



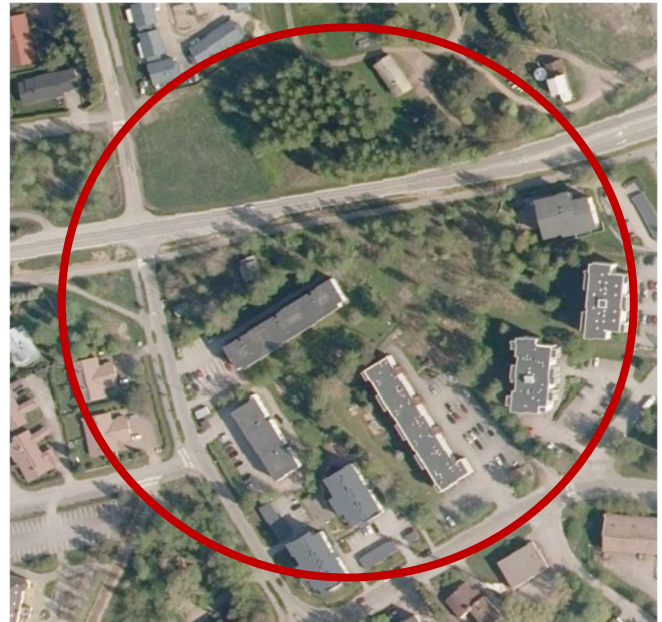
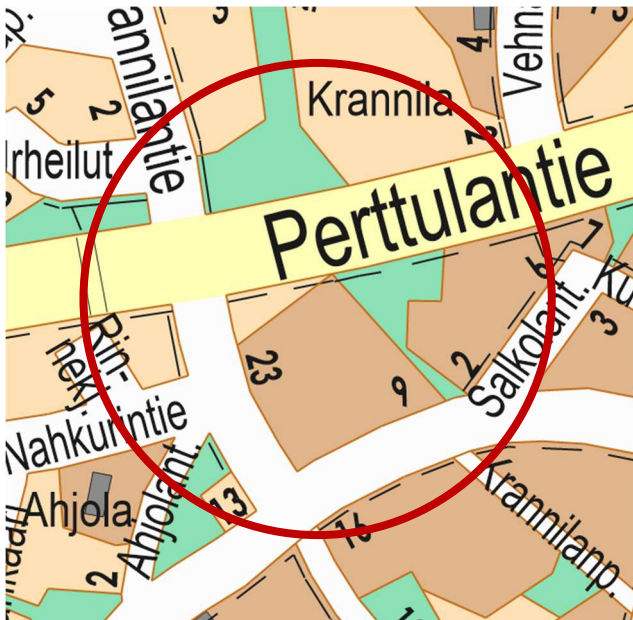
# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän kortteleiden 2026 ja 2027 välistä pääosin rakentamatonta puistoaluetta (VP), Perttulantien eteläpuolella, Kirkonkylän keskustassa.

Koskee 02.03.2021 päivättyä asemakaavan muutoksen kaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### KIRKONKYLÄ, Heikkarin puisto

Asemakaavan muutoksella tutkitaan toteutumattoman asemakaavan mukaisen puistoalueen osoittamista asuinrakentamiseen, kevyen liikenteen yhteystarvetta sekä autopaikoitusta.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

PL 37, 01901 Nurmijärvi

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

Email: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

.....	1
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Tunnistetiedot .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....</b>	<b>1</b>
<b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....</b>	<b>2</b>
<b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....</b>	<b>4</b>
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Asemakaava.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....</b>	<b>5</b>
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.2 Luonnonympäristö.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.4 Maanomistus .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 Suunnittelutilanne .....</b>	<b>12</b>
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>15</b>
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....</b>	<b>15</b>
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>15</b>
<b>4.3.1 Osalliset.....</b>	<b>15</b>
<b>4.3.2 Vireille tulo.....</b>	<b>15</b>
<b>4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (täydentyä vaiheittain).....</b>	<b>15</b>
<b>4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....</b>	<b>16</b>
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>16</b>
<b>4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....</b>	<b>16</b>
<b>Kunnan asettamat tavoitteet.....</b>	<b>16</b>
<b>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....</b>	<b>16</b>
<b>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....</b>	<b>16</b>
<b>4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen .....</b>	<b>16</b>

<i>Osallisten tavoitteet</i> .....	16
<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i> .....	17
<i>Muut tavoitteet</i> .....	17
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	17
<b>4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</b> .....	17
<b>4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</b> .....	17
<b>4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</b> .....	22
<b>4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</b> .....	22
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i> .....	24
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i> .....	24
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>24</b>
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	24
<b>5.1.2 Palvelut</b> .....	28
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	28
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	28
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	28
<b>5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset</b> .....	31
<b>5.3.1 Korttelialueet</b> .....	32
<b>5.3.2 Muut alueet</b> .....	32
<b>5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	32
<b>5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	33
<b>5.4.3 Muut vaikutukset</b> .....	33
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	33
<b>5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> .....	33
<b>5.7 Nimistö</b> .....	33
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>34</b>
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	34
<b>6.2 Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	34
<b>6.3 Toteutuksen seuranta</b> .....	34

### *1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista*

- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta
- OAS
- Kaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma (ehdotusvaihe)

### *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

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

## 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 xx.xx.xx-xx.xx.xx ja muutos ehdotus xx.xx.xx. Asemakaavan muutos koskee puistoaluetta, on näin ollen vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle suunnitellaan keskustamaista asutusta, jossa osoitetaan kysyntää vastaavia asuintontteja keskustan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Hankkeella parannetaan Kirkonkylän tonttitarjontaa ja tutkitaan vaihtoehtoisia toteutusmalleja, joilla mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta rakentajille. Hanke liittyy kunnan NUUKA-toimenpidesuunnitelmaan, jolla pyritään kaavoittamaan kunnan kannalta tarpeettomia kiinteistöjä ja maa-alueita myytäviksi kohteiksi. Lisäksi hankkeessa huomioidaan valtuustoaloitteet koskien kunnan tonttitarjontaa ja asemakaavoituksen valmistelua. Alueen suunnittelua on tarkoitus edistää yhteistyökumppanin kanssa kuntalaispalautteen, päätöksenteon ja kysynnän pohjalta. Asemakaavan muutoksen valmistelussa tutkitaan useita vaihtoehtoja.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen mahdolliset puistot tai paikoitusalueet toteutetaan joko kunnan tai alueen rakentajan toimesta. Tontti toteutetaan kaavahankkeen aikana valikoituneen yhteistyökumppanin kanssa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kirkonkylän keskustassa Perttulantien eteläpuolella, Heikkarin kerrostaloalueen keskellä. Alue on pääosin rakentamatonta ja toteutumatonta heinikkoista tai pensaikkoista puistoaluetta ja kevyenliikenteen väylää. Alueelle sijoittuu yksi vanha asuinrakennus pihapiireineen. Alue on suurelta osin Perttulantien melualueetta.

Alueen ympäristö on pääosin toteutunut asemakaavan mukaan kerrostaloalueena ja Perttulantien pohjoispuolella sekä Aleksis kiven tien länsipuolella pientaloalueena.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne

Alue on osa tyypillistä, melko hajanaisesti toteutunutta kerrostalorakentamista. Maisemaa hallitsevat n. 4-5-kerroksiset rakennukset, laajat paikoituskentät ja pienet istutetut alueet kerrostalojen takapihoilla.

#### *Luonnonolot*

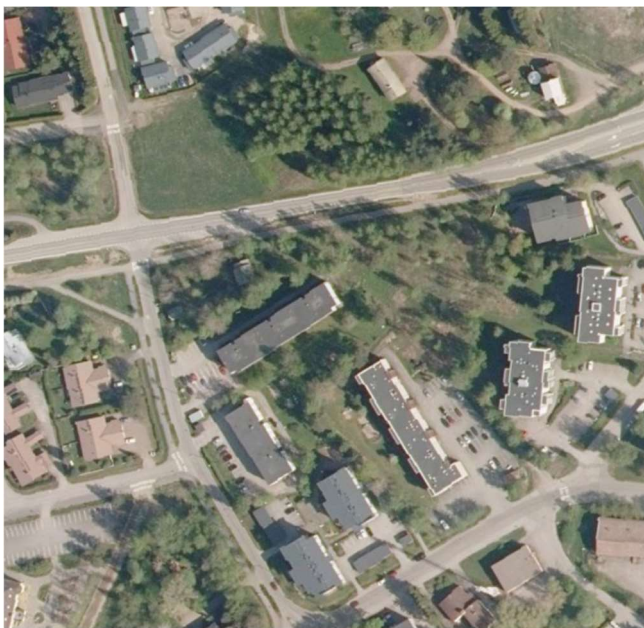
Alueella ei ole juuri luontoarvoja tai luonnontilaista ympäristöä. Alue on melko luonnontilainen lukuun ottamatta liikenteen meluhaittaa ja yhtä muuntamoita sekä yhtä vanhaa asuinrakennusta pihapiireineen.

#### *Vesistöt ja vesitalous*

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella on rakennettu vesihuolto. Alueen maaperä on pääosin kalliota ja savea, mikä asettaa haasteita hulevesien hallinnalle.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Alue on pääosin melko luonnontilaista rakentamatonta puistoaluetta lukuun ottamatta alueen länsiosassa olevaa vanhaa asuinrakennusta ja sen pihapiiriä. Tämä sekä muu puistoalue sijaitsee Perttulantien melualueella ja edellyttää säilyäkseen tai toteutuakseen asemakaavan mukaisesti kustannuksiltaan merkittävää ja taajamakuullisesti hallitsevaa melusuojausta.



*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 kerrostaloalueen laidalla, josta keskustan palvelut saavutettavissa myös kevyen liikenteen keinoin.

#### **Yhdyskuntarakenne ja asuminen**

Alue sijaitsee eri aikakausina toteutuneiden kerrostalotonttien välissä. Alueen länsi- ja pohjoispuolella olevien asuinalueiden yhdyskuntarakenne on pientalovaltainen, ja koostuu pääosin omakoti- ja paritaloista.

### ***Taajamakuva***

Alue on tyypillistä nurmijärveläistä keskusta-aluetta, joka on toteutunut pääosin kerrostalorakentamisena. Perttulantie rajaa aluetta pohjoisessa. Rakennukset ovat 4-5-kerroksisia (1900-luvulla toteutuneet rakennukset ovat 1+3-kerroksisia, maanpäällisine kellarikerroksineen.)



*Rakentamisen rakeisuus alueella. Alue sijaitsee pääasiassa kerrostaloja, joista vanhimmat ovat toteutuneet n. 1960 ja uusimmat 2000-luvulla.*

### ***Palvelut***

Kirkonkylän keskustassa, alueen itäpuolella, on runsaasti kaupallisia palveluita. Koulut, kirjasto, terveyskeskus, kirkko ja Parkkimäen ulkoilualue 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.

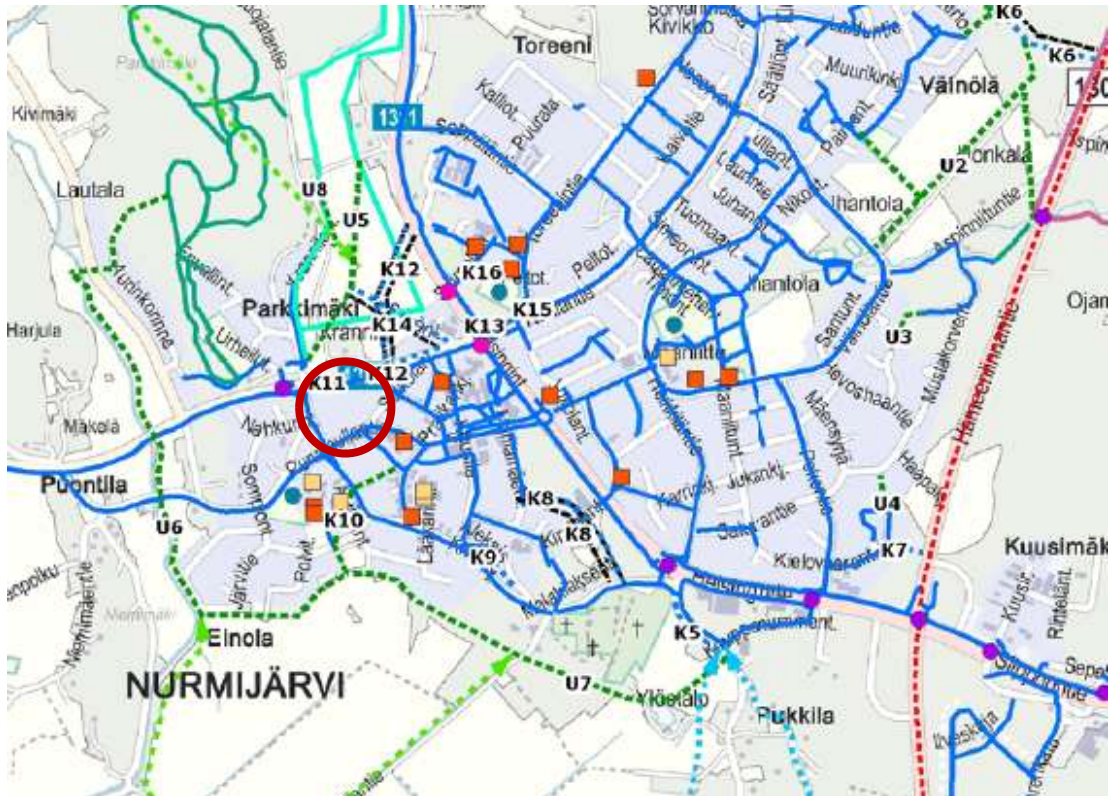
### ***Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot***

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai rakennusperintökohteita.

### Liikenne ja tekninen huolto

Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, lähellä Hämeenlinnan väylää, vanhaa Hämeenlinnantietä ja Helsingin suuntaan kulkevien paikallisliikenteen reittien läheisyydessä.

Alue liittyy olemassa olevaan katu-, kunnallistekniseen verkkoon. Alueen eteläosassa on yksi yhdyskuntatekninen rakennus, muuntamo. Alueen läpi on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kevyenliikenteen väylä, joka ei ole toteutunut. Alueen kadut toimivat kevyenliikenteen kulkuyhteyksinä Parkkimäen ulkoilualueelle.



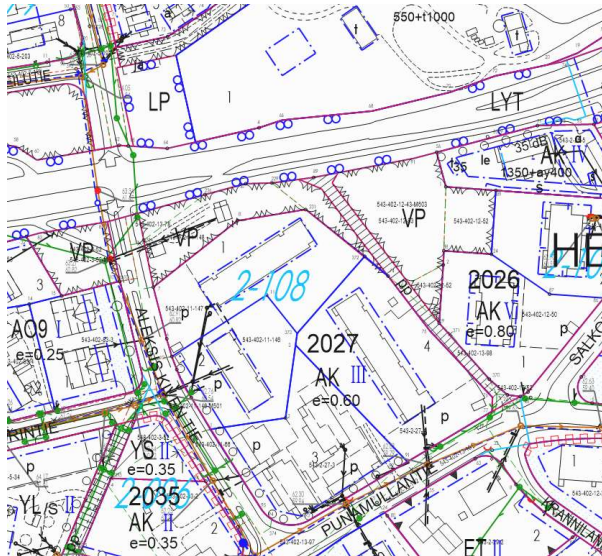
Ote ulkoilureitistikartasta 2010, (Nurmijärven kunta/Ramboll). Suunnittelualueen läpi ei ole osoitettu yhteystarvetta. Parkkimäen ulkoilualueet reitistöineen ovat alueen vieressä. Sininen viiva osoittaa olemassa olevat kevyenliikenteen väylät ja vihreä katkoviiva uudet ulkoilureittiyhteydet. Parkkimäen ulkoilureitti on merkitty vihreällä yhtenäisellä viivalla. Suunnittelualueen sijainti kuvattu punaisella ympyrällä.

#### 1. Vesihuolto

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

Lähimmät liittymät vesihuoltoon ovat nykytilanteessa Aleksi kiven tiellä.





*Alueen vesihuolto*

Aleksis Kiven tiellä on vesijohto (kuvan sininen katkoviiva) ja viemäri (ruskea viiva).

## 2. Sähköverkko

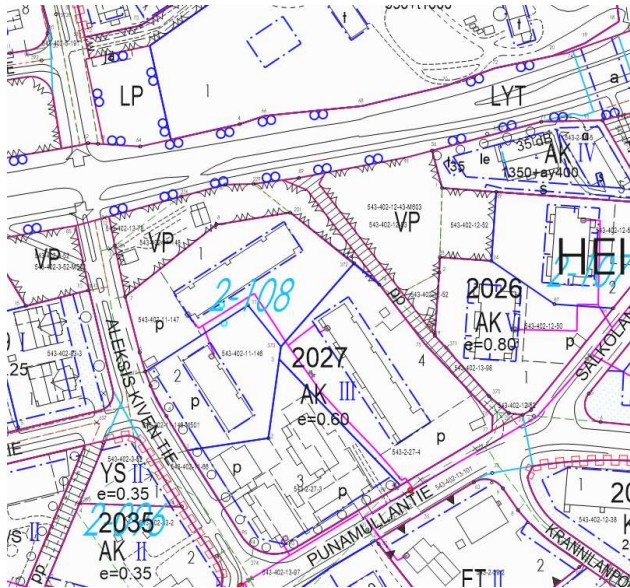


*Alueen sähköverkko.*

- Alueen eteläosassa on muuntamo, jolle johtaa ja josta lähtee edelleen alueen halki maanalaisia johtoja.
- Alueen rakentaminen ei vaadi lisää muuntamovaroja.
- Olemassa oleva 20kV kaapeli ja tonttijohdot ovat tärkeitä ja niiden siirrosta aiheutuisi kustannuksia. Johdot tulee huomioida tontinkäyttösuunnitelmissa ja varata niille kaavakartassa merkintä ”maanalaiselle johdolle varattu alueen osa”.
-

### 3. Kaukolämpö

Alueella on kaukolämpö. Liittyminen on todennäköisempää yhtiömuotoiselle rakentamiselle.



Alueen kaukolämpöverkko, (magenta väri)

### 4. Kunnallistekniikka, kadut

Alueella on valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto

Kaavahankkeen edetessä varmistetaan Perttulantien ja Aleksis Kiventien näkemäalueet sekä mahdolliset risteysten tulevaisuuden kehittämisen edellyttämät tilavaraukset.

Lisäksi arvioidaan kevyen liikenteen väylän tarpeellisuus Punamullantieltä Perttulantielle, suunnittelualueen halki.

#### *Virkistys*

Alueella itsellään on vain vähän merkitystä virkistykseen kannalta, sillä alue ei ole toteutunut asemakaavan mukaan. Alue on lähinnä tonttien ja tien välistä hoitamattomaa melko luonnontilaista viheraluetta.

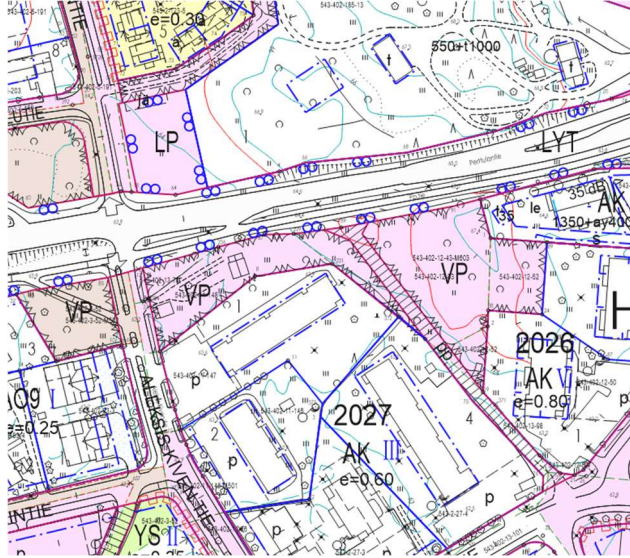
Alue sijaitsee optimaalisesti Parkkimäen ulkoilualueen läheisyydessä ja sieltä on välitön yhteys keskustan kevyen liikenteen verkostolle ja edelleen alueen ulkoilureiteille.

#### *Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt*

Perttulantie on vilkkaasti liikennöity kokoojakatu ja seututie, jonka liikenteen melun äänitasot ylittävät valtioneuvoston asettamat ohjearvot. Alueen rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida meluntorjunta.

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistamaa toteutumaton puistoaluetta. Suunnittelualan eteläosa (pp-aluevarauksen eteläkärki) kuuluu kerrostaloyhtiölle.

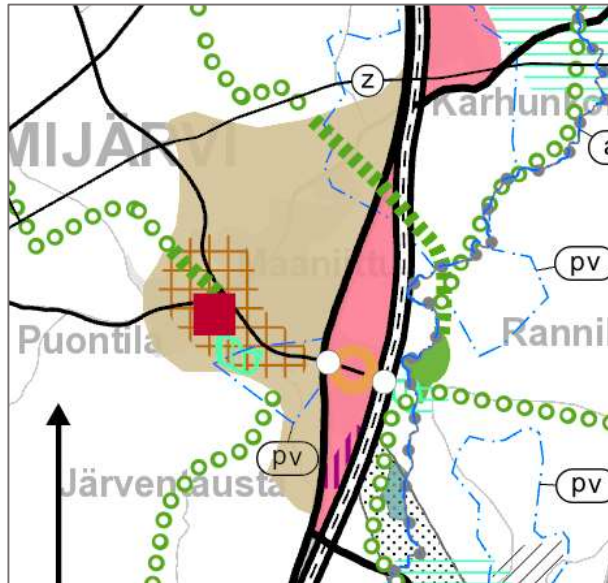


Alueen maanomistus, (kunnan omistus vaaleanpunaisella värillä)

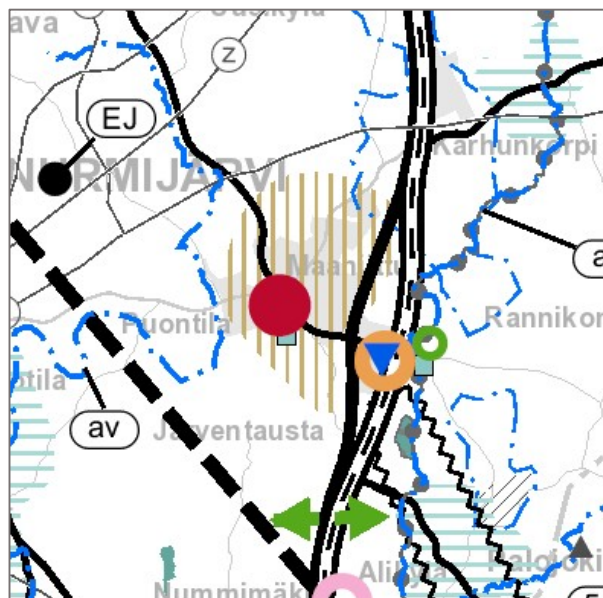
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Uudenmaan voimassa olevissa vaihemaakuntakaavoissa alue on tiivistettävää aluetta ja taajamatoimintojen aluetta. Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.08.2020. Siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja keskustatoimintojen alueeksi.



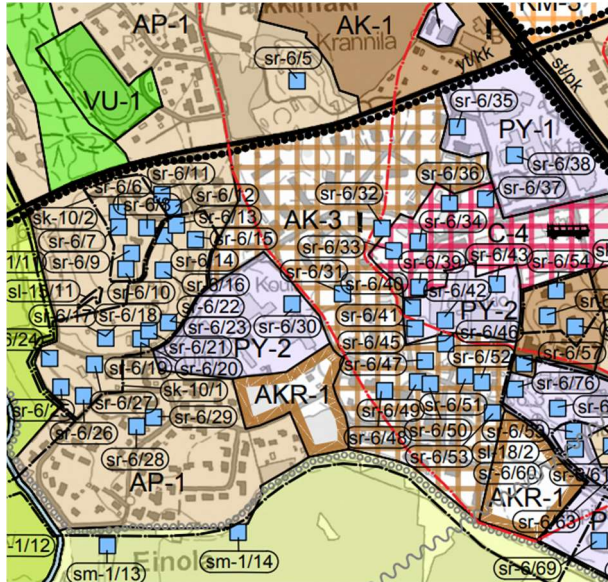
*Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, 2020.*



*Uudenmaan maakuntakaava 2050 ehdotus.*

### *Yleiskaava*

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kirkonkylän osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan ja sen luonnos oli nähtävillä 2019. Luonnoksessa alue on kerrostalovaltaista asuinalueita, AK-3. Alueen pohjoispuolella kulkee yhdystie/kokoojajaku.

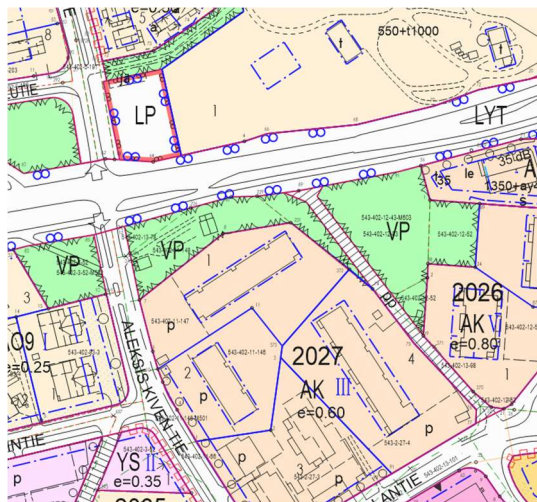


*Ote kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksesta, 2019*

### **Asemakaava**

Alueen asemakaava, KIRKONKYLÄ AK-kortteli, Aleksis Kiven tie, on vuodelta 1992, ja sen mukaan alue on puistoa (VP) ja kevyenliikenteen väylää (pp, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu).

Puistolla ei ole varsinaista nimeä, sillä se ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti rakennettuna puistona ja kevyen liikenteen väylänä. Alue rajautuu Perttulantiehen sekä pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Alueen pohjoispuolella sekä länsipuolella on pientalovaltaista asutusta toteutuneena asemakaavan mukaisesti.



*Ote ajantasa-asemakaavasta.*

### 3.2.1 Kaava-aluetta 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

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

Erikseen alueen asemakaava varten laaditaan ennen ehdotusvaihetta

- rakennettavuusselvitys
- hulevesiselvitys
- meluselvitys

#### **Rakennettavuus**

Karttatietojen (WebMap) perusteella alue on maaperältään pääosin kalliota ja savea, kuten merkittävä osa Kirkonkylän keskustaa. Rakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa. Maaperä tuo haasteita hulevesien hallinnan toteuttamiselle.

#### **Hulevedet**

Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys. Asemakaavamääräyksissä tulee antaa määräyksiä koskien hulevesien hallintaa. Alueen hulevedet johdetaan Kyläjokeen, joka virtaa alueen länsipuolella, kuivatun järven alueen luoteisosassa.



*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 puistoalue asuinrakentamiseen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen tonttitarjonta ja osoitetaan kunnan kannalta tarpeetonta kiinteistö- ja maaomaisuutta kysyntää vastaavaan tonttitarpeeseen.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nurmijärven kunnan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta perehtyi alueesta laadittuihin vaihtoehtoihin toteutusratkaisuihin ja päätti ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi kokouksessaan 02.03.2021.

## 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.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt *(täydentyy vaiheittain)*

Vireille tulovaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetettiin nähtäville xx.xx-xx.xx.xx välisenä aikana.

#### *Luonnosvaiheen osallistuminen*

Asemakaavan muutosluonnos oli myös nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx.xx.xx. Saatu palaute ja vastineet on esitetty seuraavassa:

#### *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 Perttulantien liikenteen melualueetta, liittymää Perttulantielle ja alueen hulevesien hallintaa.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- tuottaa kysyntää vastaavia asuintontteja Kirkonkylän palvelujen läheisyyteen
- sovittaa rakentaminen Perttulantien liikenteen melun huomioimiseen rakentamista ohjaavilla kaavamääräyksillä
- tutkia kevyen liikenteen yhteystarpeet
- tutkia alueen paikoitustarve
- tutkia tarve ja vaihtoehtoiset toteutustavat alueen keskellä sijaitsevalle tilalle, jota maanlaiset johdot halkovat (Puisto /tontin osa/ korttelin sisäinen puisto)
- huomioida alueen yhdyskuntateknisen huollon tilavaraukset ja yhteystarpeet
- kehittää kunnan tarpeetonta kiinteistöomaisuutta myytäväksi rakentajien tarpeeseen (NUUKA-toimenpidesuunnitelma)
- tutkia kaavataloudellisesti järkevää tonttituotantoa, jossa maanmyynnin tuotto ja rakentamiskustannukset ovat tasapainossa.
- tutkia toimivia tapoja laatia kaavoja tonttikysynnän ja yhteistyön pohjalta

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### *Kunnan asettamat tavoitteet*

Tarpeettoman kiinteistöomaisuuden kehittäminen myytäviksi 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 olevan osayleiskaavatyön kanssa ja osayleiskaavan ehdotusvaihetta ajatellen.

Selvitetään alueen rakennettavuus, liikenteen melu ja hulevesien hallinta. Kartoitetaan alueen autopaikoitustarve.

###### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Tutkitaan puistoalueiden ja kevyen liikenteen yhteyksien aluevarausten tarve.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen

###### *Osallisten tavoitteet*

Kirkonkylällä on pula rakentamiskelpoisista tonteista keskustan palvelujen tuntumassa. Tarve tonttien osoittamisesta Kirkonkylän keskusta-alueelle on noussut esiin päätöksenteossa, kuntalaisten tiedusteluissa ja mm. valtuustoaloitteissa.



### *Asemakaavan laadulliset tavoitteet*

Tavoitteena on korkealaatuinen keskustaluonteinen asuinkortteli, jossa pyritään osoittamaan alue kysyntää vastaavaan tonttitarjontaan huomioiden liikenteen melun asettamat haasteet, kevyt liikenne, puistoalueet sekä keskustan paikoitusalueen tarve.

### *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 asuinalue Heinoja I:ssä, on edelleen valituksen vuoksi oikeusasteiden käsittelyssä ja tästä syystä viivästynyt.

## **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.

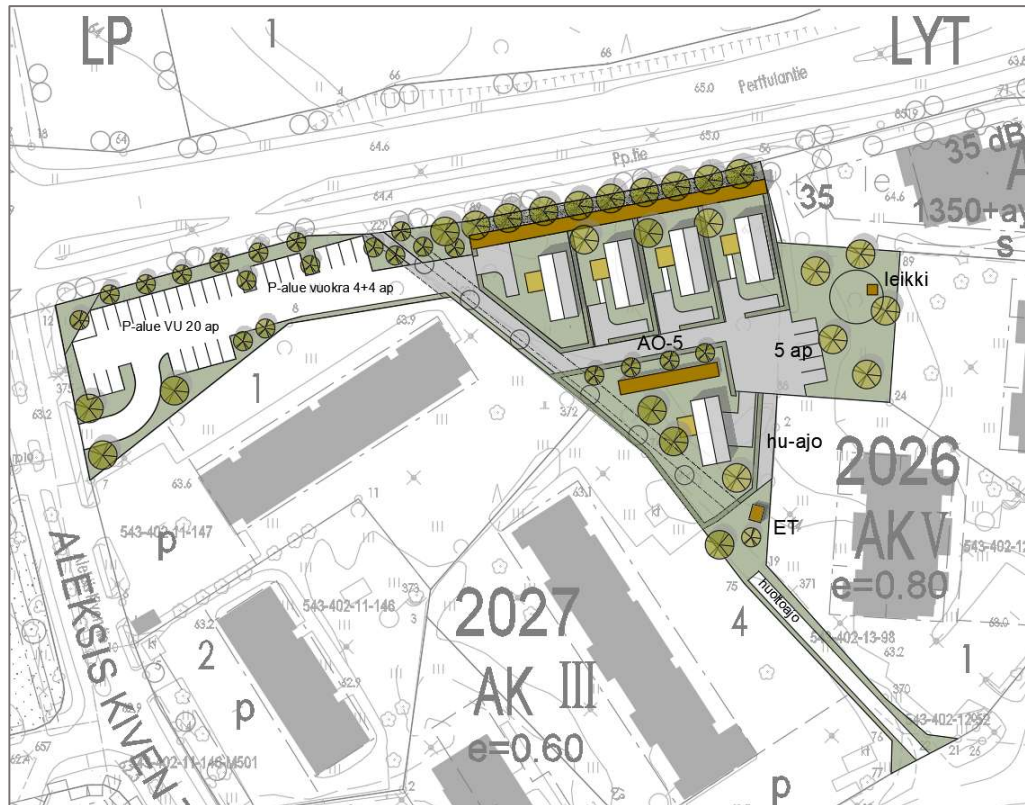
Kaikissa vaihtoehtoisissa on huomioitu:

- olemassa olevat sähköjohdot ja muuntamo
- melunsuojaus Perttulantien suuntaan
- sekä yhteisten puisto / ulko-oleskelutilojen tarve.
- kulkuyhteystarpeet muuntamolle
- alueen rakentamisen edellyttämä paikoitustilarive (vähintään 1 ap/pienet asunnot, 2ap/isot asunnot)
- tutkittu lisäpaikoitusalueen mahdollisuus tiiviillä kerrostaloalueella tai Parkkimäen ulkoilun läheisyydessä, valitusta vaihtoehdosta riippuen.

Vaihtoehdot on reunaehtoineen ja paikoitustilarive tarpeineen on esitetty seuraavassa koosteessa (seuraava sivu). Vaihtoehtoisissa on esitetty erilaisia ratkaisuja:

- korttelialueen asuinrakentamisen vaihtoehtojen vertailemiseksi
- kevyen liikenteen yhteyden tai sen tarpeellisuuden ratkaisemiseksi
- puistoalueen keskeisen, pääosin maanalaisille johdoille varatun alueen ratkaisemiseksi
- paikoituksen ratkaisemiseksi

### Erillispientalokortteli, ryhmärakentaminen



1. Erillispientalojen korttelialue, jossa osoitettaisiin 5kpl/ (5 asuntoa) taloudellisia tontteja yksityiseen omakotitalorakentamiseen (ryhmärakentaminen). Nämä omakotitalotontit olisivat kooltaan n. 750 m<sup>2</sup>. Rakentaminen edellyttää melko tarkkaa kaavatason ohjaamista, sillä pienillä tonteilla esim. palomääräykset ja hulevesien hallinta asettavat erityishaasteita toteutukselle. Alueen liikennemelun hallinta on toteutettu yhtenäisellä piharakennusrivillä Perttulantien varressa.  
Alueen leikki ja ulko-oleskelutilat voitaisiin toteuttaa keskitetysti alueen länsiosan yhteiselle piha-alueelle, jolle ei johtojen vuoksi voi osittaa rakentamista. Vaihtoehto sopii ryhmärakentamiseen tai rakennusliike-/talotehdasjohtoiseen toteutukseen.  
Alueen länsiosa voitaisiin kokonaisuudessa osoittaa pysäköintialueeksi (LP) Parkkimäen ulkoilualueen tapahtumia ajatellen tai osittain autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) esimerkiksi muiden alueen taloyhtiöiden autopaikkatarpeeseen (vuokrattuna).

#### Kaavavaihtoehto VE 1

- paikoitusalue pääosin pysäköintialuetta LP/tai LPA
- puiston keskiosa (johtoalue) tontin käytössä piha-alueena, leikki/paikoitus
- huoltoyhteys muuntamolle puistona eteläosassa, ei kevyen liikenteen yhteyttä

## Minitalot, townhouset tai kytketyt omakotitalot



Vaihtoehdossa on tutkittu alueen osoittaminen yhtiömuotoiseen minitalototeutukseen tai townhouse-, rivitalo- tai kytketyt pientalot tyyppiseen toteutukseen. Melunsuojaus tulisi toteuttaa tontin osalta aitarakenteella, seinärakenteen ääneneristävyydellä sekä tilasijoittelulla (aputilat kuten wc-, kylpyhuone, sauna-, vaatehuolto tai keittokomerotilojen sijoittaminen) Perttulantietä vasten. Asuntojen piha-alueet ovat kuitenkin liikennemelulta suojassa rakennusten eteläpuolella optimaalisesti ilmansuuntiin nähden. Alueelle rakentuisin n. yhdeksän minitaloa, kytkettyä erillispientaloa tai townhouse-taloa.

Alueen autopaikat sijoittuisivat pääosin tontille, jolloin osa alueen länsiosasta voitaisiin osoittaa pysäköintialueeksi (LP) esimerkiksi Parkkimäen ulkoilun alueen (VU) käyttöön eri tapahtumien yhteydessä tai autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) vuokrattavine autopaikkoinen esimerkiksi alueen muiden taloyhtiöiden käyttöön. Tämän kautta olisi myös ajoyhteys tontille.

### Kaavavaihtoehto VE 1/ (VE2)

- paikoitusalue pääosin yleistä pysäköintialuetta LP/ tai LPA
- puiston keskiosa (johtoalue) tontin käytössä piha-alueena käytössä, leikki/paikoitus
- kevyenliikenteen yhteys/huoltoyhteys puistona eteläosassa ja tontinosana pohjoisosassa

### Rivitalo- tai luhtitalototeutus



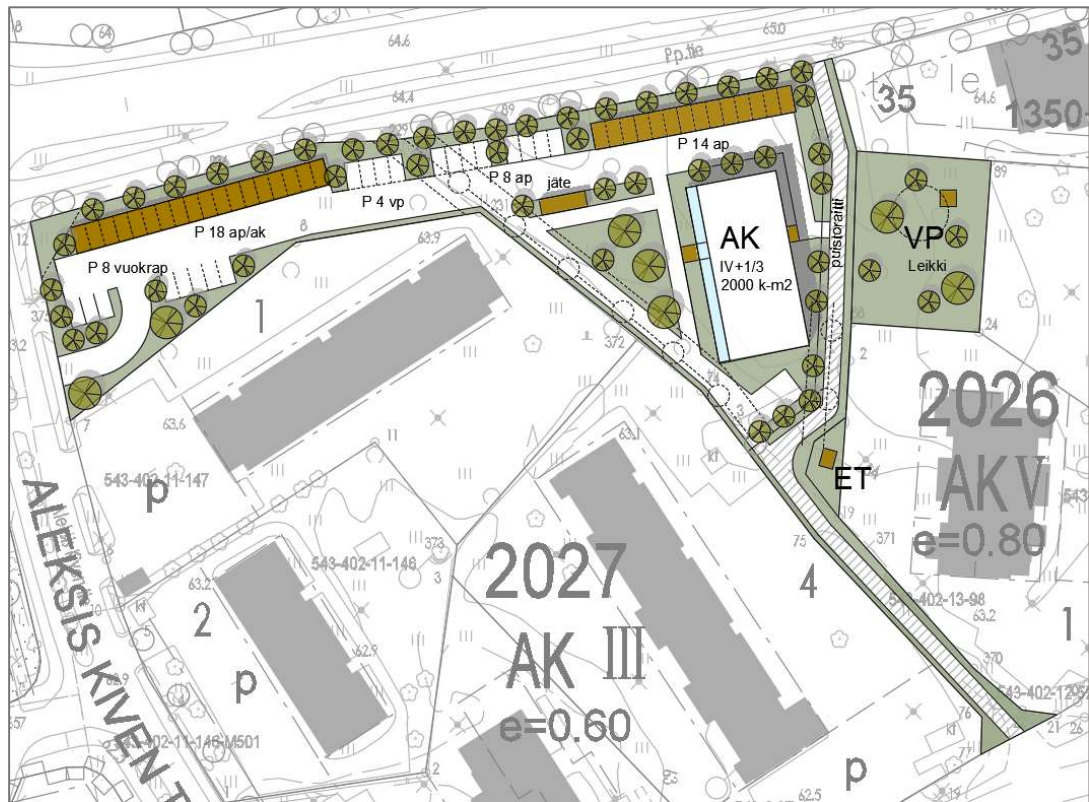
2. Rivitalojen tai luhtitalojen korttelialue, jossa osoitettaisiin koko alue yhtiömuotoiseen rivitalo- tai luhtitalorakentamiseen. Asuntoja alueelle toteutuisi n. 15-25 kpl. Yhteiset ulko-oleskelu- ja leikkialueet toteutettaisiin esimerkiksi alueen itäosan puistoon (VP). Tehokas toteutus edellyttää risteysalueen kapean tontin osan osoittamisen tämän korttelin autopaikoiksi, eikä erilliselle LP-alueelle jää tilaa.

Pohjoisimman rakennuksen melusuojaus edellyttää rakenteellista melusuojausta, kuten aita, seinärakenteen ääneneristystarvetta tai melunsuojauksen huomioimista tilasijoittelussa (luhtikäytävä, aputilat kuten wc-, kylpyhuone, sauna-, vaatehuolto tai keittokomerotilojen sijoittaminen) Pertulantietä vasten. Asuntokohtaisten ulko-oleskelutilojen sijoitus sen sijaan on ongelmattomaa rakennusten eteläpuolella optimaalisesti ilmansuuntiin nähden. Kohde toteutetaan huomioiden valtioneuvoston liikenteen äänitasoja koskevat suositukset.

#### Kaavavaihtoehto **VE 2/(VE3)**

- paikoitusalue LPA/osa tonttia
- puisto yleinen puisto, jossa tonttien leikkialue keskitettynä
- kevyen liikenteen yhteys puistoraitina

## Kerrostalo



3. Vaihtoehdossa alue on pääosin kerrostalojen korttelialuetta, jolle sijoittuu yksi kerrosaltaan 2000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen kerrostalo, siten, että asunnot aukeavat itään ja länteen, mutta ei pelkästään pohjoiseen Perttulantielle. Asuntojen parvekkeet tulee lasittaa ja rakennus sekä piha-alueet sijoittuvat Perttulantien liikenteen meluun nähden autokatoksen taakse, suojaan melulta. Puisto alueen itäosassa toteutettaisiin rakennettuna puistona lähinnä alueen ympäröivien kerrostalojen käyttöön, siten että sille voidaan rakentaa esimerkiksi yhteinen tasokkaampi leikkialue. Samalla puistoon rakennettaisiin puistoraitti, joka palvelisi paitsi yhteytenä puistoon, myös huoltoajoreittinä muuntamolle (ET).

Erillistä paikoitusalueita (LP) ei voida osoittaa, koska alueen rakentaminen edellyttää runsaasti autopaikkoja, joiden vaatima ala vie koko tontin, länsiosan kapeaa aluetta myöten. Joitakin vieraspaikkoja tai vuokrattavia paikkoja muiden taloyhtiöiden käyttöön on mahdollisesti osoitettavissa. Kerrostalon piha-alueet tulee suunnitella siten, että pelastustoiminnan ajoneuvojen edellyttämät leveydet ja kääntösäteet sekä nostokaluston käyttö suhteessa parvekkeisiin on mahdollista.

### Kaavavaihtoehto **VE 2/(VE3)**

- paikoitusalue LPA/osa tonttia
- puisto yleinen puisto, jossa tonttien leikkialue keskitettynä
- kevyenliikenteen yhteys puistoraittina

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

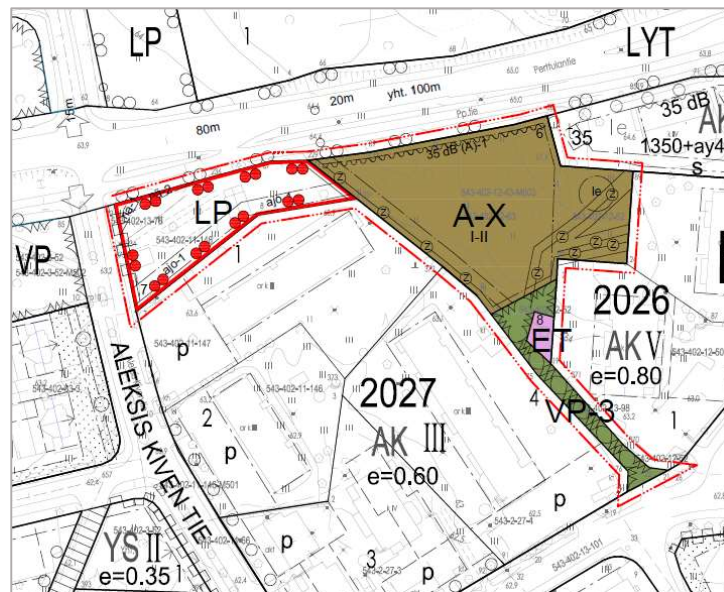
#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavoitus, maanhankinta ja kunnallistekniikan suunnittelu ovat vertailleet alustavia vaihtoehtoja ja esittää päätöksenteon pohjaksi kolme vaihtoehtoista ratkaisua:

**VE 1** Korttelialue, keskeinen puistoalue muutetaan piha-alueeksi sekä voimassa olevan asemakaavan mukainen kevyenliikenteenväylän eteläosa (pp) puistoraitiksi, jolle sijoittuu muuntamon huoltoajoyhteys.

##### Perustelu:

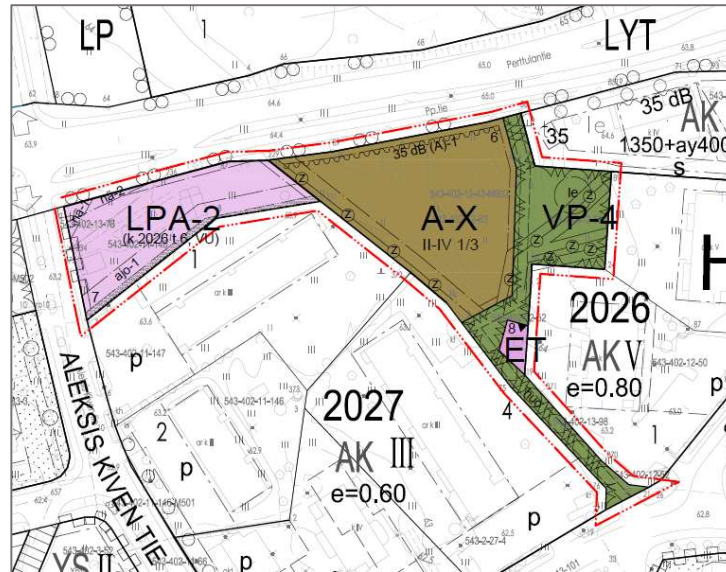
*Tällä ratkaisulla voitaisiin kustannustehokkaasti osoittaa alue rakentamiseen siten, että kunnallistekniikan tai kulkuyhteyksien rakentamiseen kuluu kohtuullisesti varoja. Lisäksi alueen länsiosa jää paikoituskäyttöön ulkoilualuetta tai alueen muita tontteja ajatellen ja asemakaavan muutoksella voidaan parantaa koko alueen paikoitustilannetta.*



**VE 2** Korttelialue, puisto alueen keskellä ja puistoraitti Punamullantieltä Perttulantielle. Alueen länsiosaan muodostetaan LPA-alue, joka hyödyttää mahdollisesti myös laajemmin alueen kerrostalotonttien autopaikoituksen ratkaisemisessa.

##### Perustelu:

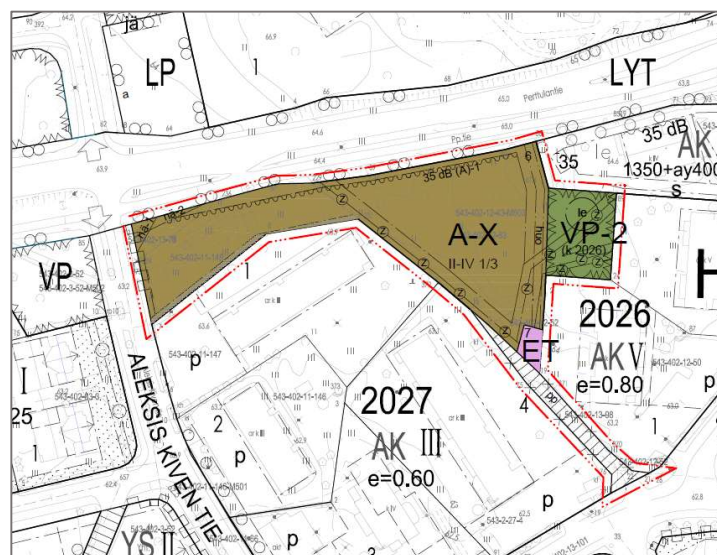
*Vaihtoehdon perustelu on pitkälti sama kuin edellä, lisäten kuitenkin sen, että korttelialue edellyttää enemmän autopaikkoja ja näin ollen erillistä uutta pysäköinti eli LP-aluetta ei voida osoittaa. LPA-alue parantaa kuitenkin myös paikoitustilannetta lähikortteleissa (autopaikkojen osittainen vuokraus). Muuntamon huoltoyhteys toteutuu puistoraittia pitkin ja puisto voidaan toteuttaa korttelin sisäisenä tai koko alueen yhteisenä leikkipuistona tai jopa vuokrattavina viljelypaloina ympäröiville tonteille ja taloyhtiöille.*



**VE 3** Korttelialue, puisto alue keskellä ja kulkuyhteydet korttelialueen sisäisenä kulkuyhteytenä. Alueen länsiosaa on kokonaan tehokkaan rakentamisen edellyttämää autopaikoitusalueita ja tontin osaa. Erillistä LP- tai LPA-alueita ei voida osoittaa suuren autopaikkatarpeen takia, mutta muutamia tontin ulkopuolisille vuokrattavia autopaikkoja on mahdollista toteuttaa. Puisto olisi osoitettu vain korttelin sisäiseen käyttöön palvellin sitä reunustavia tontteja ja voidaan osoittaa keskitettyyn ulko-oleskeluun ja leikkiin kerrostaloalueen keskellä tai osittain esimerkiksi viljelypalstoiksi.

*Perustelu:*

*Tällä ratkaisulla voitaisiin kustannustehokkaasti osoittaa alue rakentamiseen siten, että kunnallistekniikan tai kulkuyhteyksien rakentamiseen kuluu vain vähän varoja. Kun koko alue on yhtä tonttia, ei esimerkiksi paikoituksen kustannusten osalta tule epäselvyyksiä. Korttelin sisäinen puisto on rauhallisempi vaihtoehto ympäröiville tonteille. Huoltoajo muuntamolle ja puistolla osoitettaisiin muodostuvan tontin läpi huoltoajoyhteytenä. Alueen eteläosan kevyenliikenteen merkintä poistuu tarpeettomana (merkinnän kumoaminen), jolloin aluetta ei tarvitse erikseen lunastaa tähän tarkoitukseen.*



### *Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset*

Asuntorakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan, rakeisuuteen sekä reunaehtoihin, eivätkä vaikutukset taajamakuvaan ole oleellisia. Se vastaa suureen kysyntään rakentamiskelpoisista tonteista erittäin kysytyllä alueella palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Mm. alueen koulu on sen läheisyydessä korttelin lounaispuolella (Kiven puiston koulu), mikä on ideaali sijainti perheellisiä asukkaita ajatellen. Rakentaminen ei vaihtoehdosta riippuen lisää alueen liikennettä niin oleellisesti, että sen vaikutuksia olisi tarpeen arvioida liikenneverkon toimivuuden tai turvallisuuden kannalta. Perttulantien-Aleksis Kiven tien risteyksen tulevaisuuden kehittäminen huomioidaan kaavaratkaisussa. Taloudelliset investoinnit ja voimavarat viheralueiden kehittämiseen ja kunnossapitoon kohdennetaan tärkeiden ulkoilureittien ja taajamakuvallisesti merkittävien alueiden toteutukseen. Erillisiä massiivisia melunsuojaurakenteita tiealueella ei tarvita.

**Valittava ratkaisumalli ehdotuksen pohjaksi voi olla yhdistelmä useasta vaihtoehdosta.**

### *Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen*

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan 02.03.2021. Kunnanhallitus päätti hyväksyä esityksen xx.xx.xx

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan xx.xx.xx.

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*

Asemakaavalla muodostuu vaihtoehdosta riippuen asuinrakennusten korttelialuetta

- kerrostalojen (AK)
- rivi- ja luhtitalojen (AKR)
- erillispientalojen, kytkettyjen asuinpientalojen, paritalojen tai minitalojen sekä townhousetalojen (AO-?)

yritysmuotoiseen toteuttamiseen tai ryhmärakentamiseen.

Lisäksi asemakaavalla muodostuu vaihtoehdosta riippuen puistoaluetta

- yleiseen käyttöön (VP)
- korttelin sisäiseen käyttöön (VP-2)
- puistoraittaluonteiseksi kulkuyhteydeksi (VP-3)

Alueen sisäinen kulkuyhteys ratkaistaan

- puistoraittina (kaksoiskatkoviiha)
- tontin osana (huo-ajo=huoltoajo)
- tontin sisäisenä kulkuyhteytenä (pp/jk)



### 5.1.1 Korttelialueet, määräykset ja mitoitus

#### Korttelialueiden vaihtoehtoiset merkinnät ja määräykset



Asuinrakennusten korttelialue.  
(Alueen käyttötarkoitus täsmentyy ehdotusvaiheessa)

Alueelle voidaan valitusta vaihtoehdosta riippuen osoittaa lähinnä yhtiömuotoista erillispientalojen-, kytkettyjen pientalojen-, townhousetalojen, rivitalojen, luhtitalojen tai kerrostalojen korttelialuetta.

Lisäksi alueella on korttelialue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille (ET).

#### Paikoitusalueiden vaihtoehtoiset merkinnät ja määräykset



Autopaikkojen korttelialue.  
Alueen läpi osoitetaan ajoyhteys korttelin 2026 tontille 6.  
Alueen pohjoisreunaan, maantiealuetta vasten tulee rakentaa autotalleja tai -katoksia tai suojata alueen raja Perttulantielle liikenteen melua vaimentavalla rakenteella. Osa alueesta on varattu Parkkimäen VU-alueen käyttöön.



Pysäköimisalue.  
Alue on varattu Parkkimäen VU-alueen käyttöön

#### Puistoalueen vaihtoehtoiset merkinnät ja määräykset



Puisto.  
Alue varataan kortteleiden 2026 ja 2027 tonttein käyttöön.



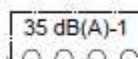
Puisto.  
Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknisiä asennuksia sekä kapean jalankululle tarkoitetun kulkuyhteyden (polku).



Puisto.  
Alueelle saa rakentaa leikkipuiston, maanalaisia yhdyskuntateknisiä asennuksia sekä kapean jalankululle tarkoitetun kulkuyhteyden (polku).

#### Muut määräykset

**Melusuojaus** Perttulantien liikenteen melua vastaan toteutetaan tontilla, korttelialueen kaavamääräyksillä, eli erillistä meluestettä ei tarvita. Melu voidaan ratkaista Perttulantietä reunustavilla piharakennuksilla, tontilla sijaitsevalla meluaidalla, seinärakenteen ääneneristysvaatimuksella tai tilasijoittelulla (aputilat tien puolella).



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA tai ne tulee suojata rakenteellisesti. Myös oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee suojata liikenteen melulta.

**Hulevesienhallinta** on kaavamääräyksillä osoitettu toteutettavaksi tontilla. Kaavamääräys noudattaa muiden asuinalueiden toteutuksessa osoitettua määräästä.

#### Hulevesien hallintaa koskevat määräykset AK-korttelialueella:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pinta-alaneliometriä kohti. Näiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Liikennöidyiltä alueilta hulevedet voi johtaa hulevesiuomiin suodattavien kerrosten kautta. Hulevedet tulee johtaa alueelliseen hulevesien keräysjärjestelmään, keräysjärjestelmään.

#### Autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja osoitetaan seuraavasti:

##### Korttelialueille tulee varata autopaikkoja ja polkupyörän säilytyspaikkoja seuraavasti:

A-X ja AO-11 pp	1ap/as tai 1 ap/70 k-m2 paikkoja vähintään 1 ppp/3 asuntoa
--------------------	---

#### Piha-alueita koskevat määräykset:

##### Istutukset ja piha-alueiden jäsentely:

Tontin pysäköimispaikalla on autopaikkojen väliin ja niiden ympärille istutettava puita ja pensaita. Asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava muista tonteista ja tontin muista toiminnoista riittävillä suojaistutuksilla. Pensasaidan korkeus tulee olla enintään 3 metriä. Suurikokoisia ja varjostavia puita tulee välttää ( $h < 5m$ ).

#### Rakennusten arkkitehtuuria koskevat määräykset:

##### Rakennusten arkkitehtuuria koskevat määräykset:

Rakennusten ja niiden julkisivujen tulee olla puurakenteisia. Julkisivujen tulee olla vaalean tai tumman harmaita, tumman punamullan punaisia tai lämpimänsävyisiä ja vaaleita. Julkisivuissa saa käyttää korostevärejä julkisivupinnasta poikkeavissa pinnoissa, kuten ulokkeet ja sisäänvedot (porrasuone, parveke, sisäänkäynti) ja maantasokerroksen aputilojen ulkoseinät. Erilliset piharakennukset voivat myös poiketa materiaaleiltaan ja värykseltään tontin päärakennuksesta.

**Ajoyhteys** muodostuvalle tontille osoitetaan länsiosan LP- tai LPA-alueen läpi (merkinällä ajo) ellei pysäköintialue ole tontin osa.

Alueelle laaditaan erillinen **sitova tonttijako**.

**Alueella säilytetään muuntamo (ET) sekä sähköverkon** 20kV johto alueen länsireunassa. Keskeisellä puistoalueella sijaitsevat johdot muuntamolta kiinteistöille säilytetään osan piha-alueella tai puistoa merkinnällä **maalainen johto (z)**. Merkintä rajoittaa rakentamista ja piha-alueiden käyttöä. Asennuksia tulee voida huoltaa sekä korjata ja niille ei saa osoittaa painumisvaaraa aiheuttavia rakenteita tai perustusrakenteita (mukaan lukien routasuojaus ja perustuksen ympäröivä salaojitus). Muuntamolle tulee osoittaa ajoyhteys joko puiston tai tontin läpi, valitusta kaavaratkaisusta riippuen.



Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.

j	jätevesiviemäri
z	sähkökaapeli
l	kaukolämpö
v	vesijohto

## Asemakaavamuutoksen mitoitus

### VE 1 (AO-5 ja AO-9)

Korttelialue	4025m <sup>2</sup>	(AO-5 ja AO-9)	Kerroksia I-II
Katualueet	-		
Puisto	605 m <sup>2</sup>		
LP	1754 m <sup>2</sup>		
ET	106 m <sup>2</sup>		
Asuntoja :	AO-5: 5 kpl ja AO-9: 9 kpl Asukkaita: AO-5 n. 10-15 ja AO-9 n. 30		
Rakennusoikeus:	n. 600 k-m <sup>2</sup> + t 100 k-m <sup>2</sup> (120+t20 k-m <sup>2</sup> /talo), AO-9: n. 1000 k-m <sup>2</sup>		

### VE 2 (ARK ja AK)

Korttelialue	2902 m <sup>2</sup>	(ARK-AK)	Kerroksia ARK: II ja AK: IV 1/3
Katualueet	-		
Puisto	1723 m <sup>2</sup>		
LPA	1754 m <sup>2</sup>		
ET	106 m <sup>2</sup>		
Asuntoja :	ARK: 25 kpl AK: 40 kpl Asukkaita: ARK n. 30-60 ja AK n. 80		
Rakennusoikeus:	ARK: n. 1500 k-m <sup>2</sup> ja AK: 2000 k-m <sup>2</sup> .		

### VE 3 (ARK ja AK)

Korttelialue	5182 m <sup>2</sup>	(ARK-AK)	Kerroksia ARK: II ja AK: IV 1/3
Katualueet	-		
Puisto	775 m <sup>2</sup>		
ET	106 m <sup>2</sup>		
Asuntoja :	ARK: 25 kpl AK: 40 kpl Asukkaita: ARK: n. 30-60 ja AK n. 80		
Rakennusoikeus:	ARK: n. 1500 k-m <sup>2</sup> ja AK: 2000 k-m <sup>2</sup> .		

### Muu kaava-aineisto

Asemakaavanmuutoksen ehdotusvaiheessa aineistoon liitetään valitun yhteistyökumppanin kanssa yhteistyössä laaditut viitesuunnitelmat, jotka havainnollistavat kaavamääräyksiä. Tämä on alueella tarpeen, jotta voidaan todeta

- autopaikkojen sijainti ja riittävyys sekä ajoyhteydet
- hulevesien hallinta
- palomääräykset
- riittävät lumitilat
- melnsuojaus Perttulantien osalta

**Näihin viitesuunnitelmiin ei sisällytetä erillisiä kaavamääräysten lisäksi laadittuja rajoitteita**, vaan ohjeistetaan rakentajaa/laaditaan yhdessä toteutuskelpoinen vaihtoehto alueen toteutukseen liittyvät erityiset ja tärkeät reunaehdot huomioiden.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat pääasiassa Kirkonkylän keskustassa ja läheisen koulun osalta alueen lounaispuolella Kiven puiston koulussa.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

## 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 Heikkarinpuiston 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 asuntorakentamiseen 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-, liikumis- 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 perustuville 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 Perttulantien liikenteen melu kaavamääräyksissä ja viitesuunnitelmissa sekä Perttulantien-Aleksis Kiven tien risteysalueen turvallinen ja toimiva toteutus myös tulevaisuudessa.

*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.

*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.

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Alueen läheisyyteen sijoittuva Parkkimäen ulkoilualue ja Aleksis Kiven puisto ovat merkittäviä virkistykseen kannalta ja lähinnä elämyksellisen kävelyreitit osana (Kirkonmäki-vanha keskusta). Alueen katuja pitkin kulkee kevyen liikenteen yhteys myös kuivatun järven alueelle ja sen reitistöille. Kaavamutoksella tutkitaan viheryhteyden tarve Punamullantieltä Perttulantielle sekä mahdollisen korttelin sisäisen puiston tarve ja toteutusvaihtoehdot.

*Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävä 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.

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.

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 terveyspalvelut ovat lähietäisyydellä.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla toteutuvat kaavamutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat aivan läheltä alueen ohitse (pysäkit alueen vieressä Perttulantiellä) 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 kaavamutoksella mahdollistetaan asuminen monipuolisten palvelujen äärellä sekä kysyntää vastaavien erilaisten asumisratkaisujen toteuttaminen hyvin erilaisille ruokakunnille mukaan lukien erityisryhmät.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu mahdollistamalla kysyntää vastaava tonttitarjonta rakentajille. Asemakaavan muutos lisää

asiakas pohjaa ja ostovoimaa tukemaan Kirkonkylän keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Liikenteen haittoja vähennetään antamalla kaavamääräyksiä vilkkaan Perttulatien varren rakennusten ääneneristyksestä ja melusuojauksesta 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.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan säilyttämällä yhteydet keskusta-alueen reitistöille ja tutkimalla korttelin sisäisen puiston sekä puistoraitin tarve ja toteutusvaihtoehdot. Kunta pyrkii keskittämään rakennettavat puisto- ja ulkoilualueet keskitetysti jo olemassa oleville ulkoilualueille sekä taajamakuvallisesti merkittävillä paikoilla sekä osaksi tärkeimpiä reitistöjä ja luopuu kohteista, joita ei ole tarkoitus toteuttaa.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita asumisen tarpeisiin.

#### 5.3.1 Korttelialueet

Alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla tutkitaan erilaisten asumisratkaisujen soveltumista alueelle ja mahdollistetaan rakentaminen keskustan palveluiden äärelle.

#### 5.3.2 Muut alueet

Ympäröivät katu- ja risteysalueet on tarkasteltu riittävien tulevaisuuden tilavarausten, liittymien ja yhdyskuntateknisten asennusten näkökulmasta.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä Kirkonkylän alueelle voidaan osoittaa asuintonttitarjontaa kysyntää vastaavalla tavalla. Lisäksi tiivistetään keskusta-alueita palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Kunnan tarpeeton maaomaisuus osoitetaan rakentamiseen ja saadaan myyntituloja kunnan lakisääteisten menojen kattamiseen. Alue osoitetaan reunaehtojujen mukaisesti ja kaavataloudellisesti tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Liikenteen melualueella sijaitseva viheralue osoitetaan kaavamääräysten avulla viihtyisäksi, turvalliseksi ja terveelliseksi asuinkortteliksi palvelujen ja ulkoilumahdollisuuksien äärellä. Keskusta-alueen asukas pohjan lisäys parantaa jo olemassa olevien palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä.

#### 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 käyttötarkoitusta. Alueen rakentaminen lisää vähäisesti katujen



liikennemääriä. Se parantaa tehtyjen kunnallisteknisten investointien käyttöastetta. Rakentaminen vähentää Perttulantien liikennemelun leviämistä myös taemmille korttelialueille ja kerrostalopihoille.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.

#### **5.4.3 Muut vaikutukset**

Asukastiheys keskusta-alueella paranee tukien paikallisten palveluiden toimintaedellytyksiä ja kehittymistä. Olemassa olevat palvelut ovat entistä suuremman joukon kuntalaisia tavoitettavissa.

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Perttulantien liikenteen melu huomioidaan alueen käyttötarkoituksessa ja kaavamääräyksissä ja on toteutettavissa kustannustehokkaasti melko tavanomaisin ratkaisuin.

#### **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavakartta, -määräykset ja -merkinnät ovat selostuksen liitteenä. Ehdotusvaiheessa aineistoon lisätään toteutusta havainnollistava viitesuunnitelma/tontinkäyttösuunnitelma. Tämä laaditaan yhteistyössä alueen tulevan toteuttajan kanssa.

#### **5.7 Nimistö**

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä. Luonnosvaihtoehdossa VE 2 mahdollinen uusi puisto ja sille johtava raitti nimetään ehdotusvaiheessa kuntalaispalautteen perusteella, jos vaihtoehto tulee valituksi ehdotuksen laatimisen pohjaksi.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## *6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat*

Asemakaavan muutos on laadittu kunnan omana työnä. Kaavaratkaisu havainnollistetaan viitesuunnitelmin tai tontinkäyttösuunnitelmin ehdotusvaiheessa yhteistyössä alueen toteuttajan kanssa.

## *6.2 Toteuttaminen ja ajoitus*

Korttelialueet toteutetaan pääosin yksityisten ja/tai liikeloudellisten rakentajien toimesta. Kunta toteuttaa katualueet ja mahdollisen puiston sekä puistoraitin erillisen puistosuunnitelman mukaan (valitusta luonnosvaihtoehdosta riippuen).

## *6.3 Toteutuksen seuranta*

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Kaavahankkeen aikaisella yhteistyöllä varmistetaan laadukas toteutus, joka myös rakentuu suunnitelman mukaisesti.

Nurmijärvellä 02.03.2021

Katri Peltoniemi  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö