

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 1	21.01.2020
Kunnanhallitus	§ 27	03.02.2020

Saunatien alueen asemakaavan muutos

561/10.02.03/2016

ASRA § 48

Nurmijärven kunta aloittaa Rajamäen Saunatien alueen asemakaavan muutoksen kunnan kaavoitusohjelman mukaisesti. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3 ha. Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelit Rajamäellä Hanko-Hyvinkää radan itäpuolella Talmontien, Mäenpään puistoalueen ja Puistotien välisellä alueella.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualueen tontit vastaamaan paremmin kysyntää. Samalla tarkistetaan myös aikaisempia kaavamääräyksiä ja tarvittaessa niitä päivitetään.

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistamaa, pientalo- ja osin kerrostaloalueeksi asemakaavoitettua aluetta. Alueen tonteista osa on vielä rakentamatta. Kaava-alue kuuluu Altian tehdasyhdyskunnan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alue kuuluu ns. Seveso III –direktiivin (2012/18/EU) määrittelemään konsultointivyöhykkeeseen. Altia Oyj:n Rajamäen laitoksen konsultointivyöhykkeen laajuus on 1 km.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue sijaitsee taajama-alueella. Kaava-alue kuuluu myös maakuntakaavassa määriteltyyn valtakunnalliseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen viereen on merkitty päärata sekä pohjavesialue.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleiskaavan korvaavassa Maankäytön kehityskuva 2040 alue on Rajamäen taajama-alueella. Oikeusvaikutuksettomassa Nurmijärven yleiskaavassa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK) ja pientalovaltaiseksi alueeksi, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen erityisohjeistus olemassa olevan rakennuskannan ja tiealueiden säilyttämiseksi sekä mahdollisten muutosten sopeuttamiseksi ympäristöön (AP1/s).

Kaava-alueen länsiosassa on voimassa Saunatien asemakaava (1-108) vuodelta 2010 ja itäosassa Puistokujan-Terveystien-Mäenpääntien alueen asemakaava (1-106) vuodelta 2006. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuin- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), erillispientalojen korttelialuetta (AO1), kytketty-

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 1	21.01.2020
Kunnanhallitus	§ 27	03.02.2020

jen pientalojen korttelialuetta (AP-1) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille sekä vaikutukset ympäristöön ja ilmastonmuutokseen: Asemakaavan muutoksella edistetään jo asemakaavoitetun alueen toteutumista. Olemassa olevaa tonttivarantoa tarkistetaan kysyntää vastaavaksi.

Yritysvaikutusten arviointi: Taajaman tiivistymisellä on edullisia vaikutuksia alueen palvelutarjontaan.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Saunatien alueen asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi.

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Janne Oittinen p. 0403172364

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 2.

ASRA § 28

Asemakaavan muutoksella muodostuu Saunatien, Kiuaskujan, Vih-takujan ja Tervakujan alueelle yhteensä kahdeksan kaksiasuntoista (AO2) tonttia, kaksi asuinkerros- ja rivitalotalojen tonttia (AKR) sekä suojaviheralue asuinrakentamisen ja rautatien väliin. AO2 –tonteilla rakennusoikeutta on 170 k-m² jokaisella tontilla ja asuinkerros- ja ri-vitalojen tonteilla on 600 k-m² tonttia kohden.

Talmontien ja Puistokujan kulmaukseen muodostuu neljä asuinpienalojen (AP) tonttia, joiden rakennusoikeus vaihtelee 800 ja 1200 k-m² välillä. Tonttien välissä on uusi Puistorinne-niminen katu.

Suojaviheralueelle (EV) on tarkoitus sijoittaa meluvalli. Meluvallin lo-pullinen muoto selviää keväällä meluselvityksen valmistuttua. Sau-natien varteen EV-alueen pohjoispuolelle osoitetaan sijainti Sauna-tien varalämpölaitokselle, joka on aikaisemmin sijainnut läheisellä puistoalueella.

Asemakaavaprosessin aikana Nurmijärven Sähkö ilmoitti tarpeen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 1	21.01.2020
Kunnanhallitus	§ 27	03.02.2020

siirtää Saunatiellä sijaitseva varalämpövoimalaitos paikkaan missä se voisi olla pysyvästi. Nykyisin varalämpövoimalaitos sijaitsee viiden vuoden poikkeusluvalla istutettavalla puistoalueella. Poikkeuslupa on voimassa lokakuun loppuun 2017. On tarkoituksen mukaista osoittaa varalämpövoimalaitokselle pysyvä sijainti. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu toiminnalle ET-tontti. Varalämpövoimalaitos on käytössä vain kovilla pakkasilla ja kun lämpöverkossa on jokin muu häiriö.

Koska alueen rakentaminen sijoittuu Rajamäen ainutlaatuisen tehdasyhdyskunnan sisälle, on alueen ympäristön yhtenäisyyteen ja rakentamista ohjaaviin määräyksiin kiinnitetty erityisesti huomiota. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen laaditaan suunnittelualueelle rakennustapaohjeet.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille sekä vaikutukset ympäristöön ja ilmastonmuutokseen: Asemakaavan muutoksella edistetään jo asemakaavoitetun alueen toteutumista. Olemassa olevaa tonttivarantoa tarkistetaan kysyntää vastaavaksi.

Yritysvaikutusten arviointi: Taajaman tiivistymisellä on edullisia vaikutuksia alueen palvelutarjontaan.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.

Lisätietoja: Kaavasunnittelija Janne Oittinen p. 0403172364

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 1	21.01.2020
Kunnanhallitus	§ 27	03.02.2020

Esitys: Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen Rajamäen Saunatien aluetta koskevaksi asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavan muutosluonnos ja suunnitteluaineisto asetetaan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti ja MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

ASRA § 1

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 27.4.-17.5.2017. Tänä aikana siitä esitettiin neljä lausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että kaavassa on hyvin huomioitu melunsuojauksen tarve, alueen kulttuuriympäristö sekä pohjavesialueen erityisvaatimukset.

Liikennevirastolla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Tukes katsoi, että viereisillä laitoksilla (mahdollisesti) tapahtuvat onnettomuudet eivät aiheuta välitöntä vaaraa (tulipalon lämpösäteily, räjähdysen painevaikutus tai terveydelle vaarallisen kemikaalin päästö) kaavamuutosalueelle.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus huomauttaa, että kaavaluonnoksen mukaan hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Kuitenkin koko kaava-alue on pohjavesialueen ulkopuolella. Olisi hyvä vielä selvittää onko parempi vaihtoehto viivyttää ja imeyttää alueen lähde-, hule- ja pintavedet syntypaikallaan vai johtaa ne hulevesiviemärissä pois alueelta. Vaikka alueen lisärakentaminen ei ole merkittävää, on hulevesien hallinta hyvä huomioida jatkosuunnittelussa. Erityisesti on huomioitava, että maavallin rakentamisesta ei aiheudu kiintoainekuormitusta Koiransuolenojaan/Koiransuolenojan sivuhaaraan. Jatkosuunnittelussa tulisi selvittää ja merkitä kartalle alueelta tulevien hulevesien ja pohjavesien reitit lähimpiin uomiin ja siitä eteenpäin. Myös pienvaluma-alueet olisi hyvä määrittää kartalle. Tulevalla rakentamisella ja meluvallilla ei tule muuttaa pohjavesiolosuhteita niin, että pohjaveden purkautuminen estyy ja Koiransuolenojan vesitase muuttuu.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 1	21.01.2020
Kunnanhallitus	§ 27	03.02.2020

Junaradan viereen, meluvallin pohjoispuolelle on suunniteltu siirrettäväksi varalämpövoimalaitos. Siirron yhteydessä tulee varmistua siitä, että voimalaitoksen siirrosta ja käytöstä ei aiheudu haittaa pohjaveden laadulle. Tähän vaikuttaa mm. se mitä polttoainetta voimalaitoksessa käytetään.

Kaavaselostuksessa viitataan luontoselvityksiin. Selvityksiä ei kuitenkaan ollut nähtävillä kaava-aineistossa.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen kaava-aineistoon on lisätty selvitys meluvallin vaikutuksista hule- ja pohjavesiin sekä karttaesitys valuma-alueista. Hulevesialtaan tilavaraus on huomioitu kaavakartassa. Myös hulevesien viivytyksestä alueella on annettu kaavamääräys. Vesien poisjohtamista koskevaa määräystä on tarkistettu.

Varalämpölaitoksen toimintaa ja toimia haittojen ehkäisemiseksi on esitetty kaavaselostuksessa perustuen toimijan omaan selvitykseen asiasta. Asia on myös huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavaehdotuksessa laitosta esitetään säilytettäväksi nykyisellä sijainnillaan.

Alueen luontoselvitys on vuodelta 2004 ja se on lisätty kaava-aineistoon. Alueen luonto on monin paikoin jo muuttunut luonnontilaisesta, sillä alueella on jo toteutettu kadut, kunnallistekniikka ja suuri osa tonteista.

Asemakaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset luonnosvaiheen jälkeen:

Radan varren EV-alue on kasvanut, jotta rakennettava meluvalli mahtuu alueelle. Se ulottuu hieman nykyisen VL-alueen (lähivirkistysalue) puolelle koirapuistossa ja PI-alueen (istutettava puistoalue) puolelle pohjoisessa. Sitä on myös laajennettu kapeille viheraluesuikaleille radan varressa, sillä näillä ei ole merkittävää virkistysarvoa. Jotta vallirakenne mahtuu aluevaraukselle, on kaukolämmön varalämpövoimala sijoitettava sen nykyiselle sijainnille. Laitoksen kaavamerkintää koskevissa määräyksissä on huomioitu maisemointi ja pohjavesi. Näin myös meluvallin edellyttämä hulevesiallas mahtuu Saunatien käänköpaikan eteläpuolelle. Meluvalli maisemoidaan pensas- ja puuistutuksin Saunatielle päin.

AO2-tonttien rakennusoikeutta on tarkistettu vähäisesti ja Puistoku-

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 1	21.01.2020
Kunnanhallitus	§ 27	03.02.2020

jan päähän sijoitettava asuinkortteli A-2 korttelissa 1308 esitetään yhtenä tonttina, joka kaavamääräyksen mukaan on jaettavissa useammaksi tontiksi tarpeen mukaan. AKR-korttelialue on myös esitetty yhtenä tonttina. Kaavamääräyksessä mahdollistetaan monenlainen asuntorakentaminen. Tarkoituksena on parantaa maanhankinnan mahdollisuuksia tarjota kysyntää vastaavia rakennuspaikkoja alueelta.

Selostukseen on täydennetty kuvaus varalämpövoimalan toiminnasta sekä selvityksiin tarkempi selvitys meluvallin perustamisesta, maisemoinnista ja hulevesien hallinnasta.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Saunatien alueen asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditun vastineen saapuneisiin lausuntoihin.

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, puh. 040 317 4660

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

KH § 27

Esitys: Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti

- hyväksyä Saunatien alueen asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä

- hyväksyä laaditun vastineen saapuneisiin lausuntoihin.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 2.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 1	21.01.2020
Kunnanhallitus	§ 27	03.02.2020
