

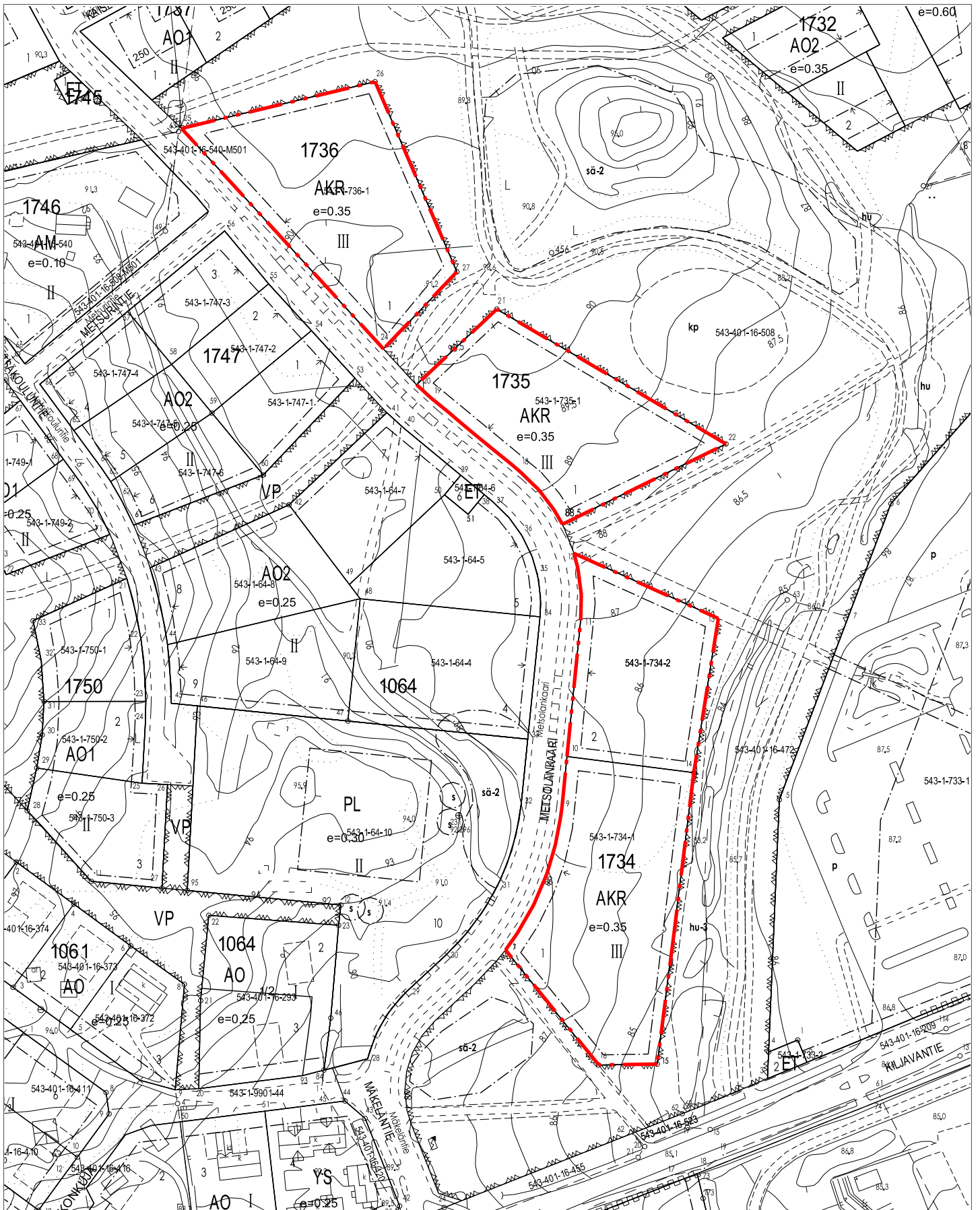
**ALUEEN SIJAINTI**

# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

## RAJAMÄKI

**1-155 Kylänpää, Metsolankaari**



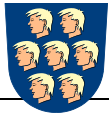
KAAVOITETTAVA ALUE

# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

**RAJAMÄKI**

**1-155 Kylänpää, Metsolankaari**



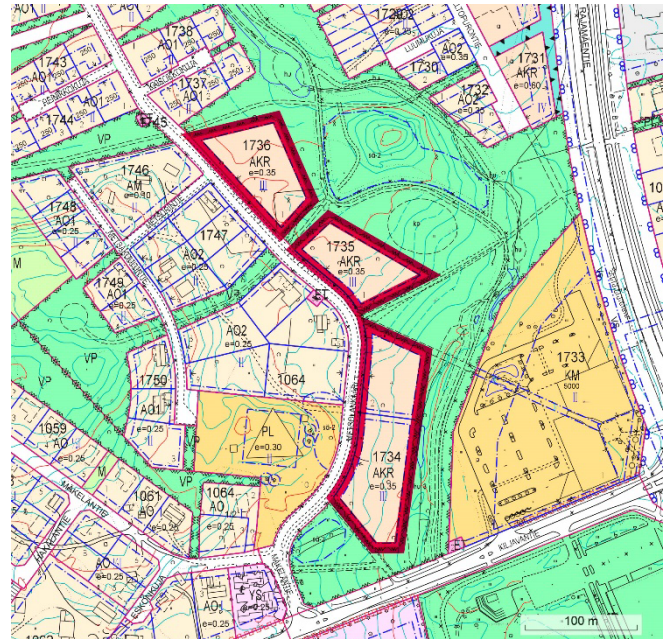
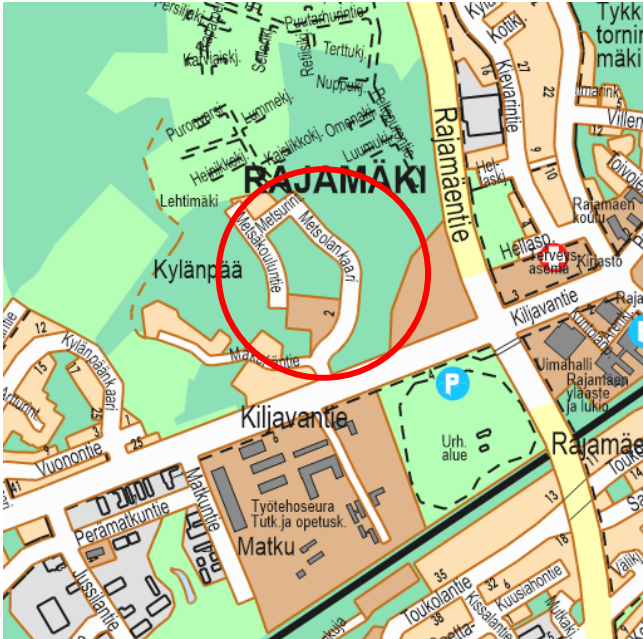
# RAJAMÄKI, KYLÄNPÄÄ, METSOLANKAARI

## KORTTELEITA 1734, 1735 JA 1736 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

# OAS

3.12.2020



Ote ajantasa-asemakaavasta. Punaisella suunnittelualueen rajaus.

### Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen Kylänpään asuinalueen eteläosassa, Metsolankaaren varressa. Alue sijaitsee palveluiden, kuten kauppakeskuksen ja päiväkodin läheisyydessä.

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Alue on katua ja kunnallistekniikkaa lukuun ottamatta toteutumaton asuinrakentamisen osoitettu aluetta.

### Mitä alueelle suunnitellaan?

Alueen asemakaavaa tarkistetaan siten, että Kylänpään alueelta, aivan Rajamäen keskustan tuntumasta voidaan osoittaa kysyntää vastaavia tontteja rakentajille.

Alueen tontit eivät ole nykyisellä kaavamerkinnällä ole toteutuneet odotetulla tavalla.

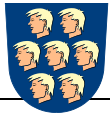
Asemakaavan muutos laaditaan kunnan omana työnä.

### Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.

### Alueen maanomistus

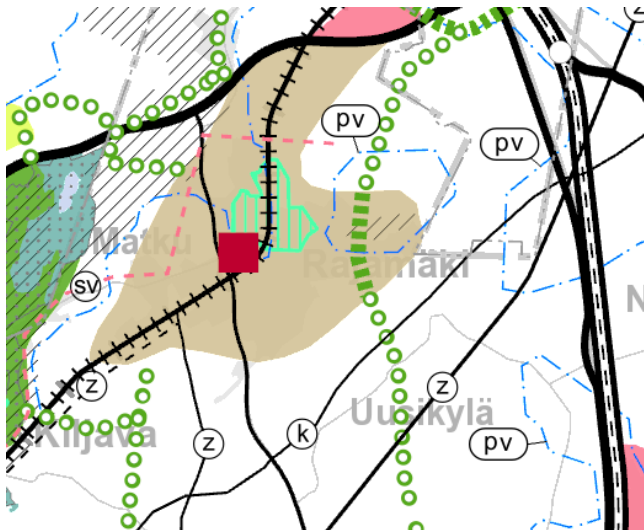
Suunnittelualueen tontit ovat kunnan omistuksessa.



## Aluetta koskevat kaavat

Nurmijärvellä on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu 2006, lainvoimainen 2007), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 2010, lainvoimainen 2012), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 2014, lainvoimainen 2016) ja 4. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 2017, lainvoimainen 2020).

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

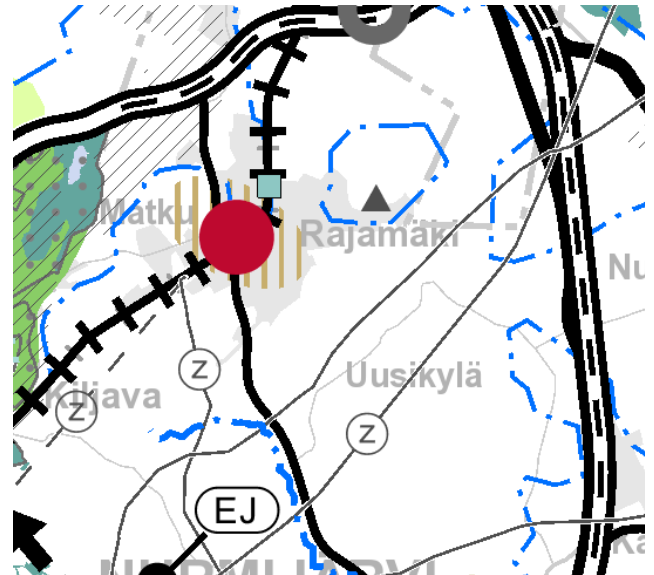


Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 25.8.2020. Maakuntahallituksen on määrä päätätä kaavan voimaantulosta loppuvuonna 2020. Tullessaan

voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Uusimaa 2050 -kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista. Suunnittelualue sijaitsee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

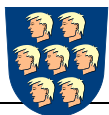


Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Maakuntahallituksen on määrä päätätä Uusimaa 2050- kaavakokonaisuuden voimaantulosta loppuvuonna 2020.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on Kylänpään asemakaavan muutos 1-141, jossa alue on osoitettu asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi, AKR. (Kuva kansilehdellä.)

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.



## NURMIJÄRVI

### Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

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

### Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkko- ja palvelualueen kehityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valakama Oy. (täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5. – 23.5.2008, Tapani Rostedt
- Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012, ja tarkentava lausunto 2015
- Luontoselvitys, Kylänpää, Enviro 2013
- Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoitus, Batcon 2013
- Hulevesiselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Rakennettavuusselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy 2015
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Säilytettävät puut ja puuryhmät, Heikki Kiurun kartoituksen pohjalta, 2013
- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja värinäselvitys, WSP 2005

### Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta

saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Rajamäen (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna.

### Osallistuminen kaavahankkeessa

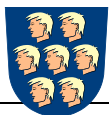
#### Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan alustavasti keväällä 2020. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymä vireilletuloaineisto ja asemakaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää aineistosta mielipiteitä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.



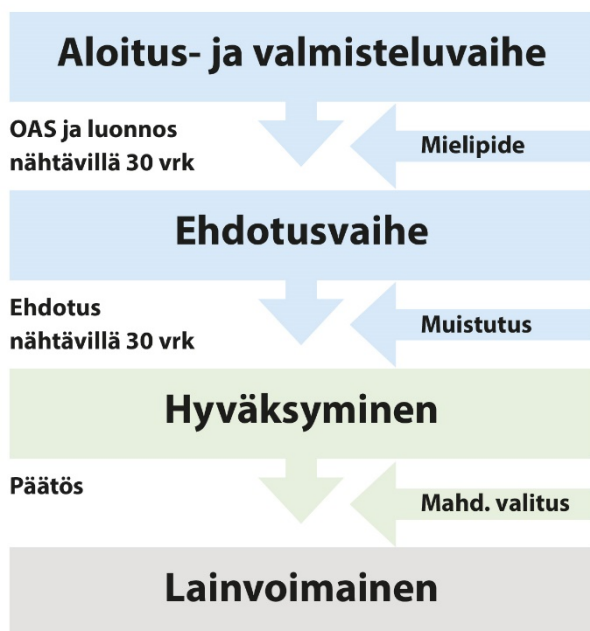
# NURMIJÄRVI

## Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Asemakaavan muutosehdotus laaditaan alustavasti syksyllä 2020. Muutosehdotuksen suunnitteluaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

## Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Alustavasti asemakaavan muutos hyväksytään alkuvuodesta 2021.



*Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheet kaavioesityksenä. Aloitus- ja valmisteluvaihe järjestetään samanaikaisesti.*

## Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

## Kaavahankkeesta tiedottaminen

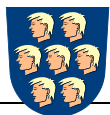
Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla asemakaavoitus, ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

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)

## Mielipiteet ja muistutukset

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



NURMIJÄRVI

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen  
kunta@nurmijarvi.fi

### **Kaavaa valmistelevat**

Essi Vento  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija  
040 317 2375

Marjaana Kokkonen  
kaavavalmistelijä  
040 317 2365

Sähköposti: etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

### **Aikataulu**

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutoslouonnos tulee käsittelyyn alkuvuonna 2020, muutosehdotus loppuvuonna 2020 ja asemakaavan muutos tulee hyväksymiskäsittelyyn alkuvuonna 2021.



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus  
Asianumero  
Asrak.ltk (aloitus- ja valmisteluvaihe)  
Teknisen johtajan viranhaltijapäätös (ehdotus)  
Asrak.ltk (hyväksyminen)

1-155  
261/10.02.03/2020  
17.3.2020 § 24  
4.12.2020 § 46  
X.X.2021 § XY

# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Nurmijärven kunta / Ympäristötoimiala / Asemakaavoitus

## Rajamäki, Kylänpää, Metsolankaari

Asemakaavan muutos koskee Rajamäen kortteleita 1734, 1735 ja 1736.

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 2.3.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.



*Havainnekuva: Katri Peltoniemi / Nurmijärven asemakaavoitus.  
Havainnekuva esittää ainoastaan yhden mahdollisista toteutustavoista.*

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus  
PL 37, 01901 Nurmijärvi  
Kaavoitusarkkitehti Essi Vento  
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi, puh. 040 317 2375



# Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1 Tunnistetiedot .....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	2
2 TIIVISTELMÄ.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2 Asemakaava .....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3 LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
Alueen yleiskuvaus .....	4
Luonnonympäristö .....	4
Rakennettu ympäristö.....	5
Maanomistus .....	6
3.2 Suunnittelutilanne .....	6
Maakuntakaava .....	6
Yleiskaava.....	8
Maankäytön kehityskuva 2040 .....	8
Asemakaava .....	9
Kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat .....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
Osalliset .....	11
Vireilletulo .....	11
Suunnittelu ja vuorovaikutus.....	11
Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	12
Aloitus- ja valmisteluvaihe .....	12
Ehdotusvaihe .....	13
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13

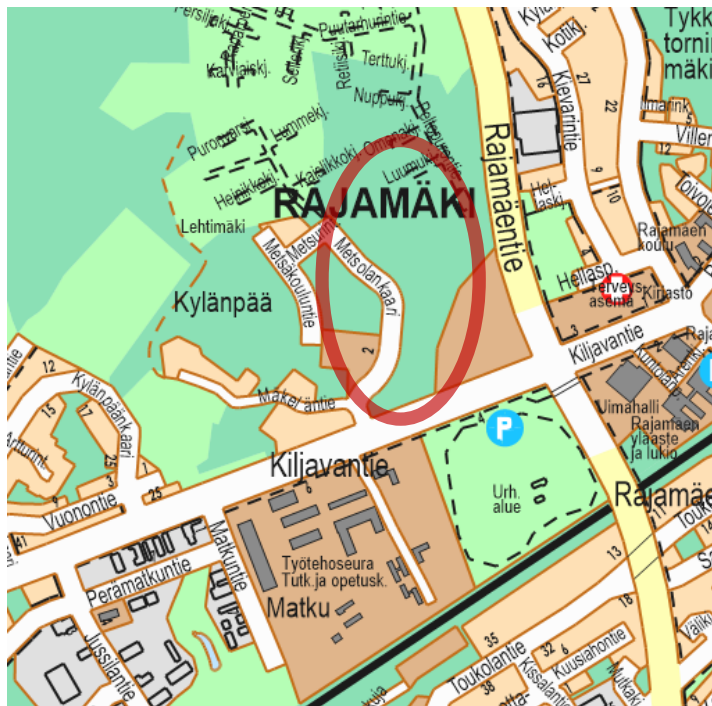
Mitoitus.....	13
Palvelut .....	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018).....	14
Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	16
5.3 Aluevaraukset .....	17
Korttelialueet.....	17
Muut alueet .....	17
5.4 Kaavan vaikutukset.....	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	18
Muut vaikutukset .....	18
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	18
5.7 Nimistö.....	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	18
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	18
6.3 Toteutuksen seuranta .....	18
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET .....	18

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kaavan nimi:</b>	Kylänpää, Metsolankaari
<b>Kaavatunnus:</b>	1-155
<b>Kaava-alue:</b>	Asemakaavan muutos koskee Rajamäen kortteleita 1734, 1735 ja 1736.
<b>Kaavan laatija:</b>	Kaavoitusarkkitehti Essi Vento
<b>Yhteystiedot:</b>	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
<b>Vireilletuloaineisto nähtävillä:</b>	9.4.–11.5.2020
<b>Luonnos nähtävillä:</b>	9.4.–11.5.2020
<b>Ehdotus nähtävillä:</b>	13.1.–11.2.2021
<b>Hyväksymispäivä:</b>	XX.XX.202X

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan tuntumassa Metsolankaaren itäpuolella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Kylänpää, Metsolankaari

Asemakaavan muutoksella tutkitaan nykyisten asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueiden käyttötarkoituksen muutosta siten, että muodostetaan erillispientalojen sekä asuinrakennusten korttelialuetta sekä tarkistetaan voimassa olevia kaavamääräyksiä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta (2.3.2021)
- Havainnekuva (2.3.2021)
- OAS (17.3.2020, päivitetty 3.12.2020)
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta ja kaavoitettavan alueen rajaus
- Tiivistelmä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteestä sekä vastineet
- Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista sekä vastineet
- Pienennös kaavakartasta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset (2.3.2021)
- Kylänpään rakentamistapaohje (ohje hyväksytty 6.10.2015, muutos hyväksytty 22.9.2020)

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kylänpään alueen laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys, Kylänpää, Enviro 2013
- Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoitus, Batcon 2013
- Hulevesiselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Rakennettavuusselvitys, Kylänpää, Airix Ympäristö Oy 2013
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Säilytettävät puut ja puuryhmät, Heikki Kiurun kartoituksen pohjalta, 2013

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja värinäselvitys, WSP 2005

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kunnan aloitteesta. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 17.03.2020 ilmoittaa Rajamäen Kylänpään Metsolankaaren alueen asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi, hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan vireilleaineisto ja muutosluonnos olivat nähtävillä 9.4.–11.5.2020 ja muutosehdotus 13.1.–11.2.2021. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

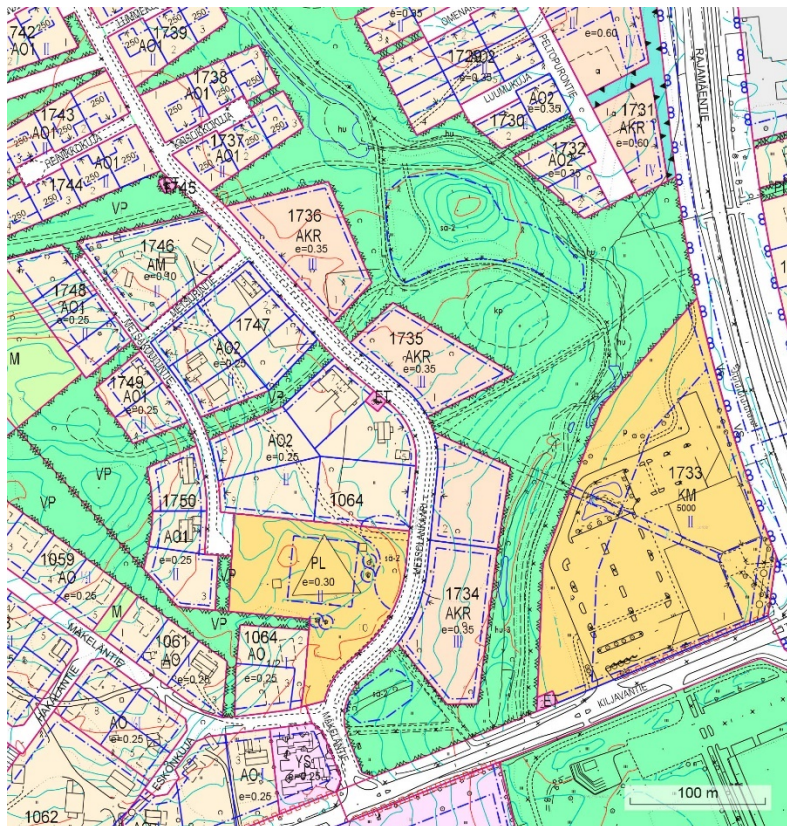
### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajamäen Metsolankaaren asuin- ja rivitalotonttien (AKR) muuttamista kysyntää vastaaviksi pientalotonteiksi sekä asuinrakennusten korttelialueeksi ja tarkistetaan kaavamääräyksiä.

Kylänpään ensimmäisen vaiheen pientalotonttien kysyntä on ollut vilkasta, mutta yhtiömuotoisten tonttien osalta alue ei ole lähtenyt toteutumaan odotetulla tavalla.

Asemakaavan muutoksella AKR-korttelit jaetaan pientalotonteiksi ja yhden korttelin kaavamääräystä muutetaan siten, että se mahdollistaa laajemmin erilaisia toteutusvaihtoehtoja.

Kylänpään alueen rakentamistapaohjetta noudatetaan alueen osalta ohjeellisena.



Ote ajantasa-asetuksesta. Kaavamuuos koskee kortteileita 1734, 1735 ja 1736.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen tontit toteutetaan yksityisten, yritysten tai yleishyödyllisten rakentajien toimesta.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

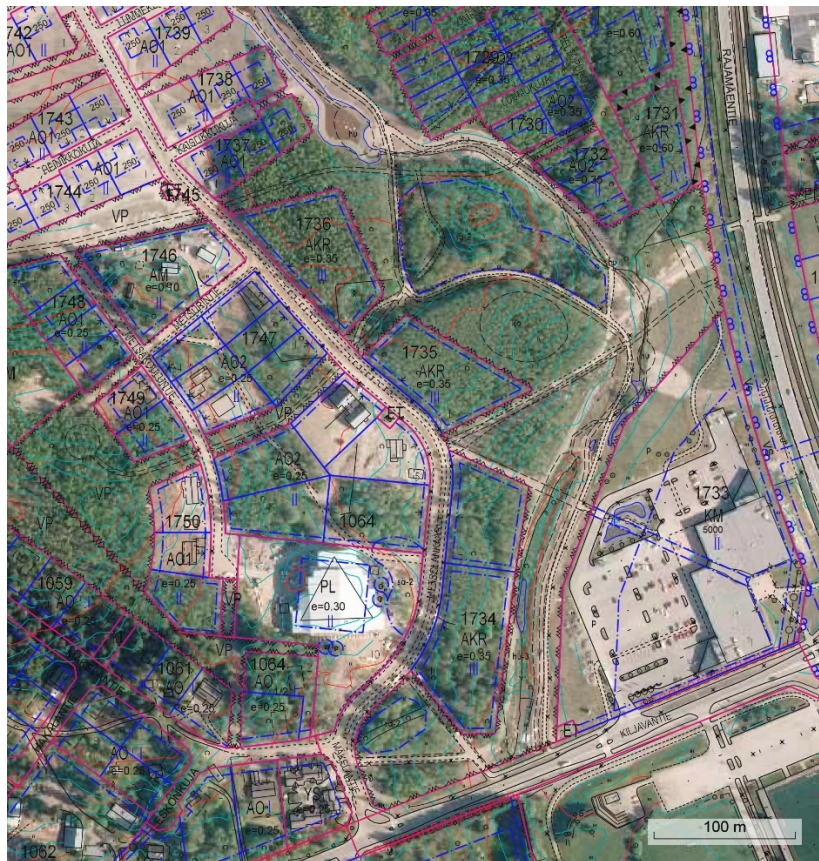
### Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen keskustan tuntumassa, aivan päiväkodin ja kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Edellä mainittuja lukuun ottamatta alueen ympäristöön rakentuu tai on rakentunut pääasiassa asuinpienaloja. Alueelta on lyhyt matka paikallisliikenteen pysäkeille ja kaupallisiin palveluihin. Alue liittyy Rajamäen laajoihin ulkoilualueisiin ja on Kylänpään keskeisen puistoalueen äärellä.

### Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne

Suunnittelualue on nykytilassaan puustoista maastoa. Sen ympäristö muodostuu peltomaisemasta, metsästä ja rakenteilla olevista tonteista. Kauppakeskuksen laajat paikoitusalueet muuttavat jonkin verran luonnonmaisemaa. Alueen keskeinen yhtenäinen puistoalue ja siellä kulkeva ulkoilureitti muodostavat puistomaista miljöötä. Suuri osa Kylänpään asemakaava-alueesta on vielä toteutumatta.



Ilmakuva (MML 2020) sekä ote ajantasa-asetuksesta. Kaavamuutos koskee kortteleita 1734, 1735 ja 1736.

### **Luonnonolot**

Alue on puustoista ja korkeusasemiltaan melko tasaista, viettäen korttelin 1734 osalta hieman itäänpäin kohti vesiuomaa. Kylänpään asemakaava-alueita varten laaditun rakennettavuusselvityksen (11.12.2013) mukaan pohjamaa on kantavaa, routivaa hiekkaa ja moreenia.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä. Alueella ei ole tulvavaaraa ja alueen läheisyyteen on suunniteltu viivytyksaltaista ja avuomista koostuva hulevesijärjestelmä. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto.

### **Rakennettu ympäristö**

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

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

#### **Yhdyskuntarakenne ja asuminen**

Rajamäen keskusta on toteutunut keskustamaisesti vain osittain. Keskusta lähialueineen on edelleen melko pientalovaltainen ja pienipiirteinen. Kerrostaloja on toteutunut melko harvakseltaan.

Suunnittelualue ei ole toteutunut eikä voimassa olevan asemakaavan mukaisille yhtiömuotoisille tonteille ole alueella ollut odotettua kysyntää. Alueen ympäristössä on rakentumassa useita pientaloja. Alueen läheisyyteen on toteutunut päiväkotia ja kauppakeskus.

#### **Taajamakuva**

Alueen taajamakuva on toistaiseksi vielä jäsentymätön, koska alue on rakenteilla.

#### **Palvelut**

Alueella toimii mm. päiväkotia ja kauppakeskus. Rajamäen keskustan palvelut, kuten uimahalli, koulut, kirkko, seurakuntatilat ja kirjasto, ovat kävellen saavutettavissa.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

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

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

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

Alueella ei sijaitse rakennusperintökohteita eikä siltä ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäänöksiä.

#### **Liikenne ja tekninen huolto**

Alueella on olemassa oleva katu- ja kunnallistekninen verkosto. Keskusta-alueen liikenne suunnittelualueen läheisyydessä painottuu Rajamäentielle ja Kiljavantielle, jotka ovat alueen

pääkatuja tai maanteitä ja joilla kulkevat myös paikallisliikenteen reitit. Metsolankaari on alueen sisäinen kokoojakatu. Olemassa oleva sähköverkko vastaa tulevan kaavamuutosalueen tarpeisiin ja alueella on mahdollista liittyä kaukolämpöön.

### **Virkistys**

Alueen läheisyydessä sijaitsevat Rajamäen laajat ulkoilualueet. Tontit sijaitsevat aivan Kylänpään kaava-alueen keskeisen puiston äärellä.

### **Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt**

Hanko–Hyvinkää-rata kulkee alueen läheisyydessä (vajaa puolen kilometriä etelään päin). Sen melun tai tärinän ei selvitysten mukaan katsota vaikuttavan alueeseen merkittävästi.

Alue sijaitsee Altian ja Teknoksen Seveso-kohteiden konsultointivyöhykkeellä. Laajemman asemakaavan muutoksen (Kylänpää 1-141) yhteydessä on selvitetty, ettei tästä aiheudu rajoitteita esitetylle maankäytölle.

### **Maanomistus**

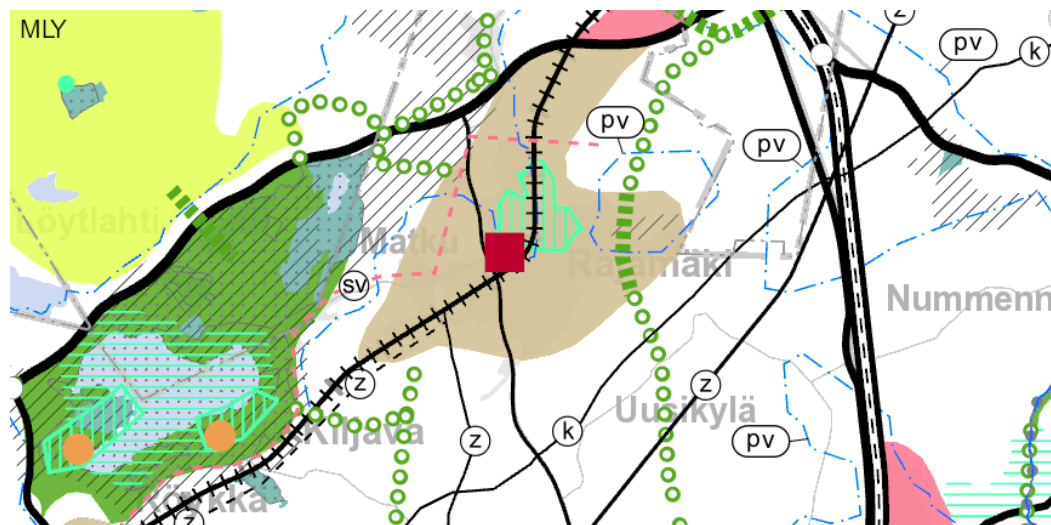
Alue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

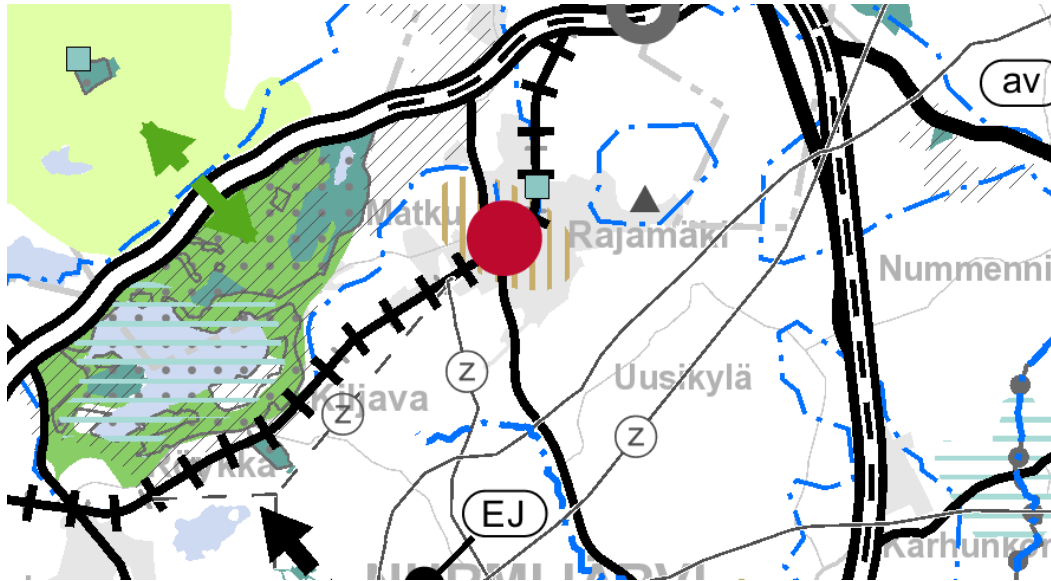
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Nurmijärven osalta Uudenmaan liitto. Nurmijärvellä on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu 2006, lainvoimainen 2007), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 2010, lainvoimainen 2012), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu 2014, lainvoimainen 2016) ja 4. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 2017, lainvoimainen 2020).

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.



*Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.*





Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumooa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavaa on valmisteltu vuosina 2016–2020. Uudesta, lähes koko Uudellemaalle laaditusta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050 ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumooa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, etteivät maakuntakaavat ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Uusimaa 2050 -kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista. Suunnittelualue sijaitsee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

#### **Merkinnän kuvaus:**

”Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenteen on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen

huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaavamerkintä ja siihen liittyvät määräykset määrittelevät laajan, toiminnallisesti monipuolisen aluekokonaisuuden kehittämisen yleiset periaatteet. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetun vyöhykkeen alueelle sijoittuva muu maakuntakaavamerkintä osoittaa, että kyseisellä osa-alueella vyöhykkeen kehittämiseen liittyy myös muita maakunnallisia intressejä tai reunaehtoja, jotka tulee ottaa huomioon kyseisen osa-alueen tarkemmassa suunnittelussa.”

**Otteita suunnittelumääräyksestä:**

”Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. (– –)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. (– –)”

**Yleiskaava**

Alueella ei ole voimassa yleis- tai osayleiskaavaa, joten asemakaavan laatimisessa huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset.

**Maankäytön kehityskuva 2040**

Maankäytön suunnittelua ohjaa Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuva 2040 (kunnanvaltuusto 2011). Kehityskuva määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Kehityskuvan johtoajatukseksi on varautuminen kasvuun, joka on kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä ylläpitävä sekä samalla kunnan toiminnan ja talouden kannalta kohtuullisella tasolla. Kasvua ohjataan määrätietoisesti yhdyskuntarakennetta eheyttämällä vahvistamaan taajamien vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Kehityskuva ohjaa osayleis- ja asemakaavojen laadintaa. Kehityskuvan mukaan Nurmijärven kunta keskittää kasvua nykyisiin taajamiin ja keskuksiin.

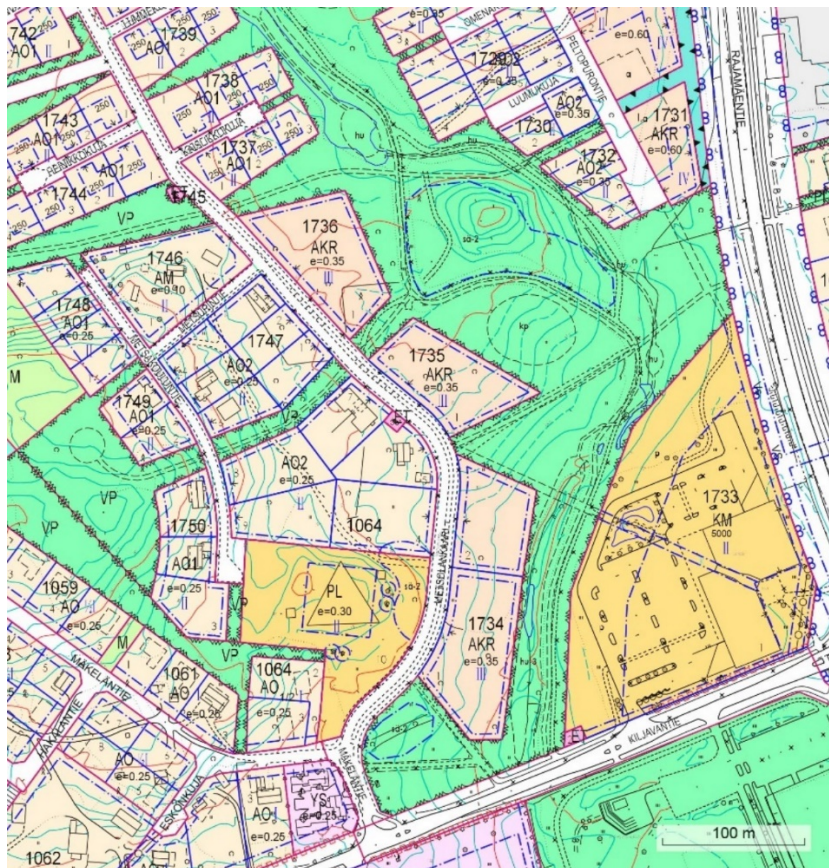
Nurmijärven maankäytön kehityskuvassa 2040 (25.5.2011) suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta. Sen läheisyydessä kulkee ulkoilureitti.



Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kylänpään alueen asemakaava 1-141. Suunnittelualue on siinä asuin- ja rivitalojen korttelialuetta, AKR.



Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaavamuutos koskee kortteleita 1734, 1735 ja 1736.

## Kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

### Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy (täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5.–23.5.2008, Tapani Rostedt
- Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012, ja tarkentava lausunto 2015
- Luontoselvitys, Kylänpää, Enviro 2013
- Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoitus, Batcon 2013
- Hulevesiselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Rakennettavuusselvitys, Kylänpää, Airix Ympäristö Oy 2013
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Säilytettävät puut ja puuryhmät, Heikki Kiurun kartoituksen pohjalta, 2013
- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja värinäselvitys, WSP 2005

### Rakennusperintö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse rakennusperintökohteita eikä siltä ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännöksiä.

### Vähittäiskauppa

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

### Luontoarvot

Alueelle on laadittu luontoselvitys (Kylänpää, Enviro 2013), jonka mukaan siellä ei ole havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttavat maankäyttöön.

Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoituksessa (Batcon 2013) alueella ei ole havaittu lepakoita.

### Liikenne

Liikenneselvityksessä (Sweco Ympäristö Oy 2015 ja tarkentava lausunto 2015) on tutkittu alueen liittyminen laajempaan liikenneverkkoon ja tähän liittyvät tarkistukset on tehty asemakaavaan Kylänpään alueen asemakaavan muutoksen 1–141 yhteydessä ja toteutetaan osin myös Hellaspolun kaavamutoksen yhteydessä.

### Rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksessä (Airix Ympäristö Oy 2013) todetaan alueen soveltuvan hyvin rakentamiseen. Selvityksen mukaan pohjamaa on kantavaa, routivaa hiekkaa ja moreenia.

### Hulevedet

Hulevesiselvityksessä (Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy 2015) on esitetty tarpeelliset kaavamääräykset ja aluevaraukset hulevesien hallintaan liittyen. Aluevaraukset on esitetty Kylänpään asemakaavanmuutoksen 1-141 yhteydessä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin Nurmijärven kunnan aloitteesta. Alueen yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitetut tontit eivät ole toteutuneet odotetulla tavalla. Pientalotonteista alueella sen sijaan on kysyntää.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan maanhankinnan aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

#### Vireilletulo

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavamuutoksen laatimisen vireilletulosta sekä asemakaavaluonnoksen suunnitteluaineiston nähtävälle asettamisesta 17.3.2020 § 24.

#### Suunnittelu ja vuorovaikutus

##### **Aloitus- ja valmisteluvaiheessa saatu palaute**

Asemakaavamuutoksen vireilletuloaineisto ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 9.4.–11.5.2020. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja ei ollut lausuttavaa itse asemakaavaratkaisusta. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esitti hulevesien hallintaa koskevia huomioita. Hulevesiä koskevia määräyksiä on hieman muokattu.

Mielipide koski kaava-alueen rajausta ja Metsolankaaren länsipuolen mahdollista kaavamuutostarvetta. Asemakaavamuutosalueen rajauksesta on keskusteltu kunnan maankäytön yksikön kanssa ennen asemakaavamuutoksen vireilletuloa. Tämän perusteella korttelia 1064 (kaavamerkintä AO2) ei ole sisällytetty nyt käsiteltävänä olevaan kaavamuutosalueeseen.

#### **Ehdotusvaiheessa saatu palaute**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 13.1.–11.2.2021 välisenä aikana. Tänä aikana siitä saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausuntoihin laaditut vastineet ovat kaava-aineiston liitteenä.

Nurmijärven Sähköverkko Oy:lla ja ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa.

#### **Viranomaisyhteistyö**

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen, eikä näin ollen edellytä laajempaa viranomaisyhteistyötä. Asemakaavan edellytyksistä on neuvoteltu Kylänpään alueen asemakaavan yhteydessä varsin hiljattain.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- edesauttaa Kylänpään ensimmäisen vaiheen alueen toteutumista tarjoamalla kysyntää vastaavia rakennuspaikkoja.
- tarkistaa kaavamääräyksiä siten, että sallitaan vallitsevan trendin mukainen rakentaminen

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Tavoitteena on edesauttaa tonttimyyntiä ja alueen toteutumista.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteet ovat yhteneväiset Kylänpään laajemman asemakaavan muutoksen kanssa. Aluetta koskevat selvitykset ovat edelleen ajan tasalla.

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

Tavoitteena on luoda monipuolinen asuinympäristö, jossa hyödynnetään Kylänpään erinomaista sijaintia keskustaan, palveluihin, kulkuyhteyksiin ja ulkoilumaastoihin nähden.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

#### **Aloitus- ja valmisteluvaihe**

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

Asemakaavan tavoitteena on saada alue rakentumaan tarjoamalla kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa.

Aloitus- ja valmisteluvaiheessa tutkittiin koko alueen muuttamista pientalotonteiksi. Olemassa olevat kunnallistekniset asennukset ja liitoskohdat kuitenkin rajoittavat eteläisimmän korttelin jakamista tonteiksi. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi (päiväkodin ja kauppakeskuksen välissä) se myös soveltuu paremmin yhtiömuotoiseen rakentamiseen.

##### **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Osa alueesta säilyy yhtiömuotoiseen toteutukseen soveltuvana suurempana tonttina. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi (päiväkodin ja kauppakeskuksen välissä) se myös soveltuu paremmin yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Näin kunnallistekniikkaa ei myöskään tarvitse rakentaa tältä osin lisää.

### **Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset**

Muutoksella on vaikutusta tontinmyyntituloihin ja yhdyskuntatekniikkaan. Osittain muutos johtaa jo tehtyjen asennusten muutokseen tai niiden käyttöasteen laskuun, sillä alueella on varauduttu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tehokkaampaan toteutukseen.

### **Ehdotusvaihe**

#### **Kaavaratkaisun kuvaus**

Kaavaratkaisu on pääpiirteissään sama kuin aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Hulevesiä koskevia määräyksiä on hieman muokattu Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta. Lisäksi on tehty pieniä muutoksia julkisivuja koskeviin määräyksiin.

### **Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset**

Muutoksella on vaikutusta tontinmyyntituloihin ja yhdyskuntatekniikkaan. Osittain muutos johtaa jo tehtyjen asennusten muutokseen tai niiden käyttöasteen laskuun, sillä alueella on varauduttu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tehokkaampaan toteutukseen. Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kohdassa 5.4.

### **Hyväksymisvaihe**

#### **Kaavaratkaisun kuvaus**

Kaavakarttaan tai määräyksiin ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

## **4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 17.3.2020 § 24 ilmoittaa Rajamäen Kylänpään Metsolankaaren alueen asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi, hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Tekninen johtaja hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi viranhaltijapäätöksellä 4.12.2020 § 46.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.202x § XY.

# **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

## **5.1 Kaavan rakenne**

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Siitä on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO2) noin 1,026 hehtaaria ja asuinrakennuksen korttelialueeksi (A-3) noin 0,957 hehtaaria.

Seuraavassa on esitetty asemakaavan muutoksen laajuustiedot:

**AO2**            2565 k-m<sup>2</sup>

**A-3**             2871 k-m<sup>2</sup>

A-3 voi toteutua pientalomaisena tai pienkerrostalomaisena toteutuksena.

## Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

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

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, kunnan maankäytön kehityskuvaan 2040 ja yleiskaavatasoisiin selvityksiin sekä laajempaan Kylänpään alueen asemakaavan muutoksen selvityksiin.

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

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

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

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

Alueella luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle, huomioiden liiketoiminnalliset rakentajat sekä vuokra-asuntotuotanto. Lisääntyvä asiakaspohja tukee Rajamäen keskustan palvelujen säilymistä ja kehittymistä.

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

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

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

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

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

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



### **Tehokas liikennejärjestelmä**

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

Kaava-alueen kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueella toimii ns. Kiven kyyti, joka tuo julkisen liikenteen kuljetuspalvelut lähelle kuntalaisia ja täydentää hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

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

Ei koske aluetta.

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

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

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

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

Alueelle ei kohdistu merkittävää liikenteen melua tai tärinää.

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

Seveso-kohteiden aiheuttamat riskit on arvioitu Kylänpään asemakaavan muutoksen yhteydessä ja niiden ei todettu vaikuttavan maankäyttöön nyt kaavamuutoksessa esitetyllä tavalla.

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

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

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

Ei koske nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta.

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

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kattaviin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä.

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

Kylänpään laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet suojelumerkinnöin ja osoitettu säilytettävät tai muodostettavat viheryhteydet.

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Kaava-alue liittyy Kylänpään alueen keskeiseen puistoalueeseen ja sen ulkoilureittiverkoston.

*Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

### **Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

*Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.*

*Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

### **Yleiskaavan sisältövaatimukset**

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

Asemakaavan muutoksen laatimisen pohjaksi on laadittu yleiskaavatasoisia selvityksiä, kuten rakennusperintö- ja liikenneselvitys sekä kaupan palveluverkkoselvitys. Lisäksi asemakaavanmuutoksen lähtötietoina on käytetty alueelle laadittuja luonto- ja arkeologisia selvityksiä. Alueelle on aiemman asemakaavan muutoksen 1-141 yhteydessä laadittu asemakaavakohtaisina selvityksinä luonto-, hulevesi-, liikenne-, ja rakennettavuusselvitys.

Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

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

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

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

**Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen**

**järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla** toteutuvat kaavamuutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat alueen ohitse ja alue on osa keskustan kattavaa kevyenliikenteen verkostoa. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö.

**Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön** toteutuvat, sillä kaavamuutoksella mahdollistetaan asuminen monipuolisten palvelujen äärellä sekä kysyntää vastaavien erilaisten asumisratkaisujen toteuttaminen.

**Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset** on huomioitu mahdollistamalla kysyntää vastaava tonttitarjonta rakentajille. Asemakaavan muutos lisää asiakaspohjaa ja ostovoimaa tukemaan keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä edesauttamalla alueen rakentumista.

**Ympäristöhaittojen vähentäminen** on huomioitu hulevesien hallintaa ohjaavilla kaavamääräyksillä.

**Taajamakuvan ja maisemallisten arvojen** painottaminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjein korkeatasoisen taajamakuvan aikaansaamiseksi.

**Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys** huomioidaan säilyttämällä alueen ympäristön laajat puistoalueet reitteineen.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita asumiseen.

#### Korttelialueet

**AO2** Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

**A-3** Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja, kytkettyjä asuinpientaloja, erillispientaloja sekä pienkerrostaloja.

Alueella sallitaan monipuolisesti erilaiset toteutusvaihtoehdot.

#### Muut alueet

Kaava-alueelle ei sijoitu muita alueita.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan myötä kunta pystyy tarjoamaan rakentajille kysyntää vastaavia rakennuspaikkoja. Tämä edesauttaa alueen toteutumista.

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Toteutettavat rakennukset tulevat olemaan mittakaavaltaan aiemmin esitettyä pienempiä.

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

### Muut vaikutukset

Korttelit siirtyvät asemakaavan muutoksen myötä yksityiseen omistukseen. Kunta saa tontinmyyntituloja kattamaan alueen rakentamiskustannuksia.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hanko–Hyvinkää-radan raideliikenne tai alueella toimivien Seveso-laitosten toiminta ei oleellisesti vaikuta alueen maankäyttöön.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot ovat selostuksen liitteenä.

## 5.7 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje Kylänpään asemakaavan muutoksen (1-141) yhteydessä (ohje hyväksytty 06.10.2015, muutos hyväksytty 22.9.2020). Rakentamistapaohjetta noudatetaan ohjeellisena.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelialueet toteutetaan pääosin yksityisten toimijoiden toimesta. Kunta toteuttaa tarvittavat katualueet erillisen katusuunnitelman mukaan.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

# 7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä.

Katri Peltoniemi, kaavoitusarkkitehti (17.3.2020 saakka)

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti (10.8.2020 alkaen)

Hannes Häkkinen, vs. asemakaavapäällikkö (30.10.2020 saakka)

Taneli Heikkilä, asemakaavapäällikkö (2.11.2020 alkaen)

Nurmijärvellä 2.3.2021

Essi Vento

Kaavoitusarkkitehti

Kaavan laatija

Taneli Heikkilä

Asemakaavapäällikkö

# Aloitus- ja valmisteluvaiheessa saatu palaute

Asemakaavamuutoksen Kylänpää, Metsolankaari (1-155) vireilletuloaineisto ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 9.4.–11.5.2020. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

## Lausunnot

	Tiivistelmä lausunnosta	Ehdotus vastineeksi
<b>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 9.4.2020</b>	<p>ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa itse asemakaavaratkaisusta.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan alueelle on laadittu toisen asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamistapaohjeet, joita noudatetaan ohjeellisena. ELY-keskus muistuttaa, että kaavamääräys rakentamistapaohjeen noudattamisesta ei tee rakennustapaohjeesta kaavaan liittyvää sitovaa asiakirjaa. Rakentamistapaohje saadaan sitovaksi vain, jos kunta liittää sen tontin luovutusehtoihin. Rakentamistapaohjeet on hyvä lisätä ehdotusvaiheen kaava-aineistoon.</p> <p>Alueen asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta. Tiivistettävän alueen merkintää ei kuitenkaan ole nykyisessä maakuntakaavassa. Lisäksi selostuksessa on esitetty ote uudesta, ehdotusvaiheessa olevasta maakuntakaavasta, jota ei ole vielä hyväksytty. Voimassa olevan maakuntakaavan tiedot on syytä korjata kaavaselostukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Rakentamistapaohjeet eivät ole asemakaavan tavoin sitovia, mutta ne ovat kuitenkin tärkeä apuväline rakennusvalvonnan työskentelyssä ja asiakkaiden ohjaamisessa. Kylänpään rakentamistapaohje on riittävä kunnan tarkoituksiin. <b>Rakentamistapaohje (6.10.2015, muutos 22.9.2020) on lisätty ehdotusvaiheen kaava-aineistoon.</b></p> <p><b>Maakuntakaavan tiedot on korjattu kaavaselostukseen.</b></p>
<b>Uudenmaan liitto 11.5.2020</b>	<p>Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa koskien Rajamäen Kylänpään Metsolankaaren (1-155) vireilletuloaineistoa ja asemakaavaluonnosta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

	Tiivistelmä lausunnosta	Ehdotus vastineeksi
<p><b>Keski-Uudenmaan ympäristökeskus</b> <b>11.5.2020</b></p>	<p>Hulevesien hallinnan osalta ympäristökeskus esittää huomioitavaksi seuraavia asioita.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hulevesiselvityksessä (Sweco 7.5.2015) esitetään kaavaluonnokseen useita toimenpide-ehdotuksia. Esimerkiksi valuma-alueiden 1 ja 2 viivytykseen ei oltu luonnoksessa varattu riittävästi tilaa. Kaava-aineistosta ei käynyt ilmi, onko toimenpide-ehdotuksia huomioitu kaavaehdotuksessa. Viivytyksratkaisujen mitoitussateen (kerran 5 vuodessa) ylittävälle sadetapahtumille tulisi esittää alueen tulvareitit.</li> <li>- <i>Hule</i>-merkinnälle ei ole kaavaehdotuksessa kaavamääräystä. Viivytykseen varatun alueen merkinnälle kaavamääräys voisi olla esim. <i>Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue</i>. Ojalle/avo-uomalle merkintä voisi olla esim. <i>Ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn varattu avo-uoma</i>.</li> </ul>	<p>Hulevesiselvityksessä (Sweco 7.5.2015) esitetyt toimenpide-ehdotukset koskevat Kylänpään asemakaavaa ja asemakaavanmuutosta 1-141, joka on hyväksytty 27.1.2016 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 21.3.2016. Hulevesijärjestelmän tilavaraukset on esitetty riittävällä tavalla voimassaolevassa kaavassa. Käsillä oleva asemakaavan muutos 1-155 koskee ainoastaan edellä mainitun kaavan kortteleita 1734, 1735 ja 1736.</p> <p><b>Ei muutosta.</b></p> <p>Käsillä oleva asemakaavan muutos koskee kortteleita 1734, 1735 ja 1736. Valmisteluvaiheen luonnoksessa ei ole esitetty näille kortteille <i>hule</i>-merkintää. Kortteleiden itäpuoliselle puistoalueelle on voimassaolevassa Kylänpään asemakaavassa osoitettu mm. merkinnät <i>hu</i> (<i>Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, joka tulee ensisijaisesti toteuttaa luonnonmukaisilla menetelmillä. Alueen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.</i>) ja <i>hu-3</i> (<i>Säilytettävä vesiuoma, johon rakennetaan hulevesien viivytyksaltaita. Uomaa, sen kasvillisuutta ja ympäristön puustoa tulee hoitaa siten, että luonnon monimuotoisuus säilyy.</i>).</p> <p><b>Ei muutosta.</b></p>

	<p>- Hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on hyvä selkiyttää. Mitä esim. tarkoitetaan puhtailla hulevesillä, joihin yleensä viitataan pohjavesialueella. Kaavamääräyksessä tulisi käsitellä hulevesien synnyn ehkäisyä, viivyttämistä ja viimeisenä hulevesien johtamista. Määräys voisi olla seuraava: <i>Piharatkaisuissa tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä kuten nurmikkoa, reikäkiveä ja soraa. Laajoja, vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Tontilla käsitellyt hulevedet voidaan johtaa viheralueiden hulevesiuomiin.</i></p> <p>Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon, sillä kiintoaineksen kulkeutuminen vesistöön on suurinta alueen rakentamisen aikana. Alueen hulevesille tarkoitetut rakenteet tulee toteuttaa ennen alueen muun rakentamisen aloittamista.</p>	<p><b>Muokataan hulevesien hallintaa koskevaa määräystä, päivitetty määräys:</b> <i>Piharatkaisuissa tulee suosia istutettuja pintoja sekä vettä läpäiseviä päällysteitä kuten reikäkiveä ja soraa. Laajoja, vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Tontilla käsitellyt hulevedet voidaan johtaa viheralueiden hulevesiuomiin.</i></p> <p><b>Lisätään määräys:</b> <i>Rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan periaatteet tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa.</i></p>
--	---	--



## Mielipide

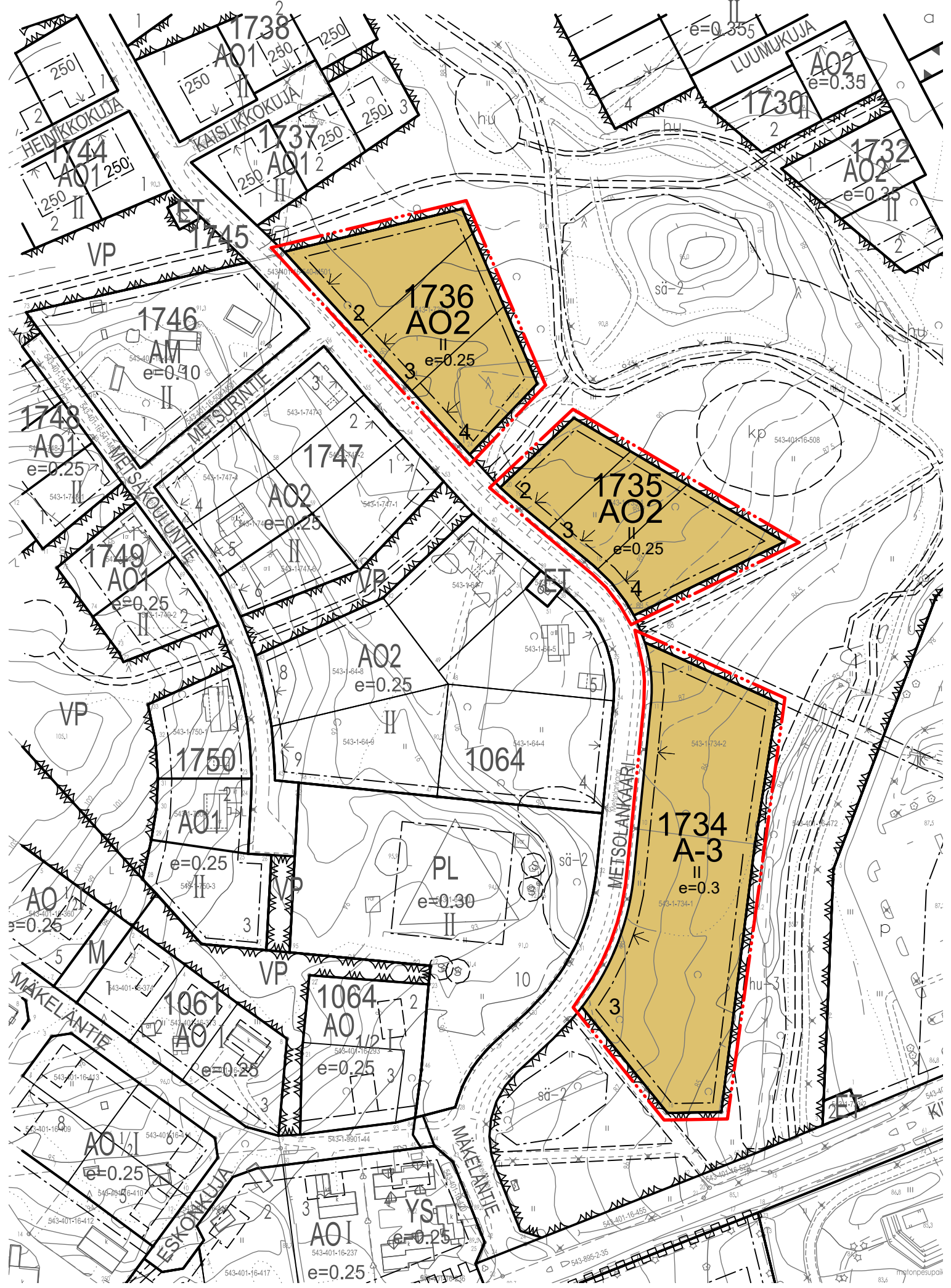
	Tiivistelmä mielipiteestä	Ehdotus vastineeksi
<b>Mielipide A 30.3.2020</b>	<p>Mielestäni se AKR -tonttien muutos oli oikein. Olisiko teidän kannattanut myös arvioida näitä jättimäisiä AO2 tontteja. Luulen, että koon ja hinnan takia jää myymättä. 1064 korttelin 4 tontti on 3500m<sup>2</sup> ja samoin nuo 8 ja 9 tontit on tosi isoja: 2500m<sup>2</sup> per tontti. Olisiko ollut järkevää yhdistää nuo tontit 4 ja 9 ja tehdä siitä saman kaltainen rivari tms. tontti mitä tuli siihen viereen. Tai sitten noista 8 ja 9 AO1 kirvesvarsi. En tiedä, voihan se tietty olla, että noihin on kiinnostusta. Mutta tällainen kehitysajatus tuli mieleen siitä tehdystä asemakaavan muutoksesta.</p>	<p>Asemakaavamuutosalueen rajauksesta on keskusteltu kunnan maankäytön yksikön kanssa ennen asemakaavamuutoksen vireilletuloa. Tämän perusteella korttelia 1064 (kaavamerkintä AO2) ei ole sisällytetty nyt käsiteltävänä olevaan kaavamuutosalueeseen.</p> <p><b>Ei muutosta.</b></p>

# Ehdotusvaiheessa saatu palaute

Asemakaavan muutosehdotus Kylänpää, Metsolankaari (1-155) pidettiin nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 13.1.–11.2.2021. Aineistosta saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty.

## Lausunnot

	Tiivistelmä lausunnosta	Ehdotus vastineeksi
<b>Nurmijärven Sähköverkko Oy</b> <b>13.1.2021</b>	Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta 1-155 Metsolankaari.	Merkittään tiedoksi.
<b>Uudenmaan liitto</b> <b>9.2.2021</b>	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Rajamäki, Metsolankaari (1-155), asemakaavan muutosehdotuksesta.	Merkittään tiedoksi.
<b>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</b> <b>11.2.2021</b>	ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 11.5.2020. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Merkittään tiedoksi.



HEIKKOKUJA  
1744  
AO1  
e=0.25

KALSIKKOKUJA  
1738  
AO1  
e=0.25

LUUMIJUKUJA  
1730  
AO2  
e=0.35

MEISURINTIE  
1746  
AM  
e=0.40

1736  
AO2  
e=0.25

1735  
AO2  
e=0.25

1748  
AO1  
e=0.25

1747  
AO2  
e=0.25

1734  
A-3  
e=0.3

1749  
AO1  
e=0.25

1064  
AO  
e=0.30

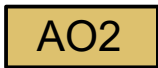
METSOLANKAARI

MÄKELÄNTIE  
1061  
AO  
e=0.25

1064  
AO  
e=0.25

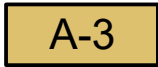
ESKONKUKUJA  
1064  
AO  
e=0.25

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



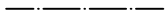
### Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.



### Asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja, kytkettyjä asuinpientaloja, erillispientaloja sekä pienkerrostaloja.



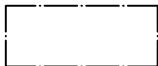
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni

1734

Korttelin numero.

2

Tontin numero.

e=0.3

Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Korttelialueille tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

AO 2 ap / asunto

A 1 ap / 70 km<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto,  
erillispien- ja paritaloissa kuitenkin vähintään 2 ap / asunto

### Hulevesien hallintaa koskevat määräykset:

AO-tontit sekä A-tontit:

Piharatkaisuihin tulee suosia istutettuja pintoja sekä vettä läpäiseviä päällysteitä kuten reikäkiveä ja soraa. Laajoja, vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Tontilla käsitellyt hulevedet voidaan johtaa viheralueiden hulevesiuomiin.

Rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan periaatteet tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa.

### Julkisivuja koskevat määräykset:

Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai kaatava lapekatto.

Pääjulkisivumateriaalien tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta tai rappausta. Tehostevärien ja -materiaalien käyttö on sallittua vähäisessä määrin.

Väriykseltään julkisivujen tulee olla lämpimänsävyisiä ja vaaleita tai tummanharmaita.

Vesikaton tulee olla punainen tai tummanharmaa. Myös viherkatto on sallittu.

Kylänpään alueen rakentamistapaohjetta noudatetaan ohjeellisena.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

# NURMIJÄRVI

RAJAMÄKI, Kylänpää, Metsolankaari

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1734, 1735 ja 1736

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1734, 1735 ja 1736. Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta sekä asuinrakennusten korttelialuetta.

## NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 2. päivänä maaliskuuta 2021

Taneli Heikkilä  
asemakaavapäällikkö

Essi Vento  
kaavoitusarkkitehti  
kaavanlaatija

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren  
kiinteistöinsinööri

0 10 20 30 40 50 100



## NURMIJÄRVEN KUNTA

Ympäristötoimiala  
Asemakaavoitus

### NURMIJÄRVI

RAJAMÄKI

1-155 Kylänpää, Metsolankaari

ASRAK.LTK. 17.3.2020 § 24

VIREILLETULOILM. 6.4.2020

ALUST.NÄHT. 9.4.–11.5.2020

TEKNISEN JOHTAJAN  
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS 4.12.2020 § 46

JULK.NÄHT. 13.1.2021–11.2.2020

ASRAK.LTK. XX.XX.XXXX § XX

KUULUTUS XX.XX.XXXX

Suunnitellut	Katri Peltoniemi, Essi Vento	Mk	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25
Piirtänyt	Katri Peltoniemi, Essi Vento	1:2000	Korkeusjärjestelmä N 2000

1-155

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	543 Nurmijärvi	Täyttämispvm	12.02.2021
Kaavan nimi	RAJAMÄKI, Kylänpää, Metsolankaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	04.12.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.04.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1-155
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9828	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9828

### 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> +/-]
Yhteensä	1,9828	100,0	5436	0,27	0,0000	-1503
A yhteensä	1,9828	100,0	5436	0,27	0,0000	-1503
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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

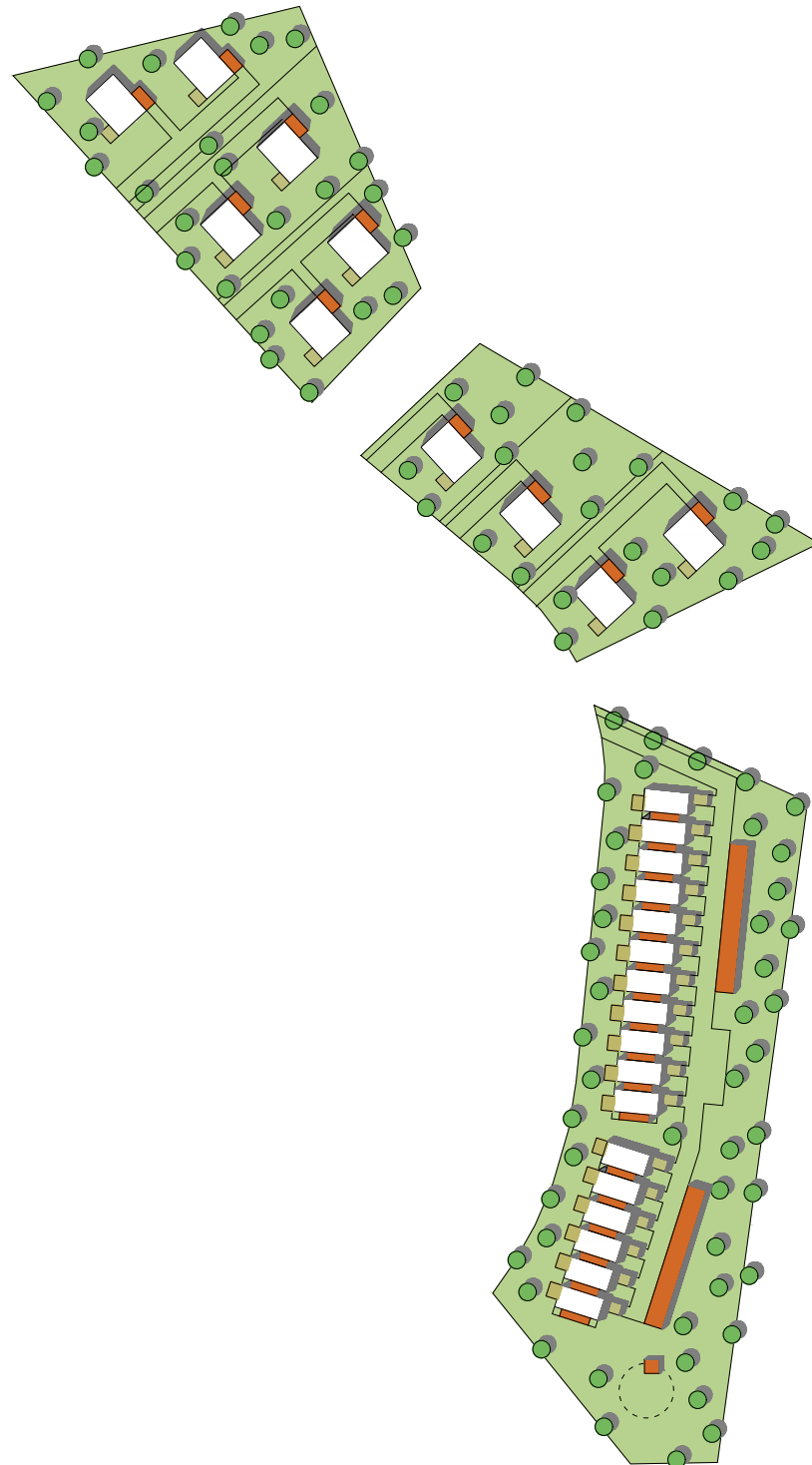
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9828</b>	<b>100,0</b>	<b>5436</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>-1503</b>
<b>A yhteensä</b>	1,9828	100,0	5436	0,27	0,0000	-1503
A	0,9569	48,3	2871	0,30	0,9569	2871
AKR					-1,9828	-6939
AO2	1,0259	51,7	2565	0,25	1,0259	2565
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# NURMIJÄRVI

RAJAMÄKI, Kylänpää, Metsolankaari

2.3.2021

Havainnekuva



0 10 20 30 40 50 100



		<b>NURMIJÄRVEN KUNTA</b>	
		Ympäristötoimiala Asemakaavoitus	
<b>NURMIJÄRVI</b>			
RAJAMÄKI			
<b>1-155 Kylänpää, Metsolankaari</b>			
Suunnitellut	Katri Peltoniemi	Mk	
Piirtänyt	Katri Peltoniemi	1:2000	<b>1-155</b>



## Kylänpään alue

Rakentamistapaohjeet koskevat Rajamäen Kylänpään kortteleita 1700 - 1750, osaa kortteleista 1009 ja 1064 sekä maa- ja metsätalous-, puisto-, katu- ja suojaviheraluetta.

**Kylänpään alue sijaitsee taajamakuvan kannalta merkittäväällä paikalla Rajamäen keskustassa ja sen läheisyydessä. Jotta alueesta syntyisi korkeatasoinen ja alueen erityispiirteet huomioon ottava kokonaisuus on asemakaavassa annettu määräyksiä koskien arkkitehtuuria, meluntorjuntaa, hulevesien hallintaa sekä pohjavesien suojelua. Asemakaavan tavoitteet on havainnollistettu kuvin ja esimerkein tässä sitovassa rakentamistapaohjeessa.**

Keskeisimmät tavoitteet alueen suunnittelussa ovat:

- 1) rakentamista ohjataan, jotta alueesta syntyisi omaidenttinen, vetovoimainen ja taajamakuvallisesti korkeatasoinen asuinalue
- 2) määräyksillä suojellaan pohjaveden laatua sekä huomioidaan sen rakentamiselle asettamat rajoitukset
- 3) hulevesiratkaisuissa huomioidaan Matkunojan veden määrän hallinta ja laatu myös rakentamisen aikana
- 4) rakentaminen toteutetaan siten, että liikenteen melu ei häiritse rakennusten sisätiloissa, ulko-oleskelualueilla tai virkistykseen tarkoitetuilla puistoalueilla.
- 5) säilytetään maaston muodot ja korkeusasemat luonnollisina.

Kylänpään alueen  
asemakaavan muutos  
Kaavatunnus **1-141**  
Arkistonro:  
704/10.02.03/2013  
06.10.2015  
MUUTOS 22.9.2020 / ASRA

*Kylänpään alueen suunnittelun kantavina teemoina ovat olleet:*

- Ulkoilu ja liikunta
- Puutarhat ja lähiruoka
- Vesi
- "Ruukki"

*Asemakaavalla ja siihen liittyvällä rakentamistapaohjeella pyritään nostamaan nämä teemat näkyviksi niin, että ne muodostuvat luontevaksi osaksi Kylänpään aluetta.*

*Nurmijärven kunta on laatinut Kylänpään asemakaavan muutoksen ja nämä asemakaavakarttaan liittyvät rakentamistapaohjeet yhteistyössä arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy:n kanssa. Liikekeskuksen viitesuunnitelmat on laatinut Arkkitehdit Hanhirona.*

1. Havainnekuva ilmasta alueen lounaispuolelta.



## 1. Maaston muodot

### 1.1 Voimakasta maaston muokkaamista tulee välttää

Maaston luonnollisia korkeuskäyriä tulee säilyttää ennen kaikkea ympäristösyistä. Paras lopputulos saavutetaan kun rakennukset istuvat ympäristöönsä eikä ympäristöä muokata rakennuksen mukaan.

**Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä piha tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä sade- ja kuivatusvesien valumista tontin/rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Pengerrykset tulee huolitella istutuksin tai piharakentein.**

### 1.2 Korkeaa sokkeliä tulee välttää

Tasamaalle tarkoitettua taloa ei tule rakentaa rinteeseen, sillä sen alle muodostuu rakennuksen alle helposti korkea sokkeli. Se muuttaa kuvastosta valitun rakennuksen ulkonäköä merkittävästi. Jos korkea sokkeli muodostuu mittasuhteiltaan ja sijainniltaan ympäristössä näkyväksi, tulee se häivyttää alas jatkamalla julkisivulaudoituksella, parvekkeilla tai katoksilla.

## 2. Pohjavesi

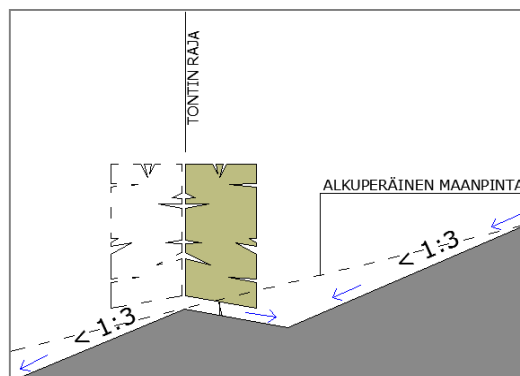
**2.1 Ennen rakentamista on tontin maaperä ja pohjavesiolosuhteet selvitettävä. Rakentaminen edellyttää tonttikohdasta rakennettavuusselvitystä ja perustamistapalausuntoa, josta selviää pohjaveden korkeus, perustamistapa ja rakentamisen vaikutus maaperään ja pohjaveteen.**

Alue on osittain ensimmäisen luokan pohjavesialueella. Näin ollen siellä ei saa merkittävässä määrin käsitellä sellaisia aineita, öljyjä tai lannoitteita, jotka vaarantavat veden laadun. Vaarallisia aineita ei saa johtaa maastoon. Pohjaveteen imeytettävien vesien tulee olla puhtaita. Imeytyskenttien tulee suodattaa pintavesistä mahdollisia epäpuhtauksia. Kaikki maaperät, kuten tiivis savi, eivät sellaisenaan sovellu imeytykseen.

Alueella, jossa pohjaveden pinta on korkealla, ei saa rakentaa rakenteita tai maan alaisia kellaritiloja, jotka muuttavat pohjaveden pinnan korkeutta. On huomioitava, ettei sen pinnan korkeuteen saa vaikuttaa myöskään rakentamisen aikana. Pohjavedestä aiheutuu myös vaaraa rakenteille, jos sen nousua niihin ei ole estetty. Alueen keski- ja pohjoisosassa on paineellista pohjavettä. Tämä lisää vedenpurkautumien mahdollisuutta alueilla, jossa pohjavesiolosuhteita häiritään.

Perustusrakenteita ei tule sijoittaa pohjaveden pinnan alapuolelle ja kapillaarinen nousu on estettävä salaojin. Mahdolliset paalurakenteet eivät saa puhkaista maakerroksia, jotka suojaavat pohjavettä. Paaluista ei saa välittyä haitallisia aineita maaperään eikä paalu saa aiheuttaa pohjaveden purkaumia tai nousua rakenteisiin.

- Rakennusten sijainnin tontilla tai rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus voidaan säilyttää.
- Rajan korkeusasemat ja toteutuksen yhteensovituksista on sovittava naapureiden kesken kirjallisesti.
- Korkeusasemat, maanpinnan muokkaus ja hulevesien hallinta esitetään asemapiirustuksessa.
- Julkisivujen ja aitojen liittyminen tontin rajalla tulee esittää julkisivupiirustuksissa



2. sallittu maksimikaltevuus rajalla on 1:3. Korkeusasema rajalla säilyy, ellei naapurin kanssa toisin sovita.

**Ennen rakentamista on tontin maaperä ja pohjavesiolosuhteet selvitettävä. Rakentaminen edellyttää tonttikohdasta rakennettavuusselvitystä ja perustamistapalausuntoa, josta selviää pohjaveden korkeus, perustamistapa ja vaikutus maaperään ja pohjaveteen.**

**Alueellisen yhtenäisyyden ja laadukkaan rakentamisen varmistamiseksi L1- ja L2-tason luonnokset tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.**

### 3. Hulevedet

#### 3.1 Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ja puistoalueilla

Hulevesien hallinta mahdollistaa alueelle suunnitellun vesiteeman toteuttamisen. Hulevesien hallinnalla pystytään estämään rakentamisen vaikutuksia alueelta purkautuvaan virtaamaan sekä parantamaan purkuveden laatua. Samalla pyritään vähentämään tulvatilanteita. Veden virtausta alueella hidastetaan keskitetysti viheralueen hulevesijärjestelmällä. Hulevedet johdetaan puistoalueella puromaisessa uomassa lammikoihin, joissa virtaamaa tasataan.

Vaihtelevat virtausolosuhteet tulee huomioida sekä puromaisen uoman poikkileikkauksen muotoilussa, eroosiosuojauksessa, että lampien mitoituksessa. Tonteilta purkautuvan huleveden laatua pystytään parantamaan kasvillisuudella sekä suodattavilla rakenteilla. Monipuolisella kasvillisuudella pystytään tehostamaan hulevesien puhdistumista niin lammissa kuin purossakin. Laadullisesti tavoitteena on säilyttää pintavedet puhtaina ja kirkkaina.

#### 3.2 Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää

Huleveden muodostumista voidaan vähentää välttämällä vettä läpäisemättömän pinnan rakentamista. Alueella suositellaan käytettäväksi istutettuja pintoja, sora-, kivituhka sekä reikäkivipäällysteitä. Vältettävissä rakenteita ovat laajat asfalttikentät ja liian tiivistä pintaa muodostavat kiveykset. Tonttikohtainen hulevesien viivytämisen ja suodattamisen ratkaisutapa selviää parhaiten rakennettavuusselvityksestä. Kaava-alueen maaperä on pääosin huonosti vettä läpäisevää. Jos maaperä soveltuu imeyttämiseen, hulevedet voidaan imeyttää maahan. Muita toteutusvaihtoehtoja ovat esimerkiksi suodattavat rakenteet kuten läpäisevät päällysteet ja sadeputarha, viivytävät rakenteet kuten painanne, sadeesitynnyri, tai maanalainen kasetti- tai säiliörakenne. Viivytyssäiliön voi toteuttaa myös esimerkiksi kasteluvesikaivona. Ratkaisu voidaan toteuttaa myös useamman rakenteen yhdistelmänä. Hulevesirakenteista ei saa aiheutua vaaraa omille, eikä naapuritonttien rakennuksille, rakenteille tai asukkaille.

#### 3.3 Suuret liikennöidyt vettä läpäisemättömät pinnat tulee varustaa hulevesiä viivytävillä ja niiden laatua parantavilla rakenteilla.

Suurilta pysäköintialueilta muodostuvat hulevedet tulee käsitellä hiekan- ja öljynerotuskaivoissa tai biopidätysalueilla ennen purkamista kiinteistöltä. Koska pohjamaa on huonosti vettä läpäisevää, rakenteet tulee toteuttaa suodattavina (eli rakenteen pohja salaojitetaan). Pohjaa ei eristetä, joten osa hulevedestä voi imeytyä maahan.

#### 3.4 Rakentamisen aikaista hulevesikuormitusta tulee välttää

Työmaiden hulevedet voivat sisältää suuria määriä kiintoainetta, ravinteita, roskaa ja haitta-aineita rakennustyövaiheesta ja toteutustavasta riippuen. Rakentamisen aikaiseen kuormitukseen pyritään vaikuttamaan rakennustavoilla sekä rakennusjärjestyksellä. Muodostuvaa hulevesikuormitusta voidaan vähentää mm. tekemällä maanrakennustyöt kerralla valmiiksi ja toteuttamalla pintarakenteet mahdollisimman nopeasti.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee tehdä suunnitelma rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta. Työmaavedet esikäsitellään työmaa-aikaisilla järjestelmillä esimerkiksi laskeuttamalla tai suodattamalla. Työmaavesien käsittelyn suunnitellaan ja esitetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä tai osana työmaasuunnitelmaa. Hulevesilammikoiden hyödyntäminen jälkikäsitelyrakenteena edellyttää etupainotteista rakentamista.

Kasvillisuutta hyödyntävät hallintarakenteet tulee toteuttaa paria vuotta ennen muun rakentamisen aloittamista. Vaihtoehtoisesti lampien kohdalle voidaan toteuttaa työmaa-aikaiset hulevesien käsittelyrakenteet ja toteuttaa itse lammet vasta työmaan valmistuttua. Hajautettujen hulevesien hallintajärjestelmien toteutusajankohta riippuu rakenteesta. Painannemaisia rakenteita voidaan hyödyntää työmaavesien käsittelyssä ja ne kannattaa toteuttaa rakentamisen aloittamisvaiheessa, mutta viimeistellä vasta rakennustöiden päätyttyä.

Suodatus- (ja imeytys) rakenteet kannattaa toteuttaa vasta lopuksi: rakenteet voivat tukkeutua työmaa-ajan suurista kiintoainemääristä ja painavat koneet voivat tiivistää suodattavia rakenteita.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pihasuunnitelma tai yksityiskohtaisempi asemapiirros, josta hulevesin hallinta, viivytys, suodatus ja imeytys, sekä pintamateriaalien vedenläpäisevyys käyvät ilmi.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytysrakenteen mitoitusluku on 1,0 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

## 4. Liikenteen melu

### 4.1 Rakennusten asuin- ja kokoontumistilat sekä pihojen tai puistojen oleskelualueet tulee suojata liikenteen melulta.

Rajamäentien varren asuinkortteleissa, viheralueilla ja kaupan korttelissa tulee toteuttaa rakenteellinen suojaus liikennemelua vastaan. Suojauksen tulee alentaa sisätilojen melutasoja siten, että asuinkortteleiden asuintiloissa liikennemelun aiheuttama melutaso on enintään 35 dB (klo 22-07) ja liike- ja toimistohuoneiden osalta enintään enintään 45 dB (klo 07- 22).

Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso saa olla yöllä enintään 45 dB ja virkistykseen tarkoitetuilla viheralueilla 55 dB. Oleskeluun tai virkistykseen tarkoitettuja puistoalueita ei tule sijoittaa liikenteen melualueille. Alueita suunniteltaessa tulee varmistaa riittävät etäisyydet Rajamäentiestä ja Kiljavantiestä tai rakenteellinen melusuojaus.

Sisätilojen melunsuojaus on helppo toteuttaa melko tavanomaisin rakenneratkaisuin, ikkunoin ja ovin. Ulkotilat tulee suojata melulta siten että rakennukset, niihin liittyvät aidat, parvekkeet ja katokset muodostavat riittävän rakenteellisen suojan melua vastaan. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asuntokohtaiset pihat, parvekkeet sekä leikkialueet sijoittuvat tai suuntautuvat tontin länsi puolelle rakennusten jäädessä pihojen ja tien väliin.

EV-alueelle tulee sijoittaa melusteitä kuten maavalleja ja aitarakenteita. Muilta osin korttelialueiden melusuojaus tulee toteuttaa rakennussuunnittelun keinoin.

## 5. Pihat ja puistot

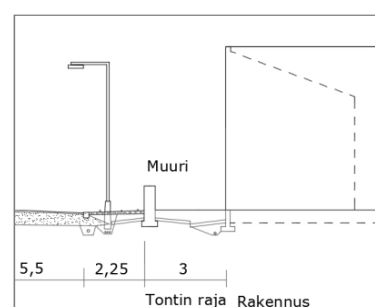
### 5.1 Pihat ja puistot tulee toteuttaa puutarhamaisina.

Tontista tulee varata pääosa istutuksille ja hyötypuutarhalle. Laajoja liikennöityjä ja päällystettyjä alueita tulee välttää. Alueelle on osoitettu vuokrapalstoja hyötykasvien viljelyä varten.

### 5.2 Korttelialueet tulee aidata

Korttelialueet ja puistot tulee rakenteellisesti erottaa toisistaan. Näin viheralueet ja rakennetut korttelialueet rajautuvat selkeästi omiksi alueikseen.

Korttelia tulee ympäröidä katualueita ja puistoja reunustava aita, jonka korkeus maanpinnasta on 0.9 m (AO1 ja AO2). Tontin väliset aidat voivat olla korkeudeltaan enintään 1,8m. Katualueiden puolella aidan tulee olla muurimainen, puistonpuolella se voi olla myös vaakalautaa, väri ja materiaali ovat samat kuin rakennuksissa. Aidan tulee mahdollisuuksien mukaan olla myös samanvärisen, kuin saman tonttikadun viereisten tonttien aita.



3. Ote tonttikadun poikkileikkauksesta, josta käy ilmi miten rakennusten ja muurien routasuojaus sekä vedenpoistorakenteet sijoittuvat kadun puoleisella tontin rajalla suhteessa katualueen.

## 6. Asuinkorttelit AO1

### 6.1 Suunnitteluperiaatteet

AO1-kortteleista muodostuu neljän tai kuuden rakennuksen pihapiirejä. Rakennusten kadunpuoli on julkinen pihan puoli, joille sijoittuu vehreitä istutuksia ja oleskelualueita. Takapihat ovat luonteeltaan yksityisempiä.

Tonttikadut toteutetaan pihakatuina 'shared surface'-tyyppisesti siten, että katualue päällystetään yhtenäisesti.

Jokaiselta tonttipihalta tulee olla suora yhteys alueen viheralueverkostoon sekä ulkoilureitistöön. Tontit tulee rajata korttelirajoiltaan aidoin, kadun puolelta kivirakenteisella ja puiston puolelta kivi- tai puurakenteisella. Katuun ja puistoon rajautuen aidan korkeus on 900mm ja tonttien välissä 900-1800mm.

### 6.2 Rakennuksen koko ja sijoittuminen tontille

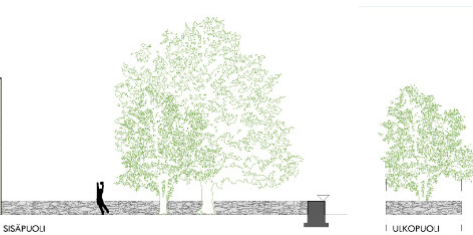
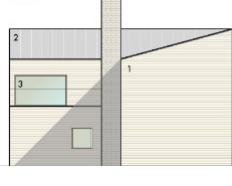
Rakennukset sijoitetaan tontille piirroksessa esitetyllä tavalla. Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida asemakaavassa esitetyt rakentamisalueen rajat. Rakennukset voidaan rakentaa yksi- tai kaksikerroksisina, mutta ne suositellaan rakennettavaksi kaksikerroksisina.

### 6.3 Katuliittymät ja pysäköinti

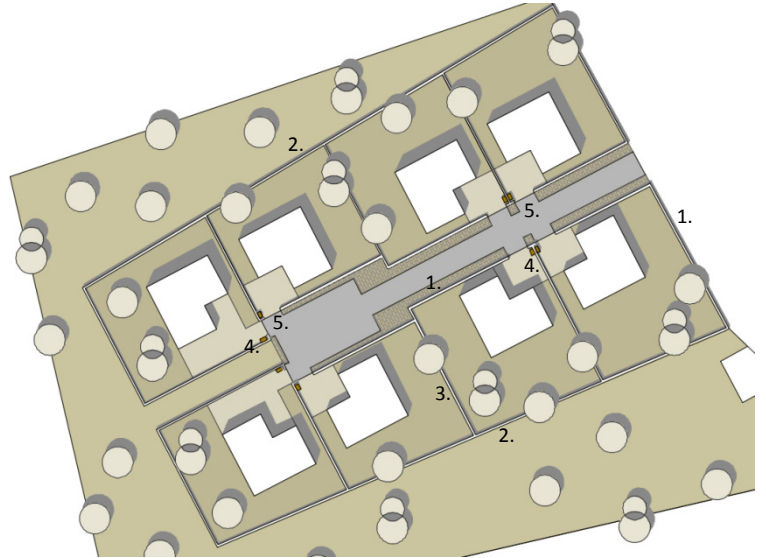
Tontin katuliittymän leveys saa olla enintään 4,5 m. Katuliittymä ja siihen liittyvä ajoväylä on päällystettävä nurmi-, betoni- tai luonnonkivellä.

5. Aitamalli:

Julkisivumerkinne:  
1. Puuveneerit, vaakalauta, valkoinen  
2. Kattopelti, sirkinä  
3. Lasi



- 1) muuri 0,9m
- 2) muuri tai vaakalauta-aita 0,9m
- 3) muuri tai vaakalauta-aita enintään 1,8m
- 4) jäteastia
- 5) ajoliittymän sijainti

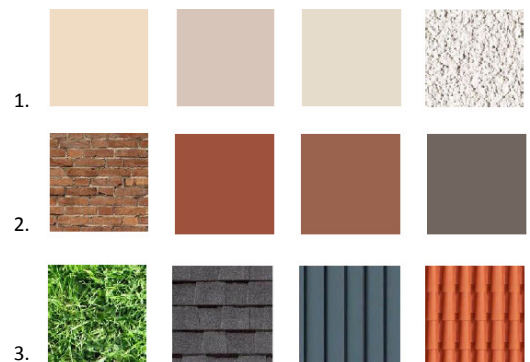


4. Viitesuunnitelma AO1-asuinkorttelista.

### 6.4 Yhtenäiset julkisivumateriaalit ja värit

Yksi kortteli toteutetaan aina yhtenäisesti. Rakennusten ja julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yksinkertaiseen ja selkeään lopputulokseen. Julkisivuja rakennettaessa tulee suosia käsintehtyjä rakennusmateriaaleja.

AO1-talojen pihapiireistä tulee tehdä yhtenäisiä kokonaisuuksia siten, että yksi pihapiiri tehdään yhdestä julkisivumateriaalista ja rajoitetusta, toisiinsa sävytetystä väripaletista. Julkisivujen tulee olla joko rappausta tai maalattua lautaa.



### 6. Julkisivuvärit:

1. Julkisivut tulee toteuttaa pääosin vaalein ja lämpimin sävyin.
2. Korosteaiheissa voidaan käyttää poltettua tiiltä ja paahteisia keskikuumia ruskean sekä harmaan sävyjä.
3. Vesikaton tulee olla punaista tai harmaata kattotiiltä tai tummanharmaata konesaumattua peltikatetta. Myös viherkatto on sallittu.

5. Näkymä kadulta AO1-asuinkortteilla.

## 7. Asuinkorttelit AO2 ja AKR

### 7.1 Suunnitteluperiaatteet

AO2- ja AKR-korttelit muodostavat kylämäistä rakentamista kokoojakadun varteen. Rakennusten kadunpuoli on 'julkinen' pihan puoli, joille sijoittuu vehreitä istutuksia ja oleskelualueita. Takapihat ovat luonteeltaan yksityisempiä. Tonttikadut toteutetaan pihakatuina 'shared surface'-tyyppisesti siten, että katualue päällystetään yhtenäisesti. Tontit aidataan kadun puolelta kivirakenteisin ja pihan puolelta kivitäi puurakenteisin aidoin, siten että aidan korko on kadun tai puiston puolella 900mm ja tonttien välissä 900-1800mm.

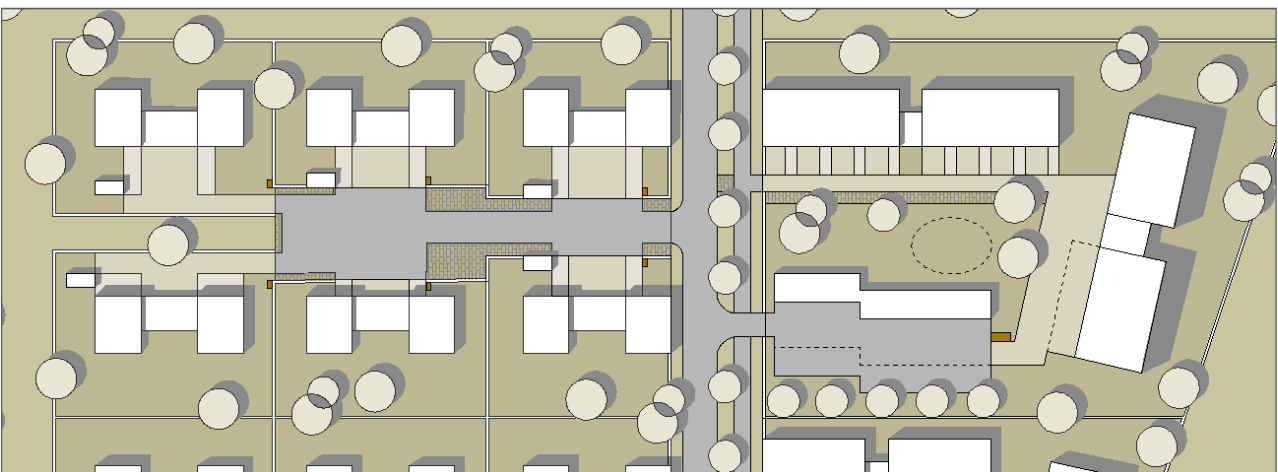
### 7.2 Rakennuksen koko ja sijoittuminen tontille

Rakennukset ja autokatokset sijoitetaan tontille asemakaavassa esitetyllä tavalla. Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida asemakaavassa esitetyt rakentamisalueen rajat. AO2-kortteleissa rakennukset voi toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina. Rakennukset suositellaan toteutettavaksi kaksikerroksisina. AKR-kortteleissa rakennusten kerrosluku voi vaihdella kahdesta neljään. Rakennusten avulla muodostetaan melusuoja Rajamäentietä vasten.

### 7.3 Katuliittymät, varastot ja pysäköinti

Katuliittymä ja siihen liittyvä ajoväylä on päällystettävä nurmi-, betoni- tai luonnonkivellä. Päällyste ulotetaan katupäällysteeseen asti, tarvittaessa katualueen puolelle. AO2-kortteleissa yksi autopaikka per asunto sijoitetaan tontin kahta asuntoa yhdistäviin katoksiin. Toinen autopaikka on kattamaton maantasopaikka. AKR-kortteleissa autopaikat sijoitetaan autokatoksiin asemakaavassa niille osoitetuille alueille. Asuntoon voidaan tehdä varastorakennus. Kaupunkikuvallisista syistä on suositeltavaa, että varastorakennus sijoitetaan tonttikadun varteen katutilaa rajaamaan.

### 9. Viitesuunnitelma AO2- ja AKR-asuinkorttelista.



7. Näkymä AO2- ja AKR-tonttien korttelista

Tonttikadun ja kokoojakadun liittymien vieressä olevilla tonteilla varastorakennusta ei saa sijoittaa liittymän näkymäalueelle. Julkisivumateriaalin ja värin tulee olla sama kuin asuinrakennuksessa.

### 7.4 Yhtenäiset julkisivumateriaalit ja väritys

Yksi kortteli toteutetaan aina yhtenäisesti ja noudattaen yhtenäistä julkisivumateriaali- ja väripalettiä. Rakennusten ja julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yksinkertaiseen ja selkeään lopputulokseen. Julkisivujen rakentamisessa tulee suosia käsintehtyjä rakennusmateriaaleja ja -ratkaisuja. Kortteleiden värit on esitetty tarkemmin edellisellä sivulla.

### 7.5 Kattomuoto- ja kulma

Kattokulma rakennuksissa vaihtelee välillä 15 - 30 astetta.

Kattomuoto aina sama yhdessä korttelissa: joko pulpetti- tai harjakatto.

### 8. Viitesuunnitelma AO2-asuinkorttelista.



## 8. KM-korttelialue

### 8.1 Viitteelliset suunnitteluperiaatteet

Palvelukortteli, kauppakeskus ”Rajamäen Uusi Ruukki” muodostaa tunnistettavan maamerkin Rajamäen keskukseen Rajamäentien ja Kiljavantien risteykseen.

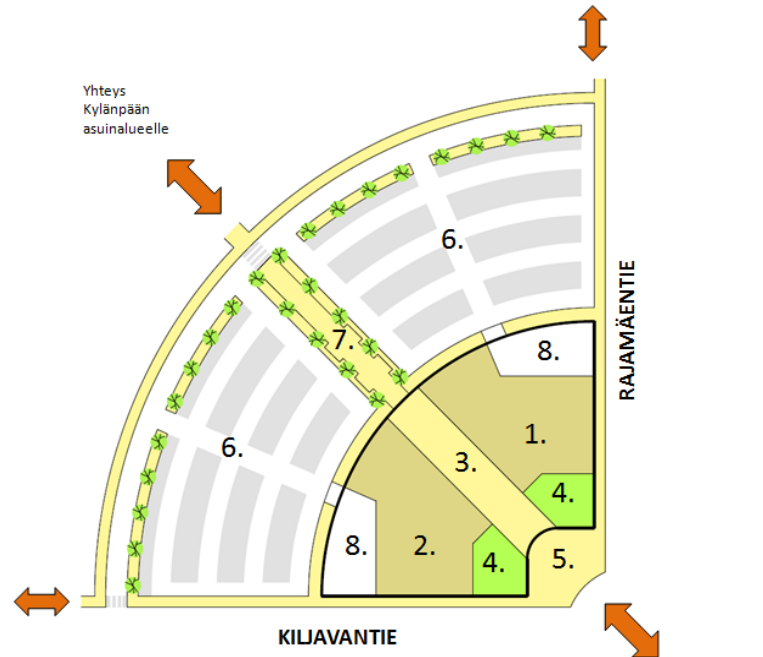
Rakennuksen päälähestymisväylien puoleiset julkisivut tulee tehdä pääosin punaisesta tiilestä ja rappauksesta, jonka materiaalintuntu tukee alueen ruukki-teemaa. Tiilipinnan lisäksi tulee käyttää kontrastoituvia, hyvin suunniteltuja, elegantteja detaljeja ja kirkkaita lasipintoja.

### 8.2 Ulkotilojen ja piha-alueiden käsittely

Suuri osa kauppakeskuksen tontin ulkotiloista on luonteeltaan julkista ulkotilaa, jotka sijoittuvat kylän keskukseen. Ulkotilat tulee suunnitella huolellisesti ja laadukkaasti. Risteyksen puolelle muodostuu pieni sisääntuloaukio, jossa voidaan järjestää torimyyntiä, ja jossa voisi toimia esimerkiksi lähiruokatori. Aukio tulee päällystää kiveyksellä tai laatoituksella. Puiston puolelle sijoittuvat pysäköintipaikat, polkupyöräparkki ja kaupan toimijoiden huoltopihat. Korttelin läpi tulee rakentaa jalankulkuyhteys, joka kulkee julkisena ’sisäkatuna’ kauppakeskusrakennuksen lävitse.

Kauppakeskuskortteli tulee maisemoida korkealuokkaisesti puiston puolelta niin, että istutukset ja puut muodostavat korttelin reunan, eikä kauppakeskuksen pysäköintialue ole näkyvissä puiston puolelle. Tontille tulee muodostua erityisen laadukasta julkista ulkotilaa, huomioiden kauppakeskuksen sijainti ja rooli Rajamäen keskuksessa. Tontille tulee laatia yksityiskohtainen pihasuunnitelma, jossa esitetään pintamateriaalit, istutukset, valaistus, muut piharakenteet ja tontin korkeustasot. Rajamäentien ja Kiljavantien risteyksessä oleva aukio tulee päällystää esimerkiksi laatoilla tai noppakivellä. Pihakalusteiden tulee olla yhteneväisiä ja tukea tyyliltään rakennuksen arkkitehtuuria.

11. Näkymä KM-korttelista.



10. KM-korttelin kaupallinen konsepti. Toiminnot ja pinta-alat esimerkinomaisesti (täsmentyvät rakennussuunnitteluvaiheessa):

1. Päivittäistavarakauppa A  
1500 m<sup>2</sup>
2. Päivittäistavarakauppa B  
1500 m<sup>2</sup>
3. Tuottajatori  
800 m<sup>2</sup>
4. Erikoisliike, kioski, kahvila, Alko tai ravintola  
1000 m<sup>2</sup>
5. Aukio
6. Pysäköinti  
1 ap / 25 m<sup>2</sup>, lev. 2,7 m
7. Pysäköinti, polkupyörät
8. Huolto

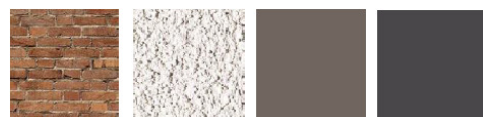
### 8.3 Rakennuksen koko ja sijoitus tontille

Kauppakeskus sijoitetaan asemakaavassa esitetyllä tavalla kiinni aukion reunaan. Rakennuksen suunnittelussa huomioidaan asemakaavassa esitetyt rakentamisalueen rajat.

Rakennuksen jakaa sisäkatu, joka on merkitty kaavakarttaan. Se johtaa rakennuksen sisällä olevalle tuottajatorille, eli galleriaan, ja edelleen paikoitusalueelle ja puistoon.

### 8.4 Julkisivumateriaalit ja värit

Kauppakeskuksen kadun ja maantien puoleiset julkisivut tulee tehdä pääosin punatiilestä ja rappauksesta, tavoitteena ilmentää ’Uusi Ruukki’-teemaa, ja Rajamäen asemaa vanhana teollisuuspaikka-kuntana.



12. Korttelin pääjulkisivuvärit vaihtelevat punatiilestä vaaleaan rappaukseen. Korosteosissa voidaan käyttää harmaan sävyjä.

## 9. Alueen yleisilme

### 9.1 Rakennusryhmät ja katutila

Kaupunkikuvallisena ja -rakenteellisena tavoitteena on muodostaa Kylänpään alueelle omaleimaisia kortteli- ja aluekokonaisuuksia, jotka ovat selkeästi tunnistettavia ja toisistaan eroavia ("Pihapiirit", "Kylä", ja "Ruukki" esimerkiksi). Tähän päästään muun muassa siten, että rakennukset eivät ole yksinään tontin keskellä seisovia noppia, vaan useammasta talosta koostuvat rakennusryhmät yhdessä muodostavat tilallisia kokonaisuuksia. Yksittäinenkin rakennus liittyy kokonaisuuteen ja ympäristöönsä. Esimerkiksi "Pihapiireissä" tarkoitus on, että neljän tai kuuden talon ryhmä muodostaa "pihan". "Kylät"-kortteleissa puolestaan tavoite on, että kokoojakadusta muodostuu selkeä raitti: talot, aidat ja talousrakennukset sijoitetaan kadun varteen. Näin muodostuu selkeästi rajattua katutilaa perinteisen suomalaisen puukaupungin malliin. Samasta syystä vanhan Metsäkoulun mäen alueella rakennukset sijoittuvat kiinni katuun. Tiiviimmät rakennetut alueet muodostavat niin ikään selkeän kontrastin avoimemman viheraluemaiseman kanssa.

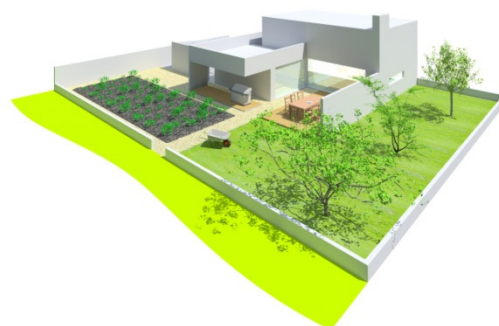
### 9.2 Piha-alueiden suunnittelu

Kuten AO1-kortteleissa, myös AO2- ja AKR-kortteleissa tavoitteena on korkeatasoinen pihojen suunnittelu ja toteutus. Asukkaita kannustetaan tekemään pihoistaan reheviä puutarhoja, joissa kasvaa runsaasti erilaisia kukkakasveja, pensaita, viljelykasveja ja puustoa.

Tonteille tulee laatia yksityiskohtaiset pihasuunnitelmat, joissa esitetään pihan pintamateriaalit, istutukset, valaistus, muut piharakenteet, hulevesien hallinta ja tontin korkeustasot.



13. Näkymä puistosta.



14. Esimerkki rakennuksen sijoittelusta ja pihan käsittelystä pienellä tontilla (n. 600 m<sup>2</sup>): rakennuksen takana katuliittymä, kuvan etualalla kulkuyhteys puistoon (vaaleampi vihreä). Tontin reunassa viljelypalstat marjapensaille ja ruokakasveille. Oleskelualueet toteutettu rakennuksiin liittyvinä terasseina. Koko tontti on reunustettu kivi- tai puurakenteisella aidalla.