



NURMIJÄRVI

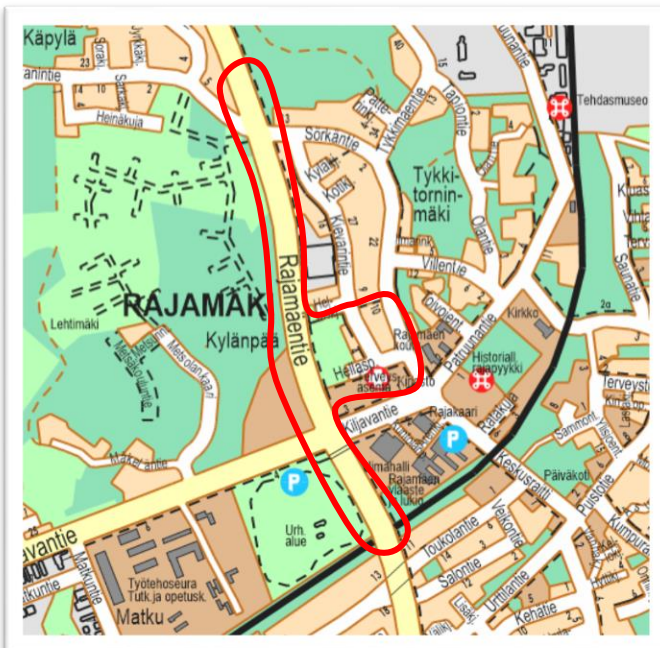
Kaavatunnus 1-152
Asianumero 546/10.02.03/2017
Päiväys 18.05.2017, päivitetty 10.5.2019

RAJAMÄKI, HELLASPOLUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan luoteispuolella Rajamäentien, Kiljavantien ja Tykkimäentien rajaamilla alueilla. Alue sijoittuu aivan Rajamäen keskustan tuntumaan ja hyvien palveluiden läheisyyteen. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Kylänpään alue.

Alustavaan suunnittelualueeseen kuuluvat korttelit 1036, 1037, 1038 ja 1040 sekä tarvittavin osin katu- ja tiealueita.



Kuva 1. Ote opaskartasta. 7.5.2019.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueella on tällä hetkellä rakentamatonta peltoaluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa alue osoitettu pientalorakentamiseen. Lisäksi alueelle sijoittuu Rajamäen kirjasto sekä maantiealuetta. Alueen pinta-ala on n. 13 ha.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta. 12.5.2017.

Kaava-alue kuuluu ns. Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) määrittelemään konsultointivyöhykkeeseen, eli alueella tapahtuvasta kaavamuutoksesta tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Altia Oyj:n Rajamäen laitoksen konsultointivyöhykkeen laajuus on 1 km.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen tiiviimpi rakentuminen sekä Kylänpään alueen kytkeytyminen Rajamäen keskustaan. Lisäksi tarkastellaan alueen kehittämismahdollisuuksia. Kaavamuutoksella on tarkoitus sallia alueelle tehokkaampaa rakentamista sekä osoittaa kevyen liikenteen yhteys Rajamäentien ali. Rajamäentie on tarkoitus muuttaa maantiestä tarvittavin osin kaduksi.

Asemakaavamuutoksella tiivistetään Rajamäen taajamarakennetta.



Aloite kaavan muuttamiseksi

Hellaspolun alueen asemakaavan muutos sisältyy asemakaavoitusohjelmaan, jossa hanke on määritelty aloitettavaksi vuoden 2017 aikana.

Alueen maanomistus

Alueen maanomistus jakautuu kunnan ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisten maanomistajien alueiden osalta kaavamuutos edellyttää maankäytösopimuksia, mikäli kaavalla kehitetään aluetta. Lisäksi Rajamäentie sisällytetään tarvittavin osin kaavamuutosalueeseen.

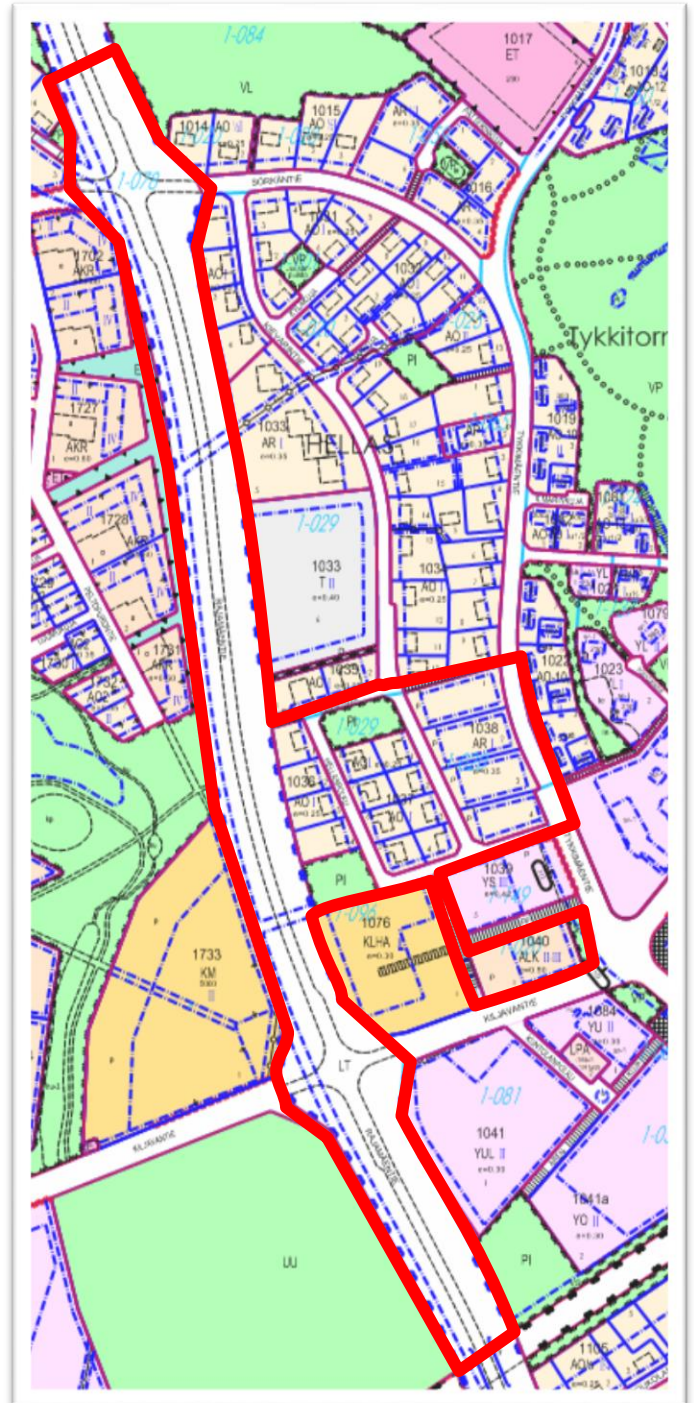
Aluetta koskevat kaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1976 hyväksytty Rajamäen ison muutoksen asemakaava (1-020), vuonna 1980 hyväksytty Rajamäen Isokalliontien eteläpuolen asemakaava (1-029), vuonna 1992 hyväksytty Rajamäen liikenne- ja tiealueiden asemakaava (1-078), vuonna 2011 hyväksytty Rajamäen keskustan asemakaava (1-107) sekä vuonna 2015 hyväksytty Uuden terveystalokorttelin asemakaava (1-149).

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on pientalojen kortteli-alue (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), puistoalueita (P ja PI), kauttakulku- tai sisääntulotietä suoja- ja näkemäalueineen (LT) ja yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen kortteli-alue (ALK).

Rajamäellä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä johtuen asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa vuodelta 2014 alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella keskustatoimintojen aluetta osoittavan kaavamerkin rajalla.

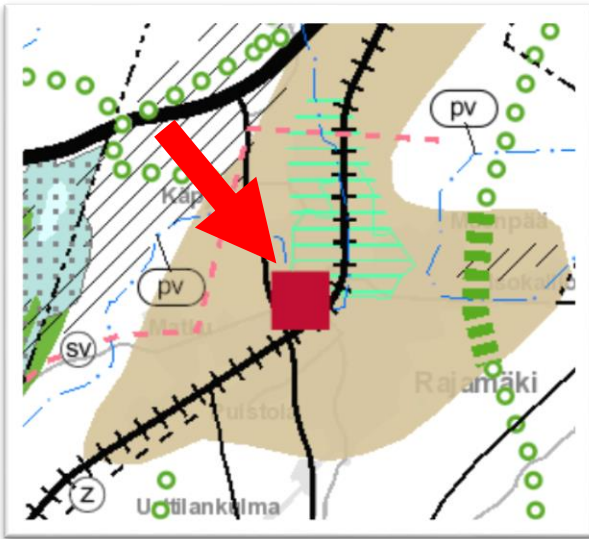


Kuva 3 Ote ajantasa-asemakaavasta. Alusta suunnittelualue on rajattu punaisella. 12.5.2017.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi neljännen vaihemaakuntakaavan kokouksessaan 24.5.2017.



NURMIJÄRVI



Kuva 4 Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta, epävirallinen yhdistelmäkartta, 2014. Punainen nuoli osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin. 27.4.2017

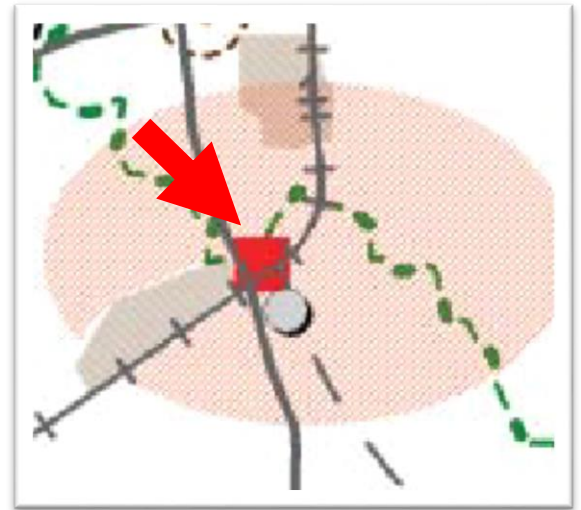
Uudenmaan kokonismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Uudesta, koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050 ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (v. 1989, oikeusvaikutukseton) alue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualueita koskevia yleiskaavatasoisia valintoja.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Maankäytön kehityskuvassa 2040 alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja Rajamäen keskustatoimintojen välittömään läheisyyteen.



Kuva 5 Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040. 27.4.2017.

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

Alueelle ja sen läheisyyteen on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Kylänpään asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo, 2012
- Kevyen liikenteen ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta, 2010
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkko selvitys (2007) ja päivitys (2014), Strafica
- Rajamäen Kylänpään luontoselvitys, Enviro, 2013
- Nurmijärven Kylänpään lepakkokartoitus, BatHouse, 2013
- Kylänpään asemakaava-alueen meluselvitys, Airix Ympäristö Oy, 2013
- Nurmijärven rakennusinventointi, arkkitehtitoimisto Lehto-Peltonen-Valkama, 2010
- Rajamäen pohjaveden suojelusuunnitelma, Pöyry, 2012
- Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys ja täydennysmuistio, Ramboll Finland, 2012
- Geotekniset pohjavesilaskelmat Kylänpään asemakaava-alueella, Sito, 2016



NURMIJÄRVI

- Rajamäen kauppakeskuksen liittymän toimivuustarkastelut, Sito, 2016

Kaavan laadinnan yhteydessä tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan mm. seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitys
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- Rakennettavuus-, hulevesi- ja meluselvitys
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavayksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä. Tässä yhteydessä selvitetään vaikutukset ympäristöön ja elinoloihin kuten maisemaan, luontoon, turvallisuuteen ja terveyteen.

Osallistuminen kaavahankkeessa

Valmisteluvaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy, kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja mielipiteet siitä tulee esittää ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Osallisella on tätä ennen mahdollisuus myös esittää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävästä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko kaavaprosessin ajan kunnanviraston aulassa, kaavoituksen asiakaspalvelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2019. Kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville

21 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi (MRL 65 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto, mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Tukes
- Yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilta osoitteesta www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivulla asemakaavoitus/ajankohtaiset asemakaavahankkeet.



NURMIJÄRVI

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Mielipiteet ja muistutukset

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen ymp.kirjaamo@nurmijarvi.fi

Kaavaa valmistelee

Kaavoitusarkkitehti Tuuli Virtanen
puh. 040 317 2375

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutos tulee vireille kevään 2017 aikana. Asemakaavan luonnos laaditaan alustavan suunnitelman mukaan keväällä 2019 ja kaavamuutos on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2020 aikana.