



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Antturintien ja Sompiontien liittymän lounaispuolista urheilua- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), Rantapuistoa, Kirkonkylän keskustan eteläosassa.

Asemakaavan muutoksella syntyvät korttelin 2572 tontit 1-12 ja katu- sekä puistoaluetta.

Koskee 30.11.2021 päivättyä asemakaavan muutoksen kaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

KIRKONKYLÄ, RANTAPUISTO

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tutkitaan toteutumattoman asemakaavan mukaisen urheilua ja virkistyspalvelujen alueen osoittamista asuinrakentamiseen, ns. minitonteiksi.

Nurmijärven kunta

Ympäristötoimiala

Asemakaavoitus

PL 37, 01901 Nurmijärvi

Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010

Email: kunta@nurmijarvi.fi

1 PERUS JA TUNNISTE TIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireille tulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (täydentyy vaiheittain).....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	20
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	25
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	25
4.5.6 Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset.....	25

4.5.7 <i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i>	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1 Kaavan rakenne	26
5.1.1 <i>Korttelialueet, määräykset ja mitoitus</i>	29
5.1.2 <i>Palvelut</i>	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
5.2.1 <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</i>	34
5.2.2 <i>Yleiskaavan sisältövaatimukset</i>	37
5.3 Aluevaraukset	38
5.3.1 <i>Korttelialueet</i>	38
5.3.2 <i>Muut alueet</i>	38
5.4 Kaavan vaikutukset.....	38
5.4.1 <i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	38
5.4.2 <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	38
5.4.3 <i>Muut vaikutukset</i>	38
5.5 Ympäristön häiriötekijät	39
5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	39
5.7 Nimistö	39
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	40
6.3 Toteutuksen seuranta.....	40
6.3 Asemakaavan muutoksessa mukana olleet.....	40

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta
- OAS
- Kaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset (ehdotusvaihe)
- Asemakaavan seurantalomake
- Havainnekuva (ehdotusvaihe)
- Rakentamistapaohje (ohjeellinen)
- 3D-kuvat alueesta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

Lisäksi alueelle on laadittu seuraavat asemakaavan muutokseen liittyvät selvitykset:

- Nurmijärvi, Rantapuisto, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021
- Nurmijärven kunta, Rantapuiston alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021
- Nurmijärven kunta, Rantapuiston yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

Kirkonkylän osayleiskaavaan liittyvät selvitykset:

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [Yleiskaavoitus - Nurmijärvi \(nurmijarvi.fi\)](http://yleiskaavoitus-nurmijarvi.nurmijarvi.fi)

Täältä löytyvät mm.

- Kirkonkylän osayleiskaavan luontoselvitys
- Kirkonkylän ekologiset yhteydet
- kirkonkylän osayleiskaavan hulevesiselvitys
- Nurmijärven kunnan palveluverkkoselvitys
- Kirkonkylän keskustan täydennysrakentamisperiaatteet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 02.03.2021. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 15.4.-17.5.2021. Asemakaavan muutos koskee viheraluetta, on näin ollen vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

2.2 Asemakaava

Alueen asemakaavan muutosta laadittaessa selvitetään alueen käyttö pääasiassa asuinkorttelina. Samalla selvitetään tarvittavat katu- ja puistoalueiden sekä yhdyskuntateknisen huollon edellyttämät tilavaraukset.

Alueen asemakaavan muutoksella muutetaan toteutumaton puistoalue asuinalueeksi, tutkitaan vaihtoehtoisia toteuttamismalleja ja mahdollistetaan virkistystoiminnan tarpeisiin toteuttamattoman maa-alueen osoittaminen rakentamiseen. Samalla tiivistetään keskusta- aluetta palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Hanke on osa kunnan NUUKA-toimenpidesuunnitelmaa, jossa osoitetaan kunnan kannalta tarpeetonta kiinteistö- ja maaomaisuutta yhteisesti sovittujen tavoitteiden ja tarpeiden mukaiseen käyttöön.

Asemakaavan muutoksella vastataan Kirkonkylän tonttitarpeeseen huomioiden päätöksenteko (aloitteet, kehittäminen), kuntalaispalaute ja Kirkonkylän alueen tonttikysyntä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen kadut toteutetaan kunnan toimesta ja tontit yksityisten sekä mahdollisesti liiketaloudellisten rakentajien toimesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kirkonkylän keskustan eteläpuolella, Antturintien varressa, sen länsipuolella.

Se on pääosin rakentamatonta ja toteutumaton heinikkoista viheraluetta, jolla kasvaa joitakin puita. Se viettää loivasti kohti vanhan järven aluetta.

Alue rajautuu etelässä kuivatun järven alueeseen, idässä Antturin asuinalueeseen sekä lännessä Sompiontien pientaloalueeseen.

Alueen ympäristö on pääosin toteutunut asemakaavan mukaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Alue sijaitsee kerros- ja rivitaloalueen sekä pientaloalueen välissä, keskustan Kivenpuiston koulun eteläpuolella. Alueella sekoittuvat mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan erilaiset rakennukset. Alueen eteläpuolella aukeaa peltomainen avoin vanhan järven alue, joka on rakentamaton.

Luonnonolot

Alueella ei ole juuri luontoarvoja tai luonnontilaista ympäristöä. Sen eteläpuolinen vanhan järven alue on maisemallisesti tärkeä alue, jolla on merkitystä ulkoilualueena.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueen länsipuolella sen läheisyydessä kulkee Kyläjoki, joka on merkittävä pienvesistö. Vanhan Nurmijärven kuivattu alue pidetään kuivana pumpaamalla ja asemakaavan muutoksessa huomioidaan kuivatun järven mahdollinen tulvavaara.

Taajamakuva

Alue on tyypillistä Nurmijärveläistä keskusta-aluetta vaihtelevine asuinrakennustyyppineen. Avoin peltomaisema hallitsee näkymää etelässä. Läheisen koulun mittakaava kaava-alueen pohjoispuolella poikkeaa muusta rakentamisesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



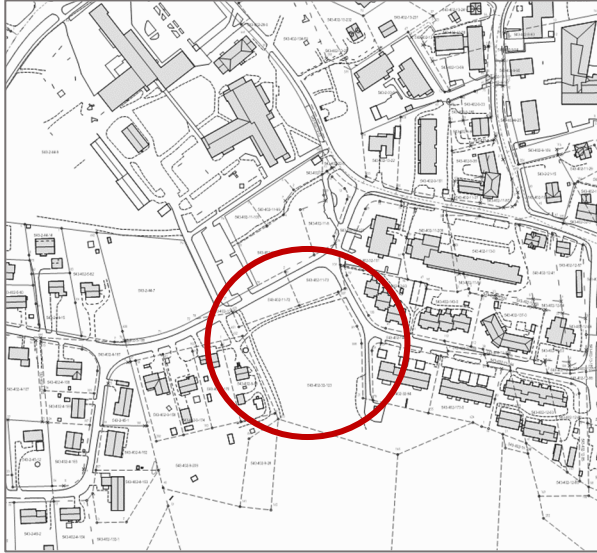
Ilmakuva alueesta.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44 ja 45-64 vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. Alueen asukasluvun ennustetaan kasvavan 9156 asukkaaseen vuoteen 2035 mennessä. Alueen lähiympäristössä on taajaluonteista kerros-, rivi- ja omakotitaloasutusta. Alue sijaitsee keskeisesti Kirkonkylän keskusta-alueen reuna-alueella, josta keskustan palvelut saavutettavissa myös kevyen liikenteen keinoin.

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Alueen länsipuolisen asuinalueen yhdyskuntarakenne on pientalovaltainen ja koostuu pääosin omakotitaloista. Sen itäpuolella on kerros- ja rivitalorakentamista. Pohjoispuolen koulurakennukset välituntipihoineen ja paikoitusalueineen rajaavat aluetta pohjoisessa.



Rakentamisen rakeisuus alueella. Alue sijaitsee suhteellisen pienimittakaavaisen rakentamisen, rivitalojen ja omakotitalojen välimaastossa.

Palvelut

Kirkonkylän keskustassa, alueen koillis- ja itäpuolella, on runsaasti kaupallisia palveluita. Koulut, kirjasto, terveyskeskus, kirkko ja urheilualueet sijaitsevat lähietäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 60%. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. Huomattava osa kuntalaisista käy kuitenkin töissä lähinnä pääkaupunkiseudun ja sen ympäryskuntien työpaikka-alueilla. Tämä aiheuttaa merkittävästi työmatkaliikennettä.

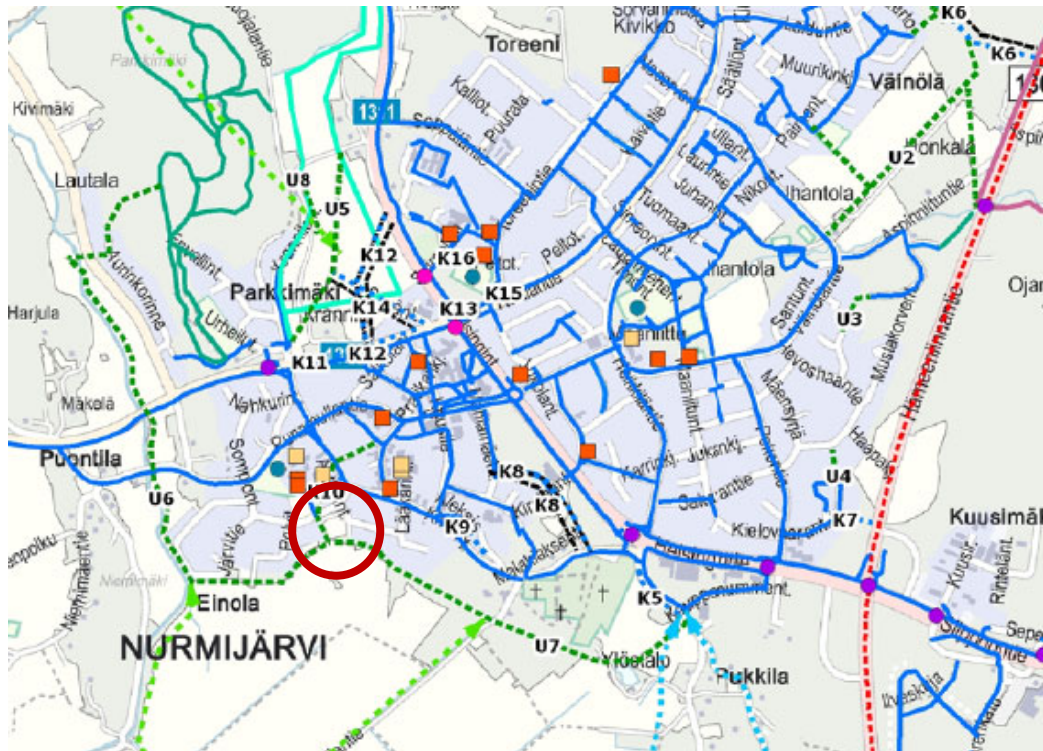
Nurmijärven kunta on jo vuosia tarjonnut kuntalaisille kunnan tukeman edun, Nurmijärvi lipun, jonka avulla linja-autoilla tapahtuva työmatkaliikenne Helsingin suuntaan tulee edullisemmaksi. Keskustasta lähtee useita vuoroja paikallisliikenteen busseja Helsingin suuntaan. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Hämeenlinnanväylälle ja vanhalle Hämeenlinnantielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai rakennusperintökohteita. Alue on kuitenkin sijaintinsa puolesta herkällä maisemallisesti tärkeällä alueella, vanhan järven alueen reunalla.

Liikenne ja tekninen huolto

Alueella on pääosin valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto kaavaratkaisusta riippuen.

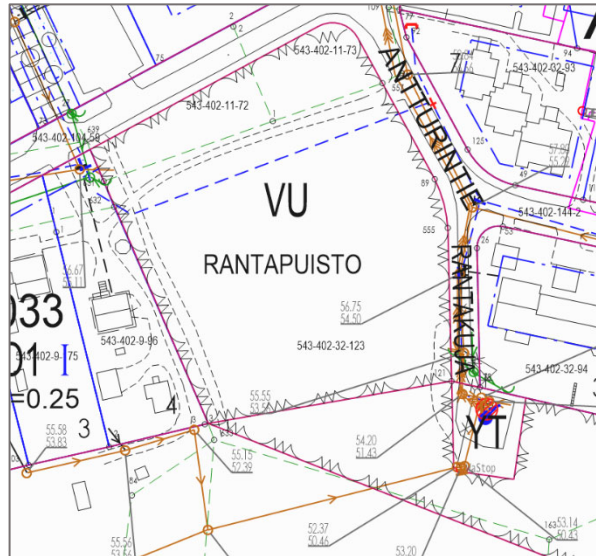


Ote ulkoilureitistikartasta 2010, (Nurmijärven kunta/Ramboll) Suunnittelualueen vieritse kulkee uusi ulkoiluyhteystarve järven alueelle (vihreä katkoviiva). Se liittyy Kiven koulun piha-alueeseen ja edelleen olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon (sininen viiva). Suunnittelu alue rajattu punaisella ympyrällä.

- Alue sijaitsee keskustassa, hyvien liikenne- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella
- Alue sijaitsee lähellä Hämeenlinnan väylää, vanhaa Hämeenlinnantietä ja Helsingin suuntaan kulkevien paikallisliikenteen reittien läheisyydessä.
- Alue liittyy olemassa olevaan katu-, kunnallistekniseen verkkoon. Alueen kadut ovat Sompiontie, Antturintie ja Rantakuja.
- Alueen eteläpuolella on yksi yhdyskuntatekninen rakennus, pumppaamo, jonne tarvitaan jatkossakin ajoyhteys/katu.
- Alueen eteläpuolitse on osoitettu osayleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureitti. Alueen kadut toimivat kevyenliikenteen kulkuyhteyksinä järven alueelle. Järven alueella on paikallisesti merkittäviä ulkoilureittejä ja talvisin ylläpidetty latu.
- Alueen länsireunassa, Sompiontieltä järven alueelle, on lähinnä ulkoilijoita ja koululaisia palveleva polku, jota ylläpidetään talvisin latuna.
- Alueen asemakaavan yhteydessä tulevat laadittavaksi kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä katusuunnitelmat.
- Koulun läheisyyden vuoksi ja asutuksen lisääntyessä Sompiontiellä, katualueella tulee tutkittavaksi kevyenliikenteen tilavaraus.

Vesihuolto

Alueella on olemassa oleva vesihuoltoverkosto, jota täydennetään asemakaavan muutoksen myötä.



Alueen vesihuolto.
Ruskea viiva jätevesi ja
sininen viiva vesijohto

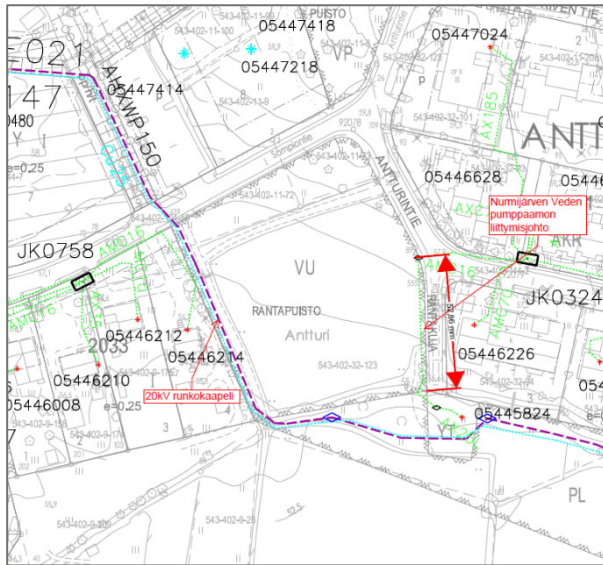
- Alueella sijaitsee vesijohto (kuvan sininen katkoviiva). Johto on melko vanha ja se tulee siirrettäväksi kadunrakennuksen yhteydessä.
- Vesihuollon pumppaamo sijaitsee alueen kaakkoispuolella "järven" alueella (YT).
- Antturintiellä on olemassa oleva viemäri, jonka mahdollista uusimistarvetta tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä.
- Alueen läpi ohjautuu hulevesiä Sompiontien suunnalta järven alueelle. Tätä varten alueen länsirajalla kulkee painanne, joka toimii tulvareittinä. Tämä tulvareitti tarvitaan myös jatkossa kuormitustilanteita varten.



Vanhan järven alueen
kuivatusreitti. Kuva:
Ramboll Finland Oy, 2021

Sähköverkko

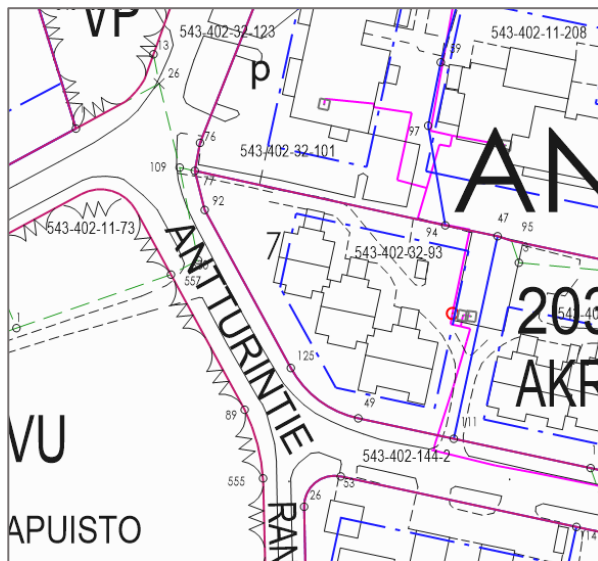
- Alueen rakentaminen ei edellytä muuntamovarauksia.
- Olemassa oleva 20kV kaapeli on tärkeä ja tulee lähtökohtaisesti säilyttää.
- Myös Rantakujalla sijaitsee pumppaamoja syöttävä kaapeli.
- Alueen sähköverkon syöttö kaivettaisiin alustavasti koulujen väliltä muuntamolta M147 20kV kaapelin rinnalla.



Alueen sähköverkko.
(violetti väri)

Kaukolämpö

- Kaukolämpöön liittyminen on alueella mahdollista, mutta jos rakentaminen on vähäistä, ei sille ole käytännössä tarvetta.
- Lähin liittymä sijaitsee Antturintiellä.

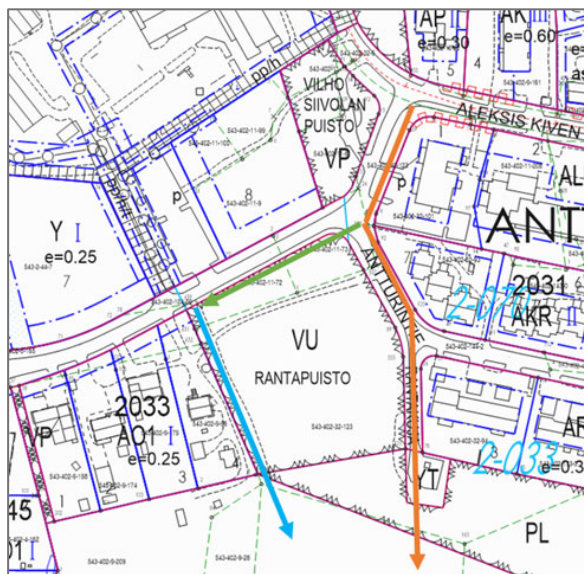


Alueen kaukolämpöverkko,
(magenta väri)

Kunnallistekniikka, kadut

Alueella on pääosin valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto, mutta katualueita todennäköisesti kehitetään osana kaavahanketta.

- Sompiontiellä on tarve tilavaraukselle kevyen liikenteen yhteyttä varten.
- Rantakuja on tarpeellinen huoltoyhteys pumppaamolle. (kuvassa vihreä ja oranssi viiva).
- Sompiontien ja Antturintien leveydet ovat nykytilassa 12 metriä. (kuvassa vihreä ja oranssi viiva). Sompiontien kevyenliikenteen varaus edellyttää katualueen tarkistamista.
- Vuoden 2017 liikennetutkimuksen perusteella Sompiontien keskimääräinen vuorokausiliikenne Sompionkujan liittymästä Aleksis Kiven tien suuntaan oli noin 337 ajoneuvoa, joista raskaita ajoneuvoja oli noin 10 kpl ja Punamullantien suuntaan noin 425 ajoneuvoa, joista raskaita ajoneuvoja oli noin 25 kpl.



Alueen katuverkko ja tärkeimmät yhteystarpeet (osuudet osoitettu värillä).

- Alueen jakaminen tonteiksi edellyttää uutta tonttikatua alueen länsireunaan.
- Sen rakentamisen yhteydessä tulee huomioida yhteystarve Sompiontieltä järven alueelle.
- Rantakujan tulisi jatkossakin olla katu. (oranssi viiva).

Virkistys

Alueella itsellään on vain vähän merkitystä virkistykseen kannalta, sillä alue ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Alueelle ei myöskään suunnitella asemakaavan mukaista käyttöä urheilu- ja virkistysalueena. Alueen läpi tulisi kuitenkin osoittaa kulku järven alueelle (Nurmijärven kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön suunnitelma, 2010)

Alueen eteläpuolella sijaitseva vanhan Nurmijärven kuivattu alue on tärkeää virkistysaluetta ja sen entisille rantamaille on osoitettu Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksessa (2021) ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys. Myös Parkkimäen rakennettu ulkoilualue on alueen läheisyydessä. Parkkimäessä sijaitsee urheilukenttä sekä kuntorata.

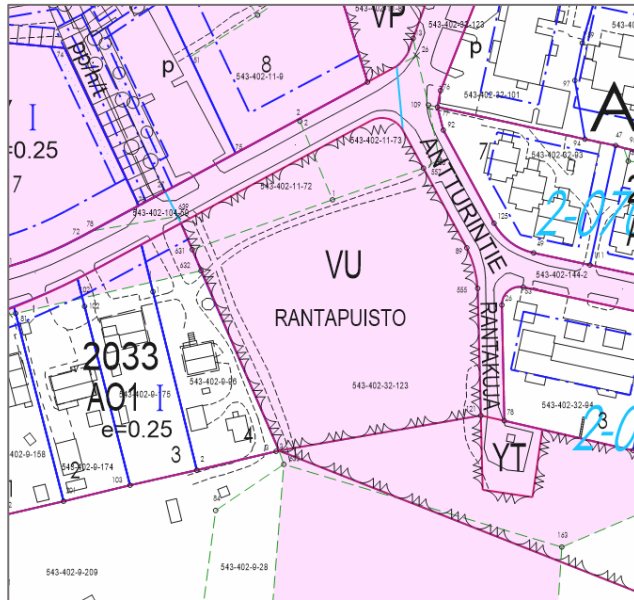
Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Nurmijärven vanhan järven alue pidetään kuivana pumppaamalla. Alue on viljely ja ulkoilukäytössä. Vesihuollon pumppaamo sijaitsee alueen eteläpuolella. Rakennettava alue

sijoittuu tulvarajan yläpuolelle ja penkereelle vanhan järven alueeseen nähden. (Viittaus: Hulevesiselvitys)

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistamaa toteutumaton virkistysaluetta sekä ympäröivää rakennettua katualuetta.

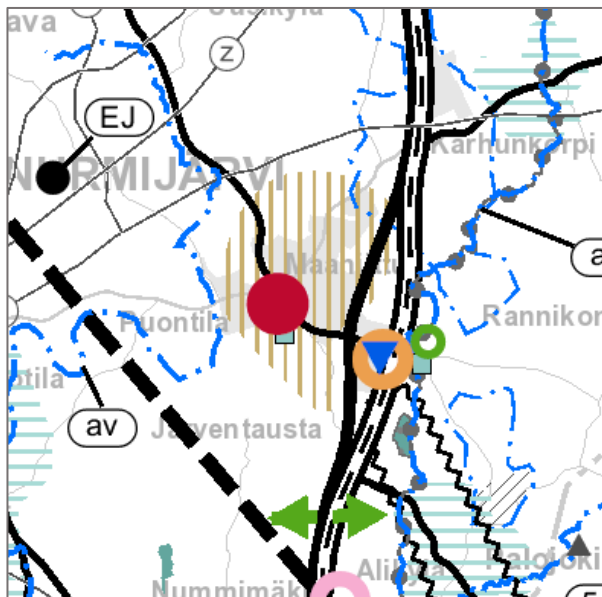


Alueen maanomistus, (kunnan omistus vaaleanpunaisella värillä)

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden kolmella päätöksellä. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista.



Ote, Uusimaakaava 2050-kaavakokonaisuus, 2021.

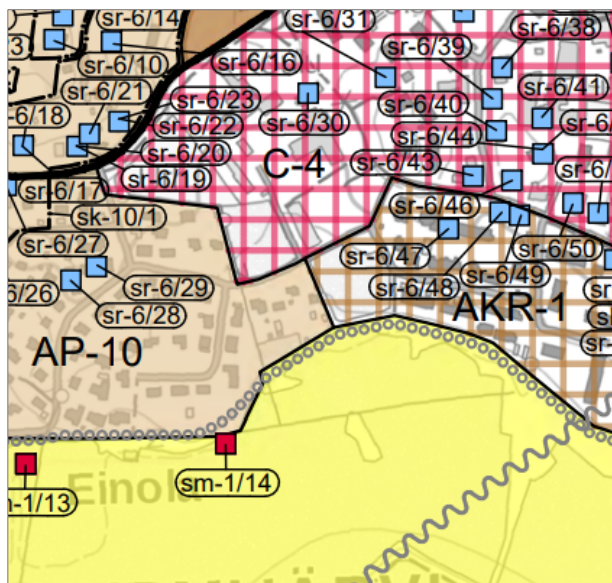
Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena laadittaessa sekä muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan keskeinen suunnitteluperiaate on yhdyskuntarakenteen tehostaminen kestävin kulkumuodoin hyvin saavutettavilla alueilla keskuksiin ja nykyiseen taajamarakenteeseen tukeutuen. Suunnittelualue sijaitsee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä, jonka yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Kirkonkylän keskusta on osoitettu keskusmerkintä. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet ovat keskusten ohella kunnan ensisijaisia maankäytön kehittämisen alueita, joita tulee tiivistää ja tehostaa. Kuntien tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussaan määrittellä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden alueidenkäytön kehittämisen tarkemmat ratkaisut siten, että ne tukevat kestävästä yhdyskuntarakenteen muodostumista vyöhykkeelle parantaen esimerkiksi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä, lähipalveluiden saavutettavuutta ja toimintaedellytyksiä sekä keskustojen elinvoimaisuutta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavan ehdotus oli nähtävillä 26.8. – 24.9.2021. Sen mukaan alue on kerros- ja rivitalovaltaista aluetta, AKR-1. Alue rajautuu etelässä maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA-1), ja sen eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Pohjoispuolella alue rajautuu keskustatoimintojen alueeseen (C-4).

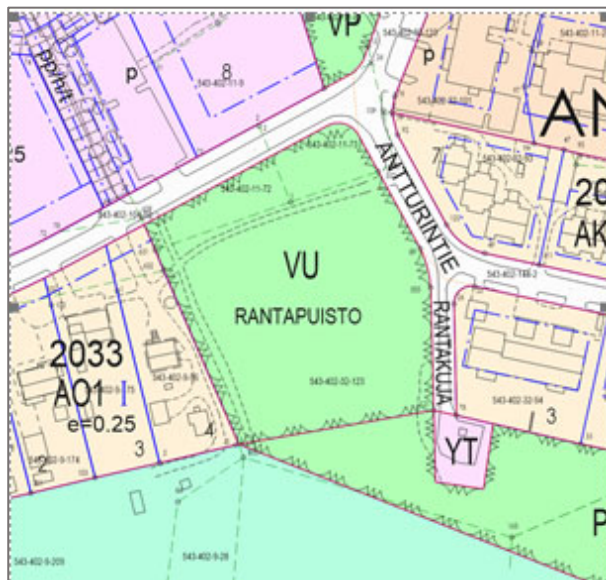


Ote, Kirkonkylän osayleiskaava, ehdotus, 2021

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007, KIRKONKYLÄ, Kirkonkylän päiväkoti II, alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, VU. Kuivatun järven osalta alue on istutettavaa puistoaluetta PL (Kirkonkylä, Länsiosat, vuodelta 1976) ja maatalousaluetta MT, (Kirkonkylä Aspinniitty, vuodelta 1957). Kaavamuuotosalueeseen kuuluu lisäksi Sompiontien, Antturintien ja Rantakujan katualuetta.

Alueen nimi on Rantapuisto. Alue rajautuu erillispientalojen sekä katualueen välityksellä asuinkerros- ja rivitalojen sekä asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Alueen pohjoispuolella on yleisten rakennusten korttelialuetta (koulu) ja vanha Nurmijärven kuivattu alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta ja maatalousaluetta. Alueen kakkoiskulmassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Nurmijärven kunta & Santasalo Ky 2012. Päivitys WSP, 2016
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys 2007 ja sen päivitys, 2014, Strafica
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto LPV, 2012
- Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet, päivitys 2018
- Kirkonkylän selvitysalueen luontoselvitys 2013, Enviro, 2013
- Lepakkoselvitys Nurmijärven kirkonkylän osayleiskaavaa varten 2013, Bathouse, 2013
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Johanna Seppä, 2006
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta ja Ramboll, 2010

Lisäksi alueelle on laadittu seuraavat asemakaavan muutokseen liittyvät selvitykset:

- Nurmijärvi, Rantapuisto, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021
- Nurmijärven kunta, Rantapuiston alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021
- Nurmijärven kunta, Rantapuiston yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

Alueen katusuunnitelmat ovat nähtävillä samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa.

Kirkonkylän osayleiskaavan selvitykset löytyvät osoitteesta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus)

Asemakaavan muutoksen selvitysten johtopäätökset lyhyesti

Nurmijärven kunta, Rantapuiston alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021

Alueen maaperäolosuhteet jakautuvat neljään osaan kantavasta heikompaan maaperään:

- osa-alue 1 ja 2, maanvarainen rakennusten perustaminen
- osa-alue 3 ja 4, reunavahvistettu laatta tai paalutus riippuen rakennusten kuormista

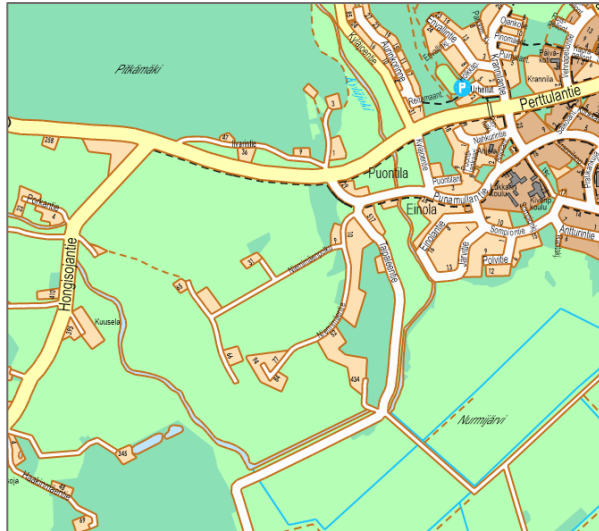
Pienet puurakenteiset minitalot on mahdollista perustaa maanvaraisesti tai reunavahvistetulle laatalle, pienen kokonsa ja suhteellisen keveytensä takia. Rakennukset, jotka ovat kooltaan suurempia tai rakenteiltaan massiivisempia, saattavat edellyttää paalutusta.

Nurmijärven kunta, Rantapuiston yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

Alueelle on laadittu alustava kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Sompiontiellä varaudutaan jalkakäytävään, jolloin katualue levenee 14 metriin. Järvilinnuntie toteutetaan 8 metriä leveänä tonttikatuna, jonka varteen jää puistokaistale koululaisten kulkuyhteyttä varten. Vesihuolto sijoittuu jatkossa pääosin rakennettaville katualueille.

Nurmijärvi, Rantapuisto, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021

Rantapuiston asemakaava-alueella rakentaminen sijoittuu kuivatun vanhan järven vesipinnan yläpuolella samoin kuin viereiset korttelit. Kaava-alueen eteläosaan on laskennallisella mitoituksella suunniteltu tilavaraus hulevesialtaalle. Hulevesialtaalla on tarkoitus tasata kaava-alueelta syntyvien hulevesien virtaamia sekä parantaa hulevesien laatua muun muassa laskeuttamalla kiintoainesta. Rantapuiston asemakaava-alueella huomioidaan myös pohjoisesta etelään tuleva tulvareitti. Alueen hulevedet virtaavat lopulta Kyläjokeen.



Kyläjoki virtaa keskustan länsipuolelta kuivatun Nurmijärven alueelle ja edelleen luoteeseen Hongisojantien suuntaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin kunnan aloitteesta. Nurmijärven kunta on todennut tarpeen ajanmukaistaa asemakaava ja osoittaa rakentamaton viheralue asuinrakentamiseen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta ja osoitetaan kunnan kannalta tarpeetonta kiinteistö- ja maaomaisuutta kysyntää vastaavaan tonttitarpeeseen. Asemakaavan laatiminen perustuu Nuuka-toimenpidesuunnitelma sekä kunnan laatimaan Kehitettävät kiinteistöt-toimitilaluetteloon, jossa alue on luokiteltu kaavoitettavaksi ja myytäväksi kiinteistöksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nurmijärven kunnan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (asra) perehtyi alueesta laadittuihin vaihtoehtoisiin toteutusratkaisuihin ja päätti ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tullee kokouksessaan 02.03.2021. Samalla se esitti kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vaihtoehtoiset asemakaavan muutosluonnokset. Asra-lautakunta keskusteli hankkeesta ja sen sisällöstä myös kokouksessaan 12.10.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

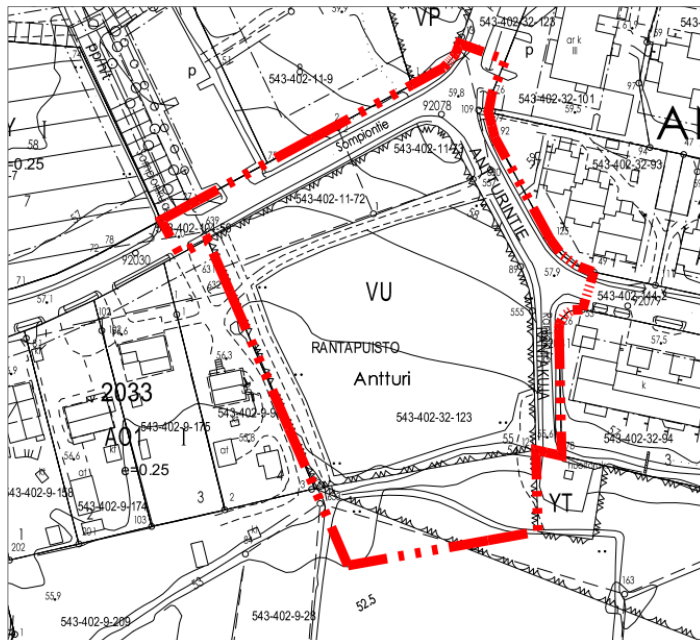
4.3.1 Osalliset

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, Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 02.03.2021.



Vireille tuloilmoituksen aluerajaus.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (täydentyä vaiheittain)

Vireille tulovaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetettiin nähtäville 15.4.-17.5.2021. välisenä aikana.

Luonnosvaiheen osallistuminen

Asemakaavan muutosluonnos oli myös nähtävillä 15.4.-17.5.2021 välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Saatu palaute ja vastineet on esitetty erikseen vuorovaikutusraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen osallistuminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta:

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää neuvotteluja ELY-keskuksen ja ympäristökeskuksen kanssa lähinnä koskien vanhan kuivatun Nurmijärven aluetta (luonto-, hulevedet ja maisema), joihin kaava-alue välittömästi sen etelä- ja pohjoispuolella rajautuu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- mahdollistaa kysyntää vastaavaa asuinrakentamista Kirkonkylän palvelujen läheisyyteen
- osoittaa Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueelta kaivattuja omakotitalotontteja
- tarjota kuntalaisille erilaisia vaihtoehtoja hankkia kohtuuhintaisia tontteja vastaamaan muuttuviin asumistarpeisiin
- sovittaa rakentaminen alueen mittakaavaan ja herkkään kuivatun järven ranta-alueeseen
- kehittää kunnan tarpeetonta kiinteistöomaisuutta myytäväksi rakentajien tarpeeseen (NUUKA-toimenpidesuunnitelma, Kehitettävät kiinteistöt-luettelo)
- tutkia kaavataloudellisesti järkevää tonttituotantoa, jossa maanmyynnin tuotto sekä rakentamiskustannukset ovat tasapainossa

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tarpeettoman kiinteistöomaisuuden kehittäminen myytäväksi tonteiksi ja monipuolisen tonttitarjonnan tarjoaminen. (Tarkempi listaus yllä kohta 4.4)

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tutkitaan kunnan tavoitteiden kannalta paras toteutusvaihtoehto. Selvitetään eri vaihtoehtoja lähtötiedoksi myös käynnissä olevalle osayleiskaavatyölle ja osayleiskaavan sisältöä ajatellen (selvitykset).

Selvitetään alueen rakennettavuus, katualueiden tilavaraukset ja hulevesien hallinta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tutkitaan alueen rakentamisen vaikutus herkkään entisen Nurmijärven alueen maisemaan ja taajamakuvaan sekä ulkoilureitteihin. Tutkitaan alueen rakennettavuus ja hulevesien hallinta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kirkonkylällä on pula omakotitalotonteista keskustan palvelujen tuntumassa. Tarve omakotitonttien osoittamiseen alueelle on noussut esiin päätöksenteossa ja mm. valtuustoaloitteissa. Tarjolla olevien tonttien hinta Kirkonkylällä on muodostunut usealle rakentajalle taloudelliseksi haasteeksi. Asemakaavan muutoksella tarjotaan rakentajille taloudellisesti toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja rakentaa oma koti Kirkonkylälle, suositulle asuinalueelle. Koska tonttien hinta kunnan tarjoamissa tonteissa määräytyy neliöhintaperusteisesti (70-80 €/m²), muodostuvat pienempien tonttien myyntihinnat edullisiksi myös pienille ruokakunnille ja nuorille perheille.

Heinoja I:n alueelta odotetaan lähivuosina tulevan myyntiin n. 100 kpl n. 1000 m²:n suuruisia tontteja omakotitalorakentajien ja paikallisten liiketaloudellisten paritalorakentajien tarpeisiin. Heinojan alue vastaa perinteisen kokoisten omakotitalotonttien kysyntään Kirkonkylän alueella.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on korkealaatuinen keskustaluonteinen pientalokortteli, ns. minitalokortteli, jolla pyritään osoittamaan alue Nurmijärven Kirkonkylän luonteeseen ja kuivatun järven alueen ympäristöön soveltuvalla ratkaisulla tehokkaasti asuinkäyttöön.

Muut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uusia pientalototeutusvaihtoehtoja, jotta Nurmijärvellä tärkeälle ja vetovoimaiselle asumismuodolle, yksityiselle pientalorakentamiselle, voidaan osoittaa kilpailukykyisiä vaihtoehtoja. Tämä tavoite on erityisen tärkeä juuri Kirkonkylän alueella, jossa merkittävä omakotitaloalue Heinoja I:ssä, viivästyi valituksen vuoksi ja sitä päästään rakentaman alkuperäisestä tavoiteaikataulusta myöhässä. Lisäksi kunta on valmistellut tarkkaan kilpailukykyistä hinnoittelua alueella ja huomionnut asiakaspalautteen. (Viitetietona käytetty mm. Krannilan omakotitaloaluetta, jolla tontit muodostuivat ostajien palautteen mukaan melko hintaviksi).

Alue soveltuu asukkaille, jotka arvostavat hyvää asuinalueita Kirkonkylän keskustan palvelujen, joukkoliikenneyhteyksien ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksien äärellä, mutta eivät tarvitse suurta tonttia tai pihaa asuntonsa ympärille. Vaihtoehto mahdollistaa nimestään huolimatta melko suurten asuntojen rakentamisen aina pienistä yksiötyyppisistä asunnoista (pienimmät tontit ovat n. 430 m²) aina perheasuntoihin (4h+k+s) asti (suurimmat tontit ovat n. 540 m²). Huomioitava seikka onkin, että alueen minitontit ovat ”minitontteja” lähinnä Nurmijärvellä, jossa tontit ovat perinteisesti olleet n. 700-1000 m².

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen aikana laadittiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoisina toteutuksina alueelle tutkittiin mm. seuraavia vaihtoehtoja. Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitu olemassa oleva sähköjohto alueen länsiosassa sekä yhteisten ulko-oleskelutilojen tarve, eli puistoalue korttelin eteläpuolella:

- minitalot ja yhtiömuotoiset minitalot
- kytketyt pientalot ja townhouset
- pienkerrostalot
- rivitalot ja luhtitalot

Kaikki laaditut vaihtoehdot on esitetty sivuilla 18-21.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 2.3.2021 § 16 esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kokouksessaan 29.3.2021 § 86 vaihtoehtoiset asemakaavan muutosluonnokset, asettaa nähtäville nämä kaksi vaihtoehtoa, joista toinen, VE 1, perustui yksinomaan yksityisille kuntalaisille myytäviin minitontteihin ja toinen VE 2, oli osittain myös yhtiömuotoista pientalototeutusta.

Huomioiden Kirkonkylän alueen tonttikysynnän, alueen suunnittelua päätettiin jatkaa VE 1, minitonttivaihtoehdon pohjalta, jossa kaikki alueen tontit osoitettaisiin ensisijaisesti yksityisten omakotiorakentajien haettavaksi.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskusteli Rantapuiston alueen asemakaavan muutoksesta lisäksi kokouksessaan 12.10.2021. Keskustelun ja saadun palautteen sekä kunnan tonttimyyntinäkökohtien pohjalta ehdotusvaiheeseen valmisteltiin kaavaehdotus, joka perustuu lähinnä yksityisille omakotirakentajille tarkoitettuihin erillispientalotontteihin. Kaavaehdotuksessa alueelle muodostuu 12 kpl n. 430-540 m²:n kokoisia minitontteja. Lisäksi alueelle rakennetaan uusi tonttikatu, Järvilinnuntie ja alueen eteläosaan osoitetaan puistoalue, Rantapuisto, jolle rakennetaan istuskeluun sekä leikkiin tarkoitettuja alueita ja alueen hulevesien hallinnan edellyttämä hulevesiallas. Oppilaiden kulkuyhteys järven alueelle huomioidaan alueen länsireunan puistokaistaleella, polkuna ja (talvisin) latuna.



3D-mallikuva yhdestä minitontista.

Minitalot



1. Erillispientalojen korttelialue, jossa osoitettaisiin 12 kpl/(12 asuntoa) taloudellisia tontteja yksityiseen omakotitalorakentamiseen. Nämä ns. minitalotontit olisivat kooltaan n. 400-600 m². Rakentaminen edellyttää melko tarkkaa kaavatason ohjaamista, sillä pienillä tonteilla esim. palomääräykset ja hulevesien hallinta asettavat erityishaasteita toteutukselle.

Alueen leikki ja ulko-oleskelutilat voitaisiin totuttaa keskitetysti alueen eteläosan rakennettuun puistoon. Vaihtoehto mahdollistaa tonttikokojen vaihtelun.



2. Erillispientalojen korttelialue, jossa osoitettaisiin taloudellisia tontteja (6 kpl) yksityiseen omakotitalorakentamiseen ja alueen länsiosassa (1-2 tonttia) yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen. Asuntoja rakennettaisiin yhteensä 12 kpl. Korttelin itäpuolen minitalotontit olisivat kooltaan n. 400-600 m² ja länsiosa olisi pientalojen korttelialuetta, eikä erillistä uutta katua tarvitsisi rakentaa. Yhteiset ulko-oleskelutilat toteutettaisiin edelleen alueen etelä-osan puistoon. Vaihtoehto mahdollistaa tonttikokojen vaihtelun.

Minitalot ja townhouset tai kytketyt omakotitalot



Vaihtoehdossa on tutkittu alueen osoittaminen sekä minitalototeutukseen että townhouse- tai yhtiömuotoiseen rivitalo-/kytketyt pientalot-totutukseen. Näistä on laadittu kaksi vaihtoehtoa, joissa yhtiömuotoinen rakentaminen on osoitettu alueen pohjois- tai länsiosaan. Jälkimmäinen näistä ei edellytä erillistä kadunrakentamista alueen länsiosaan. Toisessa osa alueesta korttelin keskellä olisi edelleen osoitettu viheralueeksi, jossa korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsisivat.

Pienkerrostalot



Alueen vaihtoehtoisina toteutustapoina on tutkittu myös puurakenteisten pienkerrostalojen rakentamista. Vaihtoehdossa alueelle on sijoitettu 6 pienkerrostaloa kolmelle tontille, kahteen kerrokseen, siten, että tonttikohtainen rakennusoikeus jää alle 1200 k-m², eikä edellytä väestösuojan rakentamista. Asuntoja alueelle tulisi n. 40 kpl, asuntokoosta riippuen, (painotus pienillä asunnoilla).

Esitetty rakentaminen on kaikista vaihtoehdoista suurimittakaavaisin ja edellyttää laajoja paikoitusalueita. Nämä poikkeavat pientalorakentamisesta alueen länsipuolella. Korttelialueen yhteiset ulko-oleskelualueet sijaitsisivat korttelin eteläosan puistossa ja osittain tontilla.

Vaihtoehto ei edellytä erillistä kadunrakentamista alueen länsipuolelle.

Kytkeytyt talot, rivitalot ja luhtitalot



Vaihtoehdossa on tutkittu luhtitalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen edellyttämää tilavarausta ja paikoituksen järjestämistä. Paikoitus alueen länsiosassa olisi järjestetty siten, että kulku alueen tontille tapahtuu toisten tonttien läpi, (kahdelle yhden kautta periaatteen mukaan). Vaihtoehto mahdollistaa melko tehokkaan alueen käytön ja asuntojen suuren määrän. Autopaikkoja tulisi kuitenkin varata sovittujen periaatteiden mukaan 1/asunto ja suurempien asuntojen osalta 2/asunto. Alueelle tulisi asuntoja asuntokoosta riippuen arviolta 19-28 kpl.



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan 02.03.2021.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavoitus, maanhankinta ja kunnallistekniikan suunnittelu ovat vertailleet alustavia vaihtoehtoja ja esittäneet päätöksenteon pohjaksi seuraavaa ratkaisua:

- yksityiset omakotitalotontit/minitalotontit

Perustelu:

Kirkonkylän alueella on pula toteuttamiskelpoisista ja oikein hinnoitelluista omakotitalotontista. Tämä on noussut esiin paitsi kysyntänä, myös valmistelijoille osoitetuissa kuntalaispalautteissa ja mm. valtuustoaloitteissa. Vaihtoehdon VE 1 pohjalta laaditun suunnitelman mukaan kunta voisi osoittaa useita taloudellisen kokoisia omakotitalotontteja kysytyltä alueelta ja palvelujen sekä liikenneyhteyksien ääreltä.

4.5.6 Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Omakotitalototeutus sopii alueen mittakaavaan ja rakeisuuteen sekä herkkään kuivatun järven ranta-alueen maisemaan. Se vastaa suurens kysyntään omakotitalotonteista kysytyllä alueella palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Mm. alueen koulu on välittömässä läheisyydessä korttelin pohjoispuolella, mikä on ideaali sijainti perheellisiä rakentajia ajatellen. Ratkaisulla tällainen tontti voidaan osoittaa mahdollisimman monelle omakotirakentajalle, joko itse rakennuttaen tai esim. ryhmärakentamiskohteena tai tiettyyn valmiusasteeseen toteutettuna. Ratkaisu ei myöskään lisää alueen liikennettä niin oleellisesti, että sen vaikutuksia olisi tarpeen arvioida liikenneverkon toimivuuden, liikenteen melun tai turvallisuuden kannalta (huomioiden esim. koulun sijainti).

4.5.7 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan 2.3.2021 § 16. Kunnanhallitus päätti hyväksyä esityksen 29.3.2021 § 86. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 30.11.2021.

Asemakaavan muutosluonnokset olivat nähtävillä **15.4.-17.5.2021** välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin **5 lausuntoa ja 2 mielipidettä**. Saatu palaute on kokonaisuudessaan esitetty vuorovaikutusraportissa, joka on selostuksen liitteenä. Palautteen johdosta alueelle on laadittu hulevesi-, liikenne- ja rakennettavuusselvitys sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joista mm. alueen hulevesien hallintakeinot käyvät ilmi. Alueen länsireunaan on varattu puistoreitti/latu järven alueelle lähinnä oppilaiden ja ulkoilijoiden kulkuyhteydeksi. Sompiontielle on liikenneturvallisuusnäkökohtien johdosta osoitettu tilavaraus ajoradasta erilliselle korotetulle jalkakäytävälle ja suojatielle.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.xx.

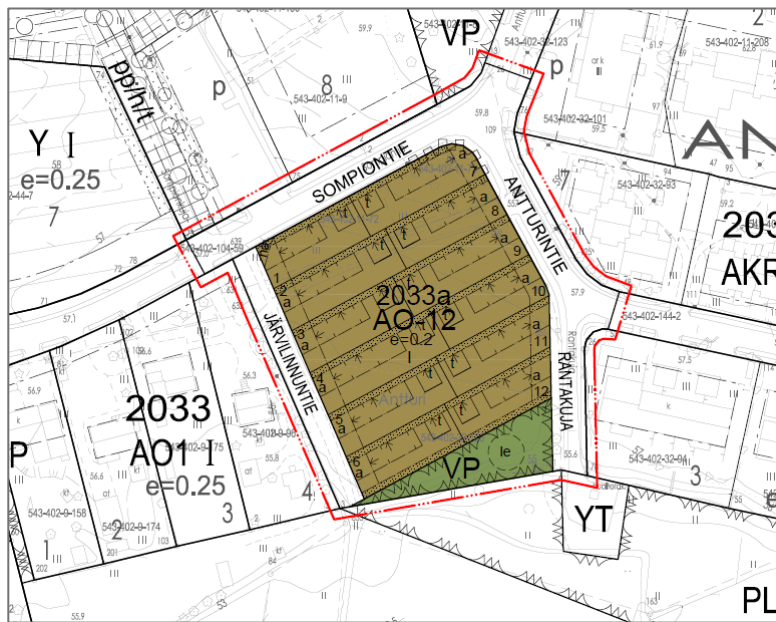
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

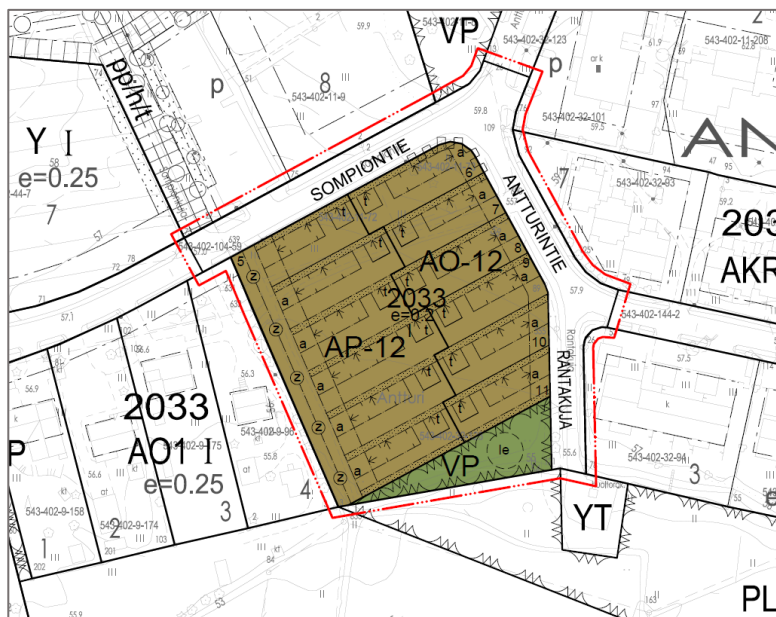
Luonnosvaihe, kevät 2021

Luonnosvaiheessa asemakaavan muutoksella korttelialue osoitettiin pienikokoisiksi minitonteiksi. Ratkaisulla voitiin osoittaa useita tontteja eri kokoisille erillispientaloille ja samalla tarjota mahdollisuus toteuttaa Nurmijärveläisittäin leimallista ja kysyntää vastaava omakotitalorakentamista mahdollisimman monelle erinomaisella sijainnilla olevasta alueesta kiinnostuneelle rakentajalle. Alla on esitetty edellä kohdassa 4.5.2 kuvatut luonnosvaiheen vaihtoehdot kaavakarttoina:

VE 1, erillispientalot



VE 2, erillispientalot ja yhtiömuotoiset erillispientalot



Luonnosvaiheen havainnekuva-aineisto



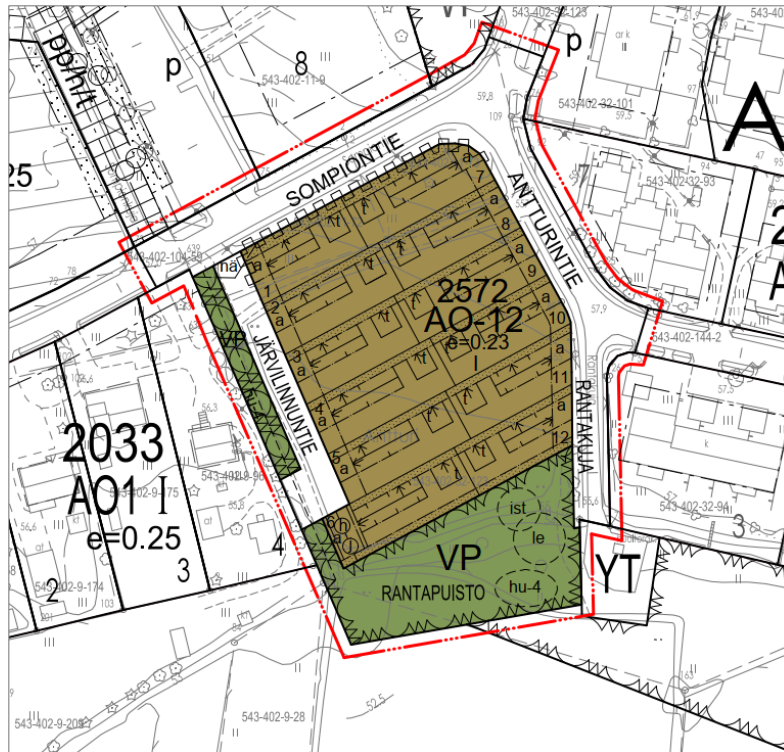
Aksonometrinen aluekuva korttelista. luonnosvaihe.



Esimerkki 5 metrin rukosyvyydestä minitalosta ulkoa katsottuna (käsivarainen perspektiivinäkymä, luonnosvaihe).

Ehdotusvaihe, syksy 2021

Ehdotusvaiheen jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin luonnos VE 1. Sen mukaan korttelissa 2572 on 12 minitalotonttia, alueelle rakennetaan uusi tonttikatu Järvilinnuntie sekä Rantapuiston puistoalue alueen eteläosassa. Lähinnä koululaisille ja ulkoilijoille tarkoitettu reitti järven alueelle säilytetään polkuna (talvella latuna) puistokaistaleella alueen länsireunassa.

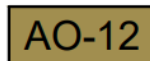


Ehdotusvaiheen kaavakartta, ote (yllä) ja havainnekuva (alla).

5.1.1 Korttelialueet, määräykset ja mitoitus

Korttelialueet ja puistot

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,182 ha. Se on osoitettu pienikokoisten erillispientalojen korttelialueeksi AO-12, puistoksi ja katualueeksi. Rakennusten korkeutta ja kokoa on rajoitettu, jotta kaikille tonteille voidaan turvata riittävä päivänvalo ja vapaat näkymät. Asemakaavalla alueen eteläosa osoitetaan rakennettavaksi puistoalueeksi (VP), jossa korttelin yhteiset ulko-oleskelutilat voivat sijaita. Alue palvelee myös laajemmin Kirkonkylän eteläosan asukkaita. Lisäksi länsireunan puistokaistaleelle osoitetaan kulkuyhteys Sompiontieltä järven alueelle. Kesäisin alueella on polku (kuten nykytilanteessa) ja talvisin latu.



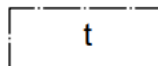
Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen, runkosyvyydeltään enintään 6 metriä olevan harjakattoisen erillispientalon, ns. mitalon. Rakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään 3,6 m, harjakorkeus enintään 4,8 metriä ja vesikaton kaltevuus 1:3. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja puujulkisivuisia.



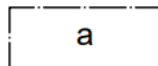
Puisto.

Kaavamääräykset



Talousrakennuksen rakennusala.

Rakennusosalalle voi sijoittaa varasto-, harrastus- ja saunatiloja. Rakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 3 metriä, pituus 6 metriä ja harjakorkeus enintään 3,6 metriä. Talousrakennuksissa ei sallita katoksia. Rakennusta ei saa liittää päärakennukseen katoksin eikä siihen tule sijoittaa autosuojaa.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

Autopaikat

Korttelialueille tulee varata autopaikkoja seuraavasti

AO 1ap/as < 60 k-m², 2ap/asunto > 60 k-m². Kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Tontille tulee varata peruutusavara, siten, että auto voidaan kääntää ennen katualueelle ajamista. Tämä kääntövara voidaan osoittaa lyhtaikaisesti vieraspaikaksi. Piharakennus ei muodosta autopaikkatarvetta.

Hulevesiä koskevat määräykset

Hulevesien hallintaa koskevat määräykset AO-korttelialueella

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoituslajuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pinta-alaneliömetriä kohti. Näiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Liikennöidyiltä alueilta hulevedet tulee johtaa hulevesiuomiin suodattavien kerrosten kautta. Hulevedet tulee johtaa alueelliseen hulevesien keräysjärjestelmään. Viivytettäessä hulevesiä pihalammissa ja kosteikkopainateissa, tulee huolehtia siitä, etteivät nämä aiheuta kastumisvaaraa viereisille rakennuksilla. Tällöin etäisyys tonttien päärakennuksista tulee olla vähintään 6 metriä. Tontin maastonmuotoja ei tule oleellisesti muuttaa pengertämällä tai kovertamalla.

Istutukset ja pihan jäsentely

Istutukset ja piha-alueiden jäsentely

Asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava muista tonteista ja tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla. Tontin autopaikkojen ympärille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pensasaidan korkeus tulee olla enintään 3 metriä. Pienillä tonteilla tulee välttää korkeita ja varjostavia puita ($h \leq 5\text{m}$).

Kerrosluvu ja rakennuksen räystäskorkeus

Koska rakentaminen sijoittuu korttelialueelle siten, että tontin lyhyempi sivu (14 m) on lähes pohjois-etelä-suuntainen, saattavat rakennukset liian korkeiksi toteutettuna varjostaa tosiaan tavallista enemmän. Tästä syystä asemakaavakartalla on päädytty rajoittamaan kerrosluvu yhteen (I) ja asettamaan rakennusten harja- ja räystäskorkeudelle yläraja. Yksikerroksiset omakotioratkaisut ovat kuitenkin taloudellisuutensa ja esteettömyytensä vuoksi hyvin suosittuja.

Rakennusten arkkitehtuuri

Oleelliset määräykset, joilla aikaan saadaan yhtenäistä asuinympäristöä ovat: rakennusten sijoittelu suhteessa katuun ja pihaan, yhtenäinen runkosyvyys, kattomuoto ja -kulma sekä rakennusten enimmäiskorkeudet. Lisäksi julkisivujen yhtenäinen värityksen edesauttaa rauhallisen yleisilmeen muodostamista.

Rakennusten arkkitehtuuria koskevat määräykset

Rakennusten tulee olla kapearunkoisia pientaloja, ns. minitaloja. Niiden tulee runkosyvyydeltään, kattomuodoltaan sekä väritykseltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Pohjoisjulkisivuille ei tule sijoittaa rakennuksen pääikkunoita.

Julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja ja väritykseltään vaalean tai tumman harmaita, tumman punamullan tai taitetun vaalean värisiä. Julkisivuissa saa käyttää korostevärejä pääjulkisivupinnoista poikkeavissa osissa, kuten ulokkeet ja sisäänvedot (terassi, sisäänkäynti) ja aputilojen ulkoseinät. Rakennuksiin ja terasseihin liittyvät seinäkkeet, aidat ja säleiköt tulee toteuttaa korkeintaan 2,4 metriä korkeina.

Erilliset piharakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina ja ne voivat poiketa julkisivultaan ja väritykseltään tontin päärakennuksesta. Käytettävien tehostevärien tulee sointua rakennusten pääväriin, vaihdellen vaaleasta ja harmaasta tummaan punamultaan. Tehosteissa sallitaan myös ruskeat kuultopuunsävyt.

Vesikaton tulee olla harjakatto avoräytäillä. Vesikaton värin tulee olla harmaa. Räystäiden otsalaudoitusten tulee olla yksinkertaisia ja ilmeeltään kevyitä.

Johdot

Alueella säilytetään sähköverkon 20kV johto alueen länsireunassa. Vesijohto alueen keskeltä siirtyy katualueelle.

Asemakaavamuutoksen mitoitus

Ehdotus

Korttelialue	AO-12	5872 m ²
Katualueet		3610 m ²
Puisto		2339 m ²

Rakennustapaohjeet

Asemakaavanmuutoksen ehdotusvaiheessa aineistoon on liitetty rakennustapaohjeet, jotka havainnollistavat kaavamääräyksiä. Tämä on pienillä tonteilla tarpeen, sillä erityisesti

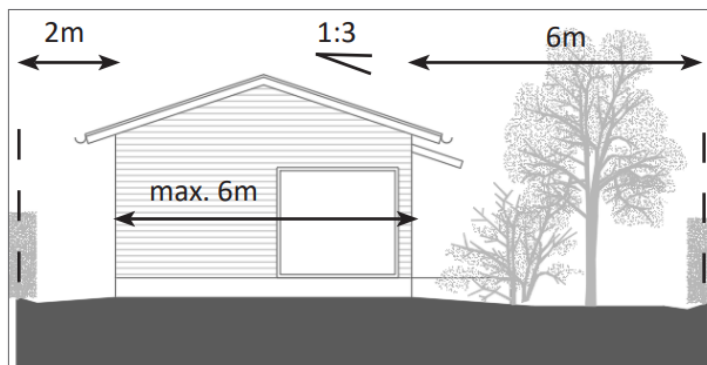
- tarpeettoman varjostuksen välttäminen (pienet tontit)
- palomääräykset
- vapaat näkymät ikkunoista
- autopaikkojen sijainti ja riittävä mitoitus
- riittävät lumitilat
- hulevesien hallinta
- rakennusaikaiset tilavaraukset ja työvarat

edellyttävät ohjeistusta. Ohjeissa kaavamääräykset on selitetty rakentajalle kansantajuisesti.

Näihin rakentamistapaohjeisiin ei ole sisällytetty erillisiä kaavamääräysten lisäksi

laadittuja rajoitteita, vaan opastetaan rakentajaa pienten tonttien toteutukseen liittyvistä erityisistä ja tärkeistä reunaehdoista sekä havainnollistetaan kaavamääräysten toteutusta.

Laaditut rakentamistapaohjeet sekä kaavakartta on käyty läpi yhdessä Nurmijärven kunnan rakennusvalvonnan kanssa, jotta toteutettava rakentaminen vastaisi mahdollisimman hyvin kaavan tarkoitusta.



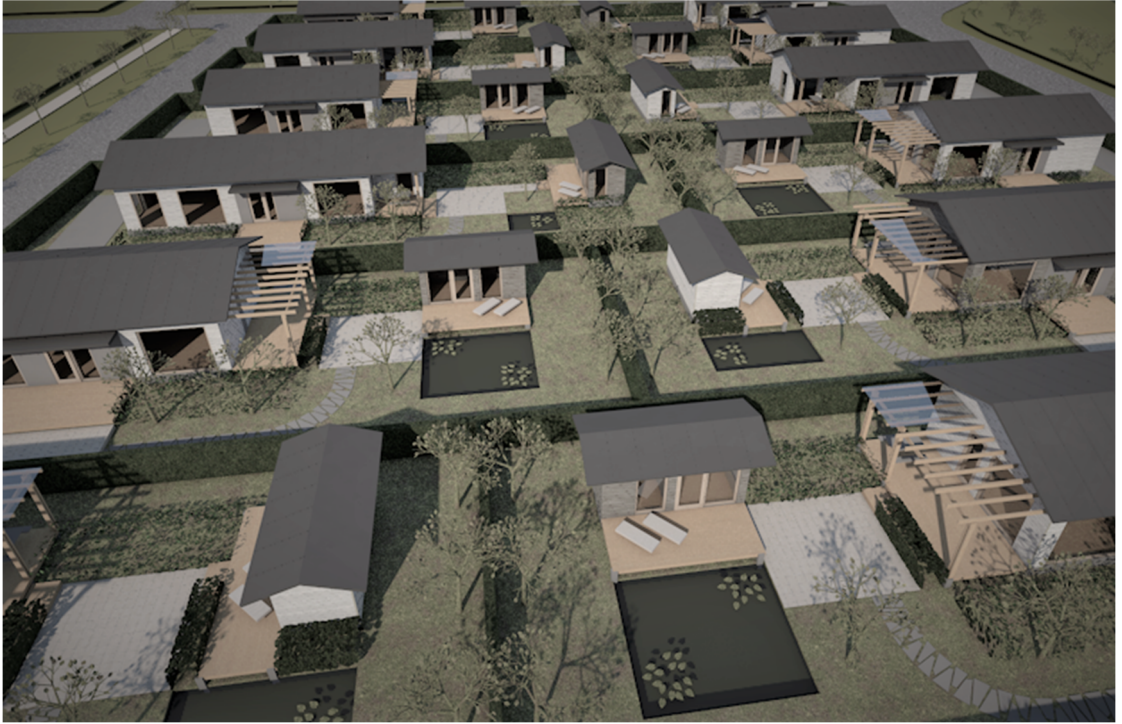
Ote rakentamistapaohjeesta.

Muut suunnitelmat ja havainnekuvat

Koska kaavaratkaisu rajoittaa rakennusten runkosyvyyttä, on suunnitelmien ohessa tutkittu pohjaratkaisu- ja tontinkäyttösuunnitelmien tasolla alueen toteutettavuutta erilaisten ruokakuntien näkökulmasta, varmistaen, että tontin mitat mahdollistavat kuitenkin mahdollisimman monipuolisesti erilaisia toteutuksia rakentajien erilisiin elämäntilanteisiin ja asumistarpeisiin. Päärakennuksen toteutusvaihtoehtoja on tutkittu sekä 5 että 6 metrin runkosyvyydellä. Erilaiset vaihtoehdot ovat olleet kaavan verkkosivujen ohessa avatuilla teemasivuilla kuntalaisten tutustuttavissa. Erilaisten potentiaalisten rakentajien asumistarpeita on kuvattu myös aiheeseen liittyvässä artikkelissa sekä blogissa. [Minitalo-rakentaminen - Nurmijärvi \(nurmi.fi\)](https://www.nurmi.fi/minitalo-rakentaminen-nurmijarvi) ja [Minitalon rakentajat - Nurmijärvi \(nurmi.fi\)](https://www.nurmi.fi/minitalon-rakentajat-nurmijarvi)

Alueesta on ehdotusvaiheessa laadittu 3D-malli. Tästä on voitu todeta rakentamisen määrä suhteessa tontin pinta-alaan sekä piha-alueiden riittävyys eri toiminnoille.

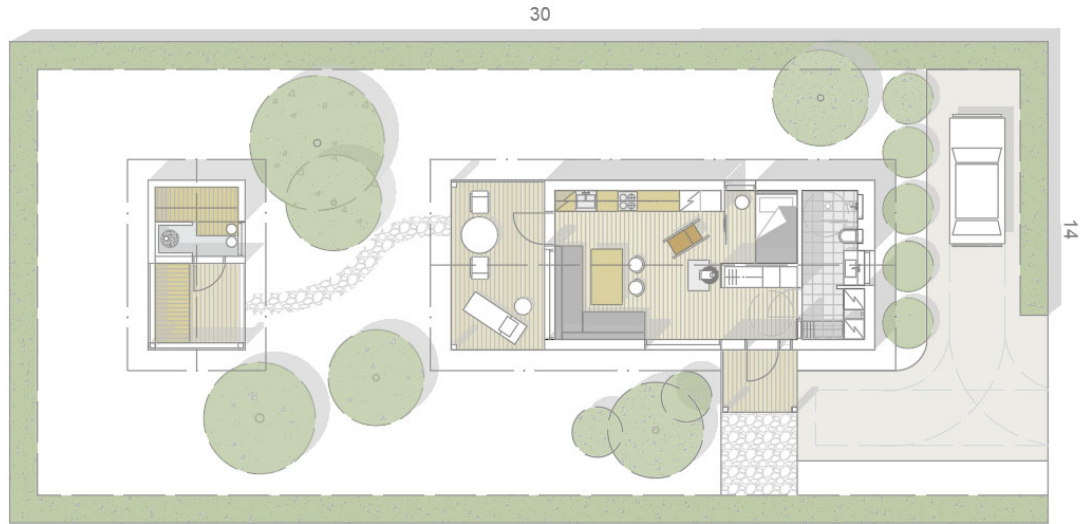
3D-mallin perustella voidaan todeta, että tontin takaosan rakentamisen rajoittaminen riittävän auringonvalon sekä vapaiden näkymien turvaamiseksi on erityisen tärkeää.



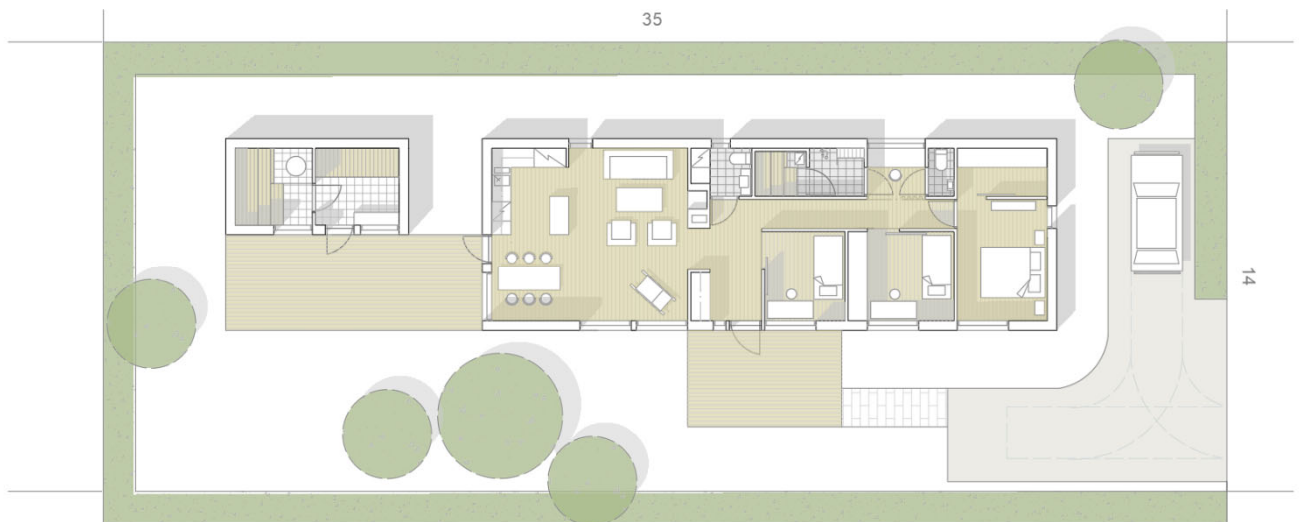
*Näkymä alueen keskeltä, pihoilta. 3D-mallikuva, lintuperspektiivi.
Nurmijärven kunta, asemakaavoitus 2021.*



*Näkymä lounaasta järven alueelta. 3D-mallikuva, lintuperspektiivi.
Nurmijärven kunta, asemakaavoitus 2021.*



Ratkaisumalli 5 metrin
runkosyvyys, yksiö, tontin
koko 30 x 14 m



Ratkaisumalli 6 metrin
runkosyvyys, perheasunto,
tontin koko 35 m x 14 m

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei sijoitu palveluja, lukuun ottamatta asuntojen yhteyteen mahdollisesti sijoittuvia etätyötiloja tai kotitoimistoja. Suunnittelualan kaupalliset- ja kunnan järjestämät lähipalvelut sijaitsevat pääasiassa Kirkonkylän keskustassa ja läheisen koulun osalta pohjoispuolisessa korttelissa. Pratikankujalla sekä Aleksis Kiven tiellä on muutamia erikoisliikkeitä sekä ravintoloita ja kampaamoja. Kirkko ja seurakuntakeskus sijaitsevat myös kävelyetäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta Rantapuiston alueen asemakaavan muutoksessa. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueen ottaminen asuinkäyttöön hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä Kirkonkylän keskustassa. Yhteenvetona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu hyvin huomioon alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, Kirkonkylän osayleiskaavaluonnokseen (2019) ja yleiskaavatasoisiin selvityksiin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Alue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin kohtuullisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista, paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakeskuksista.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Alueella luodaan edellytykset Nurmijärvelle ominaiselle omakotirakentamiselle tehokkaalla keskustaluonteisella tavalla. Lisääntyvä asiakaspohja tukee Kirkonkylän keskustan palvelujen säilymistä ja kehittymistä ja tukee olemassa olevia palveluista.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Alueen rakentaminen tukeutuu Kirkonkylän olemassa olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkostoon. Alueen rakentaminen tiivistää taajamarakennetta ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliikenteen verkosto yhdistää alueen osaksi Kirkonkylän keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Keskustan ja Ilvesvuoren työpaikka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskustan palvelut, kuten kaupat, koulut, kirjasto ja terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuvilla matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueella toimii ns. Kiven kyyti, joka tuo julkisen liikenteen kuljetuspalvelut lähelle kuntalaisia ja täydentää sinänsä kattavia joukkoliikenneyhteyksiä.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Ei koske käsiteltävää kaava-aluetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaava-alueen suunnittelussa varaudutaan hulevesien hallintaan siten, että alueen rakentaminen ei lisää tulvavaaraa suuremmissa vesiuomissa alajuoksulla. Alueen kaavamääräyksissä huomioidaan hulevesien viivytys alueella ja kaava-aineistossa selvitetään vesien laajemmat vaikutukset alueellisesti. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa. Samalla huomioidaan esim. koulujen läheisyys kehittämällä katualueita turvallisemmiksi.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Ei koske kaava-aluetta.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Ei koske kaava-aluetta. Alueen etäisyys Seveso-direktiivi-kohteista on yli kilometri. Pima-selvitysten tarve arvioidaan kaavahankkeen edetessä.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Alueella ei ole suuronnettomuuksille riskialttiita kohteita. Etäisyys lähimpään Seveso-kohteeseen on yli kilometri.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Ei koske nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kattaviin yleiskaavatasoisiin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä. Asemakaavalla on ei ole vaikutusta rakennusperintökohteisiin. Koska kyse on taajaman keskustan rakennetusta ympäristöstä merkittäviä luontoarvoja alueella ei ole havaittu. Alueen maisemallista merkitystä lähinnä kuivatun järven läheisyydessä on tarkasteltu kaavahankkeen osana.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Ei koske kaava-aluetta. Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueella ei kaavamerkinnästä huolimatta ole merkittävää virkistysarvoa sillä aluetta ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. kuivatun järven rantaan kaavaillut reitistöt huomioidaan kaavamuutoksessa.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Alueen läheisyyteen sijoittuva Aleksis Kiven puisto on merkittävä virkistyskannalta lähinnä elämyksellisen kävelyreitien osana (Kirkonmäki-vanha keskusta). Alueen katuja pitkin kulkee kevyen liikenteen yhteys järven alueelle ja sen reitistöille. Katutilojen mitoituksessa huomioidaan turvalliset kevyen liikenteen yhteydet reitistöille ja läheiselle koululle.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta. Alue ei ole viljelykäytössä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset otettava huomioon. Kirkonkylän osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä loppukesästä 2021.

Asemakaavan muutoksen laatimisen pohjaksi on laadittu yleiskaavatasoisia selvityksiä, kuten rakennusperintö- ja liikenneselvitys sekä kaupan palveluverkkoselvitys. Lisäksi asemakaavanmuutoksen lähtötietoina on käytetty alueelle laadittuja luonto- ja arkeologisia selvityksiä. Alueelle on laadittu asemakaavakohtaisina selvityksinä hulevesi- ja rakennettavuusselvitys.

Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen sijoittuu jo pääosin toteutuneeseen taajamarakenteen ja olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen hyväksikäytöstä toteutuvat hyvin, sillä alue täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta.

Yleiskaavan sisältövaatimukset asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuuden osalta toteutuvat, sillä keskustan palvelut, koulut, kaupalliset palvelut ja terveystalvelut ovat lähietäisyydellä.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla toteutuvat kaavamuuoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat melko läheltä alueen ohitse ja alue on osa keskustan kattavaa kevyenliikenteen verkostoa. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavamuuoksella mahdollistetaan asuminen monipuolisten palvelujen äärellä sekä kysyntää vastaavien erilaisten asumisratkaisujen toteuttaminen hyvin erilaisille ruokakunnille. Kohtuuhintaiset ja taloudelliset minitontit melko tasaisella tontilla soveltuvat hyvin myös erityistarpeisille kohderyhmille.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu mahdollistamalla kysyntää vastaava tonttitarjonta rakentajille. Asemakaavan muutos lisää asiakaspohjaa ja ostovoimaa tukemaan Kirkonkylän keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Liikenteen haittoja vähennetään tarvittaessa antamalla kaavamääräyksiä kadun varren rakennusten ääneneristyksestä liikennemelua vastaan.

Taajamakuvan ja maisemallisten arvojen painottaminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksiin korkeatasoiseen ja ympäristön reunaehdot huomioivaan rakentamiseen. Rakennusten mittakaavaa ja rakeisuutta on tutkittu eri vaihtoehdoin huomioiden olemassa oleva rakennuskanta ja kuivatun järven ranta-alueen erityispiirteet.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan säilyttämällä yhteydet kuivatun järven reitistöille. Kunta pyrkii keskittämään rakennettavat ja ylläpidettävät viheralueet jo olemassa oleville suositulle ulkoilualueille ja taajamakuvallisesti tärkeille alueille sekä osaksi tärkeimpiä kevyen liikenteen reitistöjä ja luopuu kohteista, joita ei ole tarkoitus tai tarve toteuttaa.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita asumisen tarpeisiin.

5.3.1 Korttelialueet

Alue on osoitettu erillispientalojen korttelialue, jossa mahdollistetaan useiden pienten erillispientalotonttien rakentaminen keskustan palveluiden äärelle.

5.3.2 Muut alueet

Ympäröivät katualueet on tarkasteltu tilavarausten ja yhdyskuntateknisten asennusten näkökulmasta. Alueen eteläosaan osoitetaan puisto, Rantapuisto, jossa on istuskeluun ja leikkiin varattuja alueita sekä hulevesiallas.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle voidaan osoittaa kohtuuhintaista tonttitarjontaa kysyntää vastaavalla tavalla. Lisäksi tiivistetään keskusta-alueita palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Kunnan tarpeeton maaomaisuus osoitetaan rakentamiseen ja saadaan myyntituloja kunnan lakisääteisten menojen kattamiseen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutus ympäristöön on melko vähäinen, sillä alueen ympäristö on jo rakentunut pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja kaava-alueen toteutus noudattaa ympäristön rakennuskannan rakeisuutta ja luonnetta. Vanhan järven läheisyyden edellyttämät taajamakuvalliset ja maisemalliset arvot sekä virkistysmahdollisuudet on huomioitu asemakaavan muutoksessa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asumastiheys keskusta-alueella paranee tukien paikallisten palveluiden toimintaedellytyksiä. Uusien tonttien ajoneuvoliikenteen arvioitu liikenteen lisäys Sompiontiellä on alle 7%, kun tonttien määrä on 12 kpl ja arvioidaan, että pienillä tonteilla on keskimäärin n. 2 ajoneuvoa/tontti, joista aiheutuu liikenteen lisäystä yhteensä arviolta n. 48 ajoneuvoa/vrk. (Vuoden 2017 liikennelaskennan kokonaisliikennemäärä oli n. 762 ajoneuvoa/vrk.)

5.5 Ympäristön häiriötekijät

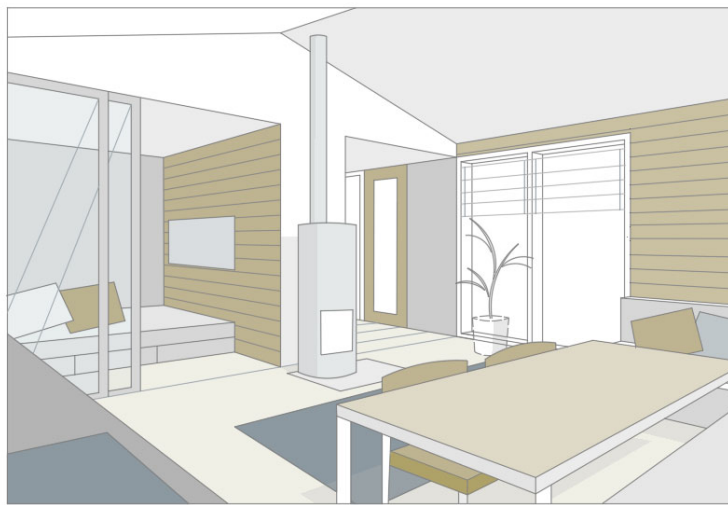
Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartta, -määräykset ja -merkinnot ovat selostuksen liitteenä. Ehdotusvaiheessa aineistoon lisätään toteutusta havainnollistava viitesuunnitelma.

5.7 Nimistö

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä. Lisäksi alueen länsiosaan osoitettu uusi katu saa nimekseen Järvilinnuntie. Rantapuisto sijoittuu jatkossa alueen eteläosaan.



Näkymä oleskelutilasta eteiseen



Näkymä oleskelutila/keittiöön

Käsivaraisia sisäperspektiivinäkymiä minitalosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on laadittu kunnan omana työnä. Kaavaratkaisua on havainnollistettu havainnekuvin ja 3D-mallinnuksin. Alueelle on laadittu ohjeellinen rakennustapaohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelialueet toteutetaan pääosin yksityisten rakentajien toimesta. Kunta toteuttaa katualueet ja puiston erillisen katu- ja puistosuunnitelmien mukaan. Kunta laatii katusuunnitelmat samanaikaisesti alueen asemakaavoituksen kanssa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

6.3 Asemakaavan muutoksessa mukana olleet

Asemakaavan muutos on tehty kunnan omana työnä.

Asemakaavoituksessa asemakaavan muutoksesta ovat vastanneet:

Katri Peltoniemi, kaavoitusarkkitehti, kaavan laatija

Anita Pihala, va. asemakaavapäällikkö

Nurmijärvellä 30.11.2021

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta
Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus
PL 37, 01901 Nurmijärvi
Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010
Email: kunta@nurmijarvi.fi