



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus 6-026  
Asia 1832/10.02.03/2020  
Päiväys 1.2.2022

## ASEMAKAAVAN MUUTOS OIVANKUJA, LEPSÄMÄ

**EHDOTUS**

**Asemakaavan muutos koskee Lepsämän asemakaavan maatalousaluetta, kiinteistöä 543-415-3-199 Korpirinne**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 6186 tontit 23, 24 ja 25 sekä maatalous- ja katualuetta.**

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 1.2.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.



Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus  
PL 37 01900 Nurmijärvi  
kaavasuunnittelija Juha Kanninen  
puh. 040 317 2364  
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS .....	3
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>3</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	3
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	4
<b>3</b>	<b>KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEESTA .....	4
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS .....	4
3.1.2	LUONTO JA MAISEMA .....	5
3.1.3	MAAPERÄ JA PINNANMUODOT .....	5
3.1.4	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....	7
3.1.5	MAANOMISTUS .....	7
3.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	7
3.2.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET .....	7
3.2.2	MAAKUNTAKAAVA .....	7
3.2.3	MAANKÄYTÖN TAVOITEOHJELMA MATA .....	8
3.2.4	YLEISKAAVA .....	9
3.2.5	ASEMAKAAVA .....	10
3.2.6	RAKENNUSJÄRJESTYS .....	11
3.3	SELVITYKSET .....	11
<b>4</b>	<b>KAAVOITUKSEN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	12
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	12
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	12
4.3.1	OSALLISET .....	12
4.3.2	SUUNNITTELU JA VUOROVAIKUTUS .....	12
4.3.3	PÄÄTÖKSENTEKO .....	13
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	13
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT, VALINTA JA PERUSTEET .....	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....</b>	<b>14</b>
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	14
5.1.1	MITOITUS .....	14
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	14
5.2.1	KORTTELIALUEET .....	14
5.3	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....	15
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	15
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN .....	15
5.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	15
5.5	NIMISTÖ .....	15
<b>6</b>	<b>VASTINEET KAAVASTA SAATUUN PALAUTTEESEEN .....</b>	<b>15</b>
6.1	LUONNOSVAIHE .....	15
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN .....</b>	<b>16</b>



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi:</b>	Oivankuja
<b>Kaavatunnus:</b>	6-026
<b>Kaava-alue:</b>	Asemakaavan muutos koskee Lepsämän asemakaavan maatalousaluetta, Oivankujan pohjoispuolella.
<b>Kaavan laatija:</b>	kaavasuunnittelija Juha Kanninen
<b>Yhteystiedot:</b>	Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus Nurmijärven kunta PL 37 01901 Nurmijärvi
<b>Vireille tulopäivä:</b>	20.9.2021
<b>Luonnos nähtävillä:</b>	23.9.-25.10.2021
<b>Ehdotus nähtävillä:</b>	XX.XX.XXXX
<b>Hyväksymispäivä:</b>	XX.XX.XXXX

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Lepsämän asemakaavan mukainen maatalousalueen osa, kiinteistö 543-415-3-199 Korpirinne. Suunnittelualue sijaitsee Lepsämän pohjoisosassa, Oivankujan ja Lepsämän korttelin 6186 pohjoispuolella.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen nykyinen asemakaavan käyttötarkoitus on M (Maatalousalue. Puisto- ja maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavamuutoksen myötä osa maatalousalueesta osoitetaan asuinrakentamiselle. Asemakaavan muutoksella muodostuu kolme uutta erillispientalotonttia sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella tiivistetään Lepsämän taajamarakennetta.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Alueen sijainti
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavan seurantalomake

# 2 Tiivistelmä

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoshanke käynnistettiin yksityisen maanomistajan kaavoitushakemuksesta. Aloituskokous pidettiin Nurmijärven kunnantalolla 30.4.2021. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä (kolme



pientalotonttia). Asemakaavan muutosluonnos tuotiin nähtäville vireilletulon yhteydessä. Vireille tulo ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 23.9.-25.10.2021.

Kaavamutoksen hyväksyy vuoden 2021 hallintosäännön muutoksen nojalla asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (ei-merkittävä kaavamuuotos).

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä. Kaavamuuotos edellyttää maankäyttösopimusta.

## 2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella Oivankujan pohjoispuolella olevalle maatalousalueelle osoitetaan kolme erillispientalotonttia, jotka sallivat enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen. Tonttien koot ovat noin 1200-1300 neliometriä. Rakennusoikeutta tonteille tulee noin 300-330 k-m<sup>2</sup>, tonttitehokkuuden ollessa  $e=0,25$ . Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

Tontit rajoittuvat Oivankujan katualueeseen. Katualuetta laajennetaan hie-man siten, että kadun jatkaminen Oivankujan pään länsipuolisille alueille on jatkossa mahdollista. Tonttien pohjoispuolelle jäävä peltoalue säilytetään maatalousalueena. Tioikeus pellolle voidaan tarpeen mukaan käsitellä yksityistietoimituksessa.

Suunnittelualue sijaitsee vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Kaavassa annetaan määräyksiä pohjavesien suojelusta.

# 3 Kaavoituksen lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueesta

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Lepsämän asemakaava-alueen pohjoisosassa, Oivantien ja Oivankujan risteyksessä. Alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Alue on asemakaavan mukaista maatalousaluetta ja rakentamattomaa peltoa. Suunnittelualueen lähiympäristö on omakotitalovaltaista, maaseutumaisista asuinalueista. Lepsämän päiväkodille ja Lepsämän koulun väistötiloille on matkaa noin 500 metriä. Klaukkalan keskustaan, jossa on kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut, on matkaa noin kolme kilometriä. (kuva 1)





Kuva 1. Suunnittelualue sovitettuna ilmakuvaan. Punainen pistekatkoviiva kulkee kolme metriä suunnittelualan ulkopuolella.

### 3.1.2 Luonto ja maisema

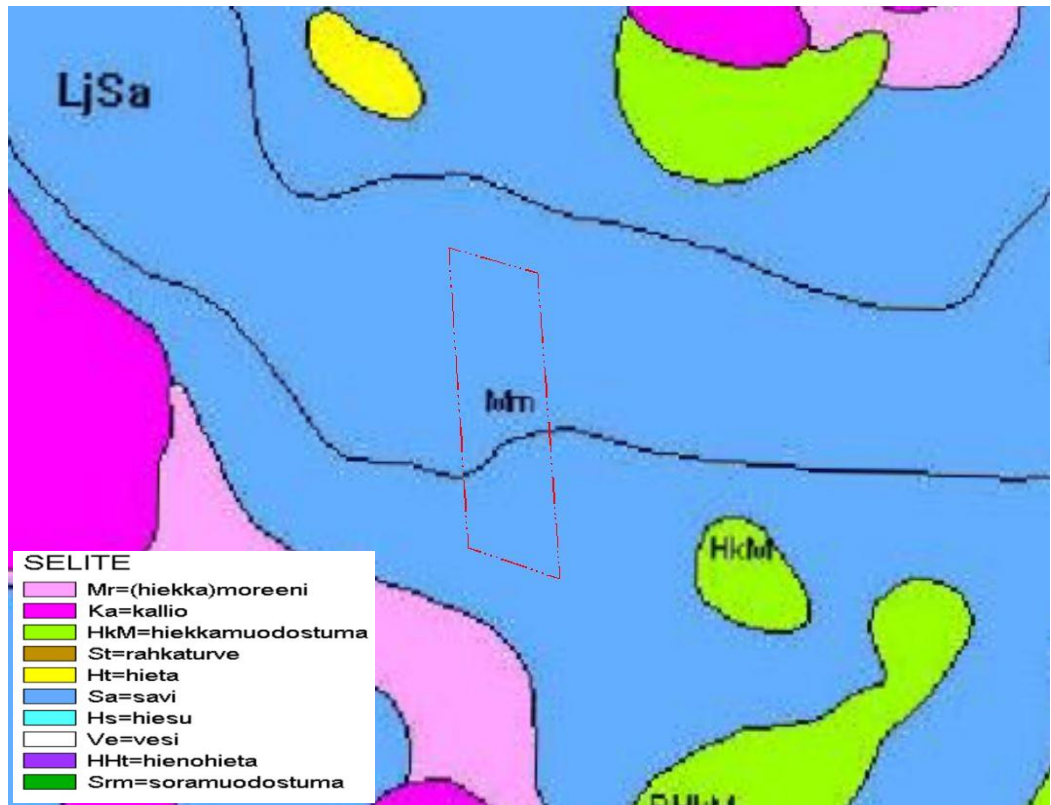
Kaavoitettava alue on peltoa ja rajautuu etelässä Oivankujaan. Suunnittelualueen kaltaiset peltoaukeat jatkuvat länsi- ja pohjoissuuntiin. Alueen itäpuolelta kulkee yksityistie, jonka takana on metsää ja asutusaluetta.

Suunnittelualuetta ei ole luokiteltu Klaukkalan maisemaselvityksissä arvokkaaksi maisema-alueeksi. Oivankujan eteläpuolinen Kalkerin asuinalue on arvokasta rakennuskulttuuriympäristöaluetta.

Suunnittelualue sijaitsee vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

### 3.1.3 Maaperä ja pinnanmuodot

Kaavamuuotosalueen maaperä on savea. Maaperäkartan perusteella alueen pohjoisosassa on liejusavea. Kartan Mm-merkintä viittaa multamaahan. Maalajia nimitetään multamaaksi, kun viljellyn maan pintakerroksesta 20-40 % on eloperäistä humusta (tieteentermipankki.fi). (kuva 2)



Kuva 2. Kaavamuutosalueen maaperä on savea.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan hyvin tasainen. Maanpinnan korkeus vaihtelee korkeudesta +51m korkeuteen +49m (N2000). Maanpinta laskee loivasti alueen Oivankujan puoleisesta päästä kohti alueen pohjoisosaa. Rakennettavaksi osoitettava alue sijaitsee korkeuskäyrien +51m ja +50,5m (N2000) alueella. (kuva 3)



Kuva 3. Suunnittelualan maanpinnan muodot.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamutosaluetta ei ole rakennettu. Suunnittelualan lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita, joka on rakentunut hiljalleen nykyiseen tiiviyteensä, 1960-luvulta alkaen. Oivankujan eteläpuolinen asuinalue kuuluu Kalkerin alueeseen, joka on arvotettu rakennusperintöselvityksen luonnoksessa (2010), luokan 2 arvokkaaksi rakennuskulttuuriympäristöalueeksi.

Suunnittelualueella on valmis yhdyskuntatekniikka.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

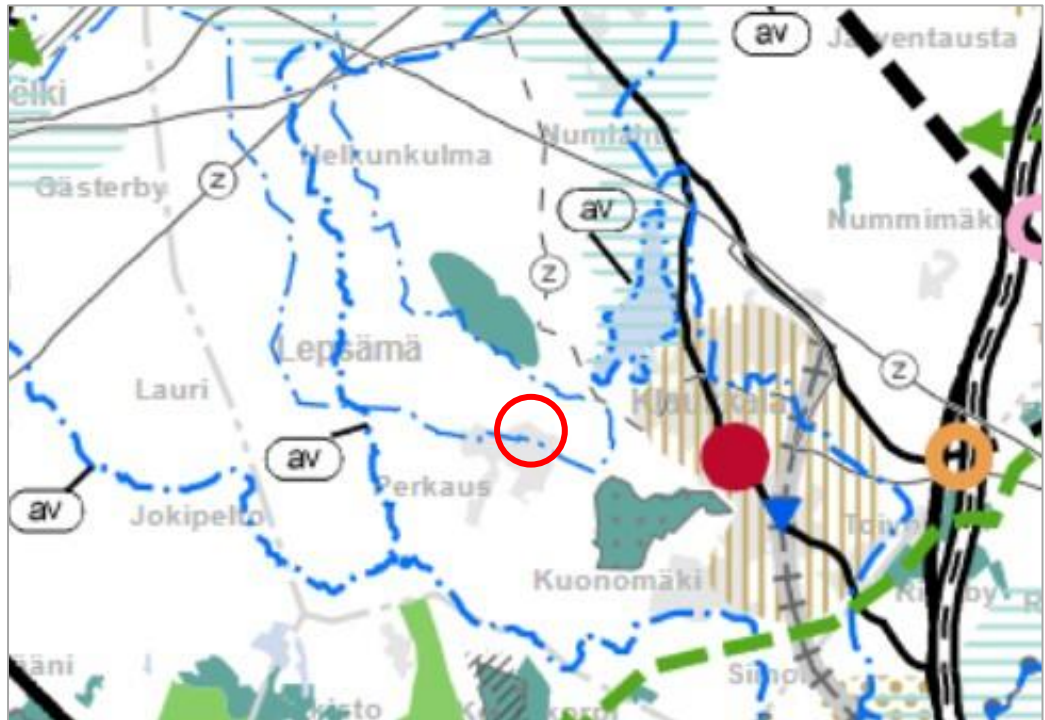
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 3.2.2 Maakuntakaava

Kaavoitettava alue sijaitsee Uusimaa-kaava 2050:ssa Klaukkalan taajamatoimintojen kehittämisen alueen ulkopuolella, pohjavesialueella. Koko Uuttamaata koskeva Uusimaa-kaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021. (kuva 4)





Kuva 4. Ote voimassa olevasta Uusimaakaava 2050:stä (17.1.2022). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

Uudenmaan kokonismaakuntakaavan laadinta käynnistyi vuonna 2016. Uudesta koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Nimensä mukaisesti sen aikatahtäin on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

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

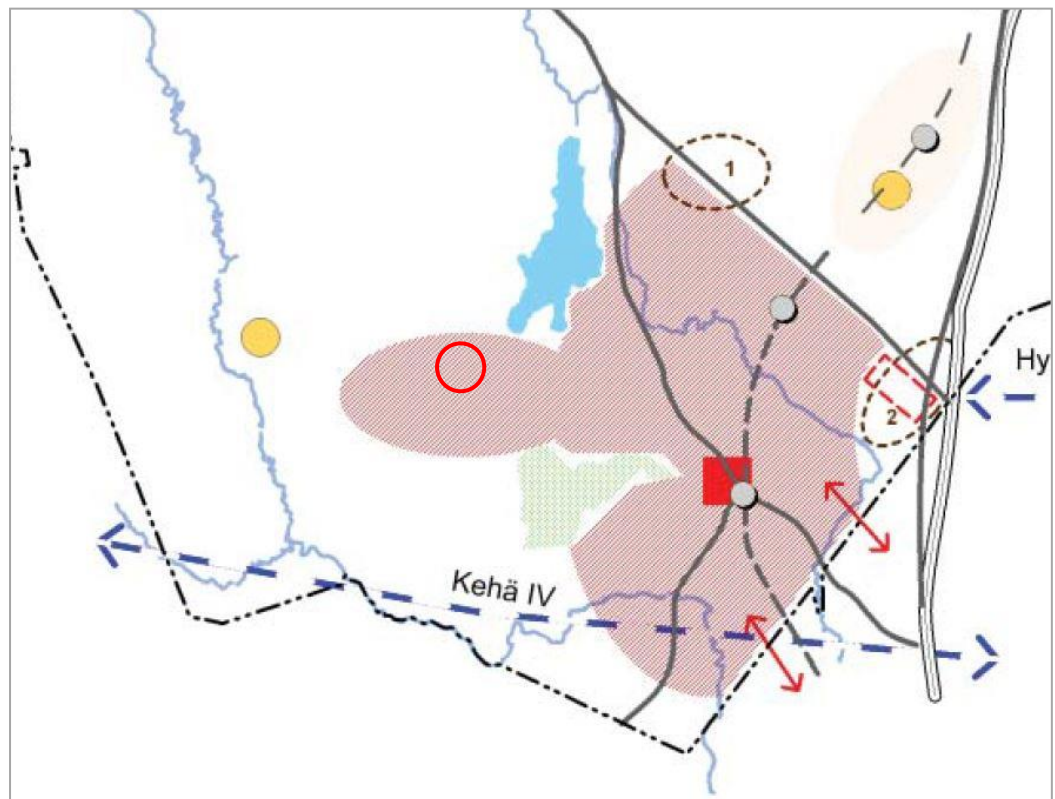
### 3.2.3 Maankäytön tavoiteohjelma MATA

Nurmijärven kunnan Maankäytön kehityskuva 2040:n on korvannut Maankäytön tavoiteohjelma (kuva 5). Maankäytön tavoiteohjelma asettaa maankäytön tavoitteet ja linjaukset tuleville vuosille. Maankäytön tavoiteohjelman tavoit-



teet konkretisoituvat toimenpiteiksi maanhankinnassa, asemakaavoitusohjelmassa, kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja tonttien luovutuksessa. Maankäytön tavoiteohjelma korvaa myös Maankäytön toteutusohjelman.

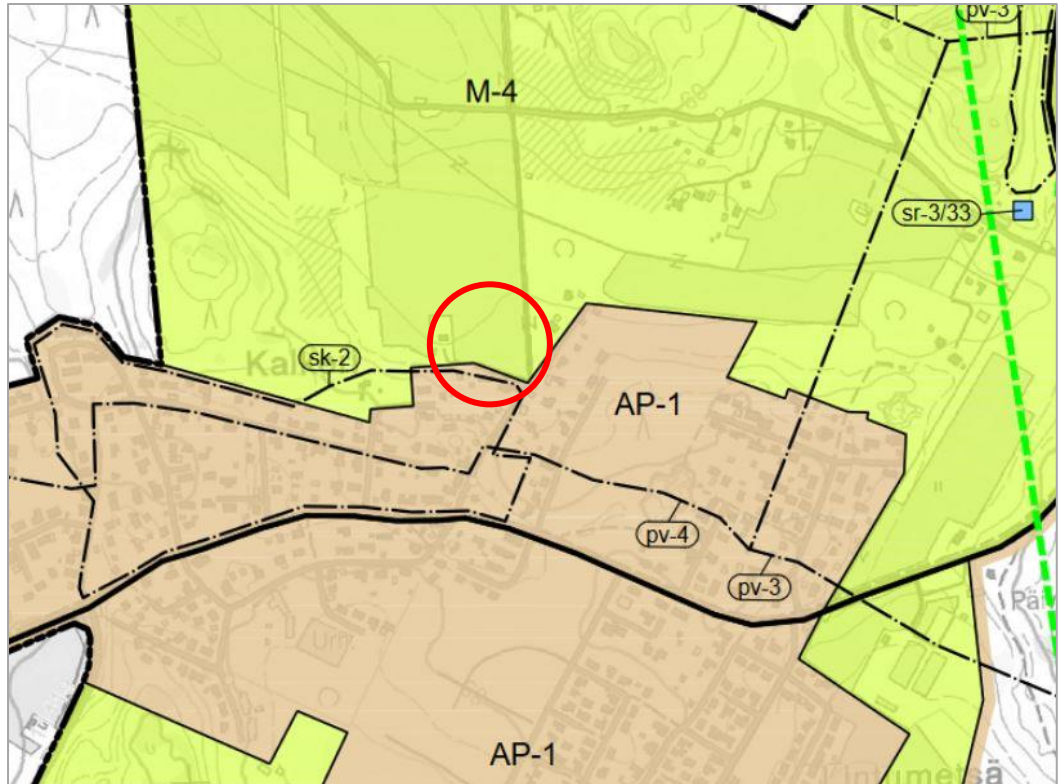
Keväällä 2020 laadittu Maankäytön tavoiteohjelma on ensimmäinen ja osittain vielä puutteellinen versio verrattuna tulevien vuosien asiakirjoihin. Tässä versiossa tuodaan esiin elementtejä, joista seuraava MATA koostuu. MATA:n ensimmäinen versio painottuu asuntoalueisiin ja jatkossa elinkeinoalueet otetaan mukaan vahvemmin. Maankäytön tavoiteohjelma ei vielä sisällä kaikkia osioita eikä se ole tavoitteidenkaan osalta vielä lopullisessa muodossaan.



Kuva 5. Ote Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmaa edeltäneestä maankäytön kehityskuvasta 2040:sta (20.5.2021).

### 3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Klaukkalan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Alue sijoittuu osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M-4) sekä pientalovaltaisen asuntoalueen (AP-1) rajalle. (kuva 6)



Kuva 6. Ote Klaukkalan osayleiskaavasta (20.5.2021).

### 3.2.5 Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Lepsämän ensimmäinen asemakaava (3-001-60) vuodelta 1962. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on maatalousaluetta - M (Maatalousalue. Puisto- ja maatalousalueelle sekä istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä). Kaavoitettava alue rajautuu AO3-korttelialueeseen ja Oivankujan katualueeseen. (kuva 7)



Kuva 7. Ote ajantasa-asetmakaavan sekä kiinteistöjaotuksen yhdistelmästä (20.5.2021). Kaavamuutosalue rajattuna kuvaan.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Nurmijärven rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

### 3.3 Selvitykset

Klaukkalan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Klaukkalan alueelle on tehty useita selvityksiä, joita on hyödynnetty myös asemakaavahankkeissa. Kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 2012 päivitys 2014
- Klaukkalan ekologiset yhteydet, Enviro Oy, 2014
- Klaukkalan OYK-alueen lepakkoselvitys, BatHouse, 2010 ja 2012
- Nurmijärven historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto/Vuoristo, 2007
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjäännökset), Museovirasto/Seppä, 2006
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys (Kalkerin alue), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2010
- Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys, Nurmijärven kunta/yleiskaavoitus, 2014
- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2014
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys (luonnos), Santasalo Ky, 2012



## 4 Kaavoituksen vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan maanomistajan aloitteesta. Asemakaavalla tiivistetään Lepsämän taajamarakennetta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi asemakaavan muutosta koskevan kaavanlaatomissopimuksen 4.5.2021.

Tämä asemakaavan muutos käsitellään merkittävyydeltään ei-merkittävänä asemakaavan muutoksena (hallintosäännön muutos 2021). Kaavamuutoksella muodostuu kolme uutta asuinrakennustonttia ja alueen rakennusoikeus kasvaa. (MRL 191 §)

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

#### 4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

##### Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Vireille tulon yhteydessä tuodaan nähtäville myös kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa esitellään alustavasti muun muassa alueen käyttötarkoitus sekä rakentamisen määrä ja laatu.

Vireilletulosta ilmoitetaan Nurmijärven Uutisissa sekä kunnan ilmoitustaululla julkaistavalla kuulutuksella. Osallisille lähetetään kirje, jossa ilmoitetaan kaavamuutoksen vireille tulosta. Aineistot ovat nähtävillä kunnanvirastolla 30 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan vireille tulosta ja luonnoksesta sekä muusta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta. Asemakaavoitushankkeen edistymistä voi seurata asemakaavoituksen Internet-sivuilla.

##### Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutos-ehdotus, jota käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi, asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen mahdollisesti tehdyt muutokset hyväksymisvaiheen yhteydessä.





Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kunnan hallintosääntöä muutettiin vuonna 2021, jonka nojalla asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta voi hyväksyä kaavaehdotuksen. Ennen hallintosäännön muutosta tämän kaavaehdotuksen olisi hyväksynyt kunnanhallitus.

### **Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (kunnan hallintosäännön muutos 2021).

#### **4.3.3 Päätöksenteko**

17.6.2021	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 58) päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulleeksi ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy muutosluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
6.9.2021	<b>Kunnanhallitus</b> (§ 232) päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja suorittaa MRA 30 §:n mukaisen kuumemisen.
XX.XX.XXXX	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.XXXX	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle kolme uutta pientalotonttia. Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa asuinalueita.

Asemakaava tiivistää Lepsämän taajamarakennetta.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet**

Maanomistajat ja Nurmijärven kunnan edustajat keskustelivat kaavamuutoksesta hankkeen aloituskokouksessa 30.3.2021. Hakijoiden tavoitteena oli muuttaa asemakaavaa siten, että Oivankujan laitaan kaavoitettaisiin kolme erillispientalotonttia, jotka olisivat kooltaan vähintään 1200 m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotuksen mukaiset tonttien koot ovat noin 1200-1300 m<sup>2</sup>. Tonttien pohjoispuolinen maatalousalue säilyy pääosin ennallaan.

Suunnittelualue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella. Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joilla pyritään suojelemaan pohjavesiä. Pohjavesien suojelumääräyksiä tarkennettiin kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella. Koko kaava-alue merkitään pohjavesialueeksi (/pv).

Kaavamääräyksissä on huomioitu ympäröivä rakennuskanta muun muassa rakennustavan, -tehokkuuden sekä kerrosluvun osalta. Kulkuyhteyksiä muodostuville tonteille on tarkasteltu eri puolilta. Oivankujan katualuetta laajennetaan hieman siten, että katuverkosta on tulevaisuudessa mahdollista jatkaa alueen länsipuolisille kiinteistöille.

## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

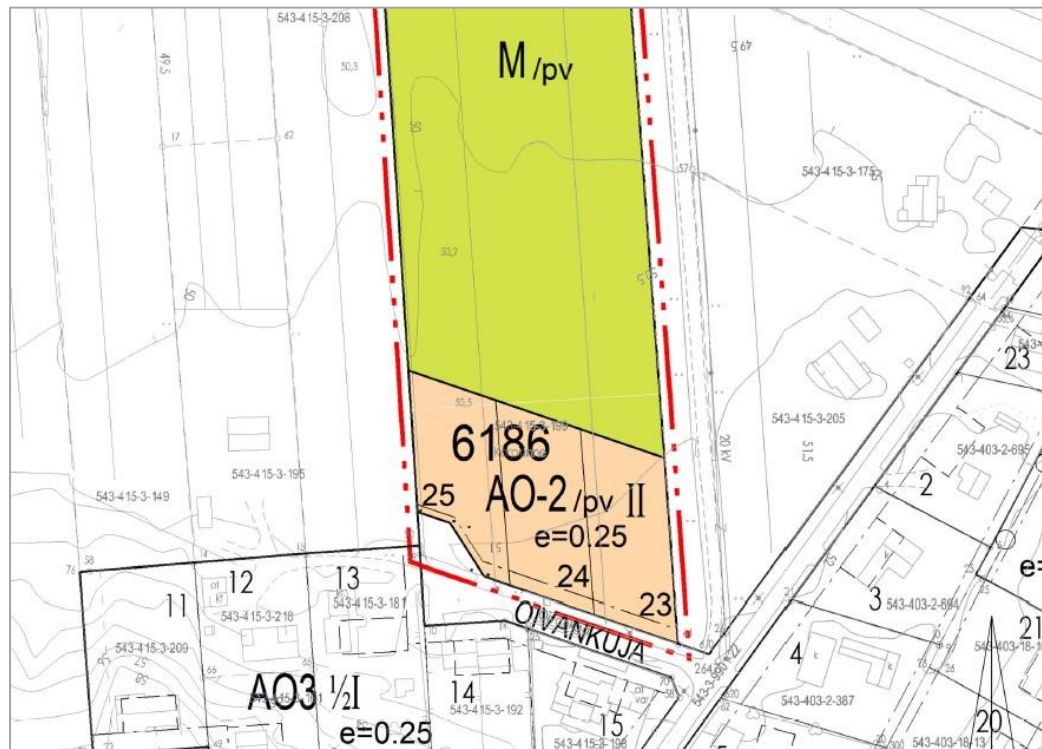
### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 1,9 ha. AO-2 -korttelialueen pinta-ala on tästä noin 0,38 ha. Uutta katualuetta osoitetaan noin 0,02 ha. Kaavoitettavan alueen pohjoisosa säilyy maatalousalueena (noin 1,5 ha).

Kaavamuuotoksella muodostuu kolme erillispientalotonttia. Kaavamerkintä (AO-2) mahdollistaa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen. Tonttien pinta-alat ovat noin 1200-1300 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e=0.25$ . Yksittäisen tontin rakennusoikeudeksi muodostuu näin ollen noin 300-330 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 950 k-m<sup>2</sup>.

Oivankujan katualuetta laajennetaan kadun päässä siten, että katua on mahdollista jatkaa lännen suuntaan. Kaavaehdotuksessa osoitetun katualueen leveys, kaava-alueen ulkopuolisen tontin 13 koilliskulman ja kaavaehdotuksen mukaisen tontin 25 lounaiskulman välillä, on 10 metriä. (kuva 8)



Kuva 8. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta (1.2.2022).

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin alueet, joita ei rakenneta, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa.

Kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa hulevesistä ja pohjavesien suojelusta. Koko kaava-alue on merkitty pohjavesialueeksi (/pv).

#### 5.2.1 Korttelialueet

Kaavamuuotoksella muodostuu kolme AO-2 -tonttia (Erillispientalojen korttelialue). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen). Rakennusoikeus määräytyy tonttikohtaisella tehokkuusluvulla  $e=0.25$ . Tonteille muodostuu rakennusoikeutta noin 300-330 k-m<sup>2</sup> tonttia kohden.



Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 950 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten tai rakennuksen osan suurin sallittu kerrosluku on II.

Tonteille kuljetaan Oivankujan kautta. Oivankujan katualuetta laajennetaan kadun päässä siten, että kadun jatkaminen lännen suuntaan on tulevaisuudessa mahdollista.

Alustavien suunnitelmien mukaan tonttien taakse jäävälle maatalousalueelle kuljetaan tonttien ulkopuolisen ajorasitteen kautta. Ajorasitetta voidaan tarpeen mukaan käsitellä erillisessä yksityistietoimituksessa.

### **5.3 Asemakaavan vaikutukset**

#### **5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutos tiivistää alueen rakennetta. Asemakaavalla edistetään asuinrakentamisen toteutumista ja mahdollistetaan kadun jatkaminen Oivankujan länsipuolisille alueille. Asemakaavassa määrätään muun muassa tontin huoltamisesta ja rakennusten rakennustavasta.

#### **5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuuotosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, pohjavesialueen lisäksi. Kaavamuuotosalueen sijainti pohjavesialueella huomioidaan kaavamääräyksissä. Kaavamuuoksen vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön voidaan pitää muilta osin vähäisinä.

### **5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole vilkkaasti liikennöityjä teitä, jotka aiheuttaisivat huomattavaa meluhaittaa.

### **5.5 Nimistö**

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

## **6 Vastineet kaavasta saatuun palautteeseen**

### **6.1 Luonnosvaihe**

#### **Lausunnot**

##### Uudenmaan ELY-keskus 14.10.2021

Kaavamääräyksissä on viitattu ELY:n 1-luokan pohjavesialueisiin. Viittaus ELY-keskukseen tulee ottaa määräyksestä pois.

Pohjavesimääräyksissä on viitattu vesilakiin ja ympäristönsuojelulakiin, mutta mainitut pykälät eivät vastaa tämänhetkistä lainsäädäntöä. Koska lainsäädäntö muuttuu, ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksissä ei tule käyttää pykäläviittauksia, vaan avata asia kaavamääräykseen.

Kaava-alueen maaperä on maaperäkartan mukaan savea, ja kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevassa havaintoputkessa pohjavesi on paineellista. Paineellisen pohjaveden esiintyminen kaava-alueen eteläosassa on myös todennäköistä, ja siihen tulee varautua rakentamisen yhteydessä.

Kaavamääräykseen on syytä lisätä, että alueella ei tule sallia uusia energiakajvoja.



Vastine

Pohjavesiä koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu ja tarkennettu kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella.

#### Uudenmaan liitto 22.11.2021

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Vastine

Merkitään muistiin.

#### Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 25.10.2021

Kaavamääräyksissä on viitattu ELY:n pohjavesialueisiin. Viittaus ELY-keskukseen on syytä poistaa määräyksestä. Kaavakartalta puuttuu pohjavesimerkintä. Pohjavesimerkintä olisi syytä merkitä kartalle /pv-merkinnällä (esim. AO-2/pv). Kaavamääräysten lakiviittaukset ovat vanhentuneet ja tulee korjata määräyksiin.

Kaavamääräystä "pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä tulee välttää", tulee terävöittää siten, että määräyksellä "ei sallita" pohjaveden vaarantamista.

Alueella on todennäköisesti paineellista pohjavettä ja se tulee ottaa huomioon määräyksissä. Energiakaivojen rakentaminen olisi syytä kieltää. Määräystä lämmitysöljysäiliöistä tulee tarkentaa, ja suositeltavaa olisi, että alueella ei suositeltaisi käytettäväksi öljylämmitystä.

Vastine

Pohjavesiä koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu ja tarkennettu kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella.

## **7 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan vahvistamisen jälkeen.

Nurmijärvellä 1.2.2022

Juha Kanninen  
kaavasuunnittelija  
kaavan laatija

Anita Pihala  
va. asemakaavapäällikkö