



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Antturintien ja Sompiontien risteuksen puistoaluetta, Rantapuistoa, Kirkonkylän keskustan eteläosassa.

Koskee 02.03.2021 päivättyä asemakaavan muutoksen kaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

KIRKONKYLÄ, RANTAPUISTO

Asemakaavan muutoksella tutkitaan toteutumattoman asemakaavan mukaisen puistoalueen osoittamista asuinrakentamiseen.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

PL 37, 01901 Nurmijärvi

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

Email: kunta@nurmijarvi.fi

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset.....	14
4.3.2 Vireille tulo.....	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (täydentyä vaiheittain).....	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	15
Kunnan asettamat tavoitteet.....	15
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	15
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	15
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen	15

<i>Osallisten tavoitteet</i>	15
<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i>	16
<i>Muut tavoitteet</i>	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i>	21
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i>	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 Kaavan rakenne	22
5.1.2 Palvelut	26
5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)	27
5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset	30
5.3.1 Korttelialueet	31
5.3.2 Muut alueet	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.4.3 Muut vaikutukset	31
5.5 Ympäristön häiriötekijät	32
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.7 Nimistö	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3 Toteutuksen seuranta	32

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

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 viheraluetta, on näin ollen vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

2.2 Asemakaava

Alueen asemakaavan muutosta laadittaessa selvitetään alueen käyttö pääasiassa asuinkorttelina. Samalla selvitetään tarvittavat katualueiden ja yhdyskuntateknisten asennusten edellyttämät tilavaraukset.

Alueen asemakaavan muutoksella muutetaan toteutumaton puistoalue asuinalueeksi, tutkitaan vaihtoehtoisia toteuttamismalleja ja mahdollistetaan virkistystoiminnan kannalta melko merkityksellisen maa-alueen osoittaminen rakentamiseen. Samalla tiivistetään

keskusta-alueita palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä. Hanke on osa kunnan NUUKA-ohjelmaan, jossa osoitetaan kunnan kannalta tarpeetonta kiinteistö- ja maaomaisuutta yhteisesti sovittujen tavoitteiden ja tarpeiden mukaiseen käyttöön.

Asemakaavan muutoksella vastataan Kirkonkylän tonttitarpeeseen huomioiden valtuustoaloitteet (mm. ”100 tonttia” Kirkonkylälle ja Klaukkalaan), kuntalaispalaute ja Kirkonkylän alueen tonttikysyntä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Alue on pääosin rakentamatonta ja toteutumattomaa heinikkoista viheraluetta. Se viettää loivasti kohti vanhan järven aluetta.

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

Alueen ympäristö on pääosin toteutunut asemakaavan mukaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Alue sijaitsee kerros- ja rivitaloalueen ja pientaloalueen välissä, keskustan Kivenpuiston koulun eteläpuolella. alueella sekoittuvat eri mittakaavaiset rakennukset. Alueen eteläpuolella aukeaa peltomainen avoin vanhan järven alue, joka on rakentamaton.

Luonnonolot

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

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueen länsipuolella sen läheisyydessä kulkee Kyläjoki, joka on merkittävä pienvesistö. Vanhan Nurmijärven kuivattu alue pidetään kuivana pumppaamalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Ilmakuva alueesta.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

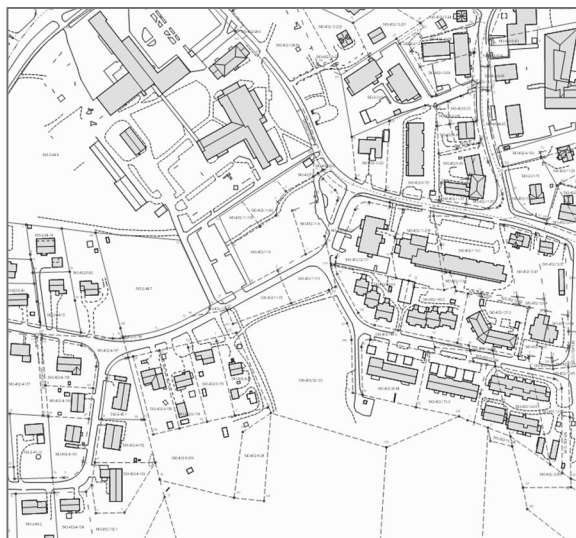
Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44 ja 45-64 vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. Alueen asukasluvun ennustetaan kasvavan 9156 asukkaaseen vuoteen 2035 mennessä. Alueen lähiympäristössä on taajaluonteista kerros-, rivi- ja omakotitaloasutusta. Alue sijaitsee keskeisesti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

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

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

Taajamakuva

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



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

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

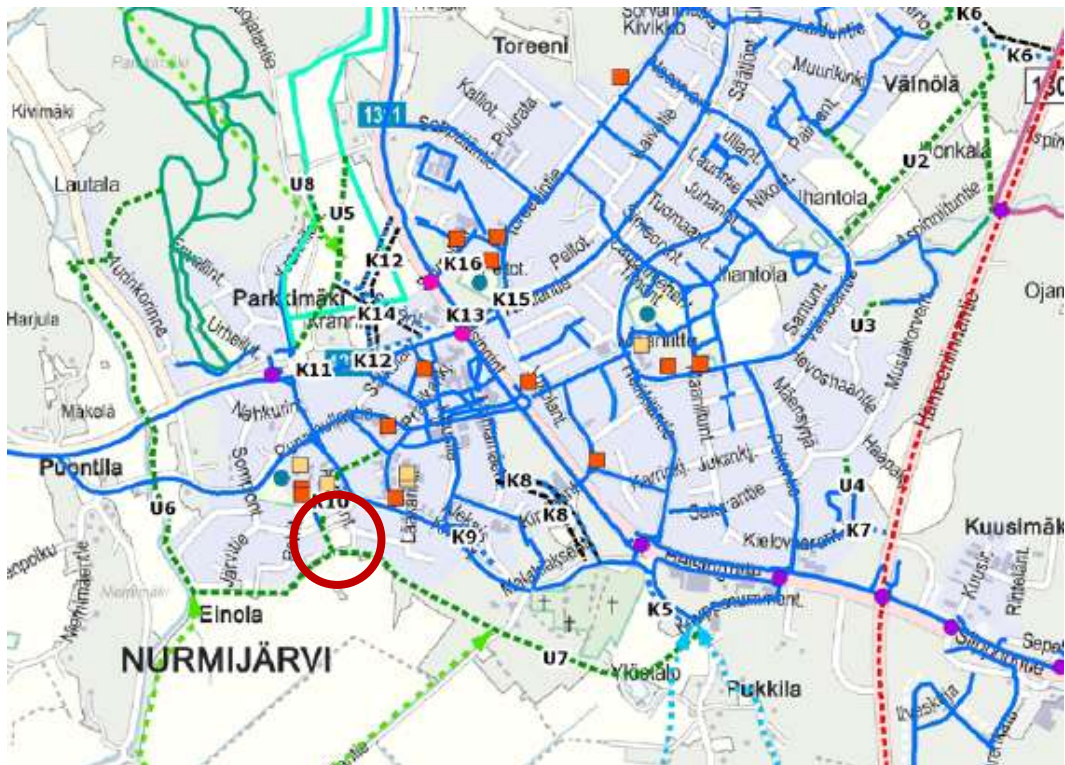
Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 60%. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. Huomattava osa kuntalaisista käy kuitenkin töissä lähinnä pääkaupunkiseudun ja sen ympäryskuntien työpaikka-alueilla. Tämä aiheuttaa merkittävästi työmatkaliikennettä.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Liikenne ja tekninen huolto

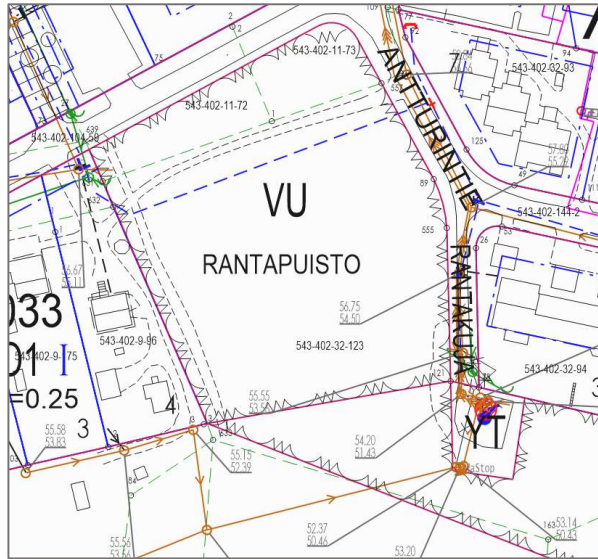


Ote ulkoilureitistikartasta 2010, (Nurmijärven kunta/Ramboll) Suunnittelualan vieritse kulkee uusi ulkoilyyhteystarve järven alueelle (vihreä katkoviiva). Se liittyy Kiven koulun pihaluueeseen ja edelleen olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon (sininen viiva). Suunnittelu alue rajattu punaisella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

- 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 eteläpuolella on yksi yhdyskuntatekninen rakennus, pumppaamo. Alueen eteläpuolitse on osoitettu osayleiskaavassa ohjeellinen ulkoilureittitarve. Alueen kadut toimivat kevyenliikenteen kulkuyhteyksinä järven alueelle.

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

1. Vesihuolto

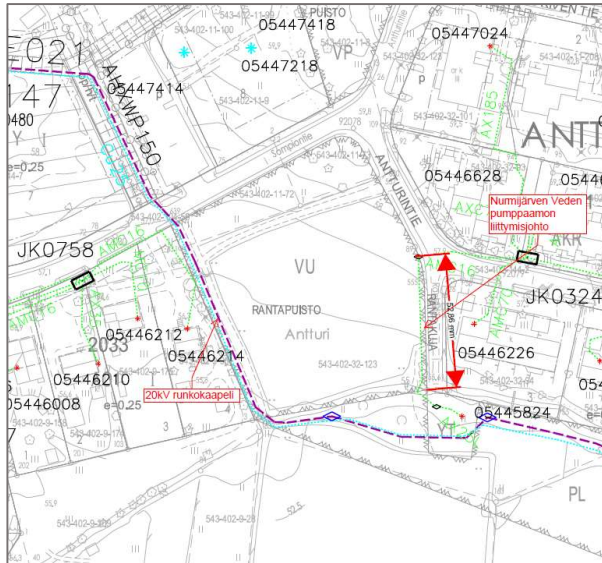


Alueen vesihuolto

- Alueella vesijohto (kuvan sininen katkoviiva).
- Vesihuollon pumppaamo alueen kaakkoispuolella "järven" alueella (YT).

2. Sähköverkko

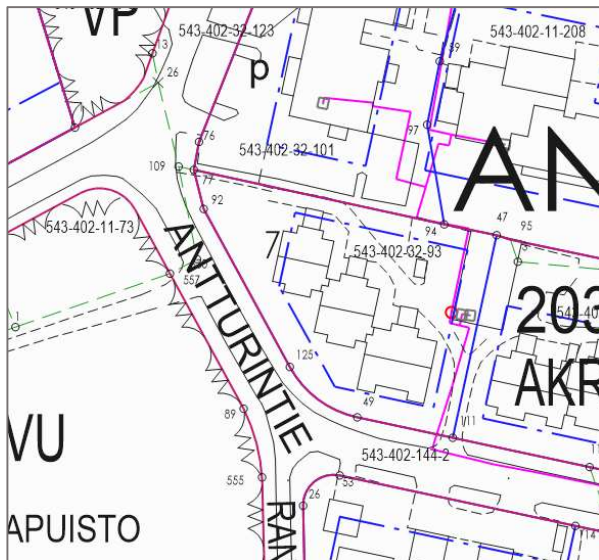
- Alueen rakentaminen ei vaadi muuntamovaroja.
- Olemassa oleva 20kV kaapeli on tärkeä (ja mahdollinen siirto verrattain kallista)
- Alueen syöttö kaivettaisiin alustavasti koulujen väliltä muuntamolta M147 20kV kaapelin rinnalla.



Alueen sähköverkko.

3. Kaukolämpö

- Kaukolämpöön liittyminen on mahdollista, mutta jos rakentaminen on vähäistä, ei sille ole käytännössä tarvetta.

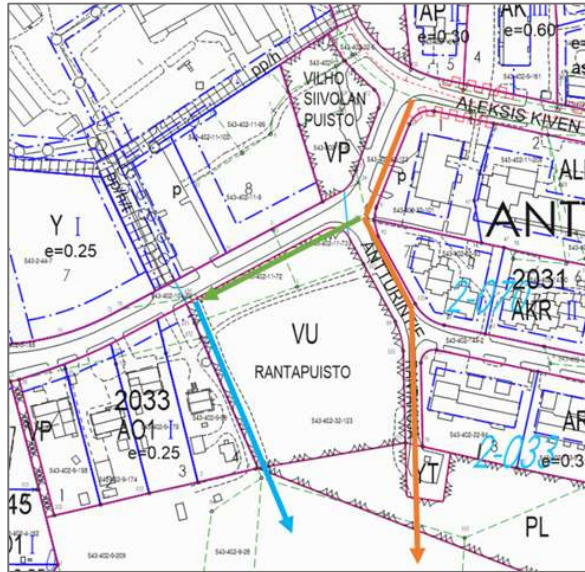


Alueen kaukolämpöverkko, (magenta väri)

4. Kunnallistekniikka, kadut

Alueella on valmis katu- ja kunnallistekniikan verkosto

- Sompiontiellä ja Antturitien alkupäässä olisi hyvä olla tilavaraus kevyelle liikenteelle.
- Rantakuja on tarpellinen huoltoyhteys pumppaamolle. (kuvassa vihreä ja oranssi viiva)
- Sompiontie ja Antturitie leveydet ovat minimissään: ajorata 6m + jalkakäytävä 3m + pientareet 1,5+1,5= yhteensä 12 m (kuvassa vihreä ja oranssi viiva)



Alueen katuverkko ja sen kehittämistarpeet, (osuudet osoitettu värillä).

- Tonttikatu muutamalle tontille olisi minimissään: Päällysteen leveys 4,5 m, pientareet $2 \times 0,25 = 0,5$ m ja lumitila 1,5 m \rightarrow 8 m (kuvassa sininen viiva)
- Rantakujan tulisi jatkossakin olla katu, ei kevyenliikenteen väylä, jolla tontille ajo sallittu (pp/t.)
- Mietittäväksi jatkosuunnittelussa voisiko ajo Rantakujan suunnasta olla osa tonttia, jolloin kadunrakentamiselta vältytään (kuvassa sininen viiva).

Virkistys

Alueella itsellään on vain vähän merkitystä virkistysalueen kannalta, sillä alue ei ole toteutunut asemakaavan mukaan. Alueelle ei suunnitella asemakaavan mukaista käyttöä. Alueen vieritse tulisi kuitenkin osoittaa kulku järven alueelle (Nurmijärven kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön suunnitelma, 2010)

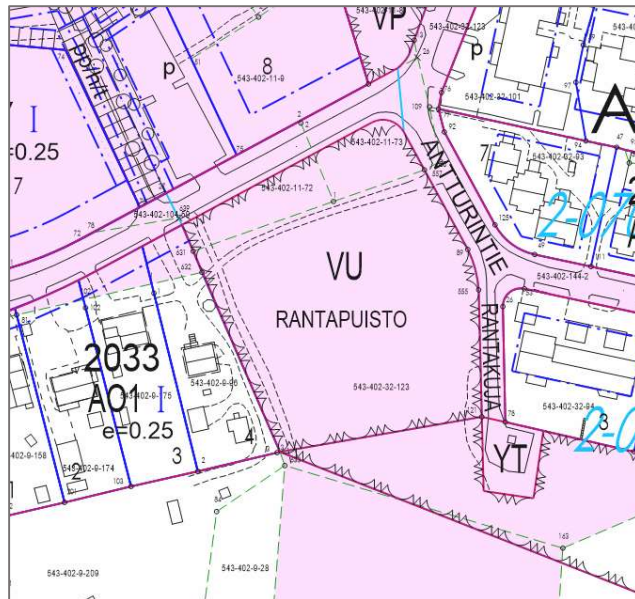
Alueen eteläpuolella sijaitseva vanhan Nurmijärven kuivattu alue on tärkeää virkistysaluetta ja sen entisille rantamaille on kaavailtu osayleiskaava-alueen osana (2019) kevyen liikenteen yhteys. Myös Parkkimäen rakennettu ulkoilualue on alueen läheisyydessä.

Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Nurmijärven vanhan järven alue pidetään kuivana pumpaamalla. Alue on viljely ja ulkoilukäytössä. Vesihuollon pumpaamo sijaitsee alueen eteläpuolella.

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistamaa toteutumaton puistoaluetta sekä ympäröivää katualuetta.



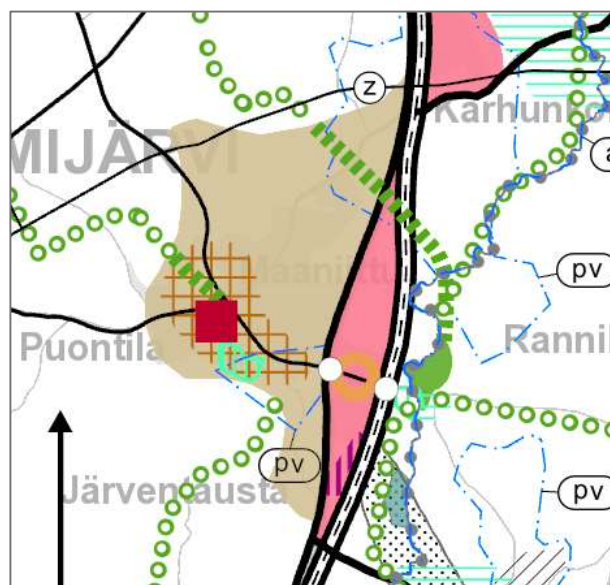
Alueen maanomistus, (kunnan omistus vaaleanpunaisella värillä)

3.2

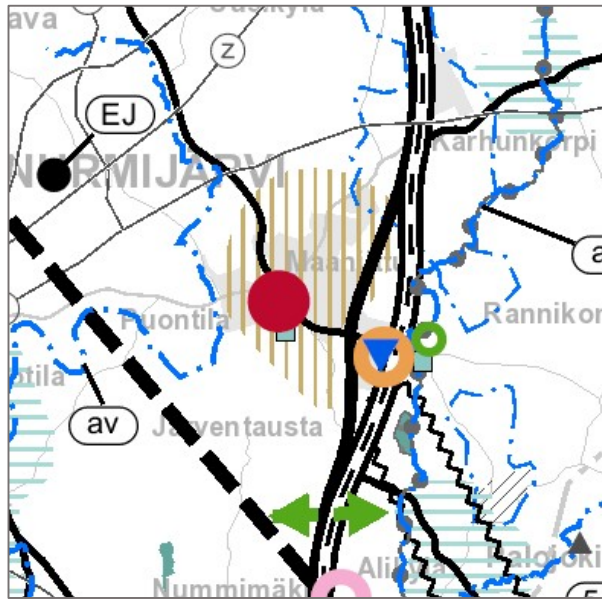
Suunnittelutilanne

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.*

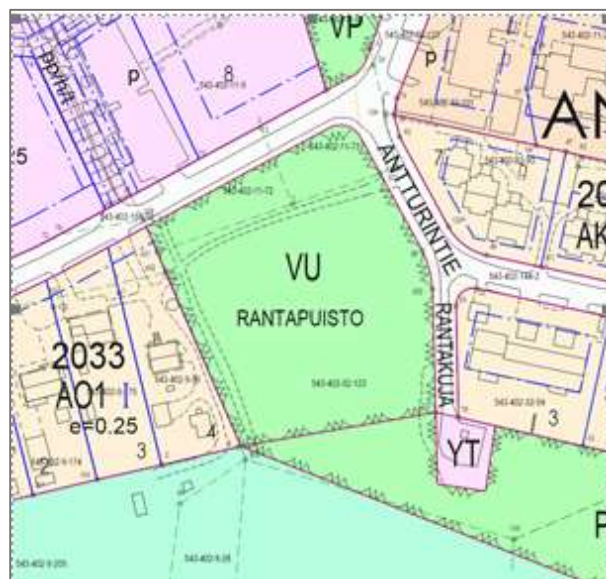
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kirkkonkylän osayleiskaavan luonnos oli nähtävillä 2019. sen mukaan alue on kerros- ja rivitalovaltaista aluetta, AKR-1.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007, KIRKONKYLÄ, Kirkkonkylän päiväkoti II, alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, VU. Kuivatun järven osalta alue on istutettavaa puistoaluetta PL (Kirkkonkylä, Länsiosat, vuodelta 1976) ja maatalousaluetta MT, (Kirkkonkylä Aspinniitty, vuodelta 1957).

Alueen nimi on Rantapuisto. Alue rajautuu erillispientalojen, asuinkerros- ja rivitalojen sekä asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Alueen pohjoispuolella on yleisten rakennusten korttelialuetta (koulu) ja vanha Nurmijärven kuivattu alue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta ja maatalousaluetta.



*Ote voimassa olevasta
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

Erikseen alueen asemakaava varten laaditaan ennen ehdotusvaihetta

- rakennettavuusselvitys
- hulevesiselvitys

Rakennettavuus

Karttatietojen (WebMap) perusteella alue on vanhaa peltomaata, maaperältään pääosin savea, kuten merkittävä osa Kirkonkylän keskustaa.

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 viheralue 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 *(täydentyä 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 muutos ehdotus oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta:

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- tuottaa kysyntää vastaavia asuintontteja Kirkonkylän palvelujen läheisyyteen
- osoittaa Nurmijärven Kirkonkylän keskusta-alueelta kaivattuja omakotitalotontteja
- sovittaa rakentaminen alueen mittakaavaan ja herkkään kuivatun järven ranta-alueeseen
- kehittää kunnan tarpeetonta kiinteistöomaisuutta myytäväksi rakentajien tarpeeseen (NUUKA-toimenpidesuunnitelma)
- tutkia kaavataloudellisesti järkevää tonttituotantoa, jossa maanmyynnin tuotto ja rakentamiskustannukset ovat tasapainossa ja tonttien hinnat kohtuullisia.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tutkitaan kunnan tavoitteiden kannalta paras toteutusvaihtoehto. Selvitetään eri vaihtoehtoja lähtötiedoksi myös käynnissä olevan osayleiskaavatyön kanssa ja osayleiskaavan ehdotusvaihetta ajatellen.

Selvitetään alueen rakennettavuus ja hulevesien hallinta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

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

Heinoja I:n alueelta odotetaan lähivuosina tulevan myyntiin n. 100 kpl n. 1000 m²:n suuruisia tontteja omakotitalorakentajien ja paikallisten liiketaloudellisten paritalorakentajien tarpeisiin.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on korkealaatuinen keskustaluonteinen pientalokortteli, jossa pyritään osoittamaan alue Nurmijärven Kirkonkylälle ja kuivatun järven alueen ympäristöön soveltuvan ratkaisun mukaisesti tehokkaasti asuinkäyttöön.

Muut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia uusia pientalototeutusvaihtoehtoja, jotta Nurmijärvellä tärkeälle ja vetovoimaiselle asumismuodolle, yksityiselle pientalorakentamiselle, voidaan osoittaa kilpailukyysisä vaihtoehtoja. Tämä tavoite on erityisen tärkeä juuri Kirkonkylän alueella, jossa merkittävä omakotitaloalue Heinoja I:ssä, on edelleen valituksen vuoksi oikeusasteiden käsittelyssä ja tästä syystä viivästynyt. Lisäksi kunta on valmistellut tarkkaan kilpailukyysisä hinnoittelua alueella ja huomionut asiakaspalautteen. (Viitetietona käytetty mm. Krannilan omakotitaloaluetta, jolla tontit muodostuivat ostajien osalta melko hintaviksi).

Alue soveltuu asukkaille, jotka arvostavat hyvää asuinaluetta Kirkonkylän keskustan palvelujen, joukkoliikenneyhteyksien ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksien äärellä, mutta eivät tarvitse suurta tonttia tai pihaa asuntonsa ympärille. Vaihtoehto mahdollistaa nimestään huolimatta melko suurten asuntojen rakentamisen aina pienistä yksiotyyppisistä asunnoista (pienimmät tontit n 400m²) 4-5h+k+s ratkaisuihin asti (suurimmat tontit n. 500 m²). Huomattava onkin, että alueen minitontit ovat ”minitontteja” lähinnä Nurmijärvellä, jossa tontit ovat perinteisesti olleet n. 700-1000 m².

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen aikana laadittiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoisina toteutuksina alueelle tutkittiin mm. seuraavia vaihtoehtoja. Kaikissa vaihtoehtoisissa on huomioitu olemassa oleva sähköjohto alueen länsiosassa sekä yhteisten ulko-oleskelutilojen tarve:

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

Minitalot



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

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



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

Minitalot ja townhouset tai kytketyt omakotitalot



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

Pienkerrostalot



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

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

Vaihtoehto ei edellytä erillistä kadunrakentamista alueen länsipuolelle.

Kytkeyt talot, rivitalot ja luhtitalot



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



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan xx.04.2021.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

asemakaavoitus, maanhankinta ja kunnallistekniikan suunnittelu on vertaillut alustavia vaihtoehtoja ja esittää päätöksenteon pohjaksi kahta vaihtoehtoista ratkaisua:

- yksityiset omakotitalotontit/minitalotontit

Perustelu:

Kirkonkylän alueella on pula toteuttamiskelpoisista ja oikein hinnoitelluista omakotitalotontista. Tämä on noussut esiin paitsi kysyntänä sekä valmistelijoille osoitetuissa kuntalaispalautteissa ja mm. valtuustoaloitteissa ("100 tonttia" Kirkonkylän ja Klaukkalan alueelle). Vaihtoehdossa kunta voisi osoittaa monta ok-tonttia erittäin kysytyltä alueelta ja palvelujen sekä liikenneyhteyksien ääreltä.

- yksityiset omakotitalotontit/yhtiömuotoiset minitalotontit

Perustelu:

Vaihtoehdon perustelu on pitkälti sama kuin edellä, lisäten kuitenkin sen, että vaihtoehdon toteuttaminen vähentää merkittävästi kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksia, koska uutta katua alueen länsiosaan ei tarvita. Huomioitavaa on kuitenkin se, että kaavataloudellisesti tarkasteltuna yhtiömuotoisesta tontista saatavat myyntitulot saattavat tarjousperusteisena kauppana olla mahdollisesti jopa arvioituja kadun toteutuskustannuksia alhaisemmat, eli kokonaistaloudellisesti ero edelliseen ratkaisumalliin ei välttämättä ole merkittävä.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

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

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.

5.1.1 Korttelialueet, määräykset ja mitoitus

VE 1

Suunnittelualan pinta-ala on n. 1,0408 ha. Se on osoitettu pienikokoisten erillispientalojen korttelialueeksi AO-12, puistoksi ja katualueeksi. (Käätöpaikka Järvilinnuntielle, sen mitoitus ja sijainti ratkaistaan ehdotusvaiheessa).

VE 2

Suunnittelualan pinta-ala on n. 1,0408 ha. Se on osoitettu pienikokoisten erillispientalojen korttelialueeksi AO-12, yhtiömuotoisten erillispientalojen korttelialueeksi AP-12, puistoksi ja katualueeksi.

Kaavamääräykset

Asemakaavakartalla annetaan määräyksiä koskien autopaikkoja, hulevesien hallintaa sekä rakentamistapaa.

Viheralueet

Asemakaavalla alueen eteläosa osoitetaan rakennettavaksi puistoalueeksi (VP), jossa korttelin yhteiset ulko-oleskelutilat voivat sijaita. Lähinnä tämä tarkoittaa leikkiin ja istuskeluun varattavia alueita. Alue palvelee myös laajemmin Kirkonkylän eteläosan asukkaita.

Autopaikat

Korttelialueille tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

AO 1ap/as < 50 hu-m², 2ap/asunto > 50 hu-m². Kuitenkin vähintään 1
ap/asunto

Hulevesiä koskevat määräykset

Hulevesien hallintaa koskevat määräykset AK-korttelialueella:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä 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.

Istutukset ja pihan jäsentely

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. Koska tontit ovat pieniä, tulee korkeita ja varjostavia puita välttää (h=< 5m).

Kerrosluku ja rakennuksen räystääskorkeus

Koska rakentaminen sijoittuu korttelialueelle siten, että tontin lyhyempi sivu on lähes pohjois-etelä-suuntainen, saattavat rakennukset liian korkeiksi toteutettuna varjostaa tosiaan tavallista enemmän. Tästä syystä asemakaavakartalla on päädytty rajoittamaan kerrosluku yhteen (I) ja asettamaan kattomuodolle ja räystääskorkeudelle yläraja. Yksikerroksiset omakotitaloratkaisut ovat kuitenkin taloudellisuutensa ja esteettömyytensä vuoksi hyvin suosittuja. Erilaiset parviratkaisut ovat toki näiden määräysten puolesta mahdollisia.

Johdot

Alueella säilytetään sähköverkon 20kV johto alueen länsireunassa. Vesijohdon tilannetta selvitetään.

Asemakaavamuutoksen mitoitus

VE 1

Korttelialue	AO-12	6927 m ²
Katualueet		2717 m ² + uusi katu 674 m ²
Puisto		764 m ²
Asuntoja :	12	Asukkaita: n. 18-36

VE 2

Korttelialue	AO-12 ja AP-12	6253 m ²
Katualueet		2717 m ² (olemassa olevat katualueet)
Puisto		764 m ²
Asuntoja :	12	Asukkaita: n. 18-36

Asemakaavanmuutoksen ehdotusvaiheessa aineistoon liitetään **viitesuunnitelmat**, jotka havainnollistavat kaavamääräyksiä. Tämä on pienillä tonteilla tarpeen, sillä erityisesti

- autopaikkojen sijainti ja riittävä mitoitus
- hulevesien hallinta
- palomääräykset
- riittävät lumitilat

edellyttävät ohjeistusta, jossa kaavamääräykset on selitetty rakentajalle kansantajuisesti.

Näihin viitesuunnitelmiin ei sisällytetä erillisiä kaavamääräysten lisäksi laadittuja rajoitteita, vaan ymmärretään rakentajaa pienten tonttien toteutukseen liittyvistä erityisistä ja tärkeistä reunaehdoista.

Koska kaavaratkaisu rajoittaa rakennusten runkosyvyyttä, on suunnitelmien ohessa tutkittu pohjaratkaisu- ja tontinkäyttösuunnitelmasolla alueen toteutettavuutta erilaisten ruokakuntien näkökulmasta varmistaen, että tontin mitat mahdollistavat kuitenkin erilaisia toteutuksia rakentajien erilaisiin elämäntilanteisiin ja tilatarpeisiin. Päärakennuksen toteutusvaihtoehto on tutkittu sekä 5 metrin että 6 metrin runkosyvyydellä.

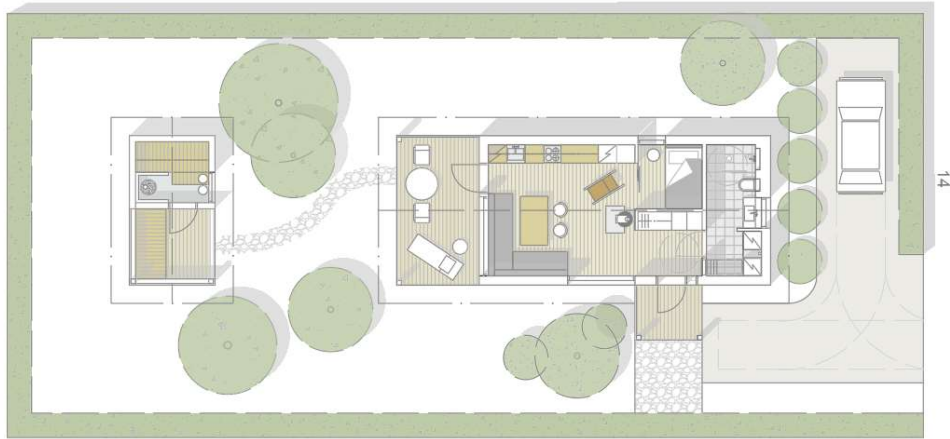


Aksonometrinen aluekuva korttelista.



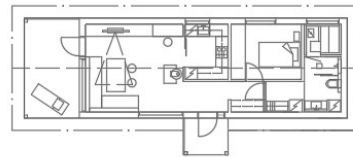
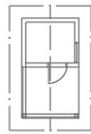
Esimerkki 5 metrin rukosyvyydestä minitalosta ulkoa katsottuna (käsivarainen perspektiivinäkymä).

30

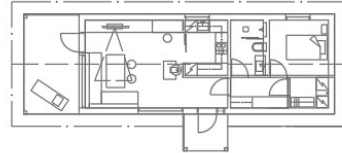
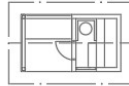


Tontin koko 420 m² Tontin e=0.15
Talo 47 k-m²
Sauna 7 k-m²

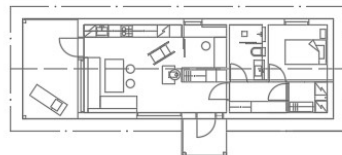
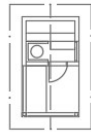
*Ratkaisumalleja 5 metrin
runkosyvyys, tontin koko
30 x 14 m*



VE 2
tupa + kk+ mh+kh+ s



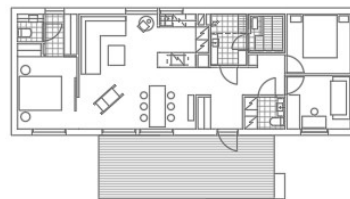
VE 3
tupa + kk+ mh+kh



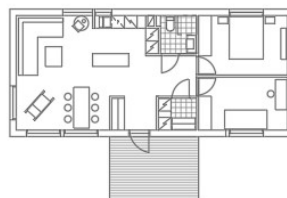
VE 3
tupa + työh + mh+kh



*Ratkaisumalleja 6 metrin
runkosyvyys, tontin koko
35 m x 14 m*



Asunto VE 2
4h+k+s



Asunto VE 3
3h+k (+s)

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat pääasiassa Kirkonkylän keskustassa ja läheisen koulun osalta pohjoispuolisessa korttelissa.

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 Rantapuiston alueen asemakaavan muutoksessa. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueen ottaminen asuinkäyttöön hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä Kirkonkylän keskustassa. Yhteenvetona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu hyvin huomioon alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa.

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

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

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

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

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

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

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, 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 viivytyksiä alueella ja kaava-aineistossa selvitetään vesien laajemmat vaikutukset alueellisesti. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa. Samalla huomioidaan esim. koulujen läheisyys kehittämällä katualueita turvallisemmiksi.

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

Ei koske kaava-aluetta.

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

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

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

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

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

Ei koske nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

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

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

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

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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

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

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

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

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

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset otettava huomioon.

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

Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita asumisen tarpeisiin.

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

Ympäröivät katualueet on tarkasteltu tilavarausten ja yhdyskuntateknisten asennusten näkökulmasta.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asukastiheys keskusta-alueella paranee tukien paikallisten palveluiden toimintaedellytyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Alueen katonimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä. Lisäksi luonnosvaihtoehdossa I uusi katualue saa nimekseen Järvilinnuntie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on laadittu kunnan omana työnä. Kaavaratkaisu havainnollistetaan viitesuunnitelmin.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelialueet toteutetaan pääosin yksityisten ja/tai liikeloudellisten rakentajien toimesta. Kunta toteuttaa katualueet ja puiston erillisen katusuunnitelman ja puistosuunnitelman mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Nurmijärvellä 02.03.2021

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija

Taneli Heikkilä
asemakaavapäällikkö



Näkymä oleskelutilasta eteiseen



Näkymä oleskelutilalta/keittiöön

Käsivaraisia perspektiivinäkymiä minitalosta.