



Nurmijärvi

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus



**RAJAMÄKI
1-158 TOIVOJENTIE
ASEMAKAAVAMUUTOS
Selostus**

Asianumero: 113/10.02.03/2025
28.04.2026

Yhteystiedot

Kaavan laatija:
Salla Seppälä
kaavoitusarkkitehti
salla.seppala(at)nurmijarvi.fi

Mari Hanski
kaavavalmistelijä
mari.hanski(at)nurmijarvi.fi

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(at)nurmijarvi.fi

Kaavapalautteet

Kunta(at)nurmijarvi.fi

Nurmijärven kunta
Maankäyttölautakunta
Keskustie 2B
PL 37
01901 Nurmijärvi

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitus- ja luonnosvaihe

Viranhaltijapäätös	13.5.2025 § 23
Vireilletulo	26.5.2025
OAS ja luonnos nähtävillä	28.5.- 27.6.2025

Ehdotusvaihe

Maankäyttölautakunta	20.1.2026 § 1
Ehdotus nähtävillä	5.2.- 6.3.2026

Hyväksymisvaihe

Maankäyttölautakunta

Voimaantulo

Kuulutus

Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa.
Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus.

Kaava-aineisto:<<https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/>>

Alueidenkäyttölaki: < <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>>

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Toivojentie

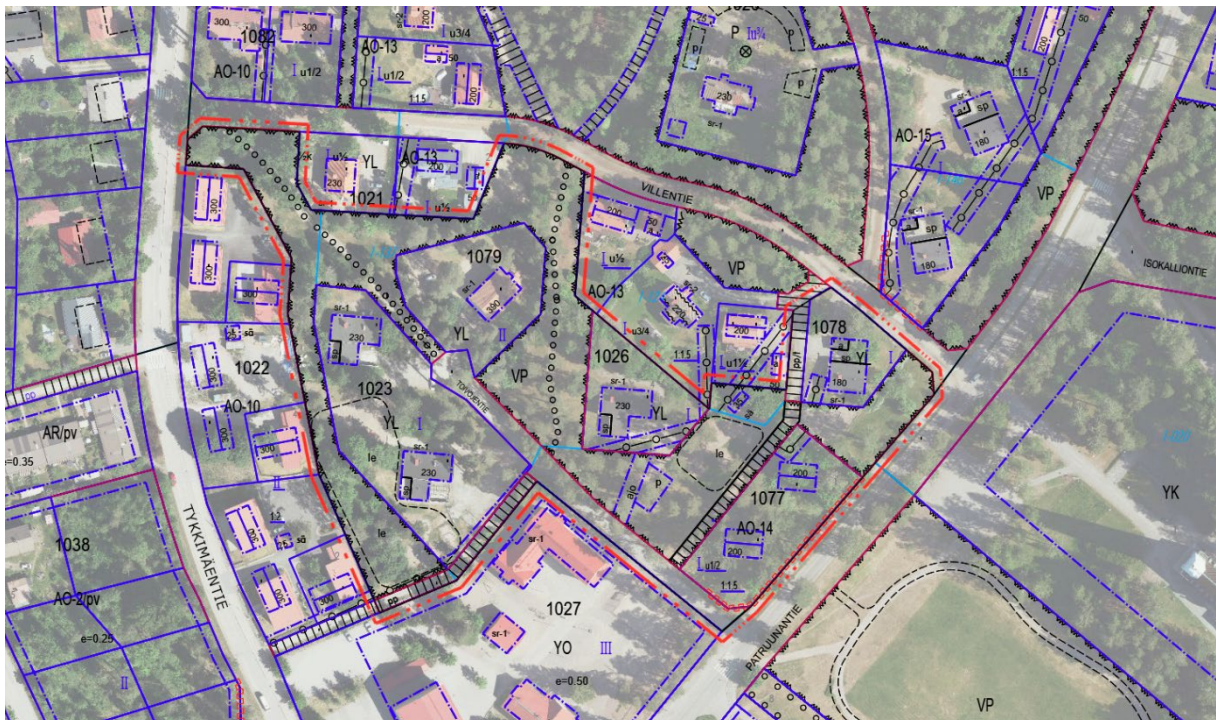
Kaavatunnus: 1-158

Kaava-alue: Asemakaavamuutos koskee Nurmijärven Rajamäessä kortteleita 1023, 1026 (tonttia 4), 1077, 1078 ja 1079 sekä katu- ja puistoalueita. Korttelin 1026 tontti 4 muuttuu tontiksi 7.

Selostus koskee 28.04.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Alueen sijainti

Suunnittelualue (noin 2,4 ha) sijaitsee Nurmijärven Rajamäessä, Toivojentien ja Villentien varrella. Suunnittelualueen rajausta ulottuu pohjoisessa ja koillisessa Villentiehen, idässä ja kaakossa Patruunantiehen, etelässä ja lounaassa Toivojentiehen sekä luoteessa Tykkimäentiehen.



Ote ajantasakaavasta ja punaisella suunnittelualueen rajausta

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksessa on tarkoituksena muuttaa alueella sijaitsevien viiden suojellun rakennuksen käyttötarkoitus asumiseen. Tavoitteena on, että alueen ominaispiirteet, omaleimaisuus ja arkkitehtuuri säilyvät. Muutoksen myötä päivitetään nykyisiä kiinteistörajoja ja tonttien kokoa nykyajan asumistarpeisiin ja alueen omaleimaisuuteen sopivaksi. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan lisäksi Patruunantien ja Toivojentien kulmaan jäävän määräalan ja siihen rajautuvan puistoalueen hyödyntäminen pientalorakentamiselle niin, että muutosalue pysyy edelleen puistomaisena ja väljänä. Muutos huomioi alueen ikääntyneen puuston.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Seurantalomake
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Sijaintikartta A4
Kaavoitettava alue (ote ajantasa-asemakaavasta) A4
Asemakaavakartta ja määräykset A4
Havainnekuva A4
Ilmastovaikutusten arviointi (KILVA)
Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalue rakennustapaohjeet

Vuorovaikutusraportti

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kuntoarviot: Toivojentie 1,3 ja 6. Villentie 2, (Insinööritoimisto Mikko Vahanen, 2003)
- Lepakkoselvitys Nurmijärven Rajamäen yleiskaavan 2013 laadintaa varten, (Rasmus Karlsson, Nina Hagner-Wahlsten, 2003)
- Maaperäkartat (GTK, Maankamara, 2024)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, (Johanna Seppä, Museovirasto, 2006)
- Nurmijärven ekologiset yhteydet, (Esa Lammi ja Pekka Routasuo, Enviro, 2014)
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, (Ramboll Oy, 2010)
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkko selvityksen päivitys, (Strafica, 31.10.2014)

- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys 28.5.2012 (Santasalo ja Nurmijärven kunta, 2012)
- Nurmijärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, luonnos (Afry, 2023)
- Nurmijärven pysäköintinormi 2020, (Häkkinen, Hannes, Nurmijärven kunta, 2020)
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 6.5.2010)
- Rajamäen etuostoalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2004)
- Rajamäen selvitysalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2014)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalue, (Välkepinta, Niina, Nurmijärven kunta, 2003)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen puutarha- ja pihasuunnitelmia, (Maj-Lis Rosenbröijer, Jussi Jännes, 1961, 1974, 1976, Arkkitehtuurimuseon arkisto)
- Suomen radonkartasto 2010, (Tuomas Valmari, Ilona Mäkeläinen, Heikki Reisbacka ja Hannu Arvela, 2010)
- Teemakarttoja ja paikkatietoa (Paikkatietoikkuna, 2024–2025)
- Tykkitorninmäen puistometsän hoitosuunnitelma, (Heikki Kiuru)



Rakentamaton määräala Toivojentien ja Patruunantien kulmassa.

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Alueen sijainti	1
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
1.6 Selostuksen sisällysluettelo	4
2 Tiivistelmä	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	6
3.2 Suunnittelutilanne	12
4 Kaavoituksen vaiheet	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.4 Kaavamuutoksen tavoitteet ja niiden toteutuminen	24
5 Asemakaavan kuvaus	31
5.1. Asemakaavan rakenne	31
5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset	32
5.3 Kaavaratkaisun vaikutukset	34
5.4 Ympäristön häiriötekijät	37
5.5 Nimistö	37
6 Asemakaavan toteuttaminen	38

2 Tiivistelmä

Muutos koskee kortteleita 1023, 1026 (tonttia 4), 1077, 1078 ja 1079 sekä katu- ja puistoalueita Rajamäessä Toivojentien ja Villentien varrella. Suurin osa kaavamuutoksen vaikutuksista kohdistuu alueen kaakkoisosan puistoon sekä rakentamattomaan määräälaan erillispientalojen korttelialueella (AO-14), korttelissa 1077.

Kaavaratkaisussa nykyisten julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueiden tonttirajoja tarkistettiin ja sr-1-kaavamerkinnällä suojellut rakennukset muutettiin käyttötarkoitukseltaan asumiseen niin, että alueen ominaispiirteet, omaleimaisuus ja arkkitehtuuri säilyvät. Muutosalueen kaakkoisosassa, puistoalueella ja korttelissa 1077, kaavamuutos mahdollistaa alueelle rakennettavan neljä pientaloa nykyisen kaavan salliman kahden sijaan. Muutos pyrkii säilyttämään alueen avoimen, puistomaisen ilmeen ja ikääntyneen puuston. Alue kuuluu museoviraston inventoimiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Alue sijaitsee 1E-luokkaan kuuluvalla vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,4 ha, ja sillä sijaitsevien viiden rakennuksen kerrosala on yhteensä noin 1239 k-m². Patruunantien varrella, korttelissa 1077 sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa rakentamaton määrääla, jossa on kaksi rakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m². Käyttötarkoituksenmuutoksessa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueista erillispientalojen korttelialueiksi ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi muodostuu uutta asuinkerrosalaa noin 1260 k-m². Kaavaratkaisussa muodostuu erillispientalojen korttelialueelle 1077 sen koon kasvaessa uutta asuinkerrosalaa 400 k-m², jolloin korttelialueella on asuinrakennusoikeutta yhteensä 800 k-m², suurimman sallitun kerrosluvun ollessa 1,5 (I u1/2). Muutos mahdollistaa 50 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta käytettäväksi ullakkotasolla. Yhteensä kaavamuutoksessa alueelle muodostuu 2060 m² asuinkerrosalaa.

Kaavamuutostyön yhteydessä on huomioitu muun muassa katujen ja kunnallistekniikan toteutettavuus sekä muutoksen vaikutus luontoon, ilmastoon, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, elinympäristöön ja virkistykseen.

Asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta ja se on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

Asemakaavamuutoksen OAS ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.05.–27.06.2025 välisen ajan. Aineistosta saatiin 10 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista.

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 5.2.–6.3.2026. Aineistosta saatiin 7 lausuntoa. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin on hyväksymisvaiheessa tehty joitakin vähäisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavamuutoksen asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy maankäyttölautakunta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan tuntumassa, keskellä olemassa olevaa taajamarakennetta. Suunnittelualueella on tällä hetkellä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueita (YL), yksi rakentumaton erillispientalojen korttelialue (AO-14) ja puistoa. Alueella sijaitsee viisi sr-1-merkinnällä suojeltua rakennusta osoitteissa Toivojentie 1, 3, 4, 6 sekä Villentie 2. Puistoalueella sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa säilytettäväksi osoitettu varistorakennus. Alueen keskellä sijaitsee Toivojentie, joka jatkuu ulkoilureittinä alueen läpi pohjoiseen.

Suunnittelualue ympäristöineen on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema. Alueen rakennukset tunnetaan naistentalona, osastopäälliköiden asuntolina ja insinööriasuntona. Ne edustavat Rajamäen tehdasyhdyskunnan työväen ja virkailijoiden asumista 1900-luvulla. Alue on puistomaista ja sitä hallitsevat iäkkäät puut.

Suunnittelualueen suojelluista rakennuksista osa on vajaakäytöllä tai tyhjillään ja osassa on aktiivista toimintaa. Villentie 2 toimii ”Kylätalona”. Siellä toimivat yhdessä Rajamäen kyläyhdistys ry sekä Suomen Punaisen Ristin Rajamäen osasto. Toivojentie 3:n ”Naistentalona” tunnetussa rakennuksessa on toistaiseksi Rajamäen koulun toimintaa. Aiemmin päiväkotikäytössä olleiden rakennusten läheisyydessä on huonokuntoisia leikkialueita ja -pihoja.

Maanomistus

Suunnittelualue kiinteistöineen on kunnan omistuksessa. Villentie 2:ssa sijaitseva ”Kylätalo” on vuokrattu Rajamäen kyläyhdistys ry:lle ja Suomen Punaisen Ristin Rajamäen osastolle. Suunnittelualueella sijaitsevilla muilla kiinteistöissä tapahtuva käyttö ja vuokraustoiminta on lyhytaikaista ja satunnaista.

Luonnonympäristö

Topografia ja maaperä

Suunnittelualue on pääosin harvaan rakennettua ja maastonmuodoiltaan melko tasainen. Se sijoittuu korkeuskäyrien +93 ja +101 välille (N2000) maaston noustessa loivasti kohti pohjoista. Alueen maaperä on pääosin soraa ja lännessä karkeaa hietaa. Karkearakeiset maalajit, kuten sora, kantavat hyvin ja ovat routimattomia. Hietä on osa rantakerrostumaa, jonka alla oleva maakerros saattaa olla joko kantavaa tai upottavaa. Alueella tulee tehdä yksityiskohtaiset pohjatutkimukset rakennussuunnitteluvaiheessa.

Rakennettavuus

Kaava-alueelle ei ole toistaiseksi laadittu rakennettavuusselvitystä.

Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee maaperän pohjaolosuhteet varmistaa hankekohtaisesti yksityiskohtaisilla perustamistapalausunnoilla, pohjatutkimuksilla ja rakennustapaselvityksellä. Rakennusten perustus- ja alapohjanrakenteet tehdään noudattaen radonturvallisuusmääräyksiä ja pohjaveden suojele huomioiden.

Kasvillisuus

Kaava-alueella kasvaa iäkkäitä tammi-, kuusi-, mänty-, koivu- ja vaahterapuita. Kookkaimpia ovat tammet, männyt, vaahterat ja rauduskoivut. Alueella on myös pihlajia, haapoja, pähkinäpensaita, sinikuusamia ja isotuomipihlajia. Pensaskerros on alueella suurelta osin poistettu. Kenttäkerroksen kasvillisuudessa vallitsevat kuivan niityn lajit ja nurmikko.

Korttelissa 1077 olevaa määräälaa ympäröi pensasaita, joka muodostuu osin leikatuista vaahteroista. Korttelissa on myös muutama vanha omenapuu.

Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee neljä iäkästä tammea, jotka on tunnistettu maisemakuvallisesti merkittäviksi kohteiksi. Ne ovat aikanaan

muodostaneet puukujanteen Toivojentie 12:ssa sijaitsevan lastentarhana tunnetun rakennuksen pihapiiriin. Tammet ovat kunnan vanhimpia.

Sr-1-merkinnällä suojeltujen rakennusten pihoista on tehty aikanaan piha- ja puutarhasuunnitelmia (1961, 1974, 1976). Pihasuunnitelmien mukaisia kasveja esiintyy edelleen suunnittelualueella.

Eläimistö

Alueella tavataan taajama-alueelle tyypillisiä lintu- ja eläinlajeja. Suunnittelualueen pohjoispuolella, noin 500 metrin päässä, Tykkitorinmäellä, on havaittu liito-oravia vuoden 2014 luontoselvityksen mukaan.

Luonnon monimuotoisuus

Iso osa muutosalueesta on nykyisellään puistoa. Alueelle on tehty aikoinaan puistometsän hoitosuunnitelma sekä Nurmijärven ekologiset yhteydet -selvitys. Hoitosuunnitelman tarkoituksena on ohjata hoitotöitä, joilla Tykkitorinmäen ja sen lähiympäristön maisema säilyy kauempaa katsottuna ennallaan. Ekologiset yhteydet -selvityksessä on tunnistettu viheryhteystarve Rajamäen taajaman tuntumassa sekä tarve ekologisten yhteyksien vahvistamiselle taajaman sisällä.

Keinoja, joilla luonnon monimuotoisuutta voitaisiin edistää ja turvata suunnittelualueella ei toistaiseksi ole tutkittu tai arvioitu, koska kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevan puuston ja viherympäristön säilyttämiseen eikä kohdistu luonnontilaisiin tai erityisiin luontokohteisiin.

Haitallisia vieraslajeja ei alueella ole toistaiseksi havaittu. Suunnittelualueen läheisyydessä ja Rajamäen taajamassa on kuitenkin tavattu muun muassa espanjansiruetanaa, komealupiinia sekä jättipalsamia.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue sijaitsee 1E-luokan pohjavesialueella, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Kaava-alueen läheisyydessä on vedenottamoita, joille ei ole toistaiseksi haettu vesioikeudellista suoja-alueita. Muutosalue ei nykyisellään kuulu minkään vedenottamon suoja-alueelle.

Pohjavesialueella esiintyy paikoitellen myös paineellista pohjavettä sekä merkittäviä lähdepurkaumia. Ei ole tietoa, esiintyykö paineellista pohjavettä juuri suunnittelualueella. Yleisesti ottaen pohjavedenpinta on noin 10–25 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Pohjavesialueelle suunniteltaessa uutta kaavaa tai kaavamuutosta, tulee asemakaavamääräyksissä kiinnittää huomiota muodostuvan pohjaveden määrän turvaamiseen ja suojeeluun.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen luoteiskulmassa on neljä iäkstä tammea, jotka on tunnistettu maisemakuvallisesti merkittäviksi ja suojelemisen arvoisiksi.

Rakennettu ympäristö

Väestönrakenne

Nurmijärvellä on yli 45 000 asukasta. Kunnassa asuu paljon sekä iäkkäitä että lapsiperheitä. Vuonna 2024 Nurmijärvelle syntyi Helsingin seudun kehyskunnista eniten lapsia.

Rajamäellä asuu yli 8000 ihmistä. Rajamäkeläiset ovat ikääntymässä. Ikärakennetta kuitenkin nuorentavat potentiaaliset perheelliset sekä perheellistyvien ikäryhmien kasvu.

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Suunnittelualue ja sen ympäristö ovat rakentuneet melko väljästi ja talot sijoittuvat puistoisella alueella hajanaisesti. Alueen lähiympäristö on pientalovaltaista ja vehreää. Etelässä, kävelyetäisyydellä, ovat Rajamäen palvelut ja keskusta. Pohjoisessa on Tykkitorinmäen metsäinen virkistysalue.

Kaavoitettavalle alueelle on valmis katuyhteys sekä kunnallistekniikka. Kunnallisteknistä verkkoa voidaan kehittää tarpeen mukaan.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualue on pääosin rakennettua julkisten lähipalveluiden korttelialuetta ja puistoa. Alueen rakennukset tunnetaan naistentalona, osastopäälliköiden asuntolina ja insinööriasuntona. Ne edustavat Rajamäen tehdasyhdyskunnan työväen ja virkailijoiden asumista 1900-luvulla. Naistentalo, Toivojentie 3, on rakennettu vuonna 1948. Osastopäälliköiden asunnot, Toivojentie 1, 4 ja 6, on

rakennettu vuonna 1957. Insinööriasunto, Villentie 2, on vuodelta 1960. Rakennukset ovat sr-1-merkinnällä suojeltuja. Osa rakennuksista on aktiivisessa käytössä, kuten Villentie 2 sekä Toivojentie 3. Osassa rakennuksista käyttöaste on nykyisellään alhainen.

Suunnittelualueen rakennukset ovat yhden asunnon tai perheen rakennuksia. Osastopäälliköiden asunnot ovat yksikerroksisia, kellarillisia ja pulpettikattoisia. Insinööriasunnot ovat yksikerroksisia, kellarillisia ja harjakattoisia. Naistentalo on kaksikerroksinen ja harjakattoinen. Osastopäälliköiden asuntojen julkisivuissa on päämateriaalina valkoinen tiili, valkoinen rappaus, tummanruskea pystylauditus ja betonisokkeli. Naistentalon julkisivuissa on pääasiassa vaaleaksi rapattu punatiili, betonisokkeli ja punatiilipilarit. Insinööriasunnon julkisivut ovat valkoista mineriittilevyä sekä ruskeaksi maalattua pystylautaa ja siinä on betonisokkeli. Rakennusten tontit ovat pääosin aitaamattomia, lukuun ottamatta vanhoja aidattuja leikkialueita ja sisäpihoja. Yksityisyyttä julkisen puiston ja yksityispihojen välillä on luotu kasvillisuuden ja istutusten avulla. Alkuperäisissä puutarha- ja pihasuunnitelmissa ei ole ollut aidattuja pihvoja ja niissä monipuoliset istutusryhmät ovat rajanneet tilaa julkisemmän ja yksityisemmän pihatilan välille.

Korttelissa 1077 on aikanaan sijainnut kaksi Patruunantien suuntaisesti asemoitua asuinrakennusta. Korttelissa 1023 on aiemmin sijainnut neljä pienempää rakennusta. Ne ovat paikoillaan vielä 1950-luvun ilmakuvasa, mutta on tämän jälkeen purettu.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee muita RKY-alueeseen kuuluvia sr-1 merkinnällä suojeltuja arvokkaita rakennuksia. Alueen välittömässä läheisyydessä ovat Rajamäen kirkko (1938), Alkon (nykyinen Anora Group Oyj) vanha tehdasalue rakennuksineen (1888, 1935–1939) ja vanhat talvisodanaikaiset tykkitornit (1940–1941) sekä Rajamäen koulun rakennuksineen (1800–1900-lukujen taite, 1953).

Palvelut

Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella on sekä julkisia että kaupallisia palveluita, mm. kouluja, kirjasto, terveysasema, uimahalli, kirkko ja kauppoja. Kaava-alueelta on Rajamäen nykyiseen keskustaan noin 500 metriä. Toivojentien eteläpuolella on Rajamäen koulu, jossa opetetaan 1-6 -luokkalaista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Rajamäellä on hyvät palvelut ja työpaikkakeskittymiä löytyy muun muassa suunnittelualueelta pohjoiseen Anora Group Oyj:n (entinen Alko) tehtaiden teollisuusalueelta. Teknoksen tehtaot teollisuusalueineen sijaitsevat Rajamäen keskustan länsipuolella, kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Virkistys

Suunnittelualue on väljästi rakennettua puistomaista aluetta, joka toimii lähivirkistysalueena. Alueen halki kulkee ulkoilureittejä ja polkuja. Alue liittyy seitsemän veljeksien vaellusreittiin, joka alkaa Helsingistä ja päättyy Hyvinkäälle. Nurmijärven kunnan sisäinen osuus reitistä on noin 33 kilometriä pitkä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useampi virkistyskohde: Pohjoisessa, Tykkitorinmäellä, ovat 1940–41 rakennetut Rajamäen tykkitorit ja Tykkitorinmäen virkistysalue. Itse Alkon tehtaot sekä tehdas- ja alkoholimuseo *Rajamäen Ryyppi* ovat kävelytäisyydellä alueesta. Idässä sijaitsee funkkistyylinen Erkki Huttunen suunnittelema Rajamäen kirkko. Etelässä ovat Rajamäen uimahalli ja -liikuntapuisto.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Patruunantien, Villentien ja Toivojentien välissä. Ajoliittymät alueen tonteille sijaitsevat Toivojentiellä ja Villentiellä. Patruunantie liittyy Keskusraittiin ja Kiljavantiehen, jotka ovat Rajamäen keskustan merkittävimmät kadut. Sallitut nopeusrajoitukset kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ovat 30 km/h. Alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi joukkoliikenteen pysäkkiä. Alue liittyy paikalliseen kevyenliikenteen verkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema.

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen ja kaukolämmön verkosto.

Erityistoiminnot

Alue sijaitsee Seveso-laitoksen (Anora Group Oyj) konsultointivyöhykkeellä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä 1E-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueen turvaksi on tehty suojelusuunnitelmia ja sitä ohjaa lainsäädäntö.

Alueella ei ole merkittäviä melunaiheuttajia. Suurin melu syntyy katu- ja tiealueilta sekä lasten äänistä Rajamäenkoulun pihalla päiväsaikaan. Tiemelun ääni on toistaiseksi vähäistä liikennemäärien ollessa pieniä ja nopeusrajoitusten ollessa nykyisellään 30 km/h.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä asuu paljon lapsiperheitä sekä ikäihmisiä. Suunnittelualueella, Villentie 2, oleva ”Kylätalo” edustaa rajamäkeläistä yhteisöllisyyttä. Rakennus on kaikille avoin, ja siellä kokoontuvat mm. Rajamäen kyläyhdistys ry ja Suomen punaisen ristin Rajamäen osasto erilaisine aktiviteetteineen. Kylätalolla tarjotaan matalan kynnyksen ryhmätoimintaa ja palveluita sekä osallistetaan erityisesti ikäihmisiä.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

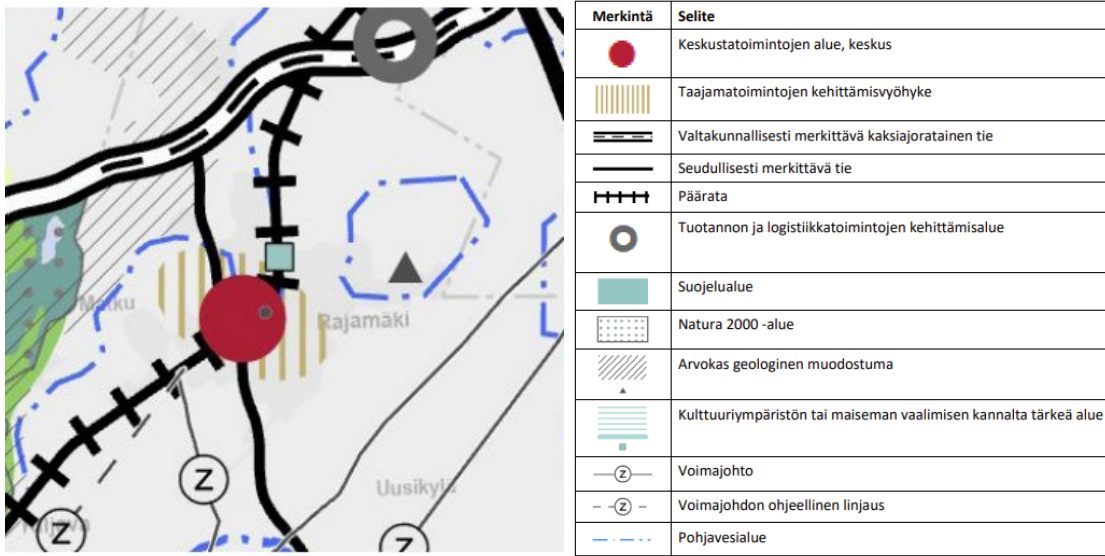
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Nurmijärveä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus on

hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020, ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa suunnittelualue on keskustatoimintojen alueella, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja on osa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Alueen välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä rata, Hanko-Hyvinkää. Suunnittelualue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueelle. Alueen länsipuolella on merkintä Rajamäen harjualue, joka edustaa arvokasta geologista muodostumaa. Alueen länsipuolella kulkee seudullisesti merkittävä tie, Maantie 1311.



Kuva Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudesta. (Karttakuva: Uudenmaanliitto, 2025, kaavakarttapalvelu)

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39§). Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualuetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä on selvitetty kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (1989, oikeusvaikutukseton) alue on pientalovaltaista aluetta.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

AO-14

Erillispientalojen korttelialue. Uudisrakennusten autosuoja- ja varastotilat tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle. Rakennusten tulee olla puurunkoisia ja julkisivujen lautaverhottuja. Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita. Kattomuodon tulee olla harjakatto. Materiaaliltaan katon tulee olla tiiltä tai peltiä. Väritykseltään tiilikaton tulee olla tiilenpunainen ja peltikaton tiilenpunainen tai grafiitinharmaa.

Uudisrakennusten arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa.

Korttelialueella sijaitsevat vanhat puutarhat puineen ja koristepensaineen tulee kunnostaa ja säilyttää.

sr-1

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja miljöönn kannalta arvokasta rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka muuttavat rakennuksen julkisivujen tai vesikaton arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Julkisivujen aukotusta ei saa muuttaa eikä rakennusta saa laajentaa sen ulkovaipan ulkopuolelle. Entistävät muutokset ovat mahdollisia. Rakennusta kunnostettaessa julkisivujen ja vesikaton materiaalit, detaljointi ja väritys tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina.

Alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, tulee säilyttää. Kunnostuskelvottomat rakennusosat voidaan korvata uusilla, alkuperäisen mallin mukaan valmistetuilla rakennusosilla.

Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sä

Säilytettävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta kunnostettaessa julkisivujen ja vesikaton materiaalit, detaljointi ja väritys tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisen kaltaisina. Rakennukseen voidaan tehdä sen tyyliin ja mittakaavaan sopivia julkisivumuutoksia ja vähäisiä laajennuksia.

le

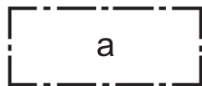
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

pp/t

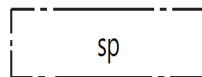
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



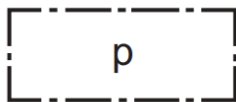
Auton säilytyspaikan rakennusala.



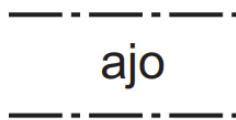
Sisäpiha.



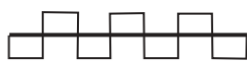
Ulkoilureitti.



Pysäköimispaikka.



Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakennusjärjestys

Nurmijärven rakennusjärjestys on astunut voimaan vuonna 2013.

Rakennusjärjestys tulee uudistaa 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä. Kunnanhallitus on kokouksessaan 18.11.2024 § 173 päättänyt rakennusjärjestyksen uudistamisen vireilletulosta. Rakennusjärjestyksen uusimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (päivätty 13.11.2024) esitettiin tavoiteaikataulu, jonka mukaan kunnanvaltuuston on tarkoitus päättää uuden rakennusjärjestyksen hyväksymisestä alkuvuonna 2026.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a § vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Nurmijärven kunnan kiinteistö- ja mittaustoimi.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueen rakennukset on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Lisäksi alueella noudatetaan pohjavesien suojelusuunnitelmaa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema.

Maankäytön tavoiteohjelma

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen sekä tontin myynti ovat kaksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista.

Kunnan strategia 2025–2030

Kasvun painopiste on taajamien ja kylien täydennysrakentamisessa ja Palveluverkko on toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevä saavutettava sekä eri toimintoja yhdistävä, ja tilat ovat terveysturvallisia ovat kaksi kunnan strategiassa (10.12.2025) linjatuissa tavoitteissa, joiden toteutumista kaavamuutos edistää.

Hulevesisuunnitelma

Alueelle on laadittu uutta pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa, joka sisältää ohjeita hulevesien hallinnasta pohjavesialueilla. Suunnitelma menee päätöksentekoon arviolta kevättalvella 2026.

Pohjavesialueilla imeytettävien hulevesien puhtaus tulee varmistaa. Alueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä. Moottoriajoneuvoilla liikennöitävien piha- ja paikoitusalueiden pintarakenteiden on oltava vettä läpäisemättömiä ja pintavedet on tarvittaessa käsiteltävä ja johdettava niin, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueella sijaitsee Toivojentien katualue. Alueelle ei ole kaavamuutoksen yhteydessä laadittu uutta erillistä kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa, vaan muutos tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Alueella on valmiiksi kaukolämmön-, sähkön-, veden-, jäte- ja

hulevesiviemärien verkko, johon uudisrakennukset voidaan liittää. Olemassa oleva hulevesiviemäriverkosto johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Verkostot ovat mitoitukseltaan ja kapasiteetiltaan riittäviä kaavassa osoitettuun vähäiseen lisärakentamiseen.

Kaavamuutoksen myötä Nurmijärven kunta poistaa korttelien 1077 ja 1078 sekä puiston poikki kulkevan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun alueelta vanhat valaisimet. Muutosalueen katu-, autopaikoitus- ja leikkialueita puretaan ja ennallistetaan puistoalueiksi kaavamuutoksen myötä.

Alueen muut suunnitelmat

Muutosalueella rakentamista ja suunnittelua ohjaavat tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan lisäksi rakentamistapaohjeet (2003), sisätilojen kunnostusperiaatteet (2004) ja sekä puistometsän hoitosuunnitelma. Suojeltujen rakennusten pihoista on tehty aikanaan piha- ja puutarhasuunnitelmia (60- ja 70-luvuilla) Maj-Lis Rosenbröijerin ja Jussi Jänneksen toimistojen toimesta. Asemakaavamuutoksen myötä alueen rakentamistapaohjeet on päivitetty.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Asemakaavamuutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta ja se on laadittu kunnan omana työnä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa kunnan päätösten mukaisesti omien ydintoimintojensa kannalta tarpeettomien kiinteistöjen myynnin. Kiinteistöjen myynnin estää useissa tapauksissa vanhentunut tai tarkoitukseen sopimaton asemakaavamerkintä, minkä takia kaavamuutos on tarpeen. Muutoksen myötä kiinteistöt voidaan laittaa myyntiin, ja sen myötä säästyy vuosittain ylläpito- ja korjauskuluja. Kaavaratkaisulla varmistetaan, että rakennusten käyttötarkoitus sopii alueen luonteeseen ja kehittämistavoitteisiin. Kun kiinteistöjen omistus siirtyy käyttäjille, ne pysyvät todennäköisemmin hyvässä kunnossa. Tämä mahdollistaa sen, että kunta voi kohdentaa ylläpito- ja korjausresurssit niihin kiinteistöihin, jotka ovat kunnan palveluverkon kannalta tärkeämpiä.

Asemakaavamuutos edistää kunnan strategian mukaisesti taajamien ja kylien täydennysrakentamista. Alueen sijainti Rajamäen keskustassa palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä mahdollistaa maankäytön tehostamisen ja

uudisrakentamisen asuntorakentamisen kysyntää vastaavalle sijainnille. Kaavaratkaisulla varmistetaan uudisrakentamisen soveltuminen RKY-alueen luonteeseen ja arvoihin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen johtaja päätti asemakaavamuutoksen laatimisen vireilletulosta 13.5.2025 §23. Asemakaavamuutos tuli vireille kuulutuksella 26.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.5.-27.6.2025. Asemakaavamuutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja kuuluu kunnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen asemakaavamuutosten kokonaisuuteen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoituksen yhteydessä on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä on esitetty, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. OAS on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Nurmijärven kunnan verkkosivuilla ja sitä voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto ja luottamuselimet: maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus (kunnallistekniikka), vesilaitos, tilakeskus, liikuntapalvelut, sivistys- ja hyvinvointitoimiala, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- yritykset ja muut: Rajamäen kyläyhdistys ry, Suomen Punainen Risti Rajamäki, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven vesi, Nurmijärven Sähköverkko Oy (jakelu ja kaukolämpö), Nurmijärven yrittäjät.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö on järjestetty lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja OAS:n sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin Nurmijärven kunnan verkkosivuilla, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla sekä kuulutuksella Nurmijärven Uutisissa 26.5.2025. Tämän lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeitse. Aineistosta pyydettiin kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 28.5.-27.6.2025 seuraavissa paikoissa:

- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa: **Keskustie 2 b, Nurmijärvi**
- verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kaavaselostukseen ja kaavakarttaan. Niissä todettiin esimerkiksi:

- selostuksen virheelliset tiedot insinööritalon pulpettikattoisuudesta tulee korjata.
- voimassa olevista eri kaavoista tulee lisätä otteet selostukseen.
- hulevesiin ja pohjaveteen liittyviä asioita tulee tarkentaa kaavakarttaan ja määräyksiin omien otsikoiden alle.
- uudisrakentamisen laatua korttelin 1077 kohdalla tulee painottaa määräyksissä.
- kaavamuutoksesta ja uudesta käyttötarkoituksesta huolimatta tulee mahdollistaa kylätalotoiminnan jatkuminen toistaiseksi osoitteessa Villentie 2.

Lisäksi toivottiin, että muutoksessa esitetään vahvemmin esteettömyyteen ja hahmotettavaan elinympäristöön liittyviä määräyksiä sekä varausta pienimuotoiselle palveluasumiselle ja esteettömälle vuokra-asumiselle.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- Kaavamateriaaliin on korjattu pohjavesialueen luokkamerkinäksi ”1E: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen”.
- selostukseen on korjattu ajanmukaiset tiedot insinööritalon harjakatosta.
- Kaavakarttaan lisättiin pääkäyttötarkoituksellinen pohjavesimerkintä (AK/pv).
- Pohja- ja hulevesiä koskevat määräykset koottiin omien otsikoidensa alle.
- Kaavamääräyksiä yhdenmukaistettiin ja päivitettiin puhtaiden- ja likaisten hulevesien käsittelyn osalta.
- Kaavamääräyksiä tarkennettiin öljysäiliöiden ja muiden nestemäisten polttoaineiden sekä pohjavettä vaarantavien aineiden varastoinnin osalta.
- Kaavaselostukseen lisättiin otteita voimassa olevista kaavoista.
- Määräyksiä tarkennettiin kaavakarttaan ja sitoviin rakentamistapaohjeisiin AP-alueen arkkitehtuuriin liittyen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin kaksi (2) kirjallista mielipidettä.

Mielipiteissä esitettiin huoli puustomaisen, väljän ja avaran maiseman katkeamisesta kortteliin 1077 suunnitellun uudisrakentamisen vuoksi. Niissä ilmaistiin esimerkiksi:

- uudisrakentamisen vaikutuksesta suurin osa korttelin puista tullaan todennäköisesti kaatamaan.
- luonnosvaiheessa esitetty kaksikerroksisen rakentaminen ja neljän pientalon kokonaisuus ovat liian korkeaa ja tiivistä alueelle.
- tyhjien rakennusten käyttötarkoituksenmuutos asumiseen on positiivista.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuutoksen ehdotukseen on esitetty korttelin 1077 uudisrakentamisen kerroskorkeudeksi 1,5 (l u 1/2); ullakon tasolla sallitaan käytettäväksi korkeintaan 50 %

rakennuksen suurimman kerroksen alasta kokonaiskerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kaksikerroksista rakentamista ei sallita, ja kerroskorkeus mukailee lähiympäristön olemassa olevien puutalojen mittakaavaa.

Vastine mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavamuutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §) 5.2.–6.3.2026

Kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin Nurmijärven kunnan verkkosivuilla, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla sekä kuulutuksella Nurmijärven Uutisissa 2.2.2026. Tämän lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeitse. Aineistosta pyydettiin kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 5.2.-6.3.2026 seuraavissa paikoissa:

- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa: **Keskustie 2 b, Nurmijärvi**
- verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi

Kaavamuutosehdotuksesta saatiin seitsemän (7) lausuntoa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot kaavamuutoksen ehdotuksesta kohdistuivat kaava-alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointiin, hule- ja pohjavesiin, viheralueiden ja puuston säilyttämiseen, turvallisiin ja esteettömiin kulkuyhteyksiin sekä kylätalotoiminnan jatkumiseen. Lisäksi lausunnoissa tarkasteltiin uudisrakentamisen mittakaavaa ja sen sovittamista ympäristöön. Niissä todettiin esimerkiksi:

- Suojeltujen rakennusten rakennussuojelun tason ja RKY-alueeseen liittyvien määräysten katsottiin olevan asianmukaisesti huomioitu ehdotusvaiheen kaavassa, eikä suojelutason todettu heikkenevän.
- Uudisrakentamiselle esitetyt laatu- ja soveltuvuusvaatimukset arvioitiin riittäviksi.
- Pohjavesien ja hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä pyydettiin tarkentamaan erityisesti hulevesien pois pohjavesialueelta johtamisen osalta.
- Esteettömyyden, turvallisuuden ja ympäristön hahmotettavuuden merkitystä alueen suunnittelussa korostettiin. Lausunnon mukaan esteettömyyden tulisi olla koko ympäristöä koskeva laadullinen periaate.

- Kylätalon toiminnan jatkuvuutta ja sen toiminnan mahdollistaminen Villentie 2:ssa pidettiin tärkeänä.
- Rajamäen kyläyhdistys toi esiin huolen puistoalueen yhtenäisyyden rikkoutumisesta, koululaisten kulkureitin turvallisuudesta ja kulttuuriympäristön arvon heikkenemisestä.

Ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella tarkennettiin kaavamääräyksiä hulevesiin ja pohjavesiin liittyen. Muut lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia kaava-aineistoon.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutukset

Ehdotusvaiheessa ei saatu yhtään (0) kirjallista muistutusta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten takia.

Kaavakarttaan tehdyt muutokset:

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin on hyväksymisvaiheessa tehty joitakin vähäisiä tarkistuksia.

Kaavamerkintöihin lisättiin selitykset *sä = säilytettävä rakennus* ja *a=auton säilytyspaikan rakennusala*. Nämä ovat kaavamerkintöjä alueella voimassa olevissa asemakaavoissa. Merkinnät ovat olleet mukana kaavakartalla, mutta selitystekstit olivat jääneet pois kaavamuutoksen aiemmissa vaiheissa.

Pohjavesien suojelua koskevia ja hulevesien hallinnasta kertovia määräyksiä on täsmennetty niin, että hulevesiviemäriin johdettavat vedet tulee johtaa pois pohjavesialueelta. Lisäksi täsmennettiin, että pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä tarkistettu edellä kuvattujen muutosten osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy maankäyttölautakunta.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuuluttamalla sekä lähettämällä kirjeet sitä kirjallisesti pyytäneille.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta määräaikana (30 päivää), saa asemakaava lainvoiman. Kaava kuulutetaan astumaan voimaan, kun sen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

4.4 Kaavamuutoksen tavoitteet ja niiden toteutuminen

Tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet kaavaratkaisulle

- Asemakaavamuutoksen ryhdyttäessä kunnan tavoitteena on ollut osoittaa suojelluille rakennuksille uudet käyttötarkoitukset. Näin edistetään rakennusten myyntimahdollisuuksia ja mahdollistetaan niiden peruskorjaaminen tavalla, joka turvaa rakennussuojelulliset arvot ja mahdollistaa rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen myös tuleville sukupolville.
- Kasvattaa kunnan asuintonttivarantoa kysyntää vastaavasti ja kehittää aluetta niin, että alueen ainutlaatuiset piirteet, lähiluonto ja kulttuuriperintö säilyvät.
- Vahvistaa ja varmistaa viheryhteyksien, virkistysmahdollisuuksien ja puistometsän kasvillisuuden säilyminen alueella.
- Huolehtia, että kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa alueiden ominaisuutteen ja erityispiirteiden kanssa. Ratkaisussa pyritään sovittamaan yhteen erilaisia maankäytöntavoitteita siten, että ne sopivat kulttuuriympäristöön ja vaalivat sitä.

- Edistää kuntastrategian mukaisesti taajamien ja kylien täydennysrakentamista ja kehittää toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevää palveluverkkoa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet kaavaratkaisulle

- Rajamäen tehdasyhdyskunnan vanha asuinalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, jolla rakennusten ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet tulee säilyttää.
- Alueen rakentamista koskevat rakentamistapaohjeet, joilla ohjeistetaan olemassa olevien suojeltujen rakennusten kunnostamisesta ja uudisrakennuksien rakentamisesta sekä pihojen luonteesta ja aitaamisesta.
- Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa suunnittelualue on keskustatoimintojen alueella, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja kuuluu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Näin kaavaratkaisun tulee tukea edellä mainittuja tavoitetta ja samalla huomioida alueen herkkyys suojeluarvoineen sekä kulttuuriympäristönä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Kaavaratkaisussa huomioidaan alueen sijainti vedenhankintaan varten tärkeällä 1E-luokan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella.
- Kaavaratkaisussa huomioidaan olemassa olevien suojeltujen rakennusten arvo ja soveltuminen ympäristöön. Alueen luonteen ei tule muuttua merkittävästi käyttötarkoituksenmuutoksista johtuvista syistä.
- Huomioidaan alueen olemassa oleva puusto ja kasvillisuus. Kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään hyväkuntoiset puut ohjaamalla uudisrakentaminen rakennuspaikoille, joissa vaikutukset puustoon ovat mahdollisimman vähäiset.
- Kytetään alue olemassa olevaan ja suunniteltuun katu- ja liikenneverkkoon sekä kunnallistekniikkaan.
- Kaavan laadinnan yhteydessä kiinnitetään huomiota alueen luontoarvoihin ja asumisen edellytyksiin.
- Uudisrakentaminen ohjataan rakentamattomalle määrälle ja sen läheisyyteen. Tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan, maanlaiseen tekniikkaan ja puustoon kaavamuutosalueella sekä lähiympäristössä.

Osallisten tavoitteet

- Puuston, luontoarvojen ja alueelle ominaisen väljyyden säilyminen.

- Turvallisen, esteettömän ja hahmotettavan elinympäristön edistäminen.
- Tyhjiä rakennusten käyttöönotto käyttötarkoituksen muutoksin.
- Kylätalotoiminnan jatkaminen Villentie 2:n kiinteistössä, kunnes toiminnalle voidaan osoittaa korvaavat tilat.
- Turvalliset kulkureitit alueella.
- Viheralueiden yhtenäisyyden turvaaminen.
- Suojeltujen rakennusten rakennussuojelun tason heikkenemättömyys kaavamuutoksessa.
- Uudisrakentamisen laadun ja soveltuvuuden varmistaminen RKY-alueelle ja alueen ominaispiirteisiin sopivaksi.
- Pohjavesiin ja hulevesien käsittelyyn liittyvien määräysten soveltuvuus alueella.

Tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksillä asetetaan rakentamiselle laatutavoitteet esteettisesti ja toiminnallisesti korkealaatuisen, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön toteuttamiseksi. Kaavamuutoksen suunnittelussa on otettu vahvasti huomioon ympäristön laatu ja alueen kehittäminen RKY-alueen arvoja kunnioittavalla tavalla.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavassa sr-1-merkinnällä suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksenmuutokset sekä vahvistaa kunnan asuintonttivarantoa osoittamalla uusia rakennuspaikkoja Rajamäen keskustan läheisyydessä. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen hallittu kehittyminen siten, että uudet käyttötarkoitukset ja rakennuspaikat tukevat alueen ainutlaatuisten piirteiden, lähiluonnon, kulttuuriperinnön ja arkkitehtonisten arvojen säilymistä sekä nykyaikaista käyttöä.

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä Rajamäen keskustan ja sen palveluiden välittömässä läheisyydessä. Uudisrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutosten myötä muodostuvat asunnot tukeutuvat siten jo olemassa olevaan taajamarakenteeseen, mikä edistää palveluiden saavutettavuutta. Kaavaratkaisu tukee Rajamäen keskustan kehittämistä tiivistävällä rakentamisella ja tarjoamalla uusia rakennuspaikkoja kävelyetäisyydelle taajaman palveluverkosta, mikä on kuntastrategian ja maakuntakaavan mukaista kestävästä yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Asemakaava ohjaa uusien rakennuspaikkojen sijoittelua ja rakentamisoikeuden määrää siten, että ympäristöä ja olemassa olevaa puustoa kuormitetaan mahdollisimman vähän. Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä pohjaveden

suojelusta, hulevesien hallinnasta, puistometsän hoidosta, puuston säilyttämisestä ja uudistamisesta sekä istutettavista alueista kortteleiden sisällä. Lisäksi kaavaratkaisu edistää puu- ja kestävää rakentamista korttelissa 1077. Määräyksiä on tarkennettu luonnos- ja ehdotusvaiheesta saatujen lausuntojen perusteella erityisesti pohjavesien suojeluun ja hulevesien liittyvien määräysten osalta.

Alue kytkeytyy olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon sekä kunnallistekniikkaan. Olemassa oleva kunnallistekninen verkosto on mitoitukseltaan ja kapasiteetiltaan riittävä kaavassa osoitettujen neljän uuden uudisrakennuksen ja jo olemassa olevien käyttötarkoitukseltaan asumiseen muutettavien rakennusten tarpeisiin. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia teknisiä investointeja.

Voimassa olevissa asemakaavoissa sr-1-merkinnällä suojeltujen rakennusten rakennussuojeluun liittyvät määräykset eivät heikkene kaavamuutoksen myötä. Kaavamuutos palauttaa rakennusten alkuperäiset käyttötarkoitukset. Rakennusten suojeluarvot turvataan määräyksillä käyttötarkoituksen muutoksista huolimatta, ja niiden kunnostamista ohjataan sitovilla rakentamistapaohjeilla ja sisätilojen kunnostusperiaatteilla. Määräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta saatujen lausuntojen perusteella erityisesti uudisrakentamisen laatuun liittyvien määräysten osalta.

Asemakaavassa määrätään autopaikkojen määristä ja vaikutetaan ympäristön laatuun osoittamalla ohjeellisesti alueet, jotka soveltuvat autopaikoiksi tai tonttien sisäisiksi ajoreiteiksi. Muut tonttialueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi, jotka tulee pitää hoidetussa kunnossa, mikä osaltaan tukee alueelle ominaista väljyyttä ja viherympäristön säilymistä.

Muutoksen myötä alueelle jää kaksi ohjeellista ulkoilureittiä, ja puiston läpi aiemmin kulkenut jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue poistuu. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan luonnonmukaisten, maastonmuotoihin ja kasvillisuuteen sovituvien polkujen muodostuminen puistoalueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa liikkumisen puistoalueella korttelien 1077, 1026 ja 1078 väliin ja yhteyteen jäävällä puistoalueella.

Kaavaratkaisulla alueella jää edelleen turvallisia reittejä jalankulkijoille ja polkupyöräilylle sekä kaksi ohjeellista ulkoilureittiä puistossa mahdollistavat talvikunnossapidettävän ja esteettömän liikkumisen puistoalueen läpi. Esteettömyyteen, turvallisuuteen ja ympäristön hahmotettavuuteen liittyvät

vaikutukset arvioidaan pääosin myönteisiksi, ja yksityiskohtaiset ratkaisut täsmentyvät alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutusvaiheessa.

Osallisten tavoitteista ”kylätalon” toiminnan jatkuvuus Villentie 2:n kiinteistössä on huomioitu siten, että kaavaratkaisu mahdollistaa toiminnan jatkumisen nykyisissä tiloissa siihen saakka, kunnes kunta voi osoittaa toiminnalle uudet, tarkoituksenmukaiset korvaavat tilat.

Asemakaavan lisäksi alueen maankäyttöä ohjaavat sitovat rakentamistapaohjeet, sisätilojen kunnostusperiaatteet sekä puistometsän hoitosuunnitelma, jotka varmistavat kaavaratkaisun tavoitteiden toteutumisen myös yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaavamuutosalueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Seuraavassa on arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisälle Rajamäen keskustan tuntumaan. Kaavaratkaisu tukeutuu valmiiseen katuverkkoon,

kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon, eikä edellytä merkittäviä uusia infrastruktuuriin liittyviä investointeja. Täydennysrakentaminen on mittakaavaltaan maltillista ja paikalleen sovitettua, mikä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ekologista kestävyttä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavaratkaisu hyödyntää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja infrastruktuuria. Suojellut rakennukset palautetaan uudelleen alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa asumiseen. Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomalle alueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa viherympäristön kehittämisen ja säilymisen alueella. Ratkaisu tukee olemassa olevan taajamarakenteen eheyttämistä ja tehokasta käyttöä.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Muutos mahdollistaa uusia asuinrakennuspaikkoja sekä asuinkeuhkosalaa Rajamäen keskustan läheisyydessä. AK-korttelialueella sallitaan asumisen ohella myös myymälä-, liike-, versta-, toimisto- ja julkisia tiloja, mikä tukee arjen palveluiden sijoittumista kävelyetäisyydelle asutuksesta. Kaavaratkaisu parantaa asumisen saavutettavuutta ja vastaa eri väestöryhmien asumistarpeisiin.

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

Kaava-alue kytkeytyy olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Jalankululle ja pyöräilylle varatut yhteydet sekä ohjeelliset ulkoilureitit säilyvät puistoalueella osittain. Alueella on valmiit energia- ja vesihuollon järjestelmät, joiden kapasiteetti on riittävä kaavassa osoitettuun lisärakentamiseen. Jätehuolto toteutuu alueella nyt ja muutoksen myötä kiinteistökohtaisesti korttelien 1023, 1026, 1078 ja 1079 kohdalla. Kaavan toteutuessa on korttelin 1077 kohdalla mahdollista toteuttaa neljälle asuinrakennukselle yhteiset jätesäiliöt ja lajittelupisteet, jotka liitetään jätehuollon kuljetusverkkoon. Autopaikkoja ja pyöräpysäköintiä koskevat määräykset tukevat liikennejärjestelmän toimivuutta.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavassa rakennusten kerrosluku on rajattu pääosin yksikerroksiseksi ullakkokerroksella, mikä tukee ihmisen mittakaavaista ja turvallista ympäristöä. Piha-alueita koskevat määräykset edellyttävät avoimia ja aitaamattomia pihoja sekä puistomaista ympäristöä. Esteettömyyteen, turvallisuuteen ja

terveellisyyteen liittyvät ratkaisut täsmentyvät rakentamisluvan yhteydessä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavaratkaisu tukee kunnan elinvoimaa mahdollistamalla suojeltujen rakennusten uuden käytön ja kiinteistöjen kehittämisen. AK-korttelialueella sallittavat liike-, toimisto- ja julkiset tilat luovat edellytyksiä pienimuotoiselle palvelu- ja työpaikkatoiminnalle Rajamäen keskustan läheisyydessä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaava-alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella, mikä on huomioitu yksityiskohtaisilla pohjaveden suojelua koskevilla määräyksillä. Asemakaavassa kielletään pohjavettä vaarantavat toimenpiteet ja edellytetään hulevesien hallintaa, öljynerotusta ja puhtaiden vesien imeytystä. Näillä määräyksillä pyritään ehkäisemään ympäristöhaittoja ja turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Rakennussuojelua koskevat sr-1-määräykset turvaavat arvokkaiden rakennusten säilymisen ja ohjaavat niiden kunnostamista. Uudisrakentamista koskevat määräykset ja sitovat rakentamistapaohjeet varmistavat, että rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja ilmeeltään ympäröivään kulttuuriympäristöön. Alueen puusto on osoitettu säilytettäväksi ja hoidettavaksi jatkuvasti uudistuvana.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavaratkaisussa puistoalueen kokonaispinta-ala pienenee hieman. Vaikutus on kuitenkin vähäinen sillä nykyistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta muuttuu kaavan toteutuessaan viher- ja istutusalueeksi, jolloin varsinaisen viheralueen osuus puistossa kasvaa. Muutoksen myötä puistoalueelle jää ulkoilureittejä ja mahdollisuus luonnonmukaisten polkujen muodostumiseen. Puustoa ja istutuksia koskevat määräykset sekä puistometsän hoitosuunnitelma turvaavat lähivirkistysalueiden laadun ja jatkuvuuden osana laajempaa viherverkostoa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset muuttuvat julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joilla ympäristö säilytetään (/s). Erillispientalojen korttelialue (AO-14) laajenee ja kaavamerkintä muutetaan (AP). Puistoalue (VP), jolla ympäristö säilytetään (/s), laajenee ja supistuu osittain. Kaavaratkaisussa osoitetaan muutosalueen puisto- ja asuinkorttelialueiden kuuluvan pohjavesialueeseen (/pv).

Mitoitus

Suunnittelualueen koko on noin 2,433 hehtaaria. Alueella on nykyisin noin 1,127 hehtaaria puistoaluetta, joka koostuu viher- ja leikkialueista, ulkoilureiteistä sekä jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta. Asemakaavamuutoksen myötä puistoalueen pinta-ala vähenee noin 1,089 hehtaariin, jolloin puisto pienenee pinta-alallisesti noin 375 m². Samalla alueelta poistuu noin 390 m² jalankululle ja pyöräilylle varattua katualueen osaa, joka muutetaan puistoalueeksi ja istutetaan. Tämän seurauksena varsinaisen viheralueen osuus puistossa kasvaa, vaikka puistoalueen kokonaispinta-ala hieman pienenee.

Muutosalueella julkisten lähipalvelurakennusten (YL) ja erillispientalorakennusten (AO) korttelien yhteenlaskettu koko on voimassa olevassa kaavassa 1,11 hehtaaria. Muutoksen myötä korttelialueet kasvavat 1,17 hehtaariin ja ne osoitetaan asumiseen (AK, AO ja AP). Voimassaolevassa kaavassa alueiden yhteenlaskettu sallittu kerrosala on 1660 m². Muutoksen myötä alueella on 9 rakennuspaikkaa, joihin muodostuu asuinkerrosalaa yhteensä 2060 m². Tämä tarkoittaa 14–18 asuntoa arviolta 30–40 asukkaalle. Näistä yli 60 % on perheasuntoja yli 2 hengen talouksille.

Voimassa olevassa kaavassa on katualuetta ja kevyenliikenteen kulkureittejä 0,19 hehtaaria. Kaavamuutoksella määrä vähenee noin 0,17 hehtaariin.

Liikenne

Korttelien 1023, 1026 (nykyinen tontti 4, muuttuu tontti 7), 1077 ja 1079 ajoneuvoliittymät ovat Toivojentiellä. Toivojentien varteen sijoittuu noin 13-17 asuntoa. Korttelin 1078 ajoneuvoliittymä on Villentien puolella.

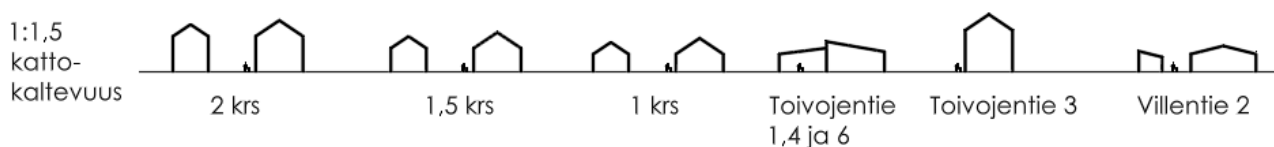
Palvelut

Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK, kortteli 1079) on mahdollista sijoittaa asuntojen lisäksi myymälä-, liike-, verstaas-, toimisto- ja julkisia tiloja.

Suunnittelualue tukeutuu Rajamäen keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa korttelissa 1077 olevalle erillispientalojen korttelialueelle (AP) saa rakentaa neljä erillistä, enintään kahden asunnon asuinrakennusta, jotka sijaitsevat yhteisellä tontilla. Näille on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m² per rakennus ja koko kortteliin asuinrakentamista yhteensä 800 k-m², kerroskorkeudeltaan 1,5-kerroksisia. Ullakon tasolla saa käyttää korkeintaan 50 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. AP-korttelialueelle on toteutettava pysäköintipaikkoja 2 ap/asunto. Autosuoja- ja varastotilat tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle. Rakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuudeltaan 1:1,5, puurunkoisia ja julkisivuiltaan puuta. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista, harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Korttelin rakennusten tulee olla kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään sekä arkkitehtuuriltaan yhteneväisiä.



1-2 kerroksisten rakennusten korkeus ja kattomuodon suhde havainnollistettuna muuhun alueen rakennuskantaan.

Erillispientalojen korttelialueilla (AO) sijaitsee neljä sr-1-merkinnällä suojeltua yhden asunnon pientaloa. Näiden rakennusoikeus on yhteensä 870 k-m². AO-korttelialueille tulee toteuttaa pysäköintipaikkoja 2 ap/asunto. Autosuojat ja varastotilat sisältyvät kunkin tontin rakennusoikeuteen. Suojellut rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja miljööseen kannalta arvokkaita. Niissä ei saa toteuttaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennusten arvoa tai hävittävät arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Lisäksi korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) on sr-1-merkinnällä suojeltu kaksikerroksinen rakennus. Rakennusoikeutta on yhteensä 390 k-m². Kaava mahdollistaa korttelialueelle myymälä-, liike-, verstaas-, toimisto- ja julkisia tiloja. Lisäksi tontille saa rakentaa yhden erillisen, enintään 60 k-m² kokoisen, autosuojan tai varastorakennuksen tai näiden yhdistelmän. AK-korttelialueelle tulee toteuttaa pysäköintipaikkoja 1 ap/70 k- m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Kaavaehdotuksessa on esitetty korttelialueilla maanalaisia johtoja varten varatut alueen osat. Lisäksi on esitetty ohjeellisena kaikkien kortteleiden, lukuun ottamatta korttelia 1077, ajoyhteydet, autopaikat sekä jätesäiliöille varatut alueen osat. Nämä mukailevat suojeltujen rakennusten nykyisiä pihajärjestelyitä. Korttelissa 1077 ajo tulee järjestää maanalaisille johdoille varatulta alueelta. Kartalla ei ole esitetty ajoreittejä korttelin 1077 rakennusaloille. Jätesäiliön paikka on esitetty ohjeellisena Toivojentien varteen.

Kortteleihin 1079 ja 1026 (nykyinen tontti 4, muuttuu tontti 7) on esitetty ajoyhteydet rasiitteena puiston kautta, samaan tapaan kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavassa on määräys ajoyhteyksien leveydestä ja alueella käytettävistä pintamateriaaleista.

Alueelle jää kaksi ohjeellista ulkoilureittiä, ja puiston läpi aiemmin kulkenut jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue poistuu. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan luonnonmukaisten, maastonmuotoihin ja kasvillisuuteen soveltuvien polkujen muodostuminen puistoalueelle.

Kaavassa on määräyksiä liittyen pohjavesien suojeluun, hulevesien hallintaan, rakennusoikeuden ja tilojen käyttöön, kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun ja rakentamiseen, pihoihin ja ulkoalueisiin, rakennettavuuteen, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä liikenteeseen ja pysäköintiin.

Asemakaava määrää säilyttämään tai istuttamaan asuinkortteleissa yhden puun jokaista tonttipinta-alan alkavaa 75 neliometriä kohden. Muutosalueen luoteisosassa on neljä iäkstä tammea, jotka on määrätty säilytettäväksi elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistettavan.

Muutosalueella maankäyttöä ohjaavat sitovat rakentamistapaohjeet, sisätilojen kunnostusperiaatteet kortteleille 1023, 1026 (nykyinen tontti 4, muuttuu tontti

7), 1078 ja 1079 sekä puistometsän hoitosuunnitelma. Alueelle tulee laatia sitova tonttijako.

5.3 Kaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja sen vaikutusalueen osalta. Asemakaavamuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutusten arviointi on laadittu kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatuun palautteeseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa taajamarakennetta Rajamäen keskustan tuntumassa hyödyntäen jo rakennettua yhdyskuntarakennetta.

Uudisrakentaminen ja suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksen muutokset sijoittuvat alueelle, jolla on valmiit katu- ja kunnallistekniset verkostot sekä hyvät joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet.

Kortteliin 1077 osoitettu pientalorakentaminen täydentää alueen rakennetta hallitusti ja mittakaavaltaan ympäristöön soveltuvalla tavalla. Rakentamisen sijoittelua on ohjannut olemassa oleva puusto, maanalaiset johdot sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Sr-1-merkinnällä suojeltuihin rakennuksiin ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutokset mahdollistavat rakennusten säilymisen aktiivisessa käytössä, mikä tukee niiden kunnossapitoa ja pitkän aikavälin säilymistä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla on paikallisia vaikutuksia puistoalueen laajuuteen ja käyttöön, mutta muutokset ovat rajattuja ja hallittuja eivätkä heikennä alueen kokonaisvaltaista virkistys- ja viheralueverkostoa. Puistoalueen pinta-ala pienenee noin 340 neliometriä m². Samalla puistosta poistuu noin 390 m² jalankululle ja pyöräilylle varattua katualueen osaa, joka muutetaan puistoalueeksi ja istutetaan. Tämän seurauksena varsinaisen viheralueen osuus puistossa kasvaa, vaikka puistoalueen kokonaispinta-ala hieman pienenee.

Kaavamääräykset ohjaavat ympäristön ja puuston säilyttämistä: asuinkortteleissa edellytetään säilytettäväksi puut ja istutettavaksi uusia puita

nykytilaa enemmän. Koko alueen puustoa tulee hoitaa niin, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Luoteisosan iäkkäät tammet on määrätty säilytettäväksi, ja kaavaratkaisulla mahdollistetaan elinvoimaisena säilyminen. Luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä, eikä kaava heikennä alueellisia ekologisia yhteyksiä.

Alueen maisemakuva kohentuu, kun huonokuntoisia leikkialueita puretaan ja vanhoja rakennuksia muutetaan asumiskäyttöön. Kaava määrää kaikki rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina istutettaviksi ja pidettävän hoidetussa kunnossa. Istutettavien kasvi- ja puulajien tulee olla kotoperäisiä, jotta ne tukevat ja ylläpitävät biodiversiteettiä sopeutuen paikallisiin olosuhteisiin hyvin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä lisää merkittävästi liikennemääriä alueella. Toivojentien varteen sijoittuu noin 13-17 asuntoa. Ajoneuvoliittymät sijoittuvat Toivojentielle ja Villentielle nykyisten järjestelyjen mukaisesti. Kevyen liikenteen yhteydet alueen ulkopuoliseen verkostoon säilyvät, vaikka puiston läpi kulkenut jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue poistuu. Kaavaratkaisulla alueella jää edelleen turvallisia reittejä jalankulkijoille ja polkupyöräilylle sekä kaksi ohjeellista ulkoilureittiä puistossa mahdollistavat talvikunnossapidettävän ja esteettömän liikkumisen puistoalueen läpi.

Alue kytkeytyy olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon, joka on kapasiteetiltaan riittävä kaavassa osoitettujen neljän uuden asuinrakennuksen sekä käyttötarkoituksen muutoksin syntyvän asumisen tarpeisiin. Kaavaratkaisu ei edellytä merkittäviä uusia investointeja kunnallistekniikkaan.

Alueen auto- ja pyöräpaikointus on mitoitettu Nurmijärven pysäköintinormin mukaisesti.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) ja kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Uusi rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön asemakaavamääräyksillä. Kaavaratkaisulla on myönteinen vaikutus

kulttuuriperinnön säilymiseen, sillä suojelluille rakennuksille osoitetaan uudet, pitkäjänteisesti kestävät käyttötarkoitukset.

Kaavamääräykset ja sitovat rakentamistapaohjeet varmistavat, että uusi rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja ilmeeltään alueen historialliseen ympäristöön.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu tukee ilmastonmuutoksen hillintää ohjaamalla rakentamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja vähentämällä liikkumistarvetta. Keskustan palveluiden läheisyydessä olevan alueen maltillinen tiivistäminen tukee kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä.

Puuston säilyttäminen, hulevesien hallinta ja viherympäristön jatkuvuus tukevat ilmastonmuutokseen sopeutumista ja vähentävät rankkasateiden ja hellejaksojen vaikutuksia.

Uudet rakennukset rakennetaan pitkäikäisiksi ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Kaava ohjaa uudisrakentamisessa käytettäväksi uusiutuvaa energiaa ja sovellettavaksi matalaenergiarakentamisen periaatteita sekä puu- ja kestäviä rakennusmateriaaleja.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu lisää asukasmäärää maltillisesti (arviolta 30–40 uutta asukasta) ja monipuolistaa Rajamäen keskustan läheisyydessä olevaa asuntotarjontaa. Uudet asukkaat tukevat alueen palveluiden elinvoimaisuutta.

Kylätalotoiminta Villentie 2:ssa voi jatkua nykyisissä tiloissa siirtymävaiheen ajan, mikä tukee alueen yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä.

Esteettömyyteen, turvallisuuteen ja ympäristön hahmotettavuuteen liittyvät vaikutukset arvioidaan pääosin myönteisiksi, ja yksityiskohtaiset ratkaisut täsmentyvät alueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutusvaiheessa voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Alueelle on mahdollista sijoittaa pienimittakaavaisia palveluita, jotka voivat hyödyttää alueen asukkaiden lisäksi myös muita taajamassa asuvia ja asioivia.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa kunnan omistamien, ydintoimintojen kannalta tarpeettomien rakennusten myynnin. Tämä vähentää kunnan ylläpito- ja korjauskustannuksia ja tukee kunnan taloutta. Rakentaminen ja peruskorjaaminen luovat lyhytaikaisia työllisyysvaikutuksia rakennusosalalla. Uudet asukkaat tukevat paikallista palvelutarjontaa.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa myymälä-, liike-, verstaas-, toimisto- ja julkisia tiloja. Alueelle voi näin muodostua uusia palvelu-, liike-, verstaas-, toimisto- ja julkisiin toimintoihin liittyviä työpaikkoja, pääosin pienimuotoisina ja asumista tukevina toimintoina.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu on yhdyskuntataloudellisesti tehokas, koska se hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria eikä edellytä merkittäviä uusia investointeja kunnallistekniikkaan. Uusi rakentaminen ja asukasmäärän kasvu parantavat palveluverkoston käyttöastetta ja tukevat kestävästä yhdyskuntarakennetta. Kunta saa tuloja tonttien ja kiinteistön myynnistä sekä vesihuollon liittymismaksuista (välitön vaikutus).

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alue sijaitsee 1E-luokan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien suojeluun liittyen.

Alue sijaitsee Seveso-laitoksen (Anora Group Oyj) konsultointivyöhykkeellä. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydetty Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.

Kaavamuutoksella ei mahdollisteta melua aiheuttavaa maankäyttöä.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen tultua voimaan, kun sitovan tonttijaon mukainen tontti on lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Asemakaavan toteuttamisesta korttelialueilla vastaavat tulevat kiinteistöjen omistajat. Nurmijärven kunta vastaa yleisten alueiden kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Katualueet sekä yhdyskuntatekninen huolto on jo pääosin rakennettu. Kaavamuutoksen myötä yleisillä alueilla toteutetaan purkamis- ja ennallistamistoimenpiteitä.

Nurmijärvellä 28.04.2026

Crista Toivola
Asemakaavapäällikkö

Salla Seppälä
Kaavoitusarkkitehti
Kaavanlaatija



Nurmijärvi on ilmiö

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi

Verkkosivut: www.nurmijarvi.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Nurmijärvi	Täyttämispvm	13.4.2026
Kaavan nimi	RAJAMÄKI, Toivojentie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.1.2026
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.5.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	5431158
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4331	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4331

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	2,4331	100,00	2060	0,08	0,0000	400
A yhteensä	1,1719	48,2	2060	0,18	0,9605	1660
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9019	-1260
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0898	44,8			-0,0375	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1714	7,0			-0,0211	
E yhteensä						
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,4331	100,00	2060	0,08	0,0000	400
A yhteensä	1,1719	48,2	2060	0,18	0,9605	1660
AK	0,1767	15,1	390	0,22	0,1767	390
AP	0,2988	25,5	800	0,27	0,2988	800
AO	0,6964	59,4	870	0,12	0,6964	870
AO-14					-0,2114	-400
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9019	-1260
YL					-0,9019	-1260
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0898	44,8			-0,0375	
VP	1,0898	100,0			-0,0375	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1714	7,0			-0,0211	
Kadut	0,1714	100,0			-0,0211	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus

RAJAMÄKI

1-158 TOIVOJENTIE, ASEMAKAAVAMUUTOS

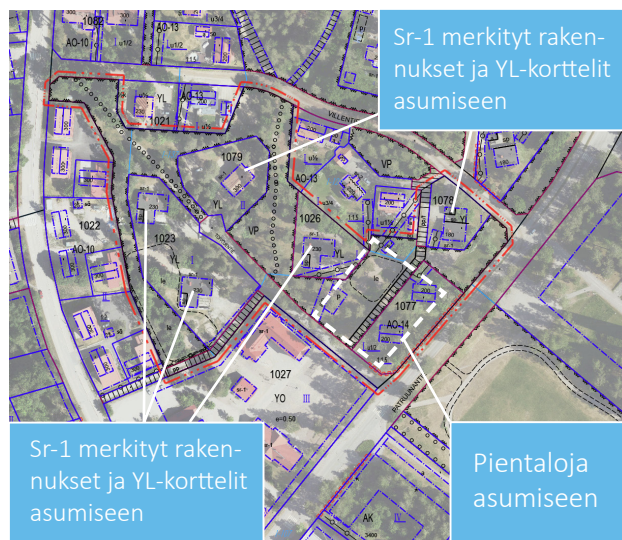
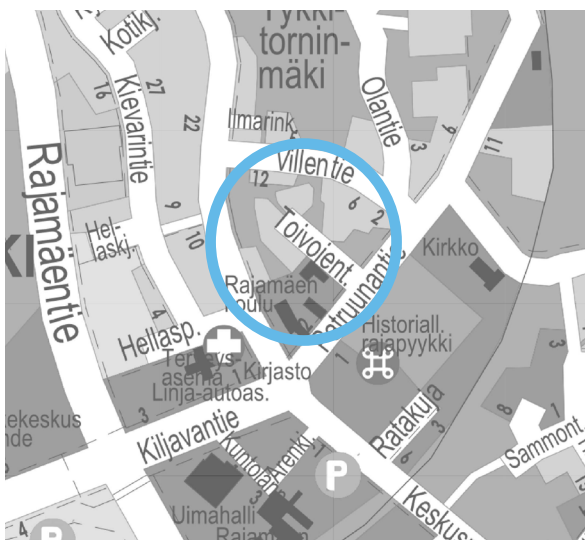
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. OAS on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Nurmijärven kunnan verkkosivuilla.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman 13.5.2025 päivätyn suunnitelman. Suunnitelmaan on päivitetty tieto valtion uusista viranomaisista, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on muutettu Lupa- ja valvontavirastoksi.

Tiivistelmä

Rajamäkeen, Toivojentien ja Villentien varteen suunnitellaan asemakaavan muutosta. Muutos koskee julkisten lähipalvelurakennusten sekä erillispientalojen korttelialueita puisto- ja katualueineen. Asemakaavamuutoksessa on tarkoituksena muuttaa suojeltujen rakennusten käyttötarkoitus asumiseen. Tavoitteena on, että alueen ominaispiirteet, omaleimaisuus ja arkkitehtuuri säilyvät. Muutoksen yhteydessä tarkastellaan nykyisiä kiinteistörajajoja ja päivitetään tonttien kokoa nykyajan asumistarpeisiin ja alueen omaleimaisuuteen sopivaksi. Muutosalueen kaakkoisosassa, puistoalueella ja korttelissa 1077, tarkastellaan mahdollisuutta rakentaa alueelle useampia pientaloja nykyisen kaavan salliman kahden sijaan. Suunnittelussa pyritään säilyttämään alueen avoin, puistomainen ilme ja ikääntynyt puusto. Alue kuuluu museoviraston inventoimiin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).



Suunnittelualueen sijainti ja alustava raja- opaskartalla

Suunnittelualue

Suunnittelualue on noin 2,4 ha ja se sijaitsee Rajamäellä, Rajamäen tehdasyhdyskunnan alueella. Muutos koskee kortteleita 1023, 1026 (tontti 4), 1077, 1078 ja 1079 sekä katu- ja puistoalueita Rajamäessä Toivojentien ja Villentien varrella. Suunnittelualueella sijaitsee viisi sr-1 merkinnällä suojeltua rakennusta (osoitteissa Toivojentie 1, 3, 4 ja 6 sekä Villentie 2) sekä pieni varastorakennus puistoalueella. Kortteli 1077 on rakentamaton.

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema. Alueen rakennukset tunnetaan naistentalona, osastopäälliköiden asuntolina ja insinööriasuntona. Ne edustavat Rajamäen tehdasyhdyskunnan työväen ja virkailijoiden asumista. Alue on puistomaista ja sitä hallitsevat iäkkäät puut. Suunnittelualueen maaperä on soraa sekä hietaa.

Suunnittelualueen alustava rajausta rajoittuu pohjoisessa ja koillisessa Villentien katualueeseen, 2000-luvulla ja vuonna 1924 valmistuneisiin pientaloihin sekä Villentie 12 sijaitsevaan suojeltuun, alun perin lastentarhaksi 1928 suunniteltuun päiväkotirakennukseen. Idässä ja kaakossa Patruunantiehen sekä lounaassa Toivojentiehen. Suunnittelualueen eteläpuolella, Toivojentien toisella puolella, sijaitsevat 1920- ja 1950-luvuilla rakennetut Rajamäen koulun rakennukset. Lännessä aluetta rajaavat Tykkimäentien 2010–2020-luvuilla valmistuneet pientalot sekä luoteessa Tykkimäentie. Suunnittelualueesta itään sijaitsee kulttuuriympäristöön lukeutuva funktionalistinen 1930-luvulla rakennettu Rajamäen kirkko. Villentie on samassa akselissa kirkon kanssa ja näiden välille muodostuu suorita näkymälinjoja.



Vasemmalla Toivojentie 3, joka tunnettiin naistentalona. Oikealla Toivojentie 1, joka toimi aikanaan osastopäälliköiden asuntona.

Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa suojeltujen rakennusten käyttötarkoitus asumiseen. Tavoitteena on, että alueen ominaispiirteet, omaleimaisuus ja arkkitehtuuri säilyvät. Muutoksen yhteydessä tarkastellaan nykyisiä kiinteistörajajoja ja päivitetään tonttien kokoa nykyajan asumistarpeisiin ja alueen omaleimaisuuteen sopivaksi. Muutoksen yhteydessä tulee erityisesti tarkastella kiinteistöjen suhdetta ympäröiviin puistoalueisiin. Samalla tarkastellaan Patruunantien ja Toivojentien kulmaan jäävän määräalan ja siihen rajautuvan puistoalueen soveltuvuutta pientalorakentamiselle. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta, jossa sallitaan paikalle rakennettavaksi kaksi asuinrakennusta. Kaavamuutoksella voidaan mahdollistaa useamman pientalon rakentaminen alueelle ja kasvattaa kunnan tonttivarantoa. Suunnittelussa ja rakennuspaikkojen sijoittelussa voidaan ottaa huomioon alueen luontoarvot ja ikääntynyt puusto. Kaavoitusta edistetään lähtökohdista, jotka tukevat alueen kehittämistä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja kunnioittaen.

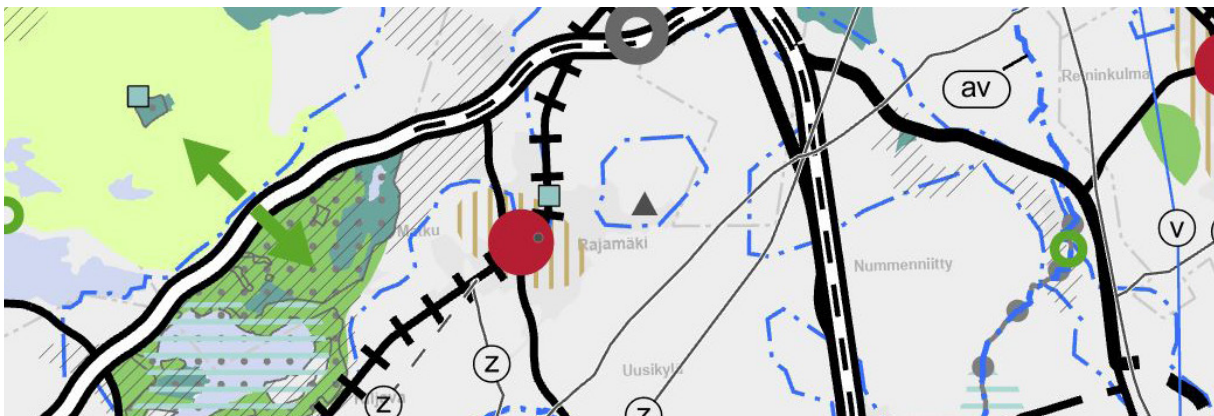
Kaavoitusohjelman 2024–2028 mukaan kunnan on tarkoitus luopua tarpeettomista kiinteistöistä ja edistää niiden myyntiedellytyksiä asemakaavamuutoksin. Näin asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke. Se on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, joten sen hyväksyy maankäyttölautakunta.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa. Asemakaavamuutosta valmistellaan kunnan aloitteesta ja se laaditaan kunnan omana työnä.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa (Uudenmaanliitto, 2024) kohde sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alue on pohjavesialueella ja sen luoteispuolella kulkee Rajamäen harjualue.



Kuva Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudesta. (Karttakuva: Uudenmaanliitto, 2025, kaavakarttapalvelu)

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Vuonna 1989 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa Nurmijärven yleiskaavassa alue on pientalovaltaista aluetta.

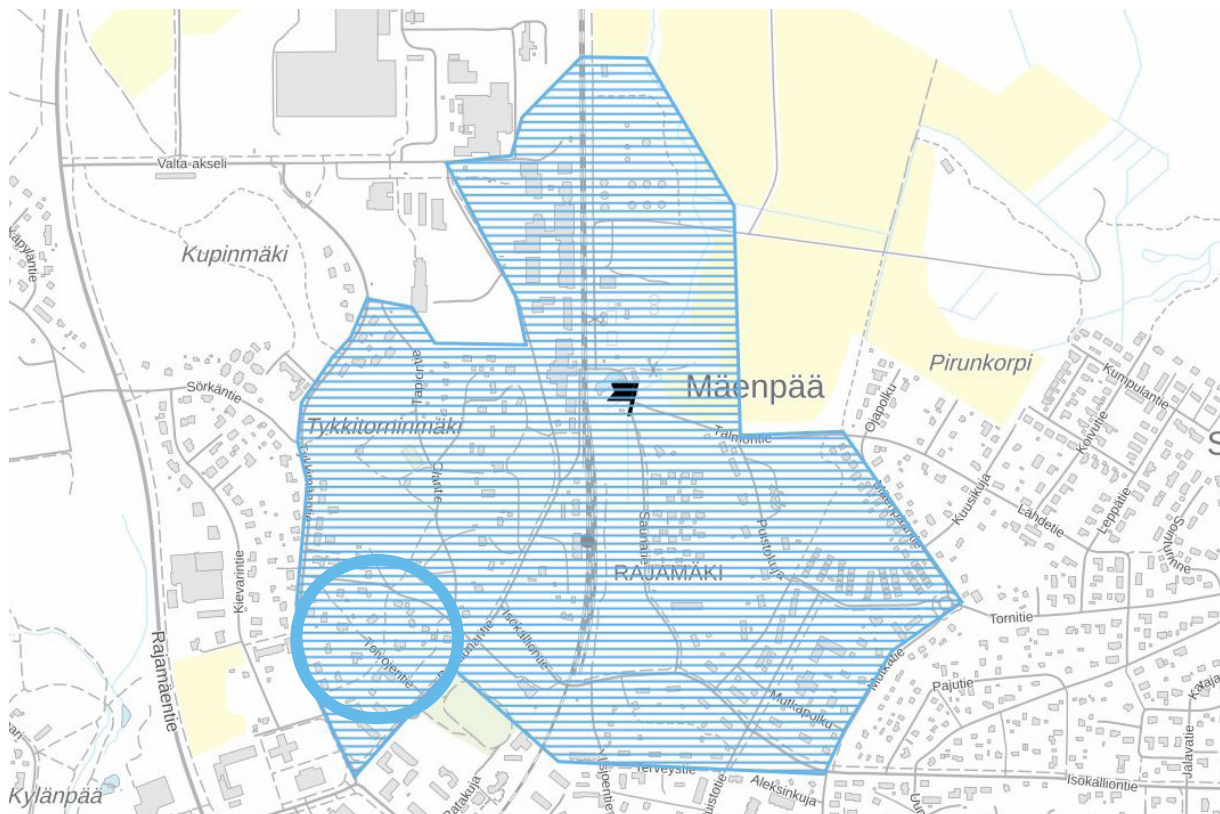
Asemakaava

Alue on toteutunut osittain voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: 1-103 Tykkitorni (9.6.2005), 1-124 Tykkitorni (16.4.2007) ja 1-137 Toivojentie (5.8.2010).

Suunnittelualueen lähimmät muut voimassa olevat asemakaavat ovat 1-107, 1-020 ja 1-020-2.

RKY: Rajamäen tehdasyhdyskunta ja rautatieasema

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen suunnittelussa ja aluekehityksessä tulee huomioida alueiden ominaisluonne, erityispiirteet sekä turvata niiden säilyminen ja sopeutuminen ympäristön muutokseen. Säilyttämisen ja muutoksen laajuus ratkaistaan kaavoituksella. Kaavamuutoksessa huolehditaan, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa alueiden ominaisuutensa ja erityispiirteiden kanssa. Kaavalla sovitetaan erilaisia maankäyttö tavoitteita yhteen siten, että ratkaisut sopivat kulttuuriympäristöön ja vaalivat sitä.



Muutosalueen sijainti ja RKY-alue kartalla. (Karttakuva: Museovirasto, 2025, karttapalvelu)

Alueen nykytilanne

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja. Suunnittelualan suojelluista rakennuksista osa on vajaakäytöllä, tyhjillään ja osassa on aktiivista toimintaa. Villentie 2 toimii ”Kylätalona”. Siellä toimivat yhdessä Rajamäen kyläyhdistys sekä Suomen Punaisen Ristin Rajamäen osasto. Toivojentie 3:n ”Naistentalona” tunnetussa rakennuksessa on toistaiseksi Rajamäen koulun toimintaa. Aiemmin päiväkotikäytössä olleiden rakennusten läheisyydessä on huonokuntoisia leikkialueita ja -pihoja. Alueella on paljon iäkkäitä mänty- ja lehtipuita. Suojeltujen rakennusten pihat ovat avoimia ja aitaamattomia, lukuun ottamatta leikkialueita. Määräala korttelissa 1077 on rakentamatonta. Siellä sijaitsee eri ikäisiä ja kuntoisia puita. Puistoalueella sijaitsee vanha, kaavassa säilytettäväksi määrätty, puinen varastorakennus.

Suunnittelualuetta tai sen ympäristöä koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Kuntoarviot: Toivojentie 1,3 ja 6. Villentie 2, (Insinööritoimisto Mikko Vahnen, 2003)
- Nurmijärven ekologiset yhteydet, (Esa Lammi ja Pekka Routasuo, Enviro, 2014)
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, (Ramboll Oy, 2010)
- Nurmijärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, (Afy, 2023)
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 6.5.2010)
- Rajamäen etuostoalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2004)
- Rajamäen selvitysalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2014)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalue, (Välkepinta, Niina, Nurmijärven kunta, 2003)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen puutarha- ja pihasuunnitelmia, (Maj-Lis Rosenbröijer, Jussi Jännes, Arkkitehtuurimuseon arkisto)
- Tykkitorinmäen puistometsän hoitosuunnitelma, (Heikki Kiuru)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ilmastoon, luontoon, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, elinympäristöön ja virkistykseen. Samalla laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualan ja sen vaikutusalueen osalta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on nähtävillä 28.5.–27.6.2025

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään viimeistään 27.6.2025.

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa: **www.nurmijarvi.fi**

Päätöksentekoon liittyvät asiakirjat julkaistaan kunnan sivuilla: päätöksenteko ja hallinto – päätöksenteko ja kuulutukset – esityslistat, pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kaava-asiakirjat ja muut kaavaan liittyvät aineistot ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla: kuntalaisten palvelut – maankäyttö ja liikenne – kaavoitus – ajankohtaiset asema-kaavat.

Nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on verkkosivujen lisäksi nähtävillä kunnanviraston aulassa osoitteessa: **Keskustie 2 b, Nurmijärvi**

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- kunnanviraston sähköisellä ilmoitustaululla
- Nurmijärven Uutisissa
- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Kaavaa koskevat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan sähköisesti tai kirjeitse Nurmijärven kunnan kirjaamoon:

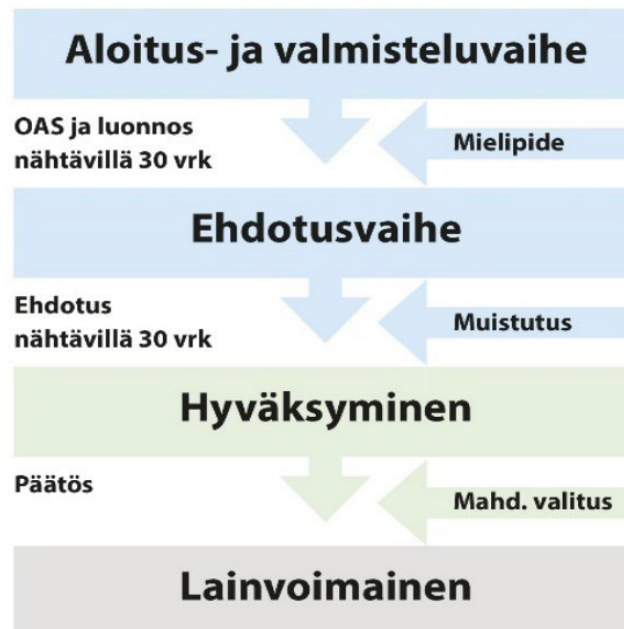
Sähköposti: **kunta@nurmijarvi.fi**
Postiosoite: **Nurmijärven kunta, maankäyttölautakunta,
PL 37, 01901 Nurmijärvi**

Viranomaisilta ja asiantuntijoilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavahankkeen osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto ja luottamuselimet: maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus (kunnallistekniikka), vesilaitos, tilakeskus, liikuntapalvelut, sivistys- ja hyvinvointitoimiala, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto
- muut asiantuntijaviranomaiset: **Lupa- ja valvontavirasto**, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pe-lastuslaitos, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- yritykset ja muut: Rajamäen kyläyhdistys ry, Suomen Punainen Risti Rajamäki, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven vesi, Nurmijärven Sähköverkko Oy (jake-lu ja kaukolämpö), Nurmijärven yrittäjät



Kaavoituksen eteneminen

Aloitusvaihe ja luonnosvaihe

- Asemakaava on tullut vireille vuonna 2025 kunnan aloitteesta.
- Tekninen johtaja päättää kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi 28.5. – 27.6.2025.
- Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan kunnan verkkosivuilla, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla, Nurmijärven Uutisissa ja kirjeitse osallisille.
- Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä ja antaa lausuntoja kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja osallistamisesta sekä valmisteluaineistosta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus.
- Kaavaehdotus esitellään maankäyttölautakunnalle sekä kunnanhallitukselle arviolta syksyllä 2025, jonka jälkeen ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi.
- Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (AKL 65 §) ilmoitetaan kunnan verkkosivuilla, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla, Nurmijärven Uutisissa ja kirjeitse osallisille.
- Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia ja antaa lausuntoja kaavaehdotuksesta.
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Hyväksyminen

- Mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy asemakaavan aineistosta **www.nurmijarvi.fi**
- Päätöksen asemakaavan hyväksymisestä tekee maankäyttölautakunta.
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (AKL 67§).
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- Kaava tulee voimaan, jos siitä ei valiteta hallinto-oikeuteen tai valitukset on hylätty. Voimaantulosta kuulutetaan kunnan sähköisellä ilmoitustaululla ja Nurmijärven uutisissa.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelu

Kaavan laatija:
Salla Seppälä
kaavoitusarkkitehti
salla.seppala(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2895

Mari Hanski
kaavavalmistelija
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2365

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(ät)nurmijarvi.fi
040 317 4994

Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa. Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus.



Nurmijärvi
on
ilmiö

Nurmijärven kunta

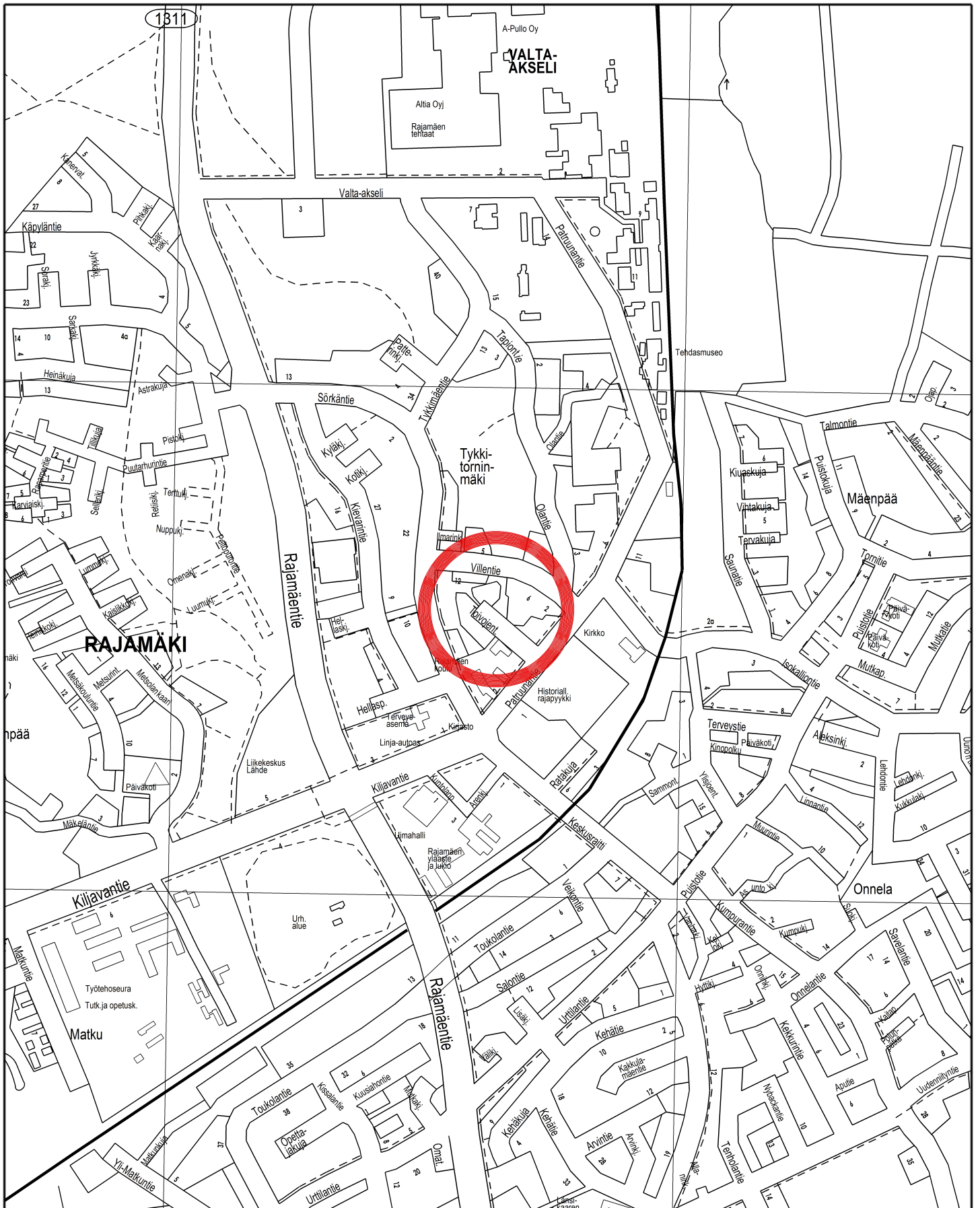
Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi

Verkkosivut: www.nurmijarvi.fi



NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

ALUEEN SIJAINTI

RAJAMÄKI

1-158 Toivojentie

NURMIJÄRVI

RAJAMÄKI, Toivojentie

Asemakaavamuutos koskee Nurmijärven Rajamäessä kortteleita 1023, 1026 (tonttia 4), 1077, 1078 ja 1079 sekä katu- ja puistoalueita. Korttelin 1026 tontti 4 muuttuu tontiksi 7.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 28.4.2026

Crista Toivola
Asemakaavapäällikkö

Salla Seppälä
Kaavoitusarkkitehti
Kaavan laatija

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.



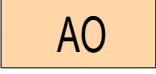






Riku Hellgren
Kiinteistöinsinööri

 NURMIJÄRVEN KUNTA Ympäristötoimiala Asemakaavoitus		Vireille 26.5.2025 Nähtävillä 28.5. - 27.6.2025 (OAS ja luonnos) Lautakunta (ehdotus) 20.1.2026 § 1 Nähtävillä (AKL 65 §) 5.2. - 6.3.2026 Lautakunta (hyväksytty) Tullut voimaan		
NURMIJÄRVI, RAJAMÄKI Toivojentie, asemakaavamuutos				
Suunnitellut	Salla Seppälä	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	Mittakaava	Kaavatunnus 1-158
Piirtänyt	Salla Seppälä	Korkeusjärjestelmä N2000	1:1000	

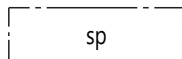
Asemakaavakartta



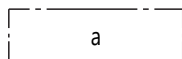
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös myymälä-, liike-, verstaas-, toimisto- ja julkisia tiloja.
	Erillispientalojen korttelialue. Rakennukseen voi sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
1077	Korttelin numero.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään ja jonka puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.
/pv	Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.
2	Tontin numero.
TOIVOJENTIE	Kadun nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<u>1:1,5</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kattokaltevuuden.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

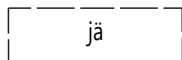
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



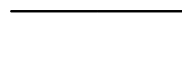
Sisäpiha.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



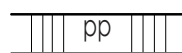
Jätesäiliölle tarkoitettu ohjeellinen alueen osa.



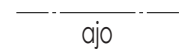
Katu.



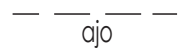
Ohjeellinen ulkoilureitti.



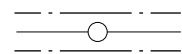
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



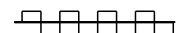
Ajoyhteys.



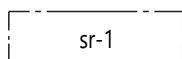
Ohjeellinen ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

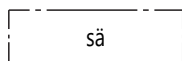


Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja miljöönn kannalta arvokasta rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai hävittävät arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Julkisivujen aukotusta ei saa muuttaa eikä rakennusta saa laajentaa ulkovaipan ulkopuolelle. Entistävät muutokset ovat mahdollisia.

Rakennusta kunnostettaessa julkisivujen ja vesikaton materiaalit, detaljointi ja väriyty tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina. Alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, tulee säilyttää. Kunnostuskelvottomat rakennusosat voidaan korvata uusilla, alkuperäisen mallin mukaan valmistetuilla rakennusosilla.

Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Säilytettävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta kunnostettaessa julkisivujen ja vesikaton materiaalit, detaljointi ja väriyty tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisen kaltaisina. Rakennukseen voidaan tehdä sen tyyliin ja mittakaavaan sopivia julkisivumuutoksia ja vähäisiä laajennuksia.



Säilytettävä puu. Arvokkaat puut tulee säilyttää elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistaa.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

POHJAVESIEN SUOJELUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä ja vedenohjausta, joka voi vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun, määrään, virtausolosuhteisiin tai aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

Uusien energiakaivojen ja maaperään sijoitettavien öljy-, kemikaali- ja muiden vastaavien säiliöiden rakentaminen on kielletty pohjavesialueella. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida pohjavettä vaarantavia aineita.

Nykyiset lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Pohjavesialueella autojen ja muiden ajoneuvojen, veneiden ja koneiden yms. öljyjalosteita sisältävien laitteiden pesu on sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla. Pesuvedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta yleiseen viemäriin tai muuhun erikseen hyväksytyyn käsittelyyn.

Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä.

Liikennöidyiltä piha-alueilta ja alle viiden ajoneuvon autopaikoilta valumavedet tulee johtaa hulevesiviemäriin ja edelleen pois pohjavesialueelta.

Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Moottoriajoneuvojen ajoalueet ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet, kellaritilat, jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisällävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pois pohjavesialueelta.

Rakentamislupaa varten on laadittava pohjaveden hallintasuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset pohjavesien suojaustoimenpiteet.

HULEVESIEN HALLINTA

Puhtaat hulevedet tulee kerätä sadeveissäiliöihin tai imeyttää suoraan maaperään ja sadevesipuutarhoihin pohjaveden määrän säilyttämiseksi. Likaantuneet hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin ja edelleen pois pohjavesialueelta.

Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suorittaa rakennustyömaalla eikä kaava-alueen tai sen ulkopuolisiin ojiin saa ohjata hulevesiä viivyttämättä ja esipuhdistamatta. Hulevesille tulee olla käsittelyjärjestelmä ennen kiinteistön rakentamista.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet.

AO- ja AK-korttelialueilla:

Katoilta ja piha-alueelta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää alueella, periaatteella 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

AP-korttelialueella:

Hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista 100 m² kattopintaa ja päällystettyä pihapintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä on vaadittavan viivytysohjainten oltava 0,3 m³ jokaista 100 m² kattopintaa kohden. Viivytysohjainten tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Jätesäiliöille saa rakentaa suoja-aidan tai katoksen. Jätesäiliöt rakennelmineen saa sijoittaa kiinni tontin rajaan naapurin suostumuksella ja paloturvallisuusmääräykset huomioiden.

AP-korttelialueella:

Ullakkojen, autosuojien ja varastorakennusten kerrosala sisältyy tontin rakennusoikeuteen. Autosuoja ja varastotilat tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle. Maanalaisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.

AK-korttelialueella:

Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa yhden enintään 60 m² kokoisen erillisen autosuojan tai varastorakennuksen tai näiden yhdistelmän.

AO-korttelialueilla:

Autosuojien ja varastotilojen kerrosala sisältyy tontin rakennusoikeuteen. Jätesäiliöt rakennelmineen tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle katua.

KAUPUNKIKUVA, RAKENNUSSUOJELU JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), jolla rakennusten ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet tulee säilyttää.

Alueelle sijoitettavien teknisten rakennusten ja rakennelmien, kuten muuntamoiden, tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen.

Autosuojien, jätekatosten ja varastorakennusten tulee olla puurunkoisia ja julkisivuiltaan puuta. Katot saavat olla viherkattoja. Rakennusten ja rakennelmien tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen.

AP-korttelialueella:

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista, harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Rakennusten tulee olla kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään sekä arkkitehtuuriltaan yhteneväisiä.

Rakennusten tulee olla puurunkoisia ja julkisivuiltaan puuta. Julkisivujen tulee olla kuultokäsittelyjä tai vaaleaksi peittomaalattuja. Kuultokäsittelyssä värisävyinä sallitaan vaaleat sekä luonnolliset puun ruskeat ja harmaat sävyt.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Katon tulee olla kattotiiltä tai konesaumattua peltiä, joka on väriykseltään punainen, musta tai harmaa.

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella asuinrakennusten yhteyteen ja ne saa rajata selkeästi lähiympäristöstään.

AO-korttelialueilla:

Yksityisten asuntopihojen ja -terassien tulee sijoittua sisäpihoille.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Istuttavien kasvi- ja puulajien tulee olla kotoperäisiä.

Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut ja alueen osat tulee toteuttaa maaston muotoihin sovitettuina, leveydeltään noin 2 metrin levyisinä ja kivituhkapäälysteisinä. Reittiä reunustava kasvillisuus tulee säilyttää ja mahdollisen kunnallisteknisen rakentamisen jälkeen palauttaa alkuperäisen kaltaiseksi.

Ulkoilureitit tulee toteuttaa maaston muotoihin ja olemassa olevaan kasvillisuuteen sovitettuina, polkumaisina ja kivituhkapäälysteisinä.

Valaisimena tulee käyttää koko kaava-alueella yhtenäistä miljööseen sopivaa puistovalaisintyyppiä.

AO- ja AK-korttelialueilla:

Alueilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 75 m² kohti.

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.

AP-korttelialueella:

Rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat vanhat puut tulee säilyttää. Alueella tulee istuttaa uusia puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 75 m² kohti.

Piha-alueiden tulee olla avoimia ja aitaamattomia. Korttelin ja tontin rajojen aitaaminen on kielletty.

RAKENNETTAVUUS

Kaivuun ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja maaston muodot tulee huomioida rakentamisessa.

Rakennusten perustus- ja alapohjarakenteet tulee tehdä radonturvallisuusmääräyksiä noudattaen.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

AP-korttelialueella:

Uudisrakentamisessa tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa.

Korttelissa tulee huomioida yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Jokaiselle tontille on osoitettava auto- ja pyöräpysäköintipaikkoja seuraavasti:

AO- ja AP-korttelialueilla:

2 ap/asunto.

3 pp/asunto.

AK-korttelialueilla:

1 ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

3 pp/70 k-m², kuitenkin vähintään 3 pp/asunto.

Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Alueelle on laadittu puistometsän hoitosuunnitelma, jota tulee noudattaa.

Alueelle on kortteille 1023, 1026, 1078 ja 1079 laadittu sisätilojen kunnostusperiaatteet.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.



Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

Toivojentie 1-158

Hankkeen paikkakunta

Nurmijärvi

Kaavatyyppe

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

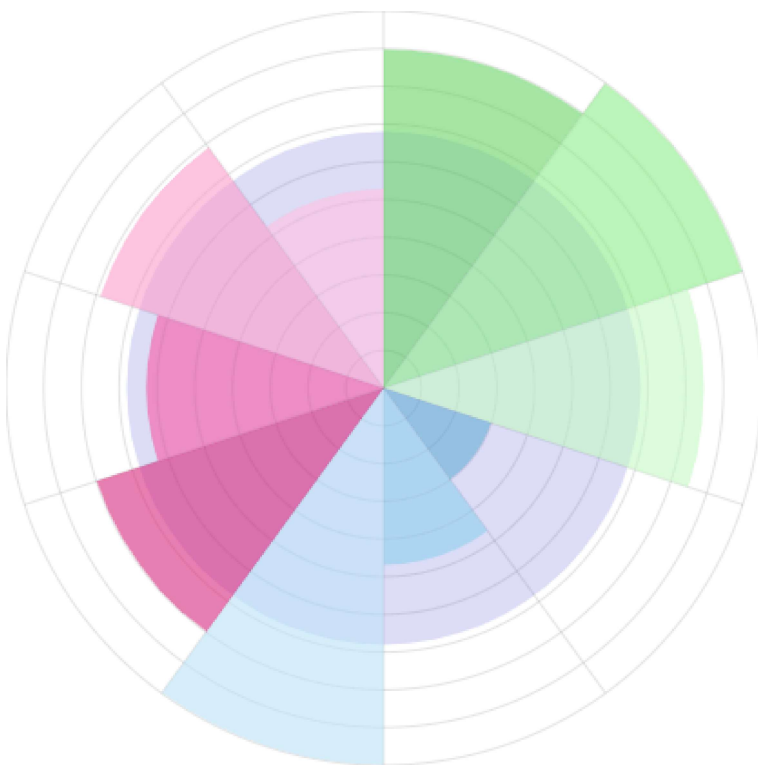
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Heikkouksia

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä?

Tärkeä

Vastauksesi: On valittu perustellusti ilmastokestävin ratkaisu säilyttämisen ja purkamisen välillä sekä materiaalivalintojen suhteen.

Hyvä vastaus

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus

Tärkeä

Vastauksesi: Kiertotalouden edellytyksiä parannetaan tai kiertotalousratkaisuja pystytään hyödyntämään merkittävästi ja niiden toteutuminen on varmistettu määräyksin tms.

Hyvä vastaus

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Maa- ja vesirakentamisen ja perustamisen päästöjä tai maamassojen hyödyntämistä kohteessa on tarkasteltu ja se on vaikuttanut kaavaratkaisuun.

Hyvä vastaus

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa? Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, löydetty hyvät ratkaisut ja varmistettu määräyksiin niiden toteutuminen.

Hyvä vastaus

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään? Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala tai puusto lisääntyy nykyisestä.

Hyvä vastaus

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin? Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala lisääntyy jonkin verran.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä? Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteyksiä pystytään lisäämään ja ne on turvattu kaavamääräyksiin.

Hyvä vastaus

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)? Tärkeä

Vastauksesi: Merkittävä osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa ja asia on turvattu kaavamääräyksiin.

Hyvä vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Lisää autoliikennettä jonkin verran.

2. Onko alueella monipuolisesti kävelten saavutettavissa olevia toimintoja? Tärkeä

Vastauksesi: Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, palvelut, harrastukset.

Hyvä vastaus

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)? Tärkeä

Vastauksesi: Ratkaisuja on pyritty tekemään, mutta keinoja löydetty vähän.

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa? Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty useita keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja? Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)? Tärkeä

Vastauksesi: Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.

Hyvä vastaus

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja? Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty useita keinoja edistää viihtymistä ja toteutuminen on varmistettu kaavaratkaisussa.

Hyvä vastaus

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)? Tärkeä

Vastauksesi: Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaava aiheuta niitä.

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)? Tärkeä

Vastauksesi: Alueen historia ja omaleimaisuus ja olevan rakennetun ympäristön säilyttäminen on huomioitu koko ratkaisun perustana.

Hyvä vastaus

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet? Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet on selvitetty ja tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa.

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen? Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian hyödyntämiseen on ohjeistettu kaavamääräyksissä (esim. aurinkopaneelien sijoittaminen).

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin? Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset? Tärkeä

Vastauksesi: On jossain määrin joustavuutta, mutta muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta.

2. Onko rakennusten massoittelemisen ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.) Tärkeä

Vastauksesi: On huomioitu kattavasti, ja varmistettu toteutuminen kaavaratkaisussa.

Hyvä vastaus

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet? Tärkeä

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkoston minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon optimoimalla jätepisteiden sijainti tai varautumalla jätehuollon tilavarauksissa alueen yhteiseen jätteenkeräysjärjestelmään.

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta)

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu millaisia sääolosuhteita alueella todennäköisimmin tulee olemaan esim. 30 ja 100 vuoden kuluttua.

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.)

Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu arvot, haavoittuvuudet ja näiden väliset yhteydet sekä turvaaminen kattavasti.

Hyvä vastaus

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu kattavasti riskit ja löydetty keinot perustoimintojen turvaamiseksi.

Hyvä vastaus

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu ekologisiin yhteyksiin kohdistuvia riskejä ja keinoja turvata yhteyksien jatkuvuutta.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

Tärkeä

Vastauksesi: On selvitetty ja tunnistettu melko hyvin.

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon, mutta vain vähäisiltä osin.

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tehty kattavasti ratkaisuja ja varmistettu kaavassa niiden toteutuminen.

Hyvä vastaus

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.)

Tärkeä

Vastauksesi: On sisällytetty useampia keinoja.



RAJAMÄEN TEHDASYHDYSKUNNAN ASUINALUE RAKENNUSTAPAOHJEET

Nämä ohjeet koskevat asemakaavaa 1-158 Toivojentie

Rajamäen tehdasyhdyskunnan vanha asuinalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, jolla rakennusten ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Vanhojen työväenasuntojen suunnittelu ja rakentaminen on tehtaiden perustamisesta (v. 1888) lähtien ollut poikkeuksellisen korkeatasoista. Vaikka alueen rakennuskanta koostuu monista eri-ikäisistä ja tyylistä asuinrakennuksista, hahmottuu asuinalue yhtenäisenä, puistomaisena kokonaisuutena.

- Rakennustapaohjeiden tavoitteena on ohjata korjaus- ja uudisrakentamista niin, että alue säilyy ja edelleen kehittyy korkeatasoisen rakentamisen ympäristönä.
- Rakennustapaohjeet on sidottu alueen asemakaavoihin kaavamääräyksellä, joka edellyttää niiden noudattamista.
- Ohjeet hyväksyy maankäyttölautakunta.
- Nämä ohjeet liitetään tontin luovutusasiakirjoihin.

Vastuumuseon rooli

Helsingin kaupunginmuseo hoitaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristöjen suojelutyötä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon roolissa Nurmijärvellä.

Ennen asemakaavalla suojellun rakennuksen korjaushankkeeseen ryhtymistä on hyvä selvittää suojelun vaikutukset suunnitteluun. Kaavan suojelumääräyksissä edellytetään museoviranomaisen lausuntoa ennen korjaus- tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä asemakaavalla suojeltujen ja säilytettäviksi tarkoitettujen rakennusten kohdalla. Näin kannattaa jo ennen korjaussuunnitteluun ryhtymistä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon, joka voi kertoa korjausten ja muutosten reunaehdoista sekä antaa neuvoja ja ohjausta suojelun toteutumista edistäviin ratkaisuihin.

Olemassa olevat rakennukset

Suojeltaviksi ja säilytettäväksi määritetyt rakennukset on asemakaavassa merkitty sr-1- ja sä-merkinnöin. Merkintöjen kaavamääräykset löytyvät asemakaavakartoista.

Korjaus-, uusimis- ja muutostyön suunnittelussa tulee käyttää vanhojen arvorakennusten korjaamiseen perehtynyttä pätevää suunnittelijaa (VNA 1063/2024, 2 luku 6 § Poikkeuksellisen vaativa rakennussuunnittelutehtävä). Merkittävän korjaus-, uusimis- ja muutostyön suorittajan tulee olla ammattirakentaja, jolla on kokemusta vastaavien rakennustöiden suorittamisesta.

Julkisivuihin kohdistuvat korjaus-, uusimis- ja muutostyöt edellyttävät rakentamisluvan hakemista kunnan rakennusvalvonnasta. Rakentamislupahakemuksen tulee sisältää tarkka selostus suunnitelluista toimenpiteistä sekä toimenpiteen arvioimisen kannalta oleelliset korjaus-, uusimis- ja muutossuunnitelmat.

Kortteleissa 1023, 1026, 1078 ja 1079 sisätiloihin kohdistuvista korjaus-, uusimis- ja muutostöistä on annettu ohjeita *Sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet* -oppaassa. Merkittävät sisätilojen muutostyöt, kuten väliseinien siirrot, edellyttävät rakentamisluvan hakemista kunnan rakennusvalvonnasta.

Rakennuksen kunnossa pysymisen kannalta välttämättömät korjaukset, kuten katon kunnostaminen, on tehtävä välittömästi. Korjaus-, uusimis- ja muutostyöt on tehtävä rakennuksen alkuperäistä rakennustapaa noudattaen, alkuperäisen kaltaisia rakennusmateriaaleja ja detaljeja käyttäen. Ensisijaisesti tulee pyrkiä kunnostamaan alkuperäiset rakenteet, vain kunnostuskelvottomat kannattaa korvata uusilla rakenteilla. Rakennuksen näkyvissä osissa ei tule käyttää kyllästettyä puutavaraa.

Korjattavan katon räystäs-, harja-, vesikouru- ym. detaljit tulee tehdä alkuperäisen mallin mukaisesti. Tiilikatteen uusimisessa tulee käyttää joko uusia alkuperäisen mallin mukaisia kattotiiliä tai puretuista rakennuksista talteen otettuja vastaavia kattotiiliä. Uusittavan katon alkuperäisiä ehjiä kattotiiliä kannattaa hyödyntää soveltuvin osin.

Julkisivulaudoituksen uusimisessa tulee käyttää alkuperäisen kaltaisia verhouslautoja ja listaprofiileja sekä alkuperäisen kaltaista pintakäsittelyä. Rappausta korjattaessa on suositeltavaa käyttää alkuperäisen kaltaista laastin valmistustapaa ja raaka-aineita, myös pigmenttien osalta. Alkuperäiset rakennusosat, kuten ikkunat, tulee säilyttää. Kunnostuskelvottomat rakennusosat voidaan korvata uusilla, alkuperäisen mallin mukaan valmistetuilla rakennusosilla.

Kunnan arkistossa säilytetään asuinalueen rakennusten alkuperäispiirustuksia, joihin korjaustyön suunnittelijalla on mahdollisuus tutustua.

Uudisrakennukset

Uudisrakennusten rakennusoikeudesta, kerrosluvusta, kattomuodosta, kattokulmasta, harjansuunnasta, materiaaleista, väryksestä, arkkitehtuurista ja rakennustavan yhtenäisyydestä on määrätty asemakaavassa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee olla yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan suunnittelun aloituspalaverin sopimiseksi. Nämä rakennuttajan, suunnittelijoiden, rakennustarkastajan ja kaavoittajan väliset neuvottelut suunnittelun luonnosvaiheessa ovat rakennushankkeen joustavan etenemisen kannalta tärkeitä. Niiden avulla voidaan varhaisessa vaiheessa havaita asiat, jotka kaipaavat jatkokehittelyä tai ovat rakennusluvan myöntämisen esteenä.

Uudisrakennusten suunnitelmat tulee teettää pätevällä suunnittelijalla (VNA 1063/2024, 2 luku 6 § Poikkeuksellisen vaativa rakennussuunnittelutehtävä). Vain ammattisuunnittelija pystyy siihen haastavaan tehtävään, mitä uuden rakennuksen sopeuttaminen vanhaan arvokkaaseen miljööseen vaatii.

Korttelissa 1077 uudisrakennusten tulee muodostaa nykyarkkitehtuuria edustava neljän rakennuksen kokonaisuus. Rakennusten tulee olla kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, värykseltään sekä arkkitehtuuriltaan yhteneväisiä. Rakennusten tulee olla paikalleen suunniteltuja, persoonallisia ja esimerkiksi valmiit tyyppitalot eivät suoraan sovellu alueelle. Arkkitehtuuriltaan uudisrakennusten tulee olla moderneja ja eri tyyilajien sekoittamista tulee välttää. Julkisivujen mittakaavaan ja detaljointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusmateriaaleja tulee käyttää niille ominaisella tavalla. Rakennusten tulee olla puurunkoisia ja julkisivuiltaan puuta. Rakennusten pintakäsittelyn tulee olla peittomaalattuna värykseltään vaalea. Myös erilaiset kuultavat käsittelyt sallitaan vaalean sekä puulle luonnollisten ruskeiden ja harmaiden sävyissä. Tummempien sävyjen käyttö voidaan sallia, mikäli käsittelyn lopputulos on läpikuultava ja kokonaisvaikutelmaltaan vaalea. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista, harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Katon tulee olla kattotiiltä tai konesaumattua peltiä, joka on väriykseltään punainen, musta tai harmaa.

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella asuinrakennusten yhteyteen ja ne saa rajata selkeästi lähiympäristöstään.

Ikkunoiden tulee olla puurakenteisia. Rakennuksen näkyvissä osissa ei tule käyttää kyllästettyä puutavaraa.

Muut rakennukset

Alueelle sijoitettavien teknisten rakennusten ja rakennelmien, kuten muuntamoiden, tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen.

Autosuojat, jätekatokset, suoja-aidat ja varastorakennukset tulee rakentaa puurunkoisina ja puuverhottuina. Näiden katot saavat olla viherkattoja. Näiden tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen.

AP-korttelialueella jätesäiliöiden suoja-aidat tai katokset tulee peittomaalata tai kuultokäsittelä päärakennusten julkisivujen puuosien mukaisella sävyllä.

AK-korttelialueella erilliset jätesäiliöiden suoja-aidat tai katokset sekä autosuojat, varastorakennukset tai näiden yhdistelmät tulee peittomaalata päärakennuksen julkisivujen puuosien mukaisella ruskealla sävyllä.

AO-korttelialueilla jätesäiliöiden suoja-aidat tai katokset tulee peittomaalata päärakennuksen julkisivujen puuosien mukaisella ruskealla sävyllä.

Pihat

Pihoja, korttelin ja tontin rajoja ei saa aidata eikä tontin korkeusasemaa oleellisesti muuttaa. Alueelle ei tule rakentaa laajoja nurmikenttiä, vaan alueen luontainen aluskasvillisuus tulee säilyttää tai uudelleen istuttaa. Rakennusalueiden ulkopuolella olevat merkittävät puut ja pensaat tulee säilyttää ja suojata rakennustöiden ajaksi. Erityisesti iäkkäät männyt tulee säilyttää ja suojata. Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Istutuksissa tulee käyttää alueelle tyypillisiä, kotoperäisiä kasvilajeja.

Kunnan arkistossa säilytetään joitakin kopioita korttelien 1023, 1026, 1078 ja 1079 pihojen alkuperäisistä puutarhasuunnitelmista, joihin korjaustyön suunnittelijalla on mahdollisuus tutustua.

AO-, AP- ja AK-korttelialueilla:

Puita tulee säilyttää tai istuttaa niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 75 m² kohti. Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

AP-korttelialueilla:

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella asuinrakennusten yhteyteen ja ne saa rajata selkeästi lähiympäristöstään istutuksin ja rakenteellisesti.

AO-korttelialueilla:

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella sisäpihoille.

Kaava-alueella pihoja ei saa asfaltoida. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee toteuttaa kivituhkapintaisina alueilla, joissa säilytetään vähemmän kuin viisi moottoriajoneuvoa. Em. alueiden jäsentämiseen voidaan käyttää luonnonkiveystä, esimerkiksi graniittisia noppakiviä.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältävällä rakenteella.

Pihoilla ja pysäköintialueilla tulee yhtenäisyyden vuoksi käyttää klassista ja selkeälinjaista puistovalaisinta. Valaisimen värin tulee olla musta ja korkeuden 3–4 metriä. Tällaisia valaisimia ovat esimerkiksi Silux Oy:n taajama- ja puistovalaisimet: Story ja elyxe sekä Louis Poulsen Albertslund minipost tai vastaavat kuvissa esitetyt valaisintyypit.



Alueelta laaditut selvitykset

- Nurmijärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma luonnos, (Afry, 2023)
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, 6.5.2010)
- Rajamäen selvitysalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2014)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalue, (Välkepinta, Niina, Nurmijärven kunta, 2003)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen sisäinventointi 2004, sisätilojen arvottaminen ja kunnostusperiaatteet, (Arkkitehdit Mustonen Ky, 2004)
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen puutarha- ja pihasuunnitelmia, (Majlis Rosenbröijer, Jussi Jännes, Arkkitehtuurimuseon arkisto)
- Tykkitorinmäen puistometsän hoitosuunnitelma, (Heikki Kiuru)

Hyödyllisiä linkkejä

Perinteisiä kattotiiliä sekä vanhoja kattotiiliä ja muita rakennusosia:

www.rakennusapteekki.fi

<https://www.domusclassica.fi/>

Perinnemestari lisätietoa:

https://perinnemestari.fi/toimijarekisteri?field_ammatti_value_selective=All&field_toimija_value=Tekij%C3%A4

Suomen arkkitehtiliitto SAFA:

www.safa.fi

(mm. esite "Miten käytät arkkitehdin palveluja")

Museovirasto:

www.nba.fi

(mm. vanhojen rakennusten korjaamisessa opastava korjauskortisto)

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo:

www.hel.fi/kaumuseo

(mm. rakennuskonservattoreiden korjausneuvonta)

Yhteystiedot

Asemakaavoitus

etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Asemakaavoitus,
Maankäyttö ja kaavoitus,
Ympäristötoimiala

Keskustie 2B
PL 37
01901 Nurmijärvi

Rakennusvalvonta

Asiakaspalvelu: (09) 250 021
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Rakennusvalvonta,
Hallinto- ja talous,
Ympäristötoimiala

Keskustie 2B
PL 37
01901 Nurmijärvi



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

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