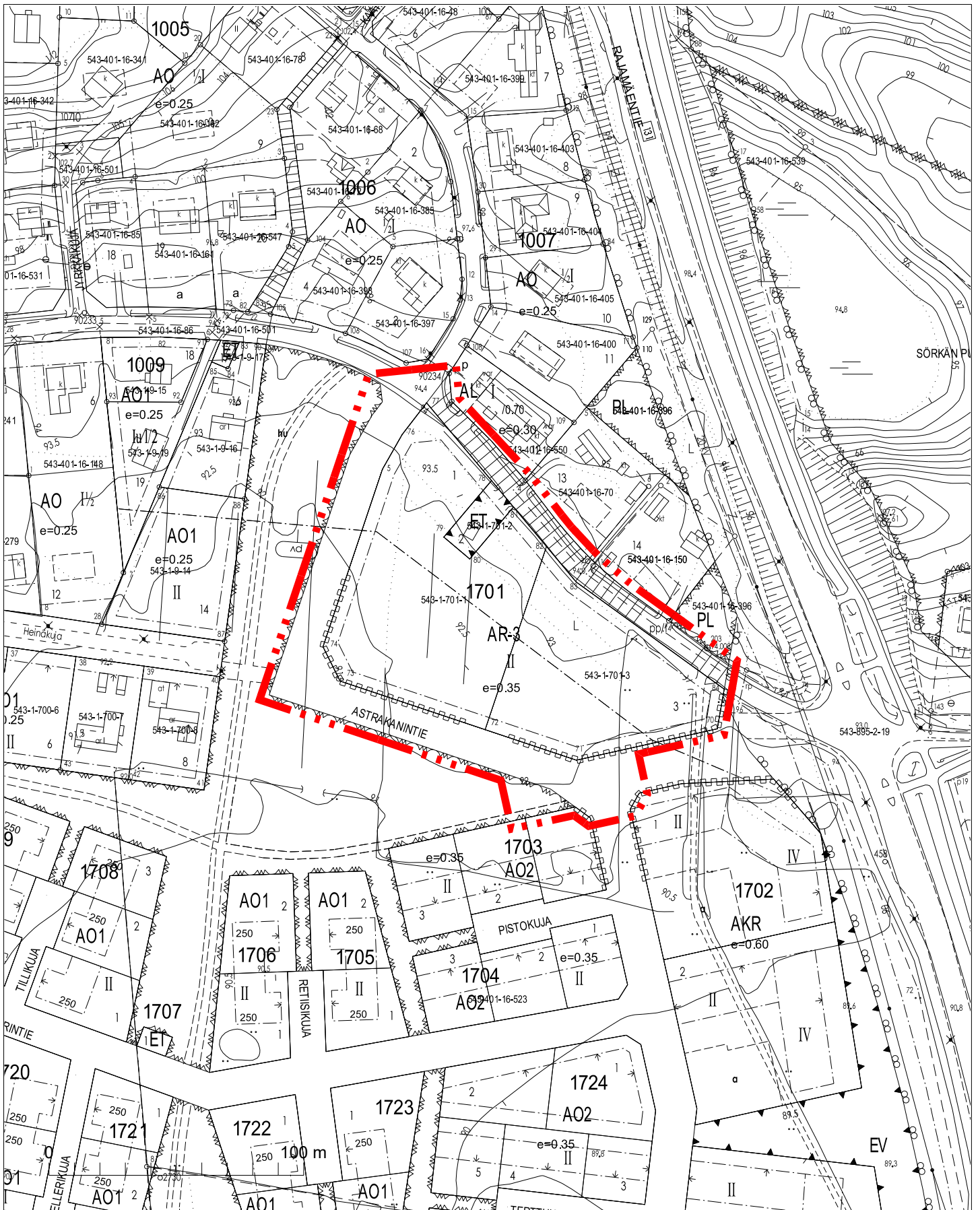


ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA
 YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

RAJAMÄKI

1-157 Astrakanintie



KAAVOITETTAVA ALUE

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

RAJAMÄKI

1-157 Astrakanintie

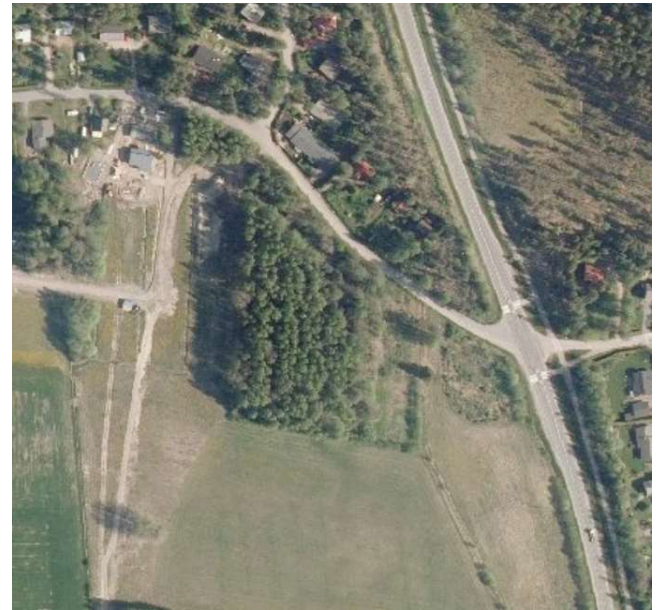
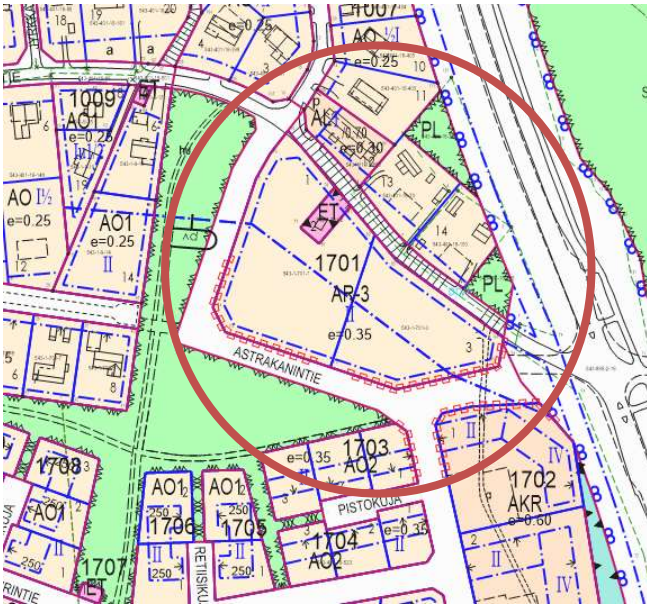
RAJAMÄKI, KYLÄNPÄÄ, ASTRAKANINTIE

KORTTELIA 1701 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

OAS

12.10.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen Kylänpään asuinalueen pohjoisosassa, Astrakanintienvarressa. Alue sijaitsee Rajamäen keskustan palveluiden, kuten kauppakeskuksen ja päiväkodin läheisyydessä.

Alueen nykytilanne

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

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

tontteja rakentajille. Samalla suunnitellaan Astrakanintien linjaus ja katualue uudelleen liikenneverkon selkeyden ja toimivuuden näkökulmasta.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos laaditaan kunnan omana työnä.

Alueen maanomistus

Suunnittelualueen tontit ja katualue ovat kunnan omistuksessa.

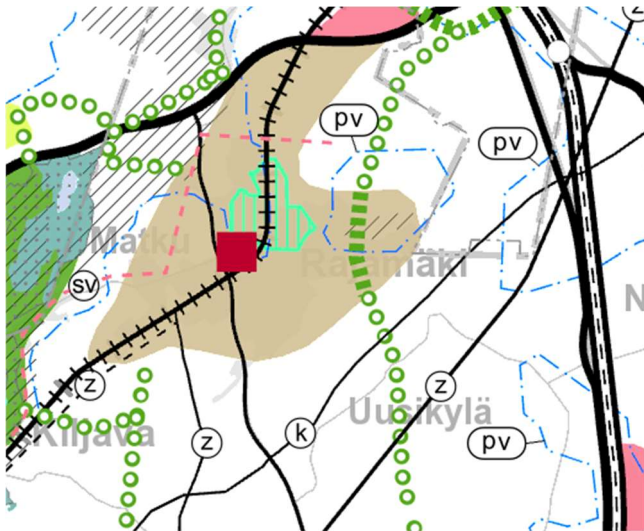


NURMIJÄRVI

Aluetta koskevat kaavat (täydennetty 12.10.2021)

Nurmijärvellä on voimassa Uusimaakaava 2050.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaan maakunta-kaavan taajamatoimintojen alueella.

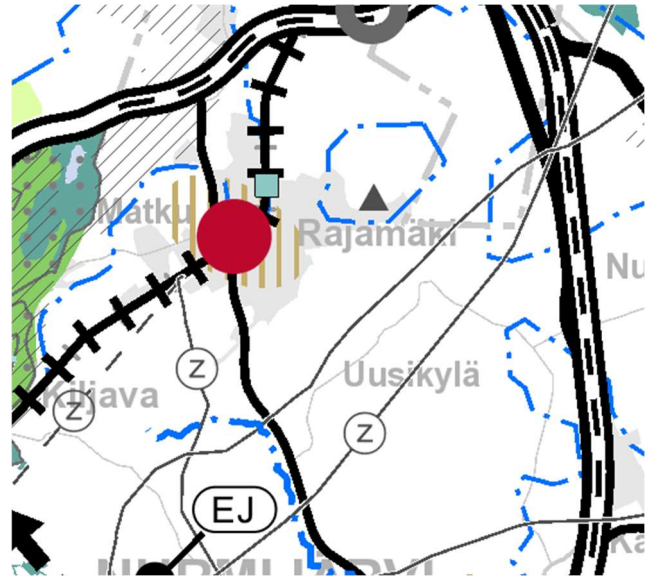


Ote Uudenmaan aikaisemmin voimassa olleiden maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, 2020, joka oli voimassa kaavahankkeen aloitusvaiheessa.

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus on saanut lainvoiman 2021.

Tultuaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvasi Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuuli-voimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

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



Ote Uusimaakaava 2050 kaavakokonaisuudesta, 2021.

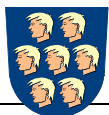
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa. Näin ollen asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksiin sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, VAT.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on Kylänpään asemakaavan muutos 1-141, jossa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, AR-3. Alueelle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, kuten keittiö-, ruokailu- ja terveystiloja enintään 20% rakennusoikeudesta (Kuva kansilehdellä.) Lisäksi kaavamutosalueeseen kuuluu Astrakanin tien katu- ja puistoaluetta sekä Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset (täydennetty 12.10.2021)

- Tekninen lautakunta, Rakentamisohjelma, 28.01.2021 § 2
- Kaavoitusohjelma osana talousarviota ja -suunnitelmaa 14.09.2021 §



NURMIJÄRVI

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkoston selvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Val-kama Oy. (täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovi-rasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5. – 23.5.2008, Tapani Rostedt
- Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tar-kentava lausunto 2015
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012, ja tarkentava lau-sunto 2015
- Luontoselvitys, Kylänpää, Enviro 2013
- Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoitus, Batcon 2013
- Hulevesiselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Rakennettavuusselvitys, Kylänpää, Sweco Ympä-ristö Oy 2015
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Säilytettävät puut ja puuryhmät, Heikki Kiurun kar-toituksen pohjalta, 2013
- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Fin-land, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu-ja tärinäselvitys, WSP 2005
- Kylänpään alueen liikennetarkastelu, toimivuus-tarkastelut, 2021, Sitowise
- Katualueiden tilavaraustarkastelu, 2021, Sitowise

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. Vai- kutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osit-tain koko Rajamäen (ns. vaikutusalue) osalta.

Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnitte-lualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrat-tuna.

Osallistuminen kaavahankkeessa

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan kesällä 2021. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osal-listumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa. OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen näh-tävilläaoloaikana sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

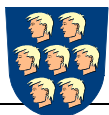
Teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä hyväk-symä vireilletuloaineisto ja asemakaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokau-deksi. Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuk-sella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää aineistosta mielipiteitä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvi-rastolla sopimuksen mukaan.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjeste-tään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluiin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen poh-jalta valmistellaan kaavaehdotus. Asemakaavan muutosehdotus laaditaan alustavasti syksyllä 2021. Muutosehdotuksen suunnitteluaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi asemakaa-voitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä.

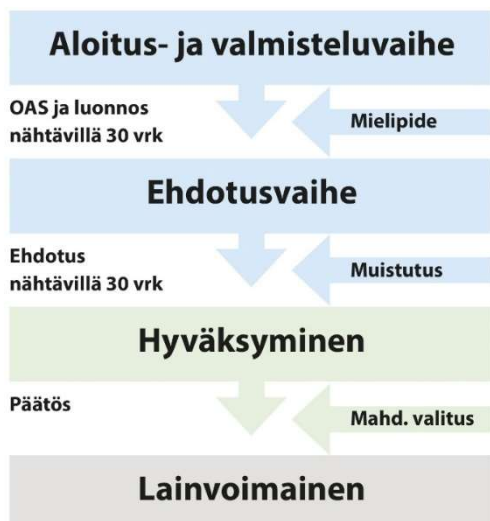


NURMIJÄRVI

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 ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Alustavasti asemakaavan muutos hyväksytään alkuvuodesta 2022.



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 (asemakaavoitus- 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 Sähköverkko Oy, Nurmijärven Vesi, Telia-Sonera Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa 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
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Mielipiteet ja muistutukset

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

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen kunta@nurmijarvi.fi



NURMIJÄRVI

Kaavaa valmistelevat

Asemakaavan valmistelijoiden tiedot löytyvät asemakaavan verkkosivuilta [www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen palvelut/kaavoitus/ase-makaava-oi-tus/ajankohtaiset ase-makaavat](http://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/kaavoitus/ase-makaava-oi-tus/ajankohtaiset-ase-makaavat)

Marjaana Kokkonen
kaavavalmistelijä
040 317 2365

Sähköposti: etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosuunnitelma tulee nähtäville loppukesästä 2021, muutosehdotus loppuvuonna 2021 ja asemakaavan muutos tulee hyväksymiskäsittelyyn alkuvuonna 2022.

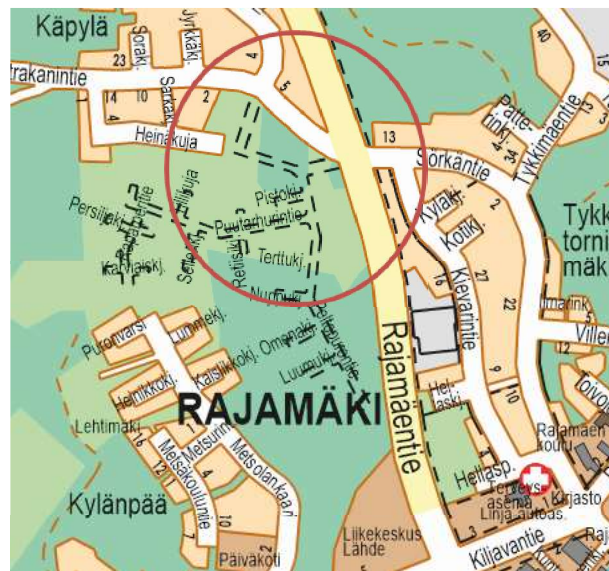
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Nurmijärven kunta / Ympäristötoimiala / Asemakaavoitus

Asemakaavan muutos koskee Rajamäen Kylänpään alueen korttia 1701 sekä Astrakanintien katualuetta, puistoaluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteliin 1701 tontit 4-12, kortteli 1752, Astrakanintien ja Astrakujan katualuetta sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella vastataan alueella ilmenneeseen tonttikysyntään osoittamalla sille lisää omakotitalotontteja. Samalla selkiytetään alueen katuverkkoa toteutettavuuden sekä liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden



Asemakaavan selostus koskee 12.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

1-157 Kylänpää, Astrakanintie Asemakaavan muutos

Nurmijärven kunta,
 Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus
 PL 37, 01901 Nurmijärvi
 kunta@nurmijarvi.fi etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



Sisällysluettelo		5.7 Nimistö	15
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3	6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
1.1 Tunnistetiedot	3	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
1.2 Kaava-alueen sijainti	3	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	15
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3	6.3 Toteutuksen seuranta	15
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3	6.4 Kaavataloudellinen tarkastelu	15
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3	6.5 Kaavatyöhön osallistuneet	15
2 TIIVISTELMÄ	4		
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4		
2.2 Asemakaava	4		
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4		
3 LÄHTÖKOHDAT	5		
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5		
3.2 Suunnittelutilanne	7		
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10		
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10		
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10		
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10		
4.4 Asemakaavan tavoitteet	10		
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11		
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12		
5.1 Kaavan rakenne	12		
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	12		
5.3 Aluevaraukset	14		
5.4 Kaavan vaikutukset	15		
5.5 Ympäristön häiriötekijät	15		
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	15		

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kylänpää, Astrakaanintie
 Kaavatunnus: 1-157
 Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee Rajamäen korttelia 1701 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi

Yhteystiedot: Nurmijärven kunta
 Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus
 PL 37
 01901 Nurmijärvi

Vireilletuloaineisto nähtävillä: 02.09.2021-
 Luonnos nähtävillä: 02.09.-04.10.2021
 Ehdotus nähtävillä: xxxx
 Hyväksymispäivä: xxxx

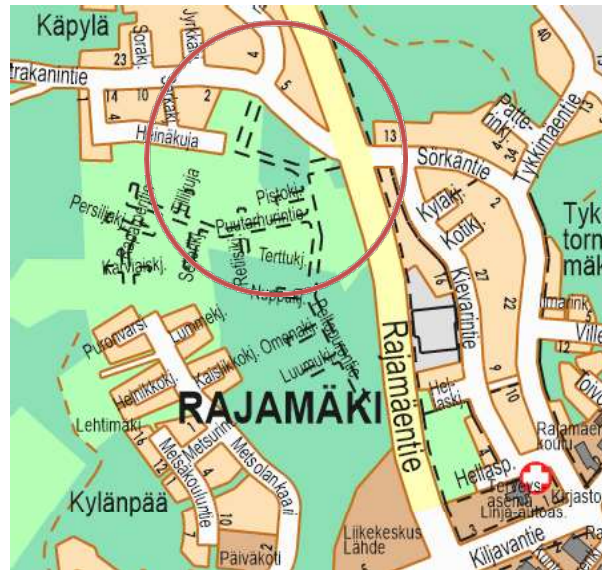
1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kylänpään asuinalueen pohjoisosassa, Astrakanintien varressa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kylänpää, Astrakanintie, (kortteli 1701).

Asemakaavan muutoksella tutkitaan nykyisen asuin-
 vitalojen korttelialueen käyttötarkoituksen muutosta
 siten, että muodostetaan erillispientalojen korttelialueita
 sekä tarkistetaan voimassa olevia kaavamääräyksiä.
 Lisäksi tutkitaan Astrakanin kadun uudellenlinjausta.



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta (12.10.2021)
- Havainnekuva (12.10.2021)
- OAS (08.09.2021, päivitetty 12.10.2021)
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta ja kaavoitettavan alueen rajaus
- Pienennös kaavakartasta, asemakaavamerkin nät ja -määräykset (12.10.2021)
- Kylänpään rakentamistapaohje (ohje hyväks.) 6.10.2015, muutos hyväksytty 22.9.2020)
- Vuorovaikutusraportti (12.10.2021)
 - Tiivistelmä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet (täydennetty 12.10.2021)

- Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista sekä vastineet (täydentyy)

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.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojeleusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, WSP, 2005 sekä päivitys 2020
- Meluselvitys, Hellaspolun alueen asemakaava, Ramboll, 2020
- Katualueiden tilavarauusuunnitelmat, Sitowise, 2021
- Toimivuustarkastelut, (liittymä Rajamäentie-Astrakanintie), Kylänpään alue, Sitowise, 2021

Asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti on laadittu katualueiden tilavarauusuunnitelmat ja niiden pohjalta laaditut katusuunnitelmat, jotka ovat nähtävillä samanaikaisesti ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kunnan aloitteesta. Tekninen johtaja päätti 09.08.2021 § 35/2021 ilmoittaa Rajamäen Kylänpään Astrakanintien alueen asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi, hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan vireilleaineisto ja muutosluonnos olivat nähtävillä 02.09.-04.10.2021 ja muutosehdotus x-x. xx (täydentyy myöhemmin). Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnan valtuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajamäen Astrakanintien rivitalotonttien (AR-3) muuttamista kysyntää vastaaviksi pientalotonteiksi, alueen katuverkoston kehittämistä sekä tarkistetaan kaavamääräyksiä. Kylänpään ensimmäisen vaiheen pientalotonttien kysyntä on ollut vilkasta, mutta yhtiömuotoisten tonttien osalta alue ei ole lähtenyt toteutumaan odotetulla tavalla. Astrakanintien voimassa olevan asemakaavan mukainen linjaus on myös syytä tarkastella uudelleen liikenneverkon selkeyden ja liikenteen toimivuuden sekä turvallisuuden näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksella AR-3-kortteli (k 1701) jaetaan pientalotonteiksi ja korttelin kaavamääräystä muutetaan siten, että se mahdollistaa laajemmin erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Samalla syntyy uusi kortteli 1752.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo osittain olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen tontit toteutetaan yksityisten sekä liiketoiminnallisten rakentajien toimesta. Alueen kadut toteuttaa kunta.



Suunnittelualue koostuu peltomaisemasta ja metsäsaarekkeesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen keskustan tuntumassa, kävelyetäisyydellä uuden päiväkodin ja kaupakeskuksen 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.



Ilmakuva vuodelta 2021. Suunnittelualue on puustoinen saareke peltoaukean keskellä. Astrakanintietä ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, vaan sen linjaus noudattaa vanhaa katualuetta vanhemmasta asemakaavasta.

Asemakaavan muutoksen selostus

Luonnonympäristö

Alueella sijaitsee puustoinen peltosaareke. Sillä ei ole selvityksissä havittu merkittäviä luontoarvoja. Alueella sijaitsee vanha Astrakanintien katualue, jota ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Maisemarakenne

Suunnittelualue on nykytilassaan melko puustoista. Sen ympäristö muodostuu peltomaisemasta ja jo rakennetuista tai rakenteilla olevista omakotitonteista. Alueen keskeinen yhtenäinen puistoalue ja siellä kulkeva ulkoilureitti muodostavat toteutuessaan puistomaista miljöötä. Suuri osa Kylänpään asemakaava-alueesta ja sen puustoista on vielä toteutumatta. Alue rajautuu tällä hetkellä etelä- ja länsisivuiltaan peltoaukeaan.

Luonnonolot

Alue on osittain puustoista ja korkeusasemiltaan melko tasaista, viettäen korttelin 1701 osalta hieman etelään-päin kohti rakentamatonta peltoaukeaa. Kylänpään asemakaava-alueita varten laaditun rakennettavuusselvityksen (11.12.2013) mukaan pohjamaa on pinnasta löyhää silttiä. Löyhän pintamaakerroksen paksuus on yleisesti 0,6...1,2 m. Pintamaakerroksen alapuolella on keskittivistä tai tiivistä savista silttiä. Pohjamaa on erittäin routivaa. Alueella oleva pohjavesi on tehtyjen mittausten perusteella paineellista. Tutkimusajankohdalla lokakuussa 2013 pohjavedenpinta oli tasolla +89,2 eli noin 0,6 m syvyydellä maanpinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Alue on osittain pohjavesialuetta. Rajamäen pohjavesialue on 1E luokan pohjavesialue. Alueella ei ole tulvavaaraa ja alueen läheisyyteen on suunniteltu viivytysaltaista ja avouomista koostuva hulevesijärjestelmä. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä.

Alueella on suunniteltu rakennettu hulevesiverkosto, joka toteutetaan kaavamutoksen katualueiden rakentamisen yhteydessä.

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. Vuoden 2020 ennusteen mukaan Rajamäen suuralueen asukasluku vuonna 2035 on 7 660 asukasta.

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 rakentunut asemakaavan mukaisesti eikä sen mukaisille yhtiömuotoisille tonteille ole alueella ollut odotettua kysyntää. Alueen ympäristössä on rakentunut ja rakentumassa useita pientaloja. Alueen eteläpuolelle, noin puolen kilometrin päähän, on toteutunut päiväkotitoiminta ja kaupakeskus, jolle johtaa puistoalueiden toteututtua viheryhteys alueen pohjoisosasta, kaavamuuotosalueelta.

Taajamakuva

Alueen taajamakuva on toistaiseksi vielä jäsentymätön, koska alue on rakenteilla. Alueen pohjoispuoliset pientalotontit ovat jo toteutuneet.

Palvelut

Kylänpään alueella toimii mm. päiväkotitoiminta ja kaupakeskus. Rajamäen keskustan palvelut, kuten uimahalli, koulut, kirkko, seurakuntatilat ja kirjasto, ovat kävelen 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 ja suunnitteilla 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. Astrakaanintie on asuinalueen sisäinen kokoojakatu. Olemassa oleva sähköverkko vastaa tulevan kaavamuuotosalueen tarpeisiin. Alueella sijaitsee vesihuollon pumppaamo ja alueen itäpuolella korttelissa 1009 muuntamo.

Virkistys

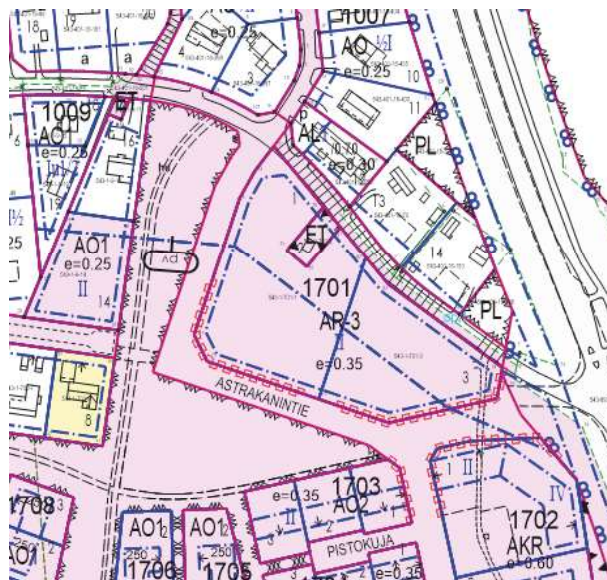
Alueen läheisyydessä sijaitsevat Rajamäen laajat ulkoilualueet. Tontit sijaitsevat aivan Kylänpään kaava-alueen keskeisen puiston äärellä. Rajamäen uimahalli sijaitsee kävelyetäisyyden päässä.

Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Hanko–Hyvinkää-rata kulkee alueen läheisyydessä (vajaa kilometri etelään päin). Sen melun tai värinän ei selvitysten mukaan katsota vaikuttavan kaavamuuotosalueeseen. Rajamäentien melualue ulottuu lähes korttelin 1752 itäosaan. Alueen kaavamääräyksissä huomioidaan tarpeen mukaan liikenteen melun torjunta.

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

Alueen ohi ohjautuu jonkun verran läpiajoliikennettä Rajamäen seurakunnan hautausmaalle ja siunauskappelille Käpylänummella. Astrakaanintien jatke liittyy



Kunnan maanomistus esitettynä vaaleanpunaisella värillä.



Näkymä nykyiseltä Astrakanintieltä suunnittelualueelle.

vielä toistaiseksi Hangonväylään pohjoisosastaan. Liittymä säilyy myös jatkossa ELY-keskuksen laatiman Valtatie 25 Hanko–Mäntsälä kehittämissuunnitelman (2011) mukaan.

Maanomistus

Alue on pääosin Nurmijärven kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Nurmijärven osalta Uudenmaan liitto.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 kolmella eri päätöksellä Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat, jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maakunnan alueen maankäyttöä. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudellamaalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat.

Maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 maakuntakaavakokonaisuuden tulevan voimaan valituksista huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus määräsi 22.1.2021 kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielttoon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokielttoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty. Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan kolmella päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokieltto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valituksista maakuntakaavoja koskevat päätökset siltä osin kuin niillä oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueita koskevia merkintöjä ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt mainitut suojelumerkinnät jäivät siten voimaan.



Ote Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonaisuudesta. Tultuaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumosi Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat (yllä).

Hallinto-oikeus kumosi lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksesta osan kaavamääräyksestä, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vasta vähintään 10 000 k-m²:n suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan keskeinen suunnitteluperiaate on yhdyskuntarakenteen tehostaminen kestävin kulkumuodoin hyvin saavutettavilla alueilla keskuksiin ja nykyiseen taajamarakenteeseen tukeutuen. Suunnittelualue sijaitsee Helsingin seudun vaihema-

kuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä, jonka yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Rajamäen keskusta on osoitettu keskusmerkintä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet ovat keskusten ohella kunnan ensisijaisia maankäytön kehittämisen alueita, joita tulee tiivistää ja tehostaa.

Kuntien tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussaan määrittellä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden alueidenkäytön kehittämisen tarkemmat ratkaisut siten, että ne tukevat kestävästä yhdyskuntarakenteen muodostumista vyöhykkeelle parantaen esimerkiksi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä, lähipalveluiden saavutettavuutta ja toimintaedellytyksiä sekä keskustojen elinvoimaisuutta. *(Kuvasuositus Uudenmaan liiton lausuntoon 5.10.2021)*

Yleiskaava

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kylänpään alueen asemakaava, 1-141. Suunnittelualue on siinä rivitalojen korttelialuetta, AR-3, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) sekä katualuetta (Astrakanintie ja pp/t).

Kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkko selvityksen 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 ja Hellaspolun alueen AK, Ramboll 2020
- 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 tärinäselvitys, WSP 2005, päivitys 2020
- Katualueiden tilavaruussuunnitelmat, Sitowise,

2021

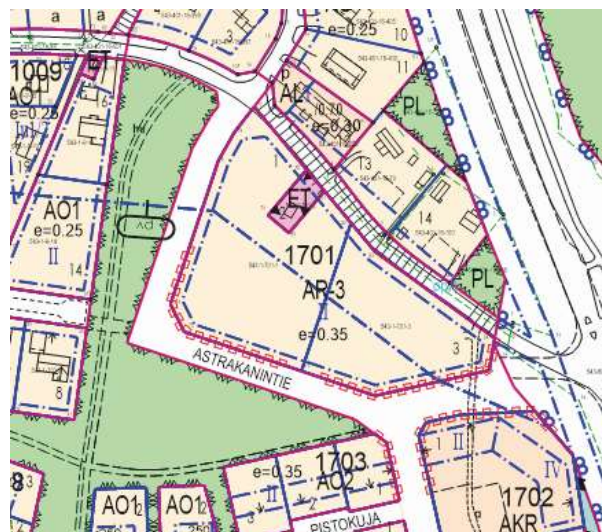
- Toimivuustarkastelut, (liittymä Rajamäentie-Astrakanintie), Kylänpään alue, Sitowise, 2021

Rakennusperintö ja muinaismuistot

Alueella ei laadittujen selvitysten mukaan sijaitse rakennusperintökohteita eikä sillä ole havaittu muinaismuistolaian rauhoittamia muinaisjäännöksiä.

Vähittäiskauppa

Nurmijärven Rajamäen alueen ostovoimaa ja palvelu-



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

tarjonnan 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, Kylänpään alue, (1–141) (Sweco Ympäristö Oy 2015) on tutkittu alueen liittyminen laajempaan liikenneverkkoon laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä. Alueen kevyen liikenteen yhteydet toteutuvat osin myös Hellaspolun kaavamuutoksen yhteydessä. Lisäksi Astrakanintien-Rajamäentien liittymästä on tehty toimivuustarkastelu, Sitowise 2021. Rajamäentie on osoitettu katualueeksi Astrakanintien liittymään asti Hellaspolun kaavamuutoksen yhteydessä. Suunnittelualueen läpi ohjautuu arviolta n. 400-500 ajoneuvoa/vrk ja eteläpuolitse n. 1000 ajoneuvoa/vrk.

Melu

Rajamäentien liikenteen melun leviämistä on tarkasteltu Hellaspolun asemakaavan meluselvityksessä, Ramboll, 2020. Melutasot ovat korkeimmillaan päiväaikaan (ennustetilanne v. 2040) 50-55 dB:n välillä (*tummanvihreä väri*). Alueen läpi ja eteläpuolitse kulkeva liikenne ei ajoneuvomäärien pohjalta arvioituna lähtökohtaisesti nosta melutasoja yli 55-60 dB, eli yli viitearvojen.

Rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksessä (Airix Ympäristö Oy 2013) todetaan alueen soveltuvan hyvin rakentamiseen. Kylänpään asemakaava-aluetta varten laaditun rakennettavuusselvityksen (11.12.2013) mukaan pohjamaa on pinnasta löyhää silttiä. Löyhän pintamaakerroksen paksuus on yleisesti 0,6...1,2 m. Pintamaakerroksen

alapuolella on keskitiivistä tai tiivistä savista silttiä. Pohjamaa on erittäin routivaa. Alueella oleva pohjavesi on tehtyjen mittausten perusteella paineellista. Tutkimusajankohtana lokakuussa 2013 pohjavedenpinta oli tasolla +89,2 eli noin 0,6 m syvyydellä maanpinnasta. Alue on normaalisti rakennettavaa. Hienorakeisten ja löyhien pintamaakerrosten paksuus on yleisesti 0,6...1,2 m. Pintamaakerrosten alapuolella on keskitiivistä tai tiivistä savista silttiä. Löyhästä pintamaakerroksesta joh-tuen rakennusten perustaminen alueella on mahdollista esirakennus- tai pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla. Näinä toimenpiteinä kysymykseen tulevat perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen massanvaihto ja esikuormitus.

Hulevedet

Hulevesiselvityksessä (Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy 2015) on esitetty tarpeelliset kaavamääräykset ja aluevaraukset hulevesien hallintaan liittyen. Aluevaraukset on esitetty aiemman, laajemman Kylänpään asema-



Kylänpään alueen laajemman asemakaavan muutoksen mukaisia viivytysaltea alueen eteläpuoleisella puistoalueella.

kaavanmuutoksen (1-141) yhteydessä. Siinä keskeiseen puistoon on hulevesiuoman varteen osoitettu useita viivytysaltea. Alueelle on annettu korttelialuetta koskevia hulesien viivytystä koskevia määräyksiä.

Pohjavesien suojele

Alue on osittain pohjavesialuetta, luokka E1, (Pohjavesien suojele suunnitelma, Pöyry, 2012) ja kaavakartassa on annettu pohjavesien suojeleä koskevia määräyksiä.

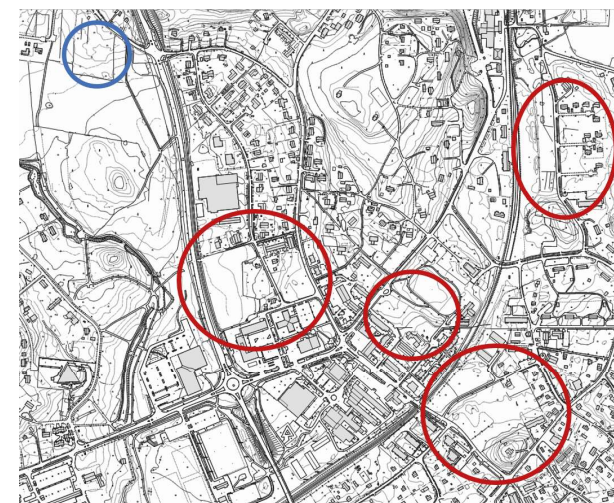
Rajamäen keskusta-alueen kehittäminen

Rajamäen keskusta-alueen yhtiömuotoisen asuira-kentamisen tonteista merkittävä osa ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tämä on näkynyt Kylänpään Metsolankaaren alueella, Saunatien alueella sekä ydinkeskustan kerrostalotonttien osalta, esimerkiksi Rajamäen kirkon eteläpuoleisella keskusta-alueella. Asuintonttien kysyntä painottuu Nurmi-järven päätaajamista selkeästi Klaukkalan keskusta-alueella. Myös Kirkonkylän alueen yhtiömuotoisista tonteista on selkeästi enemmän kysyntää kuin Rajamäellä. Tämä aiheuttaa paineita asemakaavan tarkistamiselle eri puolella Rajamäen taajamaa, siten, että edesautetaan taajaman kehityksen kannalta oleellista, kysyntää vastaavaa asuinrakentamista ja ennen kaikkea sen toteutumista.

Rajamäen keskustalle leimallista ovat myös tyhjä liiketilat, joihin kannattavien kaupallisten palveluiden sijoittuminen on ollut jossain määrin ongelmallista. Kylänpään alueen toteutuminen, yhdessä Hellaspolun alueen sekä kirkon eteläpuolisen alueen kanssa, edesauttaa elinkelpoisten lähipalvelujen kehittymistä ja sitä, että ydinkeskustan alueille voidaan jatkossa osoittaa tiivistä keskustaluonteista rakentamista, maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Rajamäen keskustan alueella on kuitenkin vetovoimaiset lähipalvelut, kuten koulut, kirjasto, uimahalli ja muut liikuntamahdollisuudet.



Kuva ote meluselvitys Hellaspolun asemakaava, Ramboll 2020. Rajamäentien melualue. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä melun äänitasoja.



Keskusta-alueen toteutumattomat asuinrakentamisen sekä liikerakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaiset aluevaraukset (punainen) ja kaava-alueen sijainti (sininen).

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 sähköverkko Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

Vireilletulo

Tekninen johtaja päätti viranhaltijapäätöksellään asemakaavamuutoksen laatimisen vireilletulosta sekä asemakaavaluonnoksen hyväksymisestä sekä suunnitteluaineiston nähtävälle asettamisesta 09.08.2021 § 35/2021.

Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja luonnos

Asemakaavamuutoksen vireilletuloaineisto ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 2.9.-4.10.2021 välisenä aikana. Aineistosta saatiin **5 lausuntoa ja 1 mielipide**. Lausunnot, mielipide sekä niihin laaditut vastineet on esitetty kaava-aineiston liitteenä, **vuorovaikutusraportissa**. Palautteen johdosta kaavakartan määräyksiä on ehdotusvaiheessa päivitetty pohjavesien suojelun, liikenteen melun torjunnan sekä rakennettavuuden ja istutusten osalta. Lisäksi korttelinumero tontilla AO-4 on päivitetty ja kaavakarttaan on lisätty kestävä kehitystä koskevat kaavamääräykset.

Ehdotus

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä x.x.x.x välisenä aikana. Tänä aikana siitä saatiin X lausuntoa ja X muistutusta (täydentyy myöhemmin).

Asemakaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, eikä näin ollen edellytä laajempaa viranomaisyhteistyötä. Asemakaavan edellytyksistä on neuvoteltu laajemmin Kylänpään alueen asemakaavan yhteydessä melko hiljattain.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- edesauttaa Kylänpään pohjoisen vaiheen alueen toteutumista tarjoamalla kysyntää

vastaavia rakennuspaikkoja.

- selkeyttää katuverkkoa
- tarkistaa kaavamääräyksiä siten, että sallitaan vallitsevan trendin mukainen rakentaminen.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan tavoitteet kestävä kehityksen mukaisesta yhdyskuntarakenteesta, jolla pyritään hiilineutraaliin toteutukseen, niin rakentamisen, rakennusmateriaalien kuin käyttöaikaisen kestävyuden ja kustannusten osalta.

Kestävä kehityksen keskeisinä tavoitteina on:

- 1) ekologinen kestävyys
- 2) taloudellinen kestävyys
- 3) sosiaalinen kestävyys

Lisäksi alueen kaavamuutosta arvioidaan suhteessa hiilineutraaliuteen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on edesauttaa tonttimyyntiä ja alueen toteutumista sekä selkeyttää alueen katuverkkoa. Kylänpään alueella on paljon kysyntää erillispienaloitonteista, mutta ei kovin paljon kysyntää rivitalotonteista. Katu- ja yhdyskuntateknisen verkoston rakentamisessa myös tonttimyyntiä halutaan edesauttaa.

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 asuin ympäristö, jossa hyödynnetään Kylänpään erinomaista sijaintia keskustaan, palveluihin, kulkuyhteyksiin ja ulkoilumaastoihin nähden. Alueella huomioidaan pohjavesien suojele-

Asemakaavan suhde muihin toteutuneisiin ja valmistaviin kaava-hankkeisiin ja infra- sekä rakennus-hankkeisiin.

Edellisen Kylänpään (1-144) kaavamuutoksen jälkeen on tapahtunut seuraavat Kylänpään alueen kehitykseen vaikuttavat asiat:

- Uusi kauppakeskus Lähde ja Metsolan päiväkotit ovat valmistuneet edellisen kaavamuutoksen mukaisesti. Rajamäen uimahalli on laajentunut ja uudistunut.

o aluella on erinomaiset lähipalvelut

- Kylänpään Metsolankaaren alueen asemakaavaa on tarkistettu tonttikysynnän pohjalta

o sama trendi vaikuttaa myös nyt käsiteltävän alueen suunnitteluratkaisuihin

- Kiertoliittymä Rajamäen- ja Kiljavantien risteyksessä on valmistunut.

o Hankalaksi koetun liittymän toimivuus on parantunut

- Hellaspolun asemakaava on saanut lainvoiman
- o Rajamäentie on muuttunut kaduksi ja alikulku Rajamäentien ali on osoitettu asemakavassa myös toisella puolella katua.

- Rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Rajamäelle rakentuu uusi koulukampus.

- o Koulu saa uudet toimivat opetus- ja liikuntatilat ja alueelle osoitetaan tilat uudelle kirjastolle
- Rajamäentien kevyen liikenteen väylä Kirkonkylälle on toteutunut

o Kevyen liikenteen yhteydet myös laajemmin kunnan sisällä ovat kehittyneet

Muut päätökset, tavoitteet ja trendit

- Ilmastotavoitteet, hiilineutraalisuus

- MRL:n uudistus
- Päätöksenteon linjaus paikallisista autopaikkatavoitteista (vähintään 1 ap/asunto)
- Korona-epidemian vaikutus kulutukseen ja asumistarpeisiin
- Asumistrendien vaikutus tonttimyyniin (omakotitalorakentamisen virkistyminen)
- Joukkoliikenteen suosio (Nurmijärvi-lippu)
- Sähköautojen ja -pyörien yleistymisen
- Etätyön yleistymisen

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

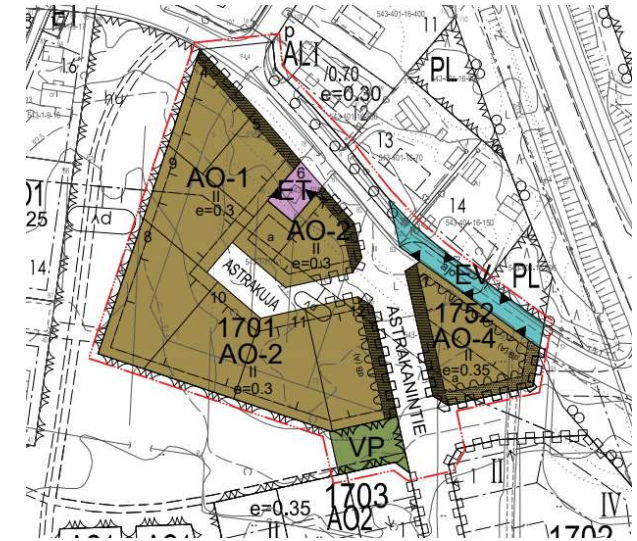
Aloitus- ja valmisteluvaihe

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan tavoitteena on saada alue rakentumaan tarjoamalla kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa. Aloitus- ja valmisteluvaiheessa tutkittiin alueen muuttamista pientalotonteiksi. Vesihuollon olemassaoleva ja lähiaikoina uusittava pumppaamo (ET) rajoittaa jonkun verran korttelin jakamista tonteiksi. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi (kävelymatkan päässä päiväkodin ja kauppakeskuksen läheisyydessä) se myös soveltuu myös osittain tiivimpään pientalorakentamiseen (AO-2, AO-4).

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alue osoitetaan osittain omakotitalotonteiksi, AO-1 ja osittain paritalotonteiksi, AO-2. Näin vastataan alueen tonttikysyntään. Samalla selkeytetään alueen katuverkkoa. Osa alueesta säilyy yhtiömuotoiseen toteutukseen soveltuvana suurempana tonttina, AO-4. Näin voidaan toteuttaa risteysalueella sijaitsevan tontin edellyttämä mahdollisesti ilmenevä melusuojaustarve, sijoittelemalla ja massoittelemalla rakennukset suojaamaan pihaa katualueiden suuntaisesti.



Astrakanintien asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta (yllä) ja havainnekuva (alla).



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria. Siitä on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO ja ET) noin 1,14 ha, katualueeksi 0,43 ha, suojaviheralueeksi 0,06 ha sekä puistoalueeksi 0,05 ha.

Seuraavassa on esitetty asemakaavan muutoksen mu-
kaisten korttelialuevarausten laajuustiedot:

Korttelialueet:	AO-1	2924 m ²	877 k-m ²
	AO-2	6485 m ²	1945 k-m ²
	AO-4	1797 m ²	629 k-m ²
	ET	263 m ²	-

Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjes-
tämät palvelut sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT, (voi- maantulo 2018)

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

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa,
on alueen asemakaavan muutos perustunut maa-

kuntakaavaan ja yleiskaavatasoiin selvityksiin sekä
laajempaan Kylänpään alueen sekä Hellaspolun 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 kohtuul-
lisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista,
paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakes-
kuksista.

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

Alueella luodaan edellytykset monipuoliselle
asuntotuotannolle, huomioiden omakotitalo- ja
liiketoiminnalliset rakentajat. Lisääntyvä asia-
kasphoja tukee Rajamäen keskustan palvelujen
säilymistä ja kehittymistä.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaal-
le yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti
olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseu-
duilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Alueen rakentaminen tukeutuu olemassa
olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkostoon.
Alueen rakentaminen tiivistää taajamarakennet-
ta ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta.

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

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliiken-
teen verkosto yhdistää alueen osaksi Rajamäen
keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkos-
toa.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimin-
tojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliiken-
teen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavis-
sa.

Altian, Ketunpesän ja Ilvesvuoren työpaika-
ka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskus-
tan palvelut, kuten kaupat, koulut, kirjasto ja
terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat
kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toi-
mivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti
olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä
varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -pal-
velujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetus-
ketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien
toimivuudelle.

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

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

Ei koske aluetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

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

Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa. Hulevesien hallinta on huomioitu kaavamääräyksissä.

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 arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kattaviin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden 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 yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyysosan osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen

sijoittuu jo pääosin toteutuneeseen taajamarakenteen ja olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen 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 kestävällä tavalla toteutuvat kaavamuutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat alueen lähistöllä ja alue on osa keskustan kattavaa kevyenliikenteen verkostoa. Alueella on osittain olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.

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 sekä liikenteen melun torjuntaa 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.

Kestävä kehitys

Ekologinen kestävyys on huomioitu sijoittamalla asuminen taajaman keskusta-alueille, kevyen liikenteen ja tässä tapauksessa joukkoliikenteen verkostojen äärelle. Kun tehostetaan maankäyttöä keskusta-alueilla ja tiivistetään taajamarakennetta, vähennetään myös yhdyskuntateknisen huollon rakentamistarvetta ja säästetään luonnonvaroja. Samalla tarve ottaa luonnontilaisia alueita keskustan ulkopuolelta rakentamisen piiriin vähenee. Hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä ja toimenpiteillä parannetaan hulevesien laatua ja hallitaan niiden määriä esimerkiksi sääilmiöiden aiheuttamissa kuormitustilanteissa. Pohjavesiä koskevilla määräyksillä turvataan Rajamäen tärkeä pohjavesialue. Uudet asuintontit parantavat palveluiden kannattavuutta ja kehittymistä Rajamäen keskustassa ja vähentävät näin ollen asiantarvetta kunnan ulkopuolella ja liikennettä asuntojen ja kauempana, kunnan ulkopuolella, sijaitsevien liikekeskusten välillä.

Taloudellinen kestävyys perustuu myös jo olemassa olevien investointien tehokkaampaan käyttöön taajamien keskusta-alueilla. Lisäksi palvelut hyötyvät uusista tonteista ja asukkaista alueella. Palvelujen parantaminen edesauttaa kuluttajien ostovoiman kohdentumista Rajamäen alueelle, kun ostomatkat muiden kaupallisten keskusten suuntaan vähenevät keskustan

elinvoimaisuuden ja palvelutarjonnan hyötyessä alueen rakentumisesta.

Sosiaalinen kestävyys on huomioitu mahdollistamalla kuntalaisille hyviä rakennuspaikkoja lähipalvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Olemassa olevat kaupalliset palvelut sijaitsevat lähellä asuinpaikkaa. Tontit sijaitsevat kävelyetäisyydellä keskustasta, joukkoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien äärellä.

Keskusta-alueisen tiivistäminen ja palvelujen osoittaminen keskusta-alueelle, vähentää yksityisautoilun tarvetta sekä uusien investointien tarvetta yhdyskuntateknisen huollon toteuttamiseksi ja pienentää näin ollen hiilijalanjälkeä liikenteen ja rakentamisen tuottamien päästöjen osalta.

Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Saatu palaute ja sen huomioiminen on esitetty kohdassa 4.3 sekä liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Asemakaavaaineistoon on tehty täydennyksiä mm. liittyen pohjavesien suojeluun ja liikenteen melun torjuntaan.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

- AO-1 Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
- AO-2 Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.

Alueella sallitaan monipuolisesti erilaiset pientalototeutusvaihtoehdot.

Asemakaavalla muodostuu uusi kortteli, 1752.

Muut alueet

Kaava-alueelle sijoittuu Astrakanintien kokoojakadun katualuetta, Astrakujan tonttikatu, suojaviheraluetta (EV) sekä puistoa (VP).

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen 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 katujen ja yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Asemakaavan muutoksen selostus

Rajamäentien melualue ei oleellisesti vaikuta korttelialueiden toteutukseen, mutta liikenteen melu on huomioitu kaavamääräyksissä sekä osittain rakennusten sijoittelussa tontilla.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Aluelle tulee uusi tonttikatu, Astrakuja. Astrakanintien nimi säilyy ennallaan.

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.

6.4 Kaavataloudellinen tarkastelu

Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava, sillä katuverkko voidaan toteuttaa kustannustehokkaammin ja tonteista saatavat myyntitulot ovat todennäköisesti suuremmat kuin voimassaolevan asemakaavan mukaisten tonttien myyntitulot.

6.5 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavan laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä:

Katri Peltoniemi, kaavoitusarkkitehti, kaavan laatija
Anita Pihala, va. asemakaavapäällikkö

Nurmijärvellä 12.10.2021

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti

Nurmijärven kunta
Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b
Puhelin: (09) 250 021
kunta@nurmijarvi.fi
www.nurmijarvi.fi



Nurmijärvi



Nurmijärvi

Kaavatunnus:

1-157

Asia n:o:

1163/10.02.03/2021

Päivitetty:

12.10.2021

Vuorovaikutusraportti

Vuorovaikutusraportissa esitetään, kuinka asemakaavan muutoksen lakisääteinen tiedottaminen sekä vuorovaikutus eli osallistuminen ja päätöksenteko on järjestetty sekä mitä palautetta kaavahankkeen johdosta on saatu.

Asiakirjasta ilmenevät esitetyt lausunnot, mielipiteet, muistutukset sekä mahdolliset yleisötilaisuudet tai muu uutisointi.

Asemakaavan muutos koskee Rajamäen Kylänpään alueen korttelia 1701 sekä Astrakanintien katualuetta, puistoaluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 1701 tontit 4-12, kortteli 1752, Astrakanintien ja Astrakujan katualuetta ja puistoaluetta.



1-157 Rajamäki, Astrakanintie

Nurmijärven kunta,

Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

PL 37, 01901 Nurmijärvi

kunta@nurmijarvi.fi etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

1. Kaavanhankkeen käynnistäminen

Päätös asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimisesta

Asemakaavan muutosta koskevat päätökset:

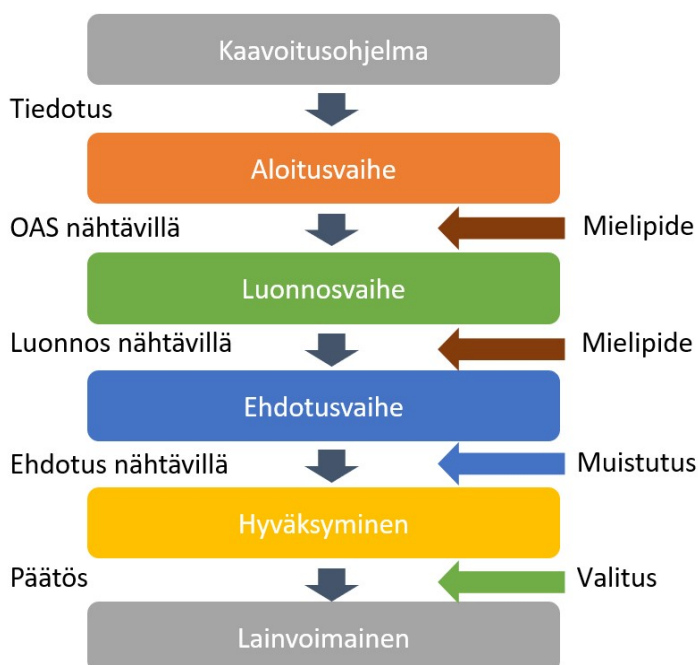
- | | |
|--|--------------------------------|
| 2. Tekninen lautakunta, Rakentamishjelma | 28.01.2021 § 2 |
| 3. Asemaakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskusteli asiasta | 17.06.2021 § 64 |
| 4. Viranhaltijapäätös, vireille ja luonnos | tekn joht.17.06.2021 § 35/2021 |
| 5. Kaavoitusohjelma osana talousarviota ja -suunnitelmaa | 14.09.2021 § 85 |

Asemakaavoitus ohjelmassa esitetään merkittävät kaavahankkeet ja niiden valmistelun eri vaiheiden arvioitu ajankohta. Asemakaavan laatiminen on kaavoitusohjelman mukainen hanke. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee kaavoitusohjelman talousarvion ja -suunnitelman yhteydessä. Sen hyväksyy valtuusto.

2. Osallistuminen

Osallistuminen kaavahankkeissa

Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, **OAS**, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi. OAS on luettavissa kaavan sivuilla koko kaavahankkeen ajan. Siitä käy ilmi hankkeen tarkoitus, aluerajaus, osallistuminen kaavahankkeen eri vaiheissa, kaavatilanne (kuten asemakaava, yleiskaava, maakuntakaava), muut asiaan liittyvät päätökset, aiheeseen liittyvät selvitykset sekä valmistelun alustava aikataulu. Lisäksi OAS:ista löytyvät kaavahankkeen osalliset ja se, mihin osallinen voi osoittaa mielipiteensä, muistutuksensa sekä lausuntonsa (viranomaistahot).



Kaavahankkeen eri vaiheissa osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä (luonnosvaihe), muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä lausuntoja oheisen kaavion mukaan. Koska Astrakanintien kaavahanke on vaikutuksiltaan vähäinen, on vireilletulo- ja luonnosvaiheen kuuleminen järjestetty samanaikaisesti (kts. kaavio seuraavalla sivulla).

Päätöksenteko kaavahankkeissa ja hankkeen eteneminen

Päätös Astrakanintien asemakaavan muutoksen hyväksymisestä tapahtuu oheisen kaavion mukaan. Asemakaavan muutos noudattaa vuonna 2021 tarkistettua hallintosäntöä. Koska asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, hyväksyy sen asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Näin ollen asemakaavan muutos on myös voitu ilmoittaa vireille ja asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksena samalla päätöksellä.

Tekninen johtaja päättää viranhaltija päätöksellään ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tullee sekä hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi



Kuulutus + nähtävillä



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja päättää esittää laaditut vastineet



Kuulutus + nähtävillä



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksen

Vireille tulovaiheen päätöksenteko ja vuorovaikutus

Tekninen johtaja päätti ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi **09.08.2021 § 35/2021**. Samalla hän päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen.

Vireille tulosta ilmoitettiin kunnan ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella **30.08.2021** ja kuulutus julkaistiin Nurmijärven Uutisissa **xx.xx.2021**. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuutoksen vireille tulosta.

Aineistot ovat olleet nähtävillä kunnanvirastossa ja asemakaavoituksen internetsivuilla **2.9.-4.10.2021** välisenä aikana.

Palaute

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin **5 lausuntoa ja yksi mielipide**.

Aiheeseen liittyvä uutisointi

Nurmijärven kunnan verkkosivuilla julkaistiin tiedote asemakaavan muutokseen liittyen. Myös Nurmijärven Uutiset julkaisi artikkeleita hankkeeseen liittyen:

[Kylänpäähän uusia ok- ja paritalotontteja – myös katualueet suunnitellaan uudelleen](#) | [Paikalliset](#) | [Nurmijärven Uutiset \(nurmijarvenuutiset.fi\)](#)

Päätöksenteko ehdotus, lausunnot ja vastineet

Syksyllä 2021, kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen, laadittiin asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan **12.10.2021 §** esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja palautteeseen laaditut vastineet. Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan **08.11.2021 §** asemakaavan muutosehdotuksen, päätti asettaa sen nähtävillä 30 päivän ajaksi (MRA §27) ja esittää alla esitetyt kirjalliset vastineet saapuneeseen palautteeseen.

ELY-keskus

Kaava-alueelle ei ole laadittu omaa meluselvitystä, mutta kaava-aineistossa on viitattu Kylänpään alueen laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittuun meluselvitykseen sekä Hellaspolun alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittuun meluselvitykseen. ELY-keskus huomauttaa, että näissä meluselvityksissä ei ole otettu huomioon Astrakanintien liikennettä eikä kaava-alueen massoittelua. Kaavakarttaan on merkitty rakennusalan sivu, jonka osuudella tulee rakennusten sijoittelun, massoittelun, ulkoseinärakenteiden ja piha-alueiden suojauksen keinoin täyttyä valtioneuvoston ohjeet liikenteen äänitasoista. ELY-keskus toteaa kaavamääräyksen olevan epäselvä eikä kaava-aineistosta selviä, millä perusteella määräys on annettu. Kaavaehdotusaineistossa tulee esittää arviot Astrakanintien liikenteen määrästä ja liikenteen vaikutuksesta asemakaavoitettavan alueen melutilanteeseen. ELY-keskus katsoo, että kaavassa on syytä antaa melun huomioimisesta myös yleismääräys: "Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity." Rajamäen pohjavesialue on 1E luokan pohjavesialue, jolla sijaitsee pohjavedestä suoraan riippuvaisia pintavesi- tai maaekosysteemejä. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että alueella ei sallita energiakaivoja. Polttoaine- ja kemikaalisäiliöitä koskevaa määräystä on hyvä tarkentaa siten, että säiliöt tulee varustaa suoja-altaalla, jonka tilavuus vastaa vähintään säiliön tilavuutta. Ulkona sijaitsevat suoja-altaat tulee sijoittaa katoksen alle. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerottimien tai biosuodattimien kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Lisäksi kaavamääräyksiin on hyvä lisätä, että tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Alueen pohjaveden on todettu olevan paineellista ja noin 0,6 m syvyydellä maanpinnasta

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus toteaa, että edellä ELY:n lausunnossaan esittämät asiat ovat myös ympäristökeskuksen mielestämme tärkeitä. Erytisesti paineelliseen pohjaveteen ja alueen hulevesien imeyttämiseen puhtaina tulisi kiinnittää huomiota.

Vastine:

Kaavakarttaa on päivitetty lausunnossa edellä esitettyjen huomioiden osalta täydentäen pohjaveden suojelua, melunsuojausta sekä rakennettavuuden selvittämistä koskevia määräyksiä.

Kaava-aineistoon on lisätty liikenteen toimivuustarkastelu, jonka perustella todennetaan alueen läpi ja sen eteläpuolitse kulkevan liikenteen ajoneuvomäärät ja niistä edelleen meluselvityksen tarve koskien Astrakanintien liikenteen melutasoja voidaan arvioida. Liikennemäärät ovat kuitenkin alle kuudesesosa Rajamäentien liikennemäärästä, joten ne eivät aiheuta alueella tavanomaisesta poikkeavaa melunsuojaustarvetta. Melua koskevilla määräyksillä ja merkinnöillä varaudutaan viihtyisään asuin ympäristöön myös hetkellisissä kuormitustilanteissa.

Kaavaselostusta on päivitetty Astrakanintien osalta, siten että kadun luonne, maksimiliikennemäärät sekä arvioitu vaikutus liikenteen meluun on esitetty havainnollisemmin.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Keski-uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksen johdosta.

Fingrid toteaa, että kaava-alueelle ei sijoitu Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa

Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan, että Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan keskeinen suunnitteluperiaate on yhdyskuntarakenteen tehostaminen kestävin kulkumuodoin hyvin saavutettavilla alueilla keskuksiin ja nykyiseen taajamarakenteeseen tukeutuen. Suunnittelualue sijaitsee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä, jonka yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Rajamäen keskusta on osoitettu keskusmerkintä.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet ovat keskusten ohella kunnan ensisijaisia maankäytön kehittämisen alueita, joita tulee tiivistää ja tehostaa. Kuntien tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussaan määritellä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden alueidenkäytön kehittämisen tarkemmat ratkaisut siten, että ne tukevat kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumista vyöhykkeelle parantaen esimerkiksi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä, lähipalveluiden saavutettavuutta ja toimintaedellytyksiä sekä keskustojen elinvoimaisuutta. Asemakaavan kaavaselostuksessa kerrotaan, ettei nykyisen voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukainen rivitalorakentaminen ole toteutunut. Samalla todetaan, että sen sijaan pientalotonteista alueella on kysyntää. Lisäksi kaavaselostuksessa kerrotaan, että asemakaavan muutoksessa on ekologinen kestävyys huomioitu sijoittamalla asuminen taajaman keskusta-alueille, kevyen liikenteen ja tässä tapauksessa joukkoliikenteen verkostojen äärelle. Kaavaselostuksessa todetaan, että kun tehostetaan maankäyttöä keskusta-alueilla ja tiivistetään taajamarakennetta, vähennetään myös yhdyskuntateknisen huollon rakentamistarvetta ja säästetään luonnonvaroja. Uudenmaan liiton näkemyksen mukaan on epäselvää, toteuttaako asemakaavan muutoksessa osoitettu maankäyttö asemakaavan ekologisen kestävyuden tavoitteita tai maakuntakaavan kestävän yhdyskuntarakenteen periaatteita. Vaikka asemakaavamuutos koskee vain alle kahden hehtaarin kokoista korttelialueita, tulee jatkosuunnittelussa arvioida kaavamuutoksen vaikutuksia koko Rajamäen keskustan ja sitä ympäröivän taajaman kehittämisen tavoitteisiin. Uusimaa-2050 kaavan laadinnan yhteydessä Nurmijärven kunnan tahtotila oli, että kaikki kunnan kolme keskusta osoitetaan keskus-merkinnällä. Jotta Rajamäki voi kehittyä monipuoliseksi keskuksesi, tulee huolehtia, ettei alueelle suunnitella sellaista maankäyttöä, joka estää tai merkittävästi haittaa tiiviimmän ja tehokkaamman yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Jatkosuunnittelussa tulee esittää asemakaavan muutoksen suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan ja sen periaatteisiin. Lisäksi kaavaselostuksen maakuntakaavatilannetta koskeva kappale tulee päivittää.

Vastine:

Asemakaavan selostukseen on päivitetty maakuntakaavaa, Uusimaa 2050-kaavakokonaisuutta, koskeva uusi tieto.

Rajamäen taajama on pientalovaltainen taajama, jossa esimerkiksi kerrostalojen ja rivitalojen toteutuma on jäänyt huomattavasti kaavavarannossa osoitettua pienemmäksi. Rakentamattomia yhtiömuotoisia tontteja on jouduttu muuttamaan pientalotonteiksi, johtuen siitä, ettei näille ole ilmennyt kysyntää.

Vaihtoehtoisesti voidaan toki rakentaa tarvittava katu- ja yhdyskuntatekninen huolto ja odottaa, että yhtiömuotoiselle toteutukselle löytyy kiinnostuneita rakentajia, mutta mahdollisesti jopa huomattavasti muun alueen toteutumista myöhemmin, jolloin alue on pitkään keskeneräinen. Näin on käynyt Rajamäellä useilla alueilla.

Voidaan sanoa, että Rajamäki on hyvä esimerkki siitä, miten kuntalaisten asuintoiveet ja ekologisuuteen tai Helsingin seudun aiesopimukseen perustuva tiivis yhtiömuotoinen asuntotuotanto ei toteudu kysynnästä johtuvista syistä. Rajamäen keskustaan Hellaspolun alueelle on kuitenkin tullut voimaan asemakaava, jossa keskustaluonteista yhtiömuotoista asumista on mahdollisuus toteuttaa. Myös Kylänpään alueelle jää edelleenkin useita tontteja kaavavarantoa myös tiiviimmälle taajamaluonteiselle toteutukselle.

Astrakanintien pientalokorttelit tukeutuvat kevyen liikenteen verkkostoon ja mahdollistavat jo vuonna 2015 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen periaatteiden mukaisen rakentamisen kysytyllä omakotilovaltaisella alueella, lähellä keskustan lähi- ja kaupallisia palveluja.

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiin on luonnosvaiheen jälkeen lisätty kestävä kehitys ja hiilijalanjälkeä koskeva määräyskokonaisuus. Myös Rajamäen tärkeän E1-luokan pohjavesialueen suojelu on tärkeä ekologinen näkökohta.

Asemakaavan selostusta on täydennetty Rajamäen taajaman keskustan laajemman tarkastelun osalta.

Mielipide 1

Toivomme, että nykytilasta hieman monimutkaistuva katulinja vähentää ajonopeuksia ja ehkä myös läpikulkua. Vaikka läpikulku on Hangon tielle (25) kielletty, niin sitä ei noudateta ja oletettavaa on, että nimenomaan läpiajajilla on nopeus kovin. Olisiko kadulle mahdollista tehdä töyssy ja samoin ehkä Kapyläntien risteyksen länsipuolelle kaavamuutosalueen tuntumaan? Alueella on paljon pieniä lapsia ja pyöräilijöitä.

Muutosalueella on isoa puustoa. Se antaa tuuli-, melu- ja näkösuojaa lähiasutukselle ja nostaa alueen viihtyisyyttä. Toivomme, että rakentajille tulee vahva suositus säästää edes yksittäisiä puita. Poistuvaa puustoa voisi korvata istutuksilla aluetta rajaavalle nykyiselle pellolle.

Vastine:

Katualueiden tarkempi toteutus esitetään alueen katusuunnitelmissa, jotka tulee nähtäville samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa. Myös niistä on mahdollista antaa yksikohtaisempaa toteutusta koskevaa palautetta.

Kaavakarttaan on mielipiteen johdosta lisätty maininta puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	543 Nurmijärvi	Täyttämispvm	06.07.2021
Kaavan nimi	RAJAMÄKI	Astrakanintie	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	5431157
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7014	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7014

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7014	100,0	3451	0,20	-1,1897	-3724
A yhteensä	1,1206	65,9	3451	0,31	-1,0641	-3724
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0521	3,1			0,0198	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4333	25,5			-0,1346	
E yhteensä	0,0954	5,6			-0,0108	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7014	100,0	3451	0,20	-1,1897	-3724
A yhteensä	1,1206	65,9	3451	0,31	-1,0641	-3724
AO1	0,2924	26,1	877	0,30		
AO2	0,6485	57,9	1945	0,30		
AO4	0,1797	16,0	629	0,35		
AR-3					-1,0641	-3724
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0521	3,1			0,0198	
VP	0,0521	100,0			0,0198	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4333	25,5			-0,1346	
Kadut	0,4333	100,0			0,0190	
Kev.liik.kadut					-0,1536	
E yhteensä	0,0954	5,6			-0,0108	
ET	0,0263	27,6			-0,0108	
EV	0,0691	72,4				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

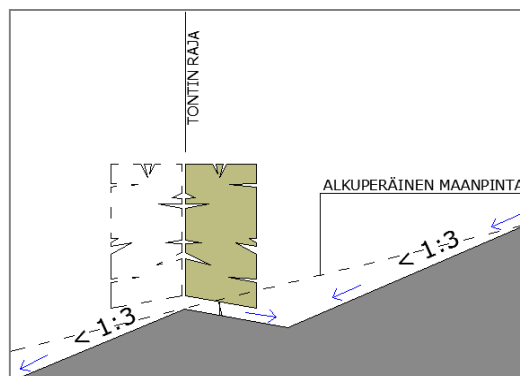
2.1 Ennen rakentamista on tontin maaperä ja pohjavesiolosuhteet selvitettävä. Rakentaminen edellyttää tonttikohdasta rakennettavuusselvitystä ja perustamistapalausuntoa, josta selviää pohjaveden korkeus, perustamistapa ja rakentamisen vaikutus maaperään ja pohjaveteen.

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. Vältettäviä 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, viivyttävät 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 viivyttävillä 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 mitoitustilavuus on 1,0 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 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

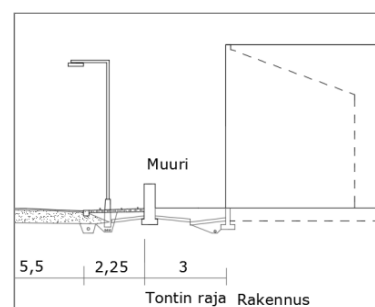
5.1 Pihat ja puistot tulee toteuttaa puutarhamaisina.

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

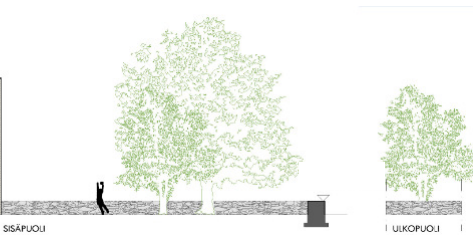
Rakennukset sijoitetaan tontille piirroksessa esitetyllä tavalla. Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida asemakaavassa esitetyt rakentamisalueen rajat. Rakennukset voidaan rakentaa yksi- tai kaksikerroksisina, mutta ne suositellaan rakennettavaksi kaksikerroksisina.

6.3 Katuliittymät ja pysäköinti

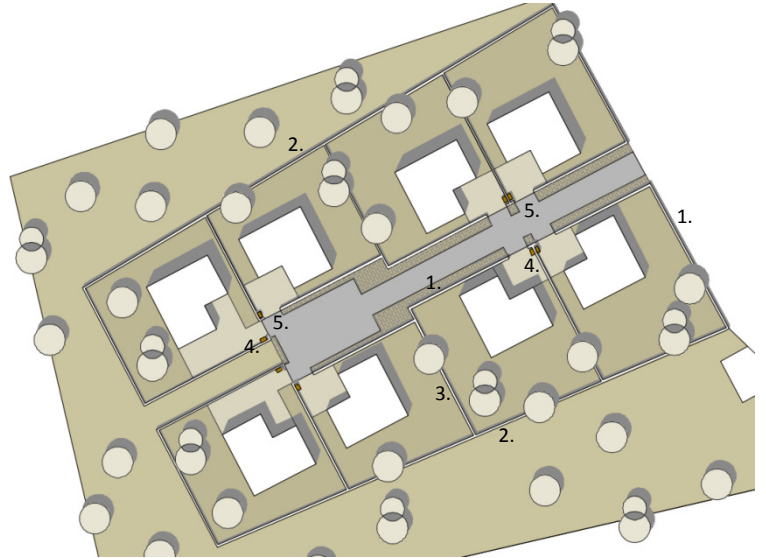
Tontin katuliittymän leveys saa olla enintään 4,5 m. Katuliittymä ja siihen liittyvä ajoväylä on päällystettävä nurmi-, betoni- tai luonnonkivellä.

5. Aitamalli:

Julkisivumerkinne:
1. Puuveneerit, vaakalauta, valkoinen
2. Kattopelti, sinkki
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

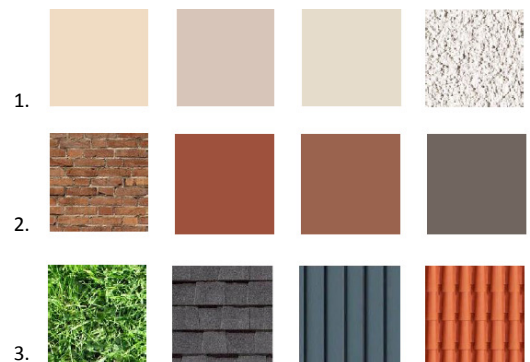


4. Viitesuunnitelma AO1-asuinkorttelista.

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-asuinkortteleissa.

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.

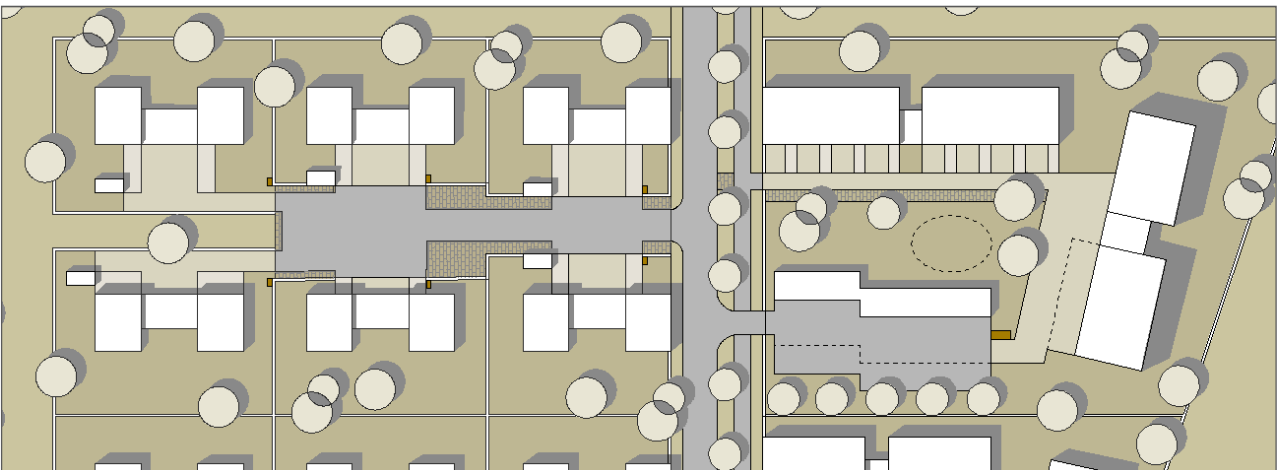
7.2 Rakennuksen koko ja sijoittuminen tontille

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 väripalettia. 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.

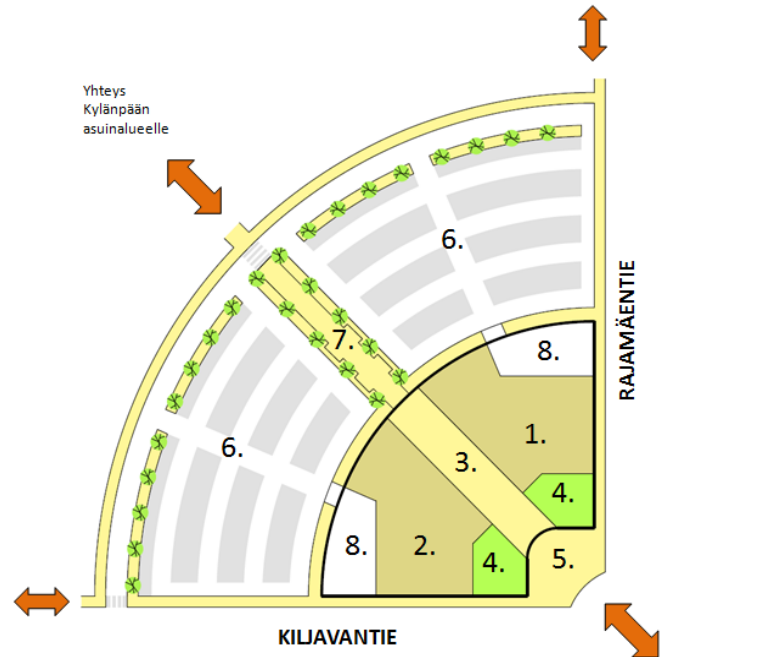
Rakennuksen päälähestymisväylien puoleiset julkisivut tulee tehdä pääosin punaisesta tiilestä ja rappauksesta, jonka materiaalintuntu tukee alueen ruukki-teemaa. Tiilipinnan lisäksi tulee käyttää kontrastoituvia, hyvin suunniteltuja, elegantteja detaljeja ja kirkkaita lasipintoja.

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 jalankulkuysteys, 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 m²
2. Päivittäistavarakauppa B
1500 m²
3. Tuottajatori
800 m²
4. Erikoisliike, kioski, kahvila, Alko tai ravintola
1000 m²
5. Aukio
6. Pysäköinti
1 ap / 25 m², lev. 2,7 m
7. Pysäköinti, polkupyörät
8. Huolto

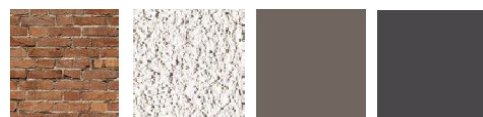
8.3 Rakennuksen koko ja sijoitus tontille

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.

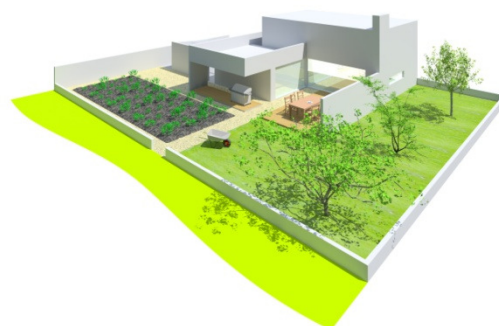
9.2 Piha-alueiden suunnittelu

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 m²): 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.