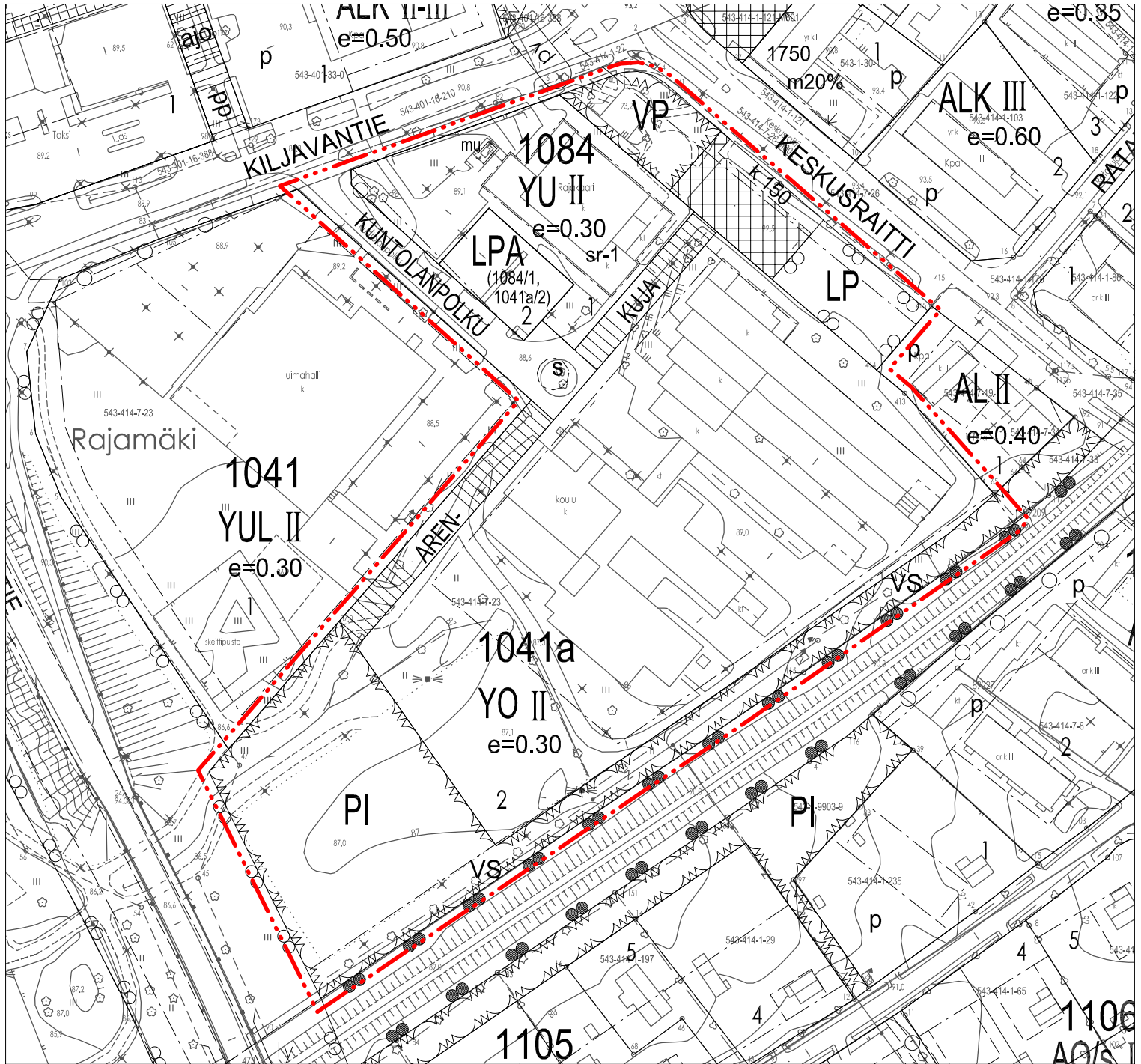


**ALUEEN SIJAINTI**

**NURMIJÄRVEN KUNTA**  
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**RAJAMÄKI**

**1-156 Rajakaari**



KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA  
YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

RAJAMÄKI  
1-156 Rajakaari





NURMIJÄRVI

Sivu 1/5

Kaavatunnus: 1-156

Asia n:o:

17.03.2020, 28.04.2020

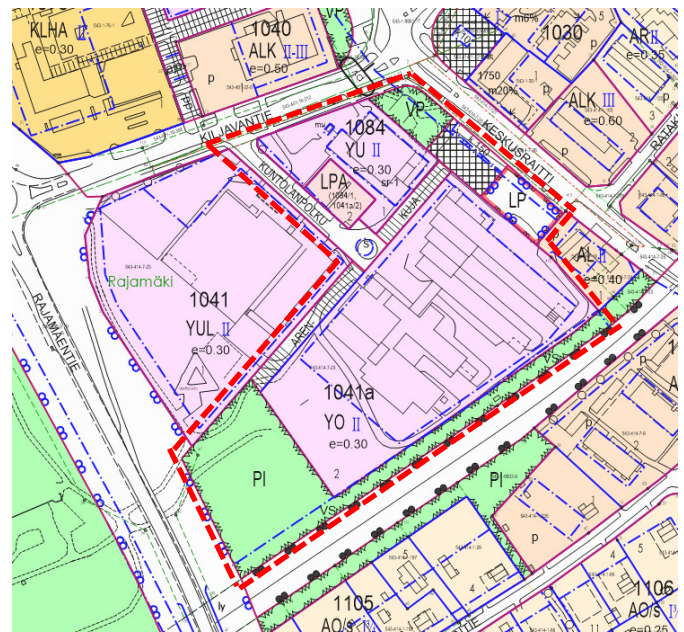
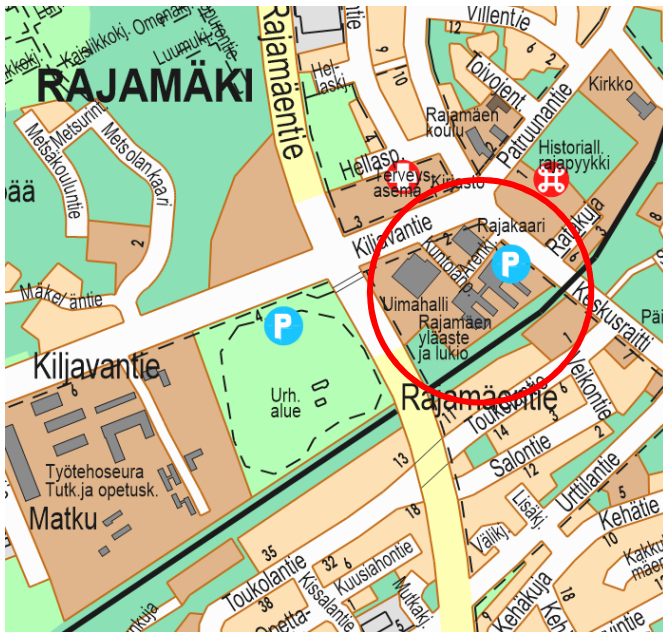
# RAJAMÄKI, KESKUSTA RAJAKAARI, YLÄASTE JA LUKIO

KORTTELEITA 1084, 1041a, PYSÄKÖINTI-, TORI-, KATU- JA  
PUISTOALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

# OAS

28.04.2020



## Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen keskustassa, Kiljavantien ja Keskusrantin eteläpuolella. Alue sijaitsee kaupallisten palveluiden, ala-asteen, kirkon ja uimahallin läheisyydessä.

## Alueen nykytilanne

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 suunnittelemia (v. 1961-62) ja ne on Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä arvotettu luokkaan I. Torialue ei ole toteutunut, vaan alue on pajoituskäytössä.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

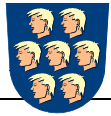
Alueen asemakaavaa tarkistetaan siten, että selvitetään voidaanko rakennukset säilyttää muuttamatta korjaustoimenpiteillä oleellisesti niiden alkuperäistä luonnetta ja vastaavasti huonokuntoisten rakennusten korvaamista uusilla, tarkoitusta vastaavilla tiloilla. Asemakaavan muutos laaditaan kunnan omana työnä.

## Aloite kaavan muuttamiseksi

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

## Alueen maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.



## Aluetta koskevat kaavat

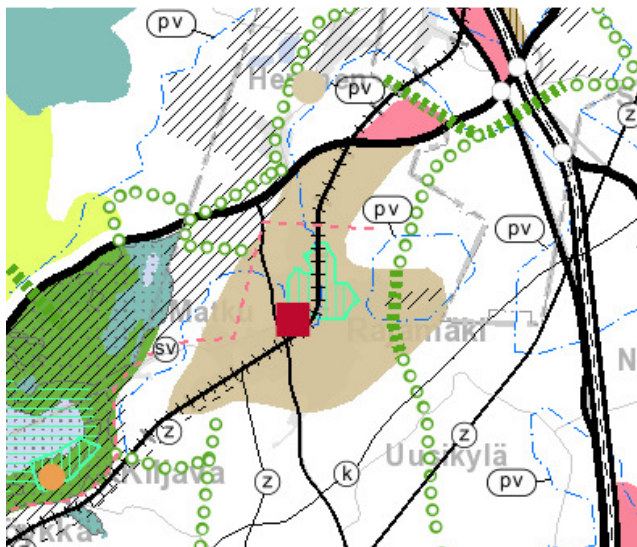
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

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.

Uudenmaan voimassa olevien maakunta-kaavojen yhdistelmässä 2019, alue on taajamatoimintojen aluetta jonka läheisyydessä on pohjavesialue, valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja päärata.

Uudenmaan maakuntakaavassa 2050 (ehdotus nähtävillä syksyllä 2019) alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeeksi, jonka läheisyyteen sijoittuu päärata ja pohjavesialue.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä 2019



Uudenmaan maakuntakaavaehdotus 2050.

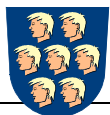
## Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040 (25.5.2011), jossa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

## Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2008, Tapani Rostedt
- Liikenneselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015





## NURMIJÄRVI

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012
- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, WSP 2005

### Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Rajamäen (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaan

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

### Osallistuminen kaavahankkeessa

#### Aloituvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta. Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

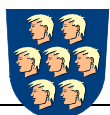
#### Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan alustavasti keväällä 2020. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyyntöin ja erillisin neuvotteluin.

#### Ehdotusvaihe

*Asemakaavan muutosehdotus laaditaan alustavasti loppukesällä 2020.*

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asema-

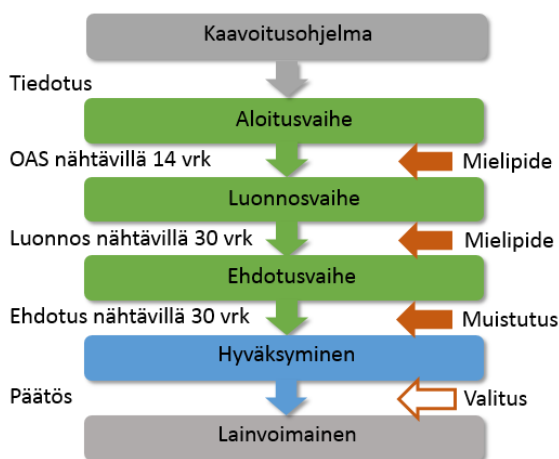


NURMIJÄRVI

kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

### Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto. Alustavasti asemakaavan muutos hyväksytään loppuvuodesta 2020.



*Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheetvaiheet kaavoitusprosessin.*

### **Kaavahankkeen osalliset**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asema-kaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo; Uudenmaan liitto

- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

### **Kaavahankkeesta tiedottaminen**

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla asemakaavoitus, ajankohdittaiset asemakaavahankkeet.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

### **Mielipiteet ja muistutukset**

Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen [ymp.kirjaamo@nurmijarvi.fi](mailto:ymp.kirjaamo@nurmijarvi.fi)





NURMIJÄRVI

## **Kaavaa valmistelevat**

Katri Peltoniemi  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija  
040 317 4660

Marjaana Kokkonen  
kaavavalmistelijä  
040 317 2365

Sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi)

## **Aikataulu**

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosluonnos tulee käsittelyyn alkuvuonna 2020, muutosehdotus loppukesästä 2020 ja asemakaavan muutos tulee hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2020.





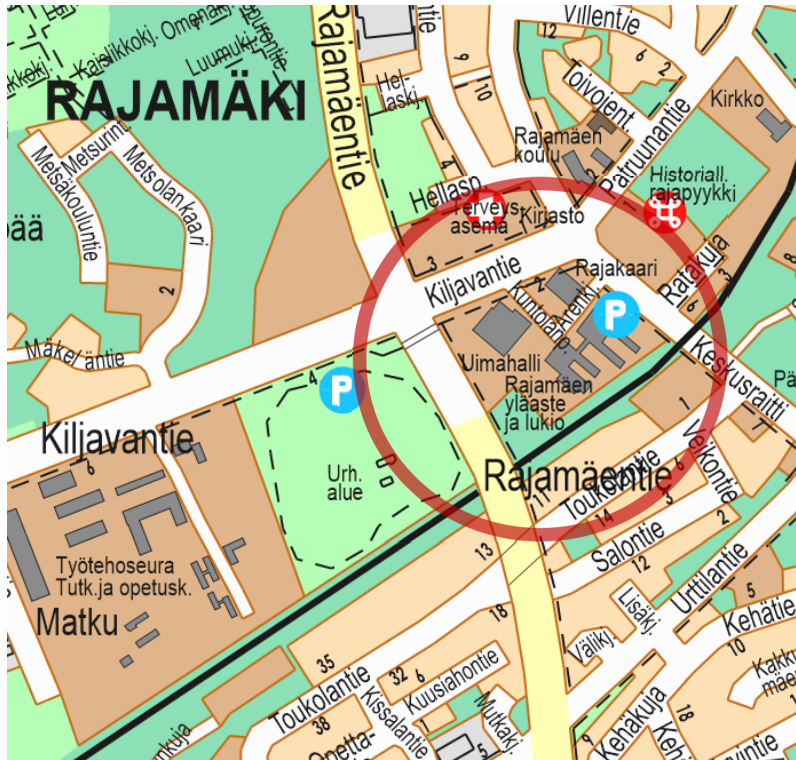
# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1.1 Tunnistetiedot

Kortteleita 1084, 1041a, yleistä pysäköinti-, tori-, katu- ja puisto- sekä autopaikkojen korttelialuetta koskeva asemakaavan muutos.

Koskee 24.11.2020 päivättyä kaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### RAJAMÄKI, KESKUSTA, RAJAKAARI, YLÄASTE JA LUKIO

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajakaaren ja yläasteen rakennusperintökohteiden säilymisedellytyksiä tai rakennusten korvaamista uusilla tarkoitusta vastaavilla tiloilla.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus  
PL 37, 01901 Nurmijärvi  
Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010  
Email: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

.....	1
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Tunnistetiedot .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....</b>	<b>1</b>
<b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....</b>	<b>2</b>
<b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....</b>	<b>4</b>
<b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....</b>	<b>4</b>
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Asemakaava.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....</b>	<b>5</b>
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1.2 Luonnonympäristö .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1.4 Maanomistus .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Suunnittelutilanne .....</b>	<b>8</b>
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.1 Osalliset .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.2 Vireilletulo.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....</b>	<b>16</b>
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>17</b>
<b>4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....</b>	<b>17</b>
<b>Kunnan asettamat tavoitteet .....</b>	<b>17</b>
<b>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....</b>	<b>17</b>
<b>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....</b>	<b>17</b>
<b>4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen .....</b>	<b>17</b>

<i>Osallisten tavoitteet</i> .....	17
<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i> .....	17
<i>Muut tavoitteet</i> .....	17
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	17
<b>4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</b> .....	17
<b>4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</b> .....	17
<b>4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</b> .....	18
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i> .....	18
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i> .....	18
<b>4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</b> .....	18
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>18</b>
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	18
<i>Korttelialueet ja erityisalueet</i> .....	19
<b>5.1.2 Palvelut</b> .....	21
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	21
<b>5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset</b> .....	23
<b>5.3.1 Korttelialueet</b> .....	25
<b>5.3.2 Muut alueet</b> .....	25
<b>5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	25
<b>5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	25
<b>5.4.3 Muut vaikutukset</b> .....	25
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	25
<b>5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> .....	25
<b>5.7 Nimistö</b> .....	25
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>25</b>
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	25
<b>6.2 Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	26
<b>6.3 Toteutuksen seuranta</b> .....	26



### *1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista*

- Kaavakartta
- Hankesuunnitelma, ote
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta
- OAS
- Kaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset

### *1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista*

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja värinäselvitys, WSP 2005
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy.
- Rajakaaren monitoimitila, Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksessa, TK insinööritoimisto, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, rakennus "Kuntola", Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- Rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun hankesuunnitelma (valmisteilla), Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy, 2020
- Meluselvitys, Hellaspölyn alueen asemakaava, Ramboll, 2020

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnan aloitteesta. Se tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 17.03.2020. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 14.5.-15.6.2020 ja muutos ehdotus 24.9.-23.10.2020. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajamäen Rajakaaren urheilurakennuksen ja Seitsemän veljeksien koulun säilyttämistä rakennusperintökohteina tai korvaamista uusilla tarkoitusta vastaavilla tiloilla.

Rakennusperintöselvityksessä arvoitettujen rakennusten kunnosta on selvitysten mukaan löytynyt vakavia puutteita, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittoja. Saman aikaisesti on laadittu myös hankesuunnitelma, jossa on kartoitettu koulun ja kunnan palvelujen tilatarve alueella.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen korttelialue YO-2 toteutetaan kunnan toimesta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen keskustassa, Keskusrainin ja Kiljavantien eteläpuolella. Alueella sijaitsee urheilurakennus Rajakaari, joka on rakennusperintökohde (arvotus luokka I) ja suojeltu asemakaavalla. Alueella sijaitsee lisäksi Seitsemän veljeksien koulu, joka on myös osittain rakennusperintökohde (arvotus luokka I). Molemmat ovat arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema n. vuodelta 1961-62. Lisäksi alueella on asemakaavan mukaista puistoaluetta, joka toimii lähinnä koulun kenttänä tai vihervyöhykkeenä koulun ja radan välissä. Alueella on toteutumatonta asemakaavan mukaista torialuetta ja pysäköintialuetta.

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

#### ***Maisemarakenne***

Alue sijaitsee keskustamaisen rakentamisen keskellä. Rajakaaren tontti ja viereinen puisto ovat vehreitä, mutta muuten aluetta hallitsevat paikoituskentät ja koulun välituntipihat ja pelikentät. Radan varteen jää kapea viheralue.

#### ***Luonnonolot***

Alue on jo pitkään ollut rakennettu ja muuttunut luonnontilaisesta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

#### ***Vesistöt ja vesitalous***

Alue ei pääosin ole pohjavesialuetta, mutta sijaitsee sillä osittain Keskusraitin varrella. Alueella ei ole tulvavaaraa. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### ***Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella***

Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44 ja 45-64 vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. (Maankäytön kehityskuva 2040). Rajamäen asukasluvun odotetaan olevan 8200 vuonna 2040.

#### ***Yhdyskuntarakenne ja asuminen***

Rajamäen keskusta on toteutunut keskustamaisesti vain osittain. Keskusta lähialueineen on edelleen melko pientalovaltainen ja pienimittakaavainen. Kerrostaloja on toteutunut melko harvakseltaan. Koulut, kaupat ja palvelurakennukset sijoittuvat keskustaan.

Suunnittelualue on jo rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

#### ***Taajamakuva***

Rajakaari ja alueen koulurakennukset hallitsevat keskustan taajamakuva.

#### ***Palvelut***

Rajamäen keskustan palvelut, kuten uimahalli, ala-aste, kirkko, seurakuntatilat ja kirjasto ovat alueen läheisyydessä.

#### ***Työpaikat, elinkeinotoiminta***

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 60%. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. Rajamäen läheisyydessä sijaitsevat Altian ja Ketunpesän työpaikka-alueet. Huomattava osa kuntalaisista käy kuitenkin töissä lähinnä pääkaupunkiseudun ja sen ympäriskuntien työpaikka-alueilla. Tämä aiheuttaa merkittävästi työmatkaliikennettä.

Nurmijärven kunta on jo vuosia tarjonnut kuntalaisille kunnan tukeman edun, Nurmijärvi lipun, jonka avulla linja-autoilla tapahtuva työmatkaliikenne Helsingin suuntaan tulee edullisemmaksi. Keskustasta lähtee useita vuoroja paikallisliikenteen busseja Helsingin suuntaan ja niistä on hyvä liittymismahdollisuus kehäradalle tai muuhun HSL:n julkisen liikenteen verkostoon.



Tulevaisuudessa voitaneen varautua enenevässä määrin erilaisiin etätyöratkaisuihin, joissa työntekijä tekee töitä joko kotoaan tai lähistöllä sijaitsevasta etätyöpisteestä käsin.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*

Alueella sijaitsee kaksi rakennusperintökohdetta, jotka on arvotettu luokkaan I. Nämä ovat arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelemat Rajakaari ja Seitsemän veljeksien koulu (1961-62). Alueella ei selvitysten mukaan ole muinaismuistoja.

#### *Liikenne ja tekninen huolto*

Alueella on olemassa oleva katu- ja kunnallistekninen verkosto sekä kaukolämpö. Keskusta-alueen liikenne suunnittelun läheisyydessä painottuu Rajamäentielle, Kiljavantielle ja Keskusraitille, jotka ovat alueen pääkatuja tai maanteitä ja joilla kulkevat myös paikallisliikenteen reitit.

#### *Virkistys*

Alueen läheisyydessä sijaitsevat Rajamäen laajat ulkoilualueet Kylänpään ja Tykkitorin mäen alueella.

#### *Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt*

Hanko-Hyvinkää-rata kulkee alueen läheisyydessä. Sen melu ja värinä ulottuvat asemakaavan muutosalueelle.

Alue sijaitsee Altian ja Teknoksen Seveso-kohteiden konsultointivyöhykkeellä. Laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on selvitetty, ettei tästä aiheudu rajoitteita esitetyille maankäytölle.

### **3.1.4 Maanomistus**

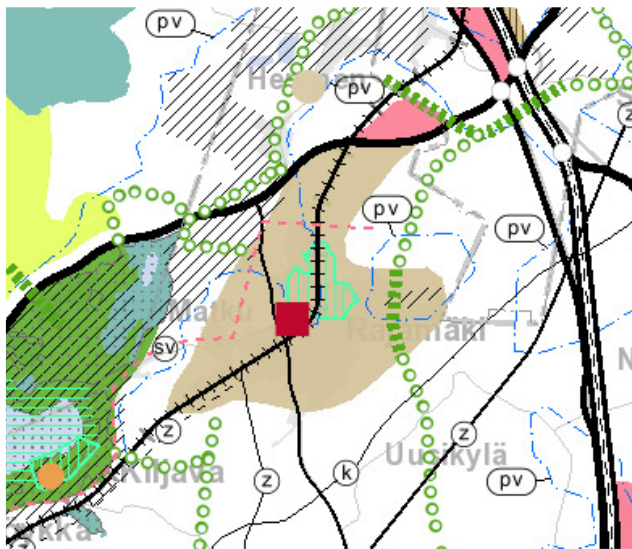
Alue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä, 2019, suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka läheisyydessä sijaitsee päärata ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä pohjavesialue.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.08.2020) alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, keskustatoimintojen alueeksi, jonka läheisyyteen sijoittuu seudullisesti merkittävä tie, päärata ja pohjavesialue.



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, 2020.



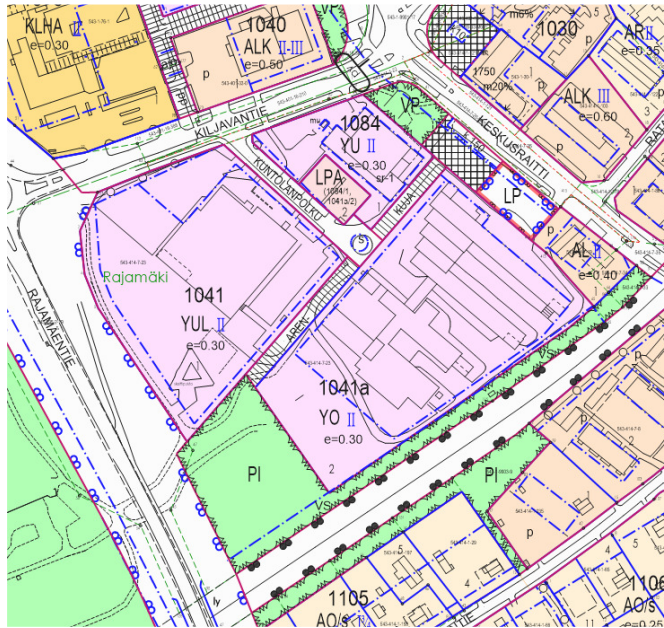
Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, ote

### *Yleiskaava*

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, joten asemakaavan laatimisessa huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset.

### *Asemakaava*

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.



*Ote ajantasa-asemakaavasta.*



### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### *Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:*

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2008, Tapani Rostedt
- Liikenneselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012, ja tarkentava lausunto 2015
- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, WSP 2005
- Juna- ja tieliikenteen aiheuttamat melu- ja runkomeluvaikutukset Rajamäen taajama-alueella-selvitys, WSP, 2020
- Rajamäen keskustan tärinäanalyysit-selvitys, WSP, 2020
- Rajakaaren monitoimitila, Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksessa, TK insinööritoimisto, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, rakennus "Kuntola", Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun hankesuunnitelma (valmisteilla), Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy, 2020
- Meluselvitys, Hellaspolun alueen asemakaava, Ramboll, 2020

### *Rakennusperintö ja muinaismuistot*

Alueella on kaksi rakennusperintökohdetta. Ne ovat molemmat arkkitehti Einari teräsvirran suunnittelema (1961-62) ja arvotettu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä luokkaan I.

Nurmijärven rakennusperintöselvityksen mukaan yläaste on rinteeseen porrastuva kokonaisuus, joka edustaa aikakautensa arkkitehtisuunnittelun ihanteita. Rakennuksen vanhat rakennusvaiheet ovat pääosin säilyttäneet rakennusajankohtansa asun. Rakennuksella on paikallishistoriallista merkitystä, se on ympäristökokonaisuuden kannalta merkittävä ja maiseman kannalta tärkeä. Suositus: säilytettävä kohde, vaalittava pihapiiri tai lähiympäristö.

Rajakaari on selvityksen mukaan aikansa hyvää arkkitehtisuunnittelua ja muodostaa yhdessä yläasteen ja lukion kanssa kokonaisuuden joka kuuluu Rajamäen arkkitehtonisesti korkealaatuisten rakennusten joukkoon. Rakennus on aikansa suunnitteluihanteiden hyvä edustaja, sillä on paikallishistoriallista merkitystä, se on ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä. Suositus: säilytettävä kohde, vaalittava pihapiiri tai lähiympäristö.

### *Vähittäiskauppa*

Nurmijärven Rajamäen alueen ostovoimaa ja palvelutarjonnan tarvetta on selvitetty Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012. Uusi kauppakeskus vastaa liiketilatarpeeseen keskustassa.

### *Liikenne*

Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivityksessä, 2014, Strafica Oy, on esitetty alueen ennustetut liikennemäärät pääteittäin ja kaduittain. Liikenneselvityksessä, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015 on tutkittu keskusta-alueen liittyminen laajempaan liikenneverkkoon kiertoliittymän välityksellä ja tähän liittyvät tarkistukset on tehty asemakaavaan Kylänpään alueen asemakaavan muutoksen 1-141 yhteydessä.

### *Meluselvitys*

Meluselvityksessä, Hellaspolun alueen asemakaava, Ramboll, 2020, on esitetty nykyiset ja ennustetilanteen mukaiset ajoneuvoliikenteen melutasot rakennusten ja Rajamäentien välisellä alueella. Selvityksen mukaan melutasot eivät ylitä ulkoalueille asetettuja suosituksia eikä ulkoseinärakenteille aiheudu ääneneristävyysvaatimuksia.

Juna- ja tieliikenteen aiheuttamat melu- ja runkomeluvaikutukset Rajamäen taajama-alueella- selvityksessä, WSP, 2020, todetaan että Rajamäen yläasteen ja lukion piha-alueille kohdistuu liikenteen melua sijainnista riippuen ennustetilanteessa 2050 >45dB- >55dB.

### *Tärinäselvitys*

Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja tärinäselvityksessä, WSP, 2005, Rajamäentien siltapaikan ja Kiljavantien välinen pehmeikköalue suosittelaa kaavoitettavaksi esimerkiksi urheilukäyttöön tai sellaisen julkisen rakentamisen käyttöön, jossa mahdollinen värähtely ei haittaa ihmisten oleskelua tai aiheuta rakenteellisia vaurioita. Rajausmääritelmän H – alueella junaliikenteen aiheuttama tärinä on havaittavaa, mutta tärinä ei todennäköisesti aiheuta rakenteellisia tai kosmeettisia vaurioita.

Rajamäen keskustan tärinäanalyysit-selvityksessä, WSP, 2020 on esitetty raideliikenteen tärinän vaikutus siihen, miten ihminen tärinän aistii ja miten tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Pystysuuntaisten nopeuskomponenttien osalta vasteiden laskennalliset ääriarvot (noin 0.9 mm/s) ovat noin 90 % viitearvoista (rms-arvo huomioitu). Rakennuskorkeuden kasvaessa vaakasuuntaiset värähtelyt ovat hallitsevia, mutta tässä tapauksessa eivät vielä ylitä asetettuja viitearvoja.

### *Hulevedet*

Rajamäen keskustan hulevesiselvityksessä, Sweco, 2014, todetaan, että mallinnuksen perusteella hulevesien johtaminen edellyttää joko nykyisen runkoputkiston suurentamista, hulevesien viivytystä tai näiden yhdistelmää. Selvityksessä esitetään viisi vaihtoehtoa hulevesien johtamiseksi ja viivyttämiseksi. Selvityksessä hulevedet johdetaan edelleen Rajamäentien ali urheilukentän alueelle, jossa on rakennettu viivytysallas. Sieltä vedet virtaavat edelleen Matkunojaan ja lopulta Kyläjokeen.

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin Nurmijärven kunnan aloitteesta. Alueen rakennuskantaa koskevien selvitysten mukaan rakennuksissa on huomattavaa korjaustarvetta ja esiintyy mahdollista terveyshaittaa.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan tilakeskuksen aloitteesta.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 17.03.2020.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Vireilletulovaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetettiin nähtäville 9.4.-23.04.2020 välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin kaksi lausuntoa.

**Väylävirasto** edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun ja tarinantorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuihin päätettäessä. Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Väylävirastolla on parhaillaan Nurmijärven kunnassa lausunnolla Hyvinkää – Hanko -radan sähköistyksen ja tasoristeysten parantamisen ratasuunnitelma. Ratasuunnitelmassa on asemakaavan suunnittelualueen kohdalle osoitettu toteutettavan radan sähköistyksen toimenpiteitä. Sähköratapylväät ja ajolangat sijoittuvat kokonaan Väyläviraston nykyiselle rautatiealueelle.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kaavamerkintöjä ja -määräyksiä raideliikenteen melusta ja tärinästä.

**Nurmijärven Sähkö Oy** esittää, että alueella sijaitsevat johdot ja muuntamot huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Johtojen ja muuntamoiden aluevaraukset on esitetty kaavakartalla.

**Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo** on lausunut aiemmin Seitsemän veljeksien koulun ja Rajakaaren purkamishakemuksista (24.2. ja 5.3.2020). Rajakaaren osalta alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan 5.3.2020, että rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu suojelumerkinnällä sr-1. Museo totesi rakennuksella olevan edelleen kiistatta arvoja, joiden vuoksi se on suojeltu eikä rakennuksen purkaminen ole siten ensisijainen vaihtoehto. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä todetaan, että purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Rajakaaren purkaminen merkitsisi kulttuurihistoriallisten arvojen hävittämistä eikä purkaminen ole myöskään ajantasaisen asemakaavan tavoite. Museo ei lausunnossaan vastustanut Seitsemän veljeksien koulun purkamista.

Nurmijärven kunta katsoo, että Rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun korvaaminen uusilla tiloilla on tilojen tarkoituksenmukaisuuden ja rakentamisen taloudellisuuden näkökulmasta parempi vaihtoehto. On myös epäselvää voidaanko rakennusten arvot säilyttää korjaustoimenpiteillä muuttamatta oleellisesti niiden luonnetta. Näin ollen asemakaavan muutosluonnoksessa lähdetään tutkimaan lähinnä uudisrakentamisen mahdollistavaa vaihtoehtoa.

#### Luonnosvaiheen osallistuminen

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 Sähköverkko Oy** pyytää huomioimaan kaavaluonnoksen muuntamon siirtotarpeen ja sen kustannuksen. Lisäksi **Nurmijärven Sähkö** toteaa, että alueelle pystytään hyvin toimittamaan biopolttoaineella tuotettua kaukolämpöä.

Muuntamon siirtotarve 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 kaavamääräyskiin.

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.

#### Ehdotusvaiheen osallistuminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.9.-23.10.2020 välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin 5 lausuntoa.

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, ELY-keskus** on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 12.6.2020. Lausunnoissaan 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)*. Tämä määräys on ehdotusvaiheessa lisätty yleisiinmääräyksiin, josta oli jo kaavaluonnoksessa annettu ulkotiloja koskevamääräys. ELY-keskus täsmentää asiaa, ja toteaa esittäneensä yleismääräyksen sijaan melua koskevan indeksimääräyksenmuuttamista esitettyyn muotoon. Muilta osin ELY-keskuksen lausunto on hyvin huomioitu.

**Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo** toteaa, että asemakaavan aineistona ei ole esitetty viitesuunnitelmaa, vain alustava hahmotelma uudisrakentamisesta. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että asemakaava on määräyksiltään hyvin väljä uuden rakentamisen

suhteen. Se määrittelee rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun (kolme kerrosta), mutta ei anna määräyksiä arkkitehtuurin, kuten massoittelun tai esimerkiksi julkisivumateriaalien suhteen, vaikka kyseessä on keskeinen kortteli Rajamäellä. Asemakaavamääräyksiin tulee varmistaa laadukas uudisrakentaminen.

**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 tarvisijan 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 kaavatyössä. 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.

Saatujen lausuntojen johdosta ulko-oleskelualueiden melunsuojamerkinän määräysosiota on tarkistettu ELY-keskuksen esittämällä tavalla. Tämän rakentamista ohjaava vaikutus ei muutoksen osalta oleellisesti muutu, vaan tarkistus on lähinnä sanamuotoa tarkistava tekninen korjaus. Tilakeskuksella, joka kyseistä korttelialuetta hallinnoi ja sen rakentamista toteuttaa, on ollut mahdollisuus perehtyä muutokseen.

Rakennusten arkkitehtuurin ohjaavaa kaavamääräystä ja sen tarpeellisuutta on tutkittu ja harkittu ympäristön, laadittujen hankesuunnitelmavaihtoehtojen ja rakennussuojelun näkökulmasta. Ympäristössä ei kuitenkaan ole sellaista tunnistettavaa yhtä selkeää oikeaa kaupunkikuvallista tai arkkitehtonista ratkaisua, johon ohjaaminen olisi ollut riittävän perusteltua. Kerroksellisessa ja vaihtelevassa taajamakuussa on mahdollista onnistua luomaan korkeatasoista ja omaleimaista arkkitehtuuria monin eri keinoin. Nurmijärven kunnan tavoitteena on joka tapauksessa taajamakuvalisesti korkeatasoinen, toimiva ja Nurmijärven identiteettiä sopiva suunnitelma ja toteutus.

Asemakaava-aineistoon on lisäksi selostuksen osalta täydennetty kaavoitusta, suunnitelmia, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa koskevia kohtia.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää erityisesti rakennussuojelun osalta neuvotteluja Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon ja ELY-keskuksen kanssa. Näitä on käyty samanaikaisesti kaavahankkeen valmistelun kanssa lähinnä Rajakaaren purkamisentarpeen osalta.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- selvittää onko alueen rakennusperintöselvityksessä arvoitettu rakennuskanta korjattavissa siten, että sen suojeltavat arvot säilyvät
- mahdollistaa koulun ja kuntalaisten käyttöön tarkoituksenmukaiset ja terveelliset tilat

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

###### ***Kunnan asettamat tavoitteet***

Tarjota koululaisten ja kuntalaisten käyttöön tarkoituksenmukaiset ja terveelliset tilat.

###### ***Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet***

Selvitetään rakennusperintökohteiden korjausten laajuuden vaikutukset rakennusperintökohteiden alkuperäisiin suojeluarvoihin.

###### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Luodaan edellytykset korkeatasoiselle taajamakuvalle. Mahdollistetaan hulevesien hallinta, kunnallisteknisten verkostojen toimivuus sekä selvitetään melusta ja tärinästä aiheutuvat kaavamääräykset ja aluevaraukset.

##### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen**

###### ***Osallisten tavoitteet***

Selvittää Rajakaaren säilyttämisedellytykset, korttelialueen kehittäminen nykyaikaisena koulucampuksena sekä varmistaa yhdyskuntateknisen huollon verkoston toimivuus.

###### ***Asemakaavan laadulliset tavoitteet***

Tavoitteena on luoda korkeatasoista taajamakuva, jossa tekninen huolto sekä ympäristön häiriötekijät on huomioitu sekä rakennussuojelun toteutuminen selvitetty.

###### ***Muut tavoitteet***

Asemakaavaa laaditaan samanaikaisesti hankesuunnitelman kanssa, jotta kavasuunnitelma perustuu korkeatasoiseen hankesuunnitelmatasoiseen arkkitehtisuunnitelmaan ja ennalta määriteltyihin tila- ja rakentamistarpeisiin.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

##### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen aikana arvioitiin kahta vaihtoehtoa. Ensimmäisessä rakennukset säilytetään, kunnostetaan ja suojellaan asemakaavalla. Toisessa vaihtoehdossa rakennukset korvataan uusilla tiloilla hankesuunnitelman mukaisesti.

##### **4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Vaihtoehtojen vertailussa arvioitiin tarvittavien korjausten laajuutta, niiden vaikutusta rakennusten vaalittaviin arvoihin sekä kustannusvaikutuksia. Lisäksi arvioitiin hankesuunnitelman mukaisen rakentamisen tarjoamia uusia mahdollisuuksia taajaman keskustan kehittämiseksi palvelutarjonnan näkökulmasta.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Rakennusten arvioidut korjauskustannukset, niiden laajuus ja vaikutus rakennusten alkuperäisyyteen ja vaalittaviin arvoihin johtivat siihen, että kaavaratkaisussa päädyttiin edistämään uudisrakentamiseen perustuvaa vaihtoehtoa.

#### Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Muutoksella on vaikutusta Rajamäen omaleimaiseen rakennettuun ympäristöön, josta asemakaavan muutoksen myötä poistuu kaksi paikallisesti merkittävää oman aikakautensa arkkitehtonisia arvoja ilmentävää rakennusta.

Asemakaavan muutoksella voidaan kuitenkin osoittaa toimivat ja terveelliset tilat korjaustoimia kustannustehokkaammin ja osoittaa taajamaa elävöittäviä toimintoja Rajamäen keskustassa alueen asukkaiden käyttöön. Alueen rakentaminen tehostuu, mikä lisää autopaikkojen ja edelleen hulevesien hallinnan tarvetta.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavahankkeesta ei sen nähtävillä ollessa esitetty mielipiteitä. Lausunnot on huomioitu edellä kohdassa 4.3.3 esitetyn mukaisesti.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan 17.03.2020.

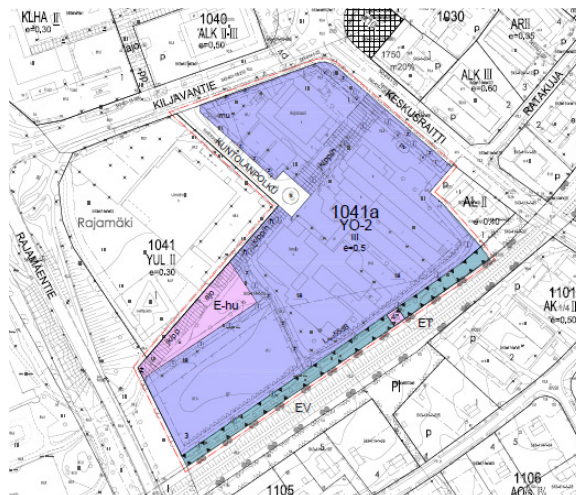
Tekninen johtaja päätti 24.04.2020 viranhaltijapäätöksenä hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville 30 päiväksi.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 01.09.2020 esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston nähtäville 30 päiväksi. Kunnanhallitus hyväksyi esityksen kokouksessaan 14.09.2020.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 24.11.2020 esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, ette ne hyväksyvät asemakaavan muutoksen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



Ote asemakaavan muutoksen kaavakartasta.

Asemakaavan muutoksella kouluille ja Rajakaarelle varatut tontit yhdistetään ja yleiset alueet kuten tori ja puisto muuttuvat korttelialueeksi. Arenkujan kevyenliikenteenväylä muuttuu korttelin sisäiseksi kulkuyhteydeksi, korttelialueille osoitetaan varaukset olemassa oleville sekä tarvittaville maanalaisille johdoille ja muuntamoille osoitetaan tontti tai rakennusala. Lisäksi hulevesien käsittelylle varataan oma erityisalue. Myös radan varren puisto muuttuu suojaviheralueeksi. Rajakaaren suojelumääräys poistuu kaavamuutoksella.

### 5.1.1 Korttelialueet, määräykset ja mitoitus

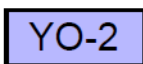
Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4,0131 ha. Se on osoitettu opetustointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, YO-2, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, ET, Hulevesien käsittelyyn varatuksi alueeksi E-hu ja suojaviheralueeksi EV. Lisäksi alueella on katualuetta. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 16 295 k-m<sup>2</sup>.

Seuraavassa on esitetty asemakaavan muutoksen laajuustiedot:

<b>YO-2</b>	32 712 m <sup>2</sup>
<b>EV</b>	2632 m <sup>2</sup>
<b>E-hu</b>	2395 m <sup>2</sup>
<b>ET</b>	105m <sup>2</sup>

#### Kaavamääräykset

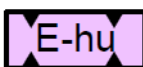
#### Korttelialueet ja erityisalueet



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja, kuten liikunta-, kokoontumis- tai lähipalvelutiloja. Korttelin 1041a tontin 3 läpi osoitetaan ajo- ja huoltoyhteys korttelin 1041a tontille 4 (ET), erityisalueelle (E-hu) muuntamolle (mu) ja kortteliin 1041.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Erityisalue. Alueella viivytetään, johdetaan tai imeytetään hulevesiä. Alueen läpi on osoitettu huolto ja ajoyhteys korttelin 1041 tontille 1.



Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa meluesteitä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja.



## **Ympäristöä ja ympäristön häiriötekijöitä koskevat määräykset**

### **Pohjavesien suojelua koskevat määräykset:**

Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista. Alueella ei saa säilyttää vaarallisia kemikaaleja, lannoitteita, öljynjalostustuotteita tai näihin rinnastettavia aineita, jotka voivat päästä maaperään. Katualueiden kunnostuksessa ei saa käyttää pohjavedelle vaarallisia aineita. Pohjavesialueelle imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita.

### **Liikenteen melun torjuntaa koskevat määräykset:**

Korttelialueen ulko-oleskelutiloissa melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Rakennussuunnittelussa melutilanne tulee selvittää ja piha-alueilla tulee alittaa merkinnän mukainen taso (55 dB LAeq 7-22).

Opetus- ja kokoontumistiloissa tulee alittaa VNP 993/1992 mukaiset sisätilojen ohjearvot (Opetus- ja kokoontumistiloissa 35 dB (LAeq 7-22) ja toimistohuoneissa 45 dB (LAeq 7-22)).

### **Raideliikenteen tärinää koskevat määräykset:**

Korttelialueella on kohonnut tärinäalttius. Alueella raideliikenteen aiheuttama tärinä voi aiheuttaa tai myötävaikuttaa rakenteellisten vaurioiden syntyyn ja olla selvästi havaittavaa tai häiritsevää. Tärinän vaikutukset tulee selvittää ja huomioida rakennus- ja rakennesuunnittelussa. Viitearvoissa noudatetaan voimassaolevaa ohjeistusta.

### **Hulevesien hallinta koskevat määräykset:**

Alueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttää siten, että viivytyksaltaiden, -painanteiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Näiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakennusten tai alueiden rakentamisen tai käytön aikana.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Paikallisliikenteen linjat kulkevat alueen ohi.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta asemakaavan muutoksessa. Yhteenvedona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu hyvin huomioon alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, kunnan maankäytön kehityskuvaan 2040 ja yleiskaavatasoiin selvityksiin.

#### *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.*

Alue tukeutuu hyvin liikenneyhteyksiin kohtuullisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista, paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakeskuksista.

*Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

Alueella luodaan edellytykset kunnan palvelutarjonnan toteuttamiselle. Tämä tukee keskusta-alueen muiden palvelujen kannattavuutta ja monipuolisen asuntotuotannon toteutumista palvelujen lähelle.

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

Alueen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkkoon. Alueen rakentaminen tiivistää taajamarakennetta ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta.

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliikenteen verkosto yhdistää alueen osaksi Rajamäen keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Altian, Ketunpesän ja Ilvesvuoren työpaikka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskustan palvelut, kuten kaupat, terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

### ***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.*

Kaava-alueen kaavamuuotos tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueen ohi kulkee joukkoliikenteen linjat kunnan sisällä sekä Helsingin ja Hyvinkään suuntaan.

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

Ei koske aluetta.

### ***Terveellinen ja turvallinen elinympäristö***

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

Kaava-alueen suunnittelussa varaudutaan hulevesien hallintaan siten, että alueen rakentaminen ei lisää tulvavaaraa suuremmissa vesiuomissa alajuoksulla. Alueen kaavamääräyksissä huomioidaan hulevesien hallinta. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

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

Alueelle kohdistuva raideliikenteen melu ja tärinä huomioidaan kaavamääräyksissä ja aluevarausten sijoittelussa.

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

Seveso-kohteiden aiheuttamat riskit on arvioitu laajemman keskusta-alueen asemakaavan muutoksen yhteydessä ja niiden ei todettu vaikuttavan maankäyttöön nyt kaavamuuotoksessa esitetyllä tavalla.

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

Alueella ei ole suuronnettomuuksille riskialttiita kohteita. Etäisyys lähimpään Seveso-kohteeseen on noin 800m.

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

Ei koske nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta.

#### ***Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat***

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kattaviin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä.

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

Alueella ei esiinny merkittäviä luontoarvoja tai ekologisia yhteyksiä.

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Kaava-alue liittyy kevyen liikenteen verkoston välityksellä Kylänpään alueen keskeiseen puistoalueeseen ja sen ulkoilureittiverkoston sekä Tykkitorinmäen viheralueeseen.

*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.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

#### ***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.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

#### **5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset**

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavan muutoksen laatimisen pohjaksi on laadittu yleiskaavatasoisia selvityksiä, kuten rakennusperintö- ja liikenneselvitys sekä kaupan palveluverkkoselvitys. Keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on myös laadittu selvitys. Lisäksi asemakaavan

muutoksen lähtötietoina on käytetty alueelle laadittuja hankekohtaisia tai asemakaavatasoisia selvityksiä.

Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät yhdyksuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen sijoittuu jo pääosin toteutuneeseen taajamarakenteen ja olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Sisältövaatimukset yhdyksuntarakenteen hyväksikäytöstä toteutuvat hyvin, sillä alue täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta.

Yleiskaavan sisältövaatimukset asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuuden osalta toteutuvat, sillä keskustan palvelut, kaupalliset palvelut ja terveyspalvelut ovat lähietäisyydellä.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla toteutuvat kaavamutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat alueen ohitse ja alue on osa keskustan kattavaa kevyenliikenteen verkostoa. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavamutoksella mahdollistetaan kunnan monipuolisten palveluiden rakentaminen keskusta-alueelle, jossa ne ovat hyvin alueen asukkaiden saavutettavissa.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu säilyttämällä keskusta-alue elävänä ja elinvoimaisena tarjoamalla elinkeinoelämää tukevia palveluita.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu hulevesien hallintaa ja melun torjuntaa koskevilla kaavamääräyksillä.

Taajamakuvan ja maisemallisten arvojen painottaminen on huomioitu laatimalla asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti hankesuunnitelmatasoisia viitesuunnitelmia erilaisista toteuttamisvaihtoehdoista.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan muissa kaavahankkeissa, sillä alueen puistoalueet eivät liikenteen melun vuoksi sovellu virkistykseen ja ovat käytössä pääasiassa muuta käyttötarkoitusta varten.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita opetustoimintaa ja kunnan palveluita varten.

### 5.3.1 Korttelialueet

Alue on osoitettu opetustointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, YO-2, ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, ET sekä erityisalueeksi, joka on varattu hulevesien hallintaan, E-hu.

### 5.3.2 Muut alueet

Radan varsi on osoitettu suojaviheralueeksi EV. Lisäksi alueella on katualuetta.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan myötä kunta pystyy tarjoamaan kuntalaisille terveelliset ja tarkoituksenmukaiset tilat opetustointia ja lähipalveluja varten. Lisäksi esitetään määräykset hulevesien hallinnasta sekä osoitetaan yhdyskuntateknisten asennusten edellyttämät tilavarukset.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan myötä Rajamäen keskustasta poistuu kaksi paikallisesti merkittävää rakennusta. Asemakaavan muutoksella ei ole muuta merkittävää vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Alueen käyttötarkoitus ei oleellisesti muutu voimassaolevaan asemakaavaan nähden.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella ei ole selvityksissä havaittu luontoarvoja. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallinnasta.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Korttelit säilyvät kunnan omistuksessa ja palvelevat edelleen opetustointia.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hanko-Hyvinkää-radnan raideliikenteen haitat huomioidaan kaavamääräyksissä. Sevesolaitosten toiminta ei oleellisesti vaikuta alueen maankäyttöön. Puistoalueet on tarkoituksenmukaista osoittaa muuhun käyttöön liikenteen melusta johtuen.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät ovat selostuksen liitteenä.

## 5.7 Nimistö

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on laadittu saman aikaisesti kohteen hanke- ja arkkitehtisuunnittelun kanssa.



## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Korttelialueet toteutetaan pääosin kunnan tilakeskuksen toimesta. Kunta toteuttaa katualueet erillisen katusuunnitelman mukaan.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Nurmijärvellä 24.11.2020

Katri Peltoniemi  
Kaavoitusarkkitehti  
Kaavan laatija

Taneli Heikkilä  
Asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	543 Nurmijärvi	Täyttämispvm	21.08.2020
Kaavan nimi	RAJAMÄKI, Rajakaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.04.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.04.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1-156
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0132	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0132

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,0131</b>	<b>100,0</b>	<b>16294</b>	<b>0,41</b>	<b>-0,0001</b>	<b>9012</b>
A yhteensä						
P yhteensä					-0,8454	
<b>Y yhteensä</b>	<b>3,2712</b>	<b>81,5</b>	<b>16294</b>	<b>0,50</b>	<b>0,8230</b>	<b>9012</b>
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2287	5,7			-0,4909	
E yhteensä	0,5132	12,8			0,5132	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,0131</b>	<b>100,0</b>	<b>16294</b>	<b>0,41</b>	<b>-0,0001</b>	<b>9012</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>					-0,8454	
P					-0,8454	
<b>Y yhteensä</b>	3,2712	81,5	16294	0,50	0,8230	9012
YO	3,2712	100,0	16294	0,50	1,2540	10305
YU					-0,4310	-1293
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,2287	5,7			-0,4909	
Kadut	0,2287	100,0			-0,2763	
LP					-0,1196	
LPA					-0,0950	
<b>E yhteensä</b>	0,5132	12,8			0,5132	
E	0,2395	46,7			0,2395	
ET	0,0105	2,0			0,0105	
EV	0,2632	51,3			0,2632	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Suppea rakennushistoriallinen selvitys, RHS

## Rajakaari ja Seitsemän veljeksen koulu

Nurmijärven kunta, asemakaavoitus 2020



### Rakennukset osana Rajamäen taajamaa sekä elämää

Rajamäki on yksi Nurmijärven kunnan kolmesta päätaajamasta. Se on aikoinaan eri vuosikymmeninä rakentunut paljolti Oy Alkoholiliike AB:n (sittemmin Alko ja Altia) toiminnan ympärille. Rajamäen alueella asuu v. 2020 n. 7500 asukasta.

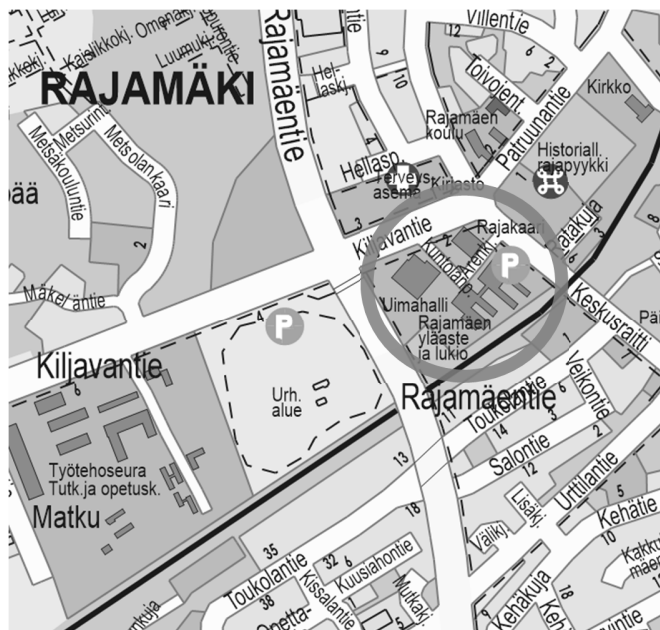
Alkon vanhat työväen asuinalueet sekä Rajamäen kirkko ja ala-aste ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY. Aluerajaus sijoittuu osittain aivan ydinkeskustaan. Tässä rakennushistoriallisessa selvityksessä käsitellyt Rajakaari ja Seitsemän veljeksen koulu sijaitsevat aivan aluerajauksen tuntumassa, kuitenkin sen ulkopuolella.

Rajakaari ja Seitsemän veljeksen koulu ovat merkittävässä taajamakuvallisessa roolissa Rajamäen keskustassa. Ne näkyvät Rajamäentielle, Kiljavantielle ja muodostavat katukuvaa Keskusraitilla, jonka äärellä sijaitsevat Rajakaaren edessä oleva puisto, vesiallas ja taideteos. Rakennuksilla on myös ollut merkittävä rooli rajamäkeläisten elämässä. Ne ovat olleet osana niin alueen asukkaiden arjessa kuin vapaa-ajassakin.

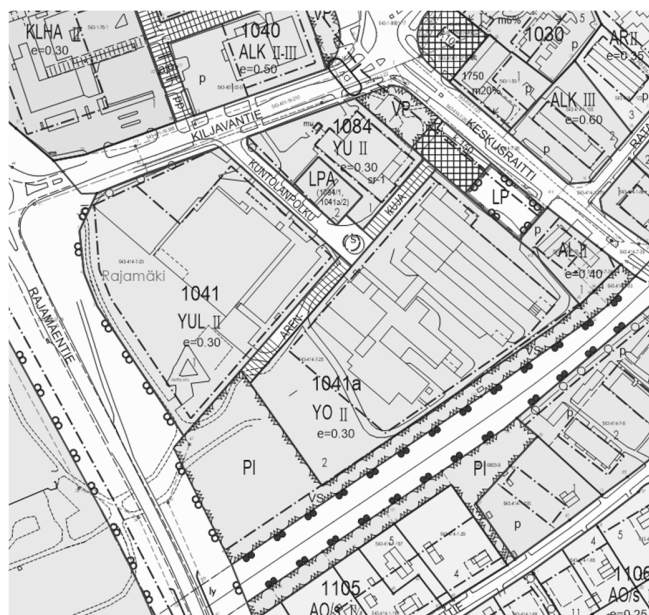
Rajakaari ja seitsemän veljeksen koulu ovat inventoituja rakennusperintökohteita. Ne ovat molemmat arkkitehti Einari Teräsvirran suunnitteleimia (1961-62) ja arvotettu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä luokkaan I. Rakennuksista Rajakaari on suojeltu asemakaavalla (sr-1). 80-luvulla valmistuneella koulun laajennusosalla sen sijaan ei rakennusperintöselvityksessä ole todettu erityisiä arvoja.



*Kuva: Nurmijärven museo / Reino Kostia, 1963*



Kuva: Sijainti opaskartalla.



Kuva: Ote ajantasakaavasta. Asemakaavassa alue on urheilutoimintaa ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Rajakaarella on suojelumerkintä sr-1.



*Kuva: Ilmakuva alueesta. Rajakaaren kaareva katto erottuu korttelin yläkulmassa. Seitsemän veljksen koulun porrastuva rakennusmassa on kuvassa oikealla.*

Rakennusten sisäilmasta on laadittu sisäilma-, rakenne ja kosteustekniset kuntotutkimukset (TK-insinööritoimisto ja A-insinöörit, 2019). Selvityksissä rakennuksissa on todettu laajoja rakenteellisia ongelmia. Näistä on aiheutunut sisäilmaongelmia ja koulun toiminta on osittain siirretty väliaikaisesti väistötiloihin. Lisäksi on tullut tarve rakentaa uusia nykyaikaiset vaatimukset täyttäviä opetus-, liikunta ja lähipalvelutiloja.

## **Rajakaari**

### *Yleiskuvaus*

Rajakaaren urheilu- ja monitoimirakennuksen tunnistettava hahmo sijaitsee Keskusraitin ja Kiljavantien risteyksessä. Oy Alkoholiliike Ab rakennutti sen alun perin koulutus- ja harrastusrakennukseksi vuosina 1961-62. Rakennuksen julkisivut ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä asussaan. Rakennuksen hahmosta on havaittavissa rakennuksen päätä, kaarevakattoinen ja lasijulkisivuinen sali sekä sitä kiertävät oheistilat ja sisäänkäynnit. Rakennus sijaitsee rinteessä siten, että tilat ovat osittain maan alla. Rakennus on väriltään vaalea, pääosin tiilipintainen ja arkkitehtuuriltaan ajalleen tyypilliseen tapaan moderni ja yksinkertainen. Rakennuksen pääsisäänkäynti ja sen pitkä sisäänkäyntikatos sijaitsevat rakennuksen itäpuolella, ja niihin on kulku Keskusraitin puolelta. Pääsisäänkäynnin vieressä on pieni puisto ja taideteos, sekä neljä näyttävää mäntyä, joille Rajakaaren peilaava ikkunapinta luo taustan. Etelä-länteen rakennuksen julkisivu on kaksikerroksinen, nauhamaisten ikkunarivien vaakasuunnassa voimakkaasti jäsentelemä.





*Kuva: Nurmijärven museo, Reino Kostia, 1965*

Rakennuksen päätilaa, salia, hallitsevat suuri ikkunapinta sekä suuret kaarevat liimapuupalkit ja sisäkaton alla vapaasti roikkuva valkoinen ristikkorakenne. Salin lattia on muutaman askeleen aulaa alempana, muodostaen samalla aulaista tarpeen mukaan erotettavan näyttämön tai leveistä askelmista katsomon peleille. Sali avautuu ikkunan kautta pohjois-itäsuuntaan, kun taas sitä reunustavat oheistilat ovat päivänvalon puolella. Rakennuksen itäpuoleinen pääsisäänkäyntikatos johtaa lasiovien kautta aulaan, joka saa valoa läpi talon kahdesta suunnasta. Pääsisäänkäyntikatosta ja aulatiloja värittää päivettynyt puuverhoiltu alakatto.

Rakennuksessa on tehty useita korjauksia eri aikoina, joista viimeisin laajempi entistävä korjaus valmistui vuonna 2012 (Arkkitehdit Mustonen).

Rakennuksen kerrosala on 3175 k-m<sup>2</sup>.



*Kuva: Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus, 2010*

### *Rakennusperintöselvitys*

Nurmijärven rakennusperintöselvityksen mukaan Rajakaari on toiminut yläasteen ja lukion entisenä juhla- ja liikuntasalina. Sen tiloja olivat myös koulukeittiö ja koulun ruokasali.

Rajakaari on selvityksen mukaan aikansa hyvää arkkitehtisuunnittelua ja muodostaa yhdessä yläasteen ja lukion kanssa kokonaisuuden, joka kuuluu Rajamäen arkkitehtonisesti korkealaatuisten rakennusten joukkoon. Rakennus on aikansa suunnitteluihanteiden hyvä edustaja, sillä on paikallishistoriallista merkitystä, se on ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä. Suositus: säilytettävä kohde, vaalittava pihapiiri tai lähiympäristö.

### *Sisäilmatutkimus*

Rajakaaren sisäilma-, rakenne- ja kosteusteknisessä kuntotutkimuksessa, A-insinöörit suunnittelu Oy 2019, on todettu merkittäviä rakenteellisia puutteita, joista merkittävimmät koskevat pohjakerroksen puulattiarakenteiden kosteus- ja mikrobivaurioita, maanpaineisiin lämmöneristeisiin muodostuneita kosteus- ja mikrobivaurioita sekä liikuntasalin välipohja-, seinä- ja yläpohjarakenteisiin muodostuneita kosteus- ja mikrobivaurioita. Rakenteissa tapahtuu ilmavuotoja sisäilmaan päin. Todettujen vaurioiden pääasiallisimpina syinä ovat kaarihalliosalla vesikatteen ja kattokaivojen liittymien vuodoista aiheutuneet vauriot yläpohja- ja välipohjarakenteisiin. Puukoolatut ja eristetyt ulkoseinät ovat vaurioituneet ikkunaliittymien vuotojen ja sokkelin alkuperäisen vedeneristyksen ikääntymisen seurauksena. Pohjakerroksen puulattiarakenteisiin sekä maanpaineisiin muodostuneet vauriot ovat aiheutuneet puutteellisen ulkopuolisen kosteudenhallinnan ja alkuperäisten vedeneristysten ikääntymisen seurauksena. Ulkoseinärakenteiden lämmöneristeisiin on muodostunut yksittäisiä paikallisia mikrobivaurioita puutteellisesti tuulettuvan rakenteen ja ulkopuolisen kosteusrasituksen seurauksena.

## **Seitsemän veljeksien koulu**

### *Yleiskuvaus*

Seitsemän veljeksien koulu sijoittuu niin ikään rinteeseen Keskusraitin ja Rajamäentien sekä Hanko-Hyvinkää pääradan väliselle alueelle. Se on julkisivuiltaan muurattu, tasakattoinen, väriykseltään vaalea ja edustaa arkkitehtuuriltaan hyvää ajalleen tyypillistä koulurakennussuunnittelua. Rakennus koostuu useammasta eri aikaan rakennetusta osasta, joista vanhin on rakennettu 1961-62. Rakennus on yksikerroksinen.

Rakennuksen kerrosala on 2672 k-m<sup>2</sup>.



*Kuva: Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, 2020*

#### *Rakennusperintöselvitys*

Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä todetaan, että koulu on perustettu yksityisenä Rajamäen yhteiskouluna 1960. Se rakentui vaiheittain siten että ensimmäinen osa käsitti seitsemän luokkaa, erityisopetustilat, opettajainhuoneen ja kanslian. 1964 rakennettiin ns. yläsiipi, joka sisälsi kuusi opetusluokkaa, kirjastotilat ja kaupallisten aineiden opetustilat. Koulua on laajennettu erillisellä laajennusosalla v. 1986, mutta tätä osaa ei ole arvoitettu selvityksessä.



*Kuva: Nurmijärven museo / Matti Rintalan kuvakokoelmat, 1980*



*Kuva: Nurmijärven museo, Reino Kostia*

Rakennusperintöselvityksen mukaan yläaste on rinteeseen porrastuva kokonaisuus, joka edustaa aikakautensa arkkitehtisuunnittelun ihanteita. Rakennuksen vanhat rakennusvaiheet ovat pääosin säilyttäneet rakennusajankohtansa asun. Rakennuksella on paikallishistoriallista merkitystä, se on ympäristökokonaisuuden kannalta merkittävä ja maiseman kannalta tärkeä. Suositus: säilytettävä kohde, vaalittava pihapiiri tai lähiympäristö.

#### *Sisäilmatutkimus*

Seitsemän veljeksien koulu, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksessa, TK Insinööritoimisto 2019, todetaan, että asiakirjatarkastelun ja kohdekäynnin perusteella ulkoseinissä on ns. riskirakenne. Tietojen mukaan tasakaton sadevesiviemärien kohdilta on tullut vuotovesiä luokkatiloihin. Ulkoseinärakenteiden alaosien sekä yläpohjarakenteiden kuntoa tutkittiin rakenneavauksin. Rakenteista otetuista materiaalinäytteistä löytyi analyysin varmistettua mikrobikasvustoa. Yläpohjan vauriot vaikuttavat keskittyvän sadevesiviemärien sekä LVI-läpivientien lähistöille sekä vesikaton tasoerojen osuiksille. Seinä- ja alapohjarakenteiden liittymien sekä yläpohjan ja sadevesiviemärien läpivientien tiiveyttä tutkittiin pistokoeluontoisesti merkkisavun avulla, liittymissä havaittiin selkeitä ilmavuotoreittejä. Rakennuksen ollessa alipaineinen, liittymän kautta voi ilmavuodon mukana kulkeutua rakenteiden sisällä todettuja epäpuhtauksia sisäilmaan, jolloin sisätiloissa oleskeleva voi altistua niille. Selvityksessä tehtyjä havaintoja on täydennetty tarkentavalla ulkoseinä-, yläpohja- ja alapohjarakenteiden lisätutkimuksella, TK Insinööritoimisto 2019.

Seitsemän veljeksen koulun, "Kuntolan", sisäilma-, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimuksen, A-insinöörit Suunnittelu Oy 2019, mukaan merkittävimpänä sisäilman laatuun heikentävästi vaikuttavana tekijänä voidaan pitää alkuperäisen rakennuksen osan ulkoseinäeristeihin muodostuneita mikrobivaurioita ja kyseisistä seinärakenteista erilaisten liittymien kautta tapahtuvia ilmavuotoja sisäilmaan päin. Lisäksi alkuperäisen rakennuksen osan vanha liikuntasalin ulkoseinä rakenne on jätetty laajennuksen yhteydessä väliseinä rakenteiseksi. Kyseisessä seinärakenteessa todettiin mikrobivaurioita ja suora ilmayhteys eristetilasta sisäilmaan liikuntasaliin johtavien ovien kohdalla.



*Kuva: Nurmijärven museo / Matti Rintalan kuvakokoelmat*



*Kuva: Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, 2020*

## **Yhteenveto**

Rakennuksina Rajakaari ja Seitsemän veljeksen koulu ovat sekä arkkitehtuuriltaan että arkkitehti Einari Teräsvirran tuotannon esimerkkeinä arvokkaita ja ympäristössään taajamakuvaan merkittävästi vaikuttavia. Niillä on myös selkeästi paikallishistoriallista merkitystä.

Niissä on kuitenkin jokseenkin ajalleen tyypillisiä rakenteellisia ongelmia, jotka ovat johtaneet siihen, ettei tiloja enää voida sellaisenaan tai entiseen tapaan käyttää niiden alkuperäiseen käyttötarkoitukseen. Todetuilla puutteilla voi olla terveydellisiä vaikutuksia. Lisäksi vaatimukset koskien esteettömyyttä ja muita opetus- tai liikuntatilojen ominaisuuksia ovat muuttuneet.

Parhaiten rakennussuojelu aina lähtökohtaisesti toteutuu, jos rakennukset niille alkuperäisiä ja ominaisia piirteitä sekä materiaaleja muuttamatta voidaan säilyttää alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Tämä tavoite on todettujen korjaustoimenpiteiden laajuuden ja tilojen tarkoituksen mukaisen käytön aiheuttamien muutostarpeiden takia vaarantunut.

Nurmijärven kunta  
Asemakaavoitus  
Ympäristötoimiala  
2020



*Kuva: Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, 2020*

*Lähteet:*

*Seitsemän veljksen koulun, "Kuntolan", sisäilma-, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimuksen, A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2019*

*Seitsemän veljksen koulu, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, TK insinööritoimisto, 2019*

*Rajakaaren sisäilma-, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimuksen, A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2019*

*Nurmijärven rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama Oy, 2010-*

*Nurmijärven museo*



*Kuva: Nurmijärven kunta, asemakaavoitus, 2020*



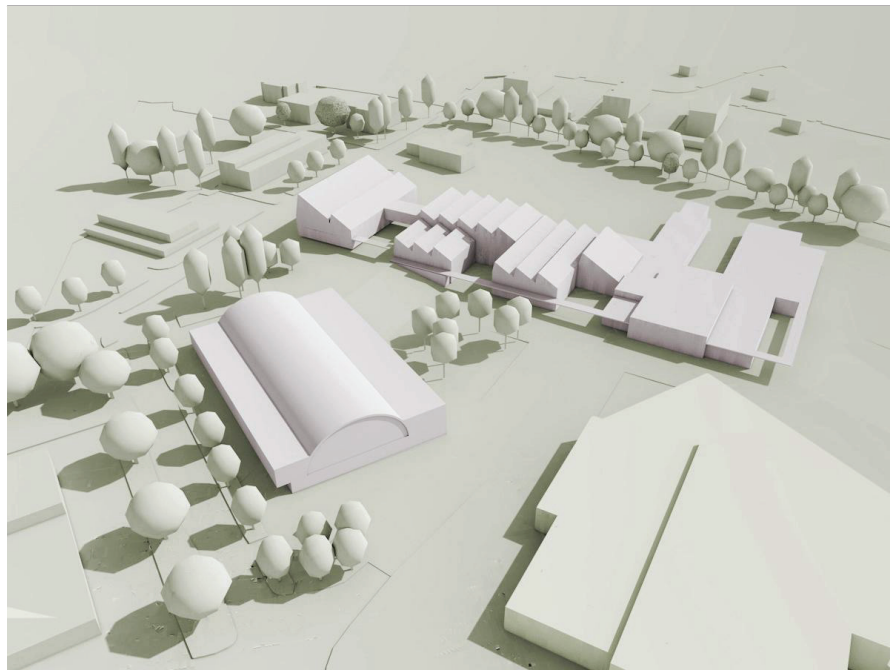
# VE B

## Kuntolan ja laajennusosan muodostama Seitsemän veljeksien koulu

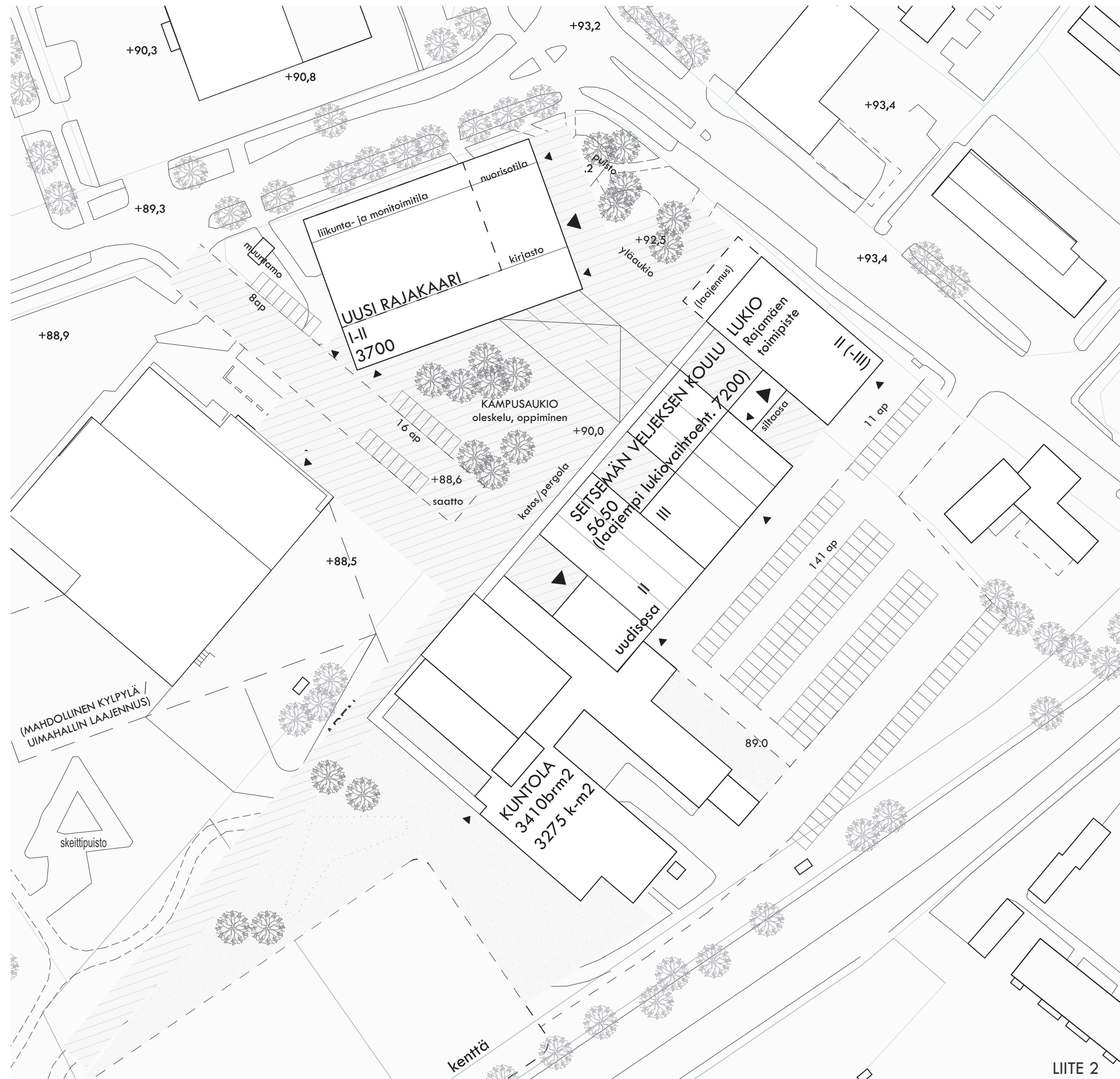
- yläkoulu + 6lk. + lukion Rajamäen toimipiste
- uudisrakennus 5650 brm2 sis. lukion Rajamäen toimipiste 1800 brm2 (/yhtenäinen lukio 3300 brm2)
- peruskorjattu Kuntola 3410 brm2

## Uusi Rajakaari

- uudisrakennus 3700 brm2
- liikuntatilat
- Rajamäen kirjasto
- nuorisotilat



RAJAMÄEN KAMPUS / HANKESUUNNITELMAT



TONTINKÄYTTÖEHDOTUS 1:1000

15.5.2020