

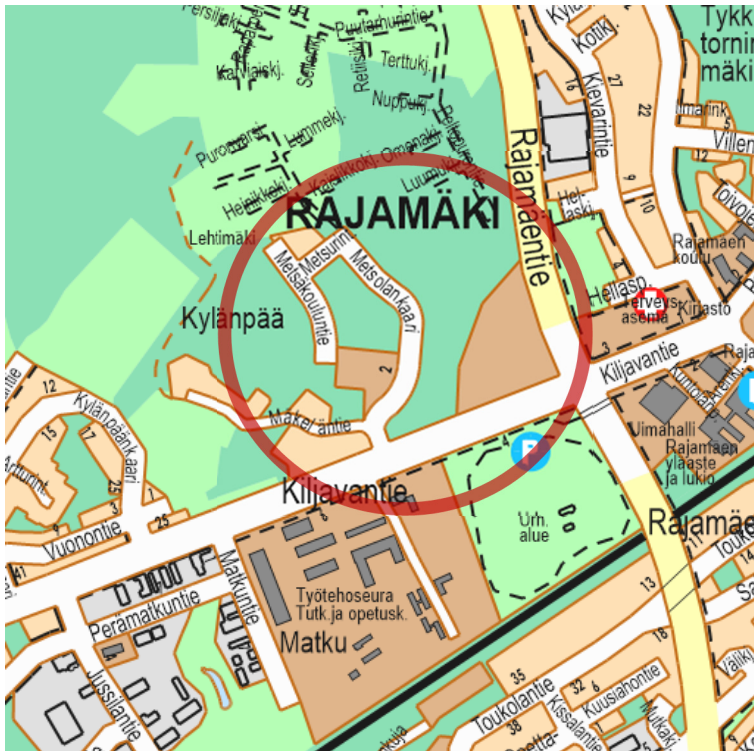


# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Rajamäen kortteleita 1734, 1735 ja 1736 Metsolankaaren alueella.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### RAJAMÄKI, KYLÄNPÄÄ, METSOLANKAARI

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutoksella tutkitaan nykyisten asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueiden käyttötarkoituksen muutosta siten, että muodostetaan erillispientalojen sekä asuinrakennusten korttelialuetta sekä tarkistetaan voimassa olevia kaavamääräyksiä.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus  
PL 37, 01901 Nurmijärvi  
Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010  
Email: [kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
<b>1.1 Tunnistetiedot</b> .....	1
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b> .....	1
<b>1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus</b> .....	1
<b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo</b> .....	2
<b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</b> .....	4
<b>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista</b> .....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b> .....	5
<b>2.2 Asemakaava</b> .....	5
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</b> .....	5
<b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus</b> .....	5
<b>3.1.2 Luonnonympäristö</b> .....	6
<b>3.1.4 Maanomistus</b> .....	7
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b> .....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve</b> .....	11
<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b> .....	11
<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b> .....	11
<b>4.3.1 Osalliset</b> .....	11
<b>4.3.2 Vireilletulo</b> .....	11
<b>4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</b> .....	11
<b>4.3.4 Viranomaisyhteistyö</b> .....	12
<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet</b> .....	12
<b>4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</b> .....	12
<b>Kunnan asettamat tavoitteet</b> .....	12
<b>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet</b> .....	12
<b>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet</b> .....	12
<b>4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen</b> .....	12

<i>Osallisten tavoitteet</i> .....	12
<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i> .....	12
<i>Muut tavoitteet</i> .....	12
<b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b> .....	12
<b>4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta</b> .....	12
<b>4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu</b> .....	12
<b>4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</b> .....	13
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i> .....	13
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i> .....	13
<b>4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset</b> .....	13
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	13
<b>5.1 Kaavan rakenne</b> .....	13
<b>5.1.1 Mitoitus</b> .....	13
<b>5.1.2 Palvelut</b> .....	13
<b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	14
<b>5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)</b> .....	14
<b>5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset</b> .....	16
<b>5.3.1 Korttelialueet</b> .....	17
<b>5.3.2 Muut alueet</b> .....	18
<b>5.4 Kaavan vaikutukset</b> .....	18
<b>5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b> .....	18
<b>5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</b> .....	18
<b>5.4.3 Muut vaikutukset</b> .....	18
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät</b> .....	18
<b>5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> .....	18
<b>5.7 Nimistö</b> .....	18
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	19
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	19
<b>6.2 Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	19
<b>6.3 Toteutuksen seuranta</b> .....	19

### *1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista*

- Kaavakartta
- Havainnekuva
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta
- OAS
- Kaavakartta, asemakaavamerkinnot ja-määräykset

### *1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista*

Kylänpään alueen laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys, Kylänpää, Enviro 2013
- Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoitus, Batcon 2013
- Hulevesiselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Rakennettavuus selvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy 2015
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Säilytettävät puut ja puuryhmät, Heikki Kiurun kartoituksen pohjalta, 2013

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja värinäselvitys, WSP 2005

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnan aloitteesta. Se tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 17.03.2020. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xx.xx.xx ja muutos ehdotus xx.xx.xx. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajamäen Metsolankaaren asuinkerros- ja rivitalotonttien (AKR) muuttamista kysyntää vastaaviksi pientalotonteiksi sekä asuinrakennusten korttelialueeksi ja tarkistetaan kaavamääräyksiä.

Kylänpään ensimmäisen vaiheen pientalotonttien kysyntä on ollut vilkasta, mutta yhtiömuotoisten tonttien osalta alue ei ole lähtenyt toteutumaan odotetulla tavalla. Asemakaavan muutoksella AKR-korttelit jaetaan pientalotonteiksi ja yhden korttelin kaavamääräystä muutetaan siten, että se mahdollistaa laajemmin erilaisia toteutusvaihtoehtoja.

Kylänpään alueen rakentamistapaohjetta noudatetaan alueen osalta ohjeellisena.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen tontit toteutetaan yksityisten, yritysten tai yleishyödyllisten rakentajien toimesta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen keskustan tuntumassa, aivan päiväkodin ja kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Edellä mainittuja lukuun ottamatta alueen ympäristöön rakentuu tai on rakentunut pääasiassa asuinpientaloja. Alueelta on lyhyt matka paikallisliikenteen pysäkeille ja kaupallisiin palveluihin. Alue liittyy Rajamäen laajoihin ulkoilualueisiin ja on Kylänpään keskeisen puistoalueen äärellä.

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

#### ***Maisemarakenne***

Alue on nykytilassaan melko vihreä. Sen ympäristö muodostuu peltomaisemasta, metsästä ja rakenteilla olevista tonteista. Kauppakeskuksen laajat paikoitusalueet muuttavat jonkin verran luonnonmaisemaa. Alueen keskeinen yhtenäinen puistoalue ja siellä kulkeva ulkoilureitti muodostavat puistomaista miljöötä. Suuri osa Kylänpään asemakaava-alueesta on vielä toteutumatta.

#### ***Luonnonolot***

Alue on korkeusasemiltaan melko tasaista viettäen korttelin 1734 osalta hieman vesiuomaa kohti. Alue on maaperältään pääosin hiekkaa ja moreenia. Alueella kasvaa varttuneita lehtipuita ja pensaita.

#### ***Vesistöt ja vesitalous***

Alue ei ole pohjavesialuetta, mutta sijaitsee pohjavesialueen läheisyydessä. Alueella ei ole tulvavaaraa ja alueen läheisyyteen on suunniteltu keskeinen hulevesien viivytysaltaista ja -uomista koostuva vesiaihe. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### ***Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella***

Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44 ja 45-64 vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. (Maankäytön kehityskuva 2040). Rajamäen asukasluvun odotetaan olevan 8200 vuonna 2040.

#### ***Yhdyskuntarakenne ja asuminen***

Rajamäen keskusta on toteutunut keskustamaisesti vain osittain. Keskusta lähialueineen on edelleen melko pientalovaltainen ja pienimittakaavainen. Kerrostaloja on toteutunut melko harvakseltaan.

Suunnittelualue ei ole toteutunut eikä voimassa olevan asemakaavan mukaisille yhtiömuotoisille tonteille ole alueella ollut odotettua kysyntää. Alueen ympäristössä on rakentumassa useita pientaloja. Alueen läheisyyteen on toteutunut päiväkotit ja kauppakeskus.

#### ***Taajamakuva***

Alueen taajamakuva on toistaiseksi vielä jäsentymätön, sillä se on rakenteilla. Kiljavantien puolella rakennukset on rakennettu pääosin ennen 2000-lukua.

#### ***Palvelut***

Alueella toimii mm. päiväkotit ja kauppakeskus. Rajamäen keskustan palvelut, kuten uimahalli, koulut, kirkko, seurakuntatilat ja kirjasto ovat kävellen saavutettavissa.

#### ***Työpaikat, elinkeinotoiminta***

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 60%. Nurmijärven kunta on alueen suurin yksittäinen työnantaja. Rajamäen läheisyydessä sijaitsevat Altian ja Ketunpesän työpaikka-

alueet. Huomattava osa kuntalaisista käy kuitenkin töissä lähinnä pääkaupunkiseudun ja sen ympäryskuntien työpaikka-alueilla. Tämä aiheuttaa merkittävästi työmatkaliikennettä.

Nurmijärven kunta on jo vuosia tarjonnut kuntalaisille kunnan tukeman edun, Nurmijärvi lipun, jonka avulla linja-autoilla tapahtuva työmatkaliikenne Helsingin suuntaan tulee edullisemmaksi. Keskustasta lähtee useita vuoroja paikallisliikenteen busseja Helsingin suuntaan ja niistä on hyvä liittymismahdollisuus kehäradalle tai muuhun HSL:n julkisen liikenteen verkostoon.

Tulevaisuudessa voitaneen varautua enenevässä määrin erilaisiin etätyöratkaisuihin, joissa työntekijä tekee töitä joko kotoaan tai lähistöllä sijaitsevasta etätyöpisteestä käsin.

#### ***Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot***

Alueella ei sijaitse rakennusperintökohteita tai muinaismuistoja.

#### ***Liikenne ja tekninen huolto***

Alueella on olemassa oleva katu- ja kunnallistekninen verkosto. Keskusta-alueen liikenne suunnittelualueen läheisyydessä painottuu Rajamäentielle ja Kiljavantielle, jotka ovat alueen pääkatuja tai maanteitä ja joilla kulkevat myös paikallisliikenteen reitit. Metsolankaari on alueen sisäinen kokoojakatu. Olemassa oleva sähköverkko vastaa tulevan kaavamuutosalueen tarpeisiin ja alueella on mahdollista liittyä kaukolämpöön.

#### ***Virkistys***

Alueen läheisyydessä sijaitsevat Rajamäen laajat ulkoilualueet. Tontit sijaitsevat aivan Kylänpään kaava-alueen keskeisen puiston ja kävelytien äärellä.

#### ***Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt***

Hanko-Hyvinkää-rata kulkee alueen läheisyydessä. Sen melun tai tärinän ei selvitysten mukaan katsota vaikuttavan alueeseen merkittävästi.

Alue sijaitsee Altian ja Teknoksen Seveso-kohteiden konsultointivyöhykkeellä. Laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on selvitetty, ettei tästä aiheudu rajoitteita esitetylle maankäytölle.

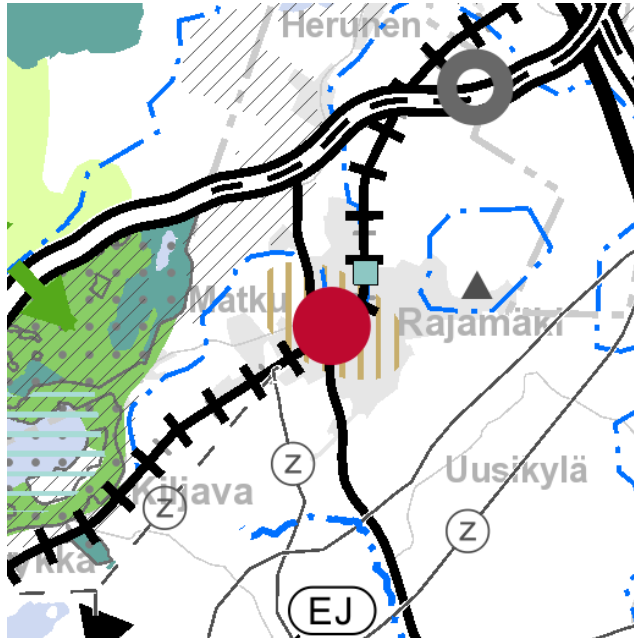
#### ***3.1.4 Maanomistus***

Alue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### *Maakuntakaava*

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä, 2019, suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Alueen läheisyydessä kulkee ulkoilureitti.



#### *Yleiskaava*

Alueella ei ole voimassa yleis- tai osayleiskaavaa, joten asemakaavan laatimisessa huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset.

#### *Maankäytön kehityskuva 2040*

Maankäytön suunnittelua ohjaa Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuva 2040 (Valtuusto 2011). Kehityskuva määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Kehityskuvan johtoajatukseksi on varautuminen kasvuun, joka on kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä ylläpitävä sekä samalla kunnan toiminnan ja talouden kannalta kohtuullisella tasolla. Kasvua ohjataan määrätietoisesti yhdyskuntarakennetta eheyttämällä vahvistamaan taajamien vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Kehityskuva ohjaa osayleis- ja asemakaavojen laadintaa. Kehityskuvan mukaan Nurmijärven kunta keskittää kasvua nykyisiin taajamiin ja keskuksiin.

Nurmijärven maankäytön kehityskuvassa 2040 (25.5.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. sen läheisyydessä kulkee ulkoilureitti.





### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### *Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:*

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 5.5. – 23.5.2008, Tapani Rostedt
- Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012, ja tarkentava lausunto 2015
- Luontoselvitys, Kylänpää, Enviro 2013
- Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoitus, Batcon 2013
- Hulevesiselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Rakennettavuusselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy 2015
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015
- Säilytettävät puut ja puuryhmät, Heikki Kiurun kartoituksen pohjalta, 2013
- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, WSP 2005

#### *Rakennusperintö ja muinaismuistot*

Alueella ei ole rakennusperintökohteita tai muinaismuistoja.

#### *Vähittäiskauppa*

Nurmijärven Rajamäen alueen ostovoimaa ja palvelutarjonnan tarvetta on selvitetty Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012. Uusi kauppakeskus vastaa liiketilatarpeeseen keskustassa.

#### *Luontoarvot*

Alueelle on laadittu luontoselvitys, Kylänpää, Enviro 2013, jonka mukaan siellä ei ole havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttavat maankäyttöön.

Nurmijärven Kylänpään alueen lepakkokartoituksessa, Batcon 2013, alueella ei ole havaittu lepakoita.

#### *Liikenne*

Liikenneselvityksessä, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015 on tutkittu alueen liittyminen laajempaan liikenneverkkoon ja tähän liittyvät tarkistukset on tehty asemakaavaan Kylänpään alueen asemakaavan muutoksen 1-141 yhteydessä ja toteutetaan osin myös Hellaspölyn kaavamutoksen yhteydessä.

#### *Rakennettavuus*

Rakennettavuusselvityksessä, Sweco Ympäristö Oy 2015, todetaan, että alue on perustettavissa hyvin ja alue on maaperältään pääosin soraa ja moreenia.

#### *Hulevedet*

Hulevesiselvityksessä, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015, on esitetty tarpeelliset kaavamääräykset ja aluevaraukset hulevesien hallintaan liittyen. Aluevaraukset on esitetty Kylänpään asemakaavanmuutoksen 1-141 yhteydessä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### *4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve*

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin Nurmijärven kunnan aloitteesta. Alueen yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitetut tontit eivät ole toteutuneet odotetulla tavalla. pientalotonteista alueella sen sijaan on kysyntää.

### *4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset*

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan maanhankinnan aloitteesta.

### *4.3 Osallistuminen ja yhteistyö*

#### *4.3.1 Osalliset*

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

#### *4.3.2 Vireilletulo*

Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 17.03.2020.

#### *4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt*

*Vireilletulovaiheen osallistuminen*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetetaan nähtäville. Tämän jälkeen osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteensä.

*Luonnosvaiheen osallistuminen*

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xxxx. lausuntoa ja xxx mielipidettä.

### *Ehdotusvaiheen osallistuminen*

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen, eikä näin ollen edellytä laajempaa viranomaisyhteistyötä. Asemakaavan edellytyksistä on neuvoteltu Kylänpään alueen asemakaavan yhteydessä varsin hiljattain.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- edesauttaa Kylänpään ensimmäisen vaiheen alueen toteutumista tarjoamalla kysyntää vastaavia rakennuspaikkoja.
- tarkistaa kaavamääräyksiä siten, että sallitaan vallitsevan trendin mukainen rakentaminen

#### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

##### *Kunnan asettamat tavoitteet*

Tavoitteena on edesauttaa tonttimyyntiä ja alueen toteutumista.

##### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

Asemakaavan tavoitteet ovat yhteneväiset Kylänpään laajemman asemakaavan muutoksen kanssa. Aluetta koskevat selvitykset ovat edelleen ajan tasalla.

##### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Tavoitteena on luoda monipuolinen asuinympäristö, jossa hyödynnetään Kylänpään erinomaista sijaintia keskustaan, palveluihin, kulkuyhteyksiin ja ulkoilumaastoihin nähden.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen**

##### *Osallisten tavoitteet*

##### *Asemakaavan laadulliset tavoitteet*

##### *Muut tavoitteet*

### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

#### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Luonnosvaiheessa tutkittiin koko alueen muuttamista pientalotonteiksi. Olemassa olevat kunnallistekniset asennukset ja liitoskohdat kuitenkin rajoittavat eteläisimmän korttelin jakamista tonteiksi. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi (päiväkodin ja kauppakeskuksen välissä) se myös soveltuu paremmin yhtiömuotoiseen rakentamiseen.

#### **4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Asemakaavan tavoitteena on saada alue rakentumaan tarjoamalla kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osa alueesta säilyy yhtiömuotoiseen toteutukseen soveltuvana suurempana tonttina. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi (päiväkodin ja kauppakeskuksen välissä) se myös soveltuu paremmin yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Näin kunnallistekniikkaa ei myöskään tarvitse rakentaa tältä osin lisää.

#### Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Muutoksella on vaikutusta tontinmyyntituloihin ja yhdyskuntatekniikkaan. Osittain muutos johtaa jo tehtyjen asennusten muutoksiin tai niiden käyttöasteen laskuun, sillä alueella on varauduttu voimassaolevan asemakaavan mukaiseen tehokkaampaan toteutukseen.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyy

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan 17.03.2020

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan 17.03.2020.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asettaa nähtäville asemakaavan muotosehdotuksen kokouksessaan xx.xx.xx.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.xx.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2 ha. Siitä on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO2 n. 1,026 ha ja asuinrakennuksen korttelialueeksi n. 0,957 ha.

Seuraavassa on esitetty asemakaavan muutoksen laajuustiedot:

<b>AO2</b>	2565 k-m <sup>2</sup>
<b>A-3</b>	2871 k-m <sup>2</sup>

A-3 voi toteutua pientalomaisena tai pienkerrostalomaisena toteutuksena.

#### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

Seuraavassa on esitetty arvio valtioneuvoston vuonna 2018 hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta asemakaavan muutoksessa. Yhteenvedona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu hyvin huomioon alueen asemakaavan muutoksen laadinnassa.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, kunnan maankäytön kehityskuvaan 2040 ja yleiskaavatasoihin selvityksiin sekä laajempaan Kylänpään alueen asemakaavan muutoksen selvityksiin.

#### *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.*

Alue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin kohtuullisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista, paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakeskuksista.

*Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

Alueella luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle, huomioiden liiketoiminnalliset rakentajat sekä vuokra-asuntotuotanto. Lisääntyvä asiakaspohja tukee Rajamäen keskustan palvelujen säilymistä ja kehittymistä.

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

Alueen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkostoon. Alueen rakentaminen tiivistää taajamarakennetta ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta.

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliikenteen verkosto yhdistää alueen osaksi Rajamäen keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Altian, Ketunpesän ja Ilvesvuoren työpaikka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskustan palvelut, kuten kaupat, koulut, kirjasto ja terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

### ***Tehokas liikennejärjestelmä***

*Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.*

Kaava-alueen kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueella toimii ns. Kiven kyyti, joka tuo julkisen liikenteen kuljetuspalvelut lähelle kuntalaisia ja täydentää hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

*Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.*

Ei koske aluetta.

### ***Terveellinen ja turvallinen elinympäristö***

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

Kaava-alueen suunnittelussa varaudutaan hulevesien hallintaan siten, että alueen rakentaminen ei lisää tulvavaaraa suuremmissa vesiuomissa alajuoksulla. Alueen kaavamääräyksissä huomioidaan hulevesien hallinta. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

*Ohkäästään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

Alueelle ei kohdistu merkittävää liikenteen melua tai tärinää.

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

Seveso-kohteiden aiheuttamat riskit on arvioitu Kylänpään asemakaavan muutoksen yhteydessä ja niiden ei todettu vaikuttavan maankäyttöön nyt kaavamuutoksessa esitetyllä tavalla.

*Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.*

Alueella ei ole suuronnettomuuksille riskialttiita kohteita. Etäisyys lähimpään Seveso-kohteeseen on noin kilometri.

*Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.*

Ei koske nyt käsiteltävää asemakaava-aluetta.

### ***Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat***

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu kattaviin selvityksiin luontoarvoista sekä rakennusperinnöstä.

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

Kylänpään laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet suojelumerkinnöin ja osoitettu säilytettävät tai muodostettavat viheryhteydet.

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Kaava-alue liittyy Kylänpään alueen keskeiseen puistoalueeseen ja sen ulkoilureittiverkoston.

*Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

### ***Uusiutumiskykyinen energiahuolto***

*Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.*

*Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.*

Ei koske nyt käsiteltävää kaava-aluetta.

### ***5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset***

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset otettava huomioon.

Asemakaavan muutoksen laatimisen pohjaksi on laadittu yleiskaavatasoisia selvityksiä, kuten rakennusperintö- ja liikenneselvitys sekä kaupan palveluverkkoselvitys. Lisäksi asemakaavanmuutoksen lähtötietoina on käytetty alueelle laadittuja luonto- ja arkeologisia selvityksiä. Alueelle on aiemman asemakaavan muutoksen 1-141 yhteydessä laadittu asemakaavakohtaisina selvityksinä luonto-, hulevesi-, liikenne-, ja rakennettavuusselvitys.



Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät yhdyiskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen sijoittuu jo pääosin toteutuneeseen taajamarakenteen ja olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Sisältövaatimukset yhdyiskuntarakenteen hyväksikäytöstä toteutuvat hyvin, sillä alue täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta.

Yleiskaavan sisältövaatimukset asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuuden osalta toteutuvat, sillä keskustan palvelut, koulut, kaupalliset palvelut ja terveystalot ovat lähietäisyydellä.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla toteutuvat kaavamutoksessa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat alueen ohitse ja alue on osa keskustan kattavaa kevyenliikenteen verkostoa. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavamutoksella mahdollistetaan asuminen monipuolisten palvelujen äärellä sekä kysyntää vastaavien erilaisten asumisratkaisujen toteuttaminen.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu mahdollistamalla kysyntää vastaava tonttitarjonta rakentajille. Asemakaavan muutos lisää asiakaspohjaa ja ostovoimaa tukemaan keskustan palvelujen kannattavuutta ja kehittymistä edesauttamalla alueen rakentumista.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu hulevesien hallintaa ohjaavilla kaavamääräyksillä.

Taajamakuvan ja maisemallisten arvojen painottaminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksiin ja rakentamistapaohjein korkeatasoisen taajamakuvan aikaansaamiseksi.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan säilyttämällä alueen ympäristön laajat puistoalueet reitteineen.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita asumiseen.

#### 5.3.1 Korttelialueet

- |     |   |
|-----|---|
| AO2 | Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueella sallitaan enintään kaksi asuntoa.   |
| A-3 | Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja, kytkettyjä asuinpientaloja, erillispientaloja sekä pienkerrostaloja. |

Alueella sallitaan monipuolisesti erilaiset toteutusvaihtoehdot.

### **5.3.2 Muut alueet**

Kaava-alueelle ei sijoitu muita alueita.

### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan myötä kunta pystyy tarjoamaan rakentajille kysyntää vastaavia rakennuspaikkoja. Tämä edesauttaa alueen toteutumista.

#### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Toteutettavat rakennukset tulevat olemaan mittakaavaltaan aiemmin esitettyä pienempiä.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella ei ole selvityksissä havaittu luontoarvoja. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallinnasta.

#### **5.4.3 Muut vaikutukset**

Korttelit siirtyvät asemakaavan muutoksen myötä yksityiseen omistukseen. Kunta saa tontinmyyntituloja kattamaan alueen rakentamiskustannuksia.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Hanko-Hyvinkää-radan raideliikenne tai alueella toimivien Seveso-laitosten toiminta ei oleellisesti vaikuta alueen maankäyttöön.

### **5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset**

Kaavamääräykset ja merkinnät ovat selostuksen liitteenä.

### **5.7 Nimistö**

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## *6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat*

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet Kylänpään asemakaavan muutoksen yhteydessä (1-141). Näitä noudatetaan ohjeellisena.

## *6.2 Toteuttaminen ja ajoitus*

Korttelialueet toteutetaan pääosin yksityisten toimijoiden toimesta. Kunta toteuttaa tarvittavat katualueet erillisen katusuunnitelman mukaan.

## *6.3 Toteutuksen seuranta*

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Nurmijärvellä 17.03.2020

Katri Peltoniemi  
Kaavoitusarkkitehti  
Kaavan laatija

Hannes Häkkinen  
Vs. asemakaavapäällikkö