



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus 1-154
Asianumero 323/10.02.03/2019
Päiväys 11.6.2019

ASEMAKAAVAN MUUTOS PUUSEPÄNTIE, RAJAMÄKI

LUONNOS

Asemakaavan muutos koskee korttelin 1618 kiinteistöjä 543-414-4-68 ja 543-414-4-98

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 1618 tontit 6, 7, 8, 9 ja 10 sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 11.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.



Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus ja tekninen suunnittelu
PL 37 01900 Nurmijärvi
kaavasuunnittelija Juha Kanninen
puh. 040 317 2364
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	4
3	KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEESTA	4
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3.1.2	LUONTO JA MAISEMA	5
3.1.3	MAAPERÄ JA PINNANMUODOT	5
3.1.4	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
3.1.5	MAANOMISTUS.....	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	6
3.2.2	MAAKUNTAKAAVA	7
3.2.3	MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2040	7
3.2.4	YLEISKAAVA	8
3.2.5	ASEMAKAAVA	8
3.2.6	RAKENNUSJÄRJESTYS	9
3.3	SELVITYKSET.....	9
	<i>3.3.1 Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset</i>	<i>9</i>
4	KAAVOITUKSEN VAIHEET	9
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	9
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	9
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.3.1	OSALLISET	10
4.3.2	SUUNNITTELU JA VUOROVAIKUTUS	10
4.3.3	PÄÄTÖKSENTEKO	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	11
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT, VALINTA JA PERUSTEET	11
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	11
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	11
5.1.1	MITOITUS.....	11
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	12
5.3	ALUEVARAUKSET.....	12
5.3.1	KORTTELIALUEET.....	12
5.4	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
5.4.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	13
5.4.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	13
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	13
5.6	NIMISTÖ	13
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	13



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Puusepäntie
Kaavatunnus:	1-154
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee Rajamäen korttelin 1618 tontteja 4 ja 5.
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Juha Kanninen
Yhteystiedot:	Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus Nurmijärven kunta PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireilletulopäivä:	XX.XX.201X
Luonnos nähtävillä:	XX.XX.-XX.XX.201X
Ehdotus nähtävillä:	XX.XX.-XX.XX.201X
Hyväksymispäivä:	XX.XX.201X

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 1618 tontit 4 ja 5, jotka ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alue sijaitsee Vanhan Rajamäentien ja Puusepäntien kulmauksessa, Rajamäen taajaman eteläosassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Nykyinen AL/0.50 -asemakaavamerkintä on edellyttänyt, että osa rakennuksen kerrosalasta on käytettävä liiketarkoituksiin. Kaavamuutoksen myötä toimisto- ja liikerakentamisen velvoite poistetaan. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden tontin jakaminen viideksi erillispientalotontiksi.

Asemakaavanmuutoksella tiivistetään Rajamäen taajamarakennetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Alueen sijainti
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavakartta (luonnos)
5. Asemakaavan seurantalomake

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos käynnistettiin yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Aloituskokous pidettiin Nurmijärven kunnantalolla 28.11.2018.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävästi vähäisempi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville vireilletulon yhteydessä.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueena olevat kaksi tonttia jaetaan viideksi erilliseksi tontiksi. Kaavan mukainen tonttien käyttötarkoitus on AO-1, joka sallii yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen. Toimisto- ja liikerakentamista edellyttävä AL-kaavamerkintä poistetaan. Suunnittelualueelle osoitettavien tonttien tehokkuusluku on $e=0.25$ ja kerrosluku II. Asemakaavassa annetaan määräyksiä myös hulevesien hallinnasta.

3 Kaavoituksen lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue (kuva 1) sijaitsee Nurmijärven Rajamäen asemakaava-alueella, Vanhan Rajamäentien ja Puusepäntien risteyksessä. Alueen pinta-ala on noin 0,6 ha. Alueella on tällä hetkellä yksi omakotitalo sekä hallirakennus, joka on toiminut aiemmin puusepänerveena.

Suunnittelualueen lähiympäristö on omakotitalovaltaista, maaseutumaista asuinalueita.



Kuva 1. Suunnittelualue sovitettuna ilmapäätökuvaan. Punainen pistekatkoviiva kulkee 3m suunnittelualueen ulkopuolella.

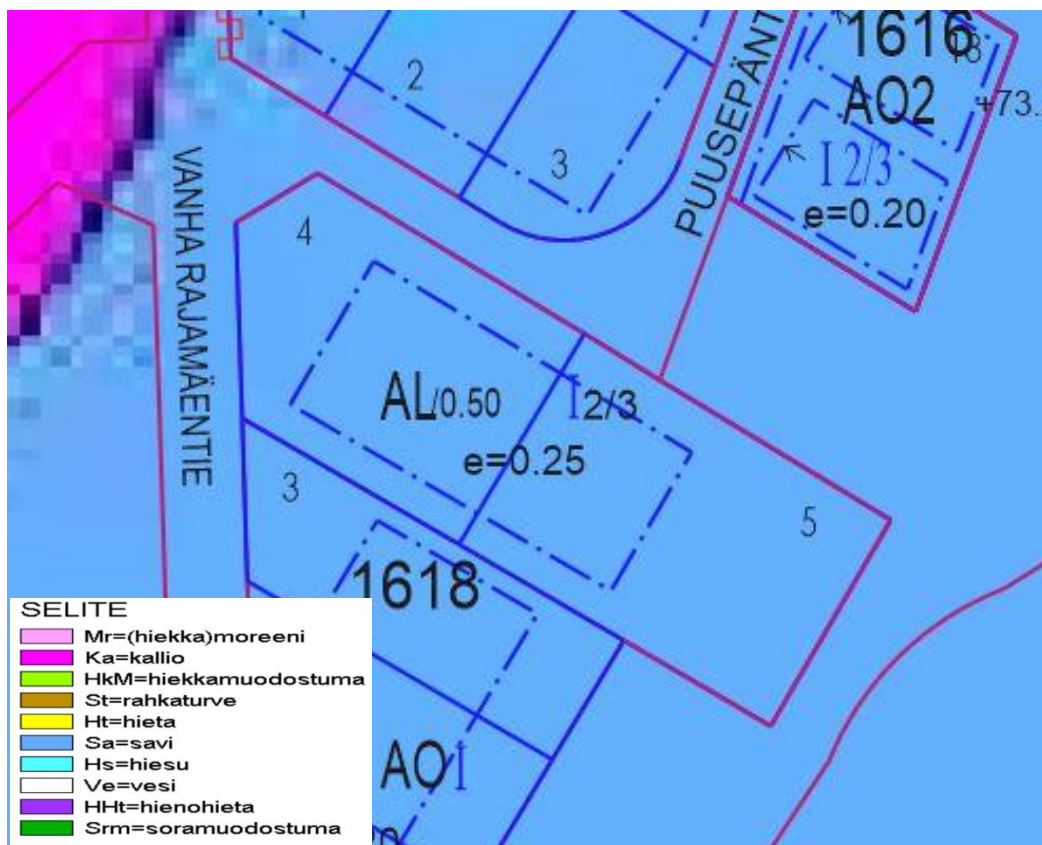
3.1.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualue on pääosin nurmialuetta ja vanhaa peltoa. Alueella kasvaa jonkin verran lehtipuita ja yksittäisiä havupuita.

Suunnittelualuetta ei ole luokiteltu Rajamäen maisemaselvityksissä arvokkaaksi maisema-alueeksi. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueen kaakkoispuolella laskee Kumpuranoja, jonka luontoarvot otetaan huomioon kaavaa suunniteltaessa.

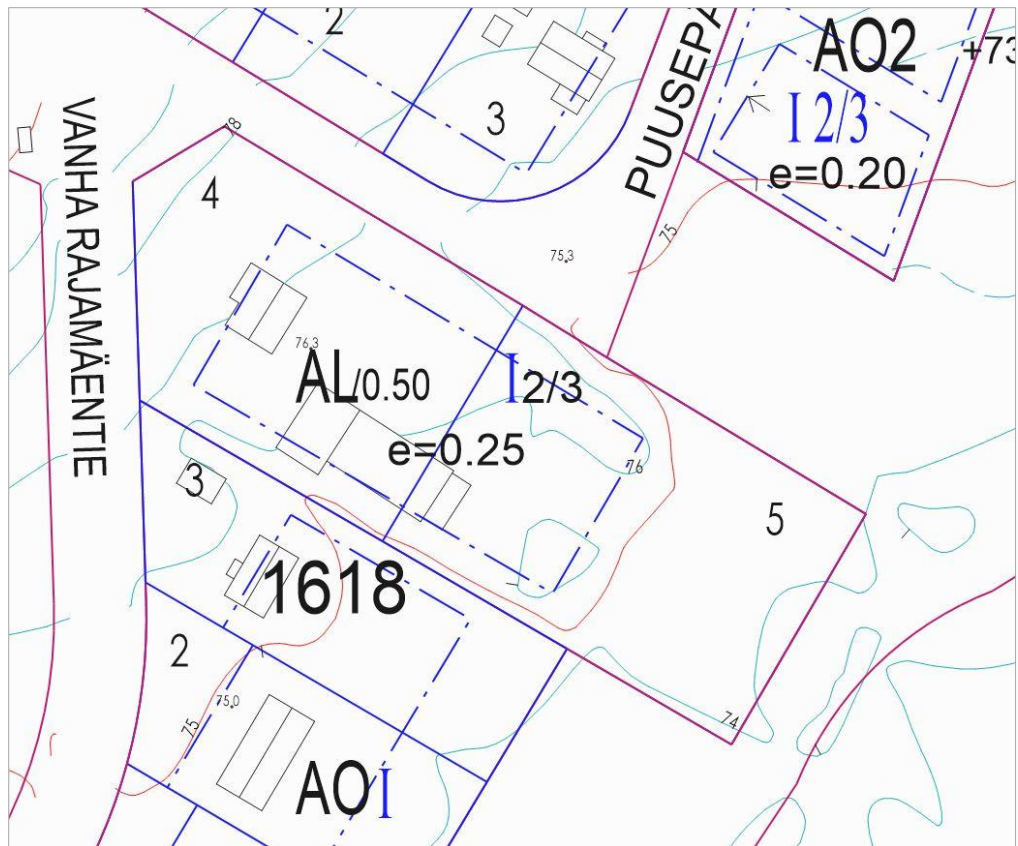
3.1.3 Maaperä ja pinnanmuodot

Kaavamuuotosalueen maaperä on savea (kuva 2).



Kuva 2. Kaavamuuotosalueen maaperä.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasainen, korkeudesta +74m korkeuteen +78m (N2000). Tontti laskee loivasti alueen länsilaidalta kohti Kumpuranojaa. Nykyistä rakennusala on tasoitettu täytemaalla alueen kaakkoislaidalla. Suurin osa kiinteistön rakennettavaksi osoitettavasta alasta sijaitsee korkeuskäyrien +75m ja +77m (N2000) välillä (kuva 3).



Kuva 3. Suunnittelualueen maanpinnan muodot.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on 1950-luvulla valmistunut omakotitalo. Lisäksi tontilla on vanha puusepänerversta. Suunnittelualueen ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita, joka on rakentunut hiljalleen nykyiseen tiivyyteensä.

Alue sijaitsee Rajamäen taajama-alueen eteläosassa, noin 1,5 km päässä keskustasta. Rajamäen keskustassa on kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut. Suunnittelualueella on valmis yhdyskuntatekniikka.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

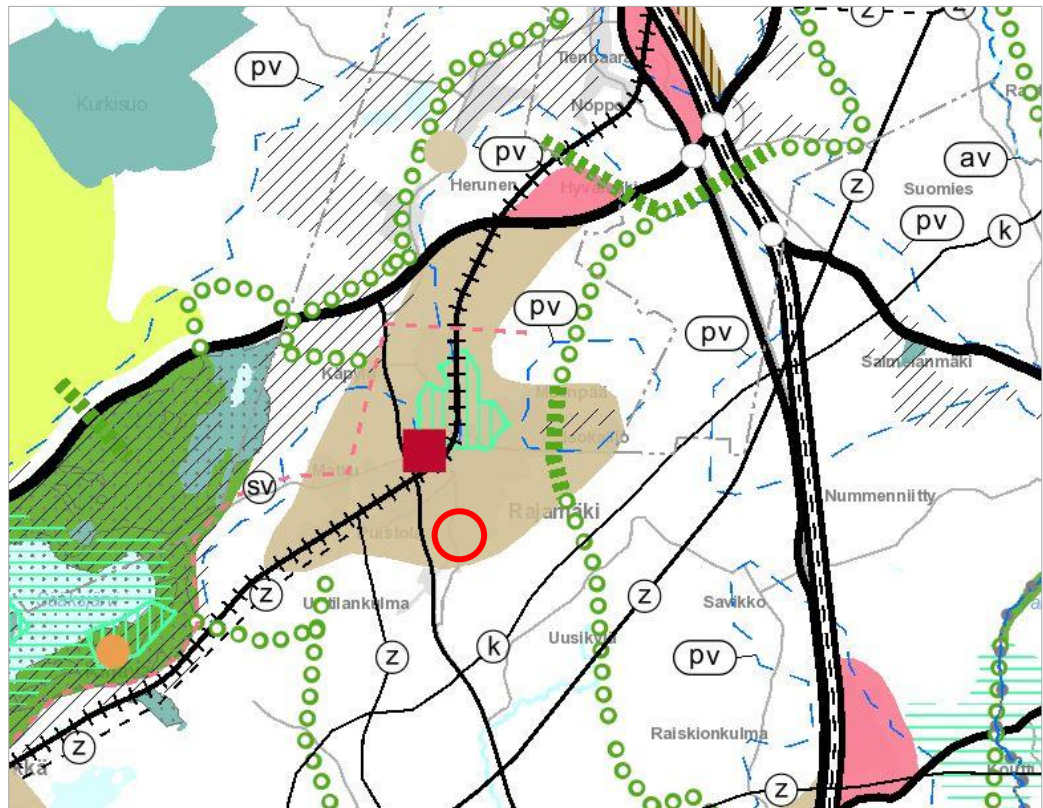
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

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

3.2.2 Maakuntakaava

Hyväksytyissä maakuntakaavoissa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (kuva 4).

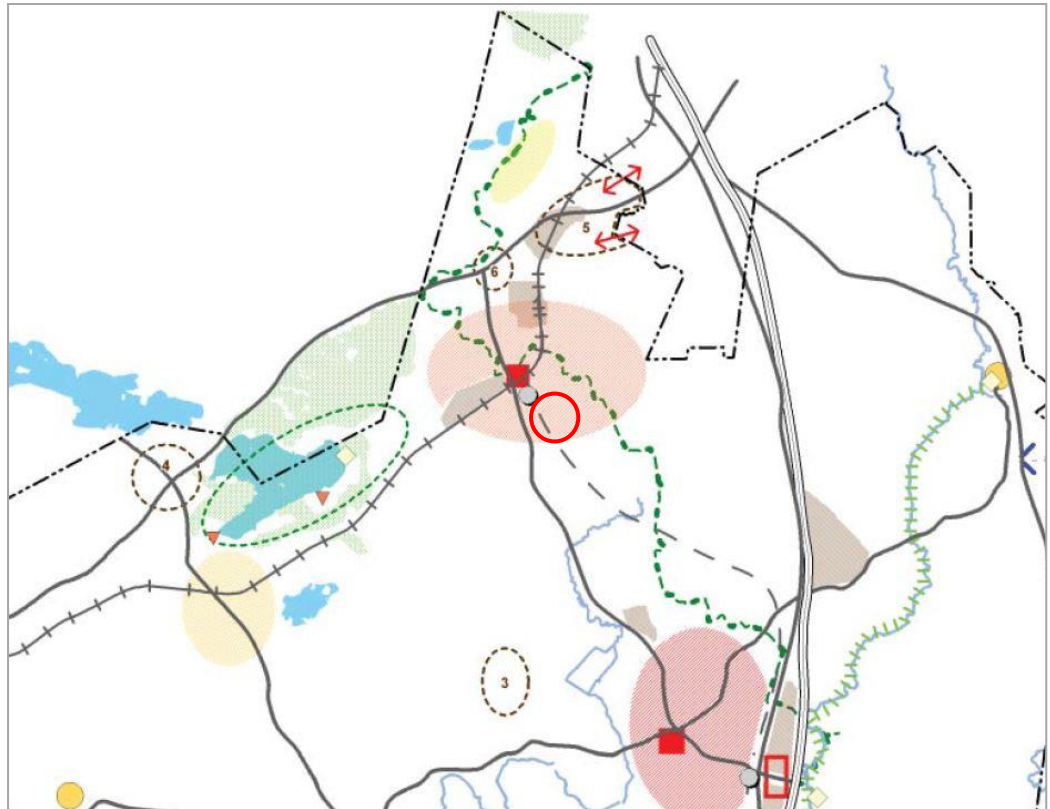


Kuva 4. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (21.5.2019). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta käynnistyi vuonna 2016. Kaavaa valmistellaan vuosina 2016-2019. Uudesta koko Uudellemaalle laadittavasta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Nimensä mukaisesti sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Lisätietoa löytyy Uudenmaan liiton internetsivuilta.

3.2.3 Maankäytön kehityskuva 2040

Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040, alue on merkitty Klaukkalan taajama-alueeseen kuuluvaksi. Maankäytön kehityskuvassa 2040, Klaukkalan radan jatke on linjattu kulkemaan Rajamäentien itäpuolta (harmaa katkoviiva), aikaisintaan vuonna 2040. (kuva 5)



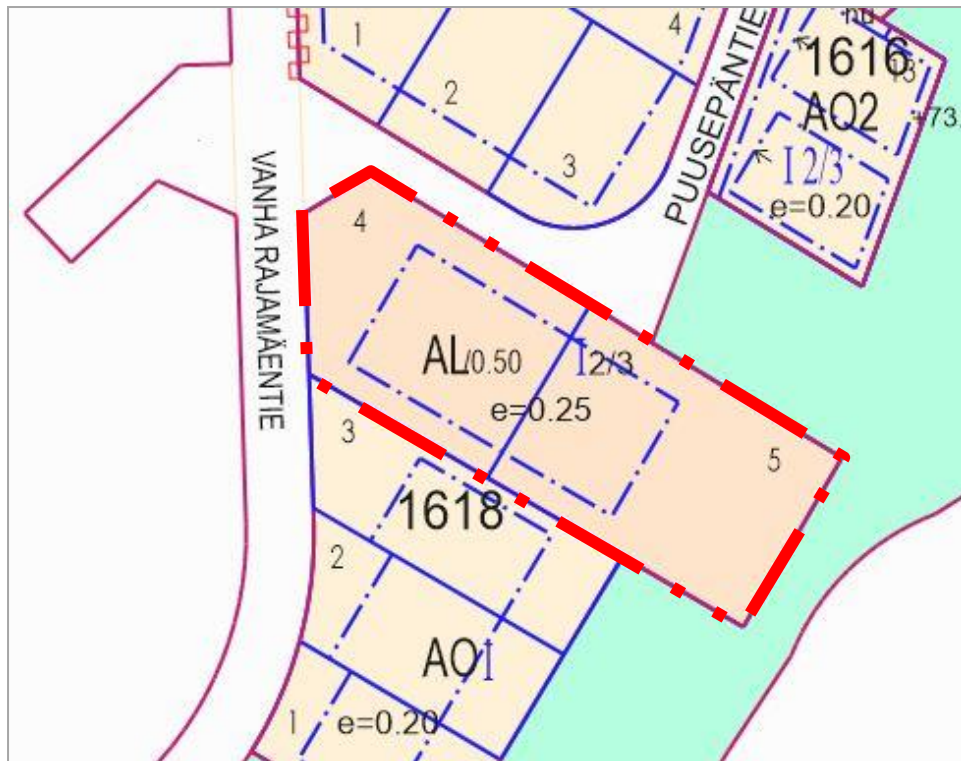
Kuva 5. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040 (21.5.2019). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

3.2.4 Yleiskaava

Rajamäellä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Rajamäkeäkin koskeva koko kunnan yleiskaava vuodelta 1989 on oikeusvaikutukseton, eikä näin ollen ohjaa asemakaavan laadintaa. Tästä johtuen asemakaavatyön yhteydessä tul- laan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §).

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella (kuva 6) on voimassa Rajamäen Airiontien eteläpuolisen alueen asemakaava (1-039) vuodelta 1986. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialu- etta. Vinoviivan oikealla puolella oleva luku (0.50) ilmaisee kerrosalan vähim- mäismäärän, joka osana rakennuksen kerrosalasta on käytettävä liiketarkoi- tuksiin.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta (16.5.2019). Suunnittelualue on rajattu kuvaan.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Nurmijärven rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

3.3 Selvitykset

3.3.1 Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

- Rajamäen pohjaveden suojelusuunnitelman päivitys, Ramboll Finland Oy, 2012
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, luonnos 2010
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy, 2007 ja päivitys 2014
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo, 2012
- Nurmijärven liikenneturvallisuussuunnitelma 2010, Uudenmaan ELY-keskus, 2010
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Nurmijärven kunta, 2010
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2006
- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto, 2008

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa muutetaan maanomistajan aloitteesta. Asemakaavalla tiivistetään Rajamäen taajamarakennetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää asemakaavan muutoksen vi-
reillettulosta 11.6.2019.



Tämä asemakaavaprosessi käsitellään vähäisenä, koska sillä ei muuteta pääasiallista käyttötarkoitusta eli asumista, supisteta virkistysalueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, eikä heikennetä ympäristön arvojen säilymistä. (MRL 191 §)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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.

Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Koska asemakaavaprosessi käsitellään vähäisenä (kts. 4.2), vireilletulon yhteydessä tuodaan nähtäville myös kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa esitellään alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus sekä rakentamisen määrä ja laatu. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee vireilletuloa 11.6.2019.

Vireilletulosta ilmoitetaan Nurmijärven Uutisissa ja kunnan ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetetään kirje, jossa ilmoitetaan kaavamutoksen vireilletulosta. Aineistot ovat nähtävillä kunnanvirastossa, Klaukalan yhteispalvelupisteessä 14 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan vireilletulosta ja luonnoksesta sekä muusta aineistosta voi esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistoilta. Asemakaavan edistymistä voi seurata asemakaavoituksen Internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavan muutos ehdotus, joka asetetaan teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä julkisesti nähtäville 14 vrk:n ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen mahdollisesti tehdyt muutokset hyväksymisvaiheen yhteydessä. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 14 vrk:n ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävää vähäisempi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

4.3.3 Päätöksenteko

29.4.2019	Teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä (§ 25), kaavanlaadintasopimus hyväksyttiin.
11.6.2019	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti ilmoittaa asemakaavanmuutoksen vireille tulleeeksi ja hyväksyä asemakaavaluonnoksen. Suunnitteluaineisto sekä asemakaavaluonnos asetetaan MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 14 päivän ajaksi.
XX.XX.XXXX	Teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä (§ XX) asemakaavan muutosehdotus asetettiin suunnitteluaineistoinen MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 14 päivän ajaksi.
XX.XX.XXXX	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle viisi uutta pientalotonttia. Lisäksi osa suunnittelualueesta osoitetaan virkistysalueeksi. Asemakaavalla tiivistetään olemassa olevaa asuinalueita.

Asemakaava tiivistää Rajamäen taajamarakennetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Kaavamutoksesta keskusteltiin hankkeen aloituskokouksessa 28.11.2018. Kokouksessa todettiin, että ajantasainen kaava on vanhentunut ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten kaavamerkintä (AL) on syytä poistaa. Hakijoiden tavoitteena oli jakaa nykyiset kaksi tonttia yhteensä viideksi erilliseksi pientalotontiksi. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitseva Kumpuranoja vaikuttaa kaavaratkaisuun siten, että vesiuoman ja uusien tonttien väliin on jätettävä riittävä suojavyöhyke, tässä tapauksessa lähivirkistysalue (VL), hulevesien suodatuksen ja maaperän sortumavaaran vuoksi.

Kaavamääräyksissä muun muassa rakennustavan, -tehokkuuden sekä kerrosluvun osalta on huomioitu ympäröivä rakennuskanta. Kulkuyhteyksiä muodostuville tonteille on tarkasteltu eri puolilta.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

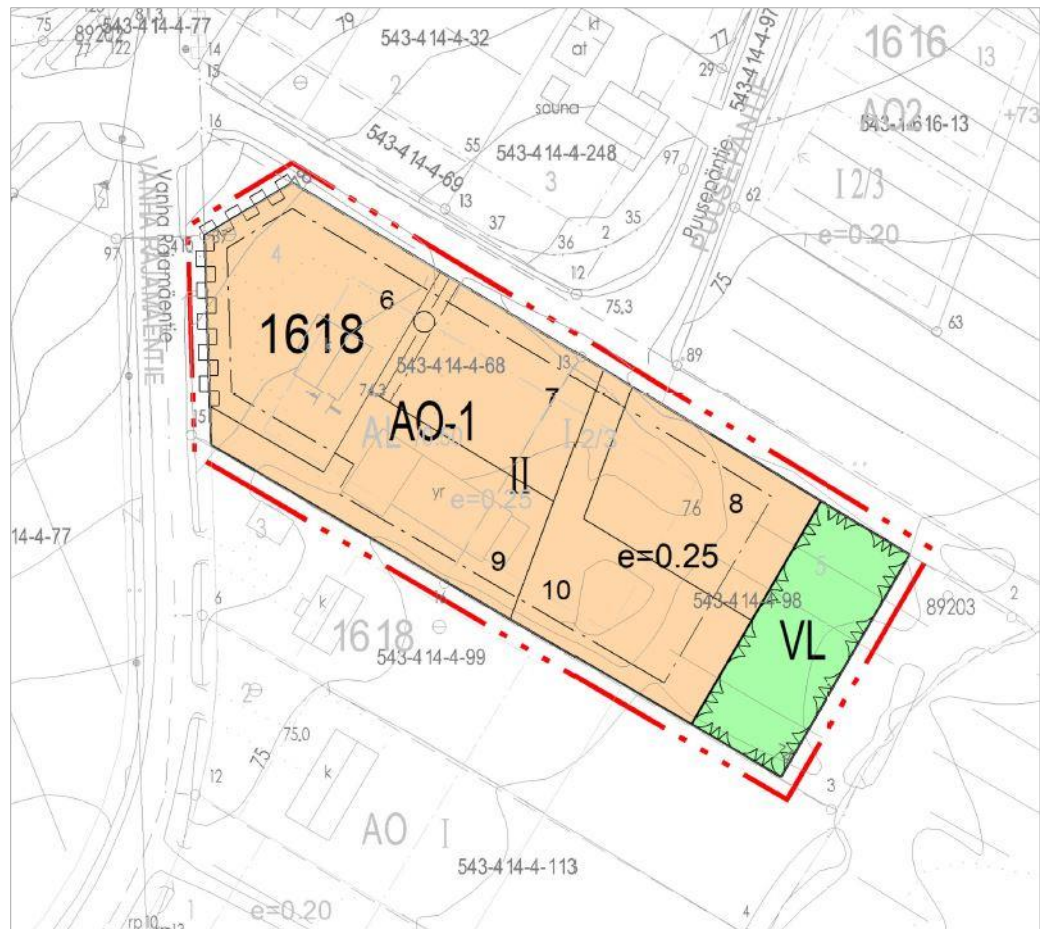
Kaavamutoksella muodostuu viisi omakotitalotonttia sekä lähivirkistysalue. Kaavamutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,62 ha. Tästä AO-1 -alueen pinta-ala on noin 0,53 ha ja lähivirkistysalueen ala noin 0,09 ha. Yksittäisten tonttien pinta-alat ovat noin 900-1400 m². AO-1 -tonteilla on sallittu yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen. Tonttien tehokkuusluku on e=0.25, mikä tarkoittaa yhteensä noin 1330 k-m² rakennusoikeutta. (kuva 7)

Kulku tonteille on suunniteltu siten, että ajorasitteita ei ole tarpeen perustaa. Tontin 7 läpi kulkee kunnallistekniikan kannalta tärkeä 4 metrin levyinen johtorasite tontille 9. Johtorasite ei vaikuta ajoliittymien sijoitteluun.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella kulkevan Kumpuranojan vuoksi rakennettavien tonttien ja vesiuoman väliin tulee jäädä riittävä suojavyöhyke. Vesiuoman keskeltä on noin 30 metrin matka tonttien 9 ja 10 rajalle. Rakennusalan

raja on tästä 8 metrin päässä, joten tulevien rakennusten ja ojan väliin jää noin 40m suojavyöhyke.

Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelyyn liittyen.



Kuva 7. Asemakaava-alueen suunnitelma.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin alueet, joita ei rakenneta, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa.

Rakentamisen aikaisten hulevesien ja kiintoaineen kulkeutumista vesistöön tulee välttää.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksessa muodostuu viisi AO-1 -tonttia (erillispientalojen kortteli-alue) sekä VL-alue (lähivirkistysalue). AO-1 -tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu tehokkuudella $e=0.25$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä muun muassa hulevesistä. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 1330 k-m².



5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos tiivistää alueen rakennetta. Asemakaavalla edistetään asuinrakentamisen toteutumista. Asemakaavassa määrätään muun muassa tontin huoltamisesta ja rakennusten rakennustavasta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutoksen vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön voidaan pitää vähäisinä. Kaavamuutosalueen ulkopuolella olevan Kumpuranojan luontoarvot otetaan huomioon kaavaa laadittaessa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole vilkkaasti liikennöityjä teitä, jotka aiheuttaisivat huomattavaa meluhaittaa.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan vahvistamisen jälkeen.

Nurmijärvellä 11.6.2019

Juha Kannianen
kaavasuunnittelija
kaavan laatija

Taneli Heikkilä
asemakaavapäällikkö