

# 1-158 Toivojentie, asemakaavamuutos, hyväksyminen

Maankäyttölautakunta 20.01.2026 § 1

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

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

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

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

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset muuttuvat lähipalvelurakennusten korttelialueista erillispientalojen korttelialueiksi 1023, 1026 (tontti 4) ja 1078 sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi 1079. Näihin muodostuu uutta asuinkerrosalaa noin 1260 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (1079) sallitaan sijoitettavaksi myymälä-, liike-, verstaas-, toimisto- ja julkisia tiloja. Erillispientalojen korttelialueelle 1077 muodostuu uutta asuinkerrosalaa 400 k-m<sup>2</sup>, jolloin korttelialueella on asuinrakennusoikeutta yhteensä 800 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa muodostuu koko alueelle yhteensä 2060 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa.

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

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

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

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

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

Alueen puustoa tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Istutettavien kasvi- ja puulajien tulee olla kotoperäisiä. Ympäristön tulee säilyttää alkuperäinen luonteensa, jossa rakennukset sijaitsevat vapaasti puistomaisessa ympäristössä. Piha-alueet tulee säilyttää avoimina ja aitaamattomina. Korttelien ja tonttien rajojen aitaaminen on kielletty. Kortteleissa AP, AO ja AK tulee puut säilyttää ja/tai puita istuttaa niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 75 m<sup>2</sup> kohti.

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

#### **Valmistelija**

Salla Seppälä, kaavoitusarkkitehti, salla.seppala(at)nurmijarvi.fi

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

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

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

#### **Jakelu**

kaavoitusarkkitehti Salla Seppälä  
kaavavalmistelijä Mari Hanski  
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Asemakaavan muutosehdotus 1-158 Toivojentie pidettiin nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27§:n mukaisessa käyttötarkoituksessa 5.2.–6.3.2026 välisen ajan.

Aineistosta saatiin 7 lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa esitetyt kannanotot kohdistuivat pohjavesien suojeluun ja hulevesien hallintaan, kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointiin, turvallisiin ja esteettömiin kulkuyhteyksiin, viheralueiden ja puuston säilyttämiseen sekä kylätalotoiminnan jatkumiseen. Ehdotusvaiheen palaute ja esitykset vastineiksi on lisätty vuorovaikutusraporttiin, joka on esityslistan liitteenä.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin on hyväksymisvaiheessa tehty joitakin vähäisiä tarkistuksia. Hulevesien hallinnasta kertoviin määräyksiin lisättiin tarkennus ohjata likaantuneita hulevesiä pohjavesialueelta pohjavesialueen ulkopuolelle. Lisäksi tarkennettiin, että maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä ja, ettei pohjavesialueella saa suorittaa toimenpiteitä ja vedenohjausta, joka voi vaikuttaa haitallisesti pohjaveden laatuun. Muut lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia kaava-aineistoon. Kaavaselistusta 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.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy Maankäyttölautakunta.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

Maankäyttölautakunta päättää hyväksyä saatuihin lausuntoihin annetut vastineet sekä päättää hyväksyä *1-158 Toivojentie* asemakaavamuutoksen.

#### **Valmistelija**

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

#### **Päätös**

#### **Jakelu**

kaavoitusarkkitehti Salla Seppälä  
kaavavalmistelijä Mari Hanski  
asemakaavapäällikkö Crista Toivola