten uudisrakentamista sisältävä vaihtoehto, jossa alueen rakennuksista säilyy vain sähkölaitoksen johtajan asunto.

Vaihtoehto C: Osittain säilyttävä vaihtoehto, jossa säilyvät sekä sähkölaitoksen johtajan asunto että vanha terveystalo. Kerrostalorakentamisen lisäksi on esitetty town house-asumista.



Vaihtoehto A: Säilyttävin vaihtoehto, jossa myös sähkölaitoksen toimitila eli pesula on säilytetty osana kokonaisuutta.



Vaihtoehto B: Eniten uudisrakentamista sisältävä vaihtoehto, jossa alueen rakennuksista säilyy vain sähkölaitoksen johtajan asunto.



Vaihtoehto C: Osittain säilyttävä vaihtoehto, jossa säilyvät sekä sähkölaitoksen johtajan asunto että vanha terveystalo. Kerrostalorakentamisen lisäksi on esitetty town house-asumista.

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue keskustamaiseksi asuinkortteliksi hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle. Samalla Punamullantien katukuva muuttuu jäsennellymmäksi ja taajamakuva tiiviimmäksi. Asemakaavalla on vaikutusta katualueiden liikenteeseen ja korttelit lisäävät keskustan asukasmäärää, millä on vaikutusta alueen palveluiden kannattavuuteen.

Alueen osoittaminen keskustamaiseksi asuinkortteliksi edellyttää useiden sellaisten rakennusten purkamista, joilla ei ole todettu erityisiä rakennusperintöarvoja tai joiden kunto tai käyttötarkoitus eivät tue niiden säilymistä. Näitä ovat sähkölaitoksen toimistorakennus (viimeisimmäksi päiväkotina toiminut rakennus) ja sähkölaitoksen toimitilan viimeisimmät toteutetut varastosiiven laajennukset Punamullantien varressa.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu kolmen rakennuksen, sähkölaitoksen toimitilan, vanhan terveystalon ja sähkölaitoksen johtajan asunnon säilymistä osana uutta toteutusta.

Esitetyissä vaihtoehtoissa on tutkittu kolmea tapaa toteuttaa kortteli:

- Vaihtoehdossa A olemassa olevista rakennuksista säilytetään kaikki vanhemmat, rakennusperintöselvityksessä inventoidut rakennukset: vanha terveystalo, vanha sähkölaitoksen toimitila ja johtajan asunto. Alueelle osoitettaisiin uusia asuntoja noin 100 uudelle asukkaalle.
- Vaihtoehdossa B sähkölaitoksen vanhan toimitilan lisäksi myös vanha terveystalo puretaan ja korvataan uudisrakentamisella. Tätä puoltaa jossain määrin mm. rakennuksen kunto. Alueelle osoitettaisiin uusia asuntoja noin 200 uudelle asukkaalle.
- Vaihtoehdossa C sähkölaitoksen vanha toimitila puretaan, mutta kaksi muuta, rakennusperintöselvityksessä luokkaan I arvotettua rakennusta suojellaan kaavalla. Alueelle osoitettaisiin uusia asuntoja noin 150 uudelle asukkaalle.

Luontevin uuden asuinkorttelin osana säilytettävä rakennus on sähkölaitoksen johtajan asunto, jolla on rakennusperintöselvityksessä todettu selkeitä säilytettäviä arvoja, jotka ovat myös korjattaessa säilytettävissä ja joka sijaintinsa sekä pohjaratkaisunsa vuoksi soveltuu monenlaiseen käyttöön. Myös sen saattaminen nykyvaatimusten mukaiseksi, terveeksi rakennukseksi on kuntoarvion mukaan sekin merkittävä investointi. Kuitenkin vanhalla

terveystalolla on alkuperäisen käyttötarkoituksensa ja tyyppitalohistoriansa puolesta myös vahva peruste säilyä osana Kirkonkylän taajamakuva.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Asemakaavoituksessa on asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa arvioitu rakennusten kuntoa, soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja korjausten edellyttämiä investointitarpeita. Rakennustaiteellisesti, kuntosaa puolesta ja arvioiden rakennuksen soveltuvuutta tulevaa käyttöä silmällä pitäen, sähkölaitoksen johtajan asunto ja terveystalo on mahdollista ja perusteltua säilyttää osana kaava-aluetta ja Pratikankujan katukuvaa.

Sähkölaitoksen vanhalla toimitilalla ei ole sellaista taajamakuvallista tai paikallista merkitystä, joka tukisi sen säilyttämistä kaava-alueella. Lisäksi rakennuksen tuleva käyttötarkoitus keskellä kehittyvää asuinkorttelia on epäselvä. Vanhan terveystalon rakennusperintöselvityksessä ja suppeassa rakennushistoriallisessa selvityksessä (RHS) esiin tuodut arvot puoltavat sen säilyttämistä, mutta rakennuksen kunto on osoittautunut osittain heikoksi. Sen saattaminen terveeksi ja käyttökelpoiseksi rakennukseksi edellyttää korjausrakentamista.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheessa tutkituista vaihtoehtoista vaihtoehdot B ja C ovat keskustaa alueen kehittämisen ja kaavataloudellisuuden näkökulmasta perusteltuja. Alueen rakennusperintökohteista on vaihtoehdossa C säilytetty ne rakennukset, joilla on selkeimmät rakennustaiteelliset arvot, parhaimmat edellytykset säilyä mahdollisimman alkuperäisessä asussaan ja palvella uudessa käyttötarkoituksessa. Vaihtoehto C:ssä esitetty townhouse-rakentaminen noudattaa olemassa olevien säilytettävien rakennusten mittakaavaa, kun taas korttelin länsiosassa sijaitsevat kerrostalot ovat rakeisuudeltaan ja korkeudeltaan ympäristöään (Punamullantien toinen puoli) vastaavat.

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut kaavamuutosluonnos C. Vanhan terveystalon tontti ja kaavamuutosluonnos C:ssä esitetyt mahdolliset townhouse-tontit on erotettu ehdotusvaiheessa omaksi kaavaprosessikseen (2-252 Vanhan sähkölaitoksen alue II). Käsillä oleva kaavamuutos 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I koskee korttelin 2028 tontteja 1, 2 ja 4 sekä katualuetta.

Nurmijärven kunta haki avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania alueen asemakaavaluonnoksen kehittämiseen ja alueen toteuttajaksi. Kaavaluonnoksen länsi- ja itäosista järjestettiin erilliset hakumenettelyt. Kilpailijoita pyydettiin laatimaan luonnostasoiset suunnitelmat, josta käy selville suunnitelman toiminnallinen konsepti, kaupunkikuvallinen idea kohteen kehittämisestä sekä massoitte-luperiaate.

Ehdotuksen valintaperusteena oli esitetty kokonaiskonsepti, jonka tuli olla toiminnallisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Arvioinnissa kiinnitettiin huomiota myös esityksen seuraaviin ominaisuuksiin:

- ehdotuksen liittyminen ja suhde olemassa olevaan ympäristöön
- korttelin ja rakennustyyppien massoitte-lu, sijainti ja viihtyisyys huomioiden pihojen, pysäköinnin ja liikenteen toimivat järjestelyt
- puurakentamisen hyödyntäminen
- arkkitehtoninen kokonaisidea
- lähiympäristön esteettömyys ja laatu
- monipuolinen asuntotarjonta mm. asuntojen koon suhteen
- hallintamuoto
- pienimittakaavaisten palvelu, työ- tai toimitilojen sisältyminen ehdotukseen

Kilpailun haku alkoi 26.9.2022 ja päättyi 19.1.2023. Kilpailuun saatiin kaksi kilpailutyötä. Elinvoimalautakunta päätti 15.6.2023 § 42 valita arviointiryhmän esityksen mukaisesti suunnitteluvarausmenettelyn voittajaksi SSA Rakennus Oy:n, minkä jälkeen kunta ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet kumppanuuskaavoitus-sopimuksen. Kiinteistökaupan esisopimus tonttien luovutuksesta kunnan omistamilla kiinteistöillä 543-402-12-38 ja 543-402-104-59 tehdään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Valmisteluvaiheen aineisto ja kilpailuohjelmassa määritetyt tavoitteet toimivat suunnitteluohjeena kumppanille, joka esitti kaavamuutosluonnoksen pohjalta oman ehdotuksensa tontinluovutuskilpailuun. Kunta on kehittänyt kaavaratkaisua asemakaavan muutosehdotukseksi yhdessä kumppanin kanssa.



Viitesuunnitelma 4.4.2024. Kuva: Arkkitehtisuunnittelu Niskanen Oy



Asuinkerrostalojen korttelialueen lintuperspektiivi luoteesta.
Kuva: Arkkitehtisuunnittelu Niskanen Oy

5 Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset muuttuvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Autopaikkojen korttelialue (LPA) säilyy osin samalla kohdalla kuin nykyisin, toisilta osin laajenee ja supistuu.

Mitoitus

Ehdotusvaiheessa supistuneen kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,7598 hehtaaria. Siitä on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) noin 3041 m² ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s), noin 1441 m².

Rakennusoikeuden määrä on määritetty molemmilla korttelialueilla kiinteänä rakennusoikeutena. Kaavaratkaisu mahdollistaa 3750 k- m² uutta asuinrakentamista asuinkerrostalojen korttelialueelle, mikä tarkoittaa arviolta hieman alle 60 asuntoa noin 80–90 asukkaalle. Kaavan mahdollistaman erityisasumisen toteutuessa asuntojen ja asukkaiden määrä voi olla esitettyä arviota suurempi. Lisäksi kaavakartalla on osoitettu tilavaraus AK-korttelialueen yhteiselle talousrakennukselle (100 k- m²).

Korttelialueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja, asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja talousrakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AL/S-korttelialueella sijaitsevan sr-1-kohteen rakennusoikeus on tarkistettu rakennuksen piirustusten perusteella 315 kerrosneliömetriin (ajantasakaavan 250:sta). Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksen (40 k- m²).

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on noin 1814 m² ja katualuetta on noin 1302 m².

Pinta-alat ja rakennusoikeus on esitetty taulukkona asemakaavan seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä.

Liikenne

Asuinkerrostalojen korttelialueen ajoneuvoliittymä on Punamullantieltä. AL/s-alueelle ajo on järjestetty Krannilanpolkua pitkin.

Palvelut

Sekä AK- että AL/s-korttelialueille saa sijoittaa asuntojen lisäksi toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Suunnittelualue tukeutuu Kirkonkylän keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

Korttelin 2028 pohjois-/luoteisosaan on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Erityisasumisella tarkoitetaan sosiaalihoitolain (1301/2014) 21 b § mukaista yhteisöllistä asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi.

Ympäri vuorokautisella palveluasumisella tarkoitetaan sosiaalihoitolain 21 c § mukaista asumista yhteisöllistä toimintaa tarjoavassa esteettömässä ja turvallisessa hoivakodissa, palvelukodissa tai vastaavassa asumisyksikössä, jossa henkilöllä on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa hän saa asumisyksikön henkilöstöltä viipymättä ja vuorokaudenajasta riippumatta hoitoa ja huolenpitoa myös äkilliseen tarpeeseensa.

Asuinkerrostalojen korttelialue on ehdotusvaiheessa jaettu kolmeksi tontiksi, joista jokaisella on yksi viitesuunnitelman perusteella varsin tiukkarajaisesti

esitetty sitova rakennusala, jonka kapeampi pääty on kohti Punamullantietä. Kunkin tontin rakennusoikeus on 1250 k- m². Suurin sallittu kerrosluku on viisi.

Asuinkerrostalojen korttelialueen Krannilanpolunpuoleiseen osaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sekä hulevesien keräämiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa, joka tulee toteuttaa sadepuutarhana.

AK-korttelialueen tonttien pysäköintipaikat ovat korttelin keskiosaan sijoittuvalla autopaikkojen korttelialueella (LPA). LPA-korttelialueelle tulee istuttaa puustoa ja se tulee rajata pensasaidalla. Sille tulee sijoittaa AK-korttelialueen yhteinen keskitetty jätteiden keräyspiste.

AL/s-korttelialueella (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään) säilytetään asemakaavamääräyksellä suojeltu/suojeltava rakennusperintökohde. Alueen kaavamääräys sallii rakennuksen käytön asumiseen ja/tai toimisto- ja liiketiloina sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomina työtiloina.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka muuttavat rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Julkisivun aukotusta ei saa muuttaa eikä rakennusta laajentaa sen ulkovaipan ulkopuolelle. Entistävät muutokset ovat mahdollisia. Rakennusta kunnostettaessa julkisivujen ja vesikaton materiaalit, detaljointi ja väriytyks tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina ja alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, tulee säilyttää. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Suojeltua rakennusta ja ympäröivää pihapiiriä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Muut alueet

Krannilanpolun katuosuus säilyy edelleen katuna. Se osuus Krannilanpolusta, joka on nyt muutettavassa asemakaavassa merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly virkistys- tai suojaviheralueita. Lähin ajantasa-
asemakaavan mukainen virkistysalue on Aleksis Kiven puisto Krannilanpolun
lounaispuolella.

5.3 Kaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja sen vaikutusalueen osalta.
Asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan
nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutusten arviointi on laadittu kunnan
asemakaavoitusyksikössä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin
tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan
palautteeseen.

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Rakennusperintö ja muinaismuistot

Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (Arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-
Valkama Oy, luonnos 2010) alueelta on tunnistettu kaksi
rakennusperintökohdetta. Näistä vanha sähkölaitoksen konttori ja johtajan
asunto on arvotettu luokkaan 1. Alueella aiemmin sijainnut sähkölaitoksen
toimitila / entinen korjaamorakennus oli arvotettu rakennusperintöselvityksessä
luokkaan 2. Entinen korjaamorakennus on purettu syksyllä 2024. Kohteet on
kuvattu tarkemmin suppeassa rakennushistoriallisessaselvityksessä, joka on
selostuksen liitteenä. Vanhan terveystalon (luokka 1) tontti ja
kaavamuutosluonnos C:ssä esitetyt mahdolliset townhouse-tontit on erotettu
ehdotusvaiheessa omaksi kaavaprosessikseen (2-252 Vanhan sähkölaitoksen
alue II).

Nurmijärven arkeologisen inventoinnin (Johanna Seppä 2006) tai Nurmijärven
historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnin (Tapani Rostedt 2008)
mukaan alueella ei ole havaittu muinaismuistoja tai -jäännöksiä.

Vähittäiskauppa

Nurmijärven kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksessä Nurmijärven
Kirkonkylän osalta (WSP 2016) todetaan, että vanhaa keskustaa eli nykyistä
ydinkeskustaa kehitetään pienimuotoisen kaupan ja palvelujen alueena.
Ydinkeskustan rakenne on sellainen, ettei sinne voida sijoittaa suuria kaupan

yksiköitä, joten keskustan tiivistäminen saavutetaan parhaiten toteuttamalla sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa on asumista, työpaikkoja ja palveluita sopivassa suhteessa. Nurmijärven Kirkonkylän liiketilakannassa on merkittävän paljon tyhjää liiketilaa. Osa nykyisistä liiketiloista on tyhjillään ja huonokuntoisia eli kiinteistöillä on uudistamistarpeita. Vanhan keskustan kehittämistä suunnittelualueeseen läheisesti liittyvällä Pratikankujan alueella tulee ohjata niin, että asuinrakennusten katutasen kerrokseen osoitetaan liike- ja työtilaa, joka aukeaa ikkunoin elävöittämään katukuvaa. Tiiviinä rakenteena keskustan kaupallista toimivuutta saadaan näin vahvistettua. Tarvetta lisäliiketilalle vuosina 2015–2040 on Kirkonkylän asukkaiden ostovoiman kasvun pohjalta laskettuna yhteensä lähes 20.000–30.000 k- m² ja koko markkina-alueella 35.000–53.000 k- m². Nurmijärven Kirkonkylän kaupalliset palvelut painottuvat päivittäistavarakauppaan ja palveluihin.

Luontoarvot

Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvityksessä (Enviro, luonnos 3.12.2013, päivitetty 25.10.2018) ja Kirkonkylän luontoselvityksen tarkennuksessa (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 9.10.2014) alueelta ei ole löytynyt merkittäviä luontoarvoja.

Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueen lepakkoselvityksessä (Bat House 2014) alueen länsipuolella on tehty joitakin havaintoja pohjanlepakosta. Alue ei selvityksen mukaan kuitenkaan ole lepakoille tärkeä alue (joita ovat lisääntymis-, levähdys- ja ruokailualue, siirtymäreitti tai muu lepakoiden käyttämä alue).

Liikenne

Useampaa Kirkonkylällä käynnissä olevaa kaavatyötä varten laaditun liikenneselvityksen (Ramboll 2022) mukaan maankäytön muuttuessa kaikkien liikennemuotojen määrät kasvavat Kirkonkylän keskustassa. Autoliikenteen määrät kasvavat suhteessa paljon, mutta absoluuttinen määrä pysyy kohtuullisena. Katujen poikkileikkauksiin tai liittymäjärjestelyihin ei tarvita kapasiteettia kasvattavia toimenpiteitä. Kävelyn ja pyöräilyn määrät kasvavat myös huomattavasti, ja niiden verkkoja on syytä kehittää. Iäkkään väestön tarpeet tulee ottaa huomioon esteettömin ratkaisuin.

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Punamullantie, Nurmijärvi, Sitowise 2019

Alueen PIMA-selvityksessä todetaan, että maaperässä todettiin raskasmetalleja ja raskaita öljyhiilivetyjä satunnaisissa hajapisteissä. Haitta-aineiden pitoisuudet ovat pääosin matalia. Kohteen olosuhteet ja haitta-aineiden ominaisuudet huomioiden kohteella ei arvioida esiintyvän kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä nykytilassa tai suunnitellussa asuinkäytössä. Näin ollen kohteella ei esiinny riskiperusteista kunnostustarvetta.

Kunnostustarve voi kuitenkin aiheutua myös muuten kuin riskiperusteisesti, esimerkiksi maankäyttörajoitteiden vuoksi. Mikäli alueella tehdään maankaivutöitä, tulee maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet tarvittaessa tarkistaa ja varmistaa, että maa-ainesten loppusijoitus tapahtuu lainsäädännön mukaisesti. Maankaivutöihin, joissa pitoisuuksia havaitaan, on tarvittaessa laadittava kunnostussuunnitelma ja niistä on tehtävä lainmukainen ilmoitus.

Nurmijärvi, korttelit 2028 ja 2029 rakennettavuusselvitys, Sitowise 2019

Rakennettavuusselvityksessä todetaan, että pinnassa on vaihtelevan paksuinen kerros silttiä/savea (6–10 m). Savikerroksen alapuolella on soraa/moreenia ja kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon 10...15 m syvyydessä maanpinnasta.

Siltti/savi on kairausvastuksen perusteella pääosin keskitiivistä ja noin 2...4 m syvyydellä on havaittu pehmeämpi kerrostuma, jossa painokairaukset ovat edenneet pelkällä vapaapainumalla ilman puolikierroksia. Savikerros on lievästi routivaa.

Alustavasti koko alueen ensisijainen perustamistapa on paalutus. Matalien rakennusten osalta voidaan tutkia jatkosuunnittelussa myös maanvaraista perustamista, jos anturoiden jakamat kuormat jäävät riittävän pieniksi. Paaluina voidaan käyttää teräsbetonipaaluja tai teräspalkkipaaluja, jotka läpäisevät massanvaihtokerroksen teräsbetonipaaluja helpommin. Paalupituudet on varmistettava heijarikairauksilla. Rakennussuunnitelman yhteydessä on suositeltava tehdä 2–4 porakonekairausta kalliopinnan syvyyden varmistamiseksi. Kaikki routimattoman perustamissyvyyden yläpuoliset rakenteet tulee routasuojata. Koko alueen kaikki rakennuspohjat tulee kuivattaa

salaojittamalla. Putkesta on mitattu pohjaveden pinnan korkeus 6.6.2019 tasolle +60,72, noin yksi metri maanpinnan alapuolella.

Nurmijärven sähkölaitoksen alueen kiinteistöjen kuntoarviot, Sweco 2019

Tehtyjen kuntoarvioiden mukaan rakennusten kunto vaihtelee tyydyttävästä heikkoon, riippuen siitä, mitä osa-aluetta niiden kunnosta tarkastellaan. Mahdolliset korjaustoimenpiteet ovat mittavat ja edellyttävät taloudellisia investointeja. Rakennuksissa on havaittu rakenteiden kastumista, mikrobivaurioita, ongelmia salaojituksessa ja veden poisjohtamisessa sekä LVIS-laitteiden ajanmukaisuudessa.

Rakenteista on myös löytynyt haitta-aineita. Kokonaisuutena arvioiden parhaassa kunnossa rakennuksista on entinen johtajan asunto ja heikoimmassa entinen terveystalo. Vanhan terveystalon tontti ja kaavamuutosluonnos C:ssä esitetyt mahdolliset townhouse-tontit on erotettu ehdotusvaiheessa omaksi kaavaprosessikseen (2-252 Vanhan sähkölaitoksen alue II).

Nurmijärven Kirkonkylän vanhan sähkölaitoksen alueen suppea rakennushistoriallinen selvitys (RHS), Nurmijärven kunta 2020

Nurmijärven kunta on laatinut selvityksen alueen rakennusten merkityksestä Nurmijärven Sähkön historian ja Kirkonkylän keskustan taajamakuva ja historiallisen kerrostuneisuuden kannalta. Selvityksessä on arvioitu rakennusten merkittävyyttä rakennustaiteellisten, paikallishistoriallisten, kulttuurihistoriallisten arvojen sekä niihin liittyvän toiminnan näkökulmasta.

Suppean RHS:n perusteella rakennusten säilymisedellytykset ovat seuraavat; merkittävin peruste asemakaavassa säilyttämiselle on vanhalla sähkölaitoksen konttorilla ja johtajan asunnolla sekä vanhalla terveystalolla, joilla on edellytykset säilyä melko alkuperäisessä asussaan ja muuntua joustavasti uuden käyttäjän tarpeisiin. Vähiten kehittämismahdollisuuksia ja paikallis- tai kulttuurihistoriallista merkitystä on sähkölaitoksen korjaamorakennuksella, jossa on sijainnut lähinnä teknisiä toimintoja. Entinen korjaamorakennus on purettu syksyllä 2024. Vanhan terveystalon tontti ja kaavamuutosluonnos C:ssä esitetyt mahdolliset townhouse-tontit on erotettu ehdotusvaiheessa omaksi kaavaprosessikseen (2-252 Vanhan sähkölaitoksen alue II).

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa tehokkaan, keskustaluonteisen rakentamisen ja jo olemassa olevan rakennetun alueen tiivistämisen Kirkonkylän keskustan ydinalueella, kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Uusi rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevaa rakentamista täydentävää. Yhdyskuntarakennetta on tarkoituksenmukaista täydentää olemassa olevan rakenteen sisällä, jolloin voidaan hyödyntää nykyistä katuverkostoa ja joukkoliikenteen yhteyksiä sekä olemassa olevia palveluita.

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä, joten niiden määrä ei muutu kaavamuutoksen myötä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonympäristöön eikä ilmaan tai maa- ja kallioperään. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallinnasta.

Alueen maisemakuva kohentuu puretun, tyhjillään olevan korttelinosan rakentuessa. Kaavassa määrätään, että rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki ja - oleskelupaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä sijaitsee lähellä palveluja ja julkisen liikenteen yhteyksiä, jotka ovat saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Useampaa Kirkonkylällä käynnissä olevaa kaavatyötä varten laaditun liikenneselvityksen (Ramboll 2022) mukaan maankäytön muuttuessa kaikkien liikennemuotojen määrät kasvavat Kirkonkylän keskustassa. Autoliikenteen määrät kasvavat suhteessa paljon, mutta absoluuttinen määrä pysyy kohtuullisena. Katujen poikkileikkauksiin tai liittymäjärjestelyihin ei tarvita kapasiteettia kasvattavia toimenpiteitä. Kävelyn ja pyöräilyn määrät kasvavat myös huomattavasti, ja niiden verkkoja on syytä kehittää. Iäkkään väestön tarpeet tulee ottaa huomioon esteettömin ratkaisuin.

Kaavan mahdollistama rakentaminen lisää sekä asukas- että asiointiliikennettä.

Suunnittelualue liittyy olemassa olevan jalankulku- ja pyöräilyverkostoon, jota kunnassa kehitetään määrätietoisesti.

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on mitoitettu Nurmijärven pysäköintinormin mukaisesti.

Rakentaminen tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on liitettävissä ympäröiviin kunnallistekniikan verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Sen rakentaminen muuttaa Punamullantien varren maisemaa, kun purettu, tyhjillään olevan korttelinosa täydentyy asuinkerrostalorakentamisella. Uusi rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan asemakaavamääräyksillä. Asuinkerrostalojen korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja siten, että siitä muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten ulkoseinien tulee olla puurakenteiset ja julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Sallittu kerrosluku Punamullantien varrella kasvaa kahdesta viiteen.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas vanha sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto on osoitettu kaavassa sr-1-merkinnällä (suojeltava rakennus). Rakennus pihapiireineen tulee säilyttää. Rakennus on suojeltu myös voimassa olevassa kaavassa. Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen uuden käytön asumiseen, liike- ja/tai toimistotiloina. Kaupunkikuvallisesti arvokkaat tammet on merkitty säilytettäväksi puiksi. Alueelle rakennettavien talousrakennusten tulee sopia ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan suojeltavaksi osoitetun rakennuksen rakennustyyliin.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ekologinen kestävyys on huomioitu sijoittamalla uutta asumista lähelle taajaman palvelukeskusta, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkostojen äärelle. Uusi rakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista. Kirkonkylän palvelut ovat lähietäisyydellä, mikä vähentää liikkumistarvetta ja liikennettä kunnan ulkopuolelle. Tämä luo edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle.

Uudet rakennukset rakennetaan pitkäikäisiksi ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Kaavassa määrätään, että asuinkerrostalojen

korttelialueen rakennusten ulkoseinien tulee olla puurakenteiset ja julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asemakaavassa annetaan tarvittavat määräykset hulevesien hallinnasta.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa arviolta noin 80–90 asukkaan muuttamisen kaavoitettavalle alueelle. Kaavaratkaisu vastaa osaltaan laadukkaiden ja verrattain tilavien kerrostaloasuntojen kysyntään Kirkonkylän taajamassa. Korttelikohtaisesti kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen osuus huoneistoneliöstä tulee vähintään olla 50 prosenttia. Määräys ei koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle on mahdollista sijoittaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympärivuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta. Kaavan mahdollistaman erityisasumisen toteutuessa asuntojen ja asukkaiden määrä voi olla esitettyä arviota suurempi.

Mahdollinen erityisasuminen sijoittuu Kirkonkylän keskeiselle paikalle, mikä mahdollistaa vanhusten ja muiden erityisryhmien osallistumisen korttelin ja lähialueen elämään yhteiskunnan aktiivisina jäseninä. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue mahdollistaa sosiaalisen vuorovaikutuksen korttelin eri asukkaiden välillä.

Alueelle on mahdollista sijoittaa pienimittakaavaisia palveluita, jotka voivat hyödyttää alueen asukkaiden lisäksi myös muita Kirkonkylän keskustassa asuvia ja asioivia.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Korttelin rakentaminen lisää keskustan asukasmäärää sekä alueen ostovoimaa ja paikallisten palvelujen kannattavuutta Kirkonkylän keskustassa. Kaavaratkaisu edistää näin paikallista yritystoimintaa.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Alueelle voi muodostua uusia palvelu- tai hoiva-alan työpaikkoja.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen kunnallistekniikka on jo pääosin toteutettu, joten sen rakentamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia. Kunta saa tuloja tonttien ja kiinteistön myynnistä sekä vesihuollon liittymismaksuista (välitön vaikutus). Alueen uudet asukkaat vahvistavat Kirkonkylän palvelujen elinvoimaisuutta sekä lisäävät kunnan verotuloja (välillinen vaikutus).

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksella ei osoiteta melua aiheuttavaa maankäyttöä. Punamullantien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueen pohjoisosaan. Asuinkerrostalojen korttelialueella oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä. Asuinkerrostalojen korttelialueen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sijoittuu kauas alueesta, jolla melutason ohjearvot ylittyvät.

Kaavassa on annettu tarvittavat määräykset koskien pilaantuneita maita.

5.5 Nimistö

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen voimaantultua, kun sitovan tonttijaon mukainen tontti on lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin. Asuinkerrostalojen korttelialueet ja autopaikkojen korttelialue toteutetaan yksityisen toimijan toimesta. Katualueet sekä yhdyskuntatekninen huolto on jo pääosin rakennettu.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Nurmijärvellä 6.5.2025

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö

Essi Vento
kaavoitusarkkitehti
kaavanlaatija



Nurmijärvi on ilmiö

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi

Verkkosivut: www.nurmijarvi.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Nurmijärvi	Täyttämispvm	11.4.2025
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄ, Vanhan Sähkölaitoksen alue I		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.4.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.10.2018
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	5432198
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7598	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7598

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

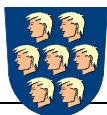
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7598	100,00	4205	0,55	0,0000	1355
A yhteensä	0,4482	59,0	4205	0,94	0,4482	4205
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1492	-250
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3179	-2600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3116	41,0			0,0189	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7598	100,00	4205	0,55	0,0000	1355
A yhteensä	0,4482	59,0	4205	0,94	0,4482	4205
AL	0,1441	32,2	355	0,25	0,1441	355
AK	0,3041	67,8	3850	1,27	0,3041	3850
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1492	-250
YL					-0,1492	-250
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3179	-2600
K					-0,3179	-2600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3116	41,0			0,0189	
Kadut	0,1302	41,8			0,0051	
LPA	0,1814	58,2			0,0138	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



NURMIJÄRVI

Sivu 1/6

Kaavatunnus: 2-198

Asia n:o:

25.09.2018

28.04.2020 päivitetty



KIRKONKYLÄN VANHAN SÄHKÖLAITOKSEN ALUE

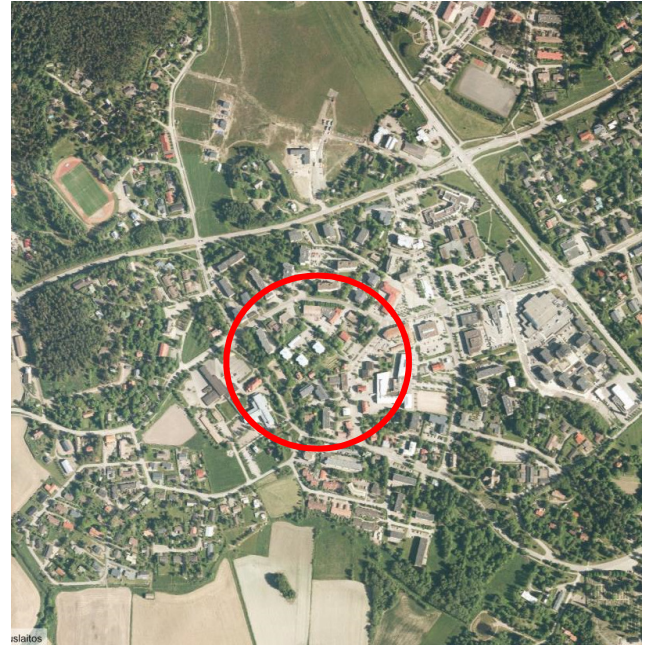
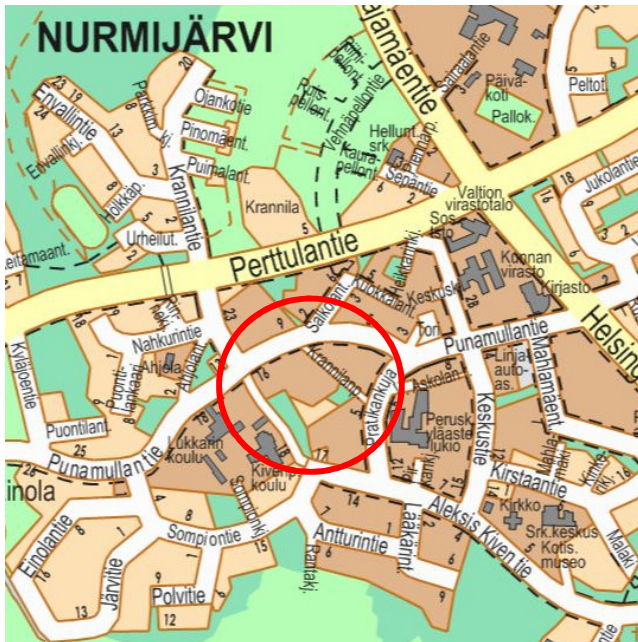
KORTTELIA 2028 JA OSAA KORTTELISTA 2030 SEKÄ
KATUALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OAS

28.04.2020

OAS

2-198 Kirkonkylä, Vanhan sähkölaitoksen alue



Suunnittelualan sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän torin länsipuolella, Punamullantien, Pratikankujan ja Krannilanpolun välisellä alueella. Muutosalue käsittää korttelin 2028, katualuetta sekä osan viereisestä puistoalueesta korttelin länsipuolella.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,2 ha. Alueella on toimitilarakennuksia, kioskia, päiväkotia, muuntajaa sekä katuja, puistoa ja pysäköintialuetta. Osa tiloista on tyhjillään. Nurmijärven Kirkonkylän rakennusperintöselvityksen mukaan alueella sijaitsee kolme inventoitua kohdetta.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan mm. ympäristöön sopivia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, monipuolisia asumisrat-

kaisuja, puurakentamista, rakennussuojelun toteuttamista.

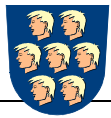
Asemakaavan muutos laaditaan kunnan omana työnä. Sisällön tuottamisessa tutkitaan mahdollisuutta hyödyntää konsulttitoimemaksiantoa tai kumppanuuskaavoitusta.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.

Alueen maanomistus

Suunnittelualan tontit ovat kunnan omistuksessa.



Aluetta koskevat kaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Suunnittelualueella voimassa olevia asemakaavoja ovat 2-095 "Vanhan sähkölaitoksen kortteli" (hyväksytty 27.07.1990) sekä 2-105 Kivenpuiston koulu ja Aleksis Kiven puiston korttelit (hyväksytty 27.07.1990) Alue on liike- ja toimistorakennusten (K), autopaikkojen (LPA), julkisten lähipalvelurakennusten (YL) kortteli- aluetta sekä yleistä pysäköintialuetta (LP) ja katualuetta.

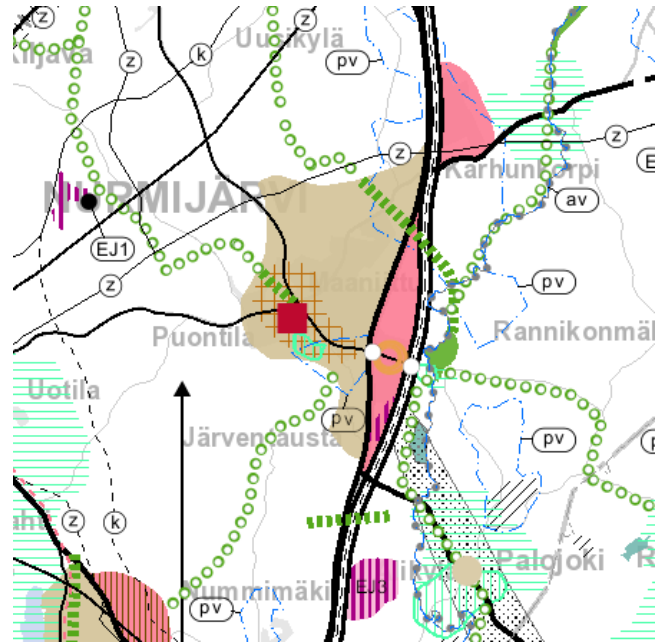
Uudenmaan voimassa olevien maakunta- kaavojen yhdistelmässä 2017, suunnittelu- alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

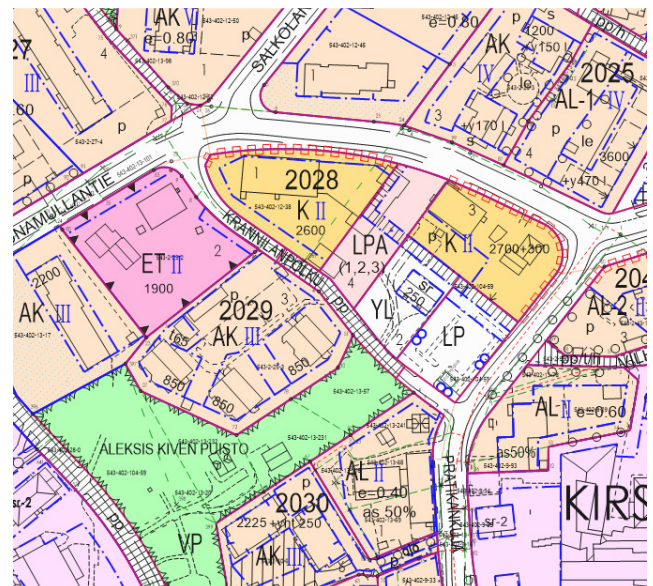
Nurmijärven maankäytön kehityskuvassa 2040 (25.5.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

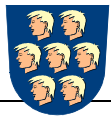
Kirkonkylässä on käynnissä osayleiskaavan laatiminen.



Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmäkartta, 2019.



Ote ajantasa-asemakaavasta



Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

- Kirkonkylän selvitysalueen luonto ja maisema. Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy 2005.
- Kirkonkylän selvitysalueen luontselvitys 2013, Enviro & Ympäristösuunnittelu Oy, luonnos
- Kirkonkylän luontselvityksen tarkennus, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 9.10.2014
- Nurmijärven palveluverkkoselvityksen päivitys Kirkonkylän osalta, WSP 2016
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaavan laadintaa varten 2013, 30.9. 2013, Bathouse
- Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueen lepakkoselvitys 2014, Bathouse
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Kirkonkylän kaupunkikuvallinen selvitys, 2013, Arkkitehdit LSV Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5. – 23.5.2008, Tapani Rostedt
- RHS, Rakennushistoriallinen selvitys, Nurmijärven kunta, 2020

Erikseen laadittavat selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa laaditaan erilliset selvitykset koskien esim. rakennettavuutta, pilaantunutta maaperää sekä laaditaan rakennushistoriallinen selvitys, RHS.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

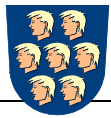
Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Kirkonkylän (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Osallistuminen kaavahankkeessa

Aloitusvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta. Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina



ehdotusvaiheeseen saakka. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

Luonnosvaihe

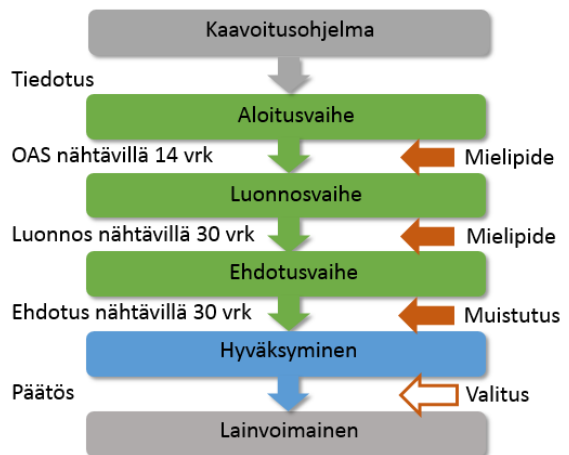
Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2020. Kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.



Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheetvaiheet kaavioesityksenä.

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

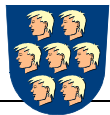
- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus,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

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla asemakaavoitus, ajankohdattaiset asemakaavahankkeet.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa



NURMIJÄRVI

- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)



*Alue sijoittuu jo rakentuneen taajaman keskelle.
Ilmakuva*

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen ymp.kirjaamo@nurmijarvi.fi

Kaavaa valmistelevat

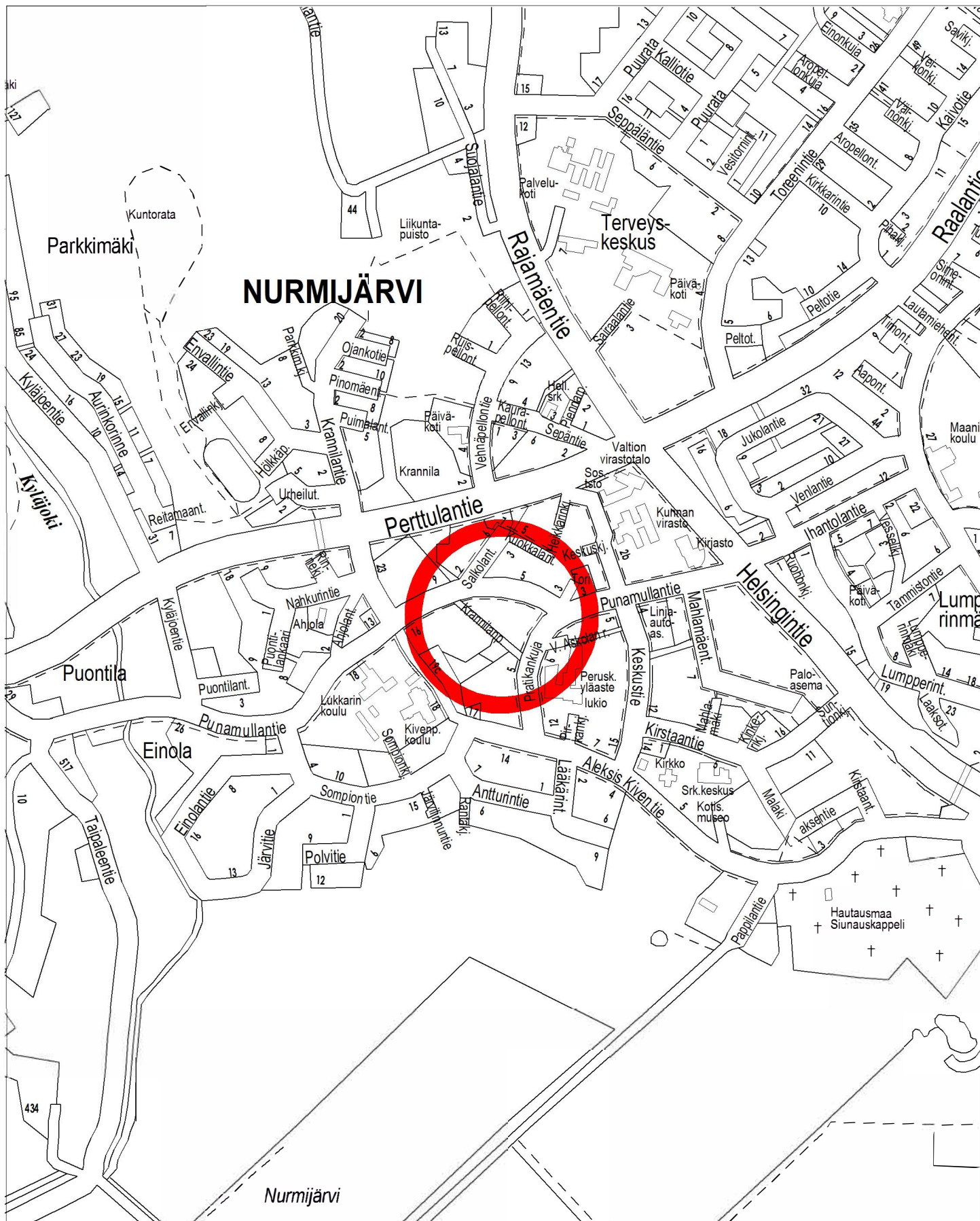
Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija
040 317 4660

Juha Kanninen
kaavasuunnittelija
040 317 2364

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosluonnos tulee käsittelyyn keväällä 2020, muutosehdotus loppuvuonna 2020 ja hyväksymiskäsittelyyn asemakaavan muutos tulee 2021.



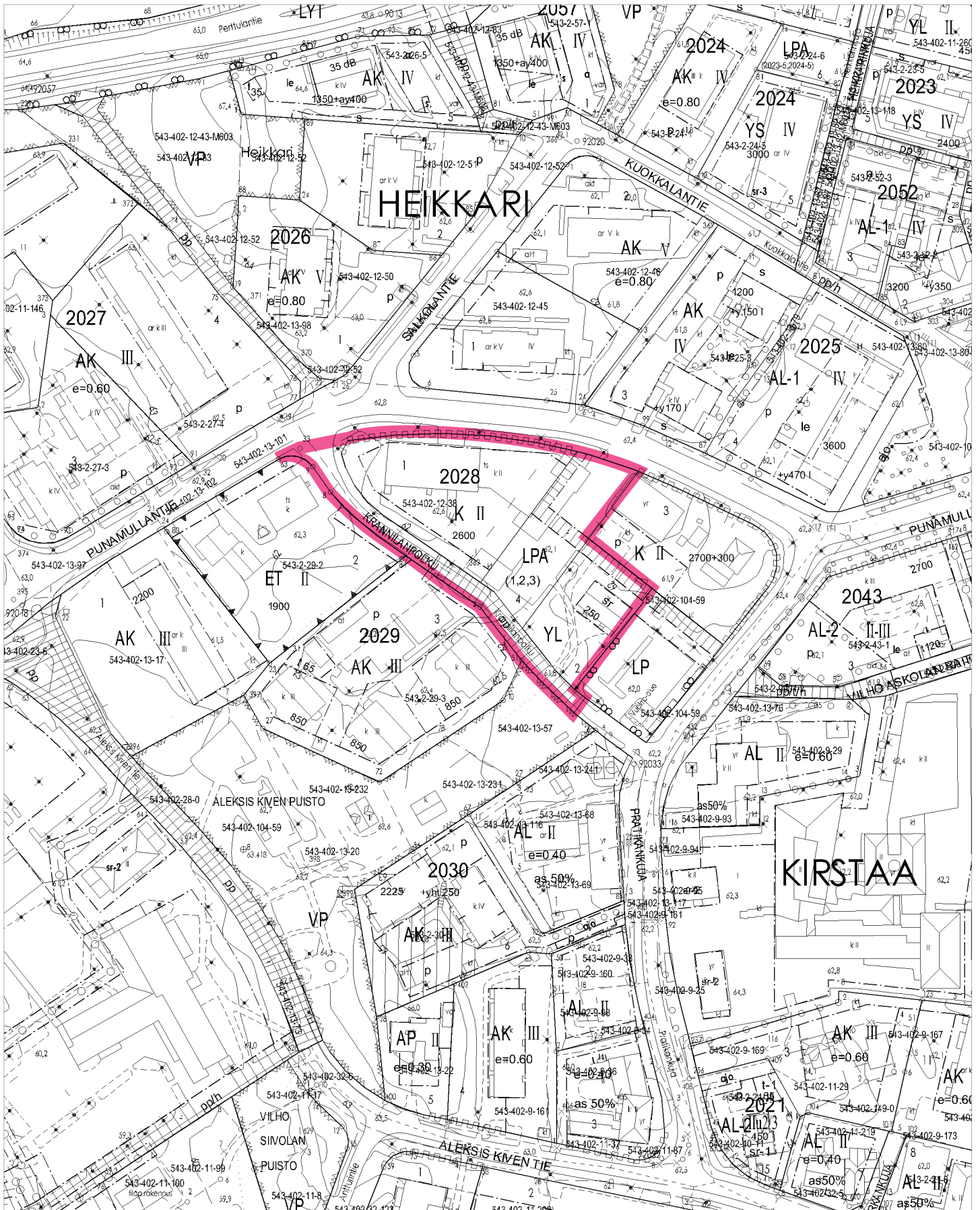
ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KIRKONKYLÄ

2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I



NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KAAVOITETTAVA ALUE

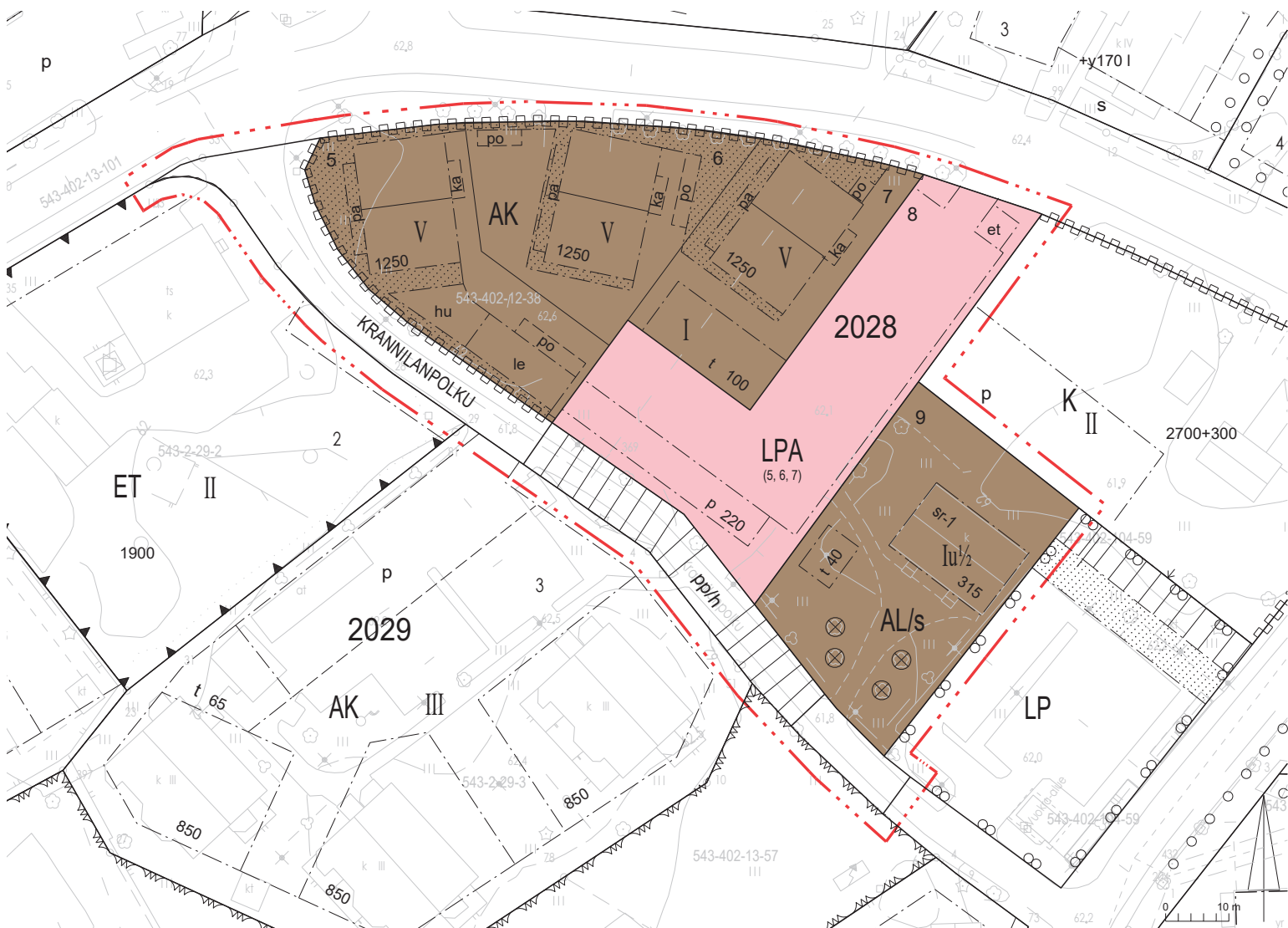
KIRKONKYLÄ

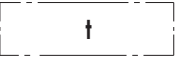
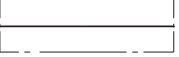
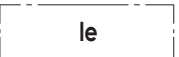
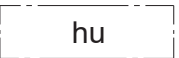
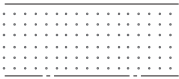
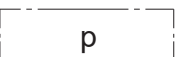
2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I

2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I

Kaavakartta (A4-pienennös 1:1000)

Ehdotus 6.5.2025



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL/s	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
2028	Korttelin numero.
5	Tontin numero.
KRANNIL	Kadun nimi.
315	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Hulevesien keräämiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa, joka tulee toteuttaa sadepuutarhana.
	Istutettava alueen osa, jolla on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.
	Auton pysäköimispaikoille varattu rakennusala, jolle saa toteuttaa autokatoksen. Autokatoksessa tulee olla viherkatto.

pa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkonevia parvekkeita. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

ka

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa sisäänkäyntikatoksen.

po

Ohjeellinen polkupyörien pysäköintipaikoille varattu alueen osa, jolle voidaan sijoittaa myös polkupyöräkatos.

et

Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa. Alueelle sijoitettavat rakennelmat tulee toteuttaa korttelialueen yleisilmeeseen sopivalla tavalla. Rakennelmat eivät saa aiheuttaa näkemäestettä liikenteelle.

Katu.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(5, 6, 7)

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

sr-1

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokasta rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka muuttavat rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Julkisivun aukotusta ei saa muuttaa eikä rakennusta laajentaa sen ulkovaipan ulkopuolelle. Entistävät muutokset ovat mahdollisia. Rakennusta kunnostettaessa julkisivujen ja vesikaton materiaalit, detaljointi ja värit tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina ja alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, tulee säilyttää. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Suojeltua rakennusta ja sitä ympäröivää pihapiiriä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

⊗

Säilytettävä puu.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttelialueella:

Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennusten Punamullantien puoleiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa yhteisiä tiloja tai liiketiloja, joissa tulee niiden käyttötarkoituksesta riippumatta olla ikkunoita. Rakennusten Punamullantien puoleiseen maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² ja ylemmissä kerroksissa 20 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelikohtaisesti kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen osuus huoneistoneliöstä tulee vähintään olla 50 prosenttia. Määräys ei koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista.

Asuntojen huoneistopinta-alojen tulee olla vähintään:

Yksiöt: 30 m²

Kaksiöt: 45 m²

Kolmiot: 65 m²

Tätä suuremmat: Huoneistopinta-alan tulee kasvaa suhteessa huoneiden lukumäärän lisäykseen (vähintään 9 m²/lisähuone).

Korttelialueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja, asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja talousrakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Leikki- ja oleskelualueet sekä talousrakennukset ovat koko korttelialueen käytössä.

AL/s-korttelialueella:

Rakennus pihapiireineen tulee säilyttää. Rakennukseen saa sijoittaa asuntoja, toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

LPA-korttelialueella:

Korttelialueelle tulee sijoittaa AK-korttelialueen yhteinen keskitetty jätteen keräyspiste.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK-korttelialueella:

Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja siten, että siitä muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten ulkoseinien tulee olla puurakenteiset ja julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla pääosin vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tason pinnan yläpuolella.

Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

AL/s-korttelialueella:

Alueelle rakennettavien talousrakennusten tulee sopia ulkoasultaan ja mittasuhteiltaan suojeltavaksi osoitetun rakennuksen rakennustyyliin.

LPA-korttelialueella:

Autokatoksissa tulee olla viherkatto. Alueelle tulee istuttaa puustoa ja se tulee rajata pensasaidalla.

PIHAT JA ULKOALUEET

AK-korttelialueella:

Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan siten, että se muodostaa selkeän, yhtenäisen ja korkealaatuksen kokonaisuuden hallintarajoista riippumatta. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja - oleskelupaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden käyttöön tarkoitetuksi viljelyalueeksi. Istutuksissa tulee käyttää joko alueen luontaista kasvillisuutta ja puita tai hyötykasveja ja hedelmäpuita.

AL/s-korttelialueella:

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän haitta-ainepitoisuudet on tarkistettava tarvittaessa. Pilaantunut maaperä tulee tarvittaessa puhdistaa.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

AK-korttelialueella:

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesien viivytysvaatimus on 1 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuus voi olla 0,5 m³ / 100 m² viherkaton osuudelta. Viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.

AK-korttelialueen hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken. Viivytys tulee ensisijaisesti järjestää korttelialueen yhteisenä sadepuutarhana.

Rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan periaatteet tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrä AK-korttelialueella:

Asunnot vähintään 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto

Mahdollisen erityisasumisen osalta 1 ap / 80 k-m²

Liiketilat vähintään 1 ap / 30 k-m²

Toimistotilat vähintään 1 ap / 50 k-m²

Autopaikkojen määrä AL/s-korttelialueella:

Asunnot vähintään 2 ap / asunto

Liiketilat vähintään 1 ap / 30 k-m²

Toimistotilat vähintään 1 ap / 50 k-m²

Vähimmäisautopaikkamäärästä on mahdollista poiketa erillisen pysäköintiselvityksen perusteella.

Polkupyöräpaikkojen määrä AK-korttelialueella:

Asunnot vähintään 1 polkupyöräpaikka / 30 k-m². Näistä 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai pyöräkatoksiin.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

NURMIJÄRVI

KIRKONKYLÄ, Vanhan sähkölaitoksen alue I

EHDOTUS

Asemakaavamuutos koskee Nurmijärven kirkonkylän korttelin 2028 tontteja 1, 2 ja 4 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nurmijärven kirkonkylän korttelin 2028 tontit 5, 6, 7, 8 ja 9 sekä katualuetta.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 6.5.2025

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö

Essi Vento
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren
kiinteistöinsinööri

 NURMIJÄRVEN KUNTA Ympäristötoimiala Asemakaavoitus				Vireilletuloilmoitus	8.10.2018
				Asrak.ltk.	25.9.2018 § 79
NURMIJÄRVI				Viranhaltijapäätös	22.4.2020 § 13
				Valmisteluain. näht.	14.5.–15.6.2020
				Asrak.ltk.	
				Kunnanhallitus	
				Ehdotus nähtävillä	
				Asrak.ltk.	
				Kunnanhallitus	
				Kunnanvaltuusto	
				Kuulutus	
				Piir.nro	2-198
Suunnitellut	Essi Vento	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK 1:500		
Piirtänyt	EV, JK	Korkeusjärjestelmä N2000			

KERROSALALASKELMA

TALO A / tontti 1

Kerrosala US 250 mm	ASUNNOT (k-m²)	TALOVAR. (k-m²)	UVV / IRTAIMISTOVAR. (k-m²)	SPK	YHTEISTILAT	PORRASHUONE (k-m²) (prsh yli 15 m² ei lasketa)
1. kerros	154,6	9,2		6,6	51,5	15
2. kerros	234,4					15
3. kerros	234,4					15
4. kerros	234,4					15
5. kerros	234,4					15
6. kerros			100			15
yht.	1092,2	9,2	100	6,6	51,5	90

TALOUSRAKENNUSKerrosala US 250 mm (k-m²)

Väestönsuoja	81,3
Tekninen tila	48,5

HUONEISTOJAKAUMA

Tyyppi	Huoneistoala (m²)	kpl	Yht. (m²)
1H + K	29	5	145
2H + K	46,5	5	232,5
3H + K	62	5	310
3H + K + S	72,5	4	290
yht.		19	977,5

TALO B / tontti 2

Kerrosala US 250 mm	ASUNNOT (k-m²)	TALOVAR. (k-m²)	UVV / IRTAIMISTOVAR. (k-m²)	SPK	YHTEISTILAT	PORRASHUONE (k-m²) (prsh yli 15 m² ei lasketa)
1. kerros	166,5	9,2	0	5,6	42	15
2. kerros	234,4					15
3. kerros	234,4					15
4. kerros	234,4					15
5. kerros	234,4					15
6. kerros			100			15
yht.	1104,1	9,2	100	5,6	42	90

HUONEISTOJAKAUMA

Tyyppi	Huoneistoala (m²)	kpl	Yht. (m²)
1H + K	32,5	4	130
1H + K	33	1	33
2H + K	41	5	205
3H + K	61,5	4	246
3H + K + S	75	5	375
yht.		19	989

TALO C / tontti 3

Kerrosala US 250 mm	ASUNNOT (k-m²)	TALOVAR. (k-m²)	UVV / IRTAIMISTOVAR. (k-m²)	SPK	YHTEISTILAT	PORRASHUONE (k-m²) (prsh yli 15 m² ei lasketa)
1. kerros	208,7	9,2		6,6	51,5	15
2. kerros	234,4					15
3. kerros	234,4					15
4. kerros	234,4					15
5. kerros	234,4					15
6. kerros			100			15
yht.	1092,2	9,2	100	6,6	51,3	90

HUONEISTOJAKAUMA

Tyyppi	Huoneistoala (m²)	kpl	Yht. (m²)
1H + K	31	1	31
1H + K	37,5	4	150
2H + K	45	5	225
3H + K + S	62	5	310
3H + K + S	66	4	264
yht.		19	980

YLEISTIEDOT (talot yhteensä)

Asunnot	3288,5 k-m²	
Porrashuone 15 m² / taso	270 k-m²	SALLITTU
Käytetty rakennusoikeus (US 250 mm)	3558,5 k-m²	k-m²
Yhteistilat	145 k-m²	
Tekninen tila (talousrakennus)	48,5 k-m²	
1. krs SPK	18,8 k-m²	
1. krs talovarasto / siivous	27,6 k-m²	
Porrashuone yli 15 m² / taso	311,5 k-m²	
Väestönsuoja	81,3 k-m²	
Ulkoseinät yli 250 mm	19,2 k-m²	
Kerrosala	4210,6 k-m²	
Ullakko (irtaimistovar.)	300 k-m²	
Kokonaisala	4510,6 k-m²	

HUONEISTOJAKAUMA

Tyyppi	Huoneistoala yhteensä (m²)	Määrä
1H + K	489	15
2H + K	662,5	15
3H + K	1795	27
Yht.	2946,5	57
Kpa.	51,69	

Autopaikkalaskelma

Laskentaperuste 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto	57 ap
Pysäköinti maantasossa	59 ap toteutuu

Pyöräpaikkalaskelma

1 pp / 30 k-m², asuntojen kerrosala 3288,5 k-m²	->	109,6 pp
		110 pp toteutuu

vanhat puut kaadetaan
hyväksytyn katusuunnitelman
mukaisesti

PUNAMULLANTIE

250

300

62.4



vanhat puut kaadetaan
hyväksytyn katusuunnitelman
mukaisesti

PUNAMULLANTIE

K R A N N I L A N P O L K U



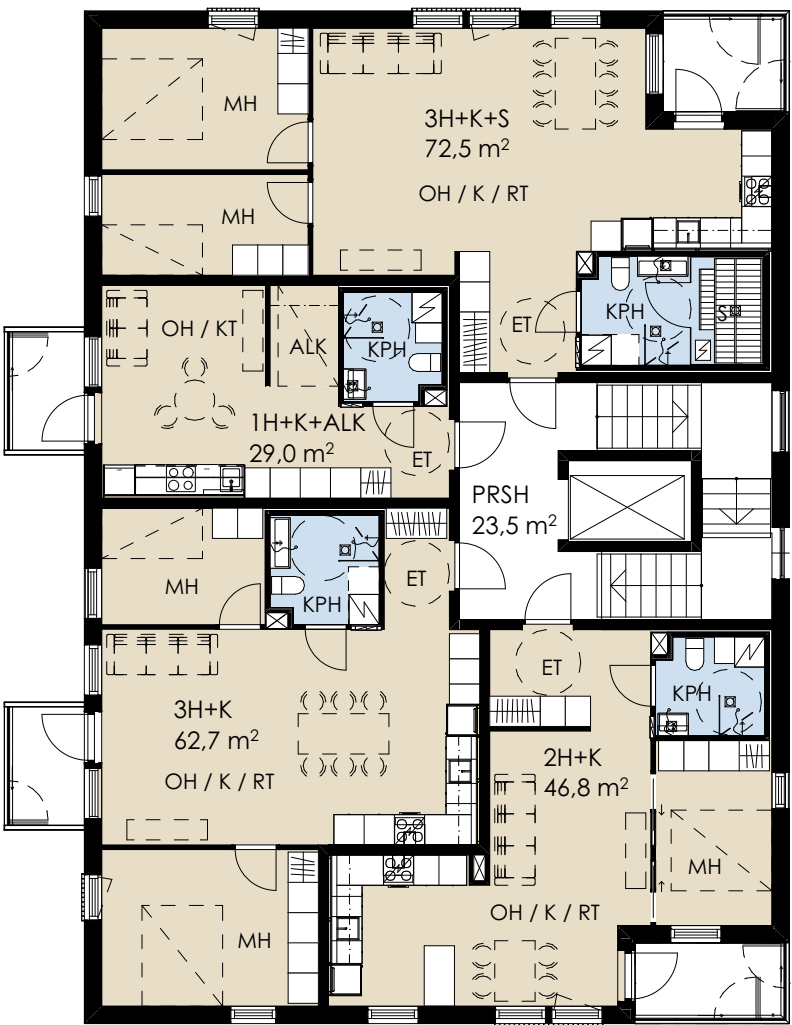


TALO A

1. Kerros

1:150

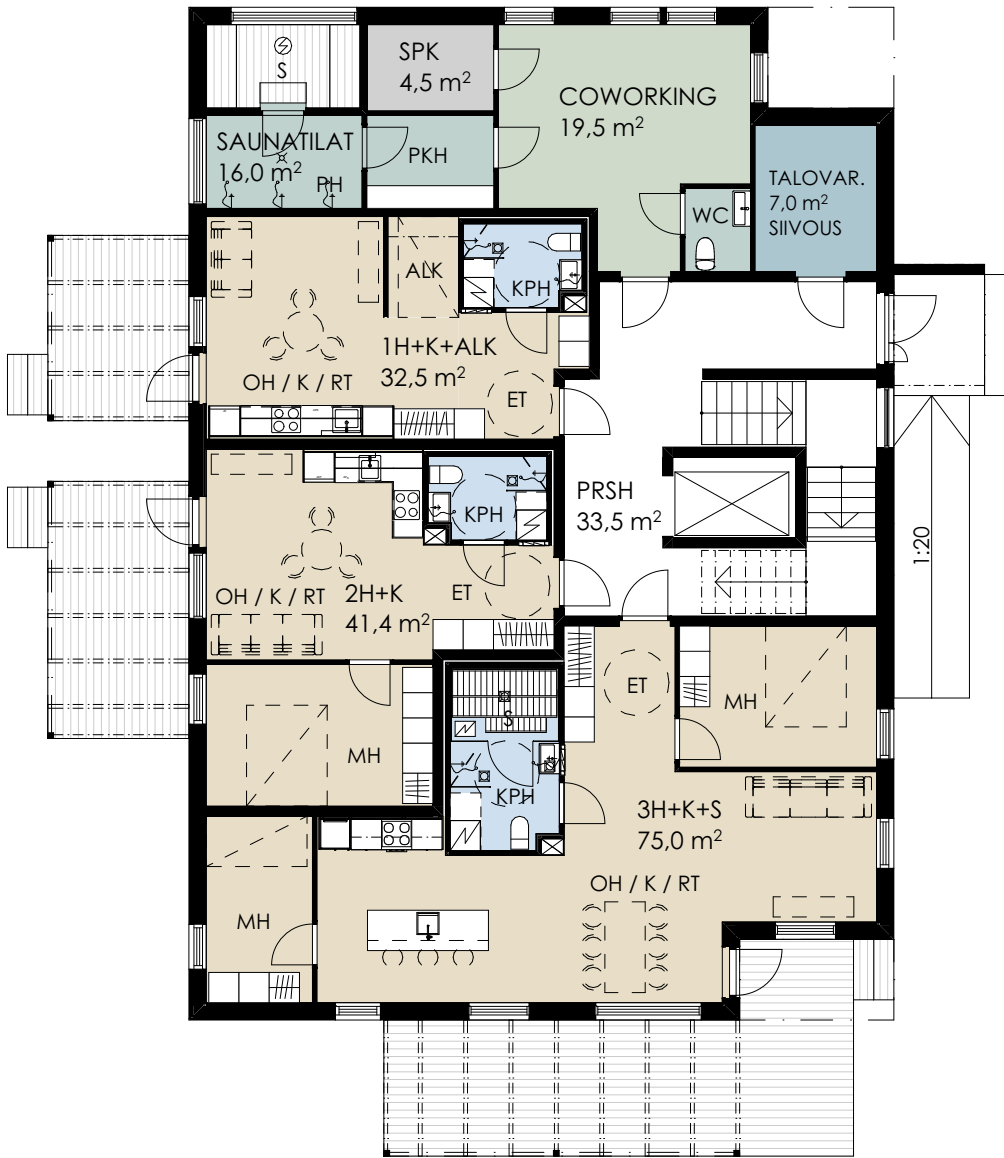
TALO A / tontti 1						
Kerrosala US 250 mm	ASUNNOT (k-m²)	TALOVAR. (k-m²)	UVV / IRTAIMISTOVAR. (k-m²)	SPK	YHTEISTILAT	PORRASHUONE (k-m²) (prsh yli 15 m² ei lasketa)
1. kerros	154,6	9,2		6,6	51,5	15
2. kerros	234,4					15
3. kerros	234,4					15
4. kerros	234,4					15
5. kerros	234,4					15
6. kerros			100			15
yht.	1092,2	9,2	100	6,6	51,5	90



2. - 5. Kerros

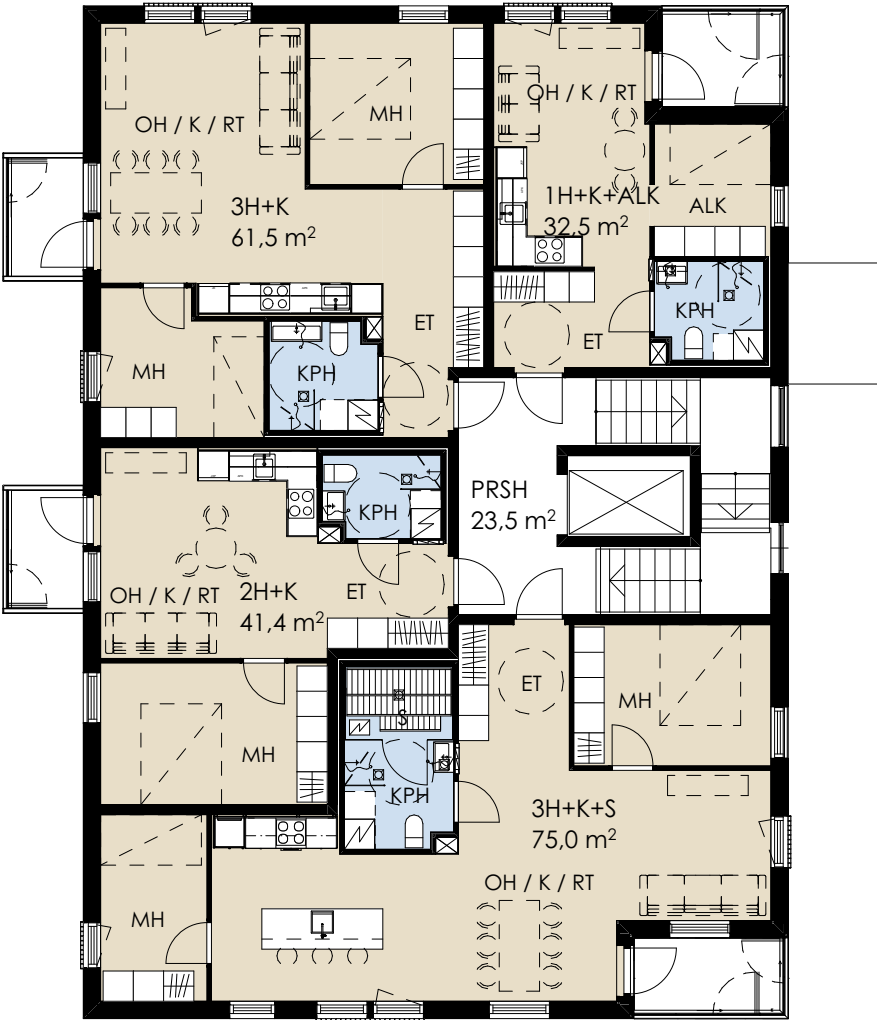
1:150

HUONEISTOJAKAUMA			
Tyyppi	Huoneistoala (m²)	kpl	Yht. (m²)
1H + K	29	5	145
2H + K	46,5	5	232,5
3H + K	62	5	310
3H + K + S	72,5	4	290
yht.		19	977,5



TALO B 1. Kerros 1:150

TALO B / tontti 2						
Kerrosala US 250 mm	ASUNNOT (k-m²)	TALOVAR. (k-m²)	UVV / IRTAIMISTOVAR. (k-m²)	SPK	YHTEISTILAT	PORRASHUONE (k-m²) (prsh yli 15 m² ei lasketa)
1. kerros	166,5	9,2		5,6	42	15
2. kerros	234,4					15
3. kerros	234,4					15
4. kerros	234,4					15
5. kerros	234,4					15
6. kerros			100			15
yht.	1104,1	9,2	100	5,6	42	90



2. - 5. Kerros 1:150

HUONEISTOJAKAUMA			
Tyyppi	Huoneistoala (m²)	kpl	Yht. (m²)
1H + K	32,5	4	130
1H + K	33	1	33
2H + K	41	5	205
3H + K	61,5	4	246
3H + K + S	75	5	375
yht.		19	989



TALO C 1. Kerros 1:150

TALO C / tontti 3						
Kerrosala US 250 mm	ASUNNOT (k-m²)	TALOVAR. (k-m²)	UVV / IRTAIMISTOVAR. (k-m²)	SPK	YHTEISTILAT	PORRASHUONE (k-m²) (prsh yli 15 m² ei lasketa)
1. kerros	208,7	9,2		6,6	51,5	15
2. kerros	234,4					15
3. kerros	234,4					15
4. kerros	234,4					15
5. kerros	234,4					15
6. kerros			100			15
yht.	1092,2	9,2	100	6,6	51,3	90

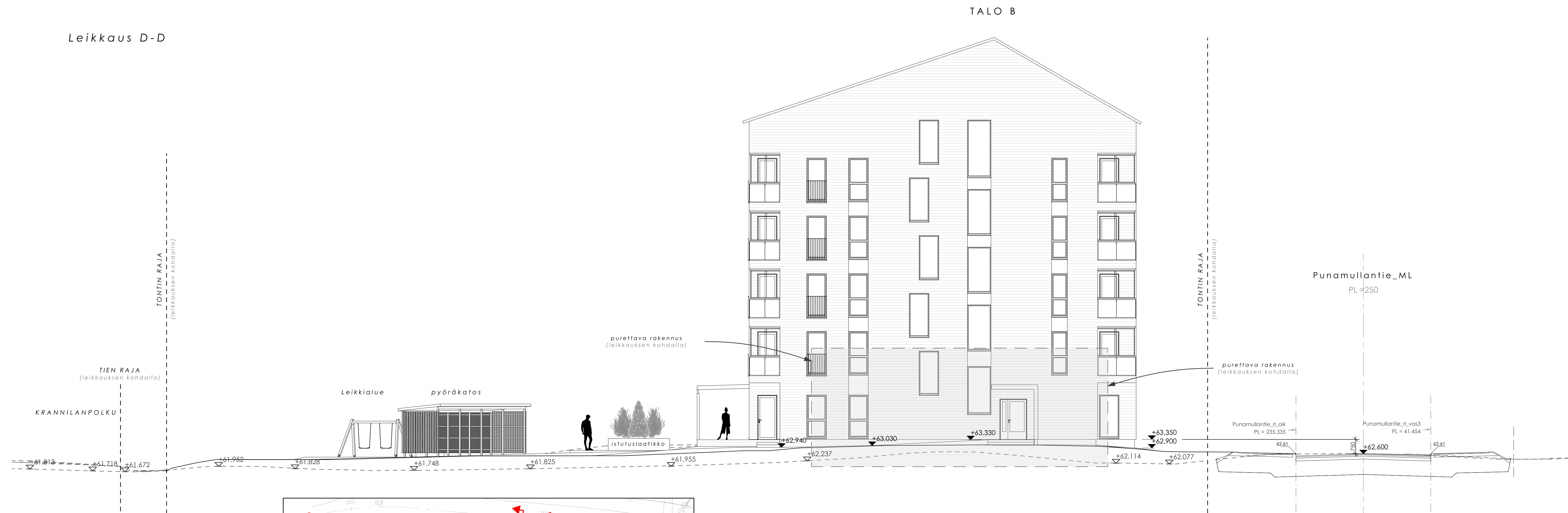


2. - 5. Kerros 1:150

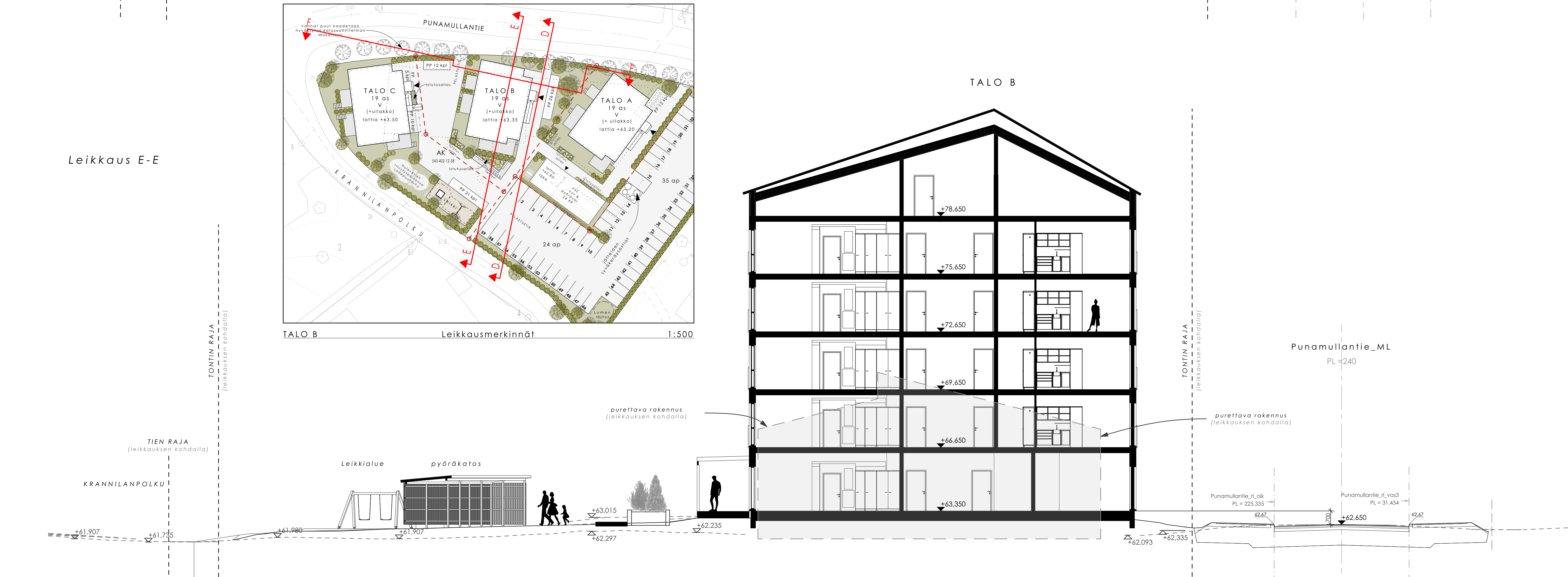
HUONEISTOJAKAUMA			
Tyyppi	Huoneistoala (m²)	kpl	Yht. (m²)
1H + K	31	1	31
1H + K	37,5	4	150
2H + K	45	5	225
3H + K + S	62	5	310
3H + K + S	66	4	264
yht.		19	980

[illegible]

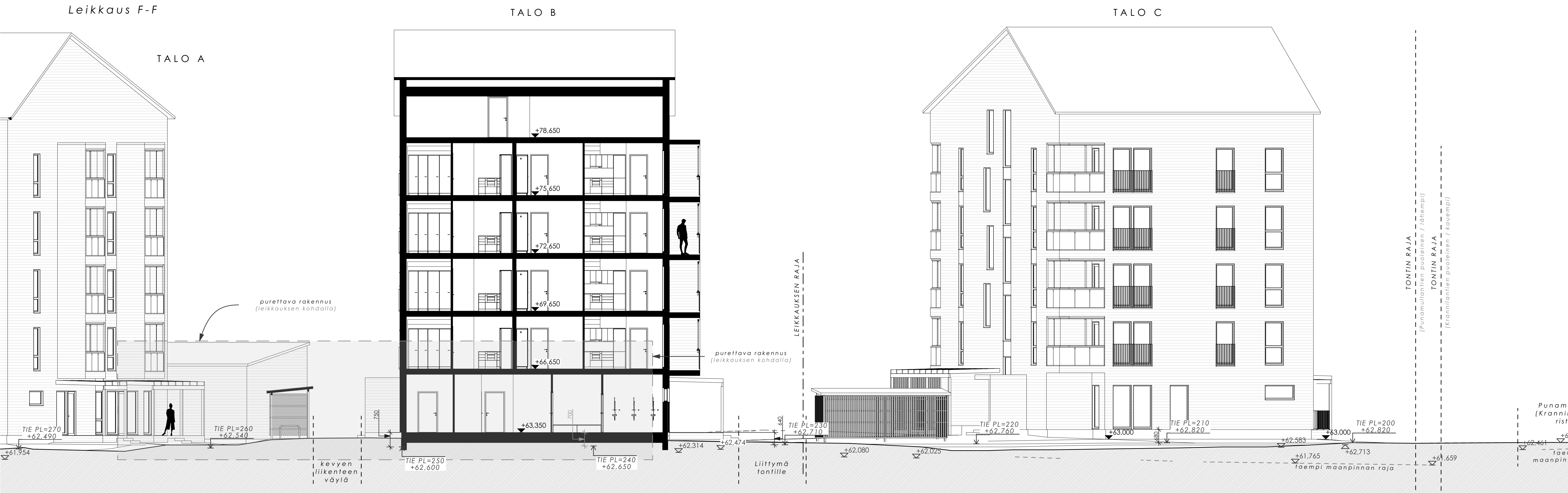
Leikkaus D-D



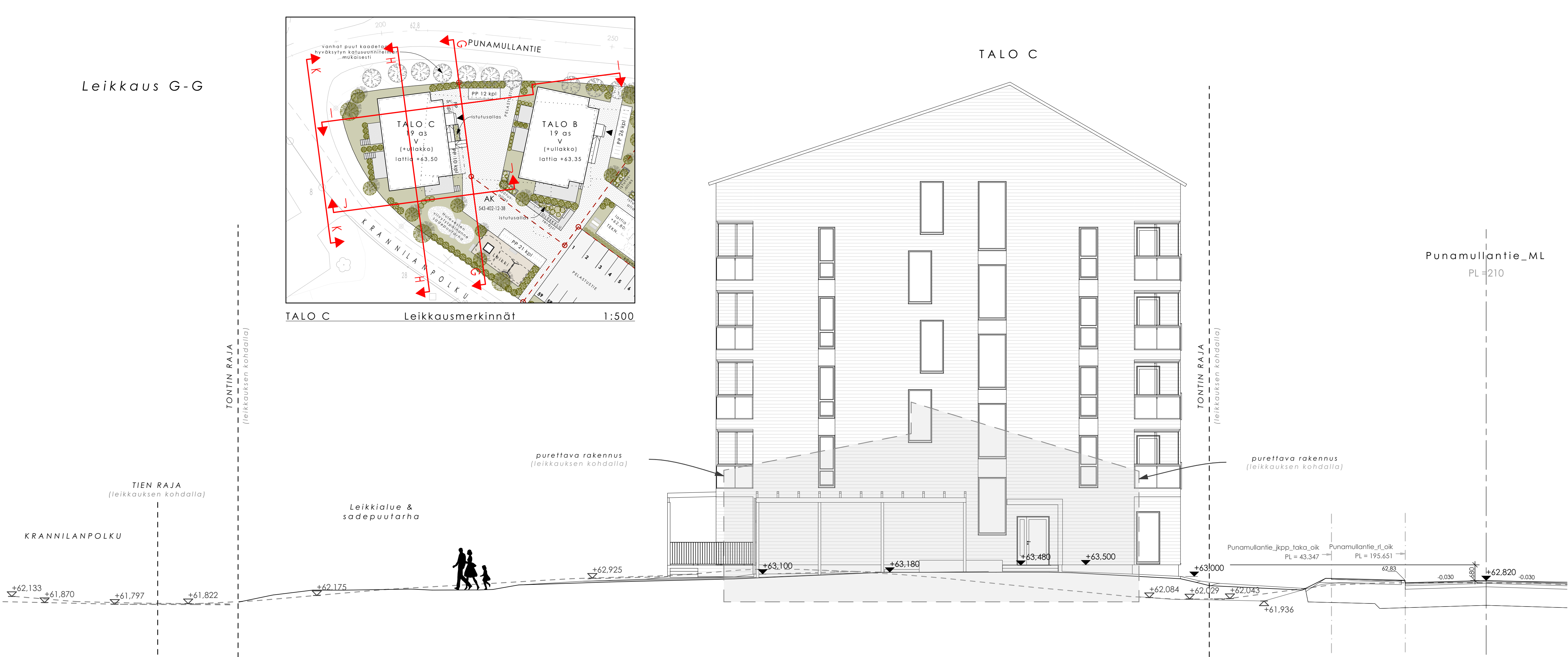
Leikkaus E-E



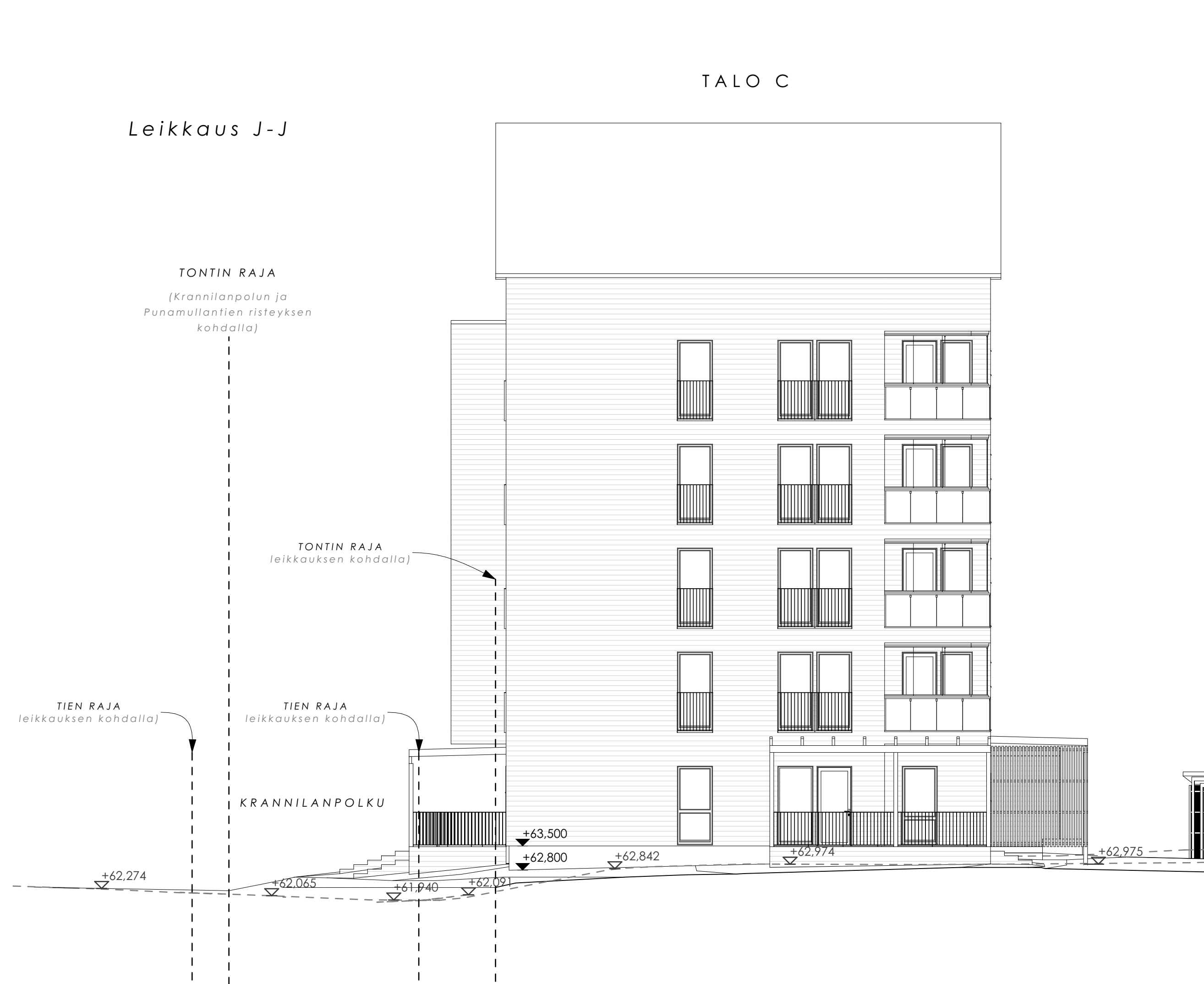
Leikkaus F-F



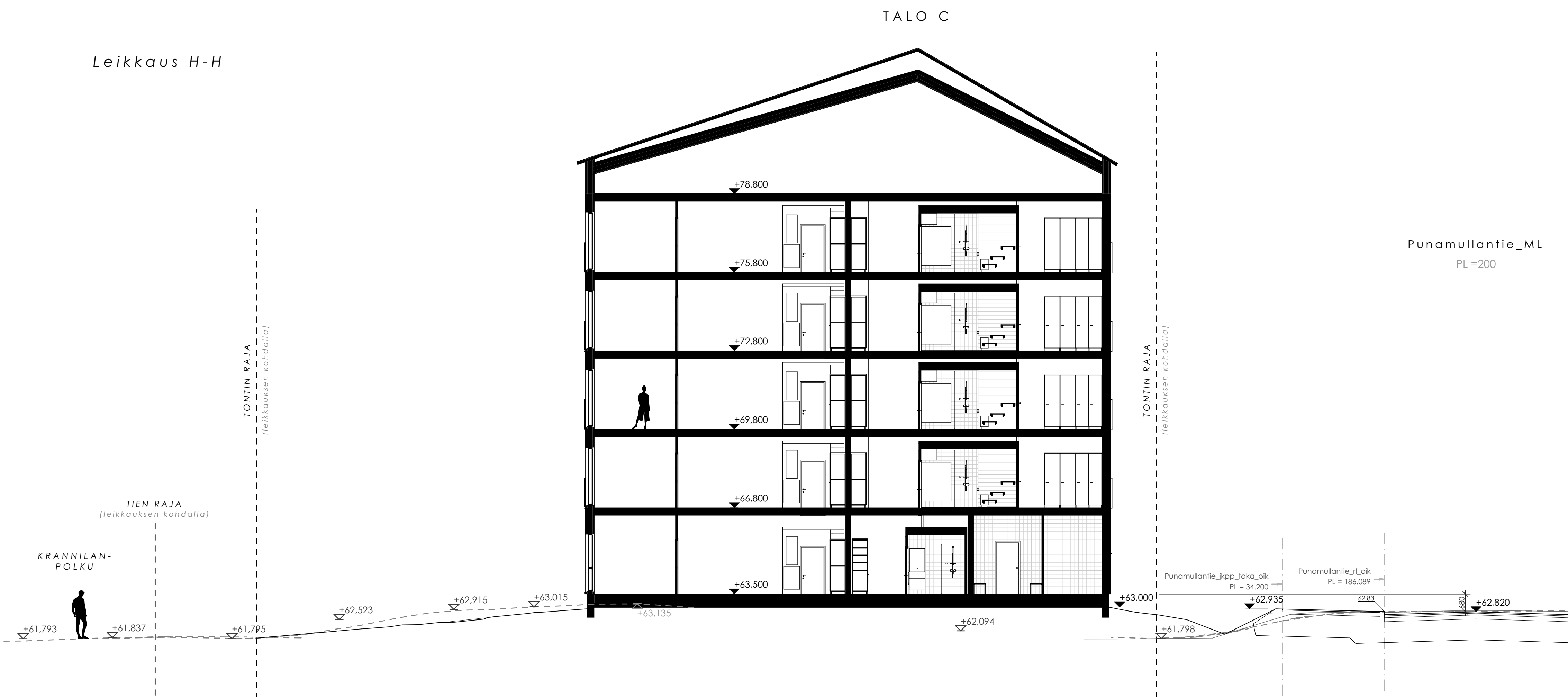
Leikkaus G-G



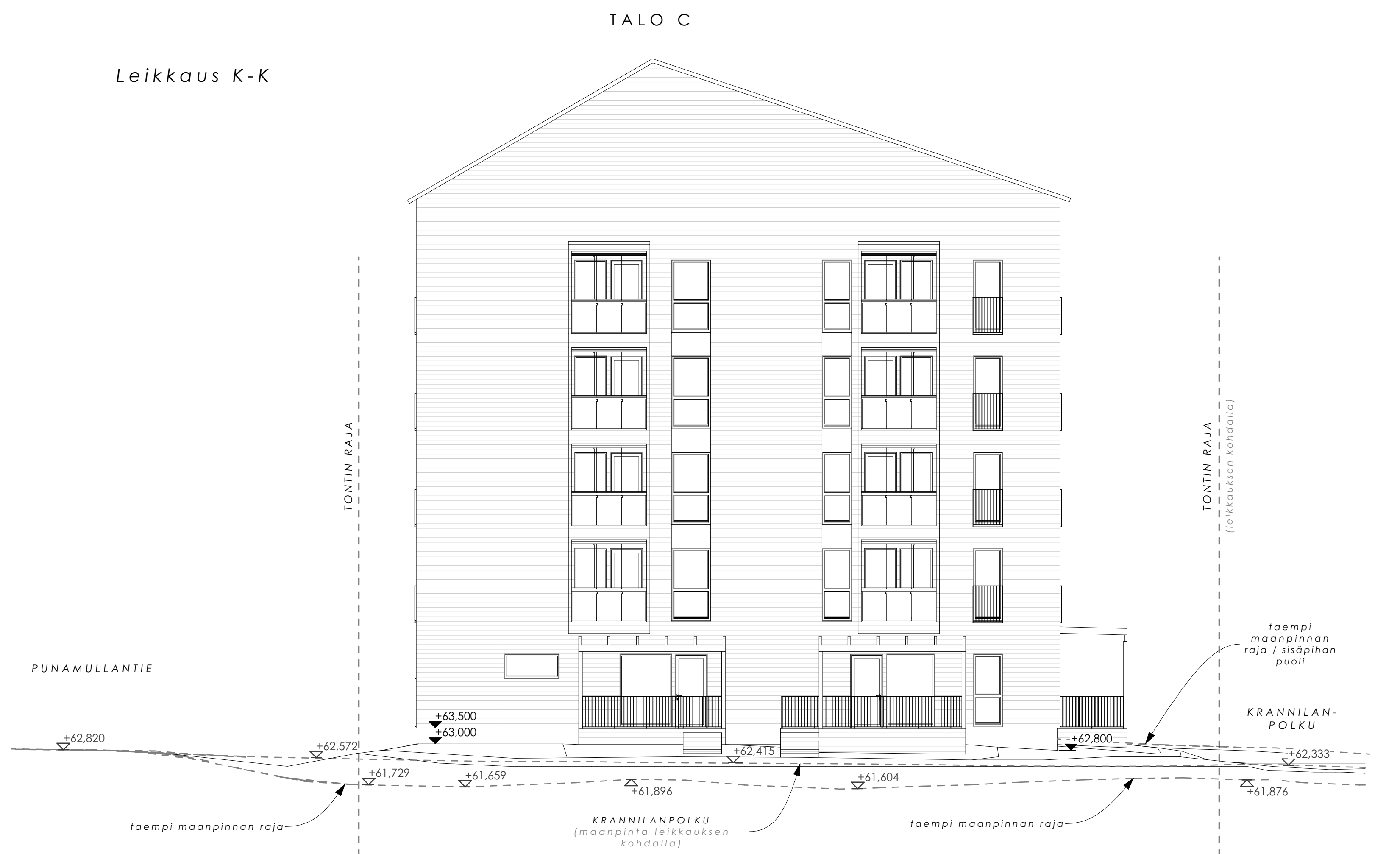
Leikkaus J-J



Leikkaus H-H

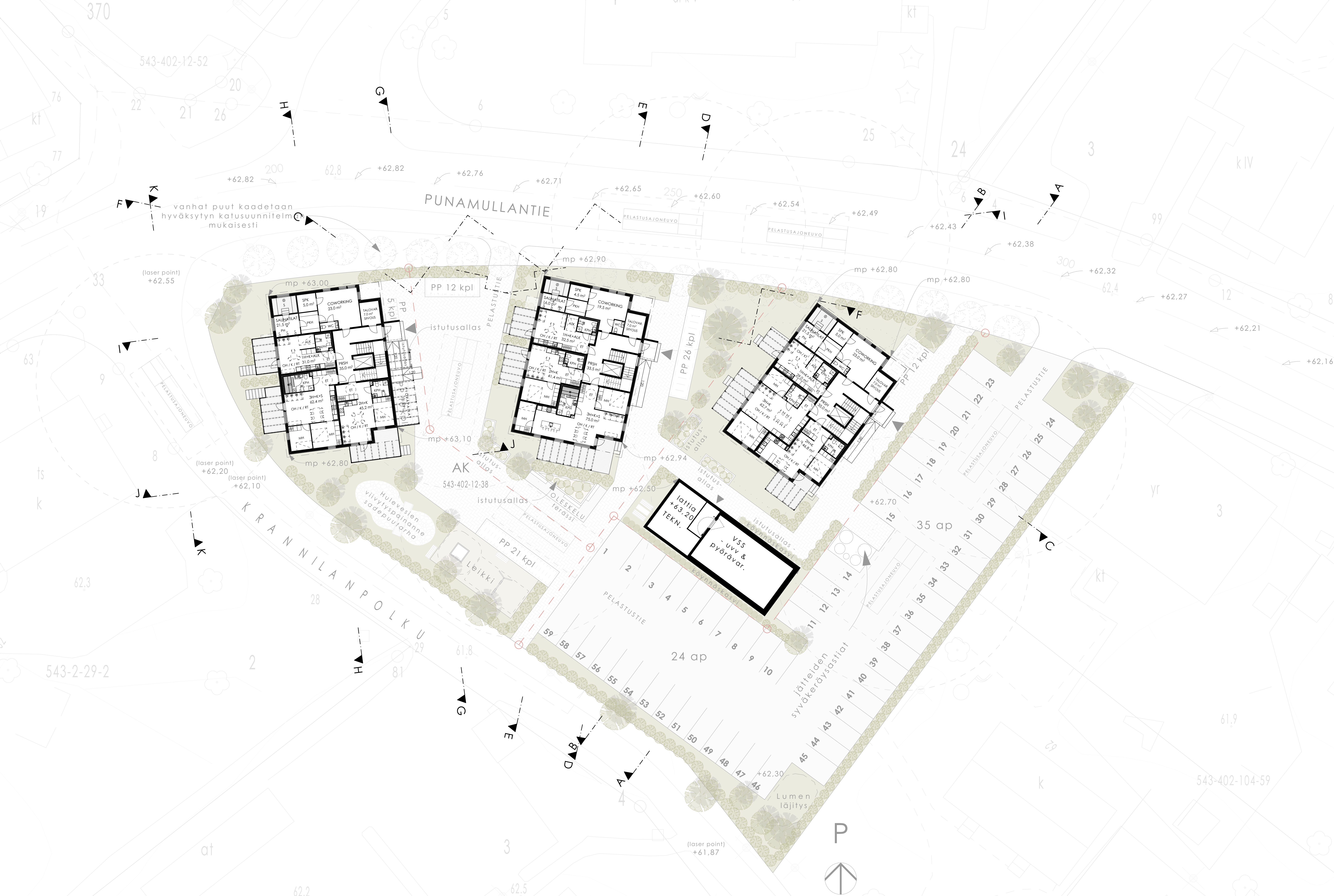


Leikkaus K-K



Leikkaus I-I





vanhat puut kaadetaan
hyväksytyn katusuunnitelman
mukaisesti

(laser point)
+62,55

(laser point)
+62,20
(laser point)
+62,10

Hulevesien
viivytyspaine
sadeputarha

lattia
+63,20
TEKN.
VSS
- uuv &
pyörävar.

Lumen
lajitus

(laser point)
+61,87



Punamullantie

Krannilapolku





Krannilapolku

Punamullantie



Krannilanpolku

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

2-198

Hankkeen paikkakunta

Nurmijärvi

Kaavatyyppi

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

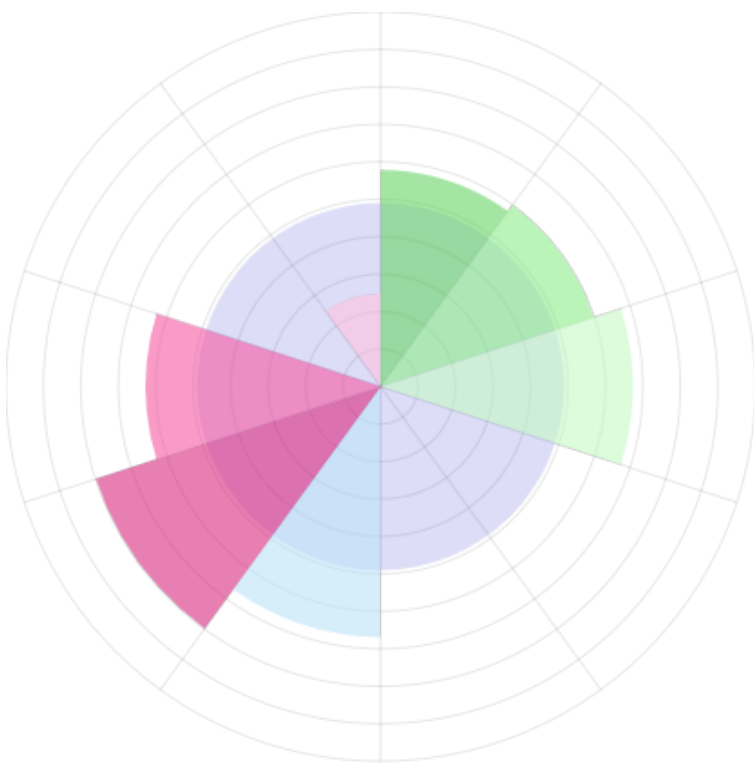
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Heikkouksia

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä?

Tärkeä

Vastauksesi: Jossain määrin pystytään säilyttämään ja on tehty vertailua purkamisen ja korjaamisen välillä (esim. rakennusten säilyttäminen, kierrätettyjen rakennusosien ja -materiaalien käyttäminen tai vähäpäästöisten materiaalien valinta).

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaat säilyvät merkittävästi osin.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin?

Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala lisääntyy jonkin verran.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryttyvät säilyvät nykyisellään.

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)?

Tärkeä

Vastauksesi: Merkittävä osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa ja asia on turvattu kaavamääräyksiin.

Hyvä vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Lisää autoliikennettä jonkin verran.

2. Onko alueella monipuolisesti kävellessä saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.

Hyvä vastaus

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja?

Tärkeä

Vastauksesi: Viihtymistä on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)?

Tärkeä

Vastauksesi: Ympäristöhäiriöt on tunnistettu ja niiden vaikutuksia pystytty jossakin määrin lieventämään.

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueella säilytetään omaleimaisia tai historiallisia rakennuksia, rakenteita tai muita arvoja.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet?

Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet on selvitetty ja tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa.

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen?

Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian hyödyntämiseen on ohjeistettu kaavamääräyksissä (esim. aurinkopaneelien sijoittaminen).

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

2. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.)

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet?

Tärkeä

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkostojen minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta)

Tärkeä

Vastauksesi: On sekä tarkasteltu tulevia olosuhteita että varauduttu näihin kaavaratkaisuissa

Hyvä vastaus

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.)

Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai tarkastelussa ei ole tunnistettu joko arvoja, haavoittuvuutta tai näiden yhteyksiä.

Heikko vastaus

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin riskejä ja keinoja turvata perustoiminnot.

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

Tärkeä

Vastauksesi: On selvitetty ja tunnistettu melko hyvin.

2. Onko huomioitu säänriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon useimmilta osin.

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tehty kattavasti ratkaisuja ja varmistettu kaavassa niiden toteutuminen.

Hyvä vastaus

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmapirrat, kylmyys jne.)

Tärkeä

Vastauksesi: On sisällytetty, mutta vain vähän.