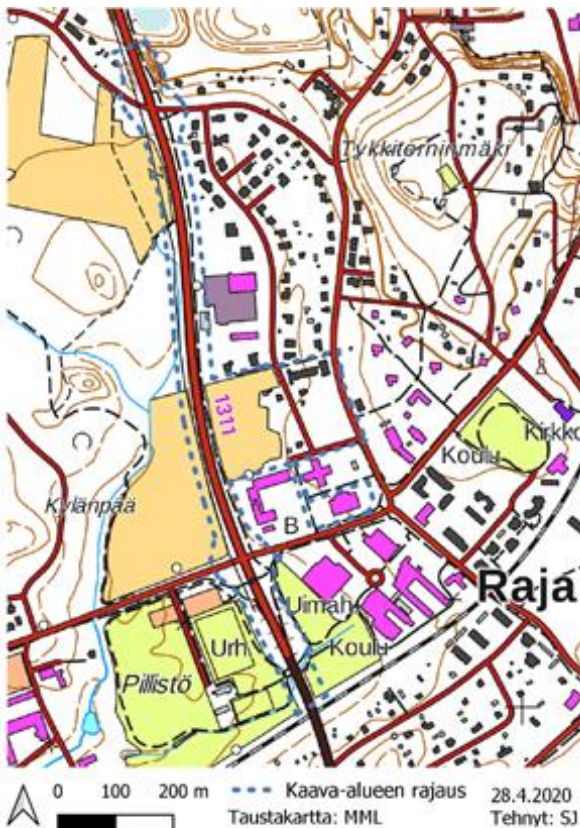


RAJAMÄKI, HELLASPOLUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan tuntumassa, sen luoteispuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Hellaspolun alue, joka rajautuu Hellaskujaan, Tykkimäentiehen, Kiljavantiehen ja Rajamäentiehen. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi noin 1 200 metriä Rajamäentietä. Alue sijoittuu palveluiden läheisyyteen. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Kylänpään alue.

Suunnittelualueeseen kuuluu korttelit 1036, 1037, 1038 ja 1040, korttelin 1076 tontti 2 sekä tarvittavin osin katu- ja tiealueita.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus kartalla.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentamaton peltoaluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pientalorakentamiseen. Alueella on pari omakotitaloa sekä rivitalo. Lisäksi alueelle sijoittuu Rajamäen kirjasto sekä maantiealuetta. Alueen pinta-ala on n. 12,3 ha.

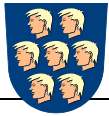


Kuva 2. Ilmakuva alueesta. 12.5.2017.

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on edesauttaa alueen rakentamista, osoittaa tehokkaampaa rakentamista Rajamäen keskustan läheisyyteen, sopeuttaa rakentaminen läheiseen RKY-alueeseen,



parantaa alueen kevyen liikenteen reittejä sekä kytkeä Kyläpään asuinalue tiiviimmin Rajamäen keskusta. Kaavamuutoksella osoitetaan lisäksi osa Rajamäentietä katualueeksi sekä osoitetaan kevyen liikenteen alikulkuyhteys Rajamäentielle.

Aloite kaavan muuttamiseksi

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

Alueen maanomistus

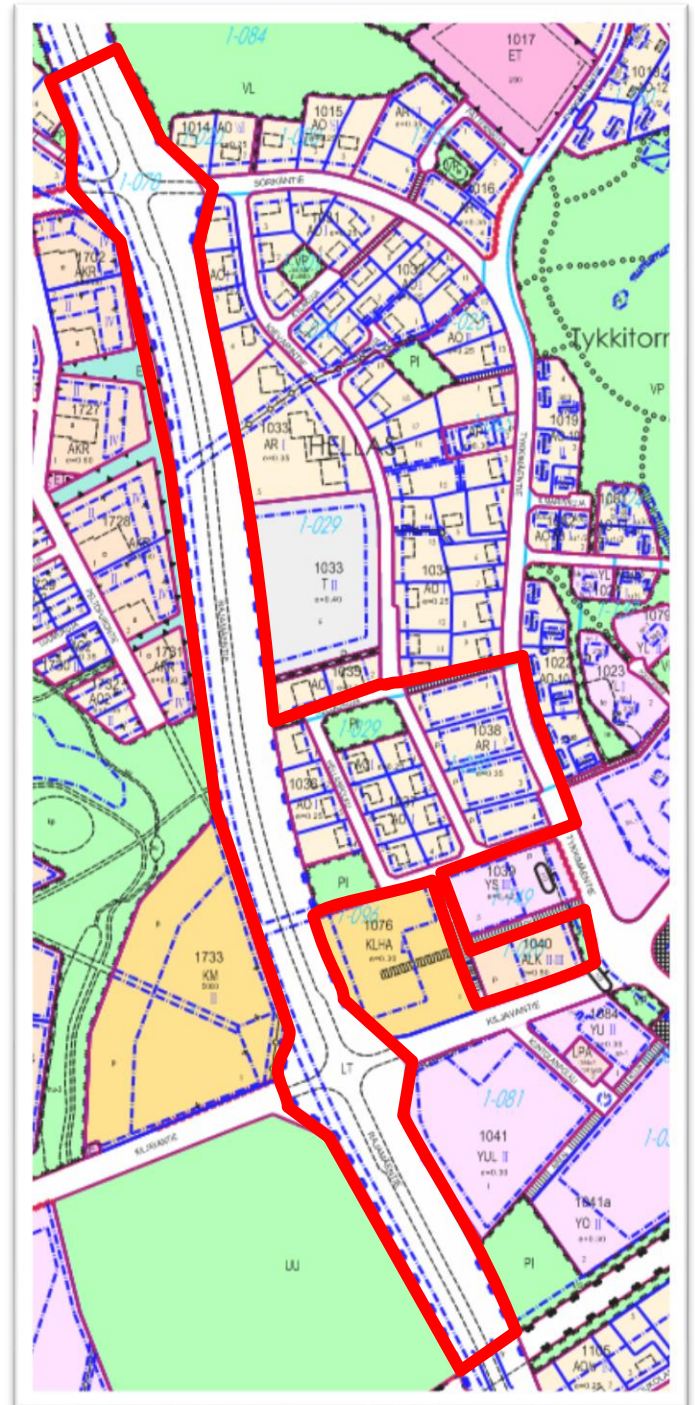
Alueen maanomistus jakautuu kunnan ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisten maanomistajien alueiden osalta kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusten laatimista ennen kaavan hyväksymistä, mikäli kaavalla kehitetään aluetta. Lisäksi Rajamäentie sisällytetään tarvittavin osin kaavamuutosalueeseen.

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 terveyskeskuksen asemakaava (1-149).

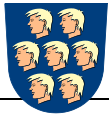
Voimassa olevissa asemaakaavoissa suunnittelualue on pientalojen kortteli- aluetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli- aluetta (AR), puistoalueita (P ja PI), kauttakulku- tai sisään tulotietä suoja- ja näkemäalueineen (LT) ja yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen kortteli- aluetta (ALK).

Rajamäellä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä johtuen asemakaavatyön



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

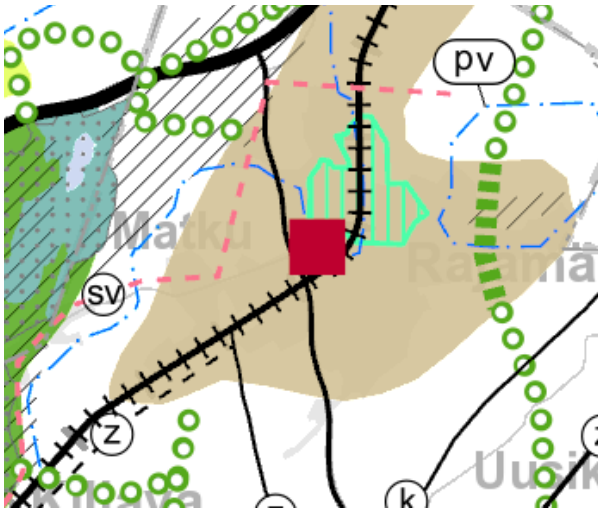
yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.



Suunnittelualueelle on osoitettu vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alue ja Rajamäentie on osoitettu yhdystieksi.

Vuonna 2016 lainvoiman saaneessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä ja pohjavesialue, jotka osuvat osittain suunnittelualueelle. Suunnittelualuetta sivuaa Hanko-Hyvinkää päärata.

Suunnittelualuetta sivuaa myös vuonna 2017 voimaan tullessa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

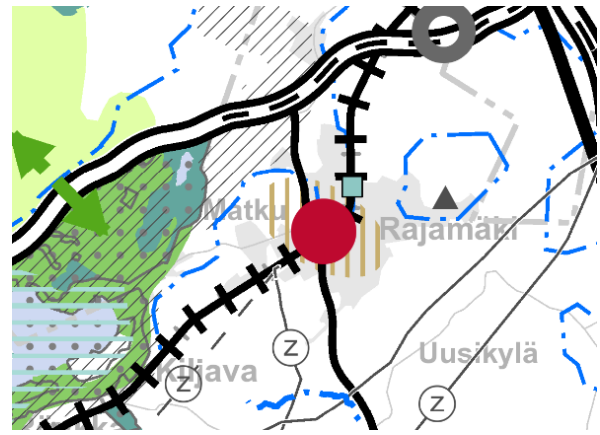


Kuva 4. Ote voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019.

Uudenmaan kokonaisumaakuntakaavan 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. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoo Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat. Kaava on hyväksytty maakuntahallituksessa

27.4.2020 ja maakuntavaltuuston on määrä hyväksyä se 9.6.2020.

Uusimaa-kaavassa Rajamäelle on osoitettu keskustatoimintojen alueen keskuksen kohdemerkintä ja suunnittelualuetta sivuavat Hanko-Hyvinkää päärata, pohjavesialue sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.



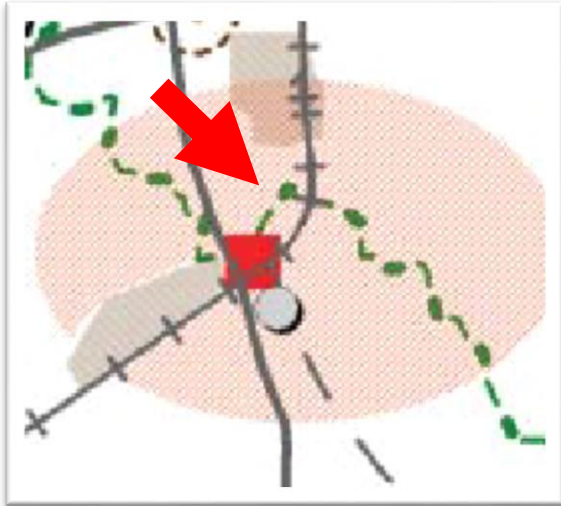
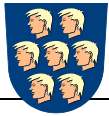
Kuva 5. Ote Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta

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 suunnittelualuetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja.

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

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



Kuva 6. 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 suojeleusuunnitelma, Pöyry, 2012

- Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys ja täydennysmuistio, Ramboll Finland, 2012
- Geotekniset pohjavesilaskelmat Kylänpään asemakaava-alueella, Sito, 2016
- Rajamäen kauppakeskuksen liittymän toimivuustarkastelut, Sito, 2016

Kaavan laadinnan yhteydessä tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys, Sitowise, 2020
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll, 2020
- Hulevesiselvitys, Ramboll, 2020
- Meluselvitys, Ramboll, 2020
- Rajamäen Hellaspolun asemakaavan luontoselvitys, Enviro, 2017

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

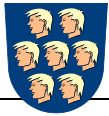
Asemakaavayksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä. Tässä yhteydessä selvitetään vaikutukset ympäristöön ja elinoloihin kuten maisemaan, luontoon, turvallisuuteen ja terveyteen.

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 riittävydestä. 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 on laadittu keväällä 2019. Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.9.–26.9.2019. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on ollut mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö on järjestetty lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluihin.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville alustavasti elokuussa 2020 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 neuvotteluihin.

Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä. Tavoitteena on hyväksyä asemakaavamuuotos vuoden 2020 loppuun mennessä.

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 www.nurmijarvi.fi asemakaavoitus/ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Muistutukset

Kirjalliset muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen kunta@nurmijarvi.fi



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152
Asianumero: 852/10.02.03/2020
Päiväys: 18.05.2017, päivitetty 9.6.2020

Kaavaa valmistelee

Asemakaavasuunnittelija Salla Jäntti
puh. 040 317 2374

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus tulee nähtäville elokuussa 2020 ja asemakaava hyväksytään vuoden 2020 lopulla.