

NURMIJÄRVI

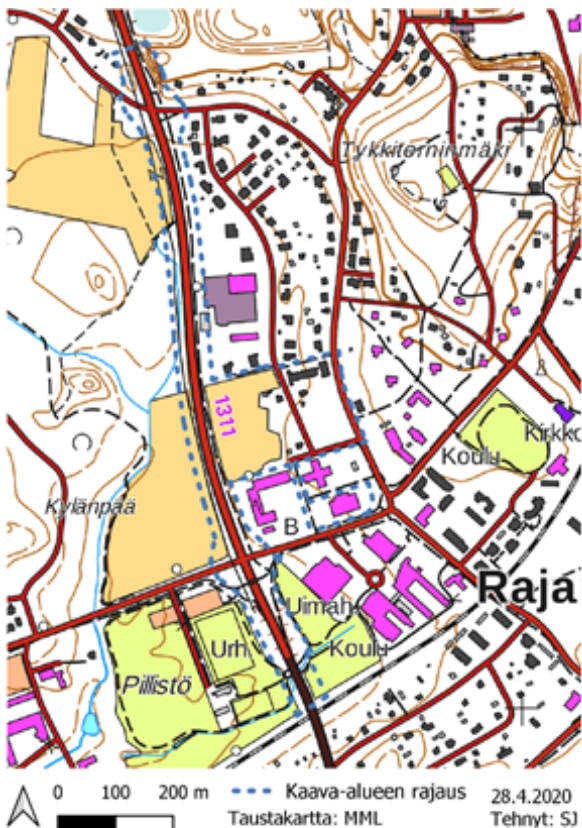
Kaavatunnus: 1-152  
Asianumero: 852/10.02.03/2020  
Päiväys: 18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020, 15.12.2020 ja  
2.3.2021

# RAJAMÄKI, HELLASPOLUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Suunnittelualan 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 länsipuolella 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 rajausta 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 noin 12,3 hehtaaria.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta. 12.5.2017.

Kaava-alue kuuluu ns. Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) määrittelemään konsultointivyöhykkeeseen, eli alueella tapahtuvasta kaavamutoksesta tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tuusula 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



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus:  
Asianumero:  
Päiväys:

1-152  
852/10.02.03/2020  
18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020, 15.12.2020 ja  
2.3.2021

Kyläpään asuinalue tiiviimmin Rajamäen keskustaan. Kaavamuutoksella osoitetaan lisäksi osa Rajamäentietä katualueeksi sekä osoitetaan kevyen liikenteen alikulkuyhteys Rajamäentielle.

### Aloite kaavan muuttamiseksi

Kaavamuutos on käynnistetty kunnan aloitteesta.

### Alueen maanomistus

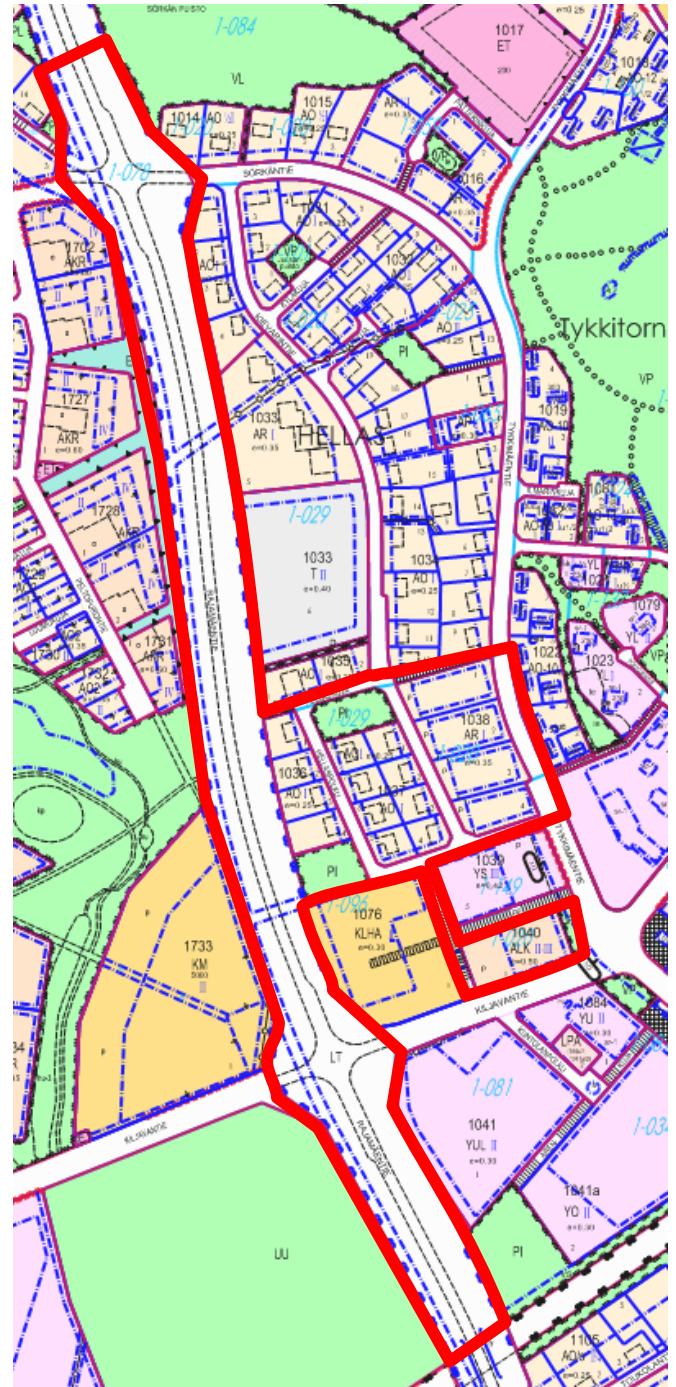
Alueen maanomistus jakautuu kunnan ja yksityisten maanomistajien kesken. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimus. Lisäksi Rajamäentie sisällytetään tarvittavin osin kaavamuutosalueeseen.

### Aluetta koskevat kaavat

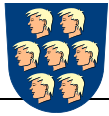
Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1976 hyväksytty Rajamäen ison muutoksen asemakaava (1-020), vuonna 1980 hyväksytty Rajamäen Isokalliontien eteläpuolen asemakaava (1-029), vuonna 1992 hyväksytty Rajamäen liikenne- ja tiealueiden asemakaava (1-078), vuonna 2011 hyväksytty Rajamäen keskustan asemakaava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

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

Rajamäellä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin.



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



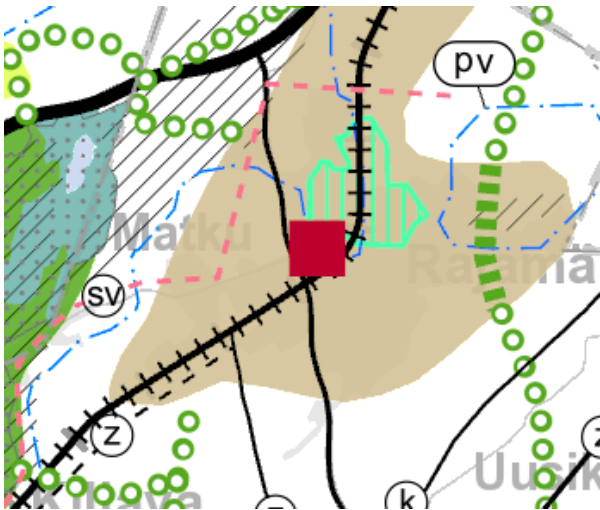
## NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152  
Asianumero: 852/10.02.03/2020  
Päiväys: 18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020, 15.12.2020 ja  
2.3.2021

Vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu 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. Suunnittelualueutta sivuaa Hanko–Hyvinkää-päärata.

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



**Kuva 4.** Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Uudenmaan kokonismaakuntakaavaa on valmisteltu vuosina 2016–2020. Uudesta, lähes koko Uudellemaalle laaditusta 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 seutu-kohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, etteivät maakuntakaavat ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

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

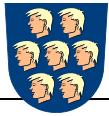


**Kuva 5.** Uusimaa 2050, ote. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (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 suunnittelualueutta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja.





NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152  
Asianumero: 852/10.02.03/2020  
Päiväys: 18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020, 15.12.2020 ja  
2.3.2021

## Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

Maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) asemakaavoituksen edistäminen ja tontti-tarjonnan lisääminen on yksi kolmesta linjatuista tavoitteista.

Hellaspolun alueen asemakaavamuutos tukee korin 1 A kohtia *j. Kunnan kiinteistöjen myynnin edellyttämät kaavamuutokset erillisen listan mukaan vuosittain yksittäisiä kohteita ja k. Kunnan omistamien pienialaisten alueiden kaavamuutokset ja kaavoittaminen.*

## 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 liikenneverkkoselvitys (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

- 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

### Aloituvaihe

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 riittävyydestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko kaavaprosessin ajan kunnanviraston aulassa, kaavoituksen asiakaspalvelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 1-152  
Asianumero: 852/10.02.03/2020  
Päiväys: 18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020, 15.12.2020 ja  
2.3.2021

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 neuvotteluin.

#### Asemakaavan muutosehdotus

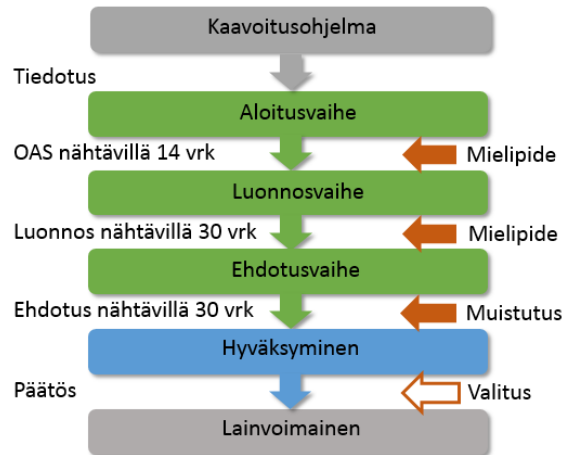
Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.8.–14.9.2020. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on ollut mahdollisuus esittää siitä muistutus. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö on järjestetty lausuntopyynnöin.

#### Asemakaavan muutosehdotus II

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtyjen muutosten ollessa olennaisia tulee muutosehdotus asettaa uudelleen julkisesti nähtäville. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus II asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläolokautena. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin. Asemakaavan muutosehdotus II laaditaan keväällä 2021.

#### Hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä. Asemakaavamuutos on tarkoitus saattaa hyväksymiskäsitteilyyn kesällä 2021.



#### **Kaavahankkeen osalliset**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

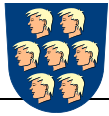
- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto, mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Tukes
- Yritykset: 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](http://www.nurmijarvi.fi). Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivulla asemakaavoitus / ajankohtaiset asemakaavahankkeet.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- Nurmijärven Uutisissa



NURMIJÄRVI

Kaavatunnus:  
Asianumero:  
Päiväys:

1-152  
852/10.02.03/2020  
18.05.2017, päivitetty  
9.6.2020, 15.12.2020 ja  
2.3.2021

- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)
- lausuntopyyntöillä (viranomaiset)

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

### **Mielipiteet ja muistutukset**

Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen  
[kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

### **Kaavaa valmistelevat**

Essi Vento  
kaavoitusarkkitehti  
puh. 040 317 2375

Marjaana Kokkonen  
kaavavalmistelijä  
puh. 040 317 2365

Sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi)