



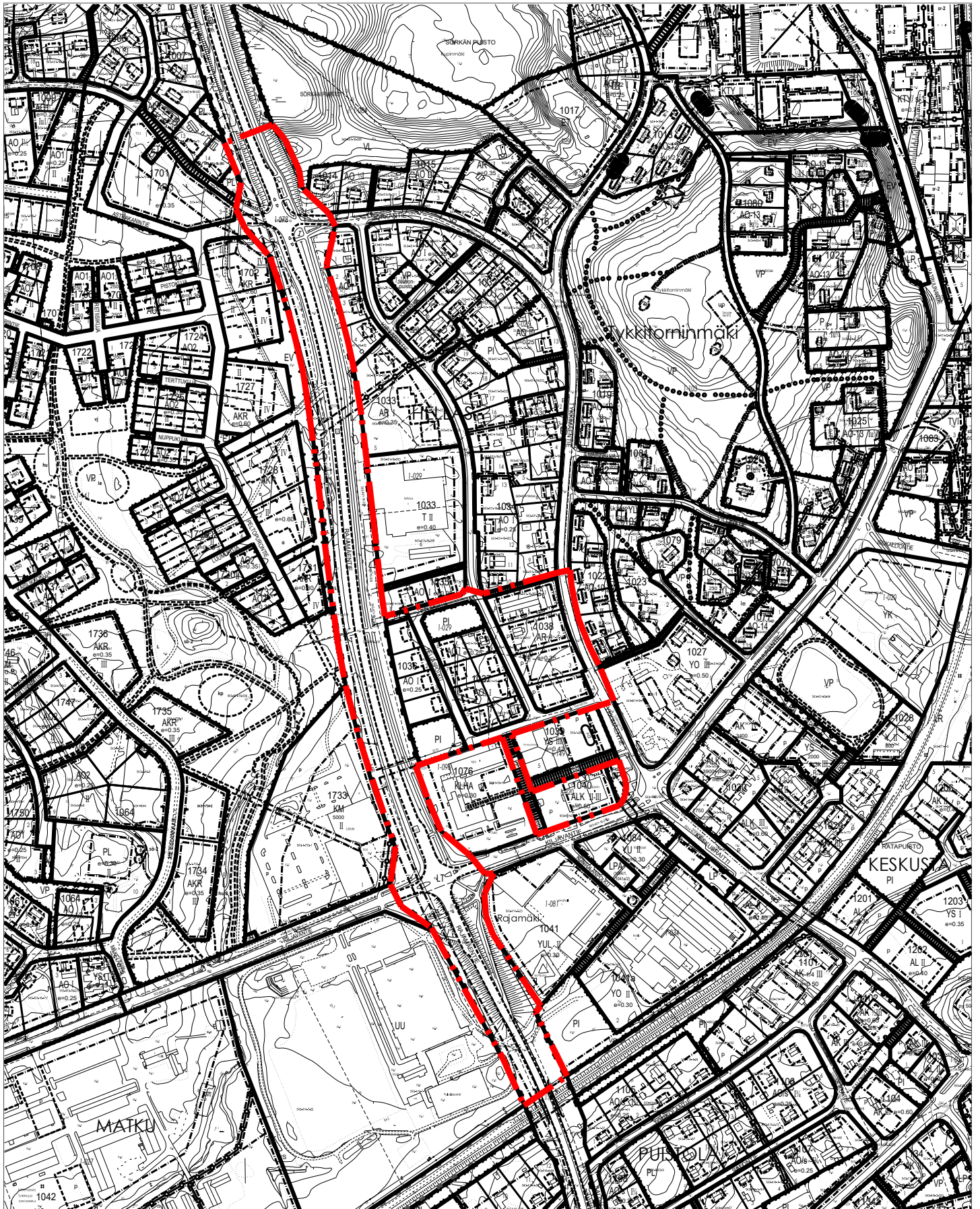
**ALUEEN SIJAINTI**

# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

## RAJAMÄKI

**1-152 Hellaspolun alue**



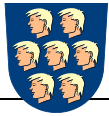
KAAVOITETTAVA ALUE

# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**RAJAMÄKI**

**1-152 Hellaspolun alue**



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus:

1-152

Asianumero:

852/10.02.03/2020

Päiväys:

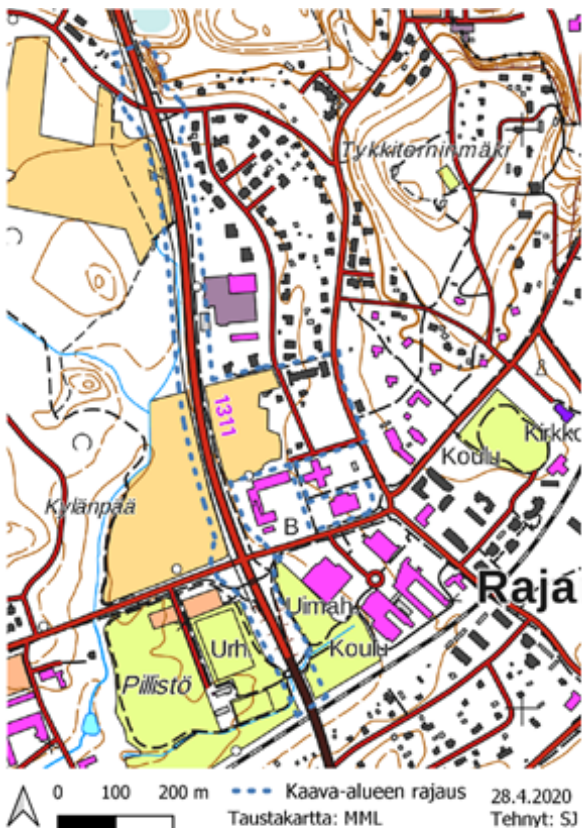
18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020 ja 15.12.2020

# RAJAMÄKI, HELLASPOLUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Suunnittelualan sijainti

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

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



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta kartalla.

## Alueen nykytilanne

Suunnitteluala on tällä hetkellä pääosin rakentamaton peltoaluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pientalorakentamiseen. Alueella on pari omakotitaloa sekä rivitalo. Lisäksi alueelle sijoittuu Rajamäen kirjasto sekä maantiealuetta. Alueen pinta-ala on noin 12,3 hehtaaria.

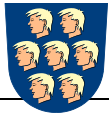


Kuva 2. Ilmakuva alueesta. 12.5.2017.

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

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on edesauttaa alueen rakentamista, osoittaa tehokkaampaa rakentamista Rajamäen keskustan läheisyyteen, sopeuttaa rakentaminen läheiseen RKY-alueeseen, parantaa alueen kevyen liikenteen reittejä sekä kytkeä



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus:  
Asianumero:  
Päiväys:

1-152  
852/10.02.03/2020  
18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020 ja 15.12.2020

Kyläpään asuinalue tiiviimmin Rajamäen keskustaan. Kaavamuutoksella osoitetaan lisäksi osa Rajamäentietä katualueeksi sekä osoitetaan kevyen liikenteen alikukuyhteys Rajamäentielle.

### Aloite kaavan muuttamiseksi

Kaavamuutos on käynnistetty kunnan aloitteesta.

### Alueen maanomistus

Alueen maanomistus jakautuu kunnan ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimus. Lisäksi Rajamäentie sisällytetään tarvittavin osin kaavamuutosalueeseen.

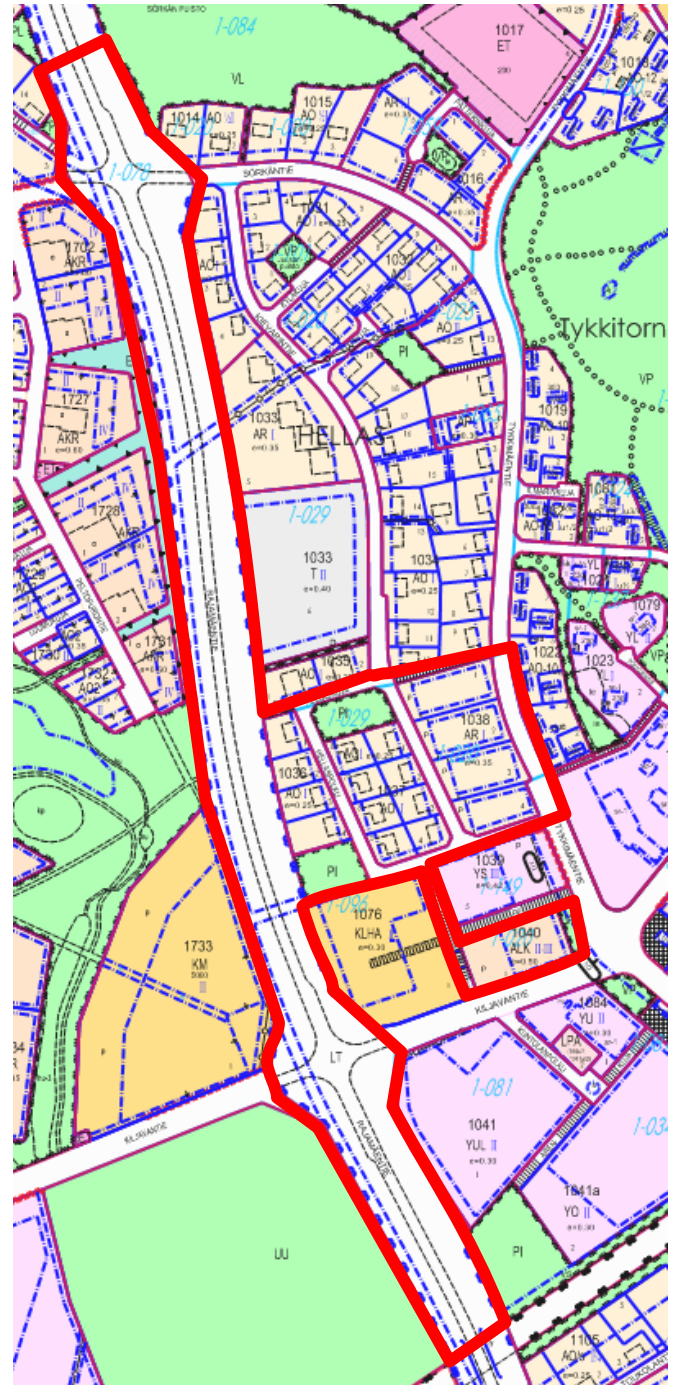
### Aluetta koskevat kaavat

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

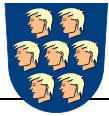
Voimassa olevissa asemaakaavoissa suunnittelualue on pientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), puistoalueita (P ja PI), kauttakulku- tai sisään-tulotietä suoja- ja näkemäalueineen (LT) ja yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta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

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

Suunnittelualueelle on osoitettu vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan



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



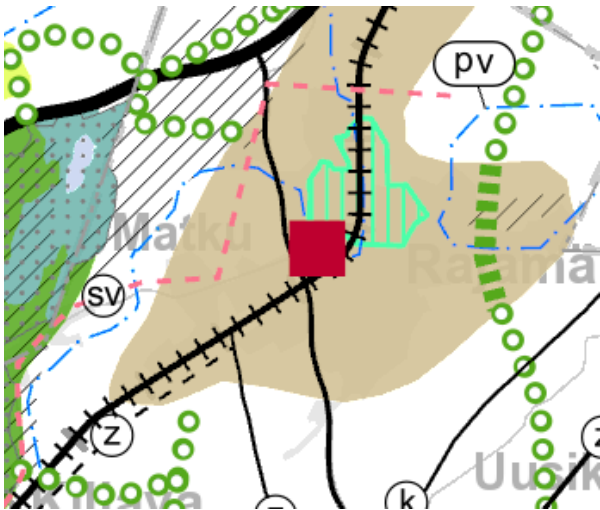
NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152  
Asianumero: 852/10.02.03/2020  
Päiväys: 18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020 ja 15.12.2020

maakuntakaavassa taajamatoimintojen alue ja Rajamäentie on osoitettu yhdystieksi.

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

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



Kuva 4. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Uudesta, koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050 ja sen aikatähtäin on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat. Kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Maakuntahallituksen on määrä päätää kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020.

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



Kuva 5. Ote Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta

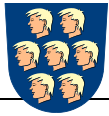
Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (v. 1989, oikeusvaikutukseton) alue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi.

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

### Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) asemakaavoituksen edistäminen ja tontti-tarjonnan lisääminen on yksi kolmesta linjatuista tavoitteista.

Hellaspolun alueen asemakaavamuutos tukee korin 1 A kohtia *j. Kunnan kiinteistöjen myynnin edellyttämät kaavamuutokset erillisen listan mukaan vuosittain yksittäisiä kohteita* ja *k. Kunnan omistamien pienialaisten alueiden kaavamuutokset ja kaavoittaminen.*



## Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

Alueelle ja sen läheisyyteen on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Kylänpään asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo, 2012
- Kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta, 2010
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys (2007) ja päivitys (2014), Strafica
- Rajamäen Kylänpään luontoselvitys, Enviro, 2013
- Nurmijärven Kylänpään lepakkokartoitus, BatHouse, 2013
- Kylänpään asemakaava-alueen meluselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Nurmijärven rakennusinventointi, arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama, 2010
- Rajamäen pohjaveden suojelusuunnitelma, Pöyry, 2012
- Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys ja täydennysmuistio, Ramboll Finland, 2012
- Geotekniset pohjavesilaskelmat Kylänpään asemakaava-alueella, Sito, 2016
- Rajamäen kauppakeskuksen liittymän toimivuustarkastelut, Sito, 2016

## Kaavan laadinnan yhteydessä tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys, Sitowise, 2020
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll, 2020
- Hulevesiselvitys, Ramboll, 2020
- Meluselvitys, Ramboll, 2020

- Rajamäen Hellaspolun asemakaavan luontoselvitys, Enviro, 2017

## Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

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

### Osallistuminen kaavahankkeessa

#### Valmisteluvaihe

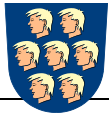
Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja mielipiteet siitä tulee esittää ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Osallisella on tätä ennen mahdollisuus myös esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko kaavaprosessin ajan kunnanviraston aulassa, kaavoituksen asiakaspalvelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

#### Asemakaavan muutosluonnos

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



NURMIJÄRVI

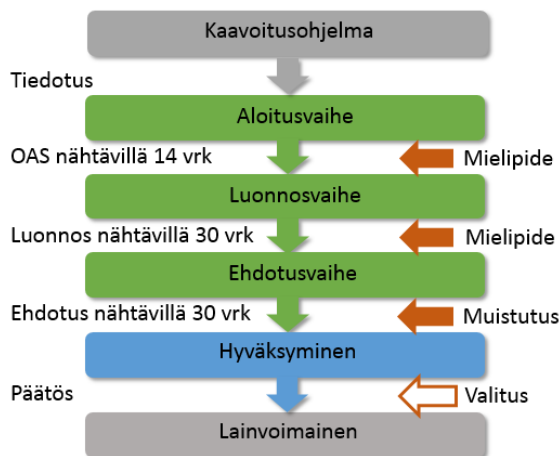
Kaavatunnus: 1-152  
Asianumero: 852/10.02.03/2020  
Päiväys: 18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020 ja 15.12.2020

### Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.8.–14.9.2020. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on ollut mahdollisuus esittää siitä muistutus. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö on järjestetty lausuntopyynnöin.

### Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä. Asemakaavoitusohjelman 2020–2025 mukaan asemakaavamuutos on tavoitteena hyväksyä vuoden 2021 alussa.



### **Kaavahankkeen osalliset**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto, mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Tukes

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

### **Kaavahankkeesta tiedottaminen**

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

### **Mielipiteet ja muistutukset**

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

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteeseen:

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

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

### **Kaavaa valmistelee**

Kaavoitusarkkitehti Essi Vento  
puh. 040 317 2375

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



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152  
Asianro: 852/10.02.03/2020  
Päiväys: 15.12.2020

## HELLASPOLUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS Rajamäki

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

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

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 15.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.





# SISÄLLYSLUETTELO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....   | 3         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....   | 3         |
| 1.3 Kaavan tarkoitus .....  | 4         |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....  | 4         |
| 1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä .....  | 4         |
| 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista ..... | 4         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....   | 5         |
| 2.2 Asemakaavan sisältö .....   | 5         |
| <b>3 KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3.1 Selvitys suunnittelualueesta .....</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....   | 6         |
| 3.1.2 Alueen historia .....   | 6         |
| 3.1.3 Luonto ja maisema.....  | 7         |
| 3.1.4 Korkeusasema ja maaperä.....  | 9         |
| 3.1.5 Vesiolosuhteet .....  | 10        |
| 3.1.6 Rakennettavuus .....  | 10        |
| 3.1.7 Rakennettu ympäristö .....  | 11        |
| 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....  | 13        |
| 3.1.9 Sosiaalinen ympäristö.....  | 14        |
| 3.1.10 Maanomistus .....  | 15        |
| <b>3.2 Suunnittelutilanne .....</b>   | <b>15</b> |
| 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....   | 15        |
| 3.2.2 Maakuntakaava .....   | 16        |
| 3.2.3 Maankäytön tavoiteohjelma.....  | 17        |
| 3.2.4 Yleiskaava.....   | 17        |
| 3.2.5 Asemakaavoitus .....  | 18        |
| <b>3.3 Muut lähtökohta-aineistot .....</b>  | <b>19</b> |
| 3.3.1 Kuntastrategia.....   | 19        |
| 3.3.2 Rakennusjärjestys .....   | 19        |
| <b>4 KAAVOITUKSEN VAIHEET .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....</b>                                | <b>19</b> |
| <b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>  | <b>19</b> |
| 4.3.1 Osalliset.....  | 19        |
| 4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus.....   | 20        |
| 4.3.3 Kaavan hyväksyminen.....  | 22        |
| 4.3.4 Päätöksenteko .....   | 22        |
| 4.3.5 Viranomaisyhteistyö .....   | 22        |
| <b>4.4 Asemakaavan tavoitteet .....</b>   | <b>22</b> |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....   | 23        |
| 4.4.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan .....        | 24        |
| <b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>                                | <b>26</b> |
| 4.5.1 Alustavat kaavaratkaisut.....   | 26        |
| 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....  | 27        |
| <b>4.6 Yleiskaavan sisältövaatimukset.....</b>  | <b>29</b> |
| 4.6.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset Hellaspolun alueen asemakaavamuutoksessa:.....                   | 29        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....</b>                    | <b>31</b> |
| 5.1      | Kaavan rakenne .....  | 31        |
| 5.1.1    | Mitoitus.....   | 33        |
| 5.2      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden huomioiminen ..... | 34        |
| 5.3      | Aluevaraukset .....   | 35        |
| 5.3.1    | Korttelialueet .....  | 35        |
| 5.3.2    | Viheralueet .....   | 36        |
| 5.3.3    | Muut alueet .....   | 37        |
| 5.4      | Asemakaavan vaikutukset.....                                | 37        |
| 5.4.1    | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                  | 37        |
| 5.4.2    | Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon ..... | 38        |
| 5.4.3    | Taloudelliset vaikutukset .....                             | 38        |
| 5.5      | Ympäristön häiriötekijät .....                              | 39        |
| 5.6      | Nimistö .....   | 39        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN .....</b>            | <b>39</b> |
| <b>7</b> | <b>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET .....</b>                      | <b>39</b> |

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Kaavan nimi:</b>        | Hellaspolun alueen asemakaavan muutos  |
| <b>Kaavatunnus:</b>        | 1-152  |
| <b>Kaava-alue:</b>         | Asemakaavan muutos koskee kortteileita 1036, 1037, 1038 ja 1040, korttelin 1076 tonttia 2 sekä puisto-, maantie- ja katualueita. |
| <b>Yhteystiedot:</b>       | Nurmijärven kunta<br>Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus<br>PL 37<br>01901 Nurmijärvi  |
| <b>Vireilletulopäivä:</b>  | 18.5.2017  |
| <b>Luonnos nähtävillä:</b> | 5.9.–26.9.2019   |
| <b>Ehdotus nähtävillä:</b> | 13.8.–14.9.2020  |
| <b>Hyväksymispäivä:</b>    | XX.XX.202X   |

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan tuntumassa, sen luoteispuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Hellaspolun alue, joka rajautuu Hellaskujaan, Tykkimäentiehen, Kiljavantiehen ja Rajamäentiehen. Suunnittelualueeseen

kuuluu lisäksi noin 1 200 metriä Rajamäentietä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 12,3 ha.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

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

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Asemakaavoitettava alue
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta
5. Vastineet luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
6. Vastineet ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin
7. Asemakaavan seurantalomake
8. Kartta: Rajamäen keskusta-alueen sijainti ja laajuus
9. Havainnekuva korttelialueista (2D)
10. Havainnekuva Tykkimäentieltä (3D)

### 1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

Kaavaa varten on teetetty seuraavat selvitykset:

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

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

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

- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Rajamäen tehdasalueen alustavan asemakaavaluonnoksen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Rajamäen keskustan hulevesiselvitys, Sweco Ympäristö Oy, luonnos 2014

### **Kylänpään asemakaava-alueen suunnittelua varten laadittuja selvityksiä:**

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

## **2 Tiivistelmä**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavamuutos on käynnistetty kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos on tullut vireille 18.5.2017 (§ 59). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnanvirastossa ja asemakaavoituksen internet-sivuilla 16.6.2017 alkaen. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.9.–26.9.2019 ja muutosehdotus 13.8.–14.9.2020.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

### **2.2 Asemakaavan sisältö**

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

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

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

## 3 Kaavoituksen lähtökohdat

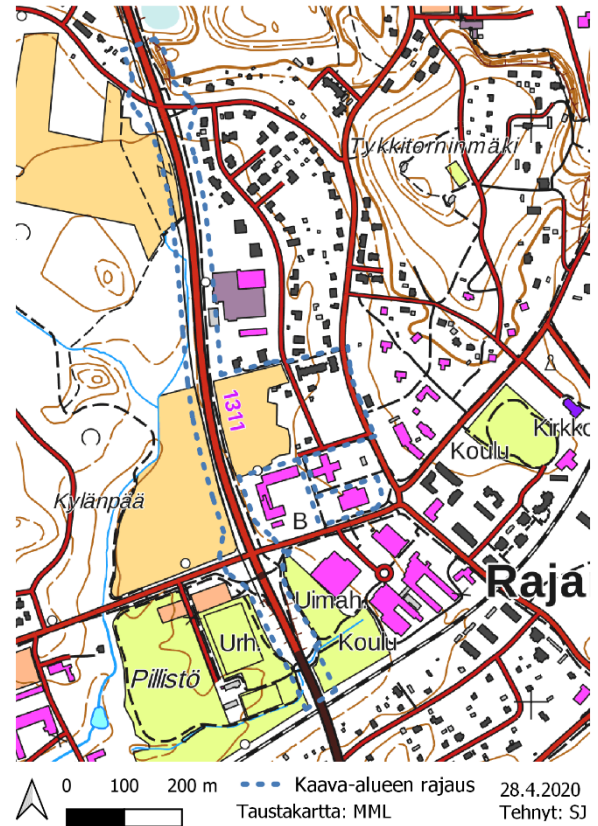
### 3.1 Selvitys suunnittelualueesta

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

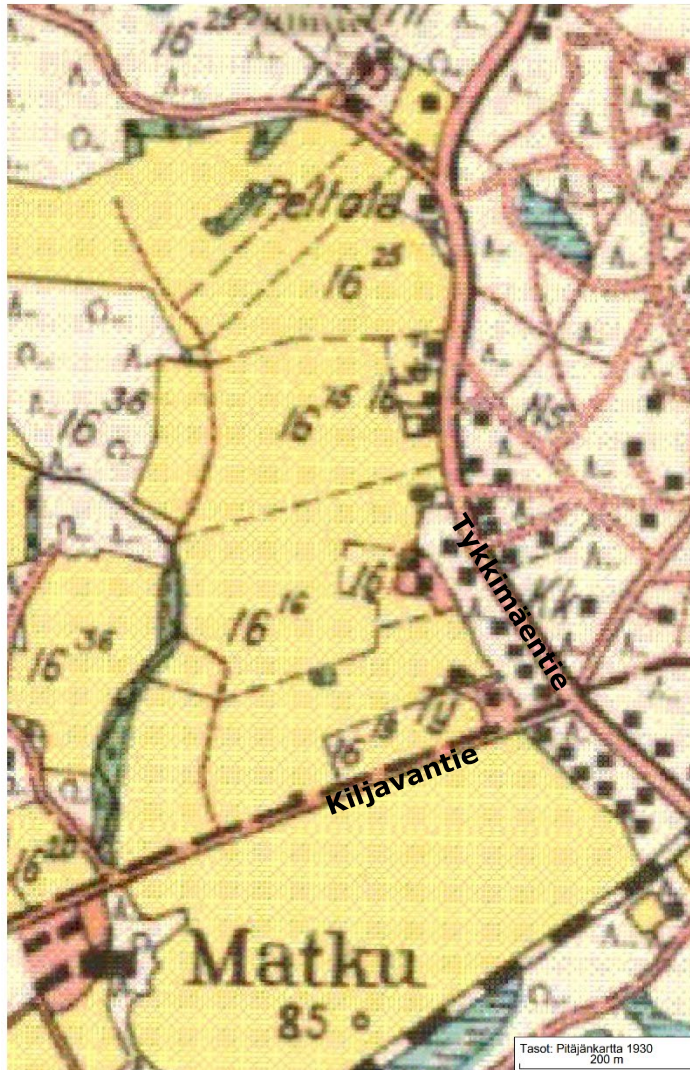
Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan välittömässä läheisyydessä, sen pohjoispuolella. Alueen pinta-ala on noin 12,3 hehtaaria. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentumatonta asuinkortteleiksi kaavoitettua aluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös noin 1 200 metriä Rajamäentietä.

#### 3.1.2 Alueen historia

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



**Kuva 1.** Kaava-alueen rajaus kartalla.



Kuva 2. Pitäjänkartta vuodelta 1930.

### 3.1.3 Luonto ja maisema

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

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



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



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

### **Pohjavesi**

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

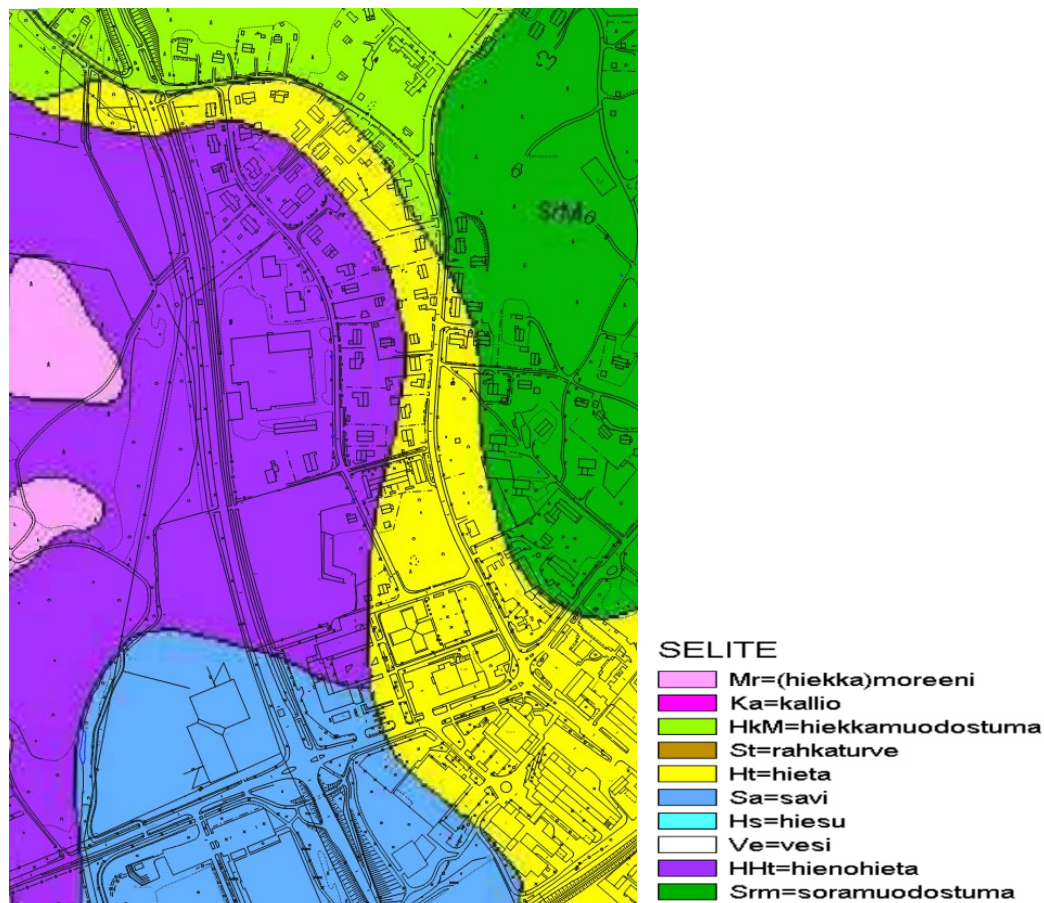


**Kuva 5.** Pohjavesialue (sininen rasteri) tulee kaava-alueen reunalle.

### 3.1.4 Korkeusasema ja maaperä

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





Kuva 6. Maaperäkartta 10.5.2019

### 3.1.5 Vesiolosuhteet

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

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

### 3.1.6 Rakennettavuus

#### Maaperä geoteknisen maalajiluokituksen mukaan

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

#### Rakennettavuus

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

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

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

### **3.1.7 Rakennettu ympäristö**

#### **Yhdyskuntarakenne**

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

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

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

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

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

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

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja.



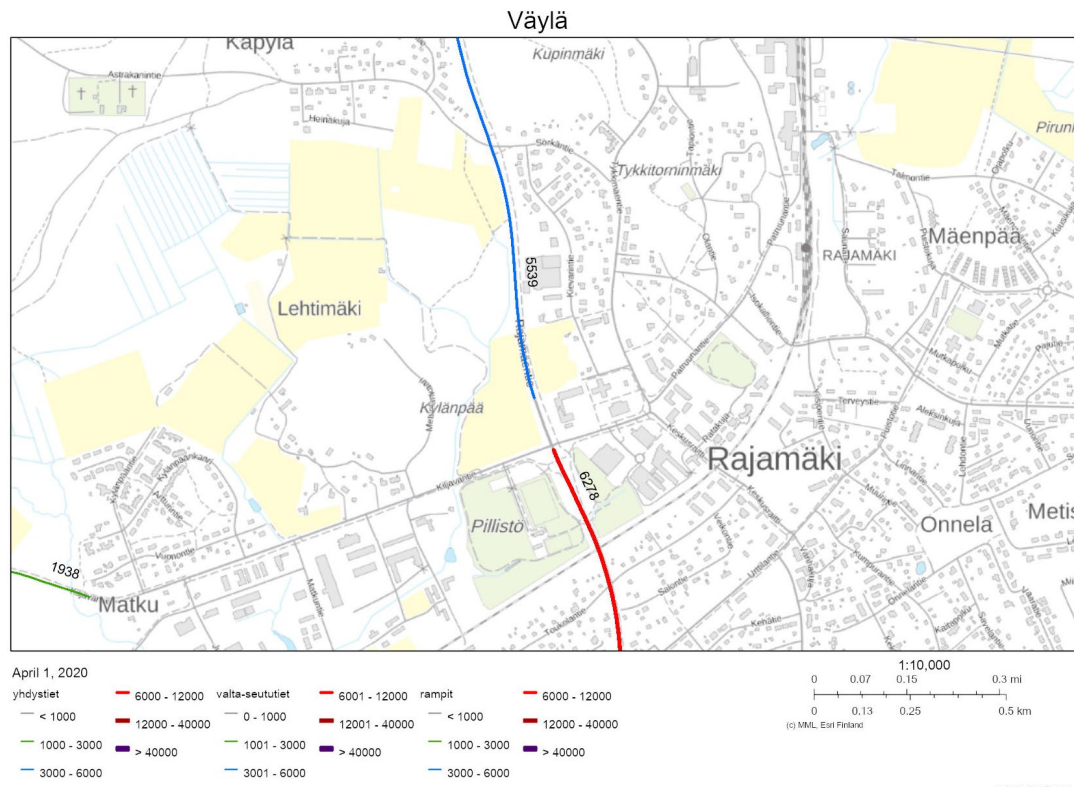
**Kuva 7.** RKY-alue (sininen rasteri). Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema

### **Kunnallistekniikka**

Suunnittelualue kuuluu pääosin kunnan hulevesi-, vesijohto, jätevesi- ja sähköjohtoverkostoihin. Kunnallistekniikan sijainti painottuu pääasiassa rakennetuille alueille. Rakentamattomilla alueilla kunnallistekniikkaa kulkee paikoitellen asemakaavaluonnoksessa tonteiksi esitettyjen alueiden läpi. Katualueilla sijaitsee myös telekaapeleita. Kaukolämpöverkosto ylettyy kortteliin 1040 sekä korttelin 1038 tontille 1.

### **Tieverkko**

Suunnittelualueen pääväylänä toimii Rajamäentie, joka kuuluu suunnittelualueeseen Hanko–Hyvinkää-rautatiestä Sörkätien ja Astrakanintien risteyksen pohjoispuolelle saakka. Rajamäentie myös rajaa suunnittelualueita lännessä pohjois-eteläsuuntaisesti. Rajamäentie on valtion omistama maantie, joka on luokiteltu yhdystieksi. Rajamäentien keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueella on noin 6000 ajoneuvoa. Rajamäentie yhdistää suunnittelualueen Nurmijärven kirkonkylään.



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

Itäpuolella suunnittelualueeseen kuuluu osa alueellisena kokoojakatuna toimivaa Tykkimäentietä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa paikallisena kokoojakatuna Hellaspolun alueella toimivaa Kievarintietä. Kievarintiestä erkaantuu Hellaspolku, joka kuuluu kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen. Hellaspolku päättyy nykyisellään liikekiinteistön takapihalle, jonka kautta kevyt liikenne oikaisee Rajamäentielle. Kievarintiestä erkaantuu myös tonttikujana toimiva Hellaskuja, joka kuuluu kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen. Eteläpuolella suunnittelualueutta kulkee Kiljavantie.

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

### Puisto- ja ulkoilualueet

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

## 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

### Melu

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

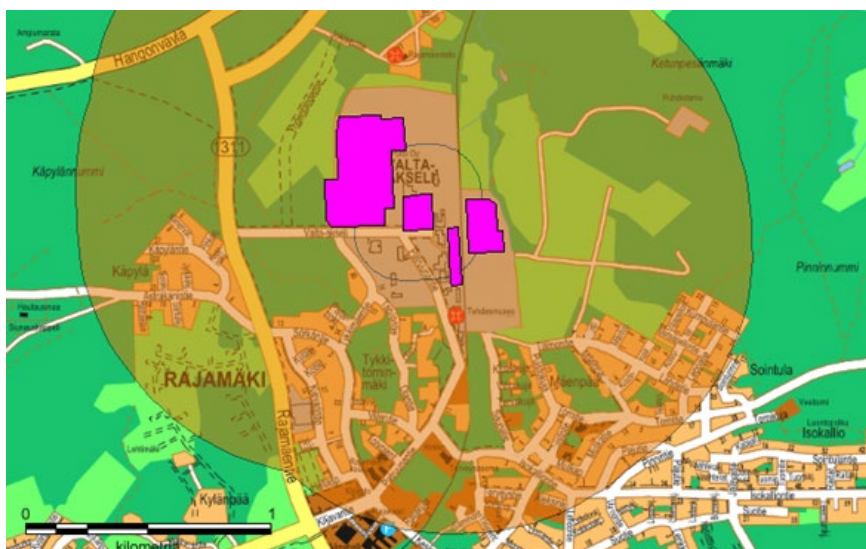
Rajamäentien keskinopeus on tällä hetkellä 60 km/h. Kiljavantien ja Tykkimäentien keskinopeudet ovat tällä hetkellä 40 km/h. Kaikilla kolmella tarkastellulla tiellä nopeudet putoavat 10 km/h verran vuoteen 2040 mennessä.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Asuntojen piholla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq, saa olla päivällä (klo 7–22) enintään 55 dB ja uusilla alueilla yöllä (klo 22–7) enintään 45 dB.

Meluselvityksen mukaan sekä nyky- että ennustetilanteessa päivän keskiäänitason enimmäisohjearvo ylittyy pienessä osassa kortteleita 1036 ja 1040. Kortteleiden 1036 ja 1040 pinta-alasta noin puolessa ylittyy yöajan keskiäänitaso enimmäisohjearvosta ilman melusuojausta. Ennustetilanteessa päiväajan 55 dB melualue kasvaa hieman korttelissa 1040 sekä yöajan 45 dB melualue kasvaa hieman laajemmalle alueelle sekä korttelissa 1040 että 1036 verrattuna nykytilanteeseen.

### Seveso III

Suunnittelualue sijaitsee osittain Altian Rajamäen tehdasalueen Seveso III -direktiivin konsultointivyöhykkeellä. Altia Oyj:n konsultointivyöhyke on kilometrin laajuinen.



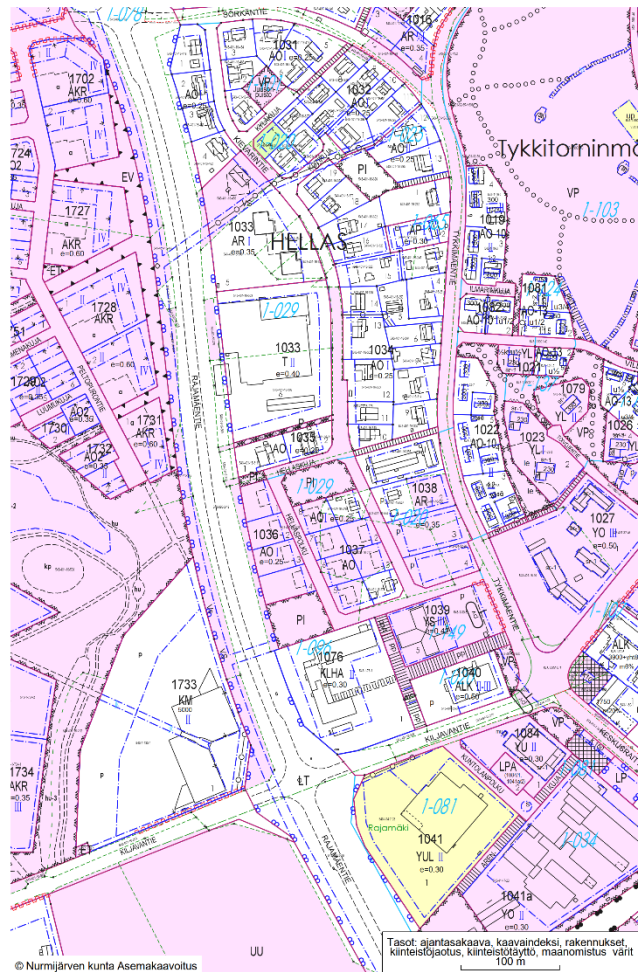
Kuva 9. Altian Rajamäen tehdasalueen konsultointivyöhyke

#### 3.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Rajamäki on Nurmijärven kolmanneksi suurin taajama. Rajamäellä oli vuonna 2017 noin 7 600 asukasta, joista hieman yli puolet oli alle 41-vuotiaita. Rajamäellä väestö on hieman nuorempaa kuin Nurmijärvellä keskimäärin. Muutoin väestörakenne on lähes samankaltainen kuin koko Nurmijärven.

### 3.1.10 Maanomistus

Alueen maanomistus jakautuu kunnan (kuvassa vaalean violetti), valtion ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.



Kuva 10. Maanomistus

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

- 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) tehokas liikennejärjestelmä
- 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto.

### 3.2.2 Maakuntakaava

#### Voimassa olevat maakuntakaavat

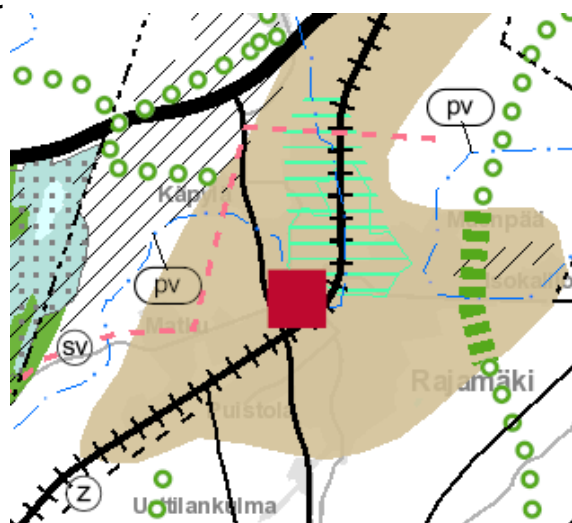
Suunnittelualueelle on osoitettu vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alue ja Rajamäentie on osoitettu yhdystieksi.

Vuonna 2016 lainvoiman saaneessa Uudenmaan 2.

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

Suunnittelumääräyksen sallima vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismäärä

(20 000 k-m<sup>2</sup>) ei tule Rajamäellä täyttymään, sillä siellä ei ole tarpeeksi kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Rajamäellä on tällä hetkellä vain yksi (noin 5092 k-m<sup>2</sup>) vähittäiskaupan suuryksikkö (kortteli 1733) ja yksi noin 3 700 k-m<sup>2</sup> mahdollinen suuryksikön sijaintipaikka (kortteli 1076). Selostuksen liitteenä on ajantasakaavakartta, johon on rajattu Rajamäen keskusta-alueen sijainti. Alue sisältää palvelu- ja hallintotoimintoja, kuten kouluja, uimahallin, kirjaston, kirkon, vähittäiskauppoja sekä terveysaseman. Alue sisältää myös asumista ja puistoja sekä alueella olevan katuverkoston ja maantiealueet.



Kuva 11. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019

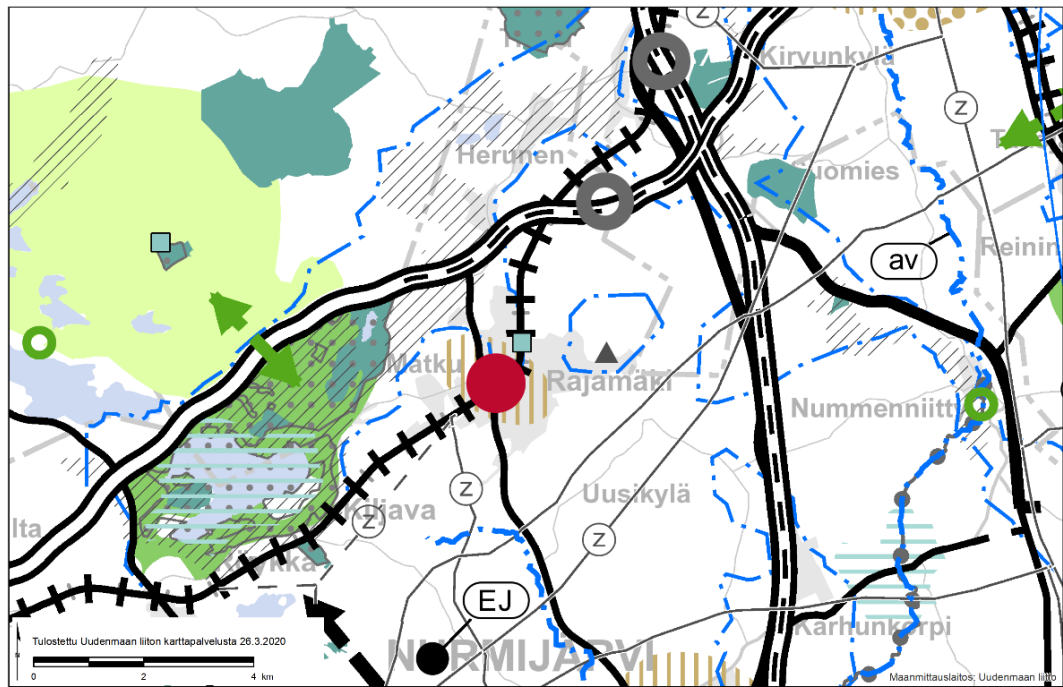
Suunnittelualueetta sivuaa myös vuonna 2017 voimaan tullessa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

#### Uusimaa-kaava 2050

Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava Uusimaa-kaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Uuden maakuntakaavan aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksipuolainen, eli se koostuu oikeusvaikutuksettomasta rakennesuunnitelmasta sekä kolmesta oikeusvaikutteisesta vaihemaakuntakaavasta. Nurmijärvi kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Maakuntahallituksen on määrä päätätä kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

Uusimaa-kaavassa Rajamäelle on osoitettu keskustatoimintojen alueen keskuksen kohdemerkintä, jonka sijainti ja laajuus tulee osoittaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Keskuksella ei ole kaupan mitoitusta. Keskuksen merkintään liittyy aina myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup> ja keskustahakuisessa kaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup>. Rajamäentie on osoitettu seudullisesti merkittäväksi tieksi.

Suunnittelualueetta sivuavat Hanko-Hyvinkää-päärata, pohjavesialue sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.



Kuva 12. Ote Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta

### 3.2.3 Maankäytön tavoiteohjelma

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista.

Hellaspolun alueen asemakaavamuutos tukee korin 1 A kohtia j. *Kunnan kiinteistöjen myynnin edellyttämät kaavamuutokset erillisen listan mukaan vuosittain yksittäisiä kohteita ja k. Kunnan omistamien pienialaisten alueiden kaavamuutokset ja kaavoittaminen.*

### 3.2.4 Yleiskaava

Rajamäellä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän takia asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.

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

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

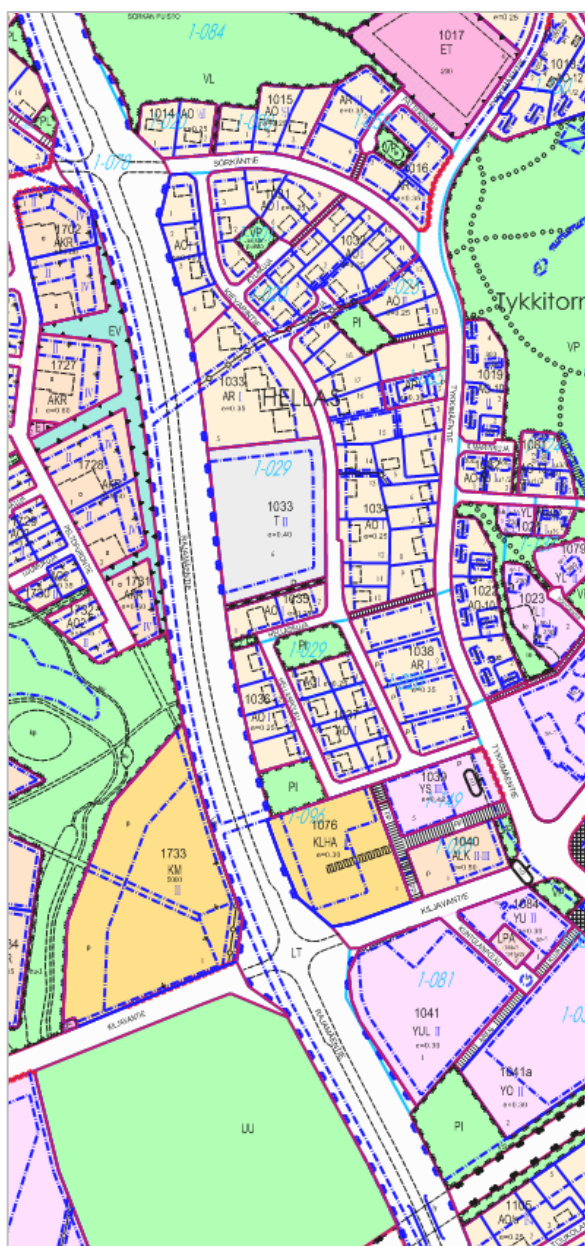


### 3.2.5 Asemakaavoitus

#### Alueella voimassa olevat asemakaavat

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

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



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta 9.5.2019

#### Lähialueiden asemakaavoitus

Keväällä 2020 on tullut vireille Rajakaaren asemakaavamuutos, jonka alueella on Seitsemän veljeksien koulu (7–9 luokat), Rajamäen lukio sekä asemakaavalla suojeltu urheilu- ja monitoimirakennus Rajakaari. Rajakaari ja Seitsemän veljeksien koulu on Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä arvotettu luokkaan I. Asemakaavan muutoksella tutkitaan rakennusperintökohteiden säilymisestä tai rakennusten korvaamisesta uusilla tarkoitusta vastaavilla tiloilla. Suunnittelussa selvitetään myös lukion korvaamisesta uudella, vastaavat tilat sisältävällä, rakennuksella.

#### Kylänpää

Suunnittelualue rajautuu länsipuolella alkuvuodesta 2016 lainvoiman saaneeseen Kylänpään asemakaavamuutokseen.

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

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

### 3.3 Muut lähtökohta-aineistot

#### 3.3.1 Kuntastrategia

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

#### 3.3.2 Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

## 4 Kaavoituksen vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Hellaspolun asemakaavamuutos 1-152 on asemakaavoitusohjelmassa 2021–2025. Asemakaavan muutos on tavoitteena hyväksyä alkuvuodesta 2021.

Asemakaavan muutos tehdään kunnan omana työnä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

**Osallisia ovat mm:**

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset

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

#### **4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus**

##### **Vireilletulo**

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

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

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

##### **Aloituskvaiheen vuorovaikutuskysely**

Kaavam muutoksesta järjestettiin nettipohjainen vuorovaikutuskysely Harava-työkälulla. Kyselyllä kartoitettiin vastaajien suhdetta Rajamäkeen sekä selvitettiin heidän ajatuksiaan ja ideoitaan Rajamäen kehittämistä. Kyselyssä oli mahdollisuus kommentoida alustavaa Hellaspöln asemakaavam muutoksesta laadittua hahmotelmaa, jossa osoitettiin periaatteita alueen suunnittelulle.

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

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

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

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

##### **Valmisteluvaihe**

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

kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

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

### **Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet**

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

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

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

Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteinä.

### **Kaavaehdotus**

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavanmuutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta sekä kunnanhallitus käsittelevät asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 9.6.2020 (§ 48) ja kunnanhallituksessa 22.6.2020 (§ 153). Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.8.–14.9.2020.

### **Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo totesi, että kaavaehdotuksessa oli hyvin otettu huomioon museon luonnoksesta esittämä lausunto. Museon mukaan kaavatyössä on riittävällä tavalla otettu huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö ja läheinen RKY-alue eikä museolla ole kaavasta huomautettavaa

Uudenmaan liitto huomautti lausunnossaan kahdesta asiasta, joista se oli lausunut jo luonnosvaiheessa. Toinen oli, ettei keskustatoimintojen alueen sijaintia ja laajuutta ole osoitettu asemakaavaehdotuksessa. Toinen oli, ettei selostuksessa ole kerrottu, heikentääkö yhdystieksi osoitetun Rajamäentien muuttaminen kaduksi joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että energiakaivoja rakennettaessa pohjavesialueelle tulee huomioida, että siihen tarvitaan vesilain mukainen lupa. ELY-keskus esitti myös, että melumääräyksessä oleva termi ”runsaaseen käyttöön tarkoitettu piha-alue” muutetaan yleisemmin käytössä olevaan muotoon ”oleskeluun tarkoitettu piha-alue” ja Korttelissa 1040 Kiljavantien puoleisen julkisivun osalta parvekkeet on syytä määrätä lasitettaviksi, sillä meluselvityksen mukaan julkisivulla ylittyy päiväajan 55 dB ohjearvo.

Lausuntoihin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä. Saatujen lausuntojen johdosta tehdyt muutokset on kuvattu selostuksen kohdassa 4.5.2.

#### 4.3.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

#### 4.3.4 Päätöksenteko

|            |   |
|------------|---|
| 18.5.2017  | <b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 59) päätti ilmoittaa asemakaavanmuutoksen vireille tulleeksi.   |
| 21.5.2019  | <b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 39) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.   |
| 3.6.2019   | <b>Kunnanhallitus</b> (§ 118) päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja suorittaa MRA 30 §:n mukaisen kuulemisen.   |
| 9.6.2020   | <b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ 48) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.     |
| 22.6.2020  | <b>Kunnanhallitus</b> (§ 153) päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.  |
| xx.xx.202X | <b>Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta</b> (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy lausuntoihin esitetyt vastineet ja esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että ne hyväksyvät asemakaavan muutoksen. |
| xx.xx.202X | <b>Kunnanhallitus</b> (§ XX) päätti hyväksyä lausuntoihin esitetyt vastineet ja esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.   |
| xx.xx.202X | <b>Kunnanvaltuusto</b> (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.  |

#### 4.3.5 Viranomaisyhteistyö

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

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen rakentumista. Alueelle on tavoitteena saada monipuolisia asuinmahdollisuuksia. Alueen

rakentuminen täydentää Rajamäen keskusta-aluetta sekä yhdistää Kylänpään alueen yhtenäisemmin Rajamäen keskustaan. Läheinen RKY-alue huomioidaan rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös kehittää alueen liikennettä. Alueen liikenneturvallisuutta kehitetään osoittamalla turvallinen kevyen liikenteen yhteys Rajamäen keskustan ja Kylänpään alueen välille. Rajamäentien asemakaavamerkintä päivitetään käyttöä paremmin kuvaavaksi katualueeksi, sillä se palvelee pääasiassa vain paikallista liikennettä, eikä se näin ollen täytä MRL 83.4 §:n vaatimuksia maantietalueesta.

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

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

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

Hellaspolun asemakaavamuutos on *Maankäytön tavoiteohjelman* mukainen hanke. Rajamäen ominaispiirteenä oleva pientalovaltaisuus on huomioitu Hellaspolun asemakaavassa osoittamalla suunnittelualueelle pientaloasumista.

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

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

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

RKY-alueeseen rajautuvaa korttelia on havainnollistettu liitteenä olevalla havainnekuvalla.

##### **Ylemmän tason kaavoista johdetut tavoitteet**

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

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

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

#### 4.4.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

##### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

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

##### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

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

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

##### **Tehokas liikennejärjestelmä**

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

Rajamäentien muutos maantiestä katualueeksi ei muuta Rajamäentien tasoa tärkeänä liikenneyhteytenä valtatie 3:lle ja 25:lle, eikä muutos näin ollen vaikuta joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoon.

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan alikulkuyhteys Kylänpään alueelta suunnittelualueelle. Alikulkuyhteydellä kehitetään kevyen liikenteen turvallisuutta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suunnittelualueella ei ole maanpuolustuksen tai rajavalvonnan alueita.

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

*“Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.”*

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

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

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

### ***Uusiutumiskykyinen energiahuolto***

*“Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta*



*merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.”*

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

### Maakuntakaava

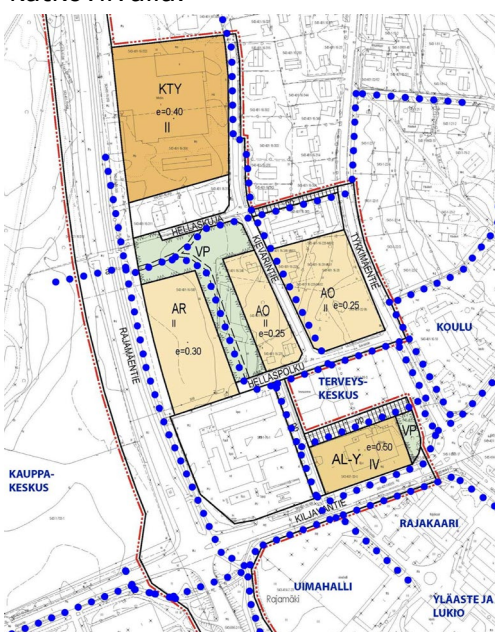
Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen aluetta osoittavan kaavamerkinnän rajalla. Keskustatoimintojen kohdemerkintä sijoittuu Hellaspolun kaavan osalta vain kortteliin 1040. Suunnittelualueelle ei sijoitu vähittäiskaupan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

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

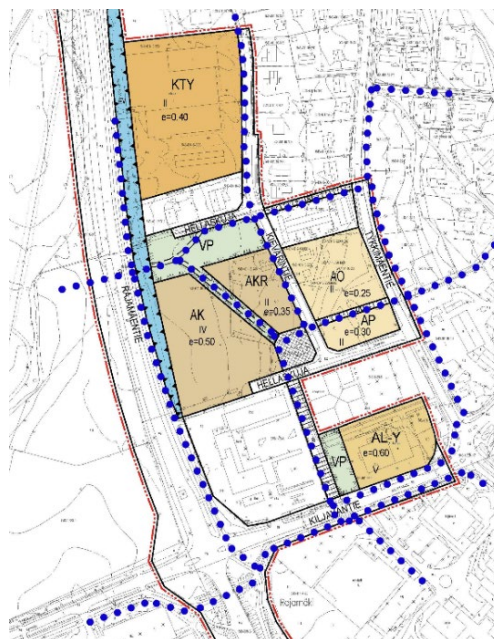
### 4.5.1 Alustavat kaavaratkaisut

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

Vaihtoehdoissa tutkittiin sekä tiiviimpää (kuva 14, VE1) että väljempää rakentamista (kuva 15, VE2). Vaihtoehtojen valinnassa keskityttiin erityisesti kevyen liikenteen reitistöön, joka on havainnollistettu kuvissa sinisellä katkoviivalla.



**Kuva 14.** VE1, väljää rakentamista



**Kuva 15.** VE2, keskustamaisempaa asumista

## 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

### Valmisteluvaihe

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

Asemakaava tiivistää Rajamäen keskusta-alueita. Rajamäentien varteen on luontevaa sijoittaa korkeampaa ja tiiviimpää rakentamista, joka suojaaa taemmas jäävää rivitalo- ja erillispientaloaluetta melulta. Tiiviimpi väestökanta tukee alueen palveluita ja keskustan säilymistä elävänä. Suunnittelualueelta on hyvät joukkoliikenteen yhteydet, mikä myös osaltaan puoltaa alueen tiivistämistä.

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

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

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

Rajamäentie osoitetaan katualueeksi, sillä se palvelee pääosin vain paikallista liikennettä. Muutoksella ei ole vaikutuksia Rajamäentien asemaan tärkeänä liikenneyhteytenä.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutokseen on tullut tarkennuksia valmisteluvaiheen jälkeen. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuissa on huomioitu valmisteluvaiheen aineistosta saadut mielipiteet ja lausunnot.

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

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

Asemakaavamuutoksen yksi tavoite on kevyen liikenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen. Kortteleiden 1036 ja 1076 väliin katsottiin tarpeelliseksi osoittaa jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu yhteys, sillä korttelissa 1076 olevan liikekiinteistön takaosaa käytetään jo nyt kevyen liikenteen yhteytenä ja

kulkureitin on todettu olevan epäselvä, sillä samaa reittiä käyttää myös kortteliin 1076 suuntautuva ajoneuvo- ja huoltoliikenne.

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

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

### ***Teetetyistä selvityksistä tulleet perusteet asemakaavaratkaisuille***

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

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

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

Hellaskujan päähän on osoitettu käänköpaikka. Hellaspolun käänköpaikan linjausta on tarkennettu. Kievarintien ja Hellaspolun risteyksessä olevan kevyen liikenteen reitin linjausta muutettiin yleissuunnitelmassa nykyisestä, minkä vuoksi risteykseen on lisätty liittymäkielto-merkintä. Liittymäkieltomerkinnet on lisätty myös muihin risteyksiin.

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

### **Hyväksymisvaihe**

Asemakaavamuutokseen on tehty vähäisiä muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen. Hyväksymisvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu ehdotusvaiheessa saadut lausunnot.

Asemakaavaselostukseen on täydennetty selvitykset Uudenmaan liiton lausunnossa esille tulleesta keskusta-alueen laajuudesta ja sijainnista sekä Rajamäentien katualueeksi muuttamisen vaikutuksista. Keskusta-alueen sijainti on osoitettu ajantasa-aseமாகাavakartalla, joka on selostuksen liitteenä.

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta pohjavesialueelle sijoituvia energiakaivoja koskevaa määräystä on muutettu niin, että määräyksen mukaan energiakaivojen rakentamiseen pohjavesialueelle tarvitaan vesilain mukainen lupa. Melun yleismääräyksessä ollut termi ”runsaaseen käyttöön tarkoitettu

piha-alue” on muutettu ”leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuksi piha-alueeksi”. Korttelia 1040 koskeviin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: Kiljavantien puoleisen julkisivun asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.

Korttelin 1037 asuinkiinteistöille on tehty maastokäynti syksyllä 2020. Maastokäynnin perusteella on tehty pieniä muutoksia tontti- ja korttelirajoihin. Korttelin 1037 Hellaspolun puoleista rajaa on siirretty metri Hellaspolkuun päin. Korttelien 1036 ja 1037 sekä pp-alueen VP-alueen puoleista rajaa on siirretty 0,5 metriä VP-alueeseen päin. Korttelin 1037 tonttia 10 on pienennetty hieman.

Tehdyt muutokset eivät ole sillä tavalla oleellisia, että asemakaavamuutosehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

#### 4.6 Yleiskaavan sisältövaatimukset

MRL 39 § määrittelee seuraavat asiat huomioitaviksi yleiskaavaa laadittaessa:

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

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

##### 4.6.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset Hellaspolun alueen asemakaavamuutoksessa:

#### **Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys.**

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

#### **Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.**

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

#### **Asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus.**

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

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

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

**Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.**

Rajamäen asuinalueen vahvuudet liittyvät vuorovaikutusraportin (2019) mukaan läheiseen luontoon, hyviin virkistys- ja harrastusmahdollisuuksiin sekä alueen pientalovaltaisuuteen, kylämäisyyteen ja rauhallisuuteen.

Rajamäen kehittämiskohteena nousi esiin erityisesti liikenneturvallisuus kevyen liikenteen osalta. Mahdollisuus turvalliseen elinympäristöön turvataan esimerkiksi mahdollistamalla turvallinen kevyen liikenteen yhteys Kylänpään alueelta Rajamäen keskustaan.

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

**Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.**

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

**Ympäristöhaittojen vähentäminen.**

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

**Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen.**

Alueella ei todettu luontoselvityksessä (2017) merkittäviä luontoarvoja. Alue rajautuu Rajamäen tehdasyhdyskunnan RKY-alueeseen. Tämä on otettu huomioon rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä. Rakennukset tulee sovittaa ulkoasultaan arvokkaaseen ympäristöön.

### **Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

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

## **5 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne**

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

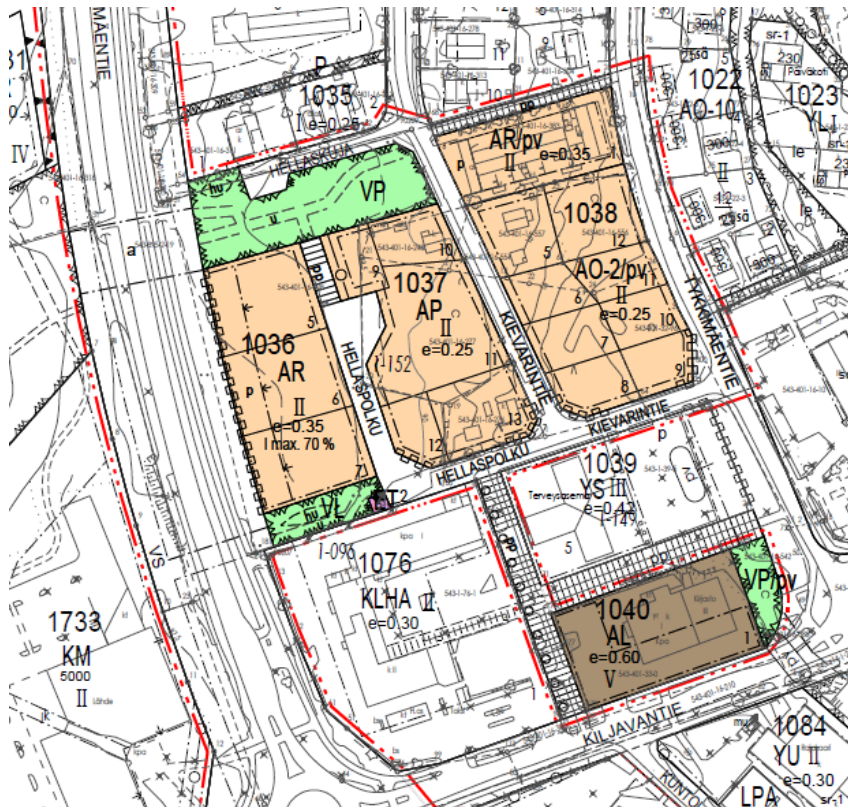
Asemakaavan muutoksella muodostuu Tykkimäentien, Kievarintien ja Hellaskujan alueelle erillispientalojen korttelialuetta (AO-2), asuinpientalojen korttelialuetta (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), asuin- ja liiketilojen korttelialuetta (AL), yhdyskuntateknistä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

Rajamäentie osoitetaan Sörkätien ja Astrakanintien välisen risteyksen ja Hanko–Hyvinkää-radan väliseltä alueelta katualueeksi. Muutos ei heikennä Rajamäentien asemaa tärkeänä katuyhteytenä eikä se näin ollen heikennä joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Kevyen liikenteen alikulku osoitetaan nykyisen Hellaskujan läheisyyteen, suunnittelualueen korttelialueiden pohjoisreunalle. Korttelin 1036 länsinurkkaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

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



**Kuva 16.** Havainnekuva



**Kuva 17.** Kaavakarttaote

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 12,3 hehtaaria, josta katualueiksi on osoitettu noin 8,9 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen alueelle on osoitettu **asuinpientalotontteja (AP)** noin 0,7 hehtaaria (5 kpl). Näistä kaksi on jo rakentunut, joten kaavamuutos mahdollistaa kolmen uuden AP-tontin rakentumisen. Näiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 0,5 ha. AP-korttelin tonttitehokkuus on 0,25, joten rakentamattomien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 1 200 k-m<sup>2</sup>.

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

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

Asemakaavamuutokseen on osoitettu yksi **asuin- ja liikerakentamisen tontti (AL)**, jonka pinta-ala on n. 0,45 ha. AL-korttelin tonttitehokkuudeksi on osoitettu 0,6. Rakennusoikeutta on näin ollen noin 2 700 k-m<sup>2</sup>.

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

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

#### Pysäköinti

Asemakaavamääräyksissä on annettu autopaikkojen vähimmäismäärät kortteleittain. Lisäksi AL-korttelialueelle on annettu pyöräpaikkojen vähimmäismääräksi 1 pyöräpaikka 30 k-m<sup>2</sup> kohden.

#### Autopaikkamääräykset

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



AP-korttelin autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Suurimmalle AP-tontille mahtuu asuntoja 7 kappaletta, mikäli koko rakennusoikeus toteutuu noin 100 m<sup>2</sup> asuntoina. Autopaikkoja tulee tällöin olla 14. Nämä autopaikat on havainnollistettu oheisessa havainnekuvasa.

AR-korttelin pysäköintimitoitus on 1,5 autopaikka/asunto. Havainnekuvaan on havainnollistettu tonttia kohden 12 autopaikkaa, jotka tarvittaisiin, mikäli AR-tonttien koko rakennusoikeus toteutuisi noin 100 m<sup>2</sup> asuntoina.

AL-korttelin pysäköintimitoitus on yksi autopaikka/asunto. Havainnekuvasa on havainnollistettu 60 autopaikan pysäköintialue. Autopaikat 60 autolle tarvittaisiin, mikäli AL-korttelin koko rakennusoikeus toteutuisi 45 k-m<sup>2</sup> asuntoina.



## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden huomioiminen

### Rakennettu ympäristö

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



**Kuva 18.** Havainnekuva kaavamääräysten mukaisesta rakentamisesta Tykkimäentieltä

### **Hulevedet**

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

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

Tonteille rakennettavien viivytyksrakenteiden, kuten esimerkiksi hulevesikasettien tai viivytykspainanteiden, viivytyksstilavuus tulee olla 1 m<sup>3</sup> sataa päällystettyä neliometriä kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä sateen päätyttyä 12 tunnissa. Rakenteen ei tule tyhjentyä liian nopeasti, vaan se tulee olla tehokkaasti käytössä. Viivytyksrakenteita voidaan myös suunnitella siten, että niistä on mahdollista ottaa kasteluvettä puutarhaan. Kohtuuttomien kustannusten välttämiseksi AO-2-tonteilla tarvittava viivytyksstilavuus on enintään 2 m<sup>3</sup>.

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Korttelialueet**

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

### **Asuinpientalojen korttelialue**

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

### **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet**

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

Kortteliin 1036 on osoitettu kolme AR-tonttia. Asemakaavamerkintä sallii kortteliin kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. Mikäli korttelin koko rakennusoikeus toteutuu, tulee vähintään 30 % rakennusoikeudesta toteuttaa toiseen kerrokseen. Kortteliin kohdistuu ohjearvot ylittävää liikennemelua, minkä vuoksi pysäköintialue on osoitettu Rajamäentien varteen. Rakennuksen sivu tulee rakentaa pysäköintialueeseen kiinni, millä saadaan varmistettua, että oleskelupihoille ei kohdistu liikennemelua. Asuinrakennukset tulee toteuttaa siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei asuinhuoneissa ylitä päivisin A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 35 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 30 dB.

### **Erillispientalojen korttelialue**

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

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

### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

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

## **5.3.2 Viheralueet**

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

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

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

### 5.3.3 Muut alueet

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

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

#### Väestön rakenne ja kehitys

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

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

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

#### Asuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen asuntotarjonta Rajamäen keskustan läheisyydessä.

#### Palvelut ja työpaikat

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

#### Virkistys

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

#### Liikenne

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

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

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

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja.

### **Tekninen huolto**

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

### **Erityistoiminnat**

Alueelle ei ole suunniteltu erityistoimintoja.

### **Ympäristöhäiriöt**

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

### **Sosiaaliset vaikutukset**

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

## **5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon**

### **Maisema ja luonto**

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

### **Viheralueet**

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

### **Pohjavedet**

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

### **Ilmastovaikutukset**

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

## **5.4.3 Taloudelliset vaikutukset**

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

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

### 5.6 Nimistö

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

## 6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

## 7 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavan laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä:

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti (2.11.2020 alkaen)  
 Salla Jäntti, asemakaavasuunnittelija (30.10.2020 saakka)  
 Tuuli Hietämäki, kaavoitusarkkitehti (3.3.2020 saakka)  
 Mirka Karttunen, kaavoitusinsinööri (12.4.2018 saakka)  
 Hannes Häkkinen, vs. asemakaavapäällikkö (30.10.2020 saakka)  
 Taneli Heikkilä, asemakaavapäällikkö

### Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

Nurmijärvellä, 15. päivänä joulukuuta 2020

Essi Vento  
 kaavoitusarkkitehti  
 kaavan laatija

Taneli Heikkilä  
 asemakaavapäällikkö

## 1-152 HELLASPOLUN ALUE,

### Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin

#### Uudenmaan ELY-keskus

- I. ELY-keskus toteaa, että Rajamäentien muuttaminen maantien alueesta kaduksi vastaa ELY-keskuksen näkemystä. Kaduksi muuttaminen edellyttää vielä kaavan hyväksymisen jälkeen tehtävää kadunpitopäätöstä. Rajamäentielle osoitettu alikulku on turvallisuuden näkökulmasta tarpeellinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys Kylänpään alueen ja Rajamäen keskustan välillä.
- II. Pohjavesialueen merkintä kaavakartalla on puutteellinen (puuttuu korttelista 1038). ELY-keskus kehottaa muuttamaan merkintätavan korttelikohtaiseksi /pv-merkinnäksi, jotta välttyään virheellisiltä tulkinnoilta siitä, mitä tontteja pohjavesialueen rajoitukset koskevat.
- III. Pohjavettä koskevaan määräykseen on hyvä lisäksi lisätä, että kellarikerroksia ei voi rakentaa lähellä maanpintaa olevan pohjaveden pinnan vuoksi. Lisäksi maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueelle on kielletty, mikä on syytä lisätä kaavamääräyksiin.
- IV. Melun osalta ELY-keskus pystyy ottamaan kantaa myöhemmässä suunnitteluvaiheessa, kun melutasot on selvitetty.

Vastineet

- I. Merkitään tiedoksi.
- II. Pohjavesialueen kaavamerkintä muutettu /pv-merkinnäksi.
- III. Määräyksiin on lisätty kellarikerroksia koskeva määräys. Rajamäen pohjavesialueen suojelusuunnitelman (2012) sekä Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaan maalämpökaivoja ja maaperään asennettavia lämmönkeruuputkistoja ei tule rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle pohjavedenottamosta. Suojelusuunnitelman mukaan pohjavedenottamoista Sörkkä on suunnittelualueesta lähin ja sinne on suunnittelualueelta yli 500 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan suunniteltaessa maalämpökaivojen ja -putkistojen rakentamista tulee selvittää hankkeen vaikutukset pohjaveteen, vedenottamoihin, naapureiden kaivoihin, pilaantuneisiin maa-alueisiin sekä maanalaisiin rakenteisiin.
- IV. Merkitään tiedoksi.

#### Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

- I. Suunnittelualue rajautuu Rajamäen tehdasyhdyskunnan, kirkon ja rautatieaseman muodostamaan RKY-alueeseen. Kaavaselostuksen mukaan alueen rakentamista tulee tutkia tarkemmassa suunnittelussa mallintamalla sekä havainneaineistolla. Kaavaluonnoksen yhteydessä tällaisia ei kuitenkaan vielä ole.
- II. Kaavakartalla tulee antaa määräyksiä rakentamisesta kuten julkisivumateriaaleista, värityksestä ja kattomuodoista. Erityisesti Tykkimäentien varren rakentamisessa tulee huomioida alueen rajautuminen RKY-alueeseen.

Vastineet

- I. Ehdotusvaiheen liiteaineistoon on lisätty koko aluetta koskeva 2D-havainnekuva sekä Tykkimäentieltä oleva 3D-havainnekuva.

- II. AO-2 korttelialueen asemakaavamääräystä on tarkennettu julkisivumateriaalin, väriytyksen sekä kattomuodon osalta seuraavanlaiseksi: Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaa julkisivulautoitusta tai rappausta. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:3. Materiaaliiltaan katon tulee olla tiiltä tai pinnoitettua peltiä. Väriytykseltään katon tulee olla tiilenpunainen. Rakennusten tulee olla mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivia. Lisäksi kokoaluetta koskeviin yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset: Arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja taajamakuullisesti korkealaatuisia.

### Uudenmaan liitto

- I. Asemakaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle. Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä. Kohdemerkinnän suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettua kerrosalaa enintään 20 000 k-m<sup>2</sup>. Rajamäen keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä on taajamatoimintojen alueella, jossa suuryksiköiden koon alarajat Nurmijärvellä ovat tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup>, muun erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupassa 2 000 k-m<sup>2</sup>. Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutoksessa Rajamäen keskusta-alueen sijainti ja laajuus tulee määrittää sekä osoittaa määritetyn alueen vähittäiskaupan kerrosalan määrä ja jakautuminen esimerkiksi selostuksen liitteenä.
- II. Asemakaavamuutoksen yhteydessä osa Rajamäentiestä muutetaan katualueeksi. Maakuntakaavassa Rajamäentie on osoitettu yhdystieksi, joka voidaan esittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa riittävin perustein teknisesti tai toiminnallisesti alempiluokkaisena. Uudenmaan liitto katsoo, että asemakaavaselistusta tulee päivittää näiltä osin.
- III. Uudenmaan liitto on laatimassa Uusimaa-kaavaa, jonka tavoitevuosi on 2050. Kaava muodostuu oikeusvaikutuksettomasta rakennesuunnitelmasta sekä kolmesta oikeusvaikutteisesta vaihemaakuntakaavasta. Nurmijärvi kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Uudenmaan liitto esittää, että asemakaavamuutoksen jatkosuunnittelun yhteydessä päivitetään selostuksessa oleva maakuntakaavan suunnittelutilanne.

### Vastineet

- I. Rajamäen keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä kohdistuu Hellaspolun asemakaavamuutoksen osalta vain kortteliin 1040. Suunnittelualueelle ei sijoitu vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen sallima vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismäärä (20 000 k-m<sup>2</sup>) ei tule Rajamäellä täyttymään, sillä siellä ei ole tarpeeksi kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Rajamäellä on tällä hetkellä vain yksi (noin 5 092 k-m<sup>2</sup>) vähittäiskaupan suuryksikkö (kortteli 1733) ja yksi mahdollinen suuryksikön sijaintipaikka (kortteli 1076). Kyseiset tiedot on lisätty selostukseen.



- II. Rajamäentie (maantie 1311) palvelee pääasiassa vain paikallista liikennettä, eikä se näin ollen täytä MRL 83.4 §:n vaatimuksia. Tämä on lisätty asemakaavaselostukseen.
- III. Kaavaselostukseen on päivitetty Uusimaa-kaavan suunnittelutilanne.

## Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin

### Mielipide I

- I. Tontti 1040 on keskeisellä paikalla Rajamäessä ja sen potentiaali tulisi hyödyntää mahdollisimman hyvin kaavoituksessa, sillä asemakaava tulee sitomaan alueen mahdollisuudet vähintään kymmeniksi vuosiksi. Mielipiteen jättäjä esittää, että tontin tehokkuusluvaksi asetettaisiin vähintään  $e=1,00$  ja kerrosluku olisi vähintään VII.

### Vastineet

- I. Rajamäki on mm. Maankäytön kehityskuva 2040:n mukaan pientalovaltainen taajama. Rajamäkeläiset pitävät vuorovaikutusraportin (2019) Rajamäen kylämäisyyttä yhtenä sen parhaista puolista. Tontti on keskeisellä paikalla Rajamäen keskustassa, minkä vuoksi tontilla halutaan mahdollistaa nykyistä tehokkaampi käyttö. Rajamäen kylämäisyyden ja pientalovaltaisuuden vuoksi tonttia ei kuitenkaan osoiteta kaavaluonnoksessa esitettyä tehokkuutta tehokkaampaan käyttöön.

### Mielipide II

- I. Asemakaavaluonnoksella on haettu tiiviimpää taajamarakennetta sekä Kylänpään alueen kytkemistä Rajamäen keskustaan, mutta asiaa on käsitelty vain maankäytön näkökulmasta eikä pohdittu Rajamäen keskustan yleiskuvaa ja maisemaa. Pientaloalueen keskelle sijoitetaan sinne sopimattomia jopa nelikerroksisia taloja. Kortteleihin 1036–1038 ei saa sallia korkeaa rakentamista, joka pilaisi Rajamäen maisemaa, kun alueella on myynnissä uudistuotantoa pitkillä myyntiajoilla. Alueen viihtyisyyden tulee jatkossakin perustua pien- ja rivitalorakentamiseen. Kerrostaloja voidaan rakentaa Hellaspolun alueen sijaan Kylänpään rakentamattomalle alueelle.
- II. Kunnan työntekijä on kertonut Rajamäentien varteen osoitettujen kerrostalokortteleiden vähentävän Rajamäentien liikenteestä johtuvaa melua. Mistä nämä selvitykset löytyvät? Tien äänet saattavat vähentyä korkeiden rakennuksien välittömässä läheisyydessä, niiden itäpuolen pihalla, mutta Kievarintien takana melu ei vähene.
- III. Hellaspolusta jatkuva alikulku Rajamäentien ali Kylänpään suuntaan tulee aiheuttamaan mopoliikenteen kasvua alueella. Mopoliikenteen kasvu lisää melua Hellaspolun ja Kievarintien alueella. Kevyen liikenteen väylä ei tule merkittävästi lyhentämään matkaa esimerkiksi koululle, mutta tekee Hellaspolun ja Kievarintien alueesta rauhattoman.
- IV. Kerrostalot on osoitettu Hellaspolun alueen länsireunalle, jolloin ne varjostavat itäpuolelle rakennettavia pientaloja.
- V. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksessä on mainittu, että päätöksellä on myönteisiä vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksiin. Tämä koskee mielipiteen jättäjän mukaan vain tonttia 1040 eikä muuta Hellaspolun aluetta. Asemakaavan muutos tuo parannusta yritysten toimintaedellytyksiin vain parantaen mahdollisuuksia löytää työntekijöitä lähialueelta. Tätä kehitystä pitäisi jatkaa Kylänpään alueelta, sillä siellä neitseelliseen maastoon rakennetaan uutta, yhtenäistä aluetta.

## Vastineet

- I. Korttelin 1036 asemakaavamerkintä on muutettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueesta rivitalojen korttelialueeksi. Tonttitehokkuus  $e=0.6$  on laskettu  $e=0.35:n$ . Suurin sallittu kerrosluku on laskettu neljästä kahteen. Kortteli 1040 on säilytetty luonnoksen mukaisena, sillä se sijaitsee Rajamäen keskustan välittömässä läheisyydessä. On tärkeää, että keskustan läheisiä alueita tiivistetään, sillä näin saadaan turvattua keskustan palveluiden kysyntä. Kortteli sijaitsee myös linja-autoaseman välittömässä läheisyydessä, mikä myös osaltaan puoltaa alueen tehostamista.
- II. Meluselvitys on laadittu ehdotusvaiheen yhteydessä. Rajamäentien melun vaikutukset on mallinnettu niin, että Rajamäentien varteen on sijoitettu korttelin 1036 jokaiselle tontille Rajamäentien suuntaisesti 4 kerroksinen kerrostalo. Meluselvitys on toteutettu myös ilman rakennusmassoja. Melua on selvityksen mukaan alle 45 dB kerrostalojen itäpuolella. Ilman rakennusmassoja yöajan ohjearvo 45 dB ylittyy Rajamäentieltä noin puoleen väliin korttelia 1036, eikä näin ollen ylety Kievarintien varressa oleville tonteille. Meluselvityksessä ei ole havainnollistettu ohjearvoa pienempää melua. Meluselvityksestä on tehty tiivistelmä selostukseen.
- III. Alikulun osoittamisen päätavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta.
- IV. Suurin sallittu kerrosluku on laskettu neljästä kahteen.
- V. Merkitään tiedoksi.

## 1-152 HELLASPOLUN ALUE

Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin

### Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

- I. Alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä asiana, että asemakaavaehdotuksen aineiston joukossa on esitetty 2D havainnekuva korttelialueista ja 3D havainnekuva Tykkimäentieltä sekä, että kaavakartalla on annettu yleisiä määräyksiä rakentamisen arkkitehtuurista ja mm. rakennusten väryksestä ja kattomuodosta.
- II. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että kaavatyössä on riittävällä tavalla otettu huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö ja läheinen RKY-alue. Museolla ei ole kaavasta huomautettavaa.

Vastineet

- I. Merkitään tiedoksi.
- II. Merkitään tiedoksi.

### Uudenmaan liitto

- I. Voimassa olevan maakuntakaavan suunnittelumääräys keskustatoimintojen alueesta velvoittaa osoittamaan keskustatoimintojen alueen sijainnin ja laajuuden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, sillä maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen merkintä on osoitettu yleispiirteistä sijaintia osoittavalla kohdemerkinnällä. Hellaspolun kaavamutoksen alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa keskustatoimintojen alue olisi määritelty. Tämän vuoksi alue on määriteltävä asemakaavan laadinnan yhteydessä. Saadessaan lainvoiman, Uusimaa-kaava ei tule tuomaan muutosta keskusta-alueen sijainnin ja laajuuden määrittelyn velvoitukseen. Keskustatoimintojen kohdemerkinnän alueella on voimassa myös taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys. Suunnittelua ohjaavassa maakuntakaavassa on osoitettu seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon alarajat kaupan laadun mukaan. Asemakaavan laadinnassa on huomioitava keskustatoimintojen alueen kaupan laadullinen määrä. Uusimaa-kaavassa keskustatoimintojen alueilla ei ole kaupan mitoitusta eikä laadun rajoitusta, joten se tulee muuttamaan yksityiskohtaisemman suunnittelun mitoitusvelvoitusta. Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheen lausumansa, että asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa Rajamäen keskusta-alueen sijainti ja laajuus tulee määrittää sekä osoittaa määritetyn alueen vähittäiskaupan kerrosalan määrä ja jakautuminen esimerkiksi selostuksen liitteenä.
- II. Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä tulee selvittää, että yhdystieksi osoitetun Rajamäentien muuttaminen katualueeksi ei heikennä joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Muutoksen perustelut tulee avata asemakaavan selostuksessa. Uusimaa-kaava ei tule muuttamaan selvitystarvetta. Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheessa lausumansa, että asemakaavamutoksen selostusta tulee tarkistaa tältä osin.
- III. Uudenmaan liitto pitää hyvänä, kun Rajamäen keskeisen alueen toimintaedellytyksiä tuetaan maankäyttöä tehostaen huomioiden kuitenkin samalla Rajamäen keskuksen ominaispiirteet.

#### Vastineet

- I. Asemakaavan liitteeksi on lisätty ajantasakaavakartta, johon on rajattu Rajamäen keskustatoimintojen alueen sijainti. Alue sisältää palvelu- ja hallintotoimintoja, kuten kouluja, uimahallin, kirjaston, kirkon, vähittäiskauppoja sekä terveysaseman. Alue sisältää myös asumista ja puistoja sekä alueella olevan katuverkoston ja maantiealueet. Alueella sijaitsee vain yksi (noin 5092 k-m<sup>2</sup>) vähittäiskaupan suuryksikkö (kortteli 1733) ja yksi noin 3 700 k-m<sup>2</sup> mahdollinen suuryksikön sijaintipaikka (kortteli 1076).
- II. Rajamäentie osoitetaan Sörkätien ja Astrakanintien välisen risteuksen ja Hanko–Hyvinkää-radnan väliseltä alueelta katualueeksi. Asemakaavamerkintä päivitetään käyttöä paremmin kuvaavaksi katualueeksi, sillä se palvelee pääasiassa vain paikallista liikennettä, eikä se näin ollen täytä MRL 83.4 §:n vaatimuksia maantiealueesta. Muutos ei heikennä Rajamäentien asemaa tärkeänä katuyhteytenä eikä se näin ollen heikennä joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Tiedot löytyvät myös asemakaavaselistuksesta.
- III. Merkitään tiedoksi.

#### Uudenmaan ELY-keskus

- I. Pohjavesien osalta valmisteluvaiheen lausunto on otettu hyvin huomioon. Mikäli energiakaivojen rakentamista pohjavesialueelle ei haluta kaavassa kokonaan kieltää, energiakaivojen osalta tulee kuitenkin huomioida, että niiden rakentaminen pohjavesialueelle tarvitsee vesilain mukaisen luvan.
- II. Melun yleismääräys on lähtökohtaisesti hyvä. ELY-keskus esittää, että termi ”runsaaseen käyttöön tarkoitettu piha-alue” muutetaan yleisemmin käytössä olevaan muotoon ”oleskeluun tarkoitettu piha-alue”.
- III. Korttelissa 1040 Kiljavantien puoleisen julkisivun osalta parvekkeet on syytä määrätä lasitettaviksi, sillä meluselvityksen mukaan julkisivulla ylittyy päiväajan 55 dB ohjearvo.
- IV. Hulevesiselvitys on erinomaisesti laadittu ja kaavamääräykset hyvät.

#### Vastineet

- I. Pohjavesialuetta koskeviin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: Energiakaivojen rakentamiseen pohjavesialueelle tarvitaan vesilain mukainen lupa.
- II. Termi on muutettu muotoon ”leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue”.
- III. Korttelia 1040 koskeviin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: Kiljavantien puoleisen julkisivun asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.
- IV. Merkitään tiedoksi.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                            |                                      |            |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 543 Nurmijärvi             | Täyttämispvm                         | 04.12.2020 |
| Kaavan nimi                         | RAJAMÄKI, Hellaspölyn alue |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                            | Ehdotuspvm                           | 09.06.2020 |
| Hyväksyjä                           |                            | Vireilletulosta ilm. pvm             | 12.06.2017 |
| Hyväksymispykälä                    |                            | Kunnan kaavatunnus                   | 1-152      |
| Generoitu kaavatunnus               |                            |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 12,3286                    | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                            | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 12,3286    |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

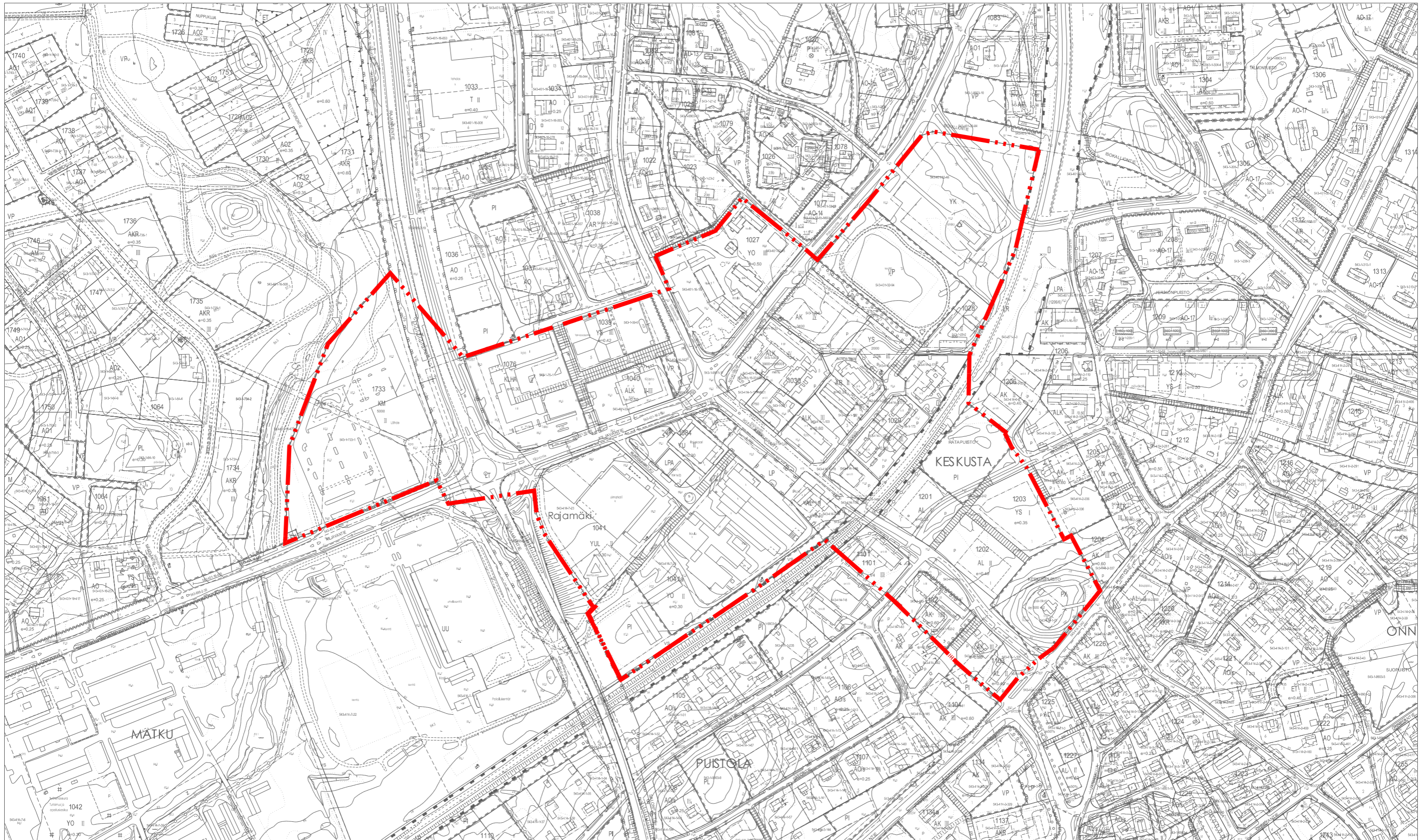
| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>12,3286</b> | <b>100,0</b>  | <b>9756</b>                   | <b>0,08</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>321</b>                              |
| A yhteensä      | 2,9108         | 23,6          | 9756                          | 0,34          | 0,0266                    | 321                                     |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      | 0,5399         | 4,4           |                               |               | -0,1138                   |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 8,8713         | 72,0          |                               |               | 0,0806                    |   |
| E yhteensä      | 0,0066         | 0,1           |                               |               | 0,0066                    |   |
| 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>12,3286</b> | <b>100,0</b>  | <b>9756</b>                   | <b>0,08</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>321</b>                              |
| <b>A yhteensä</b> | 2,9108         | 23,6          | 9756                          | 0,34          | 0,0266                    | 321                                     |
| AP                | 0,7222         | 24,8          | 1778                          | 0,25          | 0,7222                    | 1778                                    |
| AR                | 0,9348         | 32,1          | 3255                          | 0,35          | -0,1625                   | -584                                    |
| AO                |                |               |                               |               | -1,3331                   | -3327                                   |
| AL                | 0,4538         | 15,6          | 2723                          | 0,60          | 0,4538                    | 2723                                    |
| ALK               |                |               |                               |               | -0,4538                   | -2269                                   |
| AO2               | 0,8000         | 27,5          | 2000                          | 0,25          | 0,8000                    | 2000                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 0,5399         | 4,4           |                               |               | -0,1138                   |   |
| VP                | 0,4502         | 83,4          |                               |               | 0,3778                    |   |
| VL                | 0,0897         | 16,6          |                               |               | 0,0897                    |   |
| PI                |                |               |                               |               | -0,5813                   |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 8,8713         | 72,0          |                               |               | 0,0806                    |   |
| L                 |                |               |                               |               | 0,0480                    |   |
| Kadut             | 8,4892         | 95,7          |                               |               |                           |   |
| Kev.liik.kadut    | 0,3821         | 4,3           |                               |               | 0,0326                    |   |
| <b>E yhteensä</b> | 0,0066         | 0,1           |                               |               | 0,0066                    |   |
| ET                | 0,0066         | 100,0         |                               |               | 0,0066                    |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |



# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**RAJAMÄKI**

**1-152 Hellaspolku**

**KESKUSTA-ALUEEN SIJAINTI JA LAAJUUS**

**1:4000**



# NURMIJÄRVEN KUNTA

Ympäristötoimiala  
Asemakaavoitus

## NURMIJÄRVI

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Vireilletuloilmoitus | 12.6.2017       |
| Asrak.ltk.           | 21.5.2019       |
| KH                   | 3.6.2019        |
| Alust. näht.         | 5.9.-26.9.2019  |
| Asrak.ltk.           | 9.6.2020        |
| KH                   | 22.6.2020       |
| Julk. näht.          | 13.8.-14.9.2020 |
| Asrak.ltk.           |                 |
| KH                   |                 |
| KV                   |                 |
| Kuulutus             |                 |
| Piir.nro             | 1-152           |

|              |              |                                   |              |
|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| Suunnitellut | Salla Jäntti | Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 | MK<br>1:2000 |
| Piirtänyt    | Salla Jäntti | Korkeusjärjestelmä N2000          |              |



