

# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Nurmijärven kunta / Ympäristötoimiala / Asemakaavoitus

**Asemakaavan muutos koskee asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP), Kyijynpuistoa, korttelin 3336 luoteispuolella.**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 3336 tontti 3, asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK.**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toteuttamattoman puistoalueen, Kyijynpuiston, rakentaminen keskustaluonteisena asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Samalla huomioidaan yhdyskyltatekniset asennukset sekä tontin rajautuminen Klaukkalantiehen, kaupunkikuva ja melusuojaus huomioiden.



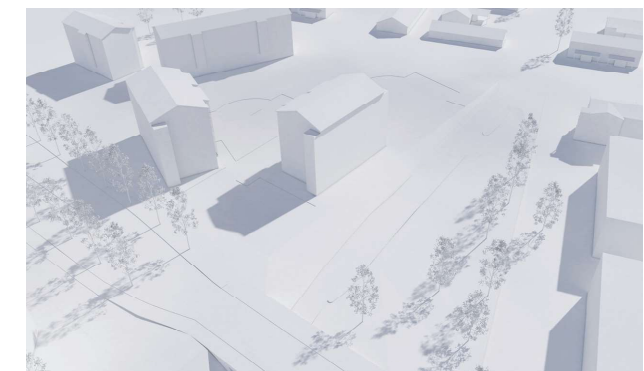
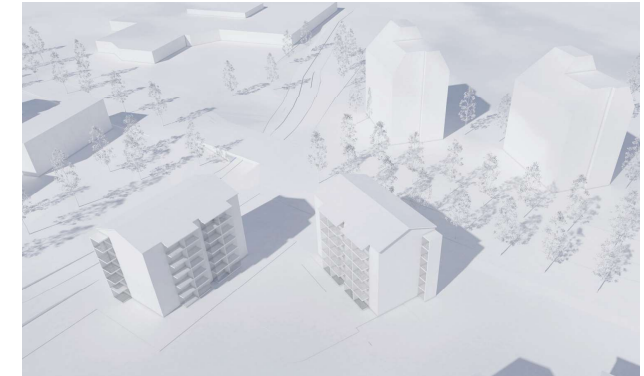
Asemakaavan selostus koskee 12.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 3-297 Klaukkala, Kyijynpuisto Asemakaavan muutos

Nurmijärven kunta,  
Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus  
PL 37, 01901 Nurmijärvi  
kunta@nurmijarvi.fi etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

## Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3	6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
1.1 Tunnistetiedot	3	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
1.2 Kaava-alueen sijainti	3	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	14
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3	6.3 Toteutuksen seuranta	15
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3	6.4 Kaavataloudellinen tarkastelu	15
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3	6.5 Kaavatyöhön osallistuneet	15
2 TIIVISTELMÄ	4		
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4		
2.2 Asemakaava	4		
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4		
3 LÄHTÖKOHDAT	5		
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5		
3.2 Suunnittelutilanne	7		
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11		
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11		
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11		
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11		
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12		
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13		
5.1 Kaavan rakenne	13		
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	13		
5.3 Aluevaraukset	14		
5.4 Kaavan vaikutukset	14		
5.5 Ympäristön häiriötekijät	14		
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	14		
5.7 Nimistö	14		



*Kuvat seuraavassa sarakkeessa: Arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen laatimat 3D-havainnekuvat kohteesta. (Ylin) Näkymä lintuperspektiivistä etelästä katsottuna, (keskellä) näkymä Klaukkalantien suunnasta luoteeseen, (alla) näkymä lintuperspektiivistä koillisesta katsottuna.*

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Klaukkala, Kyijynpuisto  
Kaavatunnus: 3-297  
Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee Klaukkalan korttelin 3336 luoteispuolistaa puistoaluetta, VP.  
Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi  
Yhteystiedot: Nurmijärven kunta  
Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus  
PL 37  
01901 Nurmijärvi

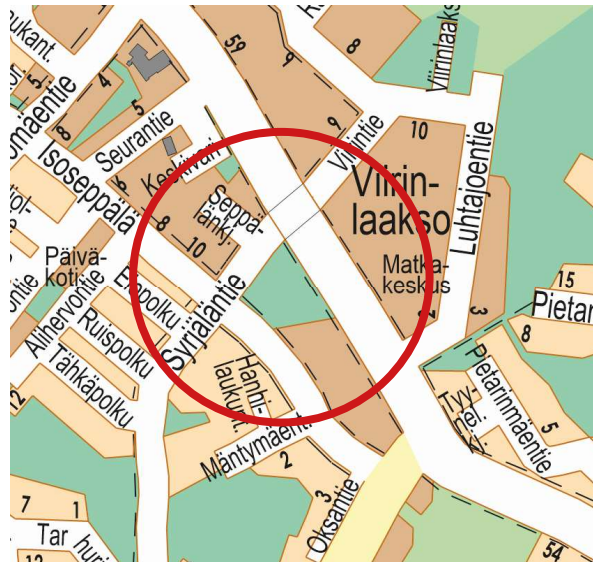
Vireilletuloaineisto nähtävillä: xxxx  
Luonnos nähtävillä: xxxx  
Ehdotus nähtävillä: xxxx  
Hyväksymispäivä: xxxx

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Klaukkalan keskustassa, Klaukkalantien ja Isoleppälän sekä Viirintien välisellä alueella, korttelin 3336 luoteispuolella.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

3-297, Klaukkala, Kyijynpuisto  
Alueen asemakaavaa tarkistetaan, jotta alueelle voidaan rakentaa keskustaluonteinen asuinkerrostalojen korttelialue, jolle sijoittuu alustavasti kaksi kerrostaloa. Alueen laajuus on 6644 m<sup>2</sup> ja kaavailtu rakennusoikeus n. 4000 k-m<sup>2</sup>. Alueen kaavoitus perustuu hyväksytyyn kaavanlaatimissopimukseen (asralk 26.08.2021), sekä toteuttajan laadittuihin viitesuunnitelmiin.



Kuva 1. Suunnittelualue opaskartalla

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta (12.10.2021)
- Havainnekuva (12.10.2021)
- OAS (päivitetty 12.10.2021)
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta ja kaavoitettavan alueen rajaus
- Pienennös kaavakartasta, asemakaavamerkin näät ja -määräykset
- Vuorovaikutusraportti
  - Tiivistelmä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteestä sekä niihin laaditut vastineet
  - Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavan muutosta varten on laadittu:

- Klaukkalan Kyijynpuisto, Hulevesisuunnitelma asemakaavan muutosta varten, Sitowise Oy, 2021
- Meluselvitys, Kyijynpuiston asemakaavamuu- tos, Sitowise Oy, 2021
- Kyijynpuisto rakennettavuusselvitys, Insinööri- toimisto pohjatekniikka Oy, 2018

Muita suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys, Envi- ro Oy, 2012, päivitys 2014
- Klaukkalan osayleiskaava-alueen lepakkokar- toitus 2010 ja 2012, Bathouse 2012
- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll Oy, 2014
- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inven- tointi Klaukkalassa ja Lepsämässä, Museovirasto/ Vuoristo, 2007
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihis- torialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/ Seppä, 2006
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/yleiskaavoitus, 2014
- Rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto LPV Oy, luonnos 2010
- Ekologiset yhteydet Klaukkalan alueella, Enviro Oy, 2014
- Klaukkalan ohikulkutien liikenneselvitys, 2014
- Klaukkalantien kehittämisseelvitys, Ramboll Finland Oy, 2013.
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma 2010.

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos käynnistettiin maanomistajien hakemuksesta. Hanke tuli vireille 15.8.2008. Asemakaavan aikaisempi muutosluonnos valmisteltiin vuonna 2019. Kaavahankkeen yhteistyötahojen vaihtumisen jälkeen asemakaavatyö käynnistettiin uudelleen vuonna 2021. Asemakaavan laatiminen perustuu kaavanlaatimissopimukseen, jonka asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi kokouksessaan 26.01.2021 §4. Tätä tarkistettiin 24.08.2021 §76 aluerajauksen osalta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, julkaistiin 26.01.2021 ja päivitettiin 12.10.2021 uuden kaavanlaatimissopimuksen, sen aluerajauksen sekä valmistuneiden selvitysten osalta. Asemakaavan ensimmäinen muutosluonnos oli nähtävillä (1.) 11.4-3.5.2019. Kohteen toteuttajan vaihtuessa laadittiin toinen (2.) luonnos, jossa aiemmasta luonnoksesta esitetyt viranomaislausunnot sekä selvitykset oli huomioitu.

### 2.2 Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta puisto (VP) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Suunnittelualueelle muodostuu asemakaavan muutoksella korttelialue, joka jaetaan jatkossa useammaksi tontiksi kaavahankkeen edetessä. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta n. 4000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavan muutoksella tutkitaan liikenne-

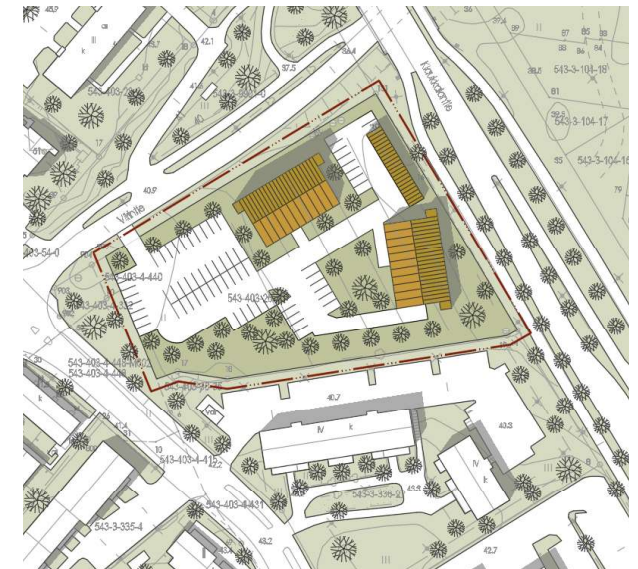
melun torjuntaa, hulevesien hallintaa sekä olemassa olevien maanalaisten johtojen aluevaraustarpeita. Alue sijaitsee taajamakuullisesti merkittävällä sijainnilla ja rakennusten sovittamista ympäristöön on näin ollen syytä erityisesti tarkastella.

Asemakaavan muutos perustuu yhteistyötahon sopimukseen maanomistajan kanssa, kaavanlaatimissopimukseen sekä arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen laatimiin tontinkäyttösuunnitelmiin. Kaava-aineisto on laadittu Nurmijärven kunnan asemakaavoituksen toimesta ja se on ohjannut konsulttityönä laaditun tontinkäyttö-/viitesuunnitelman suunnittelua.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Yhteistyökumppani toteuttaa uuden korttelialueen rakennuksineen ja piha-alueineen. Nurmijärven kunta tutkii yhden alueen keskellä sijaitsevan jätevesiviemärin linjauksen tarkistamista, jotta kaavahankkeen mukainen rakentaminen on mahdollista. Ympäröivät katualueet sekä puistoalue toteutetaan kunnan toimesta. Katualueet sekä yhdyskuntatekninen huolto on jo pääosin rakennettu. Kaavahankkeen edellyttämä melusuojaus toteutetaan tontilla kaavamääräysten mukaisesti.

*Kuvat 2 ja 3: Asemakaavan muutoksen havainnekuva (yllä), joka perustuu Arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen laatimaan tontinkäyttösuunnitelmaan (alla). Tästä käy ilmi alustava rakennusten ja asuntojen sijoittuminen, melusuojaus, paikoitus sekä pelastustiet.*

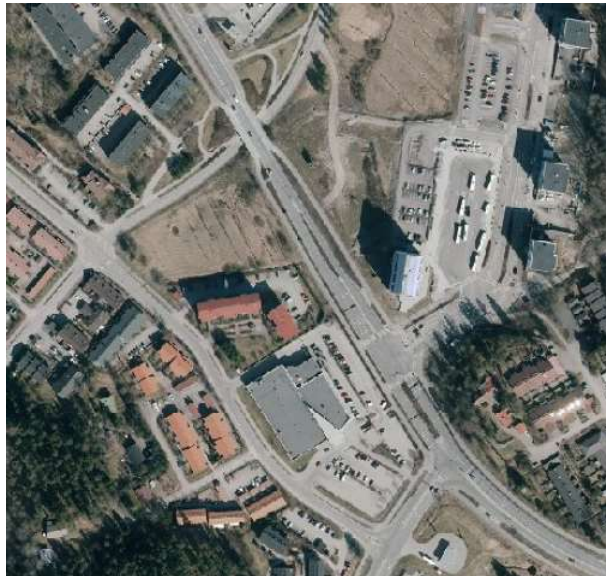


## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue (*kuva 1*) sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan asemakaava-alueella, Klaukkalantien varrella Klaukkalan keskusta-alueella. Alueen pinta-ala on n. 0,6 ha. Suunnittelualue on entistä, käytöstä poistettua peltoaluetta, jolla pelto-ojat ovat vielä osin selkeästi näkyvissä. Aluetta rajaavat Viirintie luoteessa, Isoseppälä lounaassa, Klaukkalantie koillisessa ja kerrostalokortteli sen kaakkoispuolella. Alue liittyy taajamakuullisesti läheisesti rakenteilla olevaan Viirinlaakso I:n alueeseen.



Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 2021. Suunnittelualue on toteutumatonta puistoaluetta keskeisellä alueella Klaukkalan keskustassa, Klaukkalantien lounaispuolella.

Asemakaavan muutoksen selostus

Alueen lähiympäristössä on pääasiassa kerros- ja rivitaloja. Klaukkalantien toisella puolella on kauppakeskus (Citymarket) sekä Viirinlaakso I:n alue, johon on siirtynyt myös Klaukkalan uusi matkakeskus. Lähimmät viheralueet sijaitsevat noin sadan metrin päässä. Erikoisia viheralueita on alueen lähietäisyydellä, esimerkiksi Seppälänpuisto pohjoisessa ja Syrjälässä sijaitseva Vuorelanpuisto lännessä.

#### Luonnonympäristö

Alueella ei ole säilytettävää luonnonympäristöä. Alue on jo luonnontilaisesta muuttunutta vanhaa peltoa, jolla ei ole merkittävää maisemallista arvoa. Alue kuitenkin sijaitsee taajamakuun kannalta keskeisesti lähestyttäessä Klaukkalan keskustaa etelästä päin.

#### Maisemarakenne

Alue on viljelystä poistunutta peltoa (*kuva 4*). Sen keskiosa on avointa ja tasaista. Reunamilla kasvaa joitakin puita ja pensaita. Ympäröivä, pääosin toteutunut taajamarakenne, ympäröi alueen sen joka puolelta. Kauempana koillisessa avautuu etelässä Vuorelanpuiston mäki ja idässä Pietarinmäki. Kauppakeskuksista Citymarket ja matkakeskus laajoine paikoitusalueineen hallitsevat näkymää Klaukkalantien koillispuolella ja n. 1960-70-luvulla toteutettu kerrostalorakentaminen luoteispuolella. Alue liittyy olemassa olevaan n. 2000-luvulla rakennettuun kerrostalokortteliin sen kaakkoispuolella. Alueen ympäristö ja taajamakuva on toteutunut Klaukkalalle tyypilliseen tapaan melko hajanaisesti. Korttelin rakennukset sijaitsevat tonttien keskellä ja paikoitusalueet rajoittuvat katutilaan Klaukkalantien varressa.

#### Luonnonolot

Alueella ei ole havaittu luontoarvoja tai luonnontilaisia ympäristöä, suojeltavia eläin- tai kasvilajeja. Alueen

ympäristö on suurelta osin muutunut luonnontilaisesta. Enviro Oy:n tekemän Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvityksen (2012 ja 2014) ja BatHousen tekemän Klaukkalan osayleiskaavan lepakkoselvityksen (2010 ja 2012) mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole havaittu suojeltavia tai arvokkaita luontokohteita. Kasvillisuus on pääosin heinä- ja niittykasvillisuutta. Reunoilla kasvaa muutamia puu- ja pensasryhmiä. Pellolla olevat Klaukkalantien suuntaiset ojat erottuvat vielä osittain, mutta ovat kasvaneet osin umpeen.

#### Vesistöt ja vesitalous

Alueella on olemassa oleva rakennettu hulevesiverkosto, jota täydennetään tarpeen mukaan kaavamuutosalueella tai sen ympäristön katualueiden rakentamisen yhteydessä. Alueella ei ole pienvesistöjä tai erityistä tulvavaaraa. Koko alueen maaperä on routivaa savea, jonka alla on paineellista pohjavettä.

Kaava-alue sijaitsee valuma-alueella, johon kuuluu Syrjälän sekä Viirinlaakson alueita. Kaava-alueen vieressä, Klaukkalantien alueella, sijaitsee hulevesiviemäri, jonka kautta vesi ohjataan alueen itäpuolelle, Viirinlaakson alueelle.

#### Rakennettu ympäristö

Alueen ympäristö on pääosin toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Viirinlaakso I:n alue ei ole vielä toteutunut, ja siellä on käynnissä asemakaavan muutos.

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25–44- ja 45–64-vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy noin 550 lasta. Klaukkalan asukasluku on v. 2019 ollut n. 18 590 asukasta ja ennuste vuodelle 2040 on 22

900 asukasta (Klaukkalan väestöennuste 2014).

#### *Yhdyskuntarakenne ja asuminen*

Ympäröivä alue on käytännössä kokonaan jo rakennettu tai suunniteltu taajamaksi. Alue on kerros- ja rivitalovaltaista. Kerrostalot sijoittuvat pääosin Klaukkalantien varteen ja läheisyyteen. Kauempana Klaukkalantiestä lähialueiden rakentaminen on rivitalovaltaisempaa.

#### *Taajamakuva*

Alueen taajamakuva on vaihtelevaa. Rakennuskanta on peräisin monilta eri aikakausilta ja sen rakeisuus, käyttötarkoitukset sekä mittakaava vaihtelevat voimakkaasti. Lähialueiden rakennuskanta on peräisin 70-, 80-, 90- ja 2000-luvuilta.

Klaukkalantien toiselle puolelle, suunnittelualuetta vastapäätä, on rakenteilla uusia yhdeksänkerroksisia kerrostaloja sekä Klaukkalan uusi matkakeskus, joka toimii uutena linja-autoasemana. Uusi Viirinlaakson keskusta-alue rakentuu matkakeskuksen ympärille. Näin ollen Kyjynpuiston kaavamuutosalue sijaitsee aivan Klaukkalan keskustan ytimessä.

#### *Palvelut*

Klaukkalan keskustan alueella on paljon keskustapalveluja, kuten kouluja, kirjasto, terveysasema, kirkko, seurakuntakeskus, kauppoja sekä pieniä palveluyrityksiä, kuten ravintoloita ja kampaamoja. Uudet kaupalliset palvelut keskittyvät Klaukkalantien varteen ja Viirinlaaksoon, mutta osittain myös Lepsämäntien ja Klaukkalantien liittymän alueelle, esimerkiksi uuden S-marketin osalta.

#### *Työpaikat, elinkeinotoiminta*

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on noin 60 %. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen



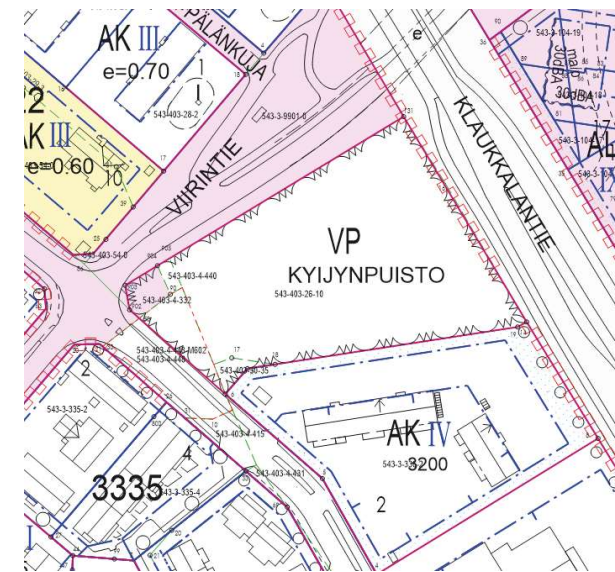
Kuva 5. Alueen rakentamisen rakeisuus ja mittakaava.

työnantaja. Klaukkalaan on toteutunut työpaikka-alue Järvihaan alueelle sekä Metsäkyläntien varteen. Uusia työpaikka-alueita kaavillaan Mäyränkallion alueelle sekä Sudentulliin, Klaukkalan Kehätien varteen. 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, Nurmijärvilipun, jonka avulla linja-autoilla tapahtuva työmatkaliikenne Helsingin suuntaan tulee edullisemmaksi. Keskustasta lähtee useita vuoroja paikallisliikenteen busseja Helsingin suuntaan ja niistä on hyvä liittymismahdollisuus kehäradalle tai muuhun HSL:n julkisen liikenteen verkostoon.

*Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*  
Alueella ei sijaitse arvotettuja rakennusperintökohteita eikä muinaismuistoja.

#### *Liikenne ja tekninen huolto*

Alueella on olemassa oleva katu- ja kunnallistekninen verkosto sekä kaukolämpö. Kaavamuutosalue on rakentamaton. Alueella sijaitsee kuitenkin sen läpi kulkevaa kunnallistekniikkaa (kuva 13, s. 10). Suunnittelualan poikki kulkee jätevesiviemäri luoteiskaakkoissuunnassa. Tämän siirtämisestä siten, että korttelialueen rakentamisen edellyttämä pohjanvahvistaminen ja esitetty tontinkäyttö ovat mahdollisia, on alustavasti neuvoteltu maanomistajan ja kunnan välillä. Länsipäädyssä sijaitsee vesijohto, hulevesiviemäri sekä jätevesiviemäri.



Kuva 6. Kunnan maanomistus (yllä) esitettynä vaaleanpunaisella värillä. Vuokratut alueet on esitetty keltaisella värillä.

Jätevesiviemäri kulkee alueen etelälaitaa Klaukkalantien suuntaan. Hulevesiä kulkeutuu lisäksi alueen etelälaidalla olevaa avouomaa pitkin lännestä itään päin. Alueen pohjoisrajalla kulkee kaukolämpöputki alueen rajan suuntaisesti. Putki jatkuu länsirajan tuntumassa etelään. Alueen länsipuolella, Ioseppälän varressa, on myös maanalainen sähköjohto. Kunnallistekniikkaa on todennäköisesti tarpeen siirtää tai se tulee huomioida asemakaavan muutoksen toteuttamisessa. (kuva 13.)

## Virkistys

Alueella ei ole virkistyskäyttöön rakennettua aluetta. Asemakaavan mukainen puistoalue, VP, on toteuttamaton, eikä palvele virkistystoimintaa. Alue sijaitsee lähellä Klaukkalantien liikenteen melualueita, sen vaikutusalueella, joten sen virkistyskäyttö ei ole toteutettavissa ilman merkittävää melunsuojausta.

## Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Alueen ohi ohjautuu huomattavassa määrin keskustan läpiajoliikennettä Klaukkalantietä pitkin. Tästä aiheutuu liikenteen melua, joka tulee huomioida kaavaratkaisussa sekä määräyksissä.

## Maanomistus

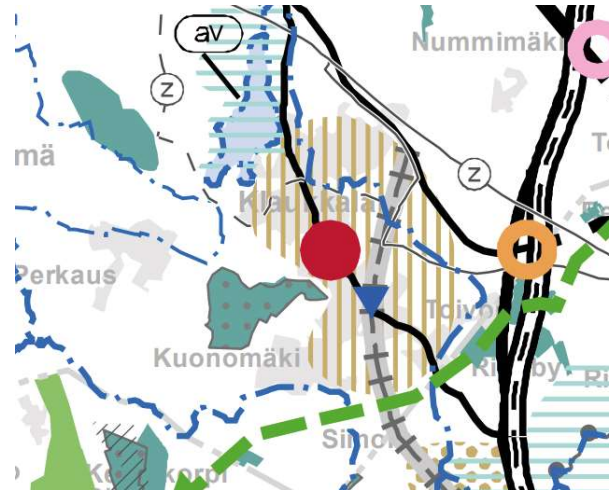
Alue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

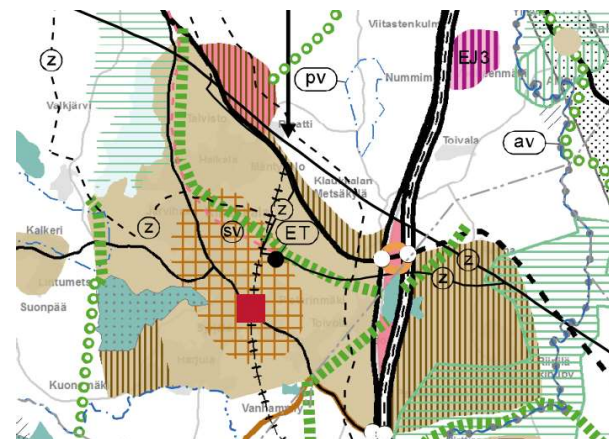
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Nurmijärven osalta Uudenmaan liitto.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 kolmella eri päätöksellä Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat,



Kuva 7. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, joka oli voimassa vuoteen 2021 asti. (Yllä)

Kuva 8. Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Uusimaa-kaava 2050 tuli voimaan 2021 ja kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat. (Alla)



jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maakunnan alueen maankäyttöä. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudellamaalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat.

Maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 maakuntakaavakokonaisuuden tulevan voimaan valituksista huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus määräsi 22.1.2021 kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokieltoon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty.

Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan kolmella päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa -kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valituksista maakuntakaavoja koskevat päätökset siltä osin kuin niillä oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueita koskevia merkintöjä ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt mainitut suojelumerkinnät jäivät siten voimaan.

Hallinto-oikeus kumosi lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksesta osan kaavamääräyksestä, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vasta vähintään 10 000 k-m2:n suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

**Merkinnän kuvaus:**

”Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestäväää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityis-alueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.”

**Otteita suunnittelumääräyksestä:**

”Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen,

erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.”

**Yleiskaava**

Klaukkalan osayleiskaava on tullut voimaan 2017. Alue on siinä osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue varataan Klaukkalan keskustaa ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa.

**Asemakaava**

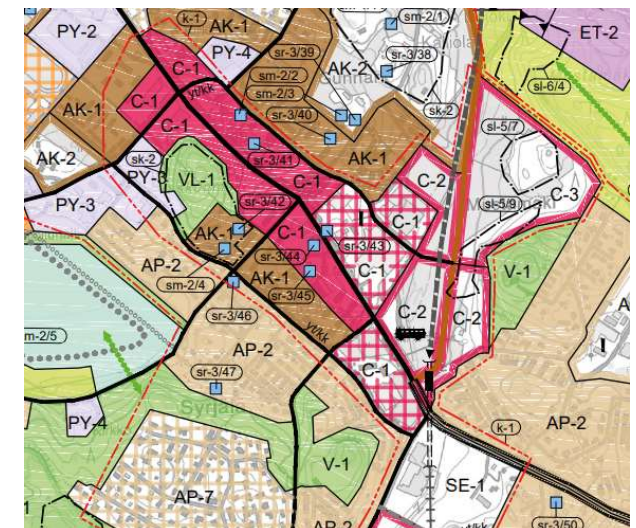
Voimassa olevassa asemakaavassa (Sparin kortteli, vuodelta 1994) alue on puistoa (VP). Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

**Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:**

Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset:

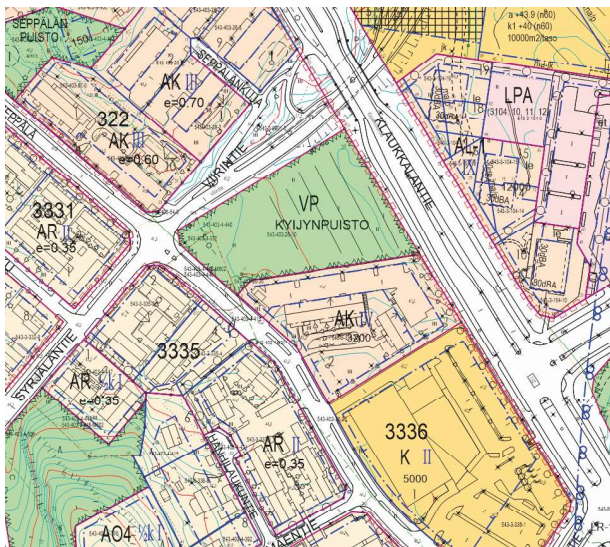
- Klaukkalan Kyijynpuisto, Hulevesisuunnitelma asemakaavan muutosta varten, Sitowise Oy, 2021
- Meluselvitys, Kyijynpuiston asemakaavamuu-tos, Sitowise Oy, 2021
- Kyijynpuisto rakennettavuusselvitys, Insinööri-toimisto pohjatekniikka Oy, 2018

Muut alueeseen tai lähiympäristöön liittyvät selvitykset:



Kuva 9. Ote Klaukkalan osayleiskaavasta, 2017.





Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, 2021.

- Viirinlaakso I asemakaava-alueen katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021
- Pikkuviirintie, Viirintie ja LPA-alueen yleis suunnitelma, Ramboll Finland Oy, luonnos, 2021
- Viirinlaakso I, Nurmijärvi, asemakaavan muutoksen meluselvitys, 2021
- Nurmijärvi, Viirinlaakso I, Viirinlaakson alue, hulevesieselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021
- Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro 2014
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitsto Lehto-PeltonenValkama Oy.
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Sep-pä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjään-

- ten inventointi, 2008, Tapani Rostedt
- Klaukkalan ekologiset yhteydet, Enviro 2014
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasa-lo Ky, 2012
- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll 2014
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta
- Klaukkalantien kehittämisselvitys, Ramboll, 2013
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma 2010.

Lisäksi alueen selvityksiä on nähtävillä Klaukkalan osayleiskaavan aineistossa [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/yleiskaavat/voimassa-olevat-yleiskaavat/klaukkalan-osayleiskaava](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/yleiskaavat/voimassa-olevat-yleiskaavat/klaukkalan-osayleiskaava)

#### Rakennusperintö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse rakennusperintöselvityksessä arvoitettuja kohteita eikä muinaismuistoja.

#### Vähittäiskauppa

Nurmijärven Klaukkalan alueen ostovoimaa ja palvelutarjonnan tarvetta on selvitetty Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä, Tuomas Santasalo Ky 2012. Kauppakeskuskeskittymä Viirinlaaksossa, Lepsämäntien ja Klaukkalantien liittymään sijoittuva uusi S-market sekä Klaukkalantien varren liikekiinteistöt vastaavat monipuolisesta kaupallisesta palvelutarjonnasta, mukaanlukien päivittäistavara-kauppa, erikoistavara-kauppa sekä muut lähipalvelut.

#### Luontoarvot

Alueelle on laadittu osayleiskaavatasoinen luontoselvitys, jossa ei ole havaittu luontoarvoja, lepakoita tai

muita suojeltavia lajeja kaava-alueella. Alue on muuttunut luonnontilaisesta.

#### Liikenne

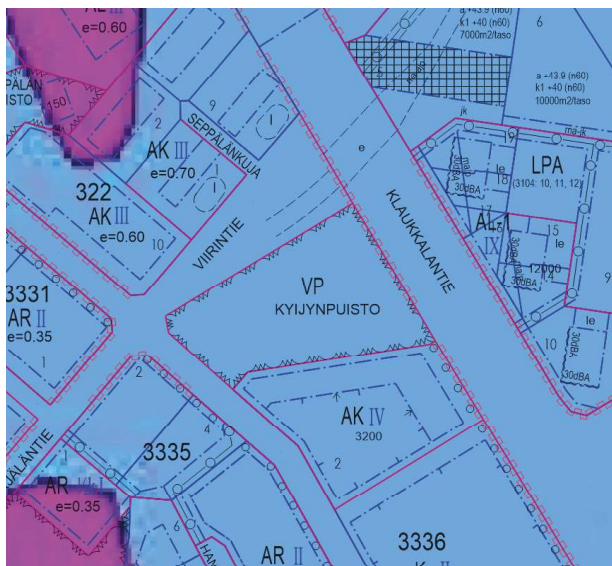
Alueen pääkokoajakatu Klaukkalantie, joka kulkee alueen itäpuolella. Sen liikenne vähenee hetkellisesti uuden Klaukkalan Kehätien rakentamisen johdosta. Klaukkalan alueen kehittyminen ja lisääntyvä liikenne kuitenkin aikaan saavat sen, että tilanne noudattaa lähtötilannetta jo arviolta noin vuonna 2040. Klaukkalantie on liikenteen melualueita. Isoleppälä ja Viirintie ohjaavat myös liikennettä jonkun verran liikennevalo-ohjattujen Klaukkalantien liittymien, kuten Luhtajoentien liittymän, ohi.

#### Melu

Kyjijynpuiston asemakaavan muutoksen meluselvityksessä, Sitowise, 2021, on esitetty nyky- ja ennustetilant-



Kuva 11. Klaukkalan tie- ja katuverkko-suunnitelma 2020, ote.



Kuva 12. Ote maaperäkartasta. Alue on pääosin savea, sininen väri.

teen melutasot katualueilla sekä tarvittavat toimenpiteet meluhaitan hallintaan piha-alueiden ja asuntojen osalta. Klaukkalantie on vilkas pääkoojakatu ja alueellinen yhdystie, jonka liikenteen päiväjän melutasot nousevat tontilla enimmillään 65-70 dB:iin (kuva 14). Korttelin piha-alueet tulee suojata Klaukkalantien melualuetta vastaan. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa. Ulkoaseinärakenteet voidaan toteuttaa melko tavanomaisin rakentein, sillä ääneneristystarve on n. 30 dB.

#### Rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksen mukaan alue on pääosin savea. Alueelle on laadittu kaavakohtainen/rakennushankekohtainen perustamistatapalausunto. Alueen rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä. Alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot rajoittavat

rakentamista korttelialueen reuna-alueilla.

#### Hulevedet

Hulevesiselvityksessä, Sitowise, 2021, on esitetty tarpeelliset kaavamääräykset ja aluevaraukset hulevesien hallintaan liittyen. Tontin hulevesirakenteet liittyvät osayleiskaavatasoisen hulevesiselvityksen reitteihin ja edellen laajemmin Vantaanjoen valuma-alueen veistöihin. Selvityksessä on huomioitu Viirinlaakso I:n alueen asemakaavan muutoksen hulevesien hallintaan liittyvät selvitykset ja toimenpiteet.

Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida (vastaav-



Kuva 13. Ote johtokartasta. Viemäri on esitetty ruskealla värillä, vesijohto sinisellä, hulevesiviemäri vihreällä ja kaukolämpö magentalla. Lisäksi aluetta sivuaa sähköjohto Ioseppälän varreissa. Alueen läheisyyteen, Viirintielle, on jo sijoitettu muuntamo vastaamaan alueen rakennusten sähkötarpeeseen.



Kuva 14. Liikennemelun leviämisen kaavaratkaisun mukaisessa rakennusten sijoittelussa. Ote Kyijynpuiston asemakaavan muutoksen meluselvitys, Sitowise, 2021. Kuva esittää ennustetilanteen 2040 mukaisia päiväjän keskimelutasoja. Merkittävintä melukuormitusta on mahdollista torjua Klaukkalantien varren rakennusten sijoittelulla ja massoitteilla.

sa kohteissa jo yleisesti käytössä olevat) korttelialueen hulevesien hallintaa koskevat määräykset, jotta hulevesien viivytys ja laatu voidaan varmistaa. Alueen maaperä on huonosti vettä läpäisevää (savea) ja rakentaminen aiheuttaa vettä läpäisemättömien pintojen määrän kasvun rakennettavien rakennusten, paikoitusalueiden sekä liikennöityjen pintojen myötä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin maanomistajan aloitteesta. Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu maanomistajien esittämään kaavamutoshakemukseen, sen pohjalta tehtyyn kaavanlaatimissopimukseen ja jo vuonna 2008 tehtyyn vireilletuloilmoitukseen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 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, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Sähköverkko Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

Asemakaavan muutos koskee puistoaluetta, on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää näin ollen laajempaa viranomaisyhteistyötä.

Alueen maankäytön edellytyksistä on alustavasti keskusteltu viranomaistahojen kesken Klaukkalan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä ja sen yksilöidymmästä sisällöstä keskustellaan asemakaavakohtaisesti kokouksessa 28.10.2021 ELY-keskuksen kanssa.

#### Vireilletulo

Kaavoituslautakunta (§ 76) päätti ilmoittaa asemakaavanmuutoksen vireille tulleeksi 17.06.2008.

#### Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vuorovaikutuksesta on laadittu erillinen asiakirja, vuorovakutusraportti.

Asemakaavan 1. muutosluonnos (v. 2019) hyväksyttiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 26.02.2019 (§13) ja kunnanhallituksessa 18.03.2019 (§ 45). Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 11.4-3.5.2019. Siitä saatiin 4 kpl lausuntoja ja 0 kpl mielipiteitä.

Tämän jälkeen hanke kariutui silloisen yhteistyötahon kanssa ja käynnistyi uudelleen 2021 uuden yhteistyötahon kanssa.

Asemakaavan 2. muutosluonnos käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 12.10.2021. (Täydentuu kaavahankkeen edetessä).

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- mahdollistaa rakentamattoman puistoalueen

osoittaminen tiiviseen keskustaluonteiseen asumiseen palvelujen sekä joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

- osoittaa yhdyskuntatekniselle huollolle tarvittavat aluevaraukset
- varmistaa paikoitusalueiden riittävyys huomioon ottaen päätöksenteon esittämät vähimmäismäärät

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan tavoitteet kestävä kehityksen mukaisesta yhdyskuntarakenteesta, jolla pyritään hiilineutraaliin toteutukseen, niin rakentamisen, rakennusmateriaalien kuin käyttöaikaisen kestävyys ja kustannusten osalta.

Kestävä kehityksen keskeisinä tavoitteina on:

- 1) ekologinen kestävyys
- 2) taloudellinen kestävyys
- 3) sosiaalinen kestävyys

Lisäksi alueen kaavamutosta arvioidaan suhteessa hiilineutraaliuteen.

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alue keskustaluonteiseen asumiseen Klaukkalan osayleiskaavassa hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti. Lähtökohtana on lisäksi kehittää aluetta solmitun kaavanlaatimissopimuksen mukaisesti.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos noudattaa Klaukkalan osayleiskaavaa (2017), joka on maakuntakaavan, valtakunnallisten alueenkäyttötavoitteiden ja yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen. Kaavaratkaisu perustuu myös esitettyihin lausuntoihin sekä päivitettyihin asemakaavan selvityksiin koskien liikenteen melua, hulevesiä ja

rakennettavuutta.

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on huomioida Klaukkalantien liikenteen melusta johtuvat tarvittavat toimenpiteet korttelialueella sekä mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntateknisen huollon toimivuus. Riittävien pysäköintialueiden osittaminen korttelialueelle on päätöksenteon linjausten sekä Klaukkalan alueella laajemmin havattujen paikoitusongelmien johdosta tärkeää.

#### **Asemakaavan suhde muihin toteutuneisiin ja valmistaviin kaava-hankkeisiin ja infra- sekä rakennushankkeisiin.**

- Klaukkalan Kehätie on valmistunut ja otettu käyttöön 2020
  - o liikenne Klaukkalantiella vähenee hetkellisesti (vuoteen 2040 asti)
- Ali-Tiikan alue on lähes rakentunut asemakaavan mukaan
  - o lisää keskustaluonteista asumista Klaukkalan keskustaan
- Vanhan Klaukan asuinalue alkaa rakentua hyväksytyt asemakaavan mukaan
  - o lisää keskustaluonteista ja pientaloasutusta Klaukkalan keskustan tuntumaan
- Jokimetsän pientaloasuinalueen asemakaavan muutos on käynnistynyt
  - o lisää pientaloasutusta Klaukkalan keskustan tuntumaan
- Klaukkalantien asemakaavan muutos on käynnissä ja hyväksytty Klaukkalan pohjoisten alueiden osalta.
  - o Klaukkalantien liikenteen ja kevyenliikenteen yhteydet paranevat

- Viirinlaakso II:n asemakaava etenee ja Luhtajontien-Havumäentien katu-yhteyden suunnittelu sekä liittyminen kehätielle edistyy
  - o Lähialueille tulee uutta tehokasta maankäyttöä, joka vaikuttaa kaavamuuosalueen liikenneyhteyksiin sekä lähipalvelutarjontaan.
- Viirinlaakso I:n asemakaavan muutos etenee tämän kaavahankkeen kanssa samanaikaisesti
  - o Kaupallisia palveluja on tulossa alueen välittömään läheisyyteen
- Matkakeskus on siirtynyt asemakaavan mukaisesti Viirinlaaksoon
  - o Joukkoliikenteen palvelut kehittyvät aivan alueen välittömässä läheisyydessä

#### **Muut päätökset, tavoitteet ja trendit**

- Ilmastotavoitteet, hiilineutraalisuus
- MRL:n uudistus
- Päätöksenteon linjaus paikallisista autopaikkatavoitteista (vähintään 1 ap/asunto)
- Korona-epidemian vaikutus liikkumiseen ja harrastuksiin
- Asumistrendien vaikutus tonttimyyntiin (omakotitalorakentamisen virkistymisen)
- Joukkoliikenteen suosio (Nurmijärvi-lippu)
- Sähköautojen ja -pyörien yleistymisen
- Etätyön/opiskelun yleistymisen

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

##### **Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa keskustaluonteisen asuinkerrostalotontin rakentaminen tiivistämään rakentamattomaksi jäänyttä aluetta Klaukkalan ydin keskustassa. Lisäksi kaavoituksessa on huomioitu Klaukkalantien liikenteen melualueen edellyttämä melunsuojaustarve, hulevesien hallinta, riittävät autopaikat

päätöksenteon linjausten mukaisesti sekä olemassa olevien yhdyskuntateknisten asennusten tilavaraukset. Kaupunkikuvallisesti rakennukset on sijoitettu siten, että ne suojaavat piha-alueita liikenteen melulta. Ne myös muodostavat katutilaa Klaukkalantiella, Viirinlaakson kohdalla, esitetyt lausunnot huomioiden.

##### **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Rakentaminen sijoittuu siten, että rakennukset suojaavat piha-alueita liikenteen melulta, mutta niihin sijoittuvien asuntojen ikkunat ja parvekkeet voidaan suunnata pois melualueelta. Kohteen edellyttämät laajat paikoitusalueet jäävät Klaukkalantielta katsottuna rakennusten taakse.

##### **Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset**

Vaikutukset ja niiden edellyttämät toimenpiteet on esitetty asemakaavan muutoksen selvityksissä. Niistä on johdettu suunnitteluratkaisun pääperiaatteet ja tarvittavat kaavamääräykset.

#### **4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

- Kaavoituslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta 17.6.2008 (§ 76). Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa 15.8.2008 julkaistulla kuulutuksella.
- Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta hyväksyi 1. kaavanlaatomissopimuksen 15.06.2017 §77.
- Asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin 26.02.2019, §13, mutta hanke pysähtyi ja silloinen kaavanlaatomissopimus purettiin 21.01.2020 §7.
- Uusi kaavanlaatomissopimus uuden yhteistyöhön kanssa hyväksyttiin 26.01.2021 §4 ja päivitettiin 24.08.2021 §76.

(Esitetty vaiheittain: kuva 18. sivulla 15.)

## Asemakaavan muutosluonnos vuonna 2019

Aiemassa asemakaavan luonnoksessa kaavoitettava alue oli laajempi, käsittäen koko puistoalueen, VP. Rakennusoikeutta oli myös osoitettu enemmän, 6000 k-m<sup>2</sup>. Yksi rakennusmassa oli sijoitettu rajaamaan Klaukkalantietä, siten, että rakennusmassa muodostaa samalla pihojen melusuojauksen. Tästä seurasi kuitenkin haasteita hankeen toteutettavuuden kannalta.



Kuva 15. Ote vuonna 2019 laaditusta asemakaavan muutosluonnoksesta, (1.), Nurmijärven kunta, asemakaavoitus.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria. Se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Alueen rakennusoikeus on n. 4000 k-m<sup>2</sup>. Kohteen tehokkuuden mitoittavaksi tekijäksi muodostuu autopaikkavaatimus, eli vähintään 1 ap/asunto, johon piha-alueesta merkittävä osa osoitetaan.

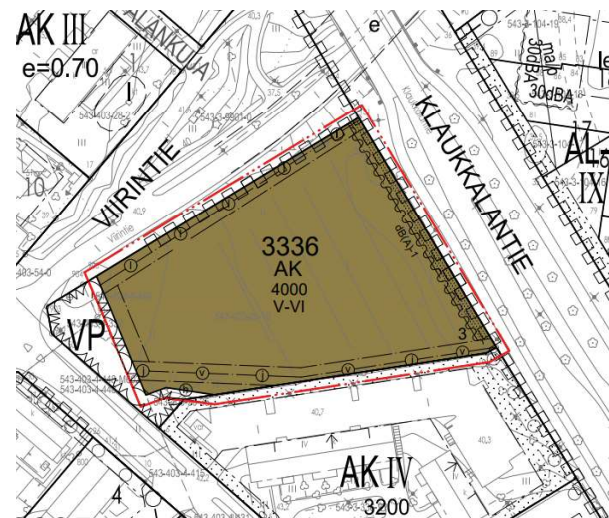
Asemakaavan muutoksen selostus

Seuraavassa on esitetty asemakaavan muutoksen laajuustiedot:

AK 6644 m<sup>2</sup> 4000 k-m<sup>2</sup>

#### Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät lähipalvelut sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä, pääosin Viirinlaakson alueella ja Klaukkalantien varressa sekä koulujen osalta esimerkiksi Urheilualueella Lepsämäntien pohjoispuolella.



Kuva 16. Ote vuonna 2021 laaditusta asemakaavan muutosluonnoksesta, (2.), Nurmijärven kunta, asemakaavoitus.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT, (voimaantulo 2018) ja yleiskaavan sisältövaatimukset**

Valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakun-

nallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Voidaan todeta, että **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT**, toteutuvat hyvin alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa, sillä se perustuu vuonna 2017 voimaan tulleeseen Klaukkalan osayleiskaavaan, jonka osana VAT:n toteutuminen on kattavasti arvioitu.

Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, perustuu asemakaavan muutos maakuntakaavaan ja kattaviin yleiskaavatasoisiin selvityksiin. Näin ollen **yleiskaavan sisältövaatimukset** on huomioitu asemakaavan muutoksen laatimisessa.

#### Kestävä kehitys

**Ekologinen kestävyys** on huomioitu sijoittamalla palvelut keskusta-alueille, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkostojen äärelle. Kun tehostetaan maankäyttöä keskusta-alueilla ja tiivistetään taajamarakennetta, vähennetään myös yhdyskuntateknisen huollon rakentamistarvetta ja säästetään luonnonvaroja. Samalla tarve ottaa luonnontilaisia alueita keskustan ulkopuolelta rakentamisen piiriin vähenee. Hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä ja toimenpiteillä parannetaan hulevesien laatua ja hallitaan niiden määriä esimerkiksi sääilmiöiden aiheuttamissa kuormitustilanteissa.

**Taloudellinen kestävyys** perustuu myös jo olemassa olevien investointien tehokkaampaan käyttöön taajamien keskusta-alueilla. Lisäksi alueen lähiympäristön palvelut hyötyvät keskustan tiivistymisestä ja uusista asukkaista alueella. Palvelujen parantuminen edesauttaa kuluttajien ostovoiman kohdentumista Klaukkalan keskustan alueelle, ja ostomatkat muiden kaupallisten keskusten suuntaan vähenevät keskustan elinvoimaisuuden sekä palvelutarjonnan hyötymässä alueen rakentumisesta ja kehittyessä edelleen.

*Sosiaalinen kestävyys* on huomioitu mahdollistamalla asuminen aivan palvelujen sekä joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Uudet asunnot sijaitsevat kävelyetäisyydellä koko keskustasta, joukkoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien äärellä. Lähipalvelujen ja harrastusmahdollisuuksien saavutettavuus lisää alueen asukkaiden asukastyytyväisyyttä sekä alueen vetovoimaisuutta ja elinvoimaisuutta.

Keskusta-alueisen tiivistäminen Klaukkalan osayleiskaavassa esitetyjen periaatteiden mukaisesti, vähentää yksityisautoilun tarvetta sekä uusien investointien tarvetta katujen tai yhdyskuntateknisen huollon toteuttamiseksi ja *pienentää näin ollen hiilijalanjälkeä* liikenteen sekä rakentamisen tuottamien päästöjen osalta.

#### **Mielipiteet ja niiden huomioiminen**

(Täydentyy sitä mukaa, kun kaavahanke ja siihen liittyvä vuorovaikutus edistyvät) Mielipiteet ja lausunnot on esitetty tarkemmin erillisessä *vuorovaikutusraportissa*.

#### *Luonnosvaihe (1.) vuonna 2019*

Luonnoksesta saatiin 4 lausuntoa.

*Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen* lausunnossa tuotiin esiin pelastustoimen toimintaan liittyviä näkemyksiä, jotka on huomioitu nyt laaditussa asemakaavan muutosluonnoksessa (2.)

*Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ELY:n*, lasunnossa tuotiin esiin melusuojausten tarve Klaukkalantien suuntaan sekä sen aiheuttamat rajoitukset asuntojen sijoittumiselle rakennuksissa. Palaute on huomioitu asemakaavan muutoksessa rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä, joissa on esitetty, että asuntojen ikkunoiden ja ulko-oleskelutilojen ei tule

avautua pelkästään melualueelle päin. Myös asuntojen ulkoseinärakenteen ääneneeristävyydelle on kaavamääräyksissä määrätty vähimmäisarvo.

*Uudenmaan liitto* esitti lausunnossa, että se tulee kirjata osalliseksi kaavahankkeessa.

*Keski-uudenmaan maakuntamuseolla* (nykyinen alueellinen vastuumuseo) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

### **5.3 Aluevaraukset**

#### *Korttelialueet*

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuuotosalueelle osoitetaan aluevaraukset yhdyskuntatekniselle huollolle merkinnällä ”maalalaiselle johdolle varattu alueen osa” ja huomioidaan melusuojaus Klaukkalantien suuntaan.

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan muutoksen myötä rakentamaton puistoalue osoitetaan tehokkaaseen keskustaluonteiseen rakentamisen, joka tukee joukkoliikenteen ja paikallisten palvelujen kannattavutta sekä parantaa jo rakennetun yhdyskuntateknisen huollon käyttöastetta.

#### *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

Asemakaavalla tiivistetään taajamarakennetta keskustan ydin alueella, Viirinlaakson läheisyydessä, taajamakuullisesti näkyvällä paikalla.

#### *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuk-

sia luontoon tai luonnonympäristöön. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallinnasta.

#### *Muut vaikutukset*

Asemakaavan muutoksella vahvistetaan keskustan vetovoimaisuutta ja tuetaan palvelujen sekä joukkoliikenteen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole havaittu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Klaukkalantien liikenteen häiriöt ovat pääosin ratkaistavissa kaavoituksen keinoin, rakennusten sijoittelulla sekä ääneneristävyyttä koskevilla kaavamääräyksillä.

### **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamääräykset ja merkinnot ovat selostuksen liitteenä.

### **5.7 Nimistö**

Kyjynpuiston puistoalue ja sen nimi poistuu.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Alueelle on laadittu tontinkäyttö-/viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen, 2021.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Korttelialueet toteutetaan pääosin yksityisen toimijan



Kuva 17. Näkymä alueen pohjoispuolelta kaavoitettavalle alueelle päin, Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, 2019. Taustalla näkyy uudempaa kerrostalotuotantoa vuosituhanen vaihteesta. Kyseinen kohde on viisikerroksinen (kerrosluvu V)



Kuva 18. Näkymä Klaukkalantieltä kaavoitettavalle alueelle päin, Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, 2019. Peltomaista aluetta ei ole toteutettu virkistyskäyttöön.

toimesta. Kaavoitettava alue ei sisällä yleisiä alueita. Kunta toteuttaa tarvittavat ympäröivät katualueet tarvittaessa kunnallistekniikan rakennusohjelman mukaan.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

### 6.4 Kaavataloudellinen tarkastelu

Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava, sillä alueen rakentaminen olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varassa tehostuu. Kehittyvät lähipalvelut hyötyvät alueen tiivistymisestä. Kunta saa tuloja maankäyttösopimuksen sekä liittymismaksujen muodossa (välitön vaikutus). Alueen uudet asukkaat vahvistavat Klaukkalan alueen palvelujen elinvoimaisuutta sekä lisäävät kunnan verotuloja (välillinen vaikutus).

### 6.5 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavan laadintaan ovat (luonnoksen 2. osalta) osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä:

- Katri Peltoniemi, kaavaoitusarkkitehti, kaavan laatija
- Anita Pihala, va. asemakaavapäällikkö.

Yhteistyötahon konsulttina hankessa on ollut arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Nurmijärvellä 12.10.2021

Anita Pihala  
va. asemakaavapäällikkö

Katri Peltoniemi  
kaavoitusarkkitehti

### Kaavahankkeen päätöksenteko

Vireilletulopäätös (OAS nähtäville)	17.06.2008 §76
Kuulutus (Nurmijärven Uutiset, ilm. taulu)	15.08.2008
Kaavanlaatomissopimus (Yhteistyötaho 1. kanssa)	15.06.2017 §77
Asemakaavan muutosluonnos 1. (Käsittää koko puistoalueen)	26.02.2019 §13 18.03.2019 §45
Kaavanlaatomissopimuksen purku (Yhteistyötaho 1. purkaa sopimuksen)	21.01.2020 §7
Kaavanlaatomissopimus (uusi) (Yhteistyötaho 2. kanssa)	26.01.2021 §4
Kaavanlaatomissopimuksen päivitys (Kaavoitettavan alueen rajaus)	24.08.2021 §76
Asemakaavan muutosluonnos 2. (Käsittää osan puistoalueesta)	12.10.2021
Asemakaavan muotosehdotus Asemakaavan hyväksyminen Kuulutus voimaan tulosta	

Kuva 18. Kaavio asemakaavan muutosta koskevasta päätöksenteosta ja niihin liittyneistä muutoksista.

Nurmijärven kunta  
Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi  
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b  
Puhelin: (09) 250 021  
kunta@nurmijarvi.fi  
[www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)



**Nurmijärvi**