

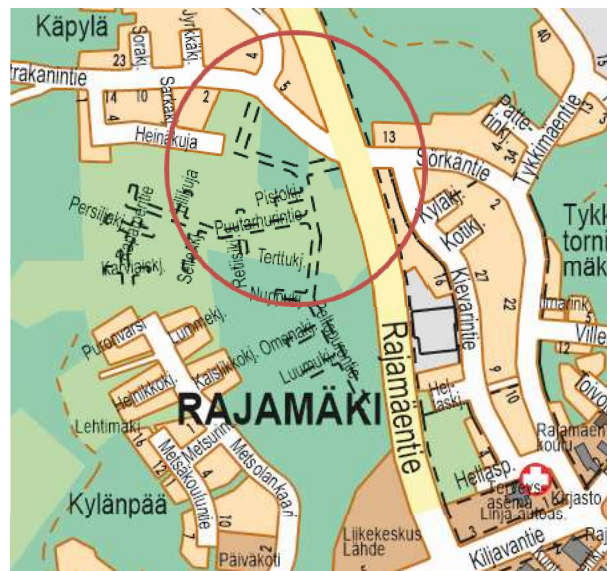
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Nurmijärven kunta / Ympäristötoimiala / Asemakaavoitus

Asemakaavan muutos koskee Rajamäen Kylänpään alueen korttia 1701 sekä Astrakanintien katualuetta, puistoaluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteliin 1701 tontit 4-12, kortteli 1752, Astrakanintien ja Astrakujan katualuetta sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella vastataan alueella ilmenneeseen tonttikysyntään osoittamalla sille lisää omakotitalotontteja. Samalla selkiytetään alueen katuverkkoa toteutettavuuden sekä liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden



Asemakaavan selostus koskee 12.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

1-157 Kylänpää, Astrakanintie Asemakaavan muutos

Nurmijärven kunta,
 Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus
 PL 37, 01901 Nurmijärvi
kunta@nurmijarvi.fi etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi



Sisällysluettelo		5.7 Nimistö	15
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3	6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
1.1 Tunnistetiedot	3	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
1.2 Kaava-alueen sijainti	3	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	15
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3	6.3 Toteutuksen seuranta	15
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3	6.4 Kaavataloudellinen tarkastelu	15
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3	6.5 Kaavatyöhön osallistuneet	15
2 TIIVISTELMÄ	4		
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4		
2.2 Asemakaava	4		
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4		
3 LÄHTÖKOHDAT	5		
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5		
3.2 Suunnittelutilanne	7		
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10		
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10		
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10		
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10		
4.4 Asemakaavan tavoitteet	10		
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11		
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12		
5.1 Kaavan rakenne	12		
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	12		
5.3 Aluevaraukset	14		
5.4 Kaavan vaikutukset	15		
5.5 Ympäristön häiriötekijät	15		
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	15		

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kylänpää, Astrakaanintie
 Kaavatunnus: 1-157
 Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee Rajamäen korttelia 1701 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi

Yhteystiedot: Nurmijärven kunta
 Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus
 PL 37
 01901 Nurmijärvi

Vireilletuloaineisto nähtävillä: 02.09.2021-
 Luonnos nähtävillä: 02.09.-04.10.2021
 Ehdotus nähtävillä: xxxx
 Hyväksymispäivä: xxxx

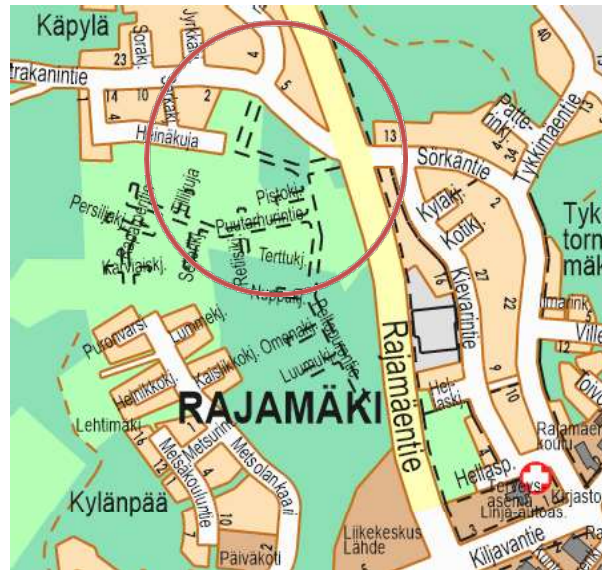
1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kylänpään asuinalueen pohjoisosassa, Astrakanintien varressa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kylänpää, Astrakanintie, (kortteli 1701).

Asemakaavan muutoksella tutkitaan nykyisen asuin-
 vitalojen korttelialueen käyttötarkoituksen muutosta
 siten, että muodostetaan erillispientalojen korttelialuetta
 sekä tarkistetaan voimassa olevia kaavamääräyksiä.
 Lisäksi tutkitaan Astrakanin kadun uudellenlinjausta.



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta (12.10.2021)
- Havainnekuva (12.10.2021)
- OAS (08.09.2021, päivitetty 12.10.2021)
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta ja kaavoitettavan alueen rajaus
- Pienennös kaavakartasta, asemakaavamerkin näät ja -määräykset (12.10.2021)
- Kylänpään rakentamistapaohje (ohje hyväks.) 6.10.2015, muutos hyväksytty 22.9.2020)
- Vuorovaikutusraportti (12.10.2021)
 - Tiivistelmä aloitus- ja valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteestä sekä vastineet (täydennetty 12.10.2021)

- Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista sekä vastineet (täydentyy)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevistä 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
- Rakennettavuusselvitys, Kylänpää, Airix Ympäristö Oy 2013
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015.

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 sekä päivitys 2020
- Meluselvitys, Hellaspolun alueen asemakaava, Ramboll, 2020
- Katualueiden tilavarauusuunnitelmat, Sitowise, 2021
- Toimivuustarkastelut, (liittymä Rajamäentie-Astrakanintie), Kylänpään alue, Sitowise, 2021

Asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti on laadittu katualueiden tilavarauusuunnitelmat ja niiden pohjalta laaditut katusuunnitelmat, jotka ovat nähtävillä samanaikaisesti ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kunnan aloitteesta. Tekninen johtaja päätti 09.08.2021 § 35/2021 ilmoittaa Rajamäen Kylänpään Astrakanintien alueen asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi, hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan vireilleaineisto ja muutosluonnos olivat nähtävillä 02.09.-04.10.2021 ja muutosehdotus x-x. xx (täydentyy myöhemmin). Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnan valtuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajamäen Astrakanintien rivitalotonttien (AR-3) muuttamista kysyntää vastaaviksi pientalotonteiksi, alueen katuverkoston kehittämistä sekä tarkistetaan kaavamääräyksiä. Kylänpään ensimmäisen vaiheen pientalotonttien kysyntä on ollut vilkasta, mutta yhtiömuotoisten tonttien osalta alue ei ole lähtenyt toteutumaan odotetulla tavalla. Astrakanintien voimassa olevan asemakaavan mukainen linjaus on myös syytä tarkastella uudelleen liikenneverkon selkeyden ja liikenteen toimivuuden sekä turvallisuuden näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksella AR-3-kortteli (k 1701) jaetaan pientalotonteiksi ja korttelin kaavamääräystä muutetaan siten, että se mahdollistaa laajemmin erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Samalla syntyy uusi kortteli 1752.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo osittain olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen tontit toteutetaan yksityisten sekä liiketoiminnallisten rakentajien toimesta. Alueen kadut toteuttaa kunta.



Suunnittelualue koostuu peltomaisemasta ja metsäsaarekkeesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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



Ilmakuva vuodelta 2021. Suunnittelualue on puustoinen saareke peltoaukean keskellä. Astrakanintietä ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, vaan sen linjaus noudattaa vanhaa katualuetta vanhemmasta asemakaavasta.

Asemakaavan muutoksen selostus

Luonnonympäristö

Alueella sijaitsee puustoinen peltosaareke. Sillä ei ole selvityksissä havittu merkittäviä luontoarvoja. Alueella sijaitsee vanha Astrakanintien katualue, jota ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Maisemarakenne

Suunnittelualue on nykytilassaan melko puustoista. Sen ympäristö muodostuu peltomaisemasta ja jo rakennetuista tai rakenteilla olevista omakotitonteista. Alueen keskeinen yhtenäinen puistoalue ja siellä kulkeva ulkoilureitti muodostavat toteutuessaan puistomaista miljöötä. Suuri osa Kylänpään asemakaava-alueesta ja sen puustoista on vielä toteutumatta. Alue rajautuu tällä hetkellä etelä- ja länsisivuiltaan peltoaukeaan.

Luonnonolot

Alue on osittain puustoista ja korkeusasemiltaan melko tasaista, viettäen korttelin 1701 osalta hieman etelään-päin kohti rakentamatonta peltoaukeaa. Kylänpään asemakaava-alueita varten laaditun rakennettavuusselvityksen (11.12.2013) mukaan pohjamaa on pinnasta löyhää silttiä. Löyhän pintamaakerroksen paksuus on yleisesti 0,6...1,2 m. Pintamaakerroksen alapuolella on keskittivistä tai tiivistä savista silttiä. Pohjamaa on erittäin routivaa. Alueella oleva pohjavesi on tehtyjen mittausten perusteella paineellista. Tutkimusajankohdalla lokakuussa 2013 pohjavedenpinta oli tasolla +89,2 eli noin 0,6 m syvyydellä maanpinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Alue on osittain pohjavesialuetta. Rajamäen pohjavesialue on 1E luokan pohjavesialue. Alueella ei ole tulvavaaraa ja alueen läheisyyteen on suunniteltu viivytysaltaista ja avouomista koostuva hulevesijärjestelmä. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä.

Alueella on suunniteltu rakennettu hulevesiverkosto, joka toteutetaan kaavamutoksen katualueiden rakentamisen yhteydessä.

Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25–44- ja 45–64-vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy noin 550 lasta. Vuoden 2020 ennusteen mukaan Rajamäen suuralueen asukasluku vuonna 2035 on 7 660 asukasta.

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Rajamäen keskusta on toteutunut keskustamaisesti vain osittain. Keskusta lähialueineen on edelleen melko pientalovaltainen ja pienipiirteinen. Kerrostaloja on toteutunut melko harvakseltaan. Suunnittelualue ei ole rakentunut asemakaavan mukaisesti eikä sen mukaisille yhtiömuotoisille tonteille ole alueella ollut odotettua kysyntää. Alueen ympäristössä on rakentunut ja rakentumassa useita pientaloja. Alueen eteläpuolelle, noin puolen kilometrin päähän, on toteutunut päiväkotitoiminta ja kaupakeskus, jolle johtaa puistoalueiden toteututtua viheryhteys alueen pohjoisosasta, kaavamuuotosalueelta.

Taajamakuva

Alueen taajamakuva on toistaiseksi vielä jäsentymätön, koska alue on rakenteilla. Alueen pohjoispuoliset pientalotontit ovat jo toteutuneet.

Palvelut

Kylänpään alueella toimii mm. päiväkotitoiminta ja kaupakeskus. Rajamäen keskustan palvelut, kuten uimahalli, koulut, kirkko, seurakuntatilat ja kirjasto, ovat kävelen saavutettavissa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on noin 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, Nurmijärvilipun, 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. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot Alueella ei sijaitse rakennusperintökohteita eikä siltä ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäänöksiä.

Liikenne ja tekninen huolto

Alueella on olemassa ja suunnitteilla 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. Astrakaanintie on asuinalueen sisäinen kokoojakatu. Olemassa oleva sähköverkko vastaa tulevan kaavamuutosalueen tarpeisiin. Alueella sijaitsee vesihuollon pumppaamo ja alueen itäpuolella korttelissa 1009 muuntamo.

Virkistys

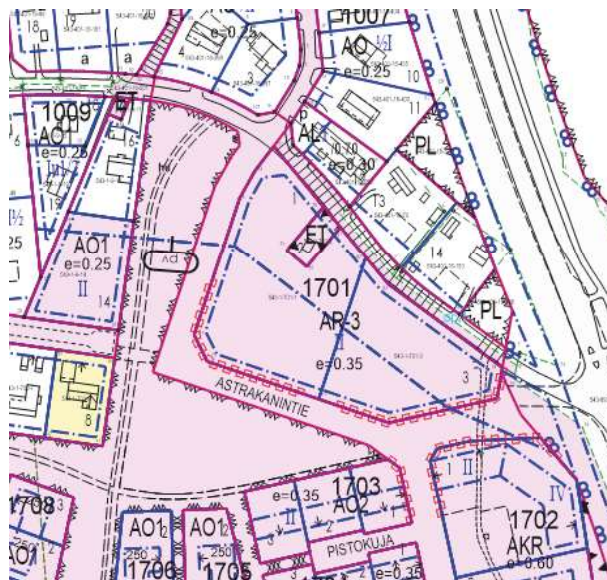
Alueen läheisyydessä sijaitsevat Rajamäen laajat ulkoilualueet. Tontit sijaitsevat aivan Kylänpään kaava-alueen keskeisen puiston äärellä. Rajamäen uimahalli sijaitsee kävelyetäisyyden päässä.

Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Hanko–Hyvinkää-rata kulkee alueen läheisyydessä (vajaa kilometri etelään päin). Sen melun tai värinän ei selvitysten mukaan katsota vaikuttavan kaavamuutosalueeseen. Rajamäentien melualue ulottuu lähes korttelin 1752 itäosaan. Alueen kaavamääräyksissä huomioidaan tarpeen mukaan liikenteen melun torjunta.

Alue sijaitsee Altian ja Teknoksen Seveso-kohteiden konsultointivyöhykkeellä. Laajemman asemakaavan muutoksen (Kylänpää 1-141) yhteydessä on selvitetty, ettei tästä aiheudu rajoitteita esitetylle maankäytölle.

Alueen ohi ohjautuu jonkun verran läpiajoliikennettä Rajamäen seurakunnan hautausmaalle ja siunauskappelille Käpylänummella. Astrakaanintien jatke liittyy



Kunnan maanomistus esitettyinä vaaleanpunaisella värillä.



Näkymä nykyiseltä Astrakanintieltä suunnittelualueelle.

vielä toistaiseksi Hangonväylään pohjoisosastaan. Liittymä säilyy myös jatkossa ELY-keskuksen laatiman Valtatie 25 Hanko–Mäntsälä kehittämissuunnitelman (2011) mukaan.

Maanomistus

Alue on pääosin Nurmijärven kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Nurmijärven osalta Uudenmaan liitto.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi elokuussa 2020 kolmella eri päätöksellä Helsingin seudun, Itä-Uusimaan sekä Länsi-Uusimaan vaihemaakuntakaavat, jotka yhdessä ohjaavat koko Uudenmaan maakunnan alueen maankäyttöä. Vaihemaakuntakaavat on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta tarkoitettu korvaamaan Uudellamaalla aikaisemmin voimassa olleet maakuntakaavat.

Maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 maakuntakaavakokonaisuuden tulevan voimaan valituksista huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus määräsi 22.1.2021 kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielttoon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokielttoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty. Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan kolmella päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokieltto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valituksista maakuntakaavoja koskevat päätökset siltä osin kuin niillä oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueita koskevia merkintöjä ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt mainitut suojelumerkinnät jäivät siten voimaan.



Ote Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonaisuudesta. Tultuaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumosi Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat (yllä).

Hallinto-oikeus kumosi lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksesta osan kaavamääräyksestä, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vasta vähintään 10 000 k-m²:n suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan keskeinen suunnitteluperiaate on yhdyskuntarakenteen tehostaminen kestävin kulkumuodoin hyvin saavutettavilla alueilla keskuksiin ja nykyiseen taajamarakenteeseen tukeutuen. Suunnittelualue sijaitsee Helsingin seudun vaihema-

kuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä, jonka yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Rajamäen keskusta on osoitettu keskusmerkintä. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet ovat keskusten ohella kunnan ensisijaisia maankäytön kehittämisen alueita, joita tulee tiivistää ja tehostaa. Kuntien tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussaan määrittellä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden alueidenkäytön kehittämisen tarkemmat ratkaisut siten, että ne tukevat kestävästä yhdyskuntarakenteen muodostumista vyöhykkeelle parantaen esimerkiksi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä, lähipalveluiden saavutettavuutta ja toimintaedellytyksiä sekä keskustojen elinvoimaisuutta. (Kuvasuositus Uudenmaan liiton lausuntoon 5.10.2021)

Yleiskaava

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kylänpään alueen asemakaava, 1-141. Suunnittelualue on siinä rivitalojen korttelialuetta, AR-3, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) sekä katualuetta (Astrakanintie ja pp/t).

Kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkko selvityksen päivitys, 31.10.2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 6.5.2010, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy (täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännettöjen 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, Airix Ympäristö Oy 2013
- Meluselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja Hellaspulun alueen AK, Ramboll 2020
- 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, päivitys 2020
- Katualueiden tilavaruussuunnitelmat, Sitowise,

2021

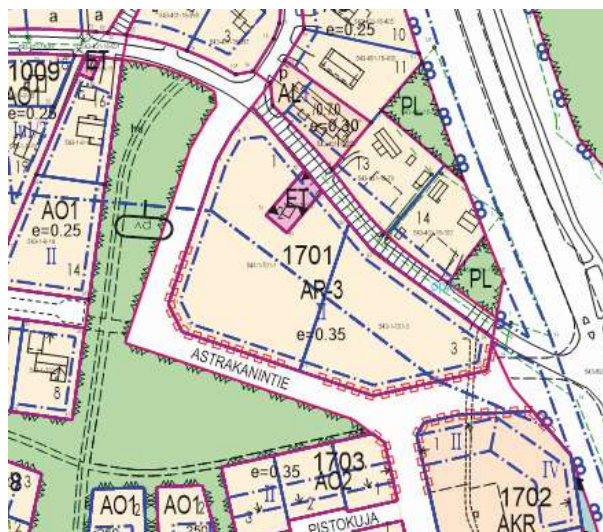
- Toimivuustarkastelut, (liittymä Rajamäentie-Astrakanintie), Kylänpään alue, Sitowise, 2021

Rakennusperintö ja muinaismuistot

Alueella ei laadittujen selvitysten mukaan sijaitse rakennusperintökohteita eikä sillä ole havaittu muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännöksiä.

Vähittäiskauppa

Nurmijärven Rajamäen alueen ostovoimaa ja palvelu-



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutos koskee kortteleita 1734, 1735 ja 1736.

tarjonnan tarvetta on selvitetty Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä (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, Kylänpään alue, (1–141) (Sweco Ympäristö Oy 2015) on tutkittu alueen liittymisen laajempaan liikenneverkkoon laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä. Alueen kevyen liikenteen yhteydet toteutuvat osin myös Hellaspulun kaavamuutoksen yhteydessä. Lisäksi Astrakanintien-Rajamäentien liittymästä on tehty toimivuustarkastelu, Sitowise 2021. Rajamäentie on osoitettu katualueeksi Astrakanintien liittymään asti Hellaspulun kaavamuutoksen yhteydessä. Suunnittelualueen läpi ohjautuu arviolta n. 400-500 ajoneuvoa/vrk ja eteläpuolitse n. 1000 ajoneuvoa/vrk.

Melu

Rajamäentien liikenteen melun leviämistä on tarkasteltu Hellaspulun asemakaavan meluselvityksessä, Ramboll, 2020. Melutasot ovat korkeimmillaan päiväaikaan (ennustetilanne v. 2040) 50-55 dB:n välillä (*tummanvihreä väri*). Alueen läpi ja eteläpuolitse kulkeva liikenne ei ajoneuvomäärien pohjalta arvioituna lähtökohtaisesti nosta melutasoja yli 55-60 dB, eli yli viitearvojen.

Rakennettavuus

Rakennettavuusselvityksessä (Airix Ympäristö Oy 2013) todetaan alueen soveltuvan hyvin rakentamiseen. Kylänpään asemakaava-aluetta varten laaditun rakennettavuusselvityksen (11.12.2013) mukaan pohjamaa on pinnasta löyhää silttiä. Löyhän pintamaakerroksen paksuus on yleisesti 0,6...1,2 m. Pintamaakerroksen

alapuolella on keskitiivistä tai tiivistä savista silttiä. Pohjamaa on erittäin routivaa. Alueella oleva pohjavesi on tehtyjen mittausten perusteella paineellista. Tutkimusajankohtana lokakuussa 2013 pohjavedenpinta oli tasolla +89,2 eli noin 0,6 m syvyydellä maanpinnasta. Alue on normaalisti rakennettavaa. Hienorakeisten ja löyhien pintamaakerrosten paksuus on yleisesti 0,6...1,2 m. Pintamaakerrosten alapuolella on keskitiivistä tai tiivistä savista silttiä. Löyhästä pintamaakerroksesta joh-tuen rakennusten perustaminen alueella on mahdollista esirakennus- tai pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla. Näinä toimenpiteinä kysymykseen tulevat perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen massan-vaihto ja esikuormitus.

Hulevedet

Hulevesiselvityksessä (Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy 2015) on esitetty tarpeelliset kaavamääräykset ja aluevaraukset hulevesien hallintaan liittyen. Aluevaraukset on esitetty aiemman, laajemman Kylänpään asema-



Kylänpään alueen laajemman asemakaavan muutoksen mukaisia viivytysaltea alueen eteläpuoleisella puistoalueella.

kaavanmuutoksen (1-141) yhteydessä. Siinä keskeiseen puistoon on hulevesiuoman varteen osoitettu useita viivytysaltea. Alueelle on annettu korttelialuetta koskevia hulesien viivytystä koskevia määräyksiä.

Pohjavesien suojele

Alue on osittain pohjavesialuetta, luokka E1, (Pohjavesien suojele suunnitelma, Pöyry, 2012) ja kaavakartassa on annettu pohjavesien suojeleä koskevia määräyksiä.

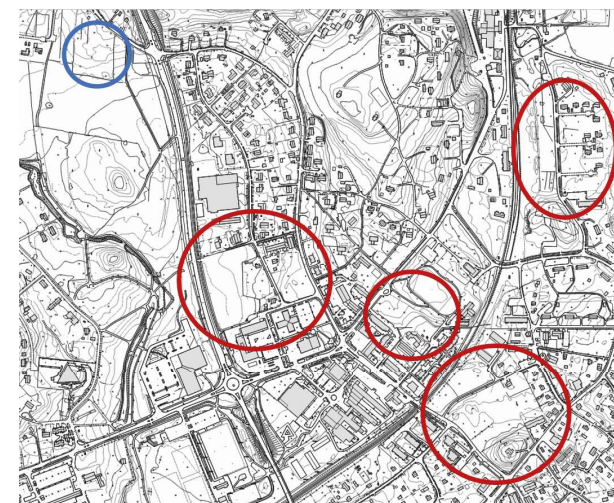
Rajamäen keskusta-alueen kehittäminen

Rajamäen keskusta-alueen yhtiömuotoisen asuira-kentamisen tonteista merkittävä osa ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tämä on näkynyt Kylänpään Metsolankaaren alueella, Saunatien alueella sekä ydinkeskustan kerrostalotonttien osalta, esimerkiksi Rajamäen kirkon eteläpuoleisella keskusta-alueella. Asuintonttien kysyntä painottuu Nurmi-järven päätaajamista selkeästi Klaukkalan keskusta-alueella. Myös Kirkonkylän alueen yhtiömuotoisista tonteista on selkeästi enemmän kysyntää kuin Rajamäellä. Tämä aiheuttaa paineita asemakaavan tarkistamiselle eri puolella Rajamäen taajamaa, siten, että edesautetaan taajaman kehityksen kannalta oleellista, kysyntää vastaavaa asuinrakentamista ja ennen kaikkea sen toteutumista.

Rajamäen keskustalle leimallista ovat myös tyhjä liiketilat, joihin kannattavien kaupallisten palveluiden sijoittuminen on ollut jossain määrin ongelmallista. Kylänpään alueen toteutuminen, yhdessä Hellaspolun alueen sekä kirkon eteläpuoleisen alueen kanssa, edesauttaa elinkelpoisten lähipalvelujen kehittymistä ja sitä, että ydinkeskustan alueille voidaan jatkossa osoittaa tiivistä keskustaluonteista rakentamista, maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Rajamäen keskustan alueella on kuitenkin vetovoimaiset lähipalvelut, kuten koulut, kirjasto, uimahalli ja muut liikuntamahdollisuudet.



Kuva ote meluselvitys Hellaspolun asemakaava, Ramboll 2020. Rajamäentien melualue. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä melun äänitasoja.



Keskusta-alueen toteutumattomat asuinrakentamisen sekä liikerakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaiset aluevaraukset (punainen) ja kaava-alueen sijainti (sininen).

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

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 sähköverkko Oy, Nurmijärven Vesi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

Vireilletulo

Tekninen johtaja päätti viranhaltijapäätöksellään asemakaavamuutoksen laatimisen vireilletulosta sekä asemakaavaluonnoksen hyväksymisestä sekä suunnitteluaineiston nähtävälle asettamisesta 09.08.2021 § 35/2021.

Suunnittelu ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja luonnos

Asemakaavamuutoksen vireilletuloaineisto ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 2.9.-4.10.2021 välisenä aikana. Aineistosta saatiin **5 lausuntoa ja 1 mielipide**. Lausunnot, mielipide sekä niihin laaditut vastineet on esitetty kaava-aineiston liitteenä, **vuorovaikutusraportissa**. Palautteen johdosta kaavakartan määräyksiä on ehdotusvaiheessa päivitetty pohjavesien suojelun, liikenteen melun torjunnan sekä rakennettavuuden ja istutusten osalta. Lisäksi korttelinumero tontilla AO-4 on päivitetty ja kaavakarttaan on lisätty kestävä kehitystä koskevat kaavamääräykset.

Ehdotus

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä x.x.x.x välisenä aikana. Tänä aikana siitä saatiin X lausuntoa ja X muistutusta (täydentyy myöhemmin).

Asemakaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, eikä näin ollen edellytä laajempaa viranomaisyhteistyötä. Asemakaavan edellytyksistä on neuvoteltu laajemmin Kylänpään alueen asemakaavan yhteydessä melko hiljattain.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- edesauttaa Kylänpään pohjoisen vaiheen alueen toteutumista tarjoamalla kysyntää

vastaavia rakennuspaikkoja.

- selkeyttää katuverkkoa
- tarkistaa kaavamääräyksiä siten, että sallitaan vallitsevan trendin mukainen rakentaminen.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan tavoitteet kestävä kehityksen mukaisesta yhdyskuntarakenteesta, jolla pyritään hiilineutraaliin toteutukseen, niin rakentamisen, rakennusmateriaalien kuin käyttöaikaisen kestävyuden ja kustannusten osalta.

Kestävä kehityksen keskeisinä tavoitteina on:

- 1) ekologinen kestävyys
- 2) taloudellinen kestävyys
- 3) sosiaalinen kestävyys

Lisäksi alueen kaavamuutosta arvioidaan suhteessa hiilineutraaliuteen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on edesauttaa tonttimyyntiä ja alueen toteutumista sekä selkeyttää alueen katuverkkoa. Kylänpään alueella on paljon kysyntää erillispienaloitonteista, mutta ei kovin paljon kysyntää rivitalotonteista. Katu- ja yhdyskuntateknisen verkoston rakentamisessa myös tonttimyyntiä halutaan edesauttaa.

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 asuin ympäristö, jossa hyödynnetään Kylänpään erinomaista sijaintia keskustaan, palveluihin, kulkuyhteyksiin ja ulkoilumaastoihin nähden. Alueella huomioidaan pohjavesien suojele-

Asemakaavan suhde muihin toteutuneisiin ja valmistaviin kaava-hankkeisiin ja infra- sekä rakennus-hankkeisiin.

Edellisen Kylänpään (1-144) kaavamuutoksen jälkeen on tapahtunut seuraavat Kylänpään alueen kehitykseen vaikuttavat asiat:

- Uusi kauppakeskus Lähde ja Metsolan päiväkotit ovat valmistuneet edellisen kaavamuutoksen mukaisesti. Rajamäen uimahalli on laajentunut ja uudistunut.

o aluella on erinomaiset lähipalvelut

- Kylänpään Metsolankaaren alueen asemakaavaa on tarkistettu tonttikysynnän pohjalta

o sama trendi vaikuttaa myös nyt käsiteltävän alueen suunnitteluratkaisuihin

- Kiertoliittymä Rajamäen- ja Kiljavantien risteyksessä on valmistunut.

o Hankalaksi koetun liittymän toimivuus on parantunut

- Hellaspolun asemakaava on saanut lainvoiman
- o Rajamäentie on muuttunut kaduksi ja alikulku Rajamäentien ali on osoitettu asemakavassa myös toisella puolella katua.

- Rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Rajamäelle rakentuu uusi koulukampus.

- o Koulu saa uudet toimivat opetus- ja liikuntatilat ja alueelle osoitetaan tilat uudelle kirjastolle
- Rajamäentien kevyen liikenteen väylä Kirkonkylälle on toteutunut

o Kevyen liikenteen yhteydet myös laajemmin kunnan sisällä ovat kehittyneet

Muut päätökset, tavoitteet ja trendit

- Ilmastotavoitteet, hiilineutraalisuus

- MRL:n uudistus
- Päätöksenteon linjaus paikallisista autopaikkatavoitteista (vähintään 1 ap/asunto)
- Korona-epidemian vaikutus kulutukseen ja asumistarpeisiin
- Asumistrendien vaikutus tonttimyyniin (omakotitalorakentamisen virkistyminen)
- Joukkoliikenteen suosio (Nurmijärvi-lippu)
- Sähköautojen ja -pyörien yleistymisen
- Etätyön yleistymisen

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

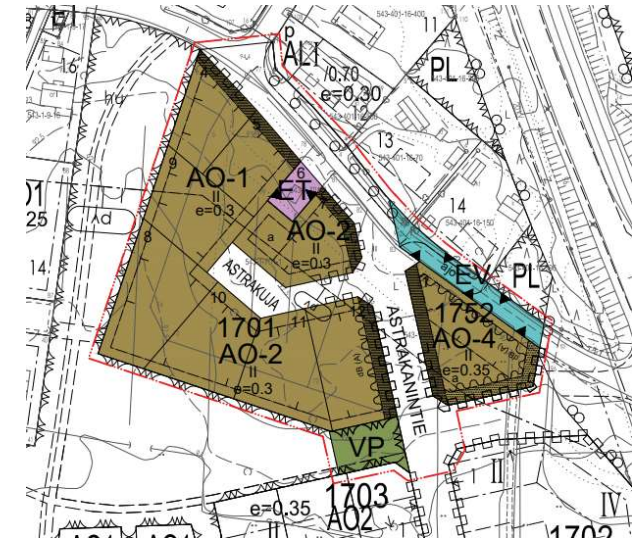
Aloitus- ja valmisteluvaihe

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan tavoitteena on saada alue rakentumaan tarjoamalla kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa. Aloitus- ja valmisteluvaiheessa tutkittiin alueen muuttamista pientalotonteiksi. Vesihuollon olemassaoleva ja lähiaikoina uusittava pumppaamo (ET) rajoittaa jonkun verran korttelin jakamista tonteiksi. Erinomaisen sijaintinsa vuoksi (kävelymatkan päässä päiväkodin ja kauppakeskuksen läheisyydessä) se myös soveltuu myös osittain tiivimpään pientalorakentamiseen (AO-2, AO-4).

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alue osoitetaan osittain omakotitalotonteiksi, AO-1 ja osittain paritalotonteiksi, AO-2. Näin vastataan alueen tonttikysyntään. Samalla selkeytetään alueen katuverkkoa. Osa alueesta säilyy yhtiömuotoiseen toteutukseen soveltuvana suurempana tonttina, AO-4. Näin voidaan toteuttaa risteysalueella sijaitsevan tontin edellyttämä mahdollisesti ilmenevä melusuojaustarve, sijoittelemalla ja massoittelemalla rakennukset suojaamaan pihaa katualueiden suuntaisesti.



Astrakaanintien asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta (yllä) ja havainnekuva (alla).



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria. Siitä on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO ja ET) noin 1,14 ha, katualueeksi 0,43 ha, suojaviheralueeksi 0,06 ha sekä puistoalueeksi 0,05 ha.

Seuraavassa on esitetty asemakaavan muutoksen mu-
kaisten korttelialuevarausten laajuustiedot:

Korttelialueet:	AO-1	2924 m ²	877 k-m ²
	AO-2	6485 m ²	1945 k-m ²
	AO-4	1797 m ²	629 k-m ²
	ET	263 m ²	-

Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjes-
tämät palvelut sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT, (voi- maantulo 2018)

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

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa,
on alueen asemakaavan muutos perustunut maa-

kuntakaavaan ja yleiskaavatasoiin selvityksiin sekä
laajempaan Kylänpään alueen sekä Hellaspolun 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 kohtuul-
lisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista,
paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakes-
kuksista.

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

Alueella luodaan edellytykset monipuoliselle
asuntotuotannolle, huomioiden omakotitalo- ja
liiketoiminnalliset rakentajat. Lisääntyvä asia-
kasphoja tukee Rajamäen keskustan palvelujen
säilymistä ja kehittymistä.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaal-
le yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti
olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseu-
duilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

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

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

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliiken-
teen verkosto yhdistää alueen osaksi Rajamäen
keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkos-
toa.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimin-
tojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliiken-
teen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavis-
sa.

Altian, Ketunpesän ja Ilvesvuoren työpaika-
ka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskus-
tan palvelut, kuten kaupat, koulut, kirjasto ja
terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat
kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toi-
mivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti
olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä
varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -pal-
velujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetus-
ketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien
toimivuudelle.

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

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti mer-
kittävien 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. Hulevesien hallinta on huomioitu kaavamääräyksissä.

Ehkäistään 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 rajavallannon 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.

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 yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyysosan osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen

sijoittuu jo pääosin toteutuneeseen taajamarakenteen ja olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen 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 terveystalvet ovat lähietäisyydellä.

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

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavamuutoksella 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 sekä liikenteen melun torjuntaa ohjaavilla kaavamääräyksillä.

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

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

Kestävä kehitys

Ekologinen kestävyys on huomioitu sijoittamalla asuminen taajaman keskusta-alueille, kevyen liikenteen ja tässä tapauksessa joukkoliikenteen verkostojen äärelle. Kun tehostetaan maankäyttöä keskusta-alueilla ja tiivistetään taajamarakennetta, vähennetään myös yhdyskuntateknisen huollon rakentamistarvetta ja säästetään luonnonvaroja. Samalla tarve ottaa luonnontilaisia alueita keskustan ulkopuolelta rakentamisen piiriin vähenee. Hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä ja toimenpiteillä parannetaan hulevesien laatua ja hallitaan niiden määriä esimerkiksi sääilmiöiden aiheuttamissa kuormitustilanteissa. Pohjavesiä koskevilla määräyksillä turvataan Rajamäen tärkeä pohjavesialue. Uudet asuintontit parantavat palveluiden kannattavuutta ja kehittymistä Rajamäen keskustassa ja vähentävät näin ollen asiantarvetta kunnan ulkopuolella ja liikennettä asuntojen ja kauempana, kunnan ulkopuolella, sijaitsevien liikekeskusten välillä.

Taloudellinen kestävyys perustuu myös jo olemassa olevien investointien tehokkaampaan käyttöön taajamien keskusta-alueilla. Lisäksi palvelut hyötyvät uusista tonteista ja asukkaista alueella. Palvelujen parantaminen edesauttaa kuluttajien ostovoiman kohdentumista Rajamäen alueelle, kun ostomatkat muiden kaupallisten keskusten suuntaan vähenevät keskustan

elinvoimaisuuden ja palvelutarjonnan hyötyessä alueen rakentumisesta.

Sosiaalinen kestävyys on huomioitu mahdollistamalla kuntalaisille hyviä rakennuspaikkoja lähipalvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Olemassa olevat kaupalliset palvelut sijaitsevat lähellä asuinpaikkaa. Tontit sijaitsevat kävelyetäisyydellä keskustasta, joukkoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien äärellä.

Keskusta-alueisen tiivistäminen ja palvelujen osoittaminen keskusta-alueelle, vähentää yksityisautoilun tarvetta sekä uusien investointien tarvetta yhdyskuntateknisen huollon toteuttamiseksi ja pienentää näin ollen hiilijalanjälkeä liikenteen ja rakentamisen tuottamien päästöjen osalta.

Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Saatu palaute ja sen huomioiminen on esitetty kohdassa 4.3 sekä liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Asemakaavaaineistoon on tehty täydennyksiä mm. liittyen pohjavesien suojeluun ja liikenteen melun torjuntaan.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

- AO-1 Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
- AO-2 Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.

Alueella sallitaan monipuolisesti erilaiset pientalototeutusvaihtoehdot.

Asemakaavalla muodostuu uusi kortteli, 1752.

Muut alueet

Kaava-alueelle sijoittuu Astrakanintien kokoojakadun katualuetta, Astrakujan tonttikatu, suojaviheraluetta (EV) sekä puistoa (VP).

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Muut vaikutukset

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Asemakaavan muutoksen selostus

Rajamäentien melualue ei oleellisesti vaikuta korttelialueiden toteutukseen, mutta liikenteen melu on huomioitu kaavamääräyksissä sekä osittain rakennusten sijoittelussa tontilla.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Aluelle tulee uusi tonttikatu, Astrakuja. Astrakanintien nimi säilyy ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu rakentamistapaohje Kylänpään asemakaavan muutoksen (1-141) yhteydessä (ohje hyväksytty 06.10.2015, muutos hyväksytty 22.9.2020). Rakentamistapaohjetta noudatetaan ohjeellisenä.

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.

6.4 Kaavataloudellinen tarkastelu

Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava, sillä katuverkko voidaan toteuttaa kustannustehokkaammin ja tonteista saatavat myyntitulot ovat todennäköisesti suuremmat kuin voimassaolevan asemakaavan mukaisten tonttien myyntitulot.

6.5 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavan laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä:

Katri Peltoniemi, kaavoitusarkkitehti, kaavan laatija
Anita Pihala, va. asemakaavapäällikkö

Nurmijärvellä 12.10.2021

Anita Pihala
va. asemakaavapäällikkö

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti

Nurmijärven kunta
Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b
Puhelin: (09) 250 021
kunta@nurmijarvi.fi
www.nurmijarvi.fi



Nurmijärvi