

1-158 Toivojentie, asemakaavamuutos, ehdotus

Maankäyttölautakunta 20.01.2026 § 1
113/10.02.03/2025

Asemakaavamuutos koskee Nurmijärven Rajamäellä kortteleita 1023,1026 (tonttia 4), 1077, 1078 ja 1079 sekä katu- ja puistoalueita. 2,4 hehtaarin kokoinen muutosalue sijaitsee Rajamäen keskustan tuntumassa, Toivojentien ja Villentien varrella ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY: Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema). Kaavamuutos tukee Rajamäen keskustan hallittua kehittämistä ja suojellun kulttuuriympäristön säilymistä.

Muutos koskee kunnan omistamia kiinteistöjä sekä katu- ja puistoaluetta. Muutoksen myötä asemakaavassa sr-1-kaavamerkinnällä suojeltujen rakennusten käyttötarkoitukset muutetaan asumiseen. Muutosalueen kaakkoisosassa korttelin 1077 raja-alue muuttuu ja rakennuspaikkojen määrä kasvaa kahdesta neljään. Samalla rakennusoikeus nousee 400 kerrosalaneliömetristä 800 kerrosalaneliömetriin.

Asemakaavamuutos mahdollistaa kunnan päätösten mukaisesti omien ydintoimintojensa kannalta tarpeettomien kiinteistöjen myynnin sekä toteuttaa kunnan strategiaa, jonka mukaisesti kasvua ohjataan taajamien ja kylien täydennysrakentamiseen. Kaavamuutos mahdollistaa RKY-alueen kehittämisen siten, että alueen identiteetti ja arvokasta kulttuuriympäristöä säilyy myös tuleville sukupolville. Kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut sovittaa yhteen maltillinen täydennysrakentaminen sekä kulttuuriympäristön ja olemassa olevan puuston vaaliminen. Kaavamuutoksen jälkeen kiinteistöt voidaan laittaa myyntiin.

Asemakaavamuutoksen 1-158 Toivojentie osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.05.-27.06.2025. Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta saatiin 10 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Viranomaisien kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta kohdistuivat kaavaselostukseen ja kaavakarttaan. Lausunnoissa ja mielipiteissä korostuivat erityisesti kulttuuriympäristön arvot, uudisrakentamisen laatu ja mittakaava, pohja- ja hulevesien hallinta sekä sr-1-suojelumääräysten säilyminen. Mielipiteissä tuotiin esiin huoli uudisrakentamisen vaikutuksista alueen puustoon, avoimuuteen ja puistomaiseen luonteeseen. Aloitus- ja luonnosvaiheen palaute ja esitykset vastineiksi on koottu vuorovaikutusraporttiin, joka on esityslistan liitteenä.

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset muuttuvat lähialueiden korttelialueista erillispientalojen korttelialueiksi 1023, 1026 (tontti 4) ja 1078 sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi 1079. Näihin muodostuu uutta asuinkerrosalaa noin 1260 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueelle (1079) sallitaan sijoitettavaksi myymälä-, liike-, versta- ja julkisia tiloja. Erillispientalojen korttelialueelle 1077 muodostuu uutta asuinkerrosalaa 400 k-m², jolloin korttelialueella on asuinrakennusoikeutta yhteensä 800 k-m². Kaavamuutoksessa muodostuu koko alueelle yhteensä 2060 k-m² asuinkerrosalaa.

Kaavamuutosehdotus muuttui luonnosvaiheessa esitetystä siten, että kortteleiden 1077 ja 1078 väliseltä puistoalueelta poistettiin ohjeellinen ulkoilureitti, jolloin paikalle voi muodostua luonnollisia maastonmuotoihin ja kasvillisuuteen soveltuvia polkuja. Samalla kortteleiden 1026 (tontti 4) ja 1077 rajausta muutettiin niin, että tonttien väliin jää enemmän puistoaluetta. Korttelissa 1077 rakennuspaikkojen kokoa pienennettiin ja näiden sijaintia tarkennettiin suhteessa olemassa olevaan puustoon ja maanalaisiin johtoihin. Samalla muutettiin sallituksi kerrokorkeudeksi yksi ja puoli siten, että ullakon tasolla sallitaan käytettäväksi kerrosalaksi laskettavaksi tilaksi korkeintaan 50 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Muutosalueen

luoteisosaan on kaavakarttaan merkitty neljä säilytettävää tammea, jotka on tunnistettu maisemakuvallisesti merkittäviksi.

AP-alueelle (kortteli 1077) osoitettu pientalorakentaminen täydentää alueen rakennetta hyödyntäen jo rakennettua kunnallistekniikkaa. Kaavaehdotuksessa rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksillä ja sitovilla rakentamistapaohjeilla. Rakennusten tulee olla mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja ilmeeltään alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön sopivia.

AO- ja AK-kortteissa sr-1-merkinnällä suojeltuihin rakennuksiin ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia, eivätkä suojelumääräykset heikkene muutoksen myötä. Käyttötarkoituksen muutokset mahdollistavat rakennusten säilymisen aktiivisessa käytössä, mikä tukee niiden kunnossapitoa ja pitkän aikavälin säilymistä. Rakennusten korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Korttelialueilla ja puistossa ympäristö tulee säilyttää.

Asemakaavassa on osoitettu alueelle pohjavesien suojelua ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat haitallisesti vaikuttaa pohjaveden laatuun, määrän, virtausolosuhteisiin tai aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää tonteilla pohjaveden määrän säilyttämiseksi. Likaantuneet hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin ja tarvittaessa käsitellä kaavamääräysten mukaisesti.

Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Istutettavien kasvi- ja puulajien tulee olla kotoperäisiä. Ympäristön tulee säilyttää alkuperäinen luonteensa, jossa rakennukset sijaitsevat vapaasti puistomaisessa ympäristössä. Piha-alueet tulee säilyttää avoimina ja aitaamattomina. Korttelien ja tonttien rajojen aitaaminen on kielletty. Kortteleissa AP, AO ja AK tulee puut säilyttää ja/tai puita istuttaa niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 75 m² kohti.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy maankäyttölautakunta. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää maankäyttölautakunta.

Valmistelija

Salla Seppälä, kaavoitusarkkitehti, [salla.seppala\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:salla.seppala(at)nurmijarvi.fi)

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää 1-158 Toivojentie asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Salla Seppälä
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

