

## 1-152 HELLASPOLUN ALUE,

### Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin

#### Uudenmaan ELY-keskus

- I. ELY-keskus toteaa, että Rajamäentien muuttaminen maantien alueesta kaduksi vastaa ELY-keskuksen näkemystä. Kaduksi muuttaminen edellyttää vielä kaavan hyväksymisen jälkeen tehtävää kadunpitopäätöstä. Rajamäentielle osoitettu alikulku on turvallisuuden näkökulmasta tarpeellinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys Kylänpään alueen ja Rajamäen keskustan välillä.
- II. Pohjavesialueen merkintä kaavakartalla on puutteellinen (puuttuu korttelista 1038). ELY-keskus kehottaa muuttamaan merkintätavan korttelikohtaiseksi /pv-merkinnäksi, jotta välttyään virheellisiltä tulkinnoilta siitä, mitä tontteja pohjavesialueen rajoitukset koskevat.
- III. Pohjavettä koskevaan määräykseen on hyvä lisäksi lisätä, että kellarikerroksia ei voi rakentaa lähellä maanpintaa olevan pohjaveden pinnan vuoksi. Lisäksi maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueelle on kielletty, mikä on syytä lisätä kaavamääräyksiin.
- IV. Melun osalta ELY-keskus pystyy ottamaan kantaa myöhemmässä suunnitteluvaiheessa, kun melutasot on selvitetty.

Vastineet

- I. Merkitään tiedoksi.
- II. Pohjavesialueen kaavamerkintä muutettu /pv-merkinnäksi.
- III. Määräyksiin on lisätty kellarikerroksia koskeva määräys. Rajamäen pohjavesialueen suojelusuunnitelman (2012) sekä Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaan maalämpökaivoja ja maaperään asennettavia lämmönkeruuputkistoja ei tule rakentaa alle 500 metrin etäisyydelle pohjavedenottamosta. Suojelusuunnitelman mukaan pohjavedenottamoista Sörkkä on suunnittelualueesta lähin ja sinne on suunnittelualueelta yli 500 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan suunniteltaessa maalämpökaivojen ja -putkistojen rakentamista tulee selvittää hankkeen vaikutukset pohjaveteen, vedenottamoihin, naapureiden kaivoihin, pilaantuneisiin maa-alueisiin sekä maanalaisiin rakenteisiin.
- IV. Merkitään tiedoksi.

#### Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

- I. Suunnittelualue rajautuu Rajamäen tehdasyhdyskunnan, kirkon ja rautatieaseman muodostamaan RKY-alueeseen. Kaavaselostuksen mukaan alueen rakentamista tulee tutkia tarkemmassa suunnittelussa mallintamalla sekä havainneaineistolla. Kaavaluonnoksen yhteydessä tällaisia ei kuitenkaan vielä ole.
- II. Kaavakartalla tulee antaa määräyksiä rakentamisesta kuten julkisivumateriaaleista, värityksestä ja kattomuodoista. Erityisesti Tykkimäentien varren rakentamisessa tulee huomioida alueen rajautuminen RKY-alueeseen.

Vastineet

- I. Ehdotusvaiheen liiteaineistoon on lisätty koko aluetta koskeva 2D-havainnekuva sekä Tykkimäentieltä oleva 3D-havainnekuva.

- II. AO-2 korttelialueen asemakaavamääräystä on tarkennettu julkisivumateriaalin, väriyksen sekä kattomuodon osalta seuraavanlaiseksi: Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaa julkisivulautoitusta tai rappausta. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:3. Materiaaliltaan katon tulee olla tiiltä tai pinnoitettua peltiä. Väriykseltään katon tulee olla tiilenpunainen. Rakennusten tulee olla mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivia. Lisäksi kokoaluetta koskeviin yleisiin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset: Arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja taajamakuullisesti korkealaatuisia.

## Uudenmaan liitto

- I. Asemakaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava on ohjeena asemakaavan laatimiselle. Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä. Kohdemerkinnän suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettua kerrosalaa enintään 20 000 k-m<sup>2</sup>. Rajamäen keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä on taajamatoimintojen alueella, jossa suuryksiköiden koon alarajat Nurmijärvellä ovat tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m<sup>2</sup>, muun erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupassa 2 000 k-m<sup>2</sup>. Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutoksessa Rajamäen keskusta-alueen sijainti ja laajuus tulee määrittää sekä osoittaa määritetyn alueen vähittäiskaupan kerrosalan määrä ja jakautuminen esimerkiksi selostuksen liitteenä.
- II. Asemakaavamuutoksen yhteydessä osa Rajamäentiestä muutetaan katualueeksi. Maakuntakaavassa Rajamäentie on osoitettu yhdystieksi, joka voidaan esittää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa riittävin perustein teknisesti tai toiminnallisesti alempiluokkaisena. Uudenmaan liitto katsoo, että asemakaavaselistusta tulee päivittää näiltä osin.
- III. Uudenmaan liitto on laatimassa Uusimaa-kaavaa, jonka tavoitevuosi on 2050. Kaava muodostuu oikeusvaikutuksettomasta rakennesuunnitelmasta sekä kolmesta oikeusvaikutteisesta vaihemaakuntakaavasta. Nurmijärvi kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Uudenmaan liitto esittää, että asemakaavamuutoksen jatko-suunnittelun yhteydessä päivitetään selostuksessa oleva maakuntakaavan suunnittelutilanne.

## Vastineet

- I. Rajamäen keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä kohdistuu Hellaspolun asemakaavamuutoksen osalta vain kortteliin 1040. Suunnittelualueelle ei sijoitu vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen sallima vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäismäärä (20 000 k-m<sup>2</sup>) ei tule Rajamäellä täyttymään, sillä siellä ei ole tarpeeksi kysyntää vähittäiskaupan suuryksiköille. Rajamäellä on tällä hetkellä vain yksi (noin 5 092 k-m<sup>2</sup>) vähittäiskaupan suuryksikkö (kortteli 1733) ja yksi mahdollinen suuryksikön sijaintipaikka (kortteli 1076). Kyseiset tiedot on lisätty selostukseen.

- II. Rajamäentie (maantie 1311) palvelee pääasiassa vain paikallista liikennettä, eikä se näin ollen täytä MRL 83.4 §:n vaatimuksia. Tämä on lisätty asemakaavaselostukseen.
- III. Kaavaselostukseen on päivitetty Uusimaa-kaavan suunnittelutilanne.

## Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin

### Mielipide I

- I. Tontti 1040 on keskeisellä paikalla Rajamäessä ja sen potentiaali tulisi hyödyntää mahdollisimman hyvin kaavoituksessa, sillä asemakaava tulee sitomaan alueen mahdollisuudet vähintään kymmeniksi vuosiksi. Mielipiteen jättäjä esittää, että tontin tehokkuusluvaksi asetettaisiin vähintään  $e=1,00$  ja kerrosluku olisi vähintään VII.

### Vastineet

- I. Rajamäki on mm. Maankäytön kehityskuva 2040:n mukaan pientalovaltainen taajama. Rajamäkeläiset pitävät vuorovaikutusraportin (2019) Rajamäen kylämäisyyttä yhtenä sen parhaista puolista. Tontti on keskeisellä paikalla Rajamäen keskustassa, minkä vuoksi tontilla halutaan mahdollistaa nykyistä tehokkaampi käyttö. Rajamäen kylämäisyyden ja pientalovaltaisuuden vuoksi tonttia ei kuitenkaan osoiteta kaavaluonnoksessa esitettyä tehokkuutta tehokkaampaan käyttöön.

### Mielipide II

- I. Asemakaavaluonnoksella on haettu tiiviimpää taajamarakennetta sekä Kylänpään alueen kytkemistä Rajamäen keskustaan, mutta asiaa on käsitelty vain maankäytön näkökulmasta eikä pohdittu Rajamäen keskustan yleiskuvaa ja maisemaa. Pientaloalueen keskelle sijoitetaan sinne sopimattomia jopa nelikerroksisia taloja. Kortteleihin 1036–1038 ei saa sallia korkeaa rakentamista, joka pilaisi Rajamäen maisemaa, kun alueella on myynnissä uudistuotantoa pitkillä myyntiajoilla. Alueen viihtyisyyden tulee jatkossakin perustua pien- ja rivitalorakentamiseen. Kerrostaloja voidaan rakentaa Hellaspolun alueen sijaan Kylänpään rakentamattomalle alueelle.
- II. Kunnan työntekijä on kertonut Rajamäentien varteen osoitettujen kerrostalokortteleiden vähentävän Rajamäentien liikenteestä johtuvaa melua. Mistä nämä selvitykset löytyvät? Tien äänet saattavat vähentyä korkeiden rakennuksien välittömässä läheisyydessä, niiden itäpuolen pihalla, mutta Kievarintien takana melu ei vähene.
- III. Hellaspolusta jatkuva alikulku Rajamäentien ali Kylänpään suuntaan tulee aiheuttamaan mopoliikenteen kasvua alueella. Mopoliikenteen kasvu lisää melua Hellaspolun ja Kievarintien alueella. Kevyen liikenteen väylä ei tule merkittävästi lyhentämään matkaa esimerkiksi koululle, mutta tekee Hellaspolun ja Kievarintien alueesta rauhattoman.
- IV. Kerrostalot on osoitettu Hellaspolun alueen länsireunalle, jolloin ne varjostavat itäpuolelle rakennettavia pientaloja.
- V. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksessä on mainittu, että päätöksellä on myönteisiä vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksiin. Tämä koskee mielipiteen jättäjän mukaan vain tonttia 1040 eikä muuta Hellaspolun aluetta. Asemakaavan muutos tuo parannusta yritysten toimintaedellytyksiin vain parantaen mahdollisuuksia löytää työntekijöitä lähialueelta. Tätä kehitystä pitäisi jatkaa Kylänpään alueelta, sillä siellä neitseelliseen maastoon rakennetaan uutta, yhtenäistä aluetta.

## Vastineet

- I. Korttelin 1036 asemakaavamerkintä on muutettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueesta rivitalojen korttelialueeksi. Tonttitehokkuus  $e=0.6$  on laskettu  $e=0.35:n$ . Suurin sallittu kerrosluku on laskettu neljästä kahteen. Kortteli 1040 on säilytetty luonnoksen mukaisena, sillä se sijaitsee Rajamäen keskustan välittömässä läheisyydessä. On tärkeää, että keskustan läheisiä alueita tiivistetään, sillä näin saadaan turvattua keskustan palveluiden kysyntä. Kortteli sijaitsee myös linja-autoaseman välittömässä läheisyydessä, mikä myös osaltaan puoltaa alueen tehostamista.
- II. Meluselvitys on laadittu ehdotusvaiheen yhteydessä. Rajamäentien melun vaikutukset on mallinnettu niin, että Rajamäentien varteen on sijoitettu korttelin 1036 jokaiselle tontille Rajamäentien suuntaisesti 4 kerroksinen kerrostalo. Meluselvitys on toteutettu myös ilman rakennusmassoja. Melua on selvityksen mukaan alle 45 dB kerrostalojen itäpuolella. Ilman rakennusmassoja yöajan ohjearvo 45 dB ylittyy Rajamäentieltä noin puoleen väliin korttelia 1036, eikä näin ollen ylety Kievarintien varressa oleville tonteille. Meluselvityksessä ei ole havainnollistettu ohjearvoa pienempää melua. Meluselvityksestä on tehty tiivistelmä selostukseen.
- III. Alikulun osoittamisen päätavoitteena on parantaa alueen liikenneturvallisuutta.
- IV. Suurin sallittu kerrosluku on laskettu neljästä kahteen.
- V. Merkitään tiedoksi.