

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 02.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



Liitteet:

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



SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
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
2	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan sisältö	7
2.3	Asemaakaavan toteuttaminen	7
3	Kaavoituksen lähtökohdat	7
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	13
3.2.6	Rakennusjärjestys	13
3.2.7	Asemakaavan selvitykset	13
4	Kaavoituksen vaiheet	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.3.5	Päätöksenteko	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
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	18
4.4.4	Asemakaavan suhde muihin toteutuneisiin ja valmisteltaviin kaava-hankkeisiin ja infra- sekä rakennushankkeisiin	17
4.4.5	Muut ajankohtaiset päätökset, tavoitteet ja trendit	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet	20
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
5	Asemakaavan muutoksen kuvaus	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet ja yleiset alueet	26
5.3.2	Muut alueet	27
5.4	Asemakaavan vaikutukset	28
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3	Vaikutukset tekniseen huoltoon	30
5.4.4	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7	Nimistö	31
6	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32
6.3.1	Kaavataloudellinen tarkastelu	32

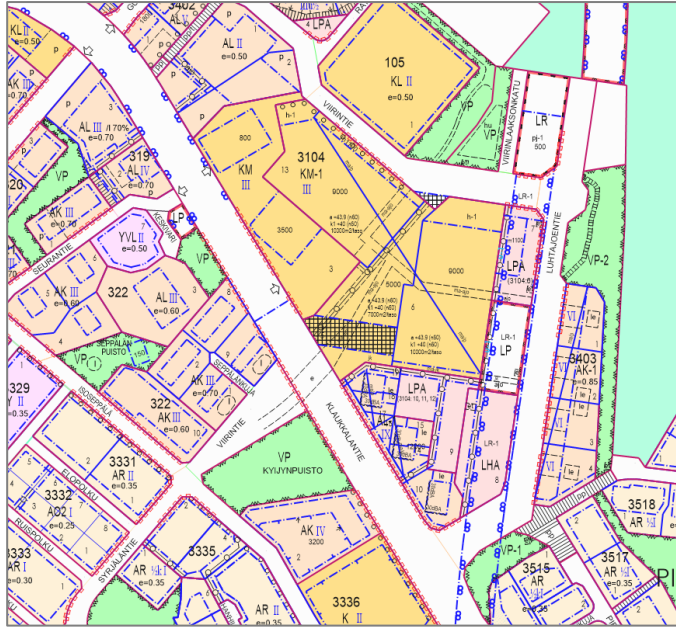
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Viirinlaakso I, asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	3-348
Kaava-alue:	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.
Kaavan laatija:	kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi
Yhteystiedot:	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireille tulopäivä:	17.06.2021
Luonnos nähtävillä:	9.8.-20.9.2021
Ehdotus nähtävillä:	xx.xx.2021
Hyväksymispäivä:	

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. Suunnittelualan ajantasakaava, ote



Kuva 2. Suunnittelualan 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, lähtökohtaisesti maantason alapuolelle. Lisäksi selvitetään alueen autopaikkojen riittävyys.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Asemakaavoitettava alue
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 02.11.2021
4. Asemakaavakartta 02.11.2021
5. Asemakaavakarttamerkinnät ja -määräykset 02.11.2021
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Vuorovaikutusraportti 02.11.2021

1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

- Viirinlaakson toimivuustarkastelut, Ramboll Finland Oy (2013), päivitys 2021
- Viirinlakso I asemakaava-alueen katujen yleisuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021
- Viirinlaakso I, Nurmijärvi asemakaavan muutoksen melu- selvitys, Ramboll Finland Oy, (2014), päivitys 2021
- Viirinlaakso I, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, (2013), päivitys 2021. 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 muinaisjäännostien 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-m². 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. Kaavailtu ratavarauksella toteutuu oletusarvoisesti vasta tulevaisuudessa.

3 Kaavoituksen lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvas

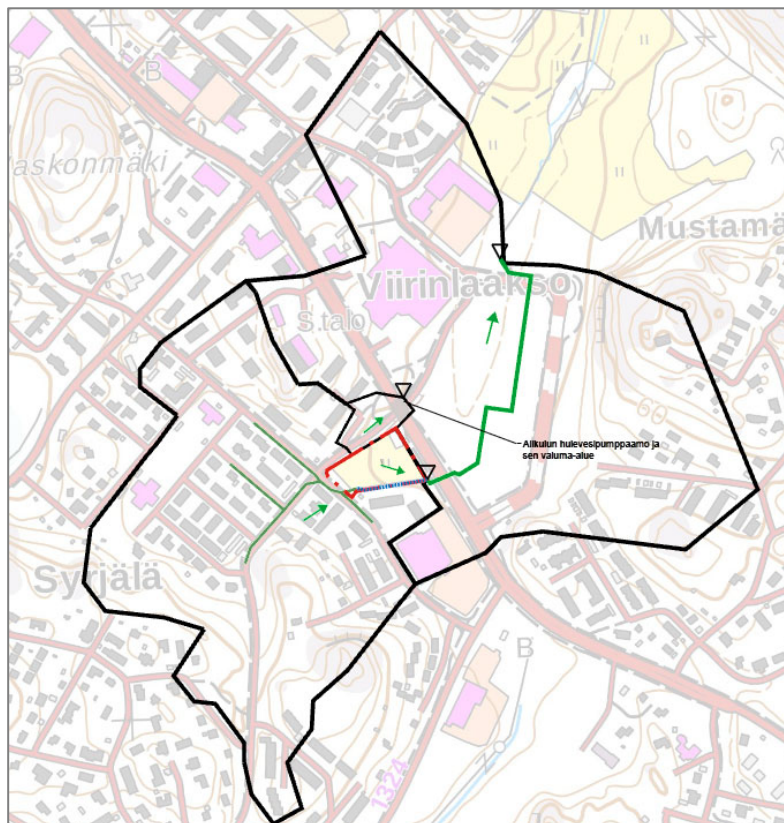
Suunnittelualue (kuva 1) sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan asemakaava-alueella Klaukkalantien, Luhtajoen tien ja Viirintien välissä, sekä vanhan Viirintien katualueen osalta Klaukkalantien lounaispuolella, Klaukkalan keskusta-alueella. Alueen pinta-ala on noin 4,8 ha. Suunnittelualue on osittain entistä, käytöstä poistettua peltoaluetta, jolla pelto-ojat ovat vielä osittain selkeästi näkyvissä ja osittain jo rakennettua liikerakennusten korttelialuetta ja liityntäpysäköintialuetta 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 3. 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 katualuetta. 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.

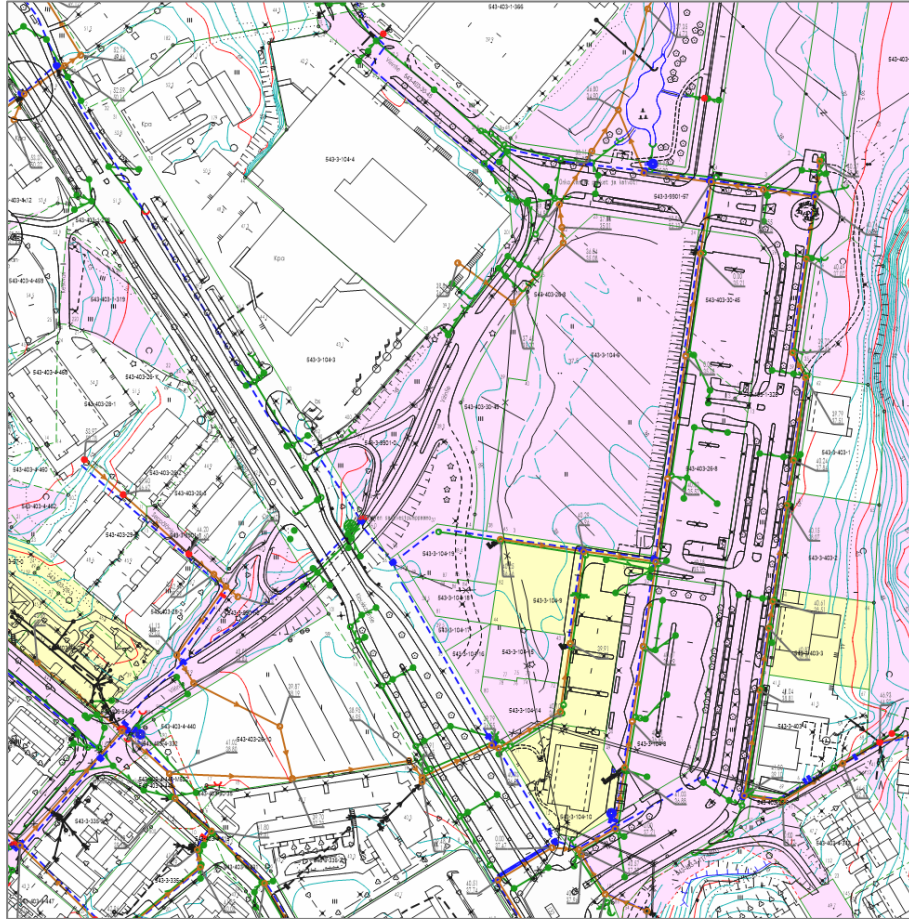
Ympäröivä alue on jo merkittävilta osin toteutunut edellisen kaavamuutoksen mukaisesti (Viirinlaakso I, 2015). Kerrostalot sijoittuvat pääosin Klaukkalantien ja Luhtajoentien varteen ja näiden läheisyyteen. Kauempana Klaukkalantiestä lähialueiden rakentaminen on rivitalovaltaista. Lähialueiden rakennuskanta 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 kestävään 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

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 kolmella eri päätöksellä Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat, jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maakunnan alueen maankäyttöä. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudellamaalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat.

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

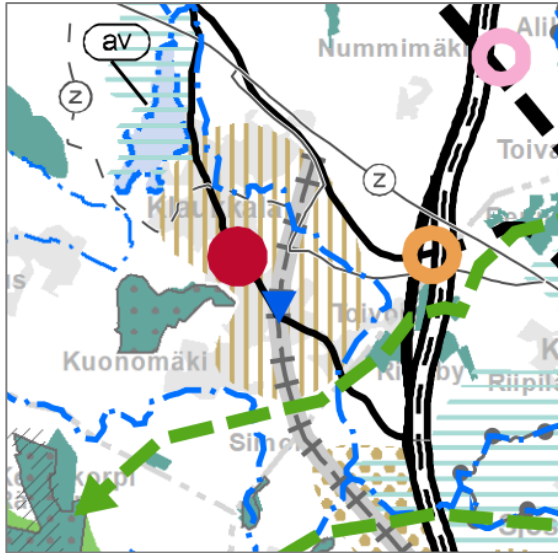
Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan kolmella päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa -kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta.

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

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

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

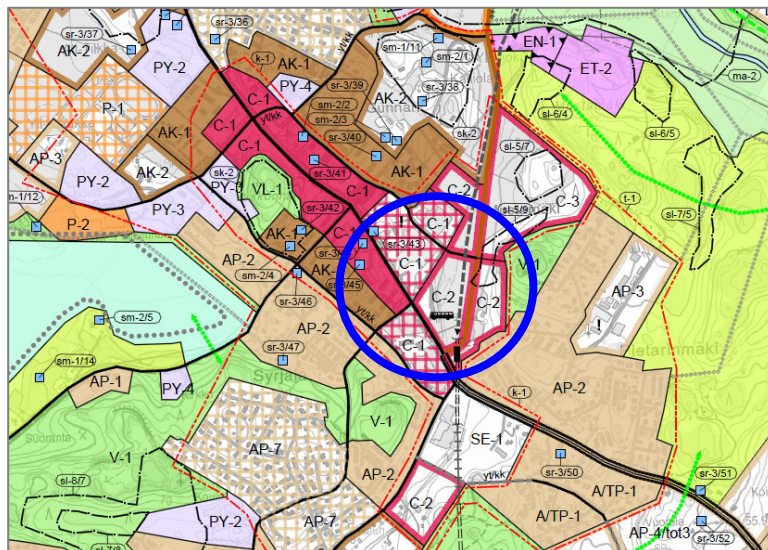
Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan keskeinen suunnitteluperiaate on yhdyskuntarakenteen tehostaminen kestävin kulkumuodoin hyvin saavutettavilla alueilla keskuksiin ja nykyiseen taajamarakenteeseen tukeutuen.



Kuva 2. Ote Uusimaakaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta, voimaan tulo 2021

3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Klaukkalan osayleiskaava (kuva , 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. Osayleiskaavassa alueelle on esitetty varaus päradalle ja linja-autoasema/julksen liikenteen vaihtopaikka/matkakeskus.



Kuva 3. 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 liikerkennusten 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 matkakakeskukselle 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 asemakaavatasoisiin selvityksiin.

Luonto ja maisema

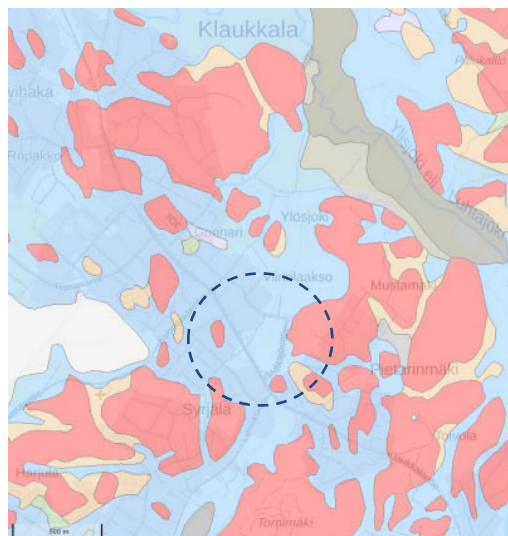
Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

”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 alueella ei ole todettu mainittavia luontoarvoja tai ekologisia yhteyksiä.

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

Maaperä

Alueen maaperä on savea (www.gtk.fi). Kaava-alueella ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita.



Kuva 5. ote maaperäkartasta. Lähde: Viirinlaakso I, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, www.gtk.fi (11/2020). Sininen väri on savea.

Arkeologia ja rakennusperintö

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

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

Liikenne

Alueen liikenteen liittyminen laajemmin olemassa olevaan katu- ja maantieverkostoon on esitetty Klaukkalan osayleiskaavassa sekä ”Klaukkalan ohikulkutien liikenneselvitys, 2014” ja ”Klaukkalantien kehittämisselvityksessä”, 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 ”Klaukkalan 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. Selvitys huomioidaan katujen tilavaraussuunnittelussa.

Viirinlakso I asemakaava-alueen katujen yleisuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

Katualueen tilavaraus on esitetyillä toimenpiteillä riittävä liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden näkökulmasta. Suunnitelman pohjalta osoitetaan katualueille uudet kääntyvät kaistat ja niiden tilavaraukset.

Melu ja värinä

Viirinlaakso I, Nurmijärvi asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, (2014), päivitys 2021 mukaan asemakaava-alue on mahdollista toteuttaa melko tavanomaisilla rakenneratkaisuilla selvityksessä esitetyt näkökohdat huomioiden. (Rata on alustavasti kaavailtu toteutettavaksi 1. kerroksen alapuolelle). Asemakaavakarttaan päivitetään 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-ojana, lukuun ottamatta kaava-aluetta 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.

Viirinlaakso I, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, (2013), päivitys 2021. mukaan asemakaava-alue on mahdollista toteuttaa melko tavanomaisilla huleveden viivytyks- ja suodatusratkaisuilla selvityksessä esitetyt näkökohdat huomioiden. Asemakaavakarttaan päivitetään tarpeelliset kaavamääräykset selvityksen edellyttämistä toimenpiteistä sekä uuden hulevesiputken linjaus ja tilavaraus tontille 21.



Kuva 6. Alueen pohjoispuolella on jo rakennettu hulevesien viivytyksallas.

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 nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen 30 päivän ajaksi (MRA § 30). Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa 16.08.2021 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 Osallittuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.08.2021, saman aikaisesti asemakaavan muutosluonnoksen kanssa. Vireille tulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa ja kunnan ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella 16.08.2021. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuutoksen vireille tulosta ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Kaavaluonnos

Luonnosvaiheessa laaditussa asemakaavan luonnoksessa esiteltiin alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Asemakaavan muutosluonnos käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa, minkä jälkeen se oli nähtävillä 30 vrk:n ajan. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 19.8.-20.9.2021 välisenä aikana. Tänä aikana asemakaavan luonnoksesta ja muusta aineistosta esitettiin 4 lausuntoa. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella on laadittu 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 viranomaistahojen kanssa osana Klaukkalan osayleiskaavan laatimista (voimaan 2017). Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää asemakaavakohtaisia 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	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ 59) päätti ilmoittaa asemakaavanmuutoksen vireille tulleeaksi.
17.06.2021	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ 59) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa sen MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
09.08.2021	Kunnanhallitus (§ 184) päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
02.11.2021	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	Kunnanhallitus (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
XX.XX.20XX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
	Kunnanhallitus (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
	Kunnanvaltuusto (§ 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 kestävyyden 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 autopaikkavajeen 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, VAT, 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
 - o lisää keskustaluonteista ja pientaloasutusta Klaukkalan keskustan tuntumaan
- Jokimetsän pientaloasuinalueen asemakaavan muutos on käynnistynyt
 - o lisää pientaloasutusta Klaukkalan keskustan tuntumaan
- Klaukkalantien asemakaavan muutos on käynnissä ja hyväksytty Klaukkalan pohjoisten alueiden osalta.
 - o Klaukkalantien liikenteen ja kevyenliikenteen yhteydet paranevat

- Viirinlaakso II:n asemakaava etenee ja Luhtajoentien-Havumäentien katu yhteyden suunnittelu sekä liittyminen kehätielle edistyy
 - o Lähialueille tulee uutta tehokasta maankäyttöä, joka vaikuttaa kaavamuutosalueen palvelutarpeeseen ja sen alueelle ohjautuvaan läpikulkuliikenteeseen.
- S-ryhmä rakentaa uutta päivittäistavarakauppaa Lepsämäntien varteen
 - o päivittäistavarakaupan tarve vähenee Viirinlaaksossa
- Matkakeskus on siirtynyt asemakaavan mukaisesti Viirinlaaksoon
 - o 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. Matkakeskus ja Luhtajoentie, lähde: Ramboll Finland Oy, Viirinlaakso I asemakaava-alueen katualueiden yleissuunnitelma, 2021.

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.

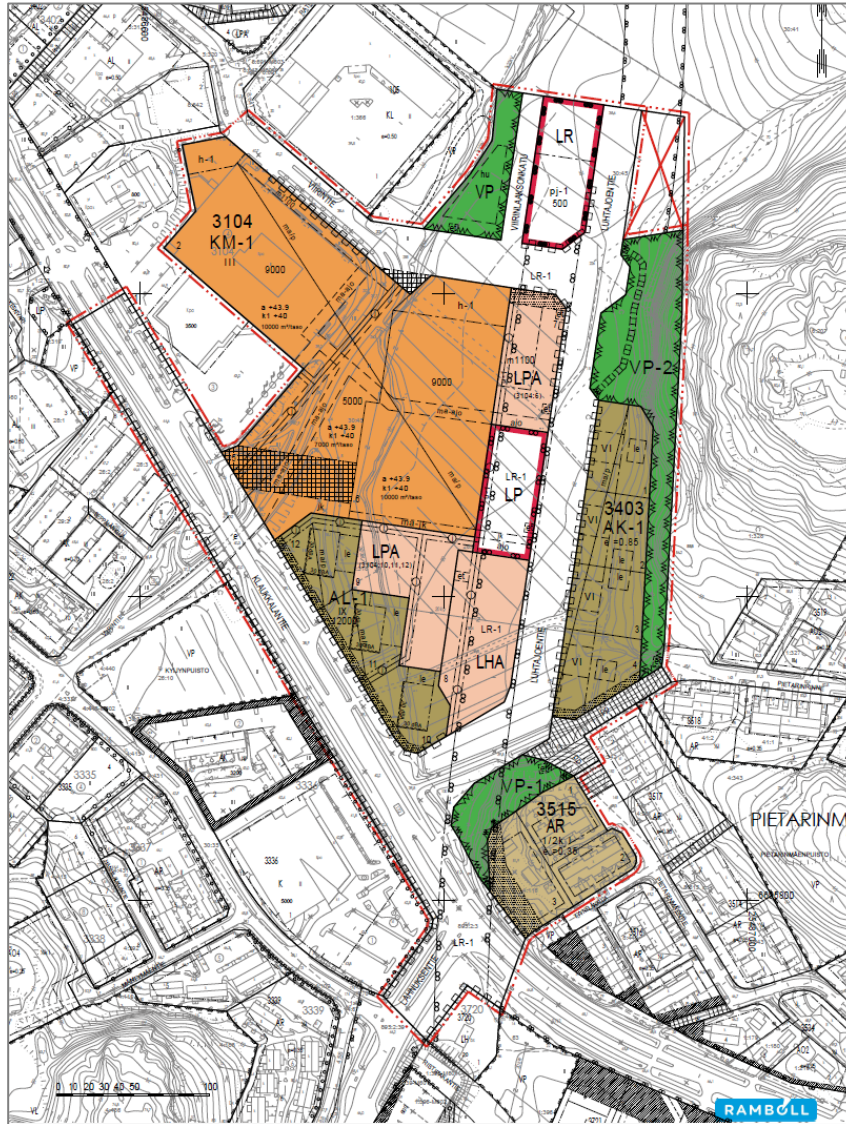
Vuonna 2015 hyväksytty asemakaava on toteutunut vain osittain. Asemakaavasta on myönnetty myös poikkeamisia, kun asemakaavan mukainen tonttijako ja maanalaista paikoitusta koskevat merkinnät ovat osoittautuneet toteutuksen kannalta haasteellisiksi (korttelin 3104 tontit 10 ja 11, tonttijaon mukaan tontit 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. Varautuminen raideliikenteeseen tulee kuitenkin säilyttää aluevarauksena osayleiskaavan mukaisesti, toteutettavana 1. kerroksen alapuolelle, alustavasti mahdollisen kansirakenteen ja liityntäpaikoituksen alle.

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 muuttua sisällöltään vanhentunut.



Kuva 8. Vapaan käden perspektiivinäkökuva 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

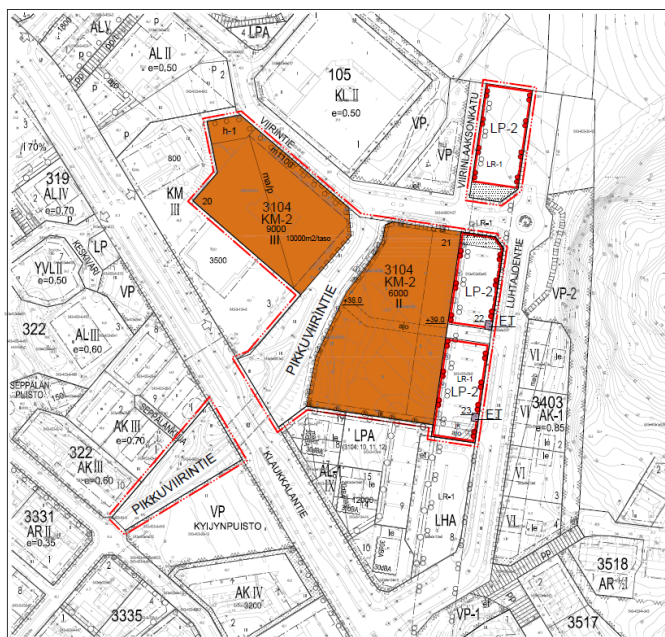
Uusi tontinluovutussopimus koskien korttelin 3104 tonttia 6 hyväksyttiin kunnanhallituksessa 30.11.2020 (Kh 30.11.2020 § 264). Tämä pohjautui yhteistyökumppanin laatimiin uusiin tontinkäyttösuunnitelmiin, joiden kehittämistä edelleen kaavaratkaisuksi asemakaavoitus ohjaa. Asemakaavan muutoksen laatiminen 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 kaavamerkinnoissä.

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. Alueella huomioidaan ratavaraus merkinnällä LR-1.

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 lisäpaikoitusaluetarvetta. Tämä ratkaistaan osoittamalla alueelle lisää yleistä pysäköintialuetta, huomioiden ratavaraus.



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 kauppakeskukseen esimerkiksi Hyvinkäällä ja Vantaalla.

Asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialuetta, 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-m² ja 1 ap/100 k-m²). 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. Liikenteen melu huomioidaan katualueiden sekä ratavarauksen osalta.

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.

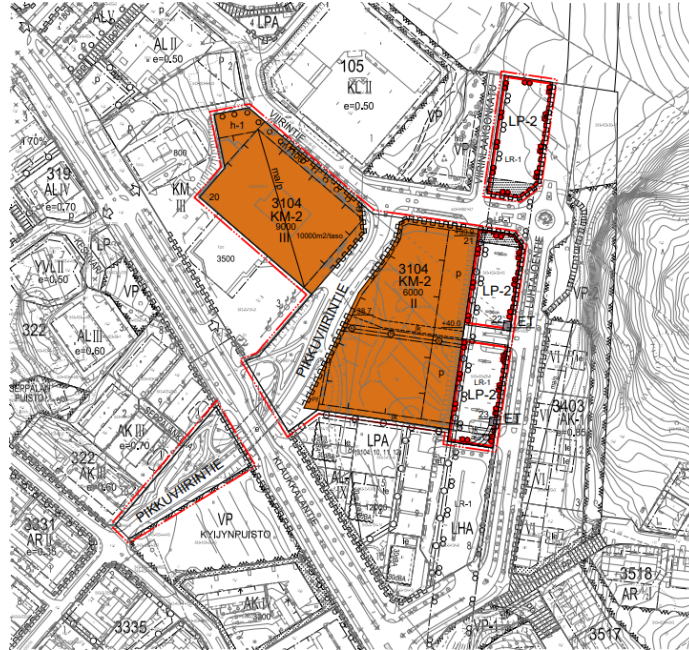
Taloudellinen kestävyys perustuu myös jo olemassa olevien investointien tehokkaampaan käyttöön taajamien keskusta-alueilla. Lisäksi kunta hyötyy uusista työpaikoista alueella sekä investoinnin rakentamisaikaisista työllisyysvaikutuksista. Palvelujen parantuminen edesauttaa kuluttajien ostovoiman kohdentumista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

Sosiaalinen kestävyys on huomioitu mahdollistamalla kuntalaisille hyvät ja hyvin saavutettavissa olevat kaupalliset palvelut lähellä asuinpaikkaa, joukkoliikenneyhteyksien 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

Saapunut palaute ja laaditut vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa. Lausuntoja esitettiin 4. Lausuntojen johdosta asemakaavan muutoksen kaavakarttaan ja selostukseen on tehty täsmennyksiä koskien raideliikenteen sijoittumista ja siitä aiheutuvaa liikenteen melua ja tärinää sekä hulevesien hallintaa. Lisäksi merkintöjä on tarkistettu havainnollisuuden, luettavuuden ja esitystekniikan näkökulmasta.



Kuvat 12 ja 13. Syksyllä 2021 laadittu asemakaavan muutosehdotus (yllä) sekä ehdotusvaiheen havainnekuva (alla).

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-m². Tämä on noin 3000 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tontin 20 rakennusoikeus säilyisi muuttumattomana, ollen 9000 k-m². 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-m² liiketilojen ja 1 ap/50 k-m² muiden tilojen osalta. Asemakaavan muutoksen myötä vanha Viirintien olemassa oleva katu palautuu katualueeksi ja se nimetään uudelleen Pikkuviirintieksi. Katualuetta suunnittelualueella on noin 13 300 m²

5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla mahdollistetaan noin 6000-k-m²:n laajuisen liikerakentamisen toteutus Klaukkalan keskusta-alueelle kaavamerkinnällä KM-2. Tämä mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen alueelle. Alueelle tulee varata riittävät autopaikat (1ap/30k-m² liiketiloille ja 1/50 k-m² 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 tärinä 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). Kerrosluvuksi 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.

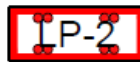
Voimassa olevan asemakaavan mukaisesta autopaikkojen korttelialueesta LPA ja rautatiealueesta (LR) muodostuu yleisiä paikoitusalueita (**LP-2**), lähinnä läheisen matkakeskuksen toimintaan liittyvää liityntäpysäköintiä varten. Näillä alueilla huomioidaan mahdollisen tulevan Klaukkalan radan radan ratavaraus (**LR-1**) ja sen aiheuttama melu- sekä tärinä. Rata osoitetaan liityntäpysäköintialueille, LP-2, alustavasti maantason, eli 1. kerroksen, alapuolelle.

Korttelialueet ja yleiset alueet ovat seuraavat:

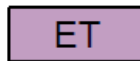
Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset:



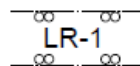
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vaikutuksiltaan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa erikoistavaraliikkeitä ja toimistotiloja.
Tontille merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa kauppaliikkeisiin 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.



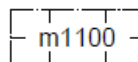
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Autopaikan pienin sallittu etäisyys muuntamosta on 2 metriä.



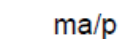
Rautatiealue.
Merkinnällä on osoitettu esiselvityksen mukaan suunnitellun Klaukkalanradan ja aseman tilantarve. Aluetta voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, kunnes alue tarvitaan rautatien rakentamiseen.

5.3.2 Muut alueet

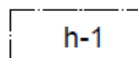
Lisäksi alueita on osoitettu eri käyttöön alueen osina merkinnöillä kuten:



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. Kulkuyhteystarve (**jk**) tontin 21 läpi on esitetty ohjeellisena, ja toteutetaan tontinkäyttösuunnitelman pohjalta siten, että yhteys liityntäpysäköinniltä kaupan palveluille toteutuu luontevasti.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu aluevaraukset yhdyskuntateknisen huollon verkostolle. Varaukset perustuvat pääosin olemassa oleviin johtoihin, mutta myös uuteen hulevesiselvityksen mukaista hulevesiputkea varten osoitettuun aluevaraukseen korttelin 3104 tontin 21 alueella.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

h hulevesiviemäri
z sähkökaapeli
j jätevesi
v vesijohto

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. Tämä on myös Uusimaa 2050-kaavakokonaisuuden tavoitteiden mukaista.

Asemakaavan vaikutuksia sekä tarvittavia toimenpiteitä sen toteuttamiseksi on todennettu **asemakaavan muutokseen liittyvillä selvityksillä**, joista keskeisimmät ovat:

Viirinlaakson toimivuustarkastelut, Ramboll Finland Oy (2013), päivitys 2021

Selvityksen mukaan alueen liikenne voidaan järjestää toimivasti ja turvallisesti asemakaavan muutoksen mukaisilla katu- ja korttelialueilla ja selvityksessä esitetävillä järjestelyillä, siten että asemakaavasta aikaisemmin jo poistettu Viirintie tulee palauttaa katualueeksi (Pikkuviirintie). Sille sekä Viirintielle tulee osoittaa kääntyviä kaistoja liikenteen sujuvuuden parantamiseksi.

Liikenneselvityksen mukaiset toimenpiteet on huomioitu kaavakartalla ja päivitetty kaavaselostukseen.

Viirinlakso I asemakaava-alueen katujen yleisuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

Asemakaava-alueen uusi katu, Pikkuviirintie on sijoitettu kaavakartassa merkityille katualueelle. Katualueiden leveydet ja katujen toimivuus on tarkastettu kaavatyön yhteydessä. Kaistajärjestelyt on osoitettu alueen liikennesuunnitelman mukaan. Suunnitelmakartassa on esitetty Pikkuviirintien ja Viirintien tilanvaraus, kääntyvät kaistat huomioiden.

Katujen tasaukset on pyritty sovittamaan mahdollisimman hyvin ympäröivään maastoon, huomioiden alueen tuleva rakentaminen. Katujen tasauksissa on huomioitu alueen maasto ja kuivatuksen toimivuus. Katujen tasaukset tarkistetaan ja suunnitellaan katusuunnitelmavaiheessa.

Asemakaava-alueen vesihuolto on pyritty järjestämään suurelta osin viettoviemärein. Alueelle on suunniteltu yksi jätevesipumppaamo. Katujen ja yleisten alueiden kuivatus on suunniteltu toteutettavan hulevesiviemärein. Kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu hulevesien viivytysallas.

Yleissuunnitelman mukaiset aluevaraukset on huomioitu kaavakartalla.

Viirinlaakso I, Nurmijärvi asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, (2014), päivitys 2021. Selvityksen mukaan asemakaava-alue on mahdollista toteuttaa melko tavanomaisilla rakenneratkaisuilla selvityksessä esitetyt melunsuojaustapeetit huomioiden. Sen mukaan arvoituna asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu päivällä suurimmillaan 65 dB keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve on 30 dB (65 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 30 dB). Asemakaavakarttaan päivitetään tarpeelliset kaavamääräykset selvityksen edellyttämistä melusuojaustoimenpiteistä sekä raideliikenteen tärinän vaikutuksen huomioimisesta rakenteissa.

Meluselvityksen mukaiset toimenpiteet on huomioitu kaavakartalla melun torjuntaa koskevinä määräyksinä.

Viirinlaakso I, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, (2013), päivitys 2021.

Kaikki suunnittelualueen hulevedet virtaavat hulevesiverkoston ja hulevesirakenteiden kautta Luhtajokeen. Alueelle on jo nykyisellään rakennettu hulevesiallas ja ojapainanteita tasaamaan virtaamia ennen Luhtajokeen johtamista. Jo nykyisellään hulevedet virtaavat näiden viivytysrakenteiden kautta ja siten merkittävälle alueellisille hulevesien viivytysrakenteille ei ole kaavamuutoksen johdosta tarvetta. Hulevesien virtaamamuutokset ovat hallittavissa tonttikohtaisella viivytyksellä ja mahdollisuuksien mukaan toteutettavilla hulevesipainanteilla ennen hulevesiviemäriverkostoon johtamista.

Suunnittelualueen tulvareitteinä toimivat reunatuetut kadut, joiden tasaukset on suunniteltava siten, että niiden matalimmista kohdista on yhteys tulvareitteihin. Katujen matalimpiin kohtiin on suositeltavaa sijoittaa lisäkaivoja kuivatuksen varmistamiseksi.

Hulevesien hallintaa koskevat johtopäätökset on huomioitu kaavamääräyksissä sekä kaavakartalla aluevarausmerkinnöin.

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

Asemakaavalla osoitetaan uusi paikoitusalue Viirinlaaksonkadun varteen.

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 paikoitustarvetarkastelut 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 asiakas- ja huoltoliikenne 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 ydin-keskustaan, 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 rakennusai- kana kuin kaupallisten palveluiden työvoimatarpeen osalta. Kaupallisten pal- veluiden kehittymisellä ja pysäköintimahdollisuuksien lisäämisellä odotetaan olevan positiivinen vaikutus myös alueen vetovoimaan ja asukastyytyväsyy- teen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen vieressä sijaitsee Klaukkalantie ja Luhtajoentie, jotka aiheutta- vat 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 Luhtajo- entie-Viirintie) sekä mahdollisella tulevalla **raideliikenteen melulla** on vai- kutusta 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 huo- mioitu kaavamääräyksissä.

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

Keskustan liikenne aiheuttaa myös **pienhiukkaskuormitusta** suunnittelu- alueella. Tämä on syytä ottaa huomioon esimerkiksi ilmastointiin liittyviä il- manottoaukkoja sijoitettaessa sekä määräyksillä, jotka koskevat istutettuja alueita ja suojaistutuksia.

Liikenne aiheuttaa jonkin verran pienhiukkaskuormitusta. Tämä ei todennä- köisesti edellytä toimenpiteitä muualla kuin Klaukkalantien varressa.

5.6 Kaavamerkinnät- ja määräykset

Luettelo määräyksistä ja kaavakartta määräyksineen on selostuksen liit- teenä.

5.7 Nimistö

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



Kuva 14. Tulevan Pikkuviirin- tien katualue nykytilanteessa Viirintieltä päin katsottuna.

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 ennen asemakaavan lainsoimaisuutta suoralla rakennusluvalla. Rakentaminen tapahtuu yksityisen toimijan toimesta. Alueen rakentaminen ei Pikkuviirintien itäosaa lukuun ottamatta edellytä merkittävää kadunrakentamista, mutta edellyttää joitakin ajoitai kulkuyhteyksiin 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 02.11.2021

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija

PL 37
01901 Nurmijärvi
Puh. (09) 250 021
faksi (09) 2500 2010
Email: kunta@nurmijarvi.fi



Nurmijärvi

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



www.nurmijarvi.fi