



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus 3-348  
Asianumero  
Päivätty 17.06.2021  
Päivitetty

## ASEMAKAAVAN MUUTOS KLAUKKALAN VIIRINLAAKSO I:n ALUEELLA

Asemakaavan muutos koskee korttelin 3104 tontteja 5, 6 ja 13 Liikerakennusten korttelialuetta (KM-1), yleistä pysäköintialuetta (LP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), rautatiealuetta (LR) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 3104 tontit 20 ja 21 liikerakennusten korttelialuetta (KM-2), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten sekä tontit 22 ja 23, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) sekä Pikkuviirintien katualuetta.

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 17.06.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



Liitteet:

- kaavoitettava alue
- tilastolomake
- asemakaavakartta ja - määräykset
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vireille tulosta on ilmoitettu Nurmijärven Uutisissa **XXXXX**

Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus  
PL 37 01900 Nurmijärvi  
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5	Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>7</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan sisältö	7
2.3	Asemaakaavan toteuttaminen	7
<b>3</b>	<b>Kaavoituksen lähtökohdat</b>	<b>7</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueesta	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	
3.2.3	Maakuntakaava	11
3.2.4	Yleiskaava	12
3.2.5	Asemakaava	12
3.2.6	Rakennusjärjestys	12
3.2.7	Asemakaavan selvitykset	13
<b>4</b>	<b>Kaavoituksen vaiheet</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.3.5	Päätöksenteko	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	17

4.4.3	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	17
4.4.4	Asemakaavan suhde muihin toteutuneisiin ja valmisteltaviin kaavahankkeisiin ja infra- sekä rakennushankkeisiin	17
4.4.5	Muut ajankohtaiset päätökset, tavoitteet ja trendit	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet	19
4.5.1	Vaihtoehdon kuvaus	19
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen	22
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
	Vaikutusten arvioinnin tulokset	22
	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	23
<b>5</b>	<b>Asemakaavan muutoksen kuvaus</b>	<b>19</b>
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	24
5.1.2	Palvelut	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	24
5.3.1	Korttelialueet ja yleiset alueet	24
5.3.2	Muut alueet	25
5.4	Asemakaavan vaikutukset	26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3	Vaikutukset tekniseen huoltoon	27
5.4.4	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät	28
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö	28
<b>6</b>	<b>Asemakaavan muutoksen toteuttaminen</b>	<b>29</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta	28
6.3.1	Kaavataloudellinen tarkastelu	29

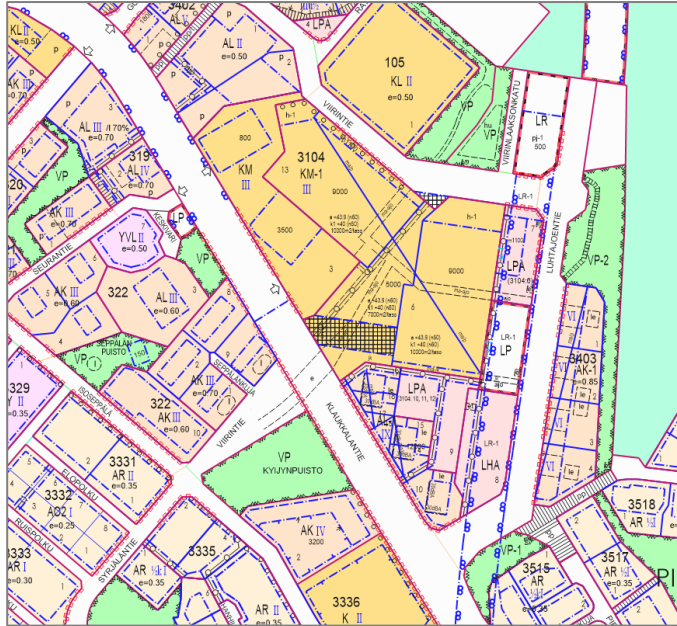
# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi:</b>	Viirinlaakso I, asemakaavan muutos
<b>Kaavatunnus:</b>	3-348
<b>Kaava-alue:</b>	Asemakaavan muutos koskee Klaukkalan Viirinlaakso I:n korttelin 3104 tontteja 5,6 ja 13 sekä yleistä pysäköintialuetta, auto-paikkojen korttelialuetta sekä rautatiealuetta. Alueella on lisäksi varaus raideliikenteen liikennealuetta varten.
<b>Kaavan laatija:</b>	kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi
<b>Yhteystiedot:</b>	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
<b>Vireille tulopäivä:</b>	17.06.2021
<b>Luonnos nähtävillä:</b>	xx.xx.2021
<b>Ehdotus nähtävillä:</b>	xx.xx.2021
<b>Hyväksymispäivä:</b>	

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Klaukkalan Viirinlaaksossa, Viirintien ja Luhtajontien risteyksessä, näiden etelä- ja länsipuolella. Lisäksi kaavamuutos koskee Viirintien katualuetta Klaukkalantien lounaispuolella. Sijainti on esitetty asemakaavan muutoksenselostuksen kansilehdellä.



Kuva 1. Suunnittelualueen ajantasakaava, ote



Kuva 2. Suunnittelualueen ilmakuva, 2020

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksella, Viirinlaakso I, asemakaavan muutos, mahdollistetaan alueen osoittaminen liikerakentamiseen tontinluovutus sopimuksen (Kunnanhallitus 30.11.2020 § 264) mukaisesti ja tiivistetään näin Klaukkalan keskustan taajamarakennetta olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston, joukkoliikenteen ja palveluiden äärellä. Alue sijaitsee Klaukkalan kehittyvän keskustan, Viirinlaakson, alueella, uuden matkakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Alueella varaudutaan raideliikenteen mahdollistamiseen tulevaisuuden aluevarauksella. Lisäksi selvitetään alueen autopaikkojen riittävyys.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Asemakaavoitettava alue
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavakarttamerkinnot ja -määräykset
6. Asemakaavan seurantalomake

#### 1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

- Viirinlaakson toimivuustarkastelut, Ramboll Finland Oy 2013, päivitys 2021 (valmistelussa)
- Pikkuviirintien tilavaraussuunnitelma, Ramboll Finland Oy, luonnos, 6/2021
- Viirinlaakson liikenne- ja runkomeluserveys, Ramboll Finland Oy, 2014, päivitys 2021 (valmistelussa)
- Viirinlaakson alue, hulevesien hallinta ja valuma-alueet, Ramboll Finland Oy, 2013, päivitys 2021 (valmistelussa)
- Autopaikkalaskelma, Viirinlaakso I, Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, 2021

#### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 2012, päivitys 2014
- Klaukkalan osayleiskaava-alueen lepakkokartoitus 2010 ja 2012, Bathouse 2012
- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll Oy, 2014
- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi Klaukkalassa ja Lepsämässä, Museovirasto/Vuoristo, 2007
- Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset 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 kehittämiselvitys, Ramboll Finland Oy, 2013.
- Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitys luonnos, Ramboll Finland Oy, 2012.
- Alueellinen paikoitustarveselvitys, Viirinlaakso I, Nurmijärven kunta, asemakaavoitus 2021
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma 2010.
- Klaukkalan rata, esiselvitys. Ratahallintokeskus 2007.
- Klaukkalan radan alustava rajaus, Ratahallintokeskus 2012.

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos käynnistettiin kunnanhallituksen hyväksymällä tontinluovutussopimuksella 30.11.2020. Asemakaavan muutos tuli vireille 17.06.2021. Aikaisempi asemakaavan muutos (Viirinlaakso I) hyväksyttiin alueelle 2014. Kaavahankkeen yhteistyötahojen vaihtumisen jälkeen asemakaavamuutostyö käynnistettiin uudelleen 2021. Vireille tulon yhteydessä julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaavan muutos perustuu yhteistyötahon laatimiin tontinkäyttösuunnitelmiin. Kaava-aineisto on laadittu Nurmijärven kunnan asemakaavoituksen toimesta, joka on myös ohjannut sopijaosapuolen toimesta konsulttityönä laadittua viitesuunnitelman suunnittelua.

### 2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta liikerakennusten korttelialue (KM-1) muutetaan siten, että se mahdollistaa tontinluovutussopimuksen mukaisen maankäytön. Suunnittelualueelle muodostuu asemakaavan muutoksella liikerakennusten korttelialuetta, joka on jaettu useammaksi tontiksi. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta n. 9000 + 6000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavan muutoksella tutkitaan liikenteen melun torjuntaa, hulevesien hallintaa sekä huomioidaan olemassa olevat maanalaiset johdot. Myös raideliikenteen aluevaraus (LR-1) tulee huomioida kaavaratkaisussa. Alue sijaitsee taajamakuvallisesti keskeisellä ja merkittävällä sijainnilla. Uuden rakennusten sovittamista ympäristöön sekä sen edellyttämiä paikoitus- ja liikennejärjestelyjä on tarkasteltu osana kaavaprosessia.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa toteutetaan etupainotteisesti suoralla maisematyöluvalla ja rakennusluvalla, siten että rakennushankkeeseen ryhtyvä yhteistyökumppani on tietoinen kaavam muutoksen sisällöstä, huomioi siitä aiheutuvat reunaehdot toteutukselle ja hanke toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutos huomioiden.

## 3 Kaavoituksen lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueesta

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

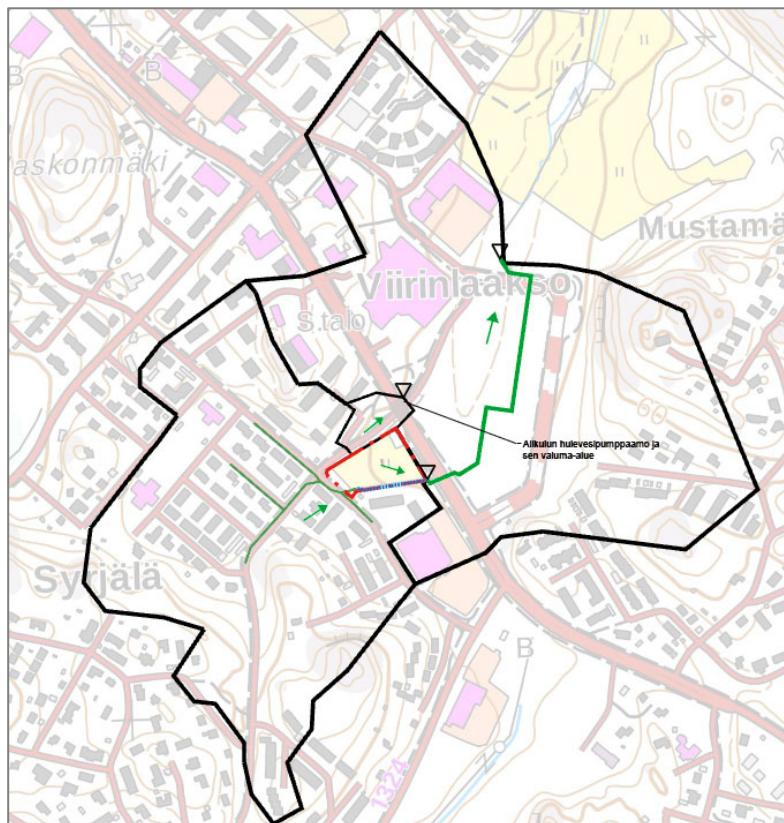
Suunnittelualue (kuva 1) sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan asemakaava-alueella Klaukkalantien, Luhtajoen tien ja Viirintien välissä, sekä vanhan Viirintien katualueen osalta Klaukkalantien lounaispuolella, Klaukkalan keskusta-alueella. Alueen pinta-ala on noin 4,8 ha. Suunnittelualue on osittain entistä, käytöstä poistettua peltoaluetta, jolla pelto-ojat ovat vielä osittain selkeästi näkyvissä ja osittain jo rakennettua liikerakennusten korttelialuetta ja liittytäväsäköintialuetta sekä katualueita. Suunnittelualue on jo rakennettu osittain voimassa olevan asemakaavan mukaan ja sen mukaisia katualueita, paikoitusalueita ja yhdyskuntateknisiä asennuksia on jo toteutettu.

Alueen lähiympäristössä on pääasiassa liike- ja kerrostaloja. Se on toteutunut voimassa olevan asemakaavan osalta osittain. Vanhan Viirintien (aiemman kaavamutoksen myötä poistuneen katualueen) toisella puolella on kauppakeskus, Citymarket, ja eteläpuolella on Klaukkalan uusi matkakeskus. Alueen läheisyydessä on vireillä kaksi muuta merkittävää asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, Kyijynpuiston asemakaavan muutos ja Viirinlaakso II:n uusi asemakaava.

### 3.1.2 Luonnonympäristö (luonto ja maisema)

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. Alue on viljelystä poistunutta peltoa sekä jo toteutunutta korttelialuetta sekä katualuetta. Sen on itäosassa maastonmuodoiltaan melko tasaista ja korkeustasot nousevat Citymarketin tontin kohdalla kohti Gunnarintietä. Kauempana koillisessa avautuu Mustamäki ja idässä Pietarimäki. Kauppakeskuksista Citymarket paikoitusalueineen hallitsee näkymää alueen luoteisosassa ja uusi Luhtajoentien varren kerrostaloalue itä- ja eteläpuolella. Alue liittyy olemassa olevaan n. 2018-2021 rakennettuihin kerrostalokortteleihin sekä uuteen matkakeskukseen. Alueen ympäristö ja taajamakuva on toteutunut Klaukkalalle tyypilliseen tapaan melko hajanaisesti. Sitä hallitsevat asuinkerrostalo- ja liikerakennukset sekä huomattavan laajat paikoitusalueet rajaavat Luhtajoentien varressa.

Kaava-alue sijaitsee valuma-alueella, johon kuuluu Syrjälän sekä Viirinlaakson alueita. Kaava-alueen keskellä, tontilla 6, sijaitsee hulevesiviemäri (sekä vesijohto ja jätevesiviemäri), jonka kautta vesiä ohjataan alueen pohjoispuolelle Viirinlaakson alueelle (Kuva 3.).



Kuva 2. Valuma-aluekartta kaava-alueen ympäristöstä (Sitowise Oy, 2018).



Suunnittelualuetta ei ole luokiteltu Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvityksessä erityisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, eikä se sijaitse pohjavesi-alueella. Taajamakuvallisesti ja Klaukkalantien katukuvan kannalta, alueella sen sijaan on merkitystä.

Maasto on tasaista ja viettää erittäin loivasti itään. Alueen maanpinnan korko vaihtelee noin välillä +36...+40.5 m (N2000). Korkein kohta on kaava-alueen luoteislaidalla, Viirintien vieressä. Alin kohta sijaitsee vanhan Viirintien katu-alueella (voimassa olevassa asemakaavassa tontti 5), Klaukkalantien alittavan alikulun kohdalla.

Koko alueen maaperä on pääosin savea.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen lähellä sijaitsee kattavasti keskustapalveluita ja hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Alueella on pääosin valmis yhdyskuntatekninen verkosto.

Kaavamuutosalue on sekä rakennettua asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialuetta että rakentamatonta vanhaa peltomaata ja katualueita. Alueella sijaitsee sen läpi kulkevaa kunnallistekniikkaa. Suunnittelualan poikki kulkee jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja vesijohto etelästä pohjoiseen. Myös vanhan Viirintien, korttelin 3104 tontin 5, alueella on kunnallisteknisiä asennuksia sekä kaukolämpöjohto. Paikoitukseen varatuilla alueilla sijaitsee kaksi muuntamoita ja sähköverkon asennuksia. Hulevesiä kulkeutuu alueelle sen eteläsuunnalta ja ne on ohjattu eteenpäin hulevesiviemäriin ja purettu edelleen avo-ojaan. Alueen länsiosassa varaudutaan tulevaisuudessa Klaukkalan rata-alueen toteuttamiseen (LR-1). Tämä vaikuttaa siihen, mitä alueelle voidaan tässä vaiheessa toteuttaa.

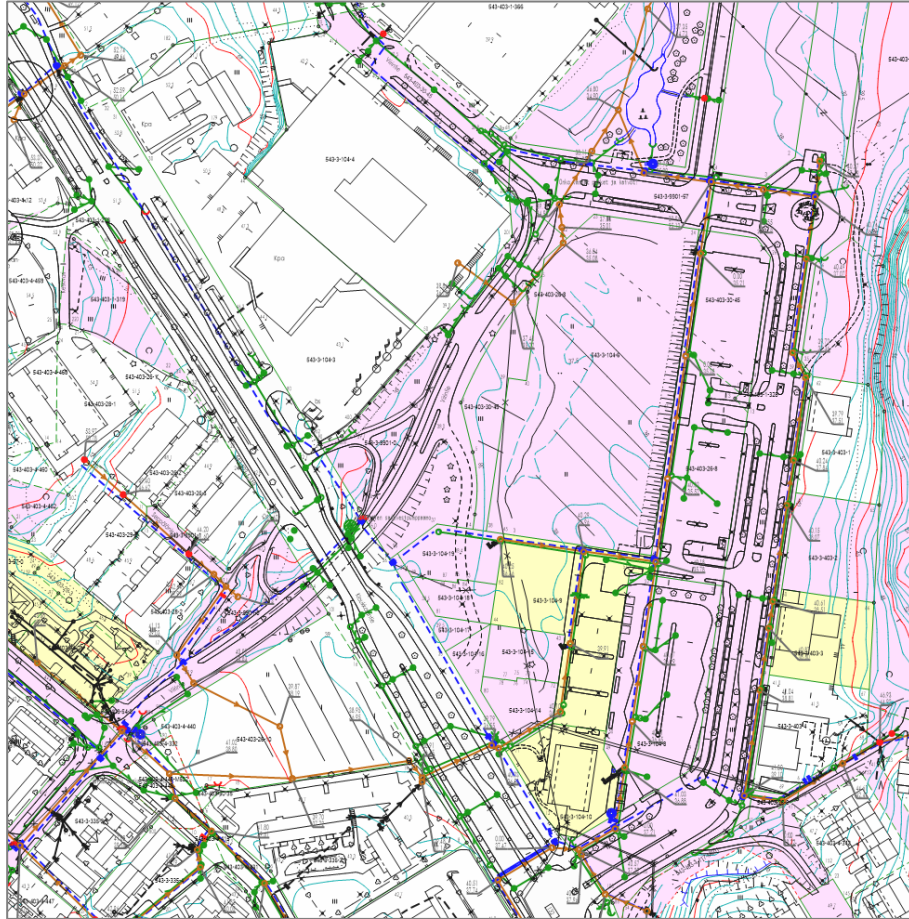
Ympäröivä alue on jo merkittävilta osin toteutunut edellisen kaavamuutoksen mukaisesti (Viirinlaakso I, 2015). Kerrostalot sijoittuvat pääosin Klaukkalantien ja Luhtajoentien varteen ja näiden läheisyyteen. Kauempana Klaukkalantiestä lähialueiden rakentaminen on rivitalovaltaista. Lähialueiden rakennuskanta on kerrostalo- ja liikerakennusten osalta peräisin n. 1960-2000 luvulta sekä uusimpien, Viirinlaaksoon sijoittuvien kerrostalojen osalta 2010- ja 2020-luvuilta. Rakentamisen ikärakenne on kerrostunutta sekä mittakaava ja rakeisuus vaihtelevaa. (Alueen ilmakuva on esitetty sivulla 5)



Kuva 4. Näkymä Luhtajoentien varren paikoitusalueelta kohti kaavamuutosaluetta.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat sekä kunnan että yksityisten kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa. Nurmijärven kunta omistaa alueesta pääosan. Kaavoitus perustuu tontinluovutus sopimukseen kunnan ja korttelin 3104 tonttia 6 toteuttavan yhteistyökumppanin välillä.



Kuva 5. Ote kunnan johtokartasta ja maanomistuksesta. Sinisillä viivoilla on esitetty vesijohdot, tummanvihreällä hulevesiviemärit ja ruskealla jätevesiviemärit. Kuvassa näkyy kunnan maanomistus esitettyä vaaleanpunaisella ja vuokratut tontin vaalean keltaisella värillä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT, joulukuussa 2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

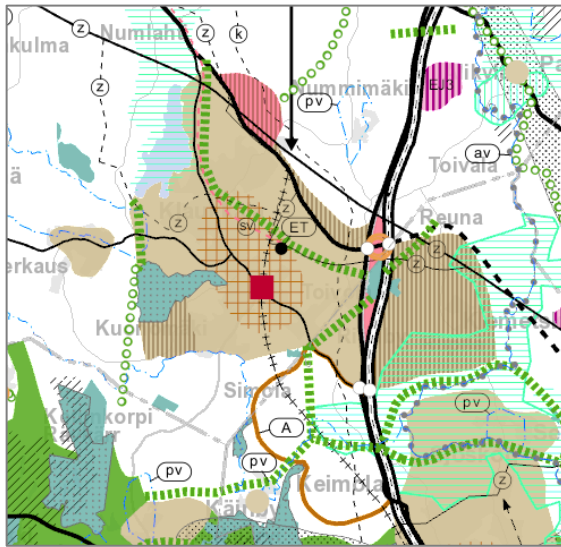
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto

Nämä on huomioitu Klaukkalan osayleiskaavan laatimisessa (lainvoimainen vuonna 2017). Näin ollen asemakaavan muutoksessa ei ole tarpeen tutkia maankäytön suhdetta edellä esitettyihin VAT-kokonaisuuksiin.

Sen sijaan myös VAT:ssa kestäväan kehitykseen ja mahdollisimman hiili-neutraaliin maankäyttöön liittyvät näkökohdat suhteessa parhaillaan valmistettavan maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön, MRL:n, muutoksen edellyttämiin toimenpiteisiin, kuten selvitystarpeeseen ja vaikutusten arviointiin, käsitellään osana asemakaavan muutoksen selostusta.

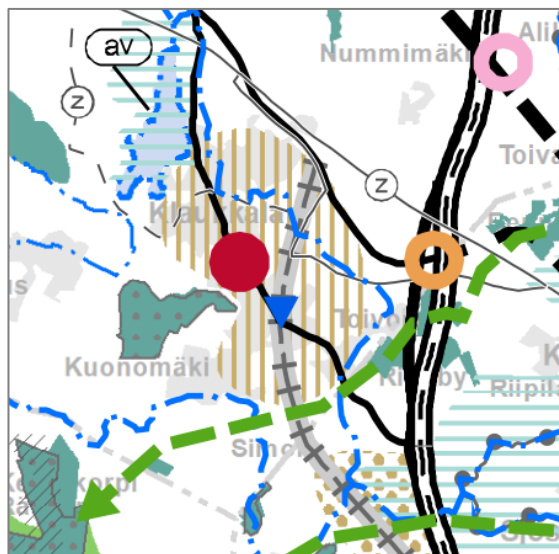
### 3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (kuva 3) alue on osoitettu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi, jonka ohi kulkee yhdystie. Kaava-alue kuuluu myös maakuntakaavassa määriteltyyn tiivistettävään alueeseen.



Kuva 3. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (2020).

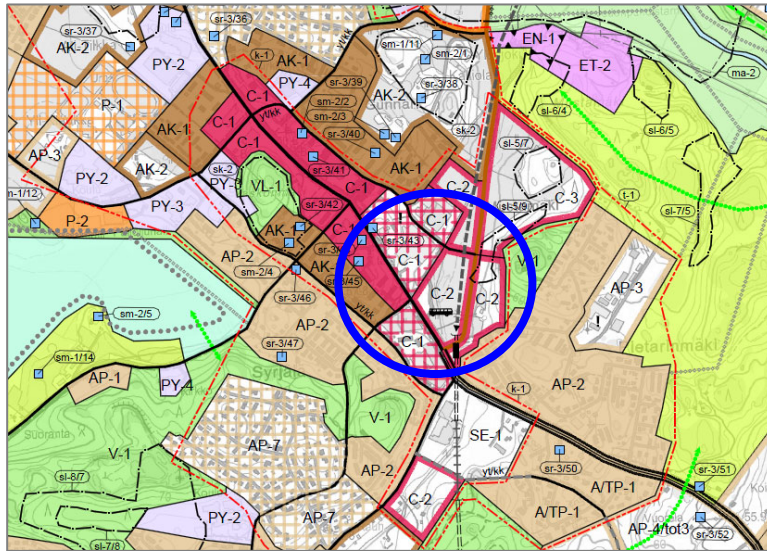
Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (kuva 4), alue on keskustatoimintojen aluetta ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, jonka vieressä kulkee seudullisesti merkittävä tie.



Kuva 4. Ote Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta 2020

### 3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Klaukkalan osayleiskaava (kuva 5, lainvoimainen 13.9.2017) suunnittelualue on merkitty merkinnällä C-1. Kaavamerkintä määrittelee kohdealuetta seuraavasti: "Keskustatoimintojen alue. Alue varataan Klaukkalan keskustaa ja sen vaikutusaluetta 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." Alueella tulee yleiskaavamääräyksen suosituksen mukaan myös suosia rakenteellista pysäköintiä. Kaavan mukaan alue on myös pienin toimenpitein kehitettävää aluetta.



Kuva 5. Ote Klaukkalan osayleiskaavasta. Sininen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Klaukkalan Viirinlaakso I:n asemakaava (3-323, Viirinlaakson 1. vaiheen asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan kumoaminen) vuodelta 2014. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on korttelin 3104 tonttien 5, 6 ja 13 osalta liikeraennusten korttelialuetta (KM-1). Lisäksi alue on yleistä pysäköintialuetta (LP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), raideliikennealuetta (LR) sekä vanhaa Viirintien katualuetta Klaukkalantien eteläpuolella. Asemakaavan laatimisen tarkoitus oli laajentaa Klaukkalan kauppakeskusta, lisätä keskusta-asumista ja luoda edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi varaamalla alueet matkakeskukselle ja rautatielle. (Kuva voimassa olevasta asemakaavasta on esitetty sivulla 20)

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

### 3.2.7 Asemakaavan muutoksen selvitykset

Asemakaavan muutos perustuu kattaviin osayleiskaava- ja asemakaavatasoi-  
siin selvityksiin.

#### Luonto ja maisema

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai -kohteita.  
Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita  
maisema-alueita tai rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

”Klaukkalan osayleiskaavan luontoselvitys”, Enviro Oy, 2012, päivitys 2014,  
”Klaukkalan osayleiskaava-alueen lepakkokartoitus”, Bathouse, 2010 ja 2012,  
ja ”Ekologiset yhteydet Klaukkalan alueella”, Enviro Oy, 2014, mukaan alu-  
eella ei ole todettu mainittavia luontoarvoja tai ekologia yhteyksiä.

”Klaukkalan osayleiskaavan maisemaselvitys”, Nurmijärven kunta/yleiskaava-  
voitus, 2014, mukaan alue ei ole maisemallisesti erityisen arvokas alue.

#### Maaperä

Alueen maaperä on savea ([www.gtk.fi](http://www.gtk.fi)).  
Kaava-alueella ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita.

#### Arkeologia ja rakennusperintö

”Nurmijärven arkeologinen inventointi (esihistorialliset muinaisjännökset)”,  
Museovirasto/Seppä, 2006, mukaan alueella ei ole muinaisjännöksiä.

”Nurmijärven Rakennusperintöselvitys”, Arkkitehtitoimisto LPV Oy, luonnos  
2010, mukaan kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita.

#### Liikenne

Alueen liikenteen liittyminen laajemmin olemassa olevaan katu- ja maantie-  
verkostoon on esitetty Klaukkalan osayleiskaavassa sekä ”Klaukkalan ohikul-  
kutien liikenneselvitys, 2014” ja ”Klaukkalantien kehittämiselvityksessä”,  
Ramboll Finland Oy, 2013.

Alue liittyy laajempaan Klaukkalan alueen kevyen liikenteen verkostoon  
”Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma  
2010” mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen kartalla esitetty rata-aluevaraus perustuu ”Klauk-  
kalan rata, esiselvitys”-aineistoon, Ratahallintokeskus, 2007 ja ”Klaukkalan  
radan alustava rajaus, Ratahallintokeskus, 2012” -selvitykseen.

Viirinlaakson toimivuustarkastelut, Ramboll Finland Oy 2013, päivitys 2021

Alueen liikenne voidaan järjestää toimivasti ja turvallisesti asemakaavan  
muutoksen mukaisilla katu- ja korttelialueilla selvityksessä esitetyillä  
järjestelyillä.

Pikkuviirintien tilavaraussuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

Katualueen tilavaraus on esitetyillä toimenpiteillä riittävä liikenteen  
toimivuuden ja turvallisuuden näkökulmasta.

#### Melu ja värinä

Viirinlaakson liikenne- ja runkomeluserelvitys, Ramboll Finland Oy, 2014, päivitys 2021 mukaan asemakaava-alue on mahdollista toteuttaa melko tavanomaisilla rakennusratkaisuilla selvityksessä esitetyt näkökohdat huomioiden.

Asemakaavakarttaan on päivitetty tarpeelliset kaavamääräykset selvityksen edellyttämistä toimenpiteistä.

### **Hulevedet**

Kaava-alueella ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita. Pintavedet laskevat ojaan, josta ne on johdettu hulevesiviemäriin, joka johtaa vedet Viirinlaakson kaava-alueen halki avo-ojaan ja edelleen kohti pohjoisessa vastaan tulevaa Luhtajokea. Valuma-alueen laskuoja virtaa suuren osan matkasta avo-ोजना, lukuun ottamatta kaava-alueita sekä Klaukkalantien ja Lahnuksentien alitusta.

Alueen hulevesien liittyminen laajempiin valuma-alueisiin, uomiin sekä vesistöihin on esitetty Klaukkalan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä laadittuun "Klaukkalan osayleiskaavan hulevesiselvitykseen", Ramboll Oy, 2014.

Viirinlaakson alue, hulevesien hallinta ja valuma-alueet, Ramboll Finland Oy, 2013, päivitys 2021, mukaan asemakaava-alue on mahdollista toteuttaa melko tavanomaisilla huleveden viivytys- ja suodatusratkaisulla selvityksessä esitetyt näkökohdat huomioiden. Asemakaavakarttaan on päivitetty tarpeelliset kaavamääräykset selvityksen edellyttämistä toimenpiteistä.



*Kuva 6. Alueen pohjoispuolella on jo rakennettu hulevesien viivytysallas.*

### **Autopaikat**

Autopaikkalaskelma, Viirinlaakso I, Nurmijärven kunta, asemakaavoitus 2021, osoittaa, että asemakaavan muutoksessa on syytä huomioida paikallisiin tavoitteeseen nähden melko väljä autopaikkavaatimus ympäröivillä korttelialueilla ja sen vaikutus alueelliseen autopaikkatarpeeseen.

## 4 Kaavoituksen vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta. Se perustuu kunnanhallituksen hyväksymään tontinluovutus sopimukseen (Kh 30.11.2020 § 264). Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Viirinlaakson keskusta-alueen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa sopimuksen mukaisen liikerakennushankkeen toteuttamisen tontilla 6, uuden matkakeskuksen läheisyydessä. Hanke on kuntalaisille ja elinkeinoelämälle tärkeä, sillä aikaisempaan kaavahankkeeseen liittyneen merkittävän yhteistyökumppanin vetäytymisen jälkeen oleellinen osa Viirinlaakson uutta keskustaa jäi toteuttamatta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on hyväksynyt alueen kehittämiseen liittyvän tontinluovutus sopimuksen solmimisen kokouksessaan 30.11.2020 (§ 264). Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti ilmoittaa kaavahankkeen vireille kokouksessaan 17.06.2021 ja asettaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman, OAS:n, 14 päivän ajaksi. Samalla se esitti kunnanhallitukselle, että se hyväksyy ja asettaa alustavasti nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen 30 päivän ajaksi (MRA § 30). Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa xxx julkaistulla kuulutuksella.

### 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 ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Kesko Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Sähköverkko Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 17.06.2021.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville xxx välisenä aikana. Vireille tulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa ja kunnan ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella xxx. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamutoksen vireille tulosta. Samalla asetettiin nähtäville asemakaavan muutosluonnos.

#### Kaavaluonnos

Luonnosvaiheessa laadittavassa asemakaavan luonnoksessa esitellään alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Asemakaavan luonnos käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa, minkä jälkeen se on nähtävillä 30 vrk:n ajan. Tänä

aikana asemakaavan luonnoksesta ja muusta aineistosta voi esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaisilta.

### **Kaavaehdotus**

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavanmuutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta sekä kunnanhallitus käsittelevät asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset sekä lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen mahdollisesti tehdyt tarkistukset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

### **Kaavan hyväksyminen**

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Klaukkalan laajemmasta kehityksestä ja liittymistä lähialueisiin on järjestetty neuvottelut viranomaisstahojen kanssa osana Klaukkalan osayleiskaavan laatimista (voimaan 2017). Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää neuvotteluja ELY-keskuksen kanssa, sillä asemakaavan muutos koskee keskeisiä alueita Klaukkalan keskustassa, vähittäiskaupan aluevarauksia, hulevesien hallintaa, raideliikenteen aluevarausta, liikenteen toimivuutta sekä liittymistä Klaukkalan kehätielle muiden ajankohtaisten alueiden, asemakaavojen ja asemakaavan muutosten, välityksellä.

Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto ja keski-Uudenmaan ympäristökeskus ovat asemakaavan muutoksen osallisia.

#### **4.3.5 Päätöksenteko**

17.06.2021	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 76) päätti ilmoittaa asemakaavanmuutoksen vireille tulleeaksi.
17.06.2021	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa sen MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	<b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	<b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.



XX.XX.20XX	<b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
	<b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
	<b>Kunnanvaltuusto</b> (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollista Viirinlaakso I:n alueen toteutuminen alkuperäisen asemakaavan tarkoituksen mukaisina liikerakentamisen korttelialueina, siten, että alue rakentuu kysyntää vastaaviksi liiketonteiksi, osaksi yhdyskuntarakennetta. Samalla asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää sen vaikutus liikenteeseen ja paikoitustarpeeseen, melnsuojaukseen sekä hulevesien hallintaan.

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

Kestävän kehityksen keskeisinä tavoitteina on

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

Lisäksi alueen kaavamuutosta arvioidaan suhteessa hiilineutraaliuteen.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ohessa laadittu selvitys Viirinlaakso I:n autopaikkojen toteutumasta ja arvioidusta tarpeesta paljasti merkittävän autoapaikkavajeen paikallisesti asetettuihin autopaikkatavoitteisiin (1 ap/asunto) nähden. Tämä epäsuhta tavoitteiden ja toteutuksen osalta tulee ratkaista asemakaavan muutoksen yhteydessä.

##### 4.4.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Klaukkalan osayleiskaava. Sen laatimisen yhteydessä on tutkittu suunnitelman suhde ja vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä maakuntakaavaan. Tämä asemakaavamuutos on osayleiskaavan mukainen, joten suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei arvioida enää erikseen.

##### 4.4.4 Asemakaavan suhde muihin toteutuneisiin ja valmisteltaviin kaava-hankkeisiin ja infra- sekä rakennushankkeisiin

Edellisen Viirinlaakson kaavamuutoksen jälkeen on tapahtunut seuraavat Klaukkalan kehitykseen vaikuttavat asiat:

- Klaukkalan Kehätie on valmistunut ja otettu käyttöön 2020
  - o liikenne Klaukkalantiellä vähenee hetkellisesti (vuoteen 2040 asti)
- Ali-Tilkan alue on lähes rakentunut asemakaavan mukaan
  - o lisää keskustaluonteista asumista Klaukkalan keskustaan
- Vanhan Klaukan asuinalue alkaa rakentua hyväksytyin asemakaavan mukaan

- lisää keskustaluonteista ja pientaloasutusta Klaukkalan keskustan tuntumaan
- Jokimetsän pientaloasuinalueen asemakaavan muutos on käynnistynyt
  - lisää pientaloasutusta Klaukkalan keskustan tuntumaan
- Klaukkalantien asemakaavan muutos on käynnissä ja hyväksytty Klaukkalan pohjoisten alueiden osalta.
  - Klaukkalantien liikenteen ja kevyenliikenteen yhteydet paranevat
- Viirinlaakso II:n asemakaava etenee ja Luhtajoentien-Havumäentien katuyhteyden suunnittelu sekä liittyminen kehätielle edistyy
  - Lähialueille tulee uutta tehokasta maankäyttöä, joka vaikuttaa kaavamuutosalueen palvelutarpeeseen ja sen alueelle ohjautuvaan läpikulkuliikenteeseen.
- S-ryhmä rakentaa uutta päivittäistavarakauppaa Lepsämäntien varteen
  - päivittäistavarakaupan tarve vähenee Viirinlaaksossa
- Matkakeskus on siirtynyt asemakaavan mukaisesti Viirinlaaksoon
  - julkisen liikenteen paikallisterminaali on siirtynyt alueelle

#### 4.4.5 Muut päätökset, tavoitteet ja trendit

- Ilmastotavoitteet, hiilineutraalisuus
- MRL:n uudistus
- Päätöksenteon linjaus paikallisista autopaikkatavoitteista (1 ap/asunto)
- Korona-epidemian vaikutus kulutukseen ja asumistarpeisiin
- Asumistrendien vaikutus tonttimyyntiin Klaukkalassa (Vanhan Klaukan suuri suosio)
- Joukkoliikenteen suosio (Nurmijärvi-lippu)
- Sähköautojen ja -pyörien yleistymisen
- Kulutuskäyttäytyminen (nettikauppa, paikallisuus ja ekologisuus)
- Etätyön yleistymisen



Kuva 7. Näkymä Viirintieltä posituneelle Viirintien katualuelle, kaavaluonksessa Pikkuviirintie.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet

### 4.5.1 Vaihtoehdon kuvaus

#### 1. Viirinlaakso I, voimassa oleva asemakaava

Arvioitaessa nyt laadittava asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisuja, on tarpeen todeta aiemman asemakaavan muutoksen tavoitteet ja syyt, jotka johtavat nyt vuonna 2021 kyseisen asemakaavan tarkistamiseen.

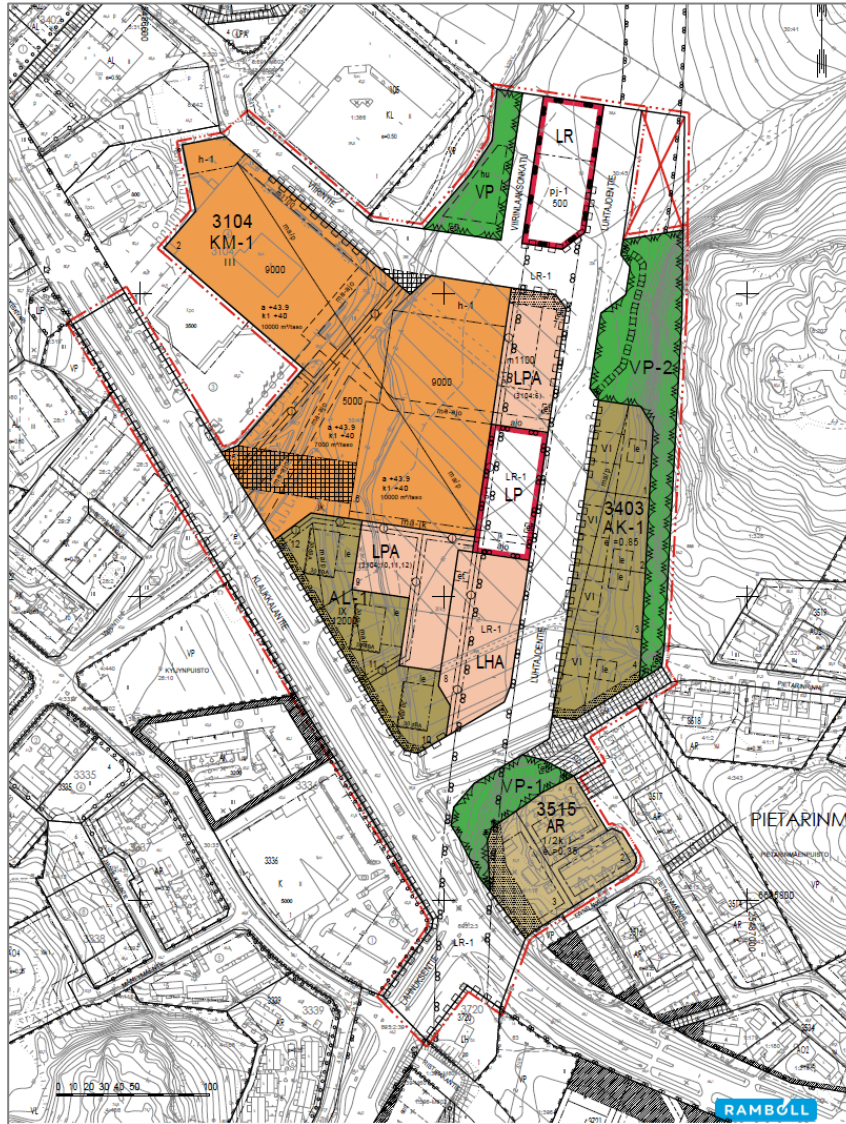
Vuonna 2015 hyväksytty asemakaava on toteutunut vain osittain. Asemakaavasta on myönnetty myös poikkeamisia, kun asemakaavan mukainen tonttijako ja maanalaista paikoitusta koskevat merkinnät ovat osoittautuneet toteutuksen kannalta haasteellisiksi (korttelin 3104 tontit 10 ja 11, tonttijaon mukaan tontit 14-19). Poikkeamispäätökset ovat vuodelta 2018 (Asra-ltk 22.05.2018 § 42 ja § 43). Myös Viirintien asemakaavassa poistuvaksi kaavailtu ja korttelialueeksi muutettu osa (korttelin 3104 tontti 5) on edelleen aktiivisesti käytössä katuna. Tarve säilyttää tämä ajoyhteys myös jatkossa on sittemmin osoittautunut ilmeiseksi. Kansirakenteina toteutettaviksi ajatellut tori- ja muut yhteiset alueet eivät myöskään ole toteutuneet suunnitellun mukaisesti. Asemakaavan tarkistustarve on siis merkittävältä osin ilmeinen. Suurin yksittäinen tekijä asemakaavan toteutumisen kannalta on ollut asemakaavan muutoksessa mukana olleen merkittävän yhteistyökumppanin vetäytyminen hankkeesta. Tämän myötä asemakaavan sisältö ei enää vastannut tulevaa toteutusta.

Aiempi asemakaavan muutos pohjautui alueen suunnittelusta järjestettyyn suppeaan kutsukilpailuun vuonna 2010, jonka voitti AW2-arkkitehdit Oy. Alueen uusi katuverkko (Luhtajoentie-Viirintie) ja yhdyskuntatekninen huolto on kuitenkin rakentunut pitkälti tämän vuonna 2014 lain voiman saaneen asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavaan liittyi rakennustapaohje, joka on suunnitteluratkaisujen muututtua sisällöltään vanhentunut.



Kuva 8. Vapaan käden perspektiivinäkymä voittaneesta kilpailuehdotuksesta, AW2-arkkitehdit Oy



Kuva 9. Vuonna 2014 hyväksytty kaavakartta. Silloin alueella tutkittiin hieman tehokkaampaa liikerakentamista kuin nyt valmisteltavassa asemakaavan muutoksessa. Merkittävän yhteistyökumppanin päätös luopua alueelle kohdistuvasta hankkeesta vaikutti laaditun asemakaavan toteutumiseen.

## 2. Asemakaavan muutos 2021

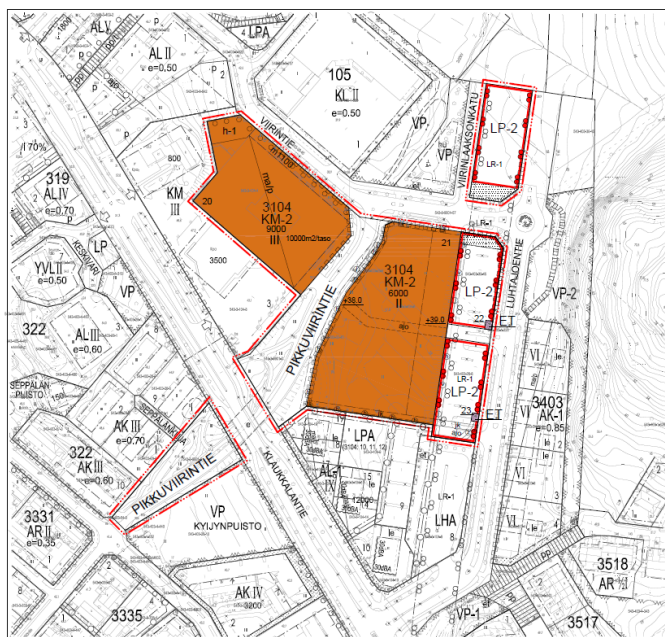
Uusi tontinluovutussopimus koskien korttelin 3104 tonttia 6 hyväksyttiin kunnanhallituksessa 30.11.2020 (Kh 30.11.2020 § 264). Tämä pohjautui yhteistyökumppanin laatimiin uusiin tontinkäyttösuunnitelmiin, joiden kehittämistä edelleen kaavaratkaisuksi asemakaavoitus ohjaa. Asemakaavan muutoksen laatiminen käynnistettiin uuden suunnitelman pohjalta, kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta ilmoitti asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi kokouksessaan 17.06.2021.

Suunnittelun haasteeksi osoittautuivat myös tässä asemakaavan muutoksessa liikennejärjestelyt, liikenteen melu, hulevesien hallinta ja Nurmijärvellä tavoitteeksi asetetut melko tiukat autopaikkavaatimukset (1 ap/asunto), joka nousi esille alueen paikoitusta koskevassa tarkastelussa (Autopaikkatarkastelu, Viirinlaakso I). Lisäksi alueella rajoitteita asettavat

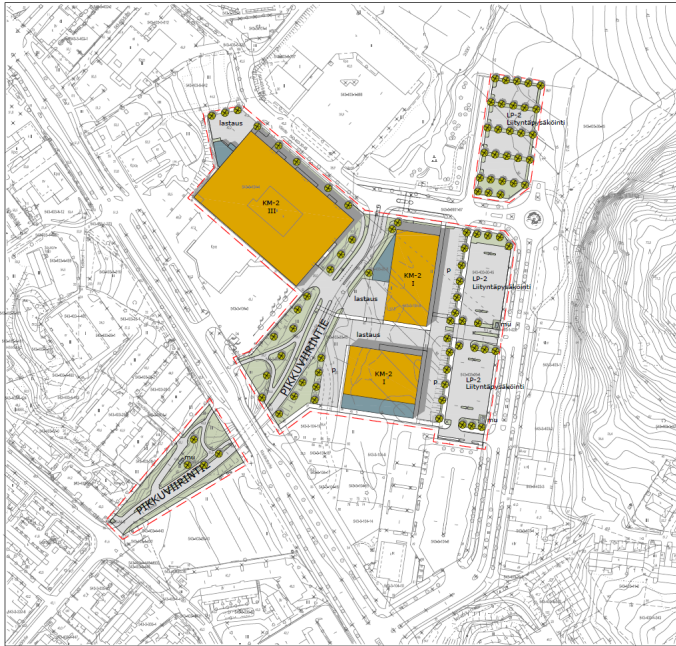
yhdyksuntatekniset asennukset, jotka uudessa suunnitelmassa jäisivät pääosin paikoilleen ja huomioitaisiin suunnitteluratkaisussa sekä kaavamerkinnöissä.

Uuden tontinkäyttösuunnitelman pohjalta laadittiin asemakaavan muutosluonnos ja sen havainnekuva (kuvat 11 ja 12.). Suunnitelmissa on esitetty rakentamisen vaiheistus, siten, että se voidaan aloittaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suoralla rakennusluvalla ja viimeistellä valmisteltavan uuden asemakaavan muutoksen myötä, kun tontin muoto ja koko muuttuvat vastaamaan lopputilannetta. Suunnitelma edellyttää vanhan Viirintien katualueen palauttamista katualueeksi ja sen uudelleen nimeämistä aina Ioseppälän katualueeseen asti. Tämä taas edellyttää korttelin 3104 tontin 20 (aikaisemmin 13), kaakkoiskulman uudelleen rajaamista siten, että katualue on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen mukaisten tonttien 20 ja 21 väliin. Katualueen palauttamisesta aiheutunut tilavaraustarve on todennettu laatimalla Pikkuviirintien kadun tilavaraustarakastelu osana kaavahankkeeseen liittyviä selvityksiä. Samalla tontilla 20 (aikaisemmin 13) ajanmukaistetaan kaavamuutoksen myötä tarpeettomiksi käyneet tai muuttuvat merkinnät, kuten maanalainen pysäköinti (ma/p) ja maanalainen ajo-yhteys (ma-ajo). Lisää katualuetta tulisi hieman myös Luhtajoentien puolelle paikoitusalueiden väliin.

Alkuvaiheessa osa rakentamisen edellyttämistä asiakaspaikoista sijoittuu kunnan liityntäpysäköintitarkoitukseen rakentamalle autopaikkojen korttelialueelle, eli LPA-alueelle Luhtajoentien varressa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella tontilla 6 on oikeus sijoittaa autopaikkoja LPA-alueelle merkinnällä (3104:6), jolla se on osoitettu juuri kyseisen tontin käyttöön paikoitusalueena. Tämä vaihe pyritään kuitenkin korjaamaan nopeasti muuttamalla tontin 6 muotoa ja pinta-alaa siten, että autopaikat uuden asemakaavan muutoksen jälkeen sijoittuvat ainoastaan uudelle korttelin 3104 tontille 21 (nyt tontti 6) ja LPA-alue osoitetaan uudelleen liityntäpysäköintikäyttöön merkinnällä LP, yleinen pysäköintialue. Vaiheistuksesta aiheutuu alueelle väliaikaisesti pulaa autopaikoista tai lisäpaikoitusalueetarvetta. Tämä ratkaistaan osoittamalla alueelle lisää yleistä pysäköintialuetta.



Kuvat 10 ja 11. Vuonna 2021 laadittu asemakaavan muutosluonnos (yllä) sekä havainnekuva toteutusvaiheesta 2, lopullinen toteutus (seuraava sivu).



#### 4.5.1 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen

Asemakaavan vaikutuksia on tutkittu mm. asemakaavatasoisin selvityksin.

#### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Viirinlaakson toteutumattoman liiketontin (voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 3104 tontin 6) rakentuminen yhteistyökumppanin kanssa solmitun tontinluovutussopimuksen mukaisesti.

Alueen rakentaminen eheyttää keskeneräistä taajamakuva ja täydentää Klaukkalan palvelutarjontaa edesauttaen alueen ostovoiman suuntaamista paikallisiin palveluihin erityisesti erikoistavarakaupan osalta. Tästä merkittävä osa suuntautuu edelleen kunnan ulkopuolelle, läheisiin kauppakeskuksiin esimerkiksi Hyvinkäällä ja Vantaalla.

Asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialueita, jolle voi sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen rakennusoikeus vähenee voimassa olevaan asemakaavan nähdessä ja samalla poistuu tarve maanalaiseen pysäköintiin sekä kansirakenteisiin. Varaukset tulevaisuuden raideliikenteen alueiksi säilyvät ennallaan. Alueen osoittaminen liikerakentamiseen yhteistyökumppanin viitesuunnitelman mukaisesti edellyttää muutostoimenpiteitä myös liikenteen ja paikatuk- sen osalta. Korttelin 3104 tontti 5 on toiminnan luonteen vuoksi sekä muun liikenneverkon toimivuuden näkökulmasta syytä palauttaa katualueeksi.

### 1) Vaikutusten arvioinnin tulokset

#### Autopaikoitus

Alueelle laadituissa, asemakaavan muutokseen liittyvissä paikoitustarkaste- luissa käy ilmi, että autopaikoitustavoite (1ap/asunto) tulee mahdollisesti ai- heuttamaan paikoitusalueiden lisärakentamisen tarvetta Viirinlaakson alu- eella. Tämä aiheutuu paljolti toteutuneiden rakennushankkeiden pienistä asuntokokototeutumisista sekä aikaisemman asemakaavan mukaisista väljistä autopaikkavaatimuksista (1ap/70 k-m<sup>2</sup> ja 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>). Jälkimmäisen vaatimuksen mukaan rakentajan tarvitsee toteuttaa arviolta 2 autopaikkaa jokaista kolmea asuntoa kohden. Kun liityntäpysäköinti osoitetaan väliaikai- sesti tontilla 21 (aiemmin tontti 6) toteutettavan liikerakentamishankkeen

käyttöön, aiheuttaa tämä kyseisen voimassa olevan kaavamääräyksen jo valmiiksi aiheuttaman ongelman hetkellisen pahenemisen alueella. Tähän vastataan osoittamalla rautatiealue (LR) jatkossa paikoituskäyttöön.

On kuitenkin todettava, että uuden valmisteltavana olevan Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen mukaan myös asemakaavoituksen tulee jatkossa selkeämmin ja sitovammin tukea kestävää kehitystä ja hiilineutraalia yhdyskuntarakennetta. Tämä tarkoittaa aikaisempaa suuremman määrän siirtymistä esimerkiksi joukkoliikenteen käyttöön, etätöiden tekemiseen, henkilöautotarpeen vähentämiseen, fossiilittomien polttoaineiden käyttöön ja käytettävien resurssien ja jo tehtyjen investointien tehokkaampaan hyödyntämiseen.

## **Liikenne**

Viirintien vanha katu (voimassa olevassa kaavassa korttelin 3104 tontti 5) on tarpeen palauttaa katualueeksi ja sille tulee tehdä tilavaraussuunnitelman mukaiset liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden edellyttämät kehitystoimenpiteet. Samalla muodostuva katualue nimetään Pikkuviirintieksi.

## **Kestävä kehitys**

Ekologinen kestävyys on huomioitu sijoittamalla taajaman palvelutarjonnan kannalta merkittävät hankkeet keskusta-alueille, kevyen liikenteen ja tässä tapauksessa erityisesti joukkoliikenteen verkostojen äärelle (matkakeskuksen läheisyyteen). 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 kuormitus-tilanteissa. Uudet liiketilat vähentävät asiointitarvetta kunnan ulkopuolella ja vähentävät näin myös liikennettä asuntojen ja kauempana, kunnan ulkopuolella, sijaitsevien liikekeskusten välillä.

Taloudellinen kestävyys perustuu myös jo olemassa olevien investointien tehokkaampaan käyttöön taajamien keskusta-alueilla. Lisäksi kunta hyötyy uusista työpaikoista alueella sekä investoinnin rakentamisaikaisista työllisyysvaikutuksista. Palvelujen parantuminen edesauttaa kuluttajien ostovoiman kohdentumista kunnan alueelle, kun ostomatkat muiden kaupallisten keskusten suuntaan vähenevät.

Sosiaalinen kestävyys on huomioitu mahdollistamalla kuntalaisille hyvät ja hyvin saavutettavissa olevat kaupalliset palvelut lähellä asuinpaikkaa, joukkoliikennedyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien äärellä. Lisäksi sosiaalista kestävyyttä tukevat uudet työpaikat liiketilojen myötä syntyvien palvelujen parissa.

Keskusta-alueisen tiivistäminen ja palvelujen osoittaminen keskusta-alueelle, Klaukkalan osa-yleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, vähentää yksityisautoilun tarvetta sekä uusien investointien tarvetta yhdyskuntateknisen huollon toteuttamiseksi ja pienentää näin ollen hiilijalanjälkeä liikenteen ja rakentamisen tuottamien päästöjen osalta.

## **2) Mielipiteet ja niiden huomioiminen**

(Täydentyä, kun kaavahanke ja siihen liittyvä vuorovaikutus edistyvät)

## 5. Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.5.1 Mitoitus

Kaavamutoksen pinta-ala on noin 4,8 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu 4 tonttia, kaksi liikerakennusten korttelialuetta ja kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa tonttia Luhtajoentien varressa. Tontilla 21 on rakennusoikeutta yhteensä noin 6000 k-m<sup>2</sup>. Tämä on noin 3000 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tontin 20 rakennusoikeus säilyisi muuttumattomana, ollen 9000 k-m<sup>2</sup>. Tontille 21 sijoittuisi arviolta noin 3-4 uutta liiketilaa. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus osoittaa tontin käyttöön riittävät piha-alueet lastausta sekä paikoitusta varten. Autopaikkoja tulee osoittaa 1/30 k-m<sup>2</sup> liiketilojen ja 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> muiden tilojen osalta. Asemakaavan muutoksen myötä vanha Viirintien olemassa oleva katu palautuu katualueeksi ja se nimetään uudelleen Pikkuviirintieksi. Katualuetta suunnittelualueella on noin 13 300 m<sup>2</sup>

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla mahdollistetaan noin 6000-k-m<sup>2</sup>:n laajuisen liikerakentamisen toteutus Klaukkalan keskusta-alueelle kaavamerkinnällä KM-2. Tämä mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen alueelle. Alueelle tulee varata riittävät autopaikat (1ap/30k-m<sup>2</sup> liiketiloille ja 1/50 k-m<sup>2</sup> muille aputiloille).

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista, paikoitusalueiden toteutuksesta, puiden istuttamisesta ja kortteleiden liikenteen sekä ajoyhteyksien järjestämisestä. Tontin alueet, joita ei rakenneta, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa. Hulevesien käsittelyssä ohjataan tontikohtaiseen viivyttämiseen. Myös alueen ajoneuvo- ja raideliikenteen aiheuttamat melu ja värinä sekä pienhiukkaset on huomioitu kaavamääräyksissä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet ja yleiset alueet

Kaavamutoksessa muodostuu kaksi KM-2-korttelialuetta ja tonttia (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön). Kerrosluku on osoitettu tontilla rakennusaloittain: olemassa olevan Citymarketin osalta, tontti 20, se on kolme (III) ja uuden korttelialueen, tontti 21, osalta kaksi (II). Lisäksi kaksi muuntamoille tarkoitettua rakennusala paikoitus, eli LP- ja LPA-alueilla muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, ET, ja muodostetaan omiksi tonteikseen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesta autopaikkojen korttelialueesta LPA ja rautatiealueesta (LR) muodostuu yleisiä paikoitusalueita (LP), lähinnä liityntäpysäköintia varten.

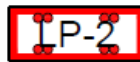


Korttelialueet ja yleiset alueet ovat seuraavat:

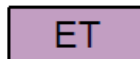
Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset:



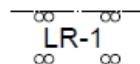
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.  
Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa erikoistavaraliikkeitä ja toimistotiloja.  
Tontille merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa kauppaliikkeisiin kuuluvia toimisto-, sosiaali-, lastaus- ja teknisiä tiloja. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja olosuhteisiin nähden kestäviä. Yhtäjaksoinen julkisivupinta tulee jäsentää ja jakaa selkeisiin osiin, siten että ne soveltuvat laadukkaaseen kaupunkiympäristöön. Korttelialueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto on järjestettävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristöä rumentavaa tai muuta haittavaikutusta. Huoltoliikenteelle ja varastoinnille varatut pihat on aidattava. Alueella on sallittu lasikatteisten tilojen rakentaminen. Julkisen katutilan tavoin toimivia tiloja ei lasketa kerrosalaan. Tontilta 21 ei saa osoittaa ajoyhteyttä LP-2-alueille, eikä kyseisiä alueita tule käyttää KM-2-korttelialueiden paikoitukseen.



Yleinen pysäköintialue  
Alue on varattu liityntäpysäköintiin, eikä siltä tule osoittaa ajoliittymiä tontille 21.



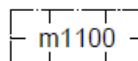
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Autopaikan pienin sallittu etäisyys muuntamosta on 2 metriä.



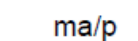
Rautatiealue.  
Merkinnällä on osoitettu esiselvityksen mukaan suunnitellun Klaukkalanradan ja aseman tilantarve. Aluetta voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, kunnes alue tarvitaan rautatien rakentamiseen.

### 5.3.2 Muut alueet

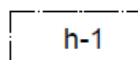
Lisäksi alueita on osoitettu eri käyttöön alueen osina merkinnöillä kuten:



Rakennusala, jolle saa sijoittaa puutarhamyymälän. Luku merkinnän perässä osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden.



Maanalainen pysäköinti.



Alueen osa, joka on varattu lastaus- ja huoltopihaksi. Lastaus- ja huoltopiha on ainakin osin katettava ja aidattava umpinaisella seinällä. Sisäänajoaukot on varustettava umpinaisilla ovilla.

Asemakaavan muutoksen kaavakartalla annetaan määräyksiä tonttien hulevesien hallinnasta, meluntorjunnasta, tärinän huomioimisesta sekä rakennusten arkkitehtuuriin liittyvistä asioista. Lisäksi on annettu määräyksiä tontin ja kerrosten korkeusasemista, tontin rakentamattomien osien toteutuksesta sekä ajoyhteyksien järjestämisestä paikoitukseen varatuilla alueilla, LP. Lähinnä pysäköinti- ja katualueilla säilytetään raideliikenteen aluevaraus tulevaisuutta varten merkinnällä LR-1 sekä annetaan määräyksiä ratavarauksen huomioimisesta.

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella Klaukkalan keskustaan muodostuu uusi liiketontti, jonka tulevat asiakkaat lisäävät jonkin verran Klaukkalan Viirinlaakson alueen olemassa olevien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien kannattavuutta tuoden lisää asiakaskuntaa. Rakentaminen tehostaa jo tehtyjen yhdyskuntateknisten asennusten ja katujen sekä alueen palveluiden käyttöastetta. Tämä lisää kuitenkin hetkellisesti myös paikoitusalueiden tarvetta.

Keskusta-alueisen tiivistäminen Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti vähentää yksityisautoilun tarvetta ja pienentää näin hiilijalanjälkeä.

Asemakaavan vaikutuksia sekä tärkeimpien suunnittelua ohjaavien reunaehdojen edellyttämien toimenpiteiden tarpeellisuutta on tutkittu **asemakaavan muutokseen liittyvillä selvityksillä**, joista keskeisimmät ovat:

Viirinlaakson toimivuustarkastelut, Ramboll Finland Oy 2013, päivitys 2021 (valmistelussa, lisätään ehdotusvaiheessa). Alustavan arvion mukaan alueen liikenne voidaan järjestää toimivasti ja turvallisesti asemakaavan muutoksen mukaisilla katu- ja korttelialueilla selvityksessä esitetävillä järjestelyillä.

Pikkuviirintien tilavaraussuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021 (luonnos 6/2021) mukaan katualueelle tulee tehdä esitetyt kehittämistoimenpiteet ja katualueen tilavaraus on esitetyillä toimenpiteillä riittävä liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden näkökulmasta.

Viirinlaakson liikenne- ja runkomeluserelvitys, Ramboll Finland Oy, 2014, päivitys 2021 (valmistelussa, lisätään ehdotusvaiheessa). Alustavan arvion mukaan asemakaava-alue on mahdollista toteuttaa melko tavanomaisilla rakenneratkaisuilla selvityksessä esitetyt näkökohdat huomioiden. Asemakaavakarttaan on päivitetty/päivitetään tarpeelliset kaavamääräykset selvityksen edellyttämistä toimenpiteistä.

Viirinlaakson alue, hulevesien hallinta ja valuma-alueet, Ramboll Finland Oy, 2013, päivitys 2021 (valmistelussa, lisätään ehdotusvaiheessa). Alustavan arvion mukaan asemakaava-alue on mahdollista toteuttaa huleveden viivytys- ja suodatusratkaisulla, selvityksessä esitetyt näkökohdat huomioiden. Asemakaavakarttaan on päivitetty/päivitetään tarpeelliset kaavamääräykset selvityksen edellyttämistä toimenpiteistä.

Autopaikkalaskelma, Viirinlaakso I, mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa selvityksessä edellytetyt, aluelliseen tavoitteeseen (1 ap/asunto) nähden puuttuvat, autopaikat. Tämä edellyttää autopaikkojen lisärakentamista.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää alueen rakennetta. Asemakaava-alueen ympäristö on jo osittain rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaan, joten muutos rakennettuun ympäristöön ei ole merkittävä. Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista ja piha-alueiden järjestämisestä. Olennaisin muutos on maanalaisten paikoitustilojen ja kansirakenteiden poistuminen, rakennusoikeuden väheneminen, katualueen palauttaminen korttelialueen sisällä vanhan Viirintien osalta sekä uusi paikoitusalue.

Asemakaavan muutoksen vaikutus taajamakuvaan on eheyttävä, kun kesken-eräisen näköinen ympäristö, peltomainen rakentamaton alue, muuttuu rakennetuksi voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti. Asemakaavan muutoksen tarkoitus onkin lähinnä edistää tätä taajamarakenteen kehitystä huomioiden uuden yhteistyökumppanin suunnitelmat ja niiden edellyttämät muutostarpeet.

Asemakaavan muutoksella poistuvat sittemmin Nurmijärven tapauksessa toteutuksen kannalta melko epärealistisiksi osoittautuneet kansiratkaisut ja palautetaan vanha Viirintien katualue korttelialueesta (kortteli 3104 tontti 5) katualueeksi ja nimetään se uudelleen Pikkuviirintieksi.

Asemakaavan toteutus vaiheittain aiheuttaa väliaikaisesti autopaikkojen tarpeen korostumisen alueella. Asemakaavan muutoksen ohessa tehdyt paikointustarvetarkastelut edellyttävät autopaikkojen lisärakentamista kaava-alueella, nykyisellä rautatiealueella (LR).

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

Kaavamuuotosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aiemmin avoimena ollut toteuttamaton peltoalue rakentuu ja täydentää Klaukkalan keskustan taajamarakennetta.

Vaikutukset hulevesien määrään ja laatuun ovat melko vähäisiä, sillä alueella on jo olemassa hulevesiverkosto, jota täydennetään selvityksen mukaisesti, sekä hulevesiallas. Asemakaavan muutoksessa annetaan lisäksi määräyksiä, joilla hulevesien määriä sekä laatua voidaan hallita.

Alueella ei myöskään ole todettu sellaisia luontoarvoja, joihin asemakaavan toteuttamisella olisi vaikutusta.

#### **5.4.3 Vaikutukset tekniseen huoltoon**

Muodostuva uusi tontti 21 on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Suunnittelualan läpi kulkee kunnallistekniikkaa, jota on mahdollisesti osittain tarpeen täydentää asemakaavan muutoksen toteuttamiseksi. Tämä tarkentuu suunnittelun edetessä. Uuden tontin rakentaminen vaatii Viirintien vanhan, jo asemakaavalla muuhun käyttöön osoitetun katualueen palauttamista uudelleen katualueeksi, jotta uusien liikerakennusten huolto on mahdollista.

Vaikutus yhdyskuntateknisen huollon lisärakentamiseen on verrattain vähäinen. Pikkuviirintien osalta tulee arvioitavaksi liikennejärjestelyjen parantaminen liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden osalta tehdyn tilavaraustarkastelun pohjalta huomioiden liikerakentamisen huoltoliikenne sekä alueen asiakasliikenne.

#### **5.4.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön**

Asemakaavan mukainen liikerakentaminen lisää alueen palvelutarjontaa erityisesti erikoiskaupan osalta, parantaa lähipalveluiden saatavuutta, vähentää henkilöauton käyttötarvetta ja mahdollistaa ostovoiman kohdentamisen kunnan alueen omiin kaupallisiin palveluihin. Uusien liikkeiden sijoittuminen ydinkeskustaan, kevyen- ja julkisen paikallisliikenteen saavutettavuuden piiriin, aivan uuden matkakeskuksen läheisyyteen, parantaa erityisesti ikääntyneiden, nuorten, autottomien ja pienituloisten mahdollisuuksia tehdä ostoksia. Lisäksi hankkeella on positiivisia vaikutuksia työllisyyteen, niin rakennusaikana kuin kaupallisten palveluiden työvoimatarpeen osalta. Kaupallisten palveluiden kehittymisellä ja pysäköintimahdollisuuksien lisäämisellä odotetaan

olevan positiivinen vaikutus myös alueen vetovoimaan ja asukastyytyväisyyteen.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen vieressä sijaitsee Klaukkalantie ja Luhtajoentie, jotka aiheuttavat liikenteen melua, joka nostaa äänitasot suunnittelualueella yli suositusten lähinnä katujen varsilla. Melusta johtuen kaavassa on annettu määräyksiä meluntorjunnasta.

Keskustan **liikenteen melulla** (katualueet kuten Klaukkalantie ja Luhtajoentie-Viirintie) sekä mahdollisella tulevalla **raideliikenteen melulla** on vaikutusta alueen rakentamiseen ja ne on huomioitu kaavamääräyksissä, joilla turvataan työtilojen valtakunnallisten suositusten mukainen äänitaso.

Myös itse suunnittelualueen kaavaratkaisun mukaisten liiketilojen edellyttämä **lastaustoiminta** aiheuttaa melua, jonka vaikutusten vähentäminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Mahdollinen tuleva raideliikenne sekä raskas liikenne aiheuttavat **tärinää**, joka tulee huomioida alueen rakentamisessa kaavamääräysten mukaisesti.

Keskustan liikenne aiheuttaa myös **pienhiukkaskuormitusta** suunnittelualueella. Tämä on syytä ottaa huomioon esimerkiksi ilmastointiin liittyviä ilmanottoaukkoja sijoitettaessa sekä määräyksillä, jotka koskevat istutettuja alueita ja suojaistutuksia.

Liikenne aiheuttaa jonkin verran pienhiukkaskuormitusta. Tämä ei todennäköisesti edellytä toimenpiteitä muualla kuin Klaukkalantien varressa.

### 5.6 Kaavamerkinnet- ja määräykset

Luettelo määräyksistä ja kaavakartta määräyksineen on selostuksen liitteenä.

### 5.7 Nimistö

Kertaalleen asemakaavan muutoksella poistunut Viirintien katuosuus (voimassa olevan asemakaavan korttelin 3104 tontti 5) palautetaan katualueeksi ja nimetään Pikkuviirintieksi, sillä nimi Viirintie on jo käytössä katuverkon muilla osuuksilla.

## 6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, jonka laatimista asemakaavoitus on ohjannut. Tämän pohjalta on laadittu asemakaavan muutoksen kartta määräyksineen.

### 6.2 toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa enne asemakaavan vahvistumista suoralla rakennusluvalla. Rakentaminen tapahtuu yksityisen toimijan toimesta. Alueen rakentaminen ei edellytä merkittävää kadunrakentamista, mutta saattaa edellyttää joitakin ajoyhteyksiin liittyviä järjestelyjä sekä yhdyskuntateknisen verkoston täydentämistä.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan ja sen määräysten toteutumista valvoo rakennusvalvonta.

#### 6.3.1 Kaavataloudellinen tarkastelu

Asemakaavan laatiminen edellyttää asemakaavatasoisten selvitysten päivittämistä, asemakaavan muutoksen laatimista (asemakaavoituksen omana työnä), katualueiden suunnittelua ja uudelleenrakentamista, uuden hulevesiputken rakentamista sekä paikoitusalueiden suunnittelua ja toteutusta. Asemakaavan muutoksen kunnallisteknisten selvitysten, suunnittelun ja toteutuksen alustava hinta-arvio ylittää tonttimyynnin tuotot.

Nurmijärvellä 17.6.2021

Anita Pihala  
yleiskaavapäällikkö

Katri Peltoniemi  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija