



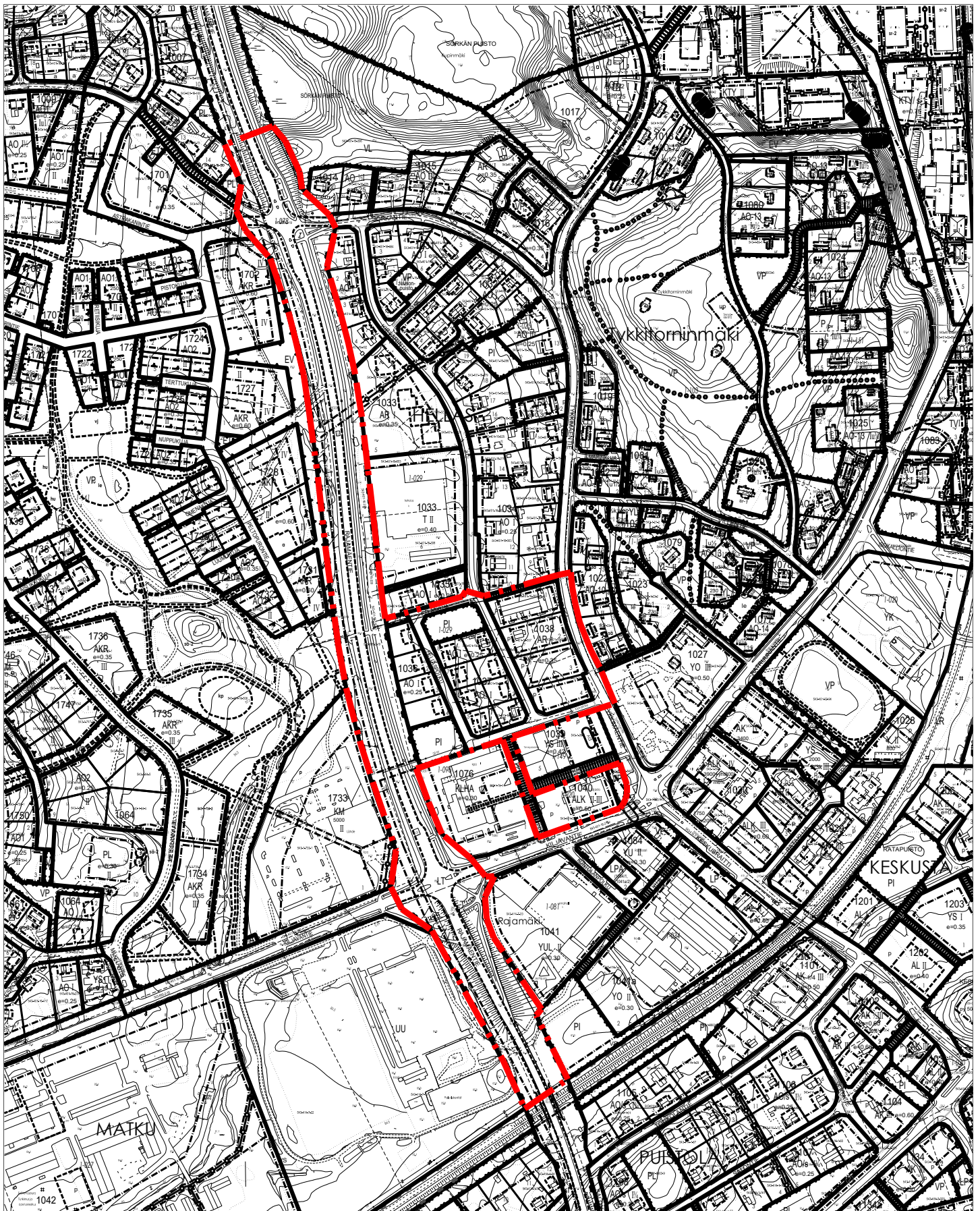
NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

ALUEEN SIJAINTI

RAJAMÄKI

1-152 Hellaspolun alue



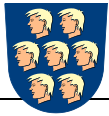
NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

KAAVOITETTAVA ALUE

RAJAMÄKI

1-152 Hellaspolun alue

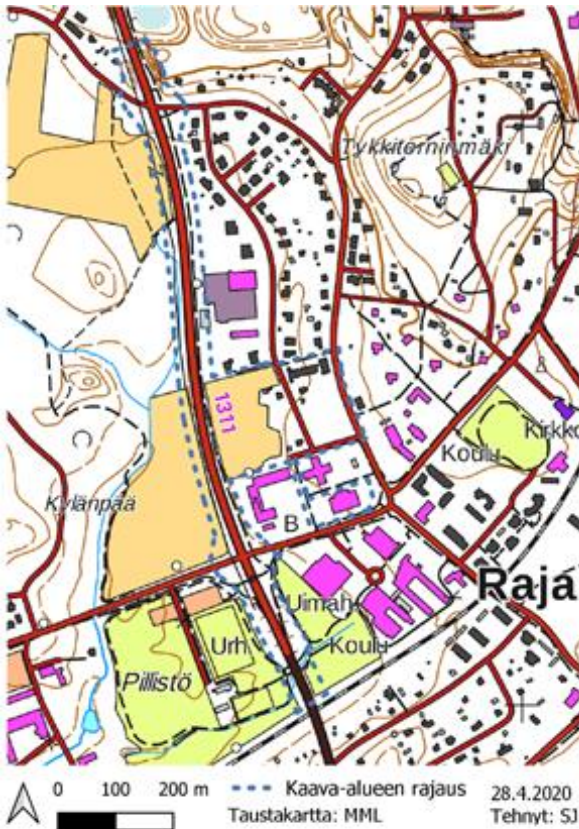


RAJAMÄKI, HELLASPOLUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan tuntumassa, sen luoteispuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Hellaspölun alue, joka rajautuu Hellaskujaan, Tykkimäentiehen, Kiljavantiehen ja Rajamäentiehen. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi noin 1 200 metriä Rajamäentietä. Alue sijoittuu palveluiden läheisyyteen. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Kylänpään alue.

Suunnittelualueeseen kuuluu korttelit 1036, 1037, 1038 ja 1040, korttelin 1076 tontti 2 sekä tarvittavin osin katu- ja tiealueita.



Kuva 1. Kaava-alueen raja kartalla.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta peltoaluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pientalorakentamiseen. Alueella on pari omakotitaloa sekä rivitalo. Lisäksi alueelle sijoittuu Rajamäen kirjasto sekä maantiealuetta. Alueen pinta-ala on n. 12,3 ha.

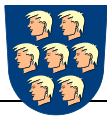


Kuva 2. Ilmakuva alueesta. 12.5.2017.

Kaava-alue kuuluu ns. Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) määrittelemään konsultointivähykkeeseen, eli alueella tapahtuvasta kaavamuutoksesta tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Altia Oyj:n Rajamäen laitoksen konsultointivähykkeen laajuus on 1 km.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on edesauttaa alueen rakentamista, osoittaa tehokkaampaa rakentamista Rajamäen keskustan läheisyyteen, sopeuttaa rakentaminen läheiseen RKY-alueeseen,



parantaa alueen kevyen liikenteen reittejä sekä kytkeä Kyläpään asuinalue tiiviimmin Rajamäen keskusta. Kaavamuutoksella osoitetaan lisäksi osa Rajamäentietä katualueeksi sekä osoitetaan kevyen liikenteen alikulkuyhteys Rajamäentielle.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Hellaspolun alueen asemakaavan muutos sisältyy asemakaavoitusohjelmaan, jossa hanke on määritelty aloitettavaksi vuoden 2017 aikana.

Alueen maanomistus

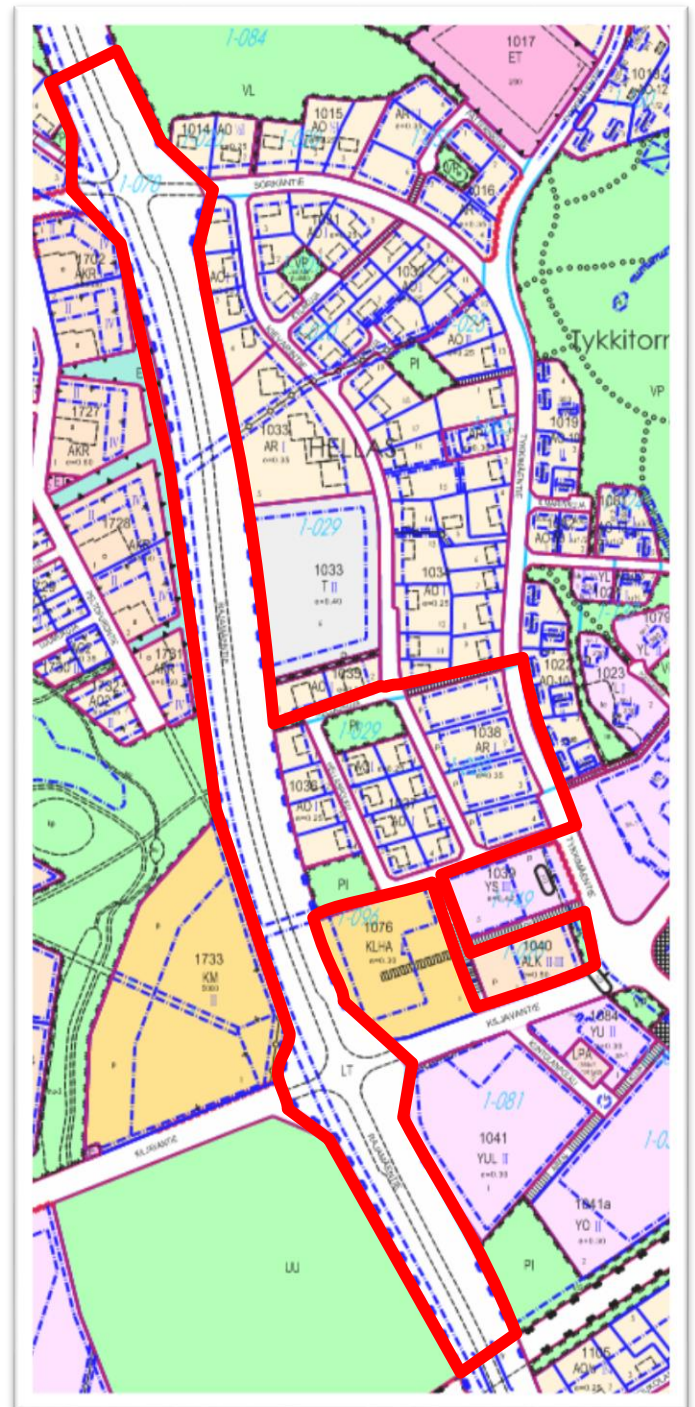
Alueen maanomistus jakautuu kunnan ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisten maanomistajien alueiden osalta kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusten laatimista ennen kaavan hyväksymistä, mikäli kaavalla kehitetään aluetta. Lisäksi Rajamäentie sisällytetään tarvittavin osin kaavamuutosalueeseen.

Aluetta koskevat kaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1976 hyväksytty Rajamäen ison muutoksen asemakaava (1-020), vuonna 1980 hyväksytty Rajamäen Isokalliontien eteläpuolen asemakaava (1-029), vuonna 1992 hyväksytty Rajamäen liikenne- ja tiealueiden asemakaava (1-078), vuonna 2011 hyväksytty Rajamäen keskustan asemakaava (1-107) sekä vuonna 2015 hyväksytty Uuden terveyskeskuksen asemakaava (1-149).

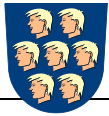
Voimassa olevissa asemaakaavoissa suunnittelualue on pientalojen kortteli- aluetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), puistoalueita (P ja PI), kauttakulku- tai sisään tulotietä suoja- ja näkemäalueineen (LT) ja yhdistettyjen liike- ja asuin kerrostalojen kortteli- aluetta (ALK).

Rajamäellä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä johtuen asemakaavatyön



Kuva 3. Ote ajantasa- asemakaavasta. Alusta suunnittelualue on rajattu punaisella. 12.5.2017.

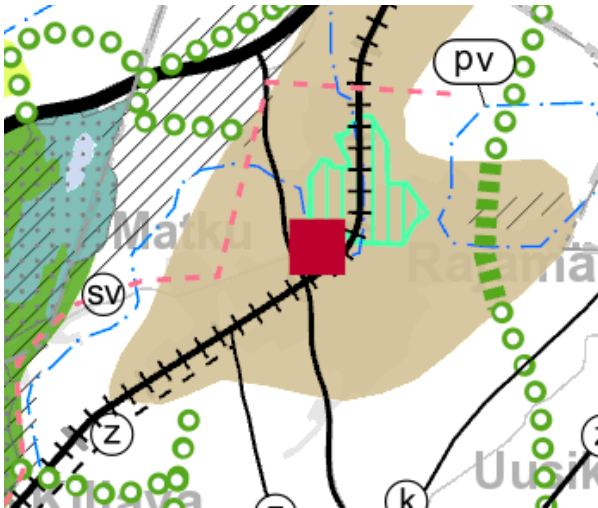
yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.



Suunnittelualueelle on osoitettu vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alue ja Rajamäentie on osoitettu yhdystieksi.

Vuonna 2016 lainvoiman saaneessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä ja pohjavesialue, jotka osuvat osittain suunnittelualueelle. Suunnittelualuetta sivuaa Hanko-Hyvinkää päärata.

Suunnittelualuetta sivuaa myös vuonna 2017 voimaan tullessa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

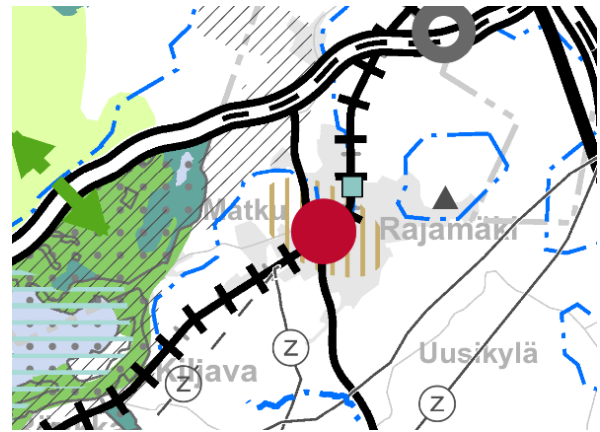


Kuva 4. Ote voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Uudesta, koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050 ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat. Kaava on hyväksytty maakuntahallituksessa

27.4.2020 ja maakuntavaltuuston on määrä hyväksyä se 9.6.2020.

Uusimaa-kaavassa Rajamäelle on osoitettu keskustatoimintojen alueen keskuksen kohdemerkintä ja suunnittelualuetta sivuavat Hanko-Hyvinkää päärata, pohjavesialue sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.



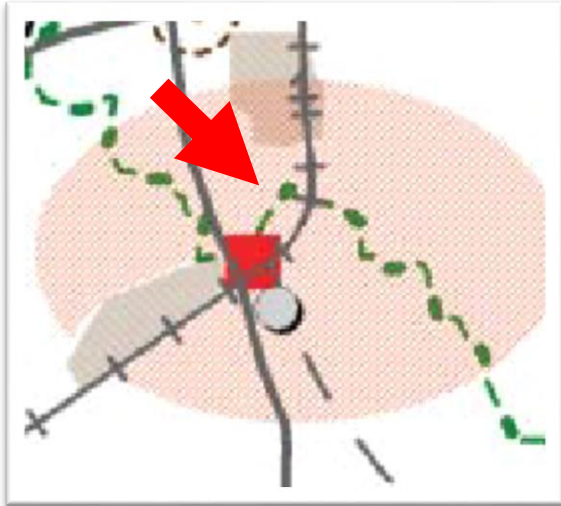
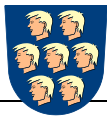
Kuva 5. Ote Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (v. 1989, oikeusvaikutukseton) alue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualuetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Maankäytön kehityskuvassa 2040 alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja Rajamäen keskustatoimintojen välittömään läheisyyteen.



Kuva 6. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040. 27.4.2017.

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

Alueelle ja sen läheisyyteen on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Kylänpään asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo, 2012
- Kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta, 2010
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkko selvitys (2007) ja päivitys (2014), Strafica
- Rajamäen Kylänpään luontoselvitys, Enviro, 2013
- Nurmijärven Kylänpään lepakkokartoitus, BatHouse, 2013
- Kylänpään asemakaava-alueen meluselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Nurmijärven rakennusinventointi, arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama, 2010
- Rajamäen pohjaveden suojelusuunnitelma, Pöyry, 2012

- Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys ja täydennysmuistio, Ramboll Finland, 2012
- Geotekniset pohjavesilaskelmat Kylänpään asemakaava-alueella, Sito, 2016
- Rajamäen kauppakeskuksen liittymän toimivuustarkastelut, Sito, 2016

Kaavan laadinnan yhteydessä tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys, Sitowise, 2020
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll, 2020
- Hulevesiselvitys, Ramboll, 2020
- Meluselvitys, Ramboll, 2020
- Rajamäen Hellaspölyn asemakaavan luontoselvitys, Enviro, 2017

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

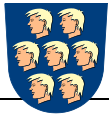
Asemakaavayksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä. Tässä yhteydessä selvitetään vaikutukset ympäristöön ja elinoloihin kuten maisemaan, luontoon, turvallisuuteen ja terveyteen.

Osallistuminen kaavahankkeessa

Valmisteluvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja mielipiteet siitä tulee esittää ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Osallisella on tätä ennen mahdollisuus myös esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävästä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on



esillä koko kaavaprosessin ajan kunnanviraston aulassa, kaavoituksen asiakaspalvelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavaluonnos on laadittu keväällä 2019. Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.9.–26.9.2019. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on ollut mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö on järjestetty lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluihin.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville alustavasti elokuussa 2020 30 vuorokaudeksi (MRL 65 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluihin.

Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä. Tavoitteena on hyväksyä asemakaavamuutos vuoden 2020 loppuun mennessä.

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto, mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet

- Muut viranomaiset: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Tukes
- Yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilta osoitteesta www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivulla asemakaavoitus/ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Muistutukset

Kirjalliset muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, Keskustie 2 B, PL 37, 01901 Nurmijärvi

tai sähköpostilla osoitteeseen kunta@nurmijarvi.fi



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152

Asianumero: 852/10.02.03/2020

Päiväys: 18.05.2017, päivitetty 9.6.2020

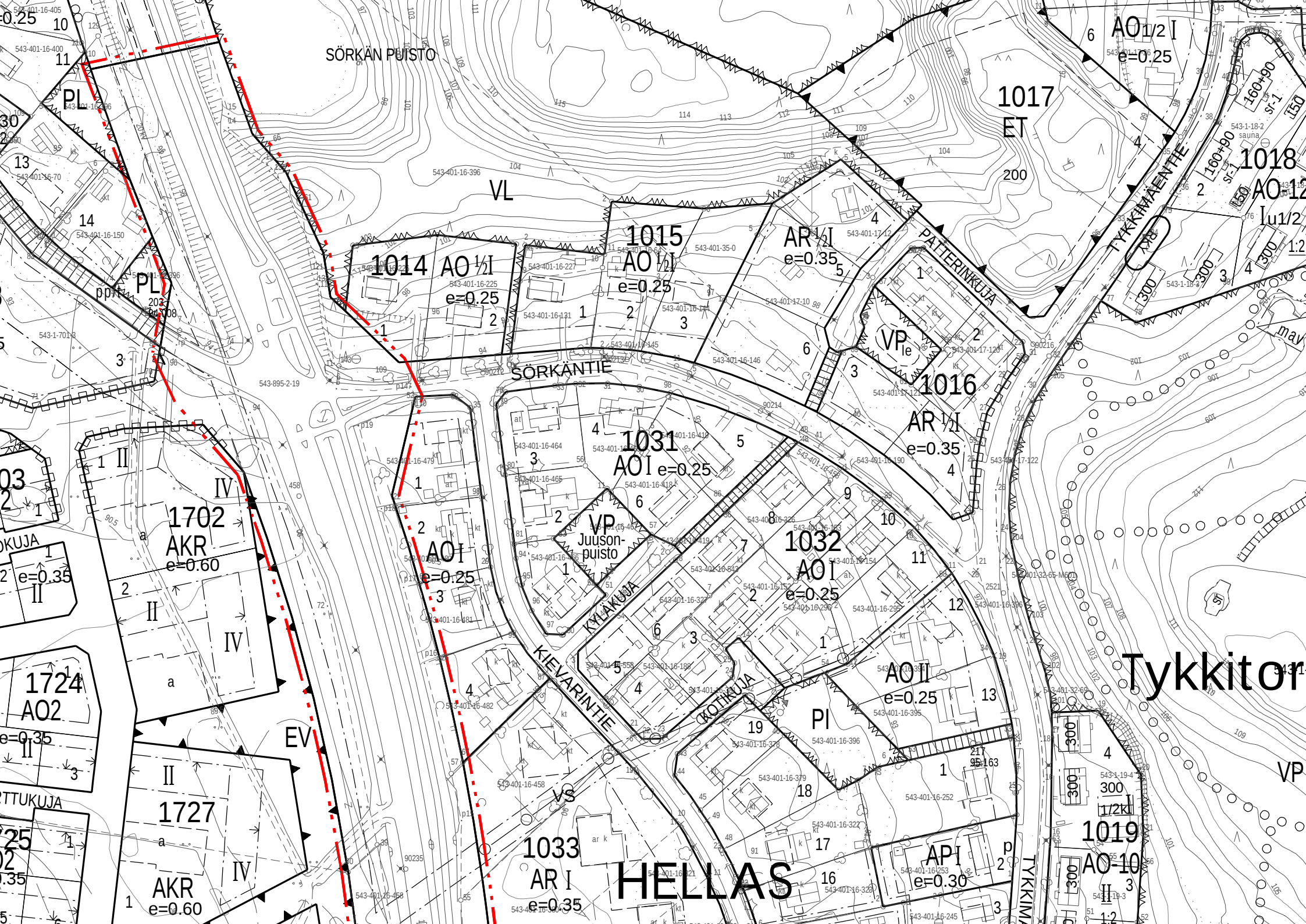
Kaavaa valmistelee

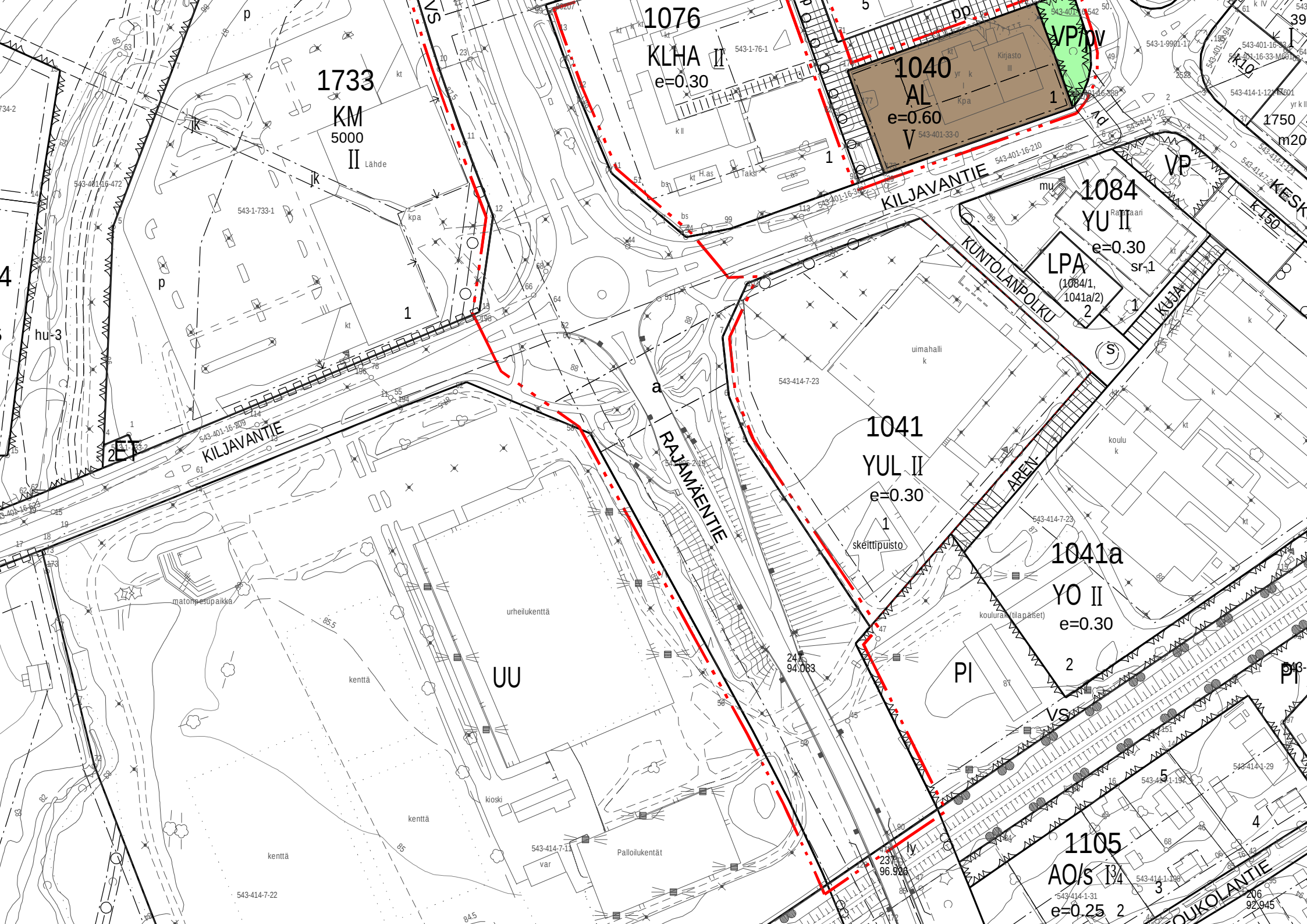
Asemakaavasuunnittelija Salla Jäntti
puh. 040 317 2374

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus tulee nähtäville elokuussa 2020 ja asemakaava hyväksytään vuoden 2020 lopulla.





1733

KM

5000

II

Lähde

1076

KLHA II

e=0.30

1040

AL

e=0.60

V

1084

YU II

e=0.30

sr.1

1041

YUL II

e=0.30

1041a

YO II

e=0.30

1105

AO/s

e=0.25

KILJAVANTIE

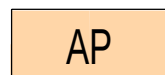
RAJAMÄENTIE

KILJAVANTIE

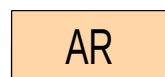
KUNTOLANPOLKU

AREN-

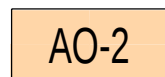
KOKOLANTIE



Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaa julkisivulaudoitusta tai rappautsa. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:3. Materiaaliltaan katon tulee olla tiiltä tai pinnoitettua peltiä. Väriykseltään katon tulee olla tiilenpunainen. Rakennusten tulee olla mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivia.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liiketiloja saa sijoittaa vain maantasokerrokseen.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



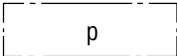
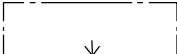
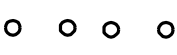
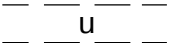
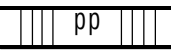
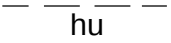
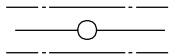
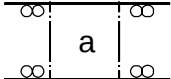
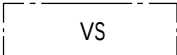
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

	Ohjeellinen tontin raja.
1036	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
HELLASPOLKU	Kadun nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
I max. 70%	Prosenttiluku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusoikeudesta voidaan käyttää ensimmäiseen kerrokseen.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autotalleja tai -katoksia.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, joka tulee ensisijaisesti toteuttaa luonnonmukaisilla menetelmillä. Alueen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
/pv	Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.
	Voimansiirtoalue.
	Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

POHJAVESIEN SUOJELUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET (koskee pohjavesialuetta (pv))
Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. Alueelle on laadittu Rajamäen pohjavesialueen suojelusuunnitelma (Pöyry Finland, 2012).

Aluetta koskevat seuraavat määräykset:

- Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista. Muihin kuin omakotiorakentamiseen liittyviin lupa-asiakirjoihin tulee liittää asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma.
- Alueella ei saa säilyttää vaarallisia kemikaaleja, lannoitteita, öljynjalostustuotteita tai näihin rinnastettavia tuotteita, jotka voivat päästä maaperään. Teiden kunnostuksessa ei saa käyttää pohjavedelle vaarallisia aineita. Autojen yms. öljynjalosteita sisältävien laitteiden pesu on sallittu ainoastaan viemäroidyllä alustalla.
- Maanalaiset polttoaine- ja kemikaalisäiliöt on kielletty. Säiliöt tulee sijoittaa siten, että niiden rikkoontuessa polttoaine ei pääse maaperään ja siten, että niiden kunto myös siirtoputkiston osalta voidaan tarkistaa.
- Maanalaisia kellarikerroksia ei tule rakentaa lähellä maanpintaa olevan pohjaveden pinnan vuoksi.
- Pohjavesialueelle imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita.
- Alue tulee liittää kunnallistekniseen viemäriverkostoon.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

AP- ja AO-2-alueet: 2 ap/asunto.

AR-alueet: 1,5 ap / asunto.

AL-alueet: Asuinhuoneistojen osalta 1 ap / 70 k-m². Kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Näistä varataan 1 ap/1000 k-m² vieraspaikoiksi. Liikehuoneistojen osalta 1 ap / 30 k-m². Toimistotilojen osalta 1 ap / 50 k-m².

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

AL-alueet: 1 pp / 40 k-m²

HULEVESIEN HALLINTAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Hulevedet tulee viivyttää tonteilla, siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista päällystettyä sataa pinta-alaneliötä kohti. AO-2 tonteilla tarvittava viivytystilavuus on 2 m³. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Liikennöidyltä alueilta hulevedet voi johtaa hulevesiuomiin vain hulevesialtaiden ja imeytyskenttien kautta.
- Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.
- Ulkoalueiden ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä.

MELUNTORJUNTAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Asuintontit tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei leikkiin ja muussa runsaaseen käyttöön tarkoitettulla piha-alueella ylitä A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB.
- Asuinrakennukset tulee toteuttaa siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei asuinhuoneissa ylitä päivisin A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 35 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 30 dB.

TAAJAMAKUVAA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja taajamakuvallisesti korkealaatuisia.

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä, autopaikkoina tai leikkikenttinä, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.



NURMIJÄRVI

EHDOTUS

RAJAMÄKI, Hellaspolku

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1036, 1037, 1038 ja 1040, korttelin 1076 tonttia 2 sekä puisto-, maantie- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 1036 tontit 5–7, korttelin 1037 tontit 9–13, korttelin 1038 tontit 1 sekä 5–12, korttelin 1040 tontti 1, korttelin 1076 tontti 2 sekä puisto- ja katualuetta.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 9.6.2020

Hannes Häkkinen
vs. asemakaavapäällikkö

Salla Jäntti
asemakaavasuunnittelija
kaavan laatija

Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren
kiinteistöinsinööri

 NURMIJÄRVEN KUNTA Ympäristötoimiala Asemakaavoitus				Vireilletuloilmoitus	12.6.2017
				Asrak.ltk.	21.5.2019
NURMIJÄRVI				KH	3.6.2019
				Alust. näht.	5.9.-26.9.2019
				Asrak.ltk.	9.6.2020
				KH	
				Julk. näht.	
				Asrak.ltk.	
				KH	
				KV	
				Kuulutus	
Suunnitellut	Salla Jäntti	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK 1:2000	Piir.nro	1-152
Piirtänyt	Salla Jäntti	Korkeusjärjestelmä N2000			



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152
Asianro: 852/10.02.03/2020
Päiväys: 9.6.2020

HELLASPOLUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, **EHDOTUS** Rajamäki

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1036, 1037, 1038, 1040, osaa korttelista 1076 sekä puisto-, maantie- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat **korttelin 1036 tontit 5–7, korttelin 1037 tontit 9–13, korttelin 1038 tontit 1 sekä 5–12, korttelin 1040 tontti 1, korttelin 1076 tontti 2 sekä puisto- ja katualuetta.**

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 9.6.2020 päivättyä asemakaavakarttaa (**ehdotus**).



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaavan sisältö.....	6
3 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Alueen historia	7
3.1.3 Luonto ja maisema	8
3.1.4 Korkeusasema ja maaperä.....	10
3.1.5 Vesiolosuhteet.....	11
3.1.6 Rakennettavuus	11
3.1.7 Rakennettu ympäristö	12
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	14
3.1.9 Sosiaalinen ympäristö	15
3.1.10 Maanomistus.....	16
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
3.2.2 Maakuntakaava	16
3.2.3 Maankäytön kehityskuva	18
3.2.4 Yleiskaava	19
3.2.5 Asemakaavoitus	19
3.3 Muut lähtökohta-aineistot.....	20
3.3.1 Kuntastrategia	20
3.3.2 Rakennusjärjestys	20
4 KAAVOITUKSEN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.3.1 Osalliset	21
4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus.....	21
4.3.3 Kaavan hyväksyminen	23
4.3.4 Päätöksenteko.....	23
4.3.5 Viranomaisyhteistyö.....	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.4.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	27
4.5.1 Alustavat kaavaratkaisut	27
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	27
4.6 Yleiskaavan sisältövaatimukset	29
4.6.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset Hellaspolun alueen asemakaavamuutoksessa:	29

5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	33
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden huomioiminen	34
5.3	Aluevaraukset	35
5.3.1	Korttelialueet	35
5.3.2	Viheralueet	36
5.3.3	Muut alueet	36
5.4	Asemakaavan vaikutukset.....	36
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.4.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon.....	38
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	38
5.5	Ympäristön häiriötekijät	38
5.6	Nimistö	38
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	39
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	39

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hellapolun alueen asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	1-152
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee kortteita 1036, 1037, 1038 ja 1040, korttelin 1076 tonttia 2 sekä puisto-, maantie- ja katualueita.
Kaavan laatija:	Asemakaavasuunnittelija Salla Jäntti
Yhteystiedot:	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireilletulopäivä:	18.5.2017
Luonnos nähtävillä:	5.9.–26.9.2019
Ehdotus nähtävillä:	XX.XX.–XX.XX.2020
Hyväksymispäivä:	XX.XX.202X

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan tuntumassa, sen luoteispuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Hellapolun alue, joka rajautuu Hellaskujaan, Tykkimäentiehen, Kiljavantiehen ja Rajamäentiehen. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi noin 1 200 metriä Rajamäentietä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 12,3 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on edesauttaa alueen rakentumista, osoittaa tehokkaampaa rakentamista Rajamäen keskustan läheisyyteen, kytkeä Kyläpään asuinalue tiiviimmin Rajamäen keskustaan sekä kehittää alueen kevyen liikenteen verkostoa. Kaavamuutoksen ratkaisussa huomioidaan läheinen RKY-alue. Kaavamuutoksella osoitetaan osa Rajamäentietä katualueeksi sekä osoitetaan kevyen liikenteen alikulkuyhteys Rajamäentielle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Asemakaavoitettava alue
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta
5. Vastineet luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Kaavataloudellinen tarkastelu

Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

Kaavaa varten on teetetty seuraavat selvitykset:

- Meluselvitys, Ramboll, 2020
- Rakennettavuusselvitys, Sitowise, 2020
- Hulevesiselvitys, Ramboll, 2020
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll, 2020
- Rajamäen Hellaspölyn asemakaavan luontoselvitys, Enviro, 2017

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- RKY, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, 2009
- Rajamäen selvitysalueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2014
- Rajamäen pohjaveden suojelusuunnitelman päivitys, Ramboll Finland Oy, 2012
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen inventointi- ja arvotusraportti, Nina Välkepinta, 2003
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, luonnos 2010
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy, 2007 ja päivitys 2014
- RKY kaavoituksessa ja lupamenettelyssä –muistio, Ympäristöministeriö, 2009
- Seveso-laitokset ja maankäytön suunnittelu, Alueelliset ympäristöjulkaisut 369, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus, 2004
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo, 2012
- Nurmijärven liikenneturvallisuuksuunnitelma 2010, Uudenmaan ELY-keskus, 2010
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta, 2010
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2006
- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto, 2008
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Rajamäen tehdasalueen alustavan asemakaavaluonnoksen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Rajamäen keskustan hulevesiselvitys, Sweco Ympäristö Oy, luonnos 2014

Kylänpään asemakaava-alueen suunnittelua varten laadittuja selvityksiä:

- Geotekniset pohjavesilaskelmat, SITO, 2016
- Kylänpään asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Airix Ympäristö, 2013
- Rajamäen kauppakeskuksen ja liittymän toimivuustarkastelut, Sito, 2016
- Rajamäen Kylänpään luontoselvitys, Enviro Oy, 2013
- Nurmijärven Kylänpään lepakkokartoitus, BatHouse, 2013
- Kylänpään asemakaavan meluselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2015

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos on tullut vireille 18.5.2017 (§ 59). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnanvirastossa ja asemakaavoituksen internet-sivuilla 16.6.2017 alkaen. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.9.–26.9.2019.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

2.2 Asemakaavan sisältö

Suunnittelualue on tällä hetkellä maantietä ja korttelia 1040 lukuunottamatta pääosin rakentumatonta, 1-kerroksiseksi AO- ja AR-korttelialueiksi kaavoitettua aluetta. Kaavamuutoksella on tarkoitus edesauttaa alueen rakentamista ja täydentää Rajamäen keskustan taajamarakennetta. Keskustan läheisyys puoltaa alueen tehokkaampaa rakentamista. Lisäksi on ollut tarpeen osoittaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys Rajamäen keskustan ja Kylänpään alueen välille sekä kehittää liikennejärjestelyjä Rajamäentiellä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), asuinpientalojen korttelialuetta (AP), erillispientalojen korttelialuetta (AO-2) ja asuin- ja liiketilojen korttelialuetta (AL), puistoaluetta (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katualuetta. Tehokkuusluku korttelialueilla vaihtelee 0.25 ja 0.60 välillä. Kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä noin 9 800 k-m². Asuinrakentamisen kerrosalaa osoitetaan AO-2-, AR- ja AP-kortteleihin yhteensä noin 7 000 k-m², josta noin 5 000 k-m² on osoitettu rakentamattomille tonteille. Asuin- ja liikerakentamisen kortteliin osoitetaan kerrosalaa noin 2700 k-m².

Rajamäentie osoitetaan Sörkätien ja Astrakanintien välisen risteyksen ja Hanko-Hyvinkää radan väliseltä alueelta katualueeksi. Kevyen liikenteen alikulku osoitetaan nykyisen Hellaskujan päähän suunnittelualueen pohjoisreunalle. Läheinen RKY-alue huomioidaan kaavamääräyksissä. Pohjavesialuetta sisältäviin kohdemerkintöihin on lisätty /pv-merkintä.

3 Kaavoituksen lähtökohdat

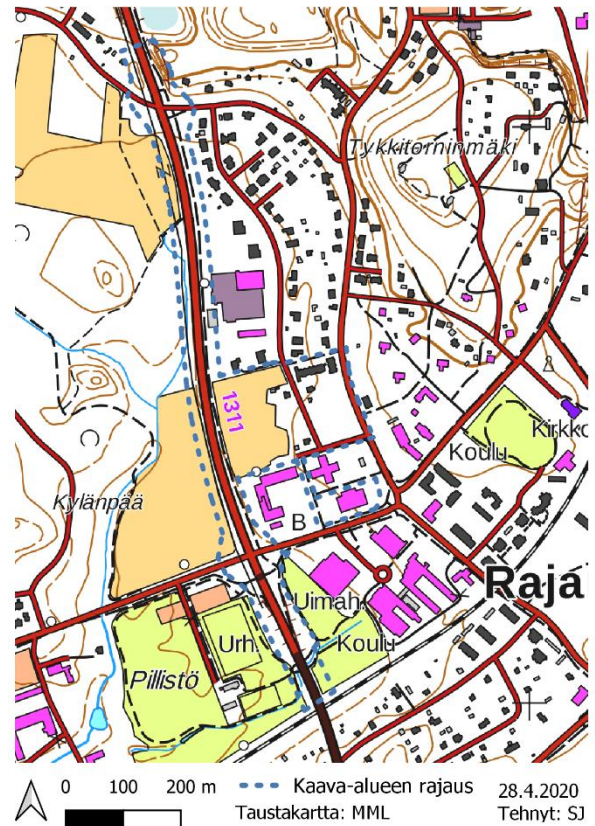
3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

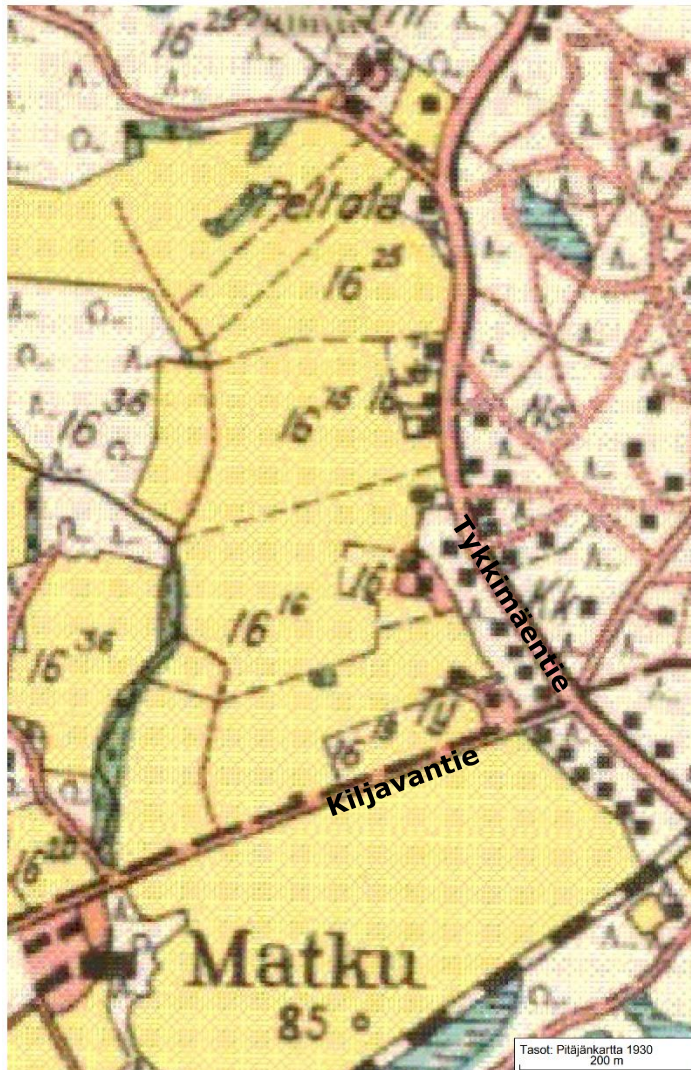
Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan välittömässä läheisyydessä, sen pohjoispuolella. Alueen pinta-ala on n. 12,3 hehtaaria. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentumatonta asuinkortteleiksi kaavoitettua aluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös noin 1 200 metriä Rajamäentietä.

3.1.2 Alueen historia

Rajamäki alkoi kasvaa, kun sinne perustettiin 1800-luvun lopussa hiivatehdas, josta kehittyi sittemmin Suomen huomattavin alkoholitehdas. Rajamäki oli väestömäärältään Nurmijärven suurin taajama 1800-1900-lukujen vaihteesta 1960-luvulle saakka.



Kuva 1. Kaava-alueen raja kartalla.



Kuva 2. Pitäjänkartta vuodelta 1930.

3.1.3 Luonto ja maisema

Suunnittelualue on maisemaltaan ja kasvillisuudeltaan melko tavanomaista väljän taajamarakenteen alueelle. Alueella on pääasiassa harvapuustoista metsää ja peltoalueita sekä rakennetun ympäristön piha-alueita.

Alueelle tehtiin luontoselvitys alkukesästä 2017 (Enviro Oy). Huomionarvoisista lajeista alueella tehtiin havaintoja haarapääskystä ja varpusesta sekä pohjanlepakosta. Alueella ei kuitenkaan havaittu arvokkaita luontokohteita eikä tulosten perusteella ollut tarpeen antaa alueen maankäyttöön liittyviä suosituksia.



Kuva 3. Kasvillisuutta Kievarintien ja Tykkimäentien välisellä alueella (Enviro 2017).



Kuva 4. Harvaa koivikkoa Kievarintieltä Rajamäentielle päin (Enviro 2017).

Pohjavesi

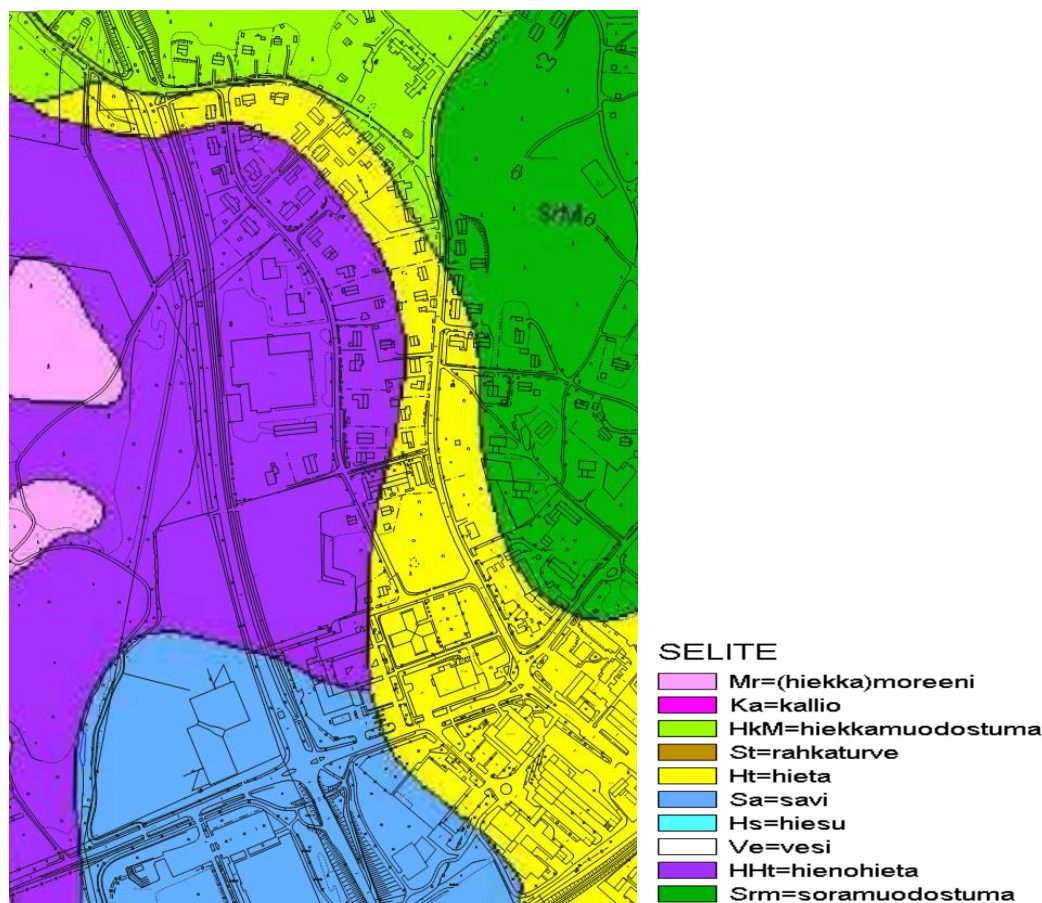
Suunnittelualan itäosa sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle I-luokan pohjavesialueelle Rajamäki 0154351, mutta ei kuitenkaan sen varsinaiselle muodostumisalueelle. 1-luokan pohjavesialueet ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita, joiden vettä käytetään tai on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan tai talousvetenä enemmän kuin keskimäärin 10 kuutiometriä vuorokaudessa tai yli 50 ihmisen tarpeisiin.



Kuva 5. Pohjavesialue (sininen rasteri) tulee kaava-alueen reunalle.

3.1.4 Korkeusasema ja maaperä

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasainen. Alueen matalimmilla kohdilla maanpinta on 88 metriä merenpinnan yläpuolella. Matalimmat kohdat ovat Rajamäentien läheisyydessä. Korkeimmillaan maanpinta on Tykkimäentiellä, jossa maanpinta on 94,5 metriä meren pinnan yläpuolella. Suunnittelualueen maaperä on pääosin karkeudelta vaihtelevaa hietamaata, mutta hyvin vaihtelevaa.



Kuva 6. Maaperäkartta 10.5.2019

3.1.5 Vesiolosuhteet

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Matkunojan valuma-alueeseen, sijoittuen sen pohjoisosaan. Suunnittelualueen maaperä soveltuu huonosti hulevesien tehokkaaseen imeyttämiseen. Hietapitoinen maaperä on helposti routivaa ja herkkää virtaavan veden aiheuttamalle eroosiolle.

Asemakaavan muutosalueella on olemassa olevaa hulevesiverkostoa, joka koostuu sekä muovisista että betonisista linjoista. Hulevesiverkosto sijaitsee pääasiassa Tykkimäentien, Hellaspolun, Hellaskujan, Kievarinpolun ja Kievarintien katurakenteiden alla. Katualueiden ja kiinteistöjen hulevesiä kerätään hulevesiverkostoon ja ne johdetaan eri purkupisteiden ja hulevesien viivytysrakenteiden kautta Matkunojaan.

3.1.6 Rakennettavuus

Maaperä geoteknisen maalajiluokituksen mukaan

Rakennettavuusselvityksen (Sitowise 2020) mukaan suunnittelualueella on pintahumuskerroksen alla silttiä n. 5–10 metrin paksuinen kerros. Silttikerroksen välissä n. 2 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta on ohut tiiviimpi hiekkakerros, jonka paksuus vaihtelee 0,2-2 metrin välillä. Silttikerroksen alapuolella on 1-5 m paksuinen hiekka-, sora- tai moreenikerros. Kairaukset ovat päättyneet 5-13 metrin syvyyteen maanpinnasta katsottuna päättyen kiveen tai kallioon. Selvityksen mukaan maaperä on erittäin häiriintymisherkkää.

Rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksessä (Sitowise 2020) alue on jaettu alueisiin 1 ja 2. Alue 1 käsittää korttelit 1040 ja 1036 sekä osan korttelista 1037. Alueella 1 rakennusten ensisijainen perustamistapa on paaluperustus. Kunnallistekniikan

rakentaminen on näillä alueilla lähtökohtaisesti mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä, mikäli kuormitus putkille ei kasva nykytilanteeseen verrattuna (tasaus ei nouse nykyisestä).

Muut alueet kuuluvat alueeseen 2, jossa rakennusten ensisijainen perustamistapa on maanvaraisperustus. Kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

3.1.7 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Hellaspolun suunnittelualue sijoittuu Rajamäen taajamarakenteeseen ja alueen ympäristö on pääosin rakennettua.

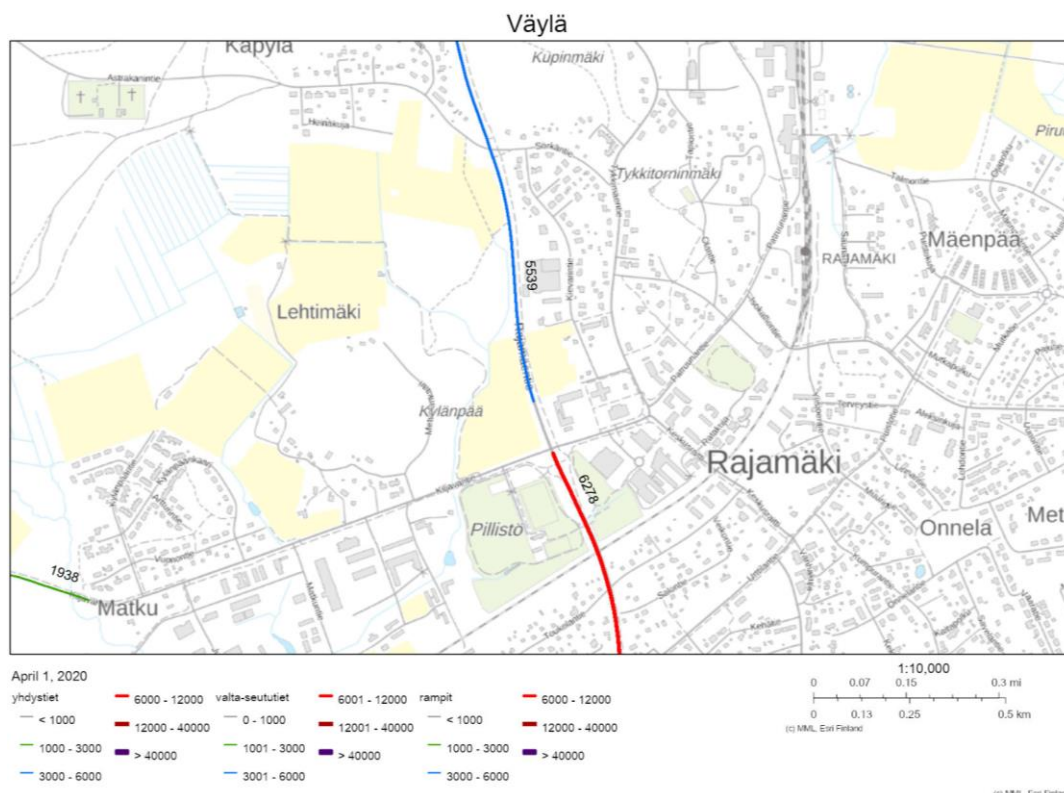
Kortteli 1036 on avoin niittyalue, jolla ei sijaitse rakennuksia. Kortteleissa 1037 ja 1038 on muutamia 1950- ja 1960-luvulla valmistuneita omakotitaloja. Rakennusten kerroskorkeus vaihtelee yhden ja kahden kerroksen välillä. Lisäksi Tykkimäentien varrella, korttelissa 1038, on yksi 1970-luvulla valmistunut 1-kerroksinen rivitalo.

Suunnittelualueen kaakkoisnurkassa sijaitsee kortteli 1040, joka on suunnittelualueen kortteleista lähimpänä Rajamäen keskustaa. Korttelissa on vuonna 1976 valmistunut liike- ja tavaratalorakennus, jossa toimii nykyisin Rajamäen kirjasto. Rakennuksessa toimi ennen päivittäistavarakauppa, jonka tilat ovat tällä hetkellä tyhjillään.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee mm. pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakennettuja omakotitaloja. Suunnittelualueen länsipuolella on kauppakeskusrakennus, jossa on mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, kaksi ravintolaa ja apteekki. Rajamäen uusi terveysasema sijaitsee kortteleiden 1040 ja 1038 välissä. Rajamäen koulu (1–6 luokat), Seitsemän veljeksien koulu (7–9 luokat) ja Rajamäen lukio sijaitsevat suunnittelualueen etelä- tai itäpuolella. Rajamäen uimahalli sekä urheilu- ja monitoimirakennus Rajakaari sijaitsevat suunnittelualueen eteläpuolella. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee yleisurheilukenttä. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on joitain kerrostaloja ja palveluita.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue rajoittuu valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltuun rakennettuun kulttuuriympäristöön, joka koostuu Rajamäen tehdasyhdyskunnasta, kirkosta ja rautatieasemasta (Museovirasto, RKY 2009).



Kuva 8. Väylän teettämä kartta Rajamäentien keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä (KVL).

Itäpuolella suunnittelualueeseen kuuluu osa alueellisena kokoojakatuna toimivaa Tykkimäentietä, johon suunnittelualue rajautuu itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa paikallisena kokoojakatuna Hellapolun alueella toimivaa Kievarintietä. Kievarintiestä erkaantuu Hellapolku, joka kuuluu kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen. Hellapolku päättyy nykyisellään liikekiinteistön takapihalle, jonka kautta kevyt liikenne oikaisee Rajamäentielle. Kievarintiestä erkaantuu myös tonttikujana toimiva Hellaskuja, joka kuuluu kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen. Eteläpuolella suunnittelualuetta kulkee Kiljavantie.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös Hellapolun ja Kiljavantien välillä oleva kevyen liikenteen väylä sekä Hellaskujasta Tykkimäentielle kulkeva kevyen liikenteen väylänä toimiva Kievarinpolku.

Puisto- ja ulkoilualueet

Kaava-alueella on tällä hetkellä yksi pieni rakennettu puistoalue kirjaston vieressä, Kiljavantien ja Tykkimäentien risteyksessä. Kaava-alueen läpi Kiljavantien ja Rajamäentien risteyksestä kulkee Seitsemän veljeksien vaellusreitti. Viereiselle Kylanpään alueelle on osoitettu laajasti puisto- ja ulkoilualueita.

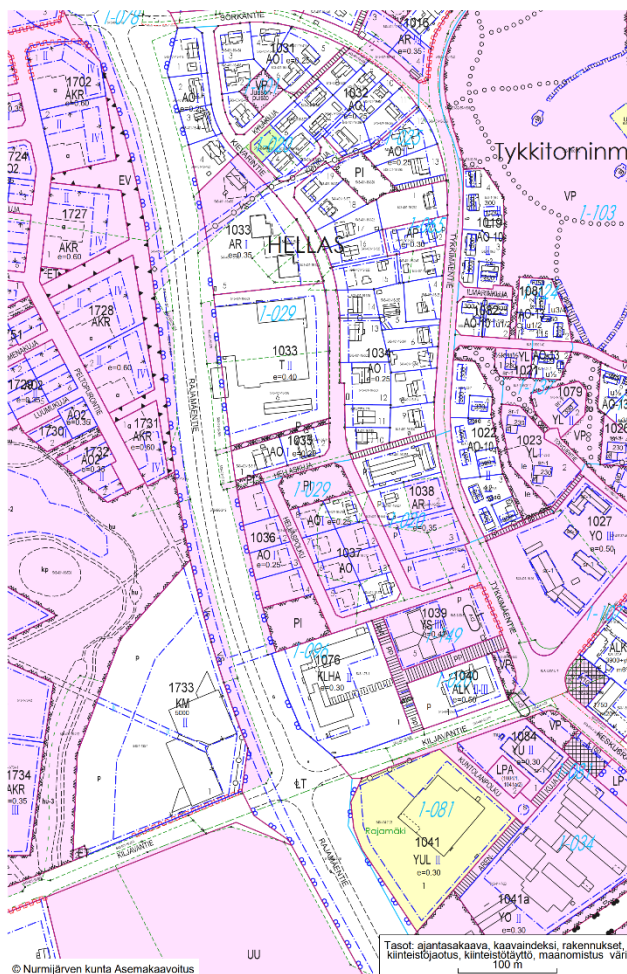
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Suunnittelualueella erityisesti Rajamäentie ja Kiljavantie aiheuttavat liikennemelua. Meluselvityksessä (Ramboll 2020) on tarkasteltu suunnittelualueelle kohdistuvia melun keskiäänitasoja vuoden 2014 liikennemäärillä (Strafica 2014) sekä vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä. Tykkimäentien keskimääräisen vuorokausiliikenteen arvioidaan vähentyvän vuoteen 2040 mennessä. Kiljavantien ja Rajamäentien keskimääräisten vuorokausiliikenteiden arvioidaan lisääntyvän vuoteen 2040 mennessä.

3.1.10 Maanomistus

Alueen maanomistus jakautuu kunnan (kuvassa vaalean violetti), valtion ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisten maanomistajien alueiden osalta kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimuksia, mikäli kaavalla kehitetään aluetta. Korttelin 1040 maanomistajan kanssa tullaan solmimaan maankäyttösopimus ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.



Kuva 10. Maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Lisäksi ne auttavat saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. 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 ja
- 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Maakuntakaava

Voimassaolevat maakuntakaavat

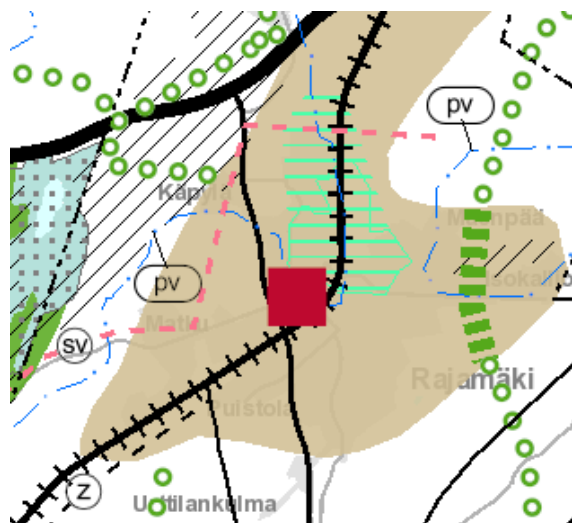
Suunnittelualueelle on osoitettu vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alue ja Rajamäentie on osoitettu yhdystieksi.

Vuonna 2016 lainvoiman saaneessa Uudenmaan 2.

vaihemaakuntakaavassa suunnittelualuetta sivuavat Hanko-Hyvinkää päärata ja pohjavesialue. Osittain suunnittelualueelle on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä.

Suunnittelumääräyksen sallima vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismäärä

(20 000 k-m²) ei tule Rajamäellä täyttymään, sillä siellä ei ole tarpeeksi kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Rajamäellä on tällä hetkellä vain yksi (noin 5092 k-m²) vähittäiskaupan suuryksikkö (kortteli 1733) ja yksi noin 3 700 k-m² mahdollinen suuryksikön sijaintipaikka (kortteli 1076).



Kuva 11. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019

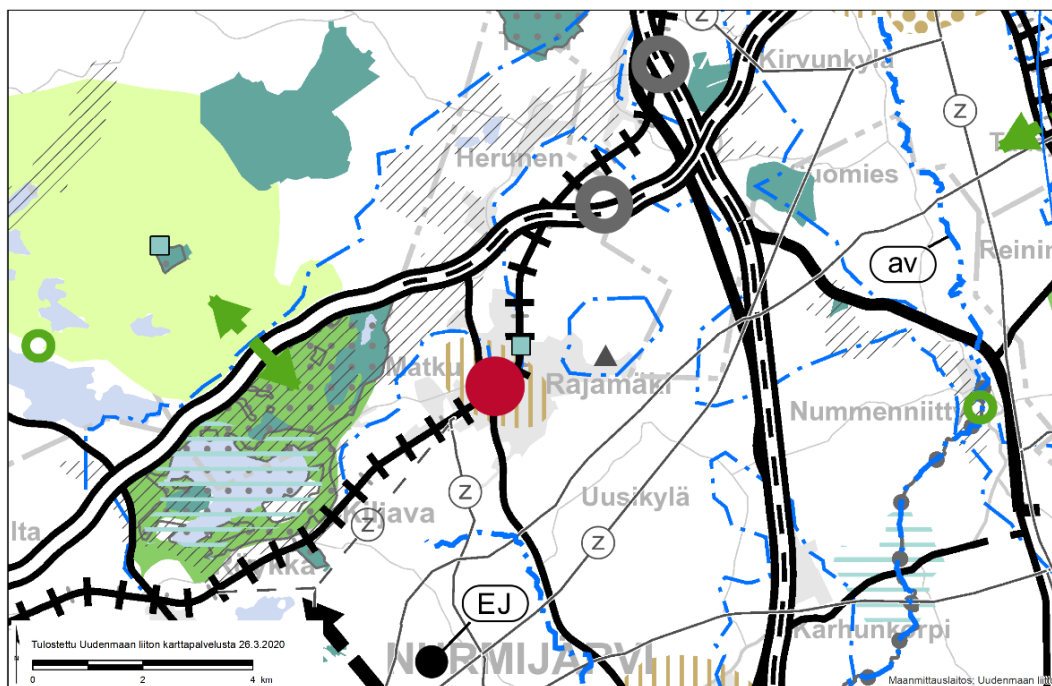
Suunnittelualuetta sivuaa myös vuonna 2017 voimaan tullessa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Uusimaa-kaava 2050

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Uuden maakuntakaavan aikatahtia on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu oikeusvaikutuksettomasta rakennesuunnitelmasta sekä kolmesta oikeusvaikutteisesta vaihemaakuntakaavasta. Nurmijärvi kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Kaava on hyväksytty maakuntahallituksessa 27.4.2020 ja maakuntavaltuuston on määrä hyväksyä se 9.6.2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

Uusimaa-kaavassa Rajamäelle on osoitettu keskustatoimintojen alueen keskuksen kohdemerkintä, jonka sijainti ja laajuus tulee osoittaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Keskuksella ei ole kaupan mitoitusta. Keskuksen merkintään liittyy aina myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m² ja keskustahakuisessa kaupassa 10 000 k-m². Rajamäentie on osoitettu seudullisesti merkittäväksi tieksi.

Suunnittelualuetta sivuavat Hanko-Hyvinkää päärata, pohjavesialue sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.



Kuva 12. Ote Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta

3.2.3 Maankäytön kehityskuva

Maankäytön kehityskuva 2040 (KV 25.5.2011) on laadittu aiempaan kuntastrategiaan perustuen (Nurmijärven kuntastrategia 2010–2020). Maankäytön kehityskuva määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Rajamäen asemakaavoitettujen alueiden asukasluvun tavoitteeksi on asetettu 8 200, joka on 3 000 asukasta enemmän kuin vuonna 2009. Kehityskuvassa määritetään myös kuntarakenteen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen siten, että pääosa kasvusta sijoittuu asemakaavoitettuihin taajamiin.



Kuva 13. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040.

Kehityskuva määrittelee asuntotuotannon pääpainoksi Rajamäellä omakotitaloasunnon (50 % tavoitteesta) ja tonttitehokkuudeksi omakotitalotonteilla 0,25–0,40. Vastaavasti 25 % tiivistä pientaloasumista (yhtiömuotoista), joiden tonttitehokkuutena on yli 0,35 sekä 25 % kerrostaloasumista (tai vastaavaa tehokkuutta), joiden tonttitehokkuus on yli 0,5. Rajamäen vuosittaiseksi asuntotuotantotarpeeksi on määritelty 56 asuntoa. Kehityskuva määrittelee myös taajamien ominaispiirteiden säilymisen tavoitteeksi. Rajamäen ominaispiirteeksi on määritelty, että se olisi vuonna 2040 elinvoimainen pientalovaltainen taajama erinomaisten ulkoilumahdollisuuksien varrella. Pientalovaltaisuus ja tonttien Kirkonkylää ja Klaukkalaa suurempi koko houkuttelee Rajamäelle erityisesti lapsiperheitä.

Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040 alue on merkitty Rajamäen taajama-alueeksi (kuva 10).

3.2.4 Yleiskaava

Rajamäellä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä johtuen asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (v. 1989, oikeusvaikutukseton) alue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi.

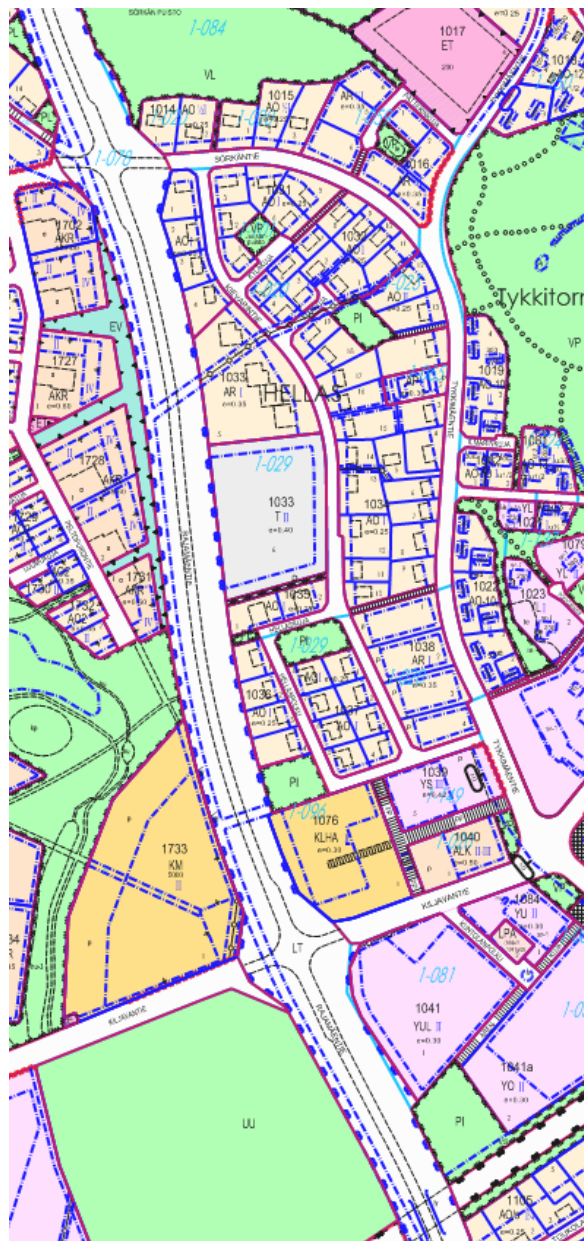
Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualuetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja.

3.2.5 Asemakaavoitus

Alueella voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1976 hyväksytty Rajamäen ison muutoksen asemakaava (1-020), vuonna 1980 hyväksytty Rajamäen Isokalliontien eteläpuolen asemakaava (1-029), vuonna 1992 hyväksytty Rajamäen liikenne- ja tiealueiden asemakaava (1-078), vuonna 2011 hyväksytty Rajamäen keskustan asemakaava (1-107) sekä vuonna 2015 hyväksytty Uuden terveystalokompleksin asemakaava (1-149).

Voimassa olevissa asemaakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu pientalojen korttelialuetta (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), joista suurin osa ei ole toteutunut. Suunnittelualueelle on osoitettu myös puistoalueita (VP, P ja PI), yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK), katualueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katu-/tiealueita. Rajamäentie on osoitettu kauttakulku- tai sisään tulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). Rajamäentielle on osoitettu kahdelle kiertoliittymälle tilavaraukset. Sörkätien-Astrakanintien kiertoliittymä ei ole toteutunut.



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta 9.5.2019

Lähialueiden asemakaavoitus

Keväällä 2020 on tullut vireille Rajakaaren asemakaavamuutos, jonka alueella on Seitsemän veljeksien koulu (7–9 luokat), Rajamäen lukio sekä asemakaavalla suojeltu urheilu- ja monitoimirakennus Rajakaari. Rajakaari ja Seitsemän veljeksien koulu on Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä arvotettu luokkaan I. Asemakaavan muutoksella arvioidaan, onko rakennusperintöselvityksessä arvotettuja rakennuksia mahdollista säilyttää muuttamatta korjaustoimenpiteillä oleellisesti niiden alkuperäistä luonnetta. Suunnittelussa selvitetään myös lukion korvaamista uudella, vastaavat tilat sisältävällä, rakennuksella.

Kylänpää

Suunnittelualue rajautuu länsipuolella alkuvuodesta 2016 lainvoiman saaneeseen Kylänpään asemakaavamuutokseen.

Kylänpään asemakaavamuutoksessa Rajamäentien ja Kiljavantien risteyksen luoteispuolelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM), johon on rakentunut ostoskeskus.

Liikerakennusten korttelialue rajautuu asemakaava-alueen läpi kulkevaan laajaan puistoalueeseen, jonka molemmille puolille on osoitettu asuinkortteleita. Rajamäentien varteen on osoitettu 4-kerroksisia kerrostaloja, mutta muutoin alueelle on osoitettu lähinnä pientaloja. Puistoalueen läpi kulkee Seitsemän veljeksien ulkoilureitti. Kylänpään asemakaavaa muutetaan Metsolankaaren alueelta vastaamaan paremmin kysyntää.

3.3 Muut lähtökohta-aineistot

3.3.1 Kuntastrategia

Nurmijärven kuntastrategia 2018–2025 määrittelee suuntaviivat kunnan kehittämiseksi. Rajamäki on yksi kunnan päätaajamista. Päätaajamia kehitetään niiden vahvuuksia hyödyntäen, rakennetta tiivistäen ja yleisilmettä kohentaen. Taajamien viihtyisyyteen panostetaan ja erityisesti keskusta-alueiden houkuttelevuutta vahvistetaan. Näiden toimien tarkoituksena on vahvistaa väestöpohjaa, mikä lisää uusille palveluille mahdollisuuksia sijoittua taajamiin.

3.3.2 Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentumatonta, 1-kerroksiseksi AO- ja AR-korttelialueiksi kaavoitettua aluetta. Keskustan läheisyys puoltaa alueen tehokkaampaa rakentamista. Lisäksi on ollut tarpeen kytkeä Kylänpään asuinalue tiiviimmin Rajamäen keskusta.

Alueen liikenneturvallisuutta on tarpeen kehittää osoittamalla turvallinen kevyen liikenteen yhteys Rajamäen keskustan ja Kylänpään alueen välille. Rajamäentie palvelee pääosin paikallista liikennettä, minkä Rajamäentie osoitetaan maantiestä katualueeksi junaradan ja Sörkätien välillä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Suunnitteluprosessi käynnistyi asemakaava- ja rakennuslautakunnan päätettyä 18.5.2017 (§ 59) kaavan vireille tulosta. Kaavan aloitusvaiheessa on solmittu kaksi kaavanlaatimissopimusta, joista toinen on purettu luonnosvaiheessa.

Hellaspolun asemakaavahanke on kaavoitusohjelmassa 2020–2024. Asemakaavan muutos on tavoitteena saada lainvoimaiseksi vuonna 2020.

Asemakaavan muutos tehdään kunnan omana työnä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj, Altia Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Uudenmaan liitto ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan kokouksessa 18.5.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.6.2017.

Vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa ja kunnan ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella 12.6.2017. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuuoksen vireilletulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 lausunto ja 0 mielipidettä. Lausunnossaan Elisa Oyj ilmoittaa, että heillä on alueella maakaapeleita, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

Aloitusvaiheen vuorovaikutuskysely

Kaavamuuoksesta järjestettiin nettipohjainen vuorovaikutuskysely Harava-työkalulla. Kyselyllä kartoitettiin vastaajien suhdetta Rajamäkeen sekä selvitettiin heidän ajatuksia ja ideoita Rajamäen kehittämisestä. Kyselyssä oli mahdollisuus kommentoida alustavaa Hellaspolun asemakaavamuuoksesta laadittua hahmotelmaa, jossa osoitettiin periaatteita alueen suunnittelulle.

Kysely oli avoinna 6.2.–6.3.2018 ja siihen saatiin 226 vastausta. Kyselyn tuloksista on laadittu erillinen vuorovaikutusraportti. Vastaajia pyydettiin kertomaan mikä on heidän suhteensa Rajamäkeen. Kysymykseen vastasi 178, joista 146 asui Rajamäellä. Iän kertoneista vastaajista 83 % oli 30-64 vuotiaita.

Vastaajista 109 vastasi kysymykseen, jossa sai vapaasti kertoa Rajamäen parhaista puolista. Taajaman vahvuutena nähtiin erityisesti luonto, harrastusmahdollisuudet sekä kylämaisyyss.

Vastaajia pyydettiin kertomaan, missä he vierailevat Rajamäellä sekä mitä reittejä he käyttävät. Vastauksia saatiin melko laajasti, mutta eniten Rajamäen keskustaan merkittiin paikkoja ja reittejä. Suunnittelualueelle merkittiin sekä paikkoja että reittejä.

Vastaajilta pyydettiin kehittämisideoita. Vastauksissa nousi esiin liikenneturvallisuus erityisesti kevyen liikenteen osalta. Vastaajista 68 vastasi kysymykseen, jossa pyydettiin kertomaan mitkä talotyyppit sopivat alueelle. Eniten oli valittu rivitalo, jonka oli valinnut yli 40 vastaajaa. Vähiten oli valittu kerrostalo, jonka oli valinnut alle 10.

Kaavaluonnos

Luonnosvaiheessa asemakaavan luonnos esitellään alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Asemakaavan luonnos käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa, minkä jälkeen se on nähtävillä 21 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan luonnoksesta ja muusta aineistosta voi esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Asemakaavan muutosluonnos käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 21.5.2019 (§ 39) ja kunnanhallituksessa 3.6.2019 (§ 118). Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.9.–26.9.2019.

Kaavaluonnoksesta saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Hellaspolun asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin 3 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä.

ELY-keskus otti lausunnossaan kantaa erityisesti pohjavesialueen kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui läheisen RKY-alueen tarkemmasta huomioimisesta suunnittelussa. Uudenmaan liitto otti kantaa voimassa olevassa maakuntakaavassa olevan keskustatoimintojen kohdemerkinnän huomioimisesta suunnittelussa. Uudenmaan liitto pyysi lisäksi päivittämään maakuntakaavan suunnittelutilanteen sekä täydentämään perusteluita, miksi maakuntakaavassa yhdystieksi osoitettu Rajamäentie muutetaan kaduksi.

Toinen mielipiteen jättäneistä toivoi, että korttelin 1040 tehokkuutta nostettaisiin. Toisen mielipiteen jättäneen mielestä kortteleihin 1036–1038 ei saisi osoittaa kerrostalorakentamista. Hän oli myös huolissaan alikulun aiheuttamasta mopojen määrän lisääntymisestä alueella.

Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavanmuutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä 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, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 9.6.2020 (§ XX) ja kunnanhallituksessa XX.XX.20XX (§ XX). Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä XX.–XX.XX.20XX. Siitä saatiin X kpl lausuntoja ja X kpl muistutuksia.

4.3.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksen ja esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, minkä vuoksi kunnanhallitus esittää asemakaavan muutoksen edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

4.3.4 Päätöksenteko

18.5.2017	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ 59) päätti ilmoittaa asemakaavanmuutoksen vireille tulleeaksi.
21.5.2019	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ 39) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.
3.6.2019	Kunnanhallitus (§ 118) päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja suorittaa MRA 30 §:n mukaisen kuulemisen.
9.6.2020	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
xx.xx.202X	Kunnanhallitus (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
xx.xx.202X	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
xx.xx.202X	Kunnanhallitus (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
xx.xx.202X	Kunnanvaltuusto (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanketta on käsitelty kunnan ja ELY-keskuksen kuukausikokouksessa 14.12.2017. Kokouksessa todettiin esimerkiksi RKY-alueen ja pohjavesialueen huomioiminen suunnittelussa. Kaavaa varten laadittavista selvityksistä erityisesti rakennettavuusselvitys tuotiin esille ja se, että siinä tulee huomioida alueella oleva paineellinen pohjavesi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen rakentumista. Alueelle on tavoitteena saada monipuolisia asuinmahdollisuuksia. Alueen rakentuminen täydentää Rajamäen keskusta-aluetta sekä yhdistää Kylänpään alueen yhtenäisemmin Rajamäen keskusta. Läheinen RKY-alue huomioidaan rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös kehittää alueen liikennettä. Alueen liikenneturvallisuutta kehitetään osoittamalla turvallinen kevyen

liikenteen yhteys Rajamäen keskustan ja Kylänpään alueen välille. Rajamäentien asemakaavamerkintä päivitetään käyttöä paremmin kuvaavaksi katualueeksi, sillä se palvelee pääasiassa vain paikallista liikennettä, eikä se näin ollen täytä MRL 83.4 §:n vaatimuksia maantietalueesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös osoittaa tarpeeksi virkistysalueita tiivistyvään taajamaan. Kevyen liikenteen alikulun kohdalle osoitettu viheralue yhdistyy alikulun jälkeen Kylänpään viheralueeseen tarjoten näin jatkuvan viheryhteyden.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Hellaspolun asemakaavamuutoksessa on huomioitu *Nurmijärven kuntastrategia 2018–2025*. Strategian mukaisesti Rajamäkeä tiivistetään ja sen yleisilmettä kohennetaan sen vahvuudet hyödyntäen. Väestön kasvu turvaa palveluiden säilymisen ja antaa mahdollisuuksia uusien palveluiden sijoittumiseen alueelle.

Hellaspolun asemakaavamuutos on *Maankäytön kehityskuva 2040:n* mukainen hanke. Rajamäen ominaispiirteenä oleva pientalovaltaisuus on huomioitu Hellaspolun asemakaavassa osoittamalla suunnittelualueelle pientaloasumista.

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu yhteydet ulkoilumahdollisuuksiin. Hellaskujan päähän on osoitettu alikulku, josta on suora yhteys Kylänpään ulkoilualueille.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, minkä vuoksi uuden rakentamisen on sopeuduttava alueeseen. RKY-alueeseen rajautuvaan kortteliin on annettu tarkempia asemakaavamääräyksiä rakentamisen suhteen. Koko alueen arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja taajamakuvallisesti korkealaatuisia.

RKY-alueeseen rajautuvaa korttelia on havainnollistettu liitteenä olevalla havainnekuvalle.

Ylemmän tason kaavoista johdetut tavoitteet

Koska asemakaavoitettavalla alueella ei ole lainvoimaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. Tässä tapauksessa maakuntakaava toimii ohjaavana kaavana asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on myös huomioitava asemakaavahankkeessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § neljäs momentti määrittää seuraavaa:

"Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään."

4.4.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Seuraavassa on esitetty arvio vuonna 2018 voimaan tulneiden valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) huomioon ottamisesta tässä kaavahankkeessa.

Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on alueen asemakaavoitus perustunut maakuntakaavaan, kunnan maankäytön kehityskuvaan 2040 sekä alueelle tehtyihin selvityksiin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

”Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.”

Asemakaavan muutos tiivistää Rajamäen keskustan aluerakennetta ja tukee siten alueen elinvoimaisuutta ja palveluiden pysyvyyttä. Asemakaavan muutos mahdollistaa sujuvien ja turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Asemakaavan muutos monipuolistaa alueen asuntotuotantomahdollisuuksia.

Tehokas liikennejärjestelmä

”Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.”

Rajamäentien muutos maantiestä katualueeksi on osa Nurmijärven liikenteen kehittämistä. Asemakaavamuutoksessa osoitetaan alikulkuyhteys Kylänpään alueelta suunnittelualueelle. Alikulkuyhteydellä kehitetään kevyen liikenteen turvallisuutta.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan edellytykset turvallisille ja sujuville kevyen liikenteen yhteyksille. Yhteydet suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevalle linja-autoasemalle on turvattu.

”Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.”

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä liikenneyhteyksiä eikä valtakunnallisiin viestintäyhteyksiin liittyviä toimintoja.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

”Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.”

Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallinnasta. Alue ei sijaitse tulvavaara-alueella.

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

Kortteleihin 1036 ja 1040 tulee liikennemelua. Asemakaavamuutoksen ratkaisu on tehty niin, että oleskelualueet on mahdollista sijoittaa alueille, joilla melu ei ylitä ohjearvoja.

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

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

Alue sijaitsee Seweso-direktiivin mukaisella alueella. Kaavan laadittaessa pyydetään lausunto Tukesilta. Asemakaava ei merkittävästi muuta alueen käyttötarkoitusta.

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

Suunnittelualueella ei ole maanpuolustuksen tai rajavallvonnan alueita.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

”Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.”

Suunnittelualue sijaitsee RKY-alueen vieressä. RKY-alueen asettamat vaatimukset lähiympäristölle on otettu huomioon kaavaa laadittaessa ja RKY-alueeseen rajautuvaan kortteliin on annettu kaavamääräyksiä rakentamisen suhteen.

”Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.”

Alueella ei todettu luontoselvityksessä (2017) merkittäviä luontoarvoja. Alue on Rajamäen taajama-alueen sisällä ja lähellä sen keskustaa eikä sillä harjoiteta metsä- tai maataloutta. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys sekä viheralueverkoston jatkuvuus on huomioitu asemakaavamuutoksessa osoittamalla suunnittelualueelle puistoalueita sekä alikulku yhteys, joka yhdistää suunnittelualueen puistoalueen Kylänpään virkistysalueeseen.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

”Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.”

Alueelle ei ole tarpeen suunnitella omaa energiantuotantoa. Asemakaavalla huolehditaan alueen voimajohtojen sekä kaasu- ja muiden putkien tilavaatimukset.

Maakuntakaava

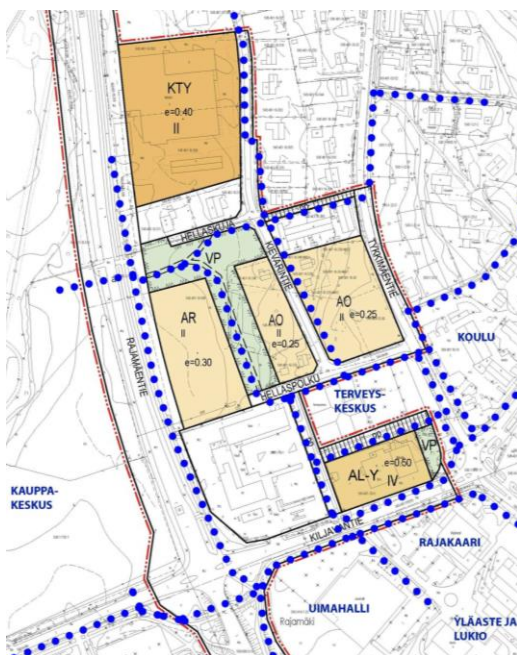
Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta osoittavan kaavamerkinnän rajalla. Keskustatoimintojen kohdemerkintä sijoittuu Hellaspolun kaavan osalta vain kortteliin 1040. Suunnittelualueelle ei sijoitu vähittäiskaupan suuryksiköitä. Asemakaavan tavoite tiivistää Rajamäen keskusta-alueen on linjassa näiden merkintöjen kanssa. Myös muut suunnittelualueelle osoitetut maakuntakaavojen merkinnät on huomioitu asemakaavamuutoksen tavoitteenasettelussa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

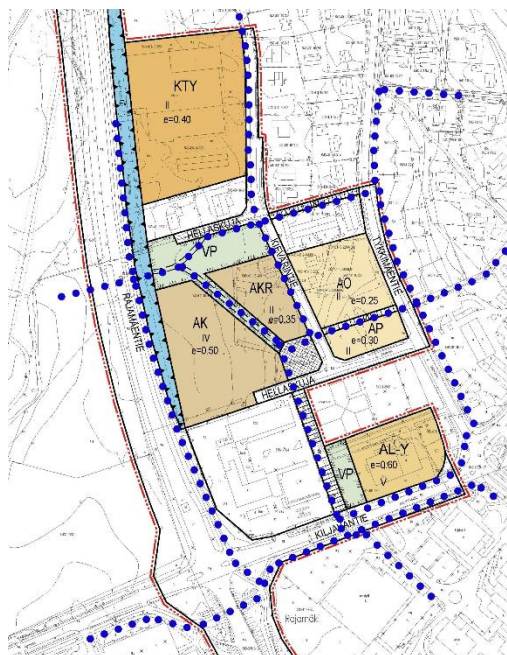
4.5.1 Alustavat kaavaratkaisut

Asemakaavalla tiivistetään Rajamäen keskusta-alueen. Keskustassa sijaitsevan kirjaston tontin rakennusoikeutta lisätään sekä Kievarintien ja Hellaspolun ympärillä olevat tyhjilleen jääneet tontit kaavoitetaan uudestaan muuttamalla aluetehokkuuksia osittain hieman korkeammaksi. Korttelialueiden merkintöjä ja rajauksia päivitetään kortteleihin paremmin soveltuviksi. Samalla Rajamäentie muutetaan keskusta-alueen tuntumassa maantiestä kaduksi ja sen ali osoitetaan turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kylänpään alueelta Rajamäen keskustaan.

Vaihtoehdoissa tutkittiin sekä tiiviimpää (Kuva 12, VE1) että väljempää rakentamista (kuva 13, VE2). Vaihtoehtojen valinnassa keskityttiin erityisesti kevyen liikenteen reitistöön, joka on havainnollistettu sinisellä katkoviihvalla kuvissa.



Kuva 15. VE1, väljää rakentamista



Kuva 16. VE2, keskustamaisempaa asumista

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosalueen rajausta pienennettiin luonnosvaiheeseen niin, että se rajautui Hellaskujaan pohjoisessa eikä siihen näin ollen otettu mukaan kortteleita 1035 ja 1033.

Asemakaava tiivistää Rajamäen keskusta-alueen. Rajamäentien varteen on luontevaa sijoittaa korkeampaa ja tiiviimpää rakentamista, joka suojaa

taemmas jäävää rivitalo- ja erillispientaloaluetta melulta. Tiiviimpi väestökanta tukee alueen palveluita ja keskustan säilymistä elävänä. Suunnittelualueelta on hyvät joukkoliikenteen yhteydet, mikä myös osaltaan puoltaa alueen tiivistämistä.

Kortteleihin 1037 ja 1038 on luontevaa sijoittaa matalampaa ja väljempää rakentamista, sillä mm. vuorovaikutusraportin mukaan Rajamäelle halutaan muita asumismuotoja kuin kerrostaloasuntoja ja Rajamäen väljä rakentaminen sekä kylämaisyys ovat Rajamäen parhaimpia puolia.

Kaava ottaa huomioon suunnittelualueella jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen. Esimerkiksi Kiljavantien ja Tykkimäentien risteyksessä olevan asuin- ja liikerakentamisen tontin toimintaedellytyksiä kehitetään.

Kaava-alueella turvataan riittävät virkistysalueet sekä niiden jatkuvuus osoittamalla kaksi erillistä puistoaluetta. Toisen puistoalueen päätyyn on osoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa turvallisen ja sujuvan pääsyn Kylänpään virkistysalueelle. Alikulku parantaa myös muutoin kevyen liikenteen turvallisia yhteyksiä, esimerkiksi yhteys Kylänpään alueelta Rajamäen keskustan kouluille paranee.

Rajamäentie osoitetaan katualueeksi, sillä se palvelee pääosin vain paikallista liikennettä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutokseen on tullut tarkennuksia luonnosvaiheen jälkeen. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuissa on huomioitu luonnosvaiheesta saadut mielipiteet ja lausunnot.

Luonnosvaiheessa kortteli 1036 osoitettiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi. Rajamäki on luonteeltaan kylämäinen ja Rajamäellä on hyvin vähän kysyntää kerrostaloille, minkä vuoksi korttelin tehokkuutta on pienennetty ja asemaakaavamerkintä on muutettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Alueella olemassa olevat rakennukset halutaan säilyttää, minkä vuoksi ne on otettu paremmin huomioon asemakaavaehdotuksessa. Korttelin 1037 käyttötarkoitus on muutettu luonnosvaiheen asuintalojen korttelista asuinpientalojen kortteliksi asemakaavaehdotukseen. Myös tehokkuutta on pienennetty. Ohjeellisia tontteja kortteliin on osoitettu neljän sijasta 5 kappaletta.

Asemakaavamuutoksen yksi tavoite on kevyen liikenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen. Kortteleiden 1036 ja 1076 väliin katsottiin tarpeelliseksi osoittaa jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu yhteys, sillä korttelissa 1076 olevan liikekiinteistön takaosaa käytetään jo nyt kevyen liikenteen yhteytenä ja kulkureitti on todettu epäselvä, sillä samaa reittiä käyttää myös kortteliin 1076 suuntautuva ajoneuvo- ja huoltoliikenne.

Osa kaava-alueesta on pohjavesialueella. ELY-keskus lausui luonnosvaiheesta, että pohjavesialueen merkintä kaavakartalla oli puutteellinen. Ehdotusvaiheen karttaan korttelin 1038 sekä Tykkimäentien vieressä olevan VP-alueen kohdemerkintöihin on lisätty /pv-merkintä.

Suunnittelualue sijaitsee RKY-alueen vieressä, minkä vuoksi kortteliin 1038 on annettu tarkentavia määräyksiä rakentamisen suhteen sekä kokoalueen arkkitehtuuria ohjataan mm. vaaleasävyiseksi.

Teetetyistä selvityksistä tulleet perusteet asemakaavaratkaisuille

Luonnosvaiheen jälkeen teetettiin rakennettavuus-, melu- ja hulevesiselvitykset sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Meluselvityksen mukaan kortteleihin 1036 ja 1040 kohdistuu ohjeavot ylittävää liikennemelua. Korttelin 1036 rakenne on suunniteltu ehdotusvaiheen asemakaavaratkaisuun niin, että oleskelualueille ei kohdistu liikennemelua.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman myötä on kaavakarttaan tullut joitain muutoksia. Korttelin 1037 tontin 9 läpi tulee kulkemaan jätevesiviemäri, jonka linjaus on lisätty kaavakarttaan johtoa varten varattuna alueen osana.

Luonnosvaiheen karttaan oli osoitettu ohjeellinen ulkoilupolku, joka jatkui Kylänpään kaava-alueelta Hellapolun kaava-alueelle osoitetusta alikulusta. Ohjeellisen ulkoilupolun linjausta on tarkennettu ja lisätty reitti kulkemaan Rajamäentielle.

Hellaskujan päähän on osoitettu kääntöpaikka. Hellapolun kääntöpaikan linjausta on tarkennettu. Kievarintien ja Hellapolun risteyksessä olevan kevyen liikenteen reitin linjausta muutettiin yleissuunnitelmassa nykyisestä, minkä vuoksi risteykseen on lisätty liittymäkielto-merkintä. Liittymäkieltomerkinnot on lisätty myös muihin risteyskohtiin.

Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on osoitettu kortteleiden 1076 ja 1036 väliin pieni lähivirkistysalue, johon on osoitettu hulevesiselvityksen mukaisesti ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu osa. Myös kortteleiden 1036 ja 1035 väliseen puistoon, alikulun lähetyville, on osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu osa. Ehdotusvaiheeseen on tarkennettu hulevesienhallintaa liittyviä määräyksiä, joiden tarkoituksena on hillitä hulevesien purkuvesistönä toimivaan Matkunojaan kohdistuvaa vaarantavaa muutosta.

4.6 Yleiskaavan sisältövaatimukset

MRL 39 § määrittelee seuraavat asiat huomioitaviksi yleiskaavaa laadittaessa:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

4.6.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset Hellapolun alueen asemakaavamuutoksessa:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys.

Asemakaava tiivistää Rajamäen keskusta-alueen ja yhtenäistää aluerakennetta. Alueen rakentaminen keskusta-alueen tuntumaan on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.

Kaava-alue sijoittuu jo olemassa olevan taajamarakenteen sisälle. Alueen ympärillä ja osittain myös kaava-alueella on jo olemassa oleva tieverkosto ja kunnallistekninen verkosto, joihin asemakaavamuutoksessa osoitetut toiminnot voivat liittyä.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus.

Rajamäen keskustassa on kattava palvelutarjonta. Kaavan mahdollistama suurempi asukaskanta mahdollistaa paikallisten palveluiden säilymisen ja elinvoimaisuuden alueella. Suunnittelualue sijaitsee aivan Rajamäen keskustan vieressä, joten palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Alueen kehittäminen ei vaadi merkittäviä investointeja sijoituessaan olemassa olevien joukkoliikenneväylien ja taajamarakenteen keskuksen tuntumaan. Asemakaavan muutoksella parannetaan kevyen liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta mahdollistamalla kevyen liikenteen alikulkuyhteys Rajamäen keskustan ja Kylänpään alueen välille sekä osoittamalla kaava-alueelle uusia kevyen liikenteen reittejä.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

Rajamäen asuinalueen vahvuudet liittyvät vuorovaikutusraportin (2019) mukaan Rajamäen kehittämiskohteena nousi esiin erityisesti liikenneturvallisuus kevyen liikenteen osalta. Mahdollisuus turvalliseen elinympäristöön turvataan esimerkiksi mahdollistamalla turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kylänpään alueelta Rajamäen keskustaan.

Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon liikennemelu niin, että asemakaavamuutoksella mahdollistetaan terveellinen elinympäristö melun puolesta. Asemakaavamuutos mahdollistaa myös muutoin turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön säilyttämisen Hellaspolun alueella.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

Asemakaavan muutos mahdollistaa väestön kasvun alueella, mikä lisää palveluiden tarvetta ja turvaa olemassa olevat palvelut. Kortteliin 1040 on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

Ympäristöhaittojen vähentäminen.

Asemakaavanmuutos sijoittuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen, eikä näin ollen pirsto laajoja luontoalueita. Suunnittelualue sijoittuu keskustan läheisyyteen, mikä mahdollistaa asukkaille lähipalvelut ja vähentää näin ollen asukkaiden tarvetta ympäristöhaittoja aiheuttavaan liikkumiseen. Kunnallistekniseen verkostoon liittyminen ei aiheuta suuria ympäristöhaittoja alueen sijoituessa jo rakennettujen kunnallisteknisten verkostojen läheisyyteen. Korttelin 1036 pysäköintialueet on osoitettu Rajamäentien varteen, sillä siihen kohdistuu eniten liikennemelua, jolloin oleskelualueet voidaan sijoittaa korttelin osiin, joissa liikennemelun aiheuttamat melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen.

Alueella ei todettu luontoselvityksessä (2017) merkittäviä luontoarvoja. Alue rajautuu Rajamäen tehdasyhdyskunnan RKY-alueeseen. Tämä on otettu

huomioon rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä. Rakennukset tulee sovittaa ulkoasultaan arvokkaaseen ympäristöön.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi puistoaluetta ja yksi lähivirkistysalue. Lisäksi läheisellä Kylänpään alueella on merkittävät puisto- ja virkistysalueet, joihin kaava-alueelta on osoitettu alikulkuyhteys.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on tällä hetkellä maantietä ja korttelia 1040 lukuunottamatta pääosin rakentumatonta, 1-kerroksiseksi AO- ja AR-korttelialueiksi kaavoitettua aluetta. Kaavamuutoksella on tarkoitus edesauttaa alueen rakentumista ja täydentää Rajamäen keskustan taajamarakennetta. Keskustan läheisyys puoltaa alueen tehokkaampaa rakentamista. Lisäksi on ollut tarpeen osoittaa turvallinen kevyen liikenteen yhteys Rajamäen keskustan ja Kylänpään alueen välille sekä kehittää liikennejärjestelyjä Rajamäentiellä. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu läheinen RKY-alue.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Tykkimäentien, Kievarintien ja Hellaskujan alueelle erillispientalojen korttelialuetta (AO-2), asuinpientalojen korttelialuetta (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), asuin- ja liiketilojen korttelialuetta (AL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katu- ja viheraluetta.

Rajamäentie osoitetaan Sörkätien ja Astrakanintien välisen risteyksen ja Hanko-Hyvinkää radan väliseltä alueelta katualueeksi. Kevyen liikenteen alikulku osoitetaan nykyisen Hellaskujan läheisyyteen, suunnittelualueen korttelialueiden pohjoisreunalle. Korttelin 1036 länsinurkkaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Kaava-alue tukeutuu vahvasti Rajamäen keskustan palveluihin. Rajamäen linja-autoasema sijaitsee kaava-alueen vieressä ja ympäristöstä löytyvät koulut ala-asteesta lukioon, liikunta- ja urheiluhallit sekä useita muita palveluita. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset asuinrakentamiselle yhteensä noin 200 uudelle asukkaalle.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 12,3 ha, josta katualueiksi on osoitettu noin 8,8 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen alueelle on osoitettu **asuinpientalotontteja (AP)** n. 0,7 ha (5 kpl). Näistä kaksi on jo rakentunut, joten kaavamuutos mahdollistaa kolmen uuden AP-tontin rakentumisen. Näiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,4 ha. AP-korttelin tonttitehokkuus on 0,25, joten rakentamattomien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 1 100 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu **rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) tontteja** n. 0,9 ha (4 kpl). Näistä yksi on jo rakentunut, joten kaava mahdollistaa kolmen uuden AR-tontin rakentumisen. Rakentamattomien tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,6 ha. AR-korttelialueella tonttitehokkuus on 0,35, joten rakentamattomien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 2 200 k-m².

Erillispienitalotontteja (AO-2) suunnittelualueelle on osoitettu n. 0,8 ha (8 kpl). Näistä yksi on jo rakentunut, joten kaava mahdollistaa 7 uutta AO-2 tonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,7 ha. AO-2 korttelialueella tonttitehokkuus on 0,25, joten uusien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 1 700 k-m².

Asemakaavamuutokseen on osoitettu yksi **asuin- ja liikerakentamisen tontti (AL)**, jonka pinta-ala on n. 0,5 ha. AL-korttelin tonttitehokkuudeksi on osoitettu 0,6. Rakennusoikeutta on näin ollen noin 2 700 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi tontti, joka on osoitettu **yhdyksuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET)**. Sen pinta-ala on n. 0,007 ha.

Asemakaavamuutokseen on osoitettu kaksi erillistä puistoaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,5 ha. Toinen näistä on jo rakentunut. Rakentamattoman puistoalueen pinta-ala on noin 0,4 ha. Suunnittelualueelle on osoitettu myös **lähivirkistysalue (VL)**, jonka pinta-ala on noin 0,1 ha.

Pysäköinti

Asemakaavamääräyksissä on annettu autopaikkojen vähimmäismäärät kortteleittain. Lisäksi AL-korttelialueelle on annettu pyöräpaikkojen vähimmäismääräksi 1 pyöräpaikka 30 k-m² kohden.

Autopaikkamääräykset

AO-2- ja AP-alueet: 2 ap / asunto.
AR-alueet: 1,5 ap / asunto.
AL-alueet: Asuinhuoneistojen osalta 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Näistä varataan 1 ap/1000 k-m² vieraspaikoiksi. Liikehuoneistojen osalta 1 ap / 30 k-m². Toimistotilojen osalta 1 ap / 50 k-m².

AP-korttelin autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Suurimpaan AP-tonttiin mahtuu asuntoja 7 kappaletta, mikäli koko rakennusoikeus toteutuu noin 100 m² asuntoina. Autopaikkoja tulee tällöin olla 14. Nämä autopaikat on havainnollistettu oheisessa havainnekuvassa.



AR-korttelin pysäköintimääritys on 1,5 autopaikka/asunto. Havainnekuvaan on havainnollistettu tonttia kohden 12 autopaikkaa, jotka tarvittaisiin, mikäli AR-tonttien koko rakennusoikeus toteutuisi noin 100 m² asuntolina.



AL-korttelin pysäköintimääritys on yksi autopaikka/asunto. Havainnekuvaan on havainnollistettu 60 autopaikan pysäköintialue. Autopaikat 60 autolle tarvittaisiin, mikäli AL-korttelin koko rakennusoikeus toteutuisi 45 k-m² asuntolina.



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden huomioiminen

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu RKY-alueeseen korttelin 1038 osalta. Hellaspolun asemakaavan tavoitteena on sopeuttaa suunnittelualueen rakentaminen läheiseen RKY-alueeseen. Asemakaavamuutosalueen arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja taajamakuvallisesti korkealaatuisia. Kortteli 1038 koskee tarkemmat määräykset rakentamisesta, sillä tavoitteena on, että erityisesti kortteli 1038 on taajamakuvallisesti yhteensopiva RKY-alueen kanssa.



Kuva 16. Havainnekuva kaavamääräysten mukaisesta rakentamisesta Tykkimäentieltä

Hulevedet

Suunnittelualueen maaperä on pääosin melko huonosti vettä läpäisevää, joten hulevesien imeytys alueella ei ole tehokasta. Hulevesiä tulee tämän vuoksi pyrkiä viivyttämään tonttikohtaisilla ja alueellisilla järjestelmillä. Riittävällä viivytyksellä estetään haitalliset vaikutukset alueen purkuvesistönä toimivaan Matkunojaan. Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Ulkoalueiden ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä.

Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellisella sijainnilla kaksi alueellista hulevesijärjestelmälle varattua alueen osaa, jotka tulee ensisijaisesti toteuttaa luonnonmukaisilla menetelmillä. Rakentamisen aikana syntyvää kiintoainesta ei saa päästää viemäreihin ja on huolehdittava, ettei koneista tai laitteista pääse öljyä tai muita haitta-aineita maaperään ja vesistöön. Pohjavesialueella imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita.

Tonteille rakennettavien viivytyksrakenteiden, kuten esimerkiksi hulevesikasettien tai viivytykspainanteiden, viivytystilavuus tulee olla 1 m³ sataa päällystettyä neliömetriä kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä sateen päätyttyä 12 tunnissa. Rakenteen ei tule tyhjentyä liian nopeasti, vaan se tulee olla tehokkaasti käytössä. Viivytyksrakenteita voidaan myös suunnitella siten, että niistä on mahdollista ottaa kasteluvettä puutarhaan. Kohtuuttomien kustannusten välttämiseksi AO-2-tonteilla tarvittava viivytystilavuus on enintään 2 m³.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Hellaspolun asemakaava-alue sijaitsee RKY-alueen läheisyydessä, minkä vuoksi asemakaavamuutoksessa on kokoaluetta koskevia määräyksiä, joilla pyritään sovittamaan rakentaminen taajamakuvaltaan RKY-alueeseen. AL-korttelialue lukuunottamatta kaikkien kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinpienalojen korttelialue

Asemakaavamuutoksella muodostuu Hellaspolun ja Kievarintien väliin kortteliin 1037 asuinpienalojen korttelialue (AP). Alueelle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pienotaloja ja erillisiä pienotaloja asumistarkoitukseen. Korttelissa jo olevat rakennukset halutaan säilyttää nykyisellään, mikä on vaikuttanut kaavaan osoitettuihin ohjeellisiin tonttirajoihin.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet

Asemakaavan muutoksella muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) kahteen kortteliin. Korttelissa 1038 AR-korttelialue on jo rakentunut. Korttelin 1038 AR-alue sijoittuu osittain pohjavesialueelle, minkä vuoksi tontti on osoitettu AR/pv-merkinnällä. Asemakaavamääräyksissä on annettu pohjavesialuetta koskevia määräyksiä.

Kortteliin 1036 on osoitettu kolme AR-tonttia. Asemakaavamerkintä sallii kortteliin kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. Mikäli korttelin koko rakennusoikeus toteutuu, tulee vähintään 30 % rakennusoikeudesta toteuttaa toiseen kerrokseen. Kortteliin kohdistuu ohjearvot ylittävää liikennemelua, minkä vuoksi pysäköintialue on osoitettu Rajamäentien varteen. Rakennuksen sivu tulee rakentaa pysäköintialueeseen kiinni, millä saadaan varmistettua, että oleskelupihoille ei kohdistu liikennemelua. Asuinrakennukset tulee toteuttaa siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei asuinhuoneissa ylitä päivisin A-

painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 35 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 30 dB.

Erillispientalojen korttelialue

Asemakaavamuutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO-2) Tykkimäentien ja Kievarintien väliin kortteliin 1038. Korttelialueelle on osoitettu 8 tonttia, joista yksi on jo rakentunut. Korttelialue sijoittuu osittain pohjavesialueelle, minkä vuoksi se on osoitettu AO-2/pv-merkinnällä.

AO-2 tontille saa sijoittaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Korttelialue sijoittuu RKY-alueen viereen, minkä vuoksi siihen kohdistuu tarkemmat rakentamista ohjaavat määräykset.

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue

Suunnittelualueelle on osoitettu Kiljavantien viereen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Korttelissa suurin sallittu kerrokorkeus on viisi kerrosta ja liiketiloja saa sijoittaa vain maantaso kerrokseen. Kortteliin on osoitettu rakennusalat, jotka ohjaavat rakennusmassat Kiljavantietä ja korttelia 1076 kohti. Näin saadaan luotua Kiljavantietä ja/tai kevyen liikenteen reittiä kohti katutilaa, johon mahdolliset liiketilat voivat sijoittua.

5.3.2 Viheralueet

Kiljavantien ja Tykkimäentien risteyksessä sijaitsee jo rakennettu puistoalue (VP/pv). Alueen merkintään on lisätty /pv, sillä osa alueesta sijaitsee pohjavesialueella.

Asemakaavamuutokseen on osoitettu Hellaskujan ja Hellapolun loppupään väliin puistoalue (VP). Puistoalueen päähän on osoitettu alikulkuyhteys Kylänpään alueelle. VP-alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka kulkevat Kievarintielle, Hellapolulle, Rajamäentielle ja alikulkuun. Puistoon on osoitettu ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu osa.

Kortteleiden 1036 ja 1076 väliin on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti Hellapolulta Rajamäentielle sekä hulevesijärjestelmälle varattu osa.

5.3.3 Muut alueet

Asemakaavamuutokseen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä katualuetta. Asemakaavamuutokseen osoitetuista kaduista rakentamattomia ovat ainoastaan kortteleiden 1036 ja 1037 välissä oleva pätkä Hellapolkua sekä Hellaskujan kääntöpaikka.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos ei eroa merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaava mahdollistaa jo olemassa olevien rakennettujen alueiden täydentämisen ja osittain tehokkaamman rakentamisen. Asemakaavaprosessin aikana on tutkittu jo olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Vaikutuksia olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön minimoidaan antamalla määräyksiä ja ohjeita alueen rakentamisesta. Erityisesti läheinen RKY-alue on huomioitu asemakaavamääräyksissä.

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen. Tämä mahdollistaa asukasmäärän kasvun alueella. Väestön rakenteen monipuolisuus varmistetaan täydennysrakentamisella sekä mahdollistamalla monipuolinen asuntotuotanto.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaavan muutos täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Asemakaavaratkaisu edistää alueen rakentumista ja mahdollistaa taajamakuvaltaan tiiviin rakentamisen. Asemakaavamääräyksillä sovitetaan uusi rakentaminen olemassa olevaan taajamakuvaan.

Asuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen asuntotarjonta Rajamäen keskustan läheisyydessä.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos mahdollistaa Rajamäen palveluiden kysynnän kehittymisen. Asemakaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Varsinaisia työpaikka-alueita Rajamäelle asemakaavan muutos ei lisää.

Virkistys

Asemakaavan muutoksessa viheralueiden määrä on lähes sama kuin voimassaolevassa asemakaavassa. Asemakaavahanke mahdollistaa turvallisen yhteyden Kylänpään asemakaava-alueelle osoitettuihin virkistysalueisiin.

Liikenne

Asemakaavan muutos kehittää kevyen liikenteen yhteyksiä Rajamäen keskustan alueella. Alueen merkittävin parannus on asemakaavamuutoksen mahdollistama kevyen liikenteen alikulun toteuttaminen Rajamäentien ali ja kevyen liikenteen yhteys Kylänpään alueelta Rajamäen keskustaan. Asemakaavamuutoksen myötä Rajamäentie muuttuu maantiestä kaduksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hellapolun alueen rakentamisen sopeutuminen kulttuuriympäristöön turvataan asemakaavamääräyksillä.

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alue sijaitsee kunnallisteknisen verkoston läheisyydessä ja alueella on jo jonkin verran kunnallistekniikkaa. Alueen rakentuminen vaatii kuitenkin kunnallistekniikan rakentamista alueen sisälle.

Erityistoiminnot

Alueelle ei ole suunniteltu erityistoimintoja.

Ympäristöhäiriöt

Alueen melunlähteenä on erityisesti Rajamäentieltä ja Kiljavantieltä aiheutuva liikenteen melu kortteleihin 1036 ja 1040. Meluhaittojen vähentämiseksi on kortteliin 1036 osoitettu pysäköintialueet Rajamäentien varteen. Asemakaavamuutoksessa on annettu myös määräyksiä meluhaittojen vähentämiseksi.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen väestökanta kasvaa asemakaavamuutoksen toteutumisen myötä. Asemakaavamuutos vaikuttaa positiivisesti väestörakenteen monipuolisuuteen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Maisema ja luonto

Alueen rakentuminen muuttaa rakentamattomat tontit rakennetuiksi. Asemakaavamuutosalueella ei ole luontoselvityksen (2017) mukaan merkittäviä luontoarvoja, joten asemakaavamuutos ei merkittävästi vaikuta luontoon.

Viheralueet

Asemakaava ei vähennä merkittävästi viheralueita kaava-alueella. Kaavassa osoitetaan puistoalue alueen pohjoisosaan sekä Kiljavantien ja Tykkimäentien risteykseen. Kortteleiden 1076 ja 1036 väliin osoitetaan lähivirkistysalue.

Pohjavedet

Osa korttelista 1038 ja osa Tykkimäentien varressa olevasta VP-alueesta on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavamuutoksessa on annettu määräyksiä pohjavesien suojelutarpeeseen liittyen.

Ilmastovaikutukset

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen, eikä sen rakentaminen näin ollen ole ilmastovaikutuksiltaan erityisen haitallista. Rakentamattomat tontit ovat pääosin peltoja, eikä niiden rakentamisen tieltä näin ollen poistu merkittävästi hiilinieluina toimivia metsiä. Suunnittelualueen asukkailla on mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön yksityisautoilun sijaan, sillä suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennereitin varrella ja kaavassa on huomioitu sujuvat kevyenliikenteen yhteydet linja-autoasemalle.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos tehostaa aluetta ja edistää sen rakentumista. Asemakaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan rakentamista, mutta kunta saa tuloja kaavan mahdollistamasta tonttimyynnistä sekä myöhemmin verotulojen kautta. Vesilaitos saa tuloja liittymismaksuista ja tonttijohdoista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Altian Rajamäen tehdasalueen Seveso III -direktiivin konsultointivyöhykkeellä. Altia Oyj:n konsultointivyöhyke on kilometrin laajuinen. Asemakaavan muutos ei muuta merkittävästi kaava-alueen käyttötarkoitusta nykyisestä asemakaavasta. Asumista ei siirretä lähemmäksi tehdasalueita eikä alueelle lisätä riskialttiita toimintoja. Asemakaavamuutoksesta pyydetään lausunto Tukesilta.

5.6 Nimistö

Olemassa olevien katualueiden nimistö pysyy ennallaan. Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan vahvistumisen jälkeen alueilta, joille on jo rakennettu kunnallistekniikka. Kunnallistekniikan rakentamista ei ole vielä aikataulutettu.

7 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavan laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä:

Salla Jäntti, asemakaavasuunnittelija
Tuuli Hietämäki, kaavoitusarkkitehti (3.3.2020 saakka)
Mirka Karttunen, kaavoitusinsinööri (12.4.2018 saakka)
Hannes Häkkinen, vs. asemakaavapäällikkö
Taneli Heikkilä, asemakaavapäällikkö

Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

Nurmijärvellä, 9. päivänä kesäkuuta 2020

Salla Jäntti
Asemakaavasuunnittelija
kaavan laatija

Hannes Häkkinen
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	543 Nurmijärvi	Täyttämispvm	29.05.2020
Kaavan nimi	RAJAMÄKI, Hellaspölen alue		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		18.05.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		1-152
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,3000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,3000

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4532	28,1	9756	0,28	-0,0112	321
A yhteensä	2,8949	83,8	9756	0,34	0,0112	321
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5513	16,0			-0,0294	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0070	0,2			0,0070	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,4532	28,1	9756	0,28	-0,0112	321
A yhteensä	2,8949	83,8	9756	0,34	0,0112	321
AP	0,7112	24,6	1778	0,25	0,7112	1778
AR	0,9299	32,1	3255	0,35	-0,1669	-584
AO					-1,3331	-3327
AL	0,4538	15,7	2723	0,60	0,4538	2723
ALK					-0,4538	-2269
AO2	0,8000	27,6	2000	0,25	0,8000	2000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5513	16,0			-0,0294	
VP	0,4615	83,7			0,3897	
VL	0,0898	16,3			0,0898	
PI					-0,5089	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0070	0,2			0,0070	
ET	0,0070	100,0			0,0070	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						