

1-156 Asemakaavan muutos Rajamäen keskustassa, Rajakaaren ja yläaste- lukion alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 17.03.2020 § 27

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen keskustassa, Kiljavantien ja Keskusraitin eteläpuolella. Alue sijaitsee kaupallisten palveluiden, ala-asteen, kirkon ja uimahallin läheisyydessä. Alueen vieressä kulkee Hanko-Hyvinkää-päärata sekä Rajamäentie, Mt 1311. Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ovat 1-034 vuodelta 1981 ja 1-107 vuodelta 2011. Asemakaavassa alue on urheilutoimintaa ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, yleistä pysäköintialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, voimansiirtoaluetta, kaupunkiaukiota/toria, puistoa, yleiselle jalankululle varattua tiealuetta ja katualuetta.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavan muutos laaditaan yleiskaavan sisältövaatimukset huomioon ottaen. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2019, alue on taajamatoimintojen aluetta, jonka läheisyydessä on pohjavesialue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja päärata.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,8 ha. Alue on pääasiassa Rajamäen yläasteen ja lukion käytössä ja siellä sijaitsee asemakaavalla suojeltu urheilurakennus, Rajakaari. Rajakaari ja Rajamäen yläaste ovat arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelempia (v. 1961-62) ja ne on Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä arvotettu luokkaan I.

Torialue ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, vaan alue on paikoituskäytössä. Puistoalue on Rajamäentien ja pääradan melualueella ja on toteutunut lähinnä hiekkakenttänä.

Alueen rakennuksissa on kuntoselvityksissä todettu merkittäviä korjaustarpeita ja mahdollisia terveyshaittoja. Asemakaavan muutoksella arvioidaan, onko rakennusperintöselvityksessä arvotettuja rakennuksia mahdollista säilyttää muuttamatta korjaustoimenpiteillä oleellisesti niiden alkuperäistä luonnetta. Vastaavasti tutkitaan huonokuntoisten rakennusten korvaamista uusilla, tarkoitusta vastaavilla tiloilla. Asemakaavan muutos laaditaan kunnan omana työnä. Asemakaavan laatimisen kanssa samanaikaisesti laaditaan tarvittavat hankesuunnitelmat.

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta. Tarve tarkistaa voimassa olevaa asemakaavaa tuli ilmi rakennusten kuntoa selvittäessä ja koulujen tilatarvetta arvioitaessa.

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta mm. rakennussuojeluun ja kunnan palvelutarjontaan Rajamäen keskusta-alueella. Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan mm. liikenteen melu, hulevesien hallinta ja pohjavesialueen läheisyys.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Rajamäen Rajakaaren, yläasteen ja lukion alueen asemakaavan muutoksen vireille tulleeaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, puh. 040 317 4660

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.09.2020 § 69

Tekninen johtaja on tehnyt 24.4.2020 viranhaltijapäätöksen Rajamäen Rajakaaren, ylästeen ja lukion alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Päätös on liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 14.5.-15.6.2020 välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin 7 lausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskus pitää valitettavana, että Einari teräsvirran suunnittelemassa korkeatasoisessa urheiluhallissa ja koulussa vaikutta olevan niin merkittäviä ongelmia, että niiden korjaaminen näyttää ylitsepääsemättömältä. Perusteet rakennuksen suojelulle vaikuttavat verrattain vähäisiltä. ELY esittää myös tarkennuksia melua ja tärinää koskeviin määräyksiin.

Täsmennykset kaavamääräyksiin on tehty kaavakarttaan.

Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Asemakaavan muutos koskee aluetta, jolla sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta: Seitsemän veljeksien koulu ja Rajakaari, jotka suunnitteli arkkitehti Einari Teräsvirta. Museo totesi rakennuksella olevan edelleen kiistatta arvoja, joiden vuoksi se on suojeltu eikä rakennuksen purkaminen ole siten ensisijainen vaihtoehto.

Rajakaaren kuntotutkimuksessa esitetty fakta on kiistämätön: rakennus on huonokuntoinen ja mittavan korjauksen tarpeessa. Kuitenkin lopulta kunnan oma tahtotila on ratkaiseva sekä rakennuksen tähänastisen huollon ja ylläpidon suhteen että rakennuksen säilyttämispäätöksessä. Museo toteaa valittaen, että vaikka Rajakaari on todettu Rajamäen yhdeksi tunnusomaisista rakennuksista ja suojeltu sen kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi voimassa olevassa asemakaavassa, ei tahtotilaa sen kunnostamiseksi ja säilyttämiseksi ole.

Asemakaavoitus on tutustunut kuntoarvioihin ja toteaa, että korjauksista huolimatta tai niiden laajuudesta johtuen jää epäselväksi, voidaanko rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot säilyttää ja saadaanko korjaustoimenpiteillä turvattua terveelliset tilat koulun ja harrastusten käyttöön. Nurmijärven kunnan tahtotila on saada investoiduilla varoilla terveelliset, käyttökelpoiset ja nykypäivän vaatimukset ja esimerkiksi esteettömyysmääräykset täyttävät tilat.

Nurmijärven Sähkö Oy (sähköverkko) pyytää huomioimaan kaavaluonnoksen muuntamon siirtotarpeen ja sen kustannuksen. Lisäksi (kaukolämpö) toteaa, että alueelle pystytään hyvin toimittamaan biopolttoaineella tuotettua kaukolämpöä.

Muuntamon siirtotarve ja kaukolämpöverkon yhteystarpeet on huomioitu.

Telia Company toteaa, että heillä on alueella tukiasema. Mahdollisista siirtotarpeista voi olla yhteydessä hyvissä ajoin ennen muutostyön tarvetta.

Tilakeskus sopii korvaavasta sijainnista.

Väylävirasto uudistaa lausuntonsa vireille tulovaiheesta ja esittää melua ja tärinää koskien tarkennuksia kaavamääräyksiin.

Määräyksiä on täsmennetty lähinnä ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti, sillä kaavakartassa ei yleensä tulisi viitata muihin asiakirjoihin tai asetuksiin, jotka voivat sisällöltään muuttua.

Tukesilla ja Uudenmaan liitolla ei ole lausuttavaa.

Asemakaavakarttaan on edellä mainittujen määräyksiä koskevien täsmennyksien lisäksi tehty tarkistus koskien hulevesien käsittelyyn varattua aluetta, joka on muutettu erityisalueeksi, E-hu, jossa hulevesien viivyttäminen, johtaminen ja imeyttäminen voidaan toteuttaa. Lisäksi vesijohdolle varattu aluevaraus ”maalainen johto”, on siirretty Keskusraitin varteen, jotta Rajakaaren purku, uudelleenrakennus tai korjaustyöt voidaan teknisesti toteuttaa. Tässä yhteydessä on varattu aluevaraus myös muille johdoille. Muuntamon rakennusalan (mu) kaavamääräystä on täsmennetty.

Asemakaavan muutoksen selostusta on täydennetty vuorovaikutuksen ja tehtyjen muutosten osalta ja asemakaavan havainneaineistoon on liitetty ote hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää edellä esitetyt vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin lausuntoihin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää Rajamäen Rajakaarta ja Seitsemän veljeksien koulua koskevan asemakaavan muutosehdotuksen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi ja suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville laitettavaksi 30 päivän ajaksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 14.09.2020 § 190

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti hyväksyä Rajamäen Rajakaarta ja Seitsemän veljeksien koulua koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Lisäksi kunnanhallitus päätti yksimielisesti lisätä, että korttelin 1041a sisäinen raitti säilytetään Arenkujana - aivan kuten nykyisessä asemakaavassa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 24.11.2020 § 99
360/10.02.03/2020

Rajamäen Rajakaaren aluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.9.-23.10.2020 välisenä aikana.

Tänä aikana siitä esitettiin viisi lausuntoa. Lausunnot vastineineen on esitetty seuraavassa:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta jo luonnosvaiheessa. Launnossaan ELY-keskus esitti rakennuksen ulkopuolisesta melutasosta annetun määräyksen selkeyttämistä ja muuttamista muotoon: Meluntorjuntatarve. Rakennussuunnittelussa melutilanne tulee selvittää ja piha-alueilla tulee alittaa merkinnän mukainen taso (55dB LAeq 7-22). Ehdotusvaiheessa antamassaan launnossaan ELY-keskus toteaa, että tämä määräys on ehdotusvaiheessa lisätty yleisiin määräyksiin, josta oli jo kaavaluonnoksessa annettu ulkotiloja koskeva määräys. ELY-keskus täsmentää asiaa, ja toteaa esittäneensä yleismääräyksen sijaan melua koskevan indeksimääräyksen muuttamista esitettyyn muotoon. Muilta osin ELY-keskuksen lausunto on hyvin huomioitu.

Vastine:

Lausunnon johdosta ulko-oleskelualuiden melunsuojamerkin määräysosiota on tarkistettu ELY-keskuksen esittämällä tavalla. Tämän rakentamista ohjaava vaikutus ei muutoksen osalta oleellisesti muutu, vaan tarkistus on lähinnä sanamuotoa koskeva tekninen korjaus.

Tilakeskuksella, joka kyseistä korttelialuetta hallinnoi ja sen rakentamista toteuttaa, on ollut mahdollisuus perehtyä muutokseen.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että asemakaavan aineistona ei ole esitetty viitesuunnitelmaa, vain alustava hahmotelma uudisrakentamisesta. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että asemakaava on määräyksiltään hyvin välttävä uuden rakentamisen suhteen. Se määrittelee rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun (kolme kerrosta), mutta ei anna määräyksiä arkkitehtuurin, kuten massoittelemisen tai esimerkiksi julkisivumateriaalien suhteen, vaikka kyseessä on keskeinen kortteli Rajamäellä. Asemakaavamääräyksiin tulee varmistaa laadukas uudisrakentaminen.

Vastine:

Rakennusten arkkitehtuurin ohjaavaa kaavamääräystä ja sen tarpeellisuutta on tutkittu ja harkittu ympäristön, laadittujen hankesuunnitelmavaihtoehtojen ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Ympäristössä ei ole sellaista tunnistettavaa yhtä selkeää oikeaa kaupunkikuvallista tai arkkitehtonista ratkaisua, johon ohjaaminen olisi ollut riittävän perusteltua. Kerroksellisessa ja vaihtelevassa taajamakuvasa on mahdollista onnistua luomaan korkeatasoisia ja omaleimaista arkkitehtuuria monin eri keinoin. Nurmijärven kunnan tavoitteena on joka tapauksessa taajamakuvasesta korkeatasoinen, toimiva ja Nurmijärven identiteettiä sopiva suunnitelma ja toteutus.

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Toivomme rakenteidemme saavan olla paikallaan. Mikäli tietoliikenne rakenteitamme joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

Väylävirasto on antanut 22.4.2020 lausunnot kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (22.4.2020) sekä kaavaluonnoksesta (3.6.2020), jotka on huomioitu kaavatyoössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempiin lausuntoihin. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa ehdotuksesta 1-156 Rajamäki Rajakaari.

Asemakaavaan on tehty muutos koskien melunsuojausta ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Asemakaava-aineistoon on lisäksi selostuksen osalta päivitetty kaavoitusta, suunnitelmia, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa koskevia kohtia.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy edellä esitetyt vastineet lausuntoihin, ja esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi Rajamäen Rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun aluetta koskevan asemakaavan muutoksen.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.