

1-109 Rajamäen Saunatien alueen asemakaavamuutos

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.09.2020 § 78

Asemakaavamuutoksen aiempi käsittely on liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.3.-14.4.2020. Siitä saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus.

Tukesilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Uudenmaan liitto lausui, että suunnitteluratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Rajamäen keskukseen tukeutuvalla taajamavyöhykkeellä, mikä on sekä voimassa että vireillä olevan maakuntakaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisujen mukaista. Asemakaavaehdotuksessa on myös annettu kaavamääräyksiä sekä voimassa että vireillä olevassa maakuntakaavassa ominaisuusmerkinnöillä osoitettujen valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen huomioon ottamiseksi.

Kaavaselistusta on tarpeen päivittää maakuntakaavatilanteen osalta. Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja. Asemakaavamuutosalue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja sisältyy myös valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuusmerkinnällä osoitettuun alueeseen.

Uudellemaalle laaditaan parhaillaan samanaikaisesti kolmea vaihemaakuntakaavaa (nk. Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus). Nurmijärvi sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueelle. Kaavan aikatahtain on vuodessa 2050. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan kesällä 2020. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa Rajamäki on osoitettu keskuksen kohdemerkinnällä. Asemakaava-alue sijoittuu välittömästi keskukseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetun alueen viereen. Aluetta koskee myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen kohdemerkintä. Myös kaavaselistuksen otsikointia on tarpeen korjata. Maakuntakaavatilanne on nyt kuvattu otsikon ”Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet” alla.

Vastine:

Maakuntakaavaa koskeva selvitys on täydennetty selostukseen oikean otsikon alle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY, katsoo, että rakennusten ääneneristävyydestä on annettu lähtökohtaisesti riittävät kaavamääräykset. Keskiäänitason lisäksi määräykseen on syytä lisätä, että raideliikenteen aiheuttama enimmäistaso L_{Amax} ei saa ylittää asuintiloissa tasoa 45 dB. Kaavaehdotuksesta on EV-alueelle osoitetun meluvallin vuoksi syytä pyytää Väyläviraston lausunto. Asemakaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset asianmukaisesti.

Vastine:

Väylävirastolta on pyydetty lausunto.

Väylävirasto ei esittänyt lausuntoa Saunatien asemakaavan muutoksesta, mutta on lausunut Rajamäen Rajakaaren ja seitsemän veljeksien koulun asemakaavan muutoksesta. Tässä yhteydessä Väylävirasto totesi mm. seuraavaa, jonka voidaan soveltuvin osin katsoa koskevan myös Saunatien aluetta:

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Vastine:

Palautteen johdosta alueelle on kevään ja kesän 2020 aikana laadittu päivitetty selvitys raideliikenteen melusta ja tärinästä. Selvityksen mahdollisesti aiheuttama tarkistustarve kaavamääräyksiin ja maankäyttöön on arvioitu ennen hyväksymiskäsittelyä. Alueelle toteutuu asemakaavan muutoksen myötä merkittävä melueste.

Muistutuksessa, Osallinen 1, todetaan, että osalliset vastustavat asemakaavan muutosehdotusta korttelin 1308 osalta. Osalliset vastustavat alueelle kaavailtua palveluasumista ja sen mukanaan tuomaa liikenteen lisäystä. Lisäksi he tuovat esille, että luonnosvaiheessa esitetty ajoyhteys kortteliin Puistokujalta oli merkittävästi parempi, sillä se aiheuttaa merkittävästi vähemmän häiriötä omakotitaloasukkaille. Ajoyhteys olisi myös mahdollista saada entistä Puistokujaa pitkin puistoalueen läpi, sillä tie on edelleen olemassa. Osalliset toivovat puistokaistaleen laajennusta korttelin 1309 ja omakotiasutuksen välissä. Alueella kulkee puistomainen reitti korttelin 1309 takana, jonka uuden kaavaehdotuksen ajolinjaus tuhoaisi. Ajolinjaus aiheuttaisi läpikulkuliikennettä tonteille, joka heikentäisi merkittävästi asumisviihtyvyyttä ja aiheuttaisi arvonalennusta vireisillä omakotitalotonteilla. Lisäksi osalliset muistuttavat Seveso-laitosten mahdollisista suuronnettomuusskenaarioista. Edellinen Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys on vuodelta 2012, jonka jälkeen lainsäädäntö, standardit ja alueen toiminnot ovat muuttuneet, mm. ROAL Oy:n ammoniakkijäähdytysjärjestelmän myötä. Mahdolliset onnettomuusskenaariot on mallinnettava ja niiden vaikutukset ja suojaetäisyydet otettava huomioon kaavoituksessa etenkin ns. herkkien kohteiden osalta (mm. palveluasumisen yksiköt).

Vastine:

A-2 korttelialue, kortteli 1308, on tässä vaiheessa rajattu pois asemakaavan hyväksymisvaiheesta. Alueen asemakaavan muutos ratkaistaan erillisessä asemakaavan muutoksessa erikseen tarkentuvan aikataulun mukaan. Tässä yhteydessä tutkitaan tarkemmin tämän muistutuksen mahdollisesti asemakaavan muutokseen aiheuttama tarkistustarve. Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys laatiminen tapahtui tehdasaluetta koskevan kaavamuutoksen yhteydessä. Tukes ei näe selvityksen päivitystarvetta. Tukesilta saadun tiedon mukaan ROAL Oy:n ammoniakkijäähdytysjärjestelmässä tehtäviä muutoksia koskevassa päätöksessä Tukes toteaa seuraavaa: "Laitokselle on laadittu riskinarvioita sekä arvioita ympäristöön onnettomuustilanteissa leviävän ammoniakkin pitoisuuksista. Leviämisarvioiden mukaan mahdolliset vuodot eivät aiheuta laitoksen lähiympäristössä maantasossa palautumattomia tai muita vakavia pitkäkestoisia haitallisia terveysvaikutuksia tai heikentynyttä kykyä pelastautua. Pahimmassa mallinnuksessa AEGL-2 etäisyys maanpinnassa 197 metriä. Muutoksen ei arvioida vaikuttavan alueen ympäristön turvallisuustasoa heikentävästi."

Maankäyttö nyt hyväksyttävässä asemakaavan muutoksessa esitetyssä laajuudessa ei oleellisesti muuta asukkaiden tai asunrakentamisen määrää tai lisää muistutuksessa

mainittujen herkkien kohteiden sijoittumista alueelle, vaan kortteleita poistuu radan varresta meluvallin alta.

Asemakaavakarttaan on tehty seuraavat tarkistukset: Kortteli 1308 ja sitä koskevat määräykset jätetään hyväksymisvaiheessa kaavamuutoksesta pois. ELY-keskuksen lausunnon johdosta äänitasomääräystä on täydennetty. Selostusta on täydennetty maakuntakaavan osalta ja sinne on täydennetty viimeisimmät melua ja tärinää koskevat selvitykset. Asemakaavan rajausta on mahdollista tarkistaa hyväksymisvaiheessa ja tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä eivätkä näin ollen edellytä aineiston asettamista uudelleen nähtäväksi.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se esittää Saunatien alueen asemakaavan muutoksen valtuuston hyväksyttäväksi ja päättää esittää laaditut vastineet esitettyihin lausuntoihin ja muistutukseen.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 19.10.2020 § 220

527/10.02.03/2020

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti esittää valtuustolle hyväksyttäväksi Rajamäen Saunatien alueen asemakaavan muutoksen.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, puh. 040 317 4660

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.