

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017

Saunatien alueen asemakaavan muutos

561/10.02.03/2016

ASRA § 48

Nurmijärven kunta aloittaa Rajamäen Saunatien alueen asemakaavan muutoksen kunnan kaavoitusohjelman mukaisesti. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3 ha. Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelit Rajamäellä Hanko-Hyvinkää radan itäpuolella Talmontien, Mäenpään puistoalueen ja Puistotien välisellä alueella.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualueen tontit vastaamaan paremmin kysyntää. Samalla tarkistetaan myös aikaisempia kaavamääräyksiä ja tarvittaessa niitä päivitetään.

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistamaa, pientalo- ja osin kerrostaloalueeksi asemakaavoitettua aluetta. Alueen tonteista osa on vielä rakentamatta. Kaava-alue kuuluu Altian tehdasyhdyskunnan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alue kuuluu ns. Seveso III –direktiivin (2012/18/EU) määrittelemään konsultointivyöhykkeeseen. Altia Oyj:n Rajamäen laitoksen konsultointivyöhykkeen laajuus on 1 km.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue sijaitsee taajama-alueella. Kaava-alue kuuluu myös maakuntakaavassa määriteltyyn valtakunnalliseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen viereen on merkitty päärata sekä pohjavesialue.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleiskaavan korvaavassa Maankäytön kehityskuva 2040 alue on Rajamäen taajama-alueella. Oikeusvaikutuksettomassa Nurmijärven yleiskaavassa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK) ja pientalovaltaiseksi alueeksi, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen erityisohjeistus olemassa olevan rakennuskannan ja tiealueiden säilyttämiseksi sekä mahdollisten muutosten sopeuttamiseksi ympäristöön (AP1/s).

Kaava-alueen länsiosassa on voimassa Saunatien asemakaava (1-108) vuodelta 2010 ja itäosassa Puistokujan-Terveystien-Mäenpääntien alueen asemakaava (1-106) vuodelta 2006. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), erillispientalojen korttelialuetta (AO1), kytkettyjen pientalojen korttelialuetta (AP-1) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille sekä vaikutukset ympäristöön ja ilmastomuutokseen: Asemakaavan muutoksella edistetään jo asemakaavoitetun alueen toteutumista. Olemassa olevaa tonttivarantoa tarkistetaan kysyntää vastaavaksi.

Yritysvaikutusten arviointi: Taajaman tiivistymisellä on edullisia vaikutuksia alueen palvelutarjontaan.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Saunatien alueen asemakaavan muutoksen vireille tulleeeksi.

Lisätietoja: Kaavasuunnittelija Janne Oittinen p. 0403172364

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 2.

ASRA § 28

Asemakaavan muutoksella muodostuu Saunatien, Kiuaskujan, Vih-takujan ja Tervakujan alueelle yhteensä kahdeksan kaksiasuntoista (AO2) tonttia, kaksi asuinkerros- ja rivitalotalojen tonttia (AKR) sekä suojaviheralue asuinrakentamisen ja rautatien väliin. AO2 -tonteilla rakennusoikeutta on 170 k-m2 jokaisella tontilla ja asuinkerros- ja ri-vitalojen tonteilla on 600 k-m2 tonttia kohden.

Talmon tien ja Puistokujan kulmaukseen muodostuu neljä asuinpienalojen (AP) tonttia, joiden rakennusoikeus vaihtelee 800 ja 1200 k-m2 välillä. Tonttien välissä on uusi Puistorinne-niminen katu.

Suojaviheralueelle (EV) on tarkoitus sijoittaa meluvalli. Meluvallin lo-pullinen muoto selviää keväällä meluselvityksen valmistuttua. Sau-natien varteen EV-alueen pohjoispuolelle osoitetaan sijainti Sauna-tien varalämpölaitokselle, joka on aikaisemmin sijainnut läheisellä puistoalueella.

Asemakaavaprosessin aikana Nurmijärven Sähkö ilmoitti tarpeen siirtää Saunatiellä sijaitseva varalämpövoimalaitos paikkaan missä se voisi olla pysyvästi. Nykyisin varalämpövoimalaitos sijaitsee vii-den vuoden poikkeusluvalla istutettavalla puistoalueella. Poikkeuslu-pa on voimassa lokakuun loppuun 2017. On tarkoituksen mukaista osoittaa varalämpövoimalaitokselle pysyvä sijainti. Asemakaava-luonnoksessa on osoitettu toiminnalle ET-tontti. Varalämpövoimalai-tos on käytössä vain kovilla pakkasilla ja kun lämpöverkossa on jokin muu häiriö.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017

Koska alueen rakentaminen sijoittuu Rajamäen ainutlaatuisen tehdasyhdyskunnan sisälle, on alueen ympäristön yhtenäisyyteen ja rakentamista ohjaaviin määräyksiin kiinnitetty erityisesti huomiota. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen laaditaan suunnittelualueelle rakennustapaohjeet.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

Perustelut päätöksen taloudellisille vaikutuksille sekä vaikutukset ympäristöön ja ilmastomuutokseen: Asemakaavan muutoksella edistetään jo asemakaavoitetun alueen toteutumista. Olemassa olevaa tonttivarantoa tarkistetaan kysyntää vastaavaksi.

Yritysvaikutusten arviointi: Taajaman tiivistymisellä on edullisia vaikutuksia alueen palvelutarjontaan.

Teknisen johtajan esitys:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.

Lisätietoja: Kaavasunnittelija Janne Oittinen p. 0403172364

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

KH § 90

Esitys: Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen Rajamäen Saunatien aluetta koskevaksi asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavan muutosluonnos ja suunnitteluaineisto asetetaan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti ja MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Päätökseen kuuluu liite nro 1.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 48	14.06.2016
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 28	21.03.2017
Kunnanhallitus	§ 90	10.04.2017

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä edeltäpäin ilmoitettuna aikana .201 yleisesti nähtävänä olleesta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi, sekä sen ettei pöytäkirjasta ole säädetyn ajan kuluessa tältä osin tehty oikaisuvaatimusta / valitusta, todistaa:

Nurmijärvellä