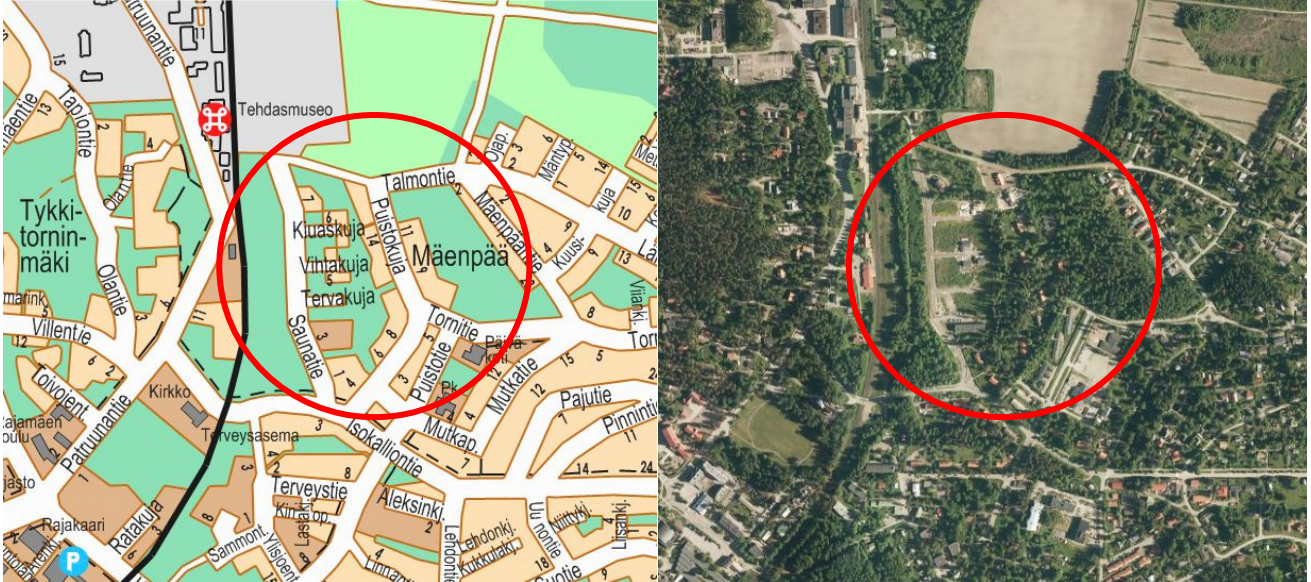




## RAJAMÄEN SAUNATIEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



### Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelit Rajamäellä Hango-Hyvinkää radan itäpuolella Talmontien, Mäenpään puistoalueen ja Puistotien välisellä alueella.

Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 1315, korttelista 1303 tontti 1, korttelista 1316 tontti 1, korttelista 1304 tontit 2-5 ja korttelista 1308 tontti 3 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysaluetta. Alueen pinta-ala on noin 3,4 ha

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on kunnan omistamaa, pientalo- ja osin kerrostaloalueeksi asemakaavoitettua aluetta. Alueen tonteista osa on vielä rakentamatta. Kaava-alue kuuluu Rajamäen 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.

### Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavan tarkoitus on edesauttaa asemakaavan toteutumismahdollisuuksia Rajamäessä, kunnan omistamalla maalla, joka sijaitsee kunnallistekniikan verkoston piirissä. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan Saunatien asuinalueen melunsuojauksen toteuttamista. Samalla osoitetaan Saunatien varalämpövoimalalle pysyvä sijainti.

### Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa muutetaan kunnan aloitteesta.

### Alueen maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat maa-alueet ovat kunnan omistuksessa. Kaavoitus ei edellytä maanhankintaa, mutta saattaa edellyttää maankäyttösopimuksia.

### Aluetta koskevat kaavat

Kaava-alueen länsiosassa on voimassa Saunatien asemakaava (1-108) vuodelta



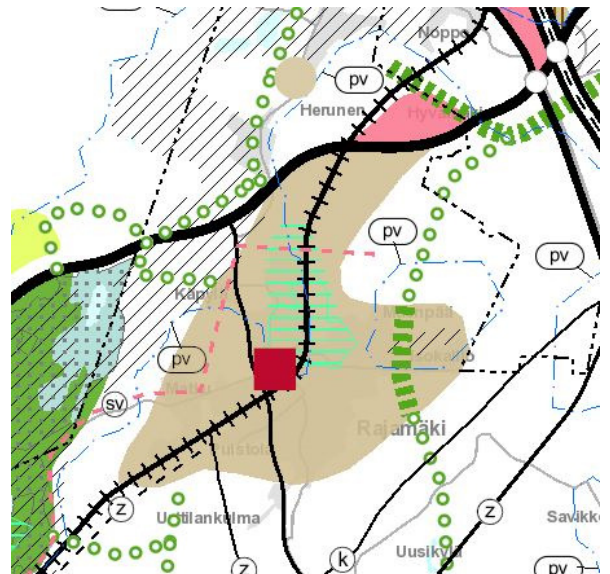
## NURMIJÄRVI

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), lähivirkistysaluetta, istutettava puistoaluetta ja katualuetta.

Suunnittelualueella ei toistaiseksi ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koko kunnan yleiskaavassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa v. 1989) kaava-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).

Yleiskaava on vanhentunut, joten suunnittelussa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset. Rajamäen osayleiskaavan valmistelu on tarkoitus aloittaa lähivuosina. Toistaiseksi Maankäytön kehityskuva 2040 (kv 2011) korvaa sisällöltään koko kunnan yleiskaavan strategisena yleiskaavallisena linjauksena ja ohjaa osayleiskaavojen laatimista mm. mitoitustavoitteiden osalta. Maankäytön kehityskuvassa 2040 alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihekaavan 24.5.2017, ja maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaavan teemat ovat elinkeino ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima viherrakenne ja kulttuuriympäristöt.



Kuva 1. Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta, epävirallinen yhdistelmäkartta, (18.12.2019).

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 suunnittelualueetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja. Tuleva osayleiskaavaehdotus tulee tällöin puolestaan noudattamaan asemakaavaa.

### **Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset**

Tämän alueen kaavoitus on kunnan asemakaavoitusohjelmassa 2017–2021 merkitty aktiiviseksi asemakaavaksi.

Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040 alue on merkitty Rajamäen taajama-alueeksi (kuva 2).



## NURMIJÄRVI



Kuva 2. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040.

Kaavamuutosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi rakennetuksi ympäristöksi luokiteltuun alueeseen (Museovirasto, RKY 2009).

Nurmijärven kunta on laatinut alueen rakennuskannasta inventointi- ja arvotusraportin (Nina Välkepinta, 2003). Lisäksi kunta on teettänyt Arkkitehdit Mustonen Ky:llä alueen parhaiten säilyneiden rakennusten sisätiloista sisätilaselvityksen sekä arvotukseen perustuvan kunnostusperiaatteet oppaan. Koko etuostoaluetta koskevat rakennustapaohjeet on hyväksytty kunnan kaavoituslautakunnassa 19.4.2005.

### **Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset**

Kaava-alueelle vuosina 2006 ja 2010 laadittujen asemakaavojen yhteydessä on laadittu useita selvityksiä. Selvitysten ajantasaisuus tarkastetaan luonnosvaiheessa.

Tärkeimmät selvitykset ovat:

- RKY, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto 2009

- Rajamäki, Etuostoalueen raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, WSP 2005
- Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys ja täydennysmuistio, Ramboll Finland Oy 2012
- Rajamäen pohjavesien suojelusuunnitelman päivitys, Pöyry Finland Oy 2012
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, luonnos 2010
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen inventointi- ja arvotusraportti, Nina Välkepinta 2003
- Lausunto Rajamäen Saunatien alueen maaperätutkimusten ja pohjavesiselvitysten tuloksista ja vesiolosuhteiden huomioimisesta kaavoitustyön yhteydessä ja myöhemmin tapahtuvassa rakentamisessa, Geosentria Oy 2009
- Rajamäen etuostoalueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2004

### **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**

#### Valmisteluvaihe

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 elinkei-



## NURMIJÄRVI

no-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. (MRL 64 §) Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko kaavaprosessin ajan kunnanviraston aulassa, kaavoituksen asiakaspalvelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan.

### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavaluonnos laadittiin vuonna 2017. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan sekä kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetettiin alustavasti nähtäville 21 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestettiin lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

### Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ja kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

### Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

## **Kaavahankkeen osalliset**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asema-kaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tukes, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ja Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera 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
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla [www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

## **Mielipiteet ja muistutukset**

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:



## NURMIJÄRVI

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

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

### **Kaavaa valmistelee**

Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi  
puhelin 040 317 4660

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

### **Aikataulu**

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosluonnos on tullut käsittelyyn alkuvuodesta 2017, muutosehdotuksena alkuvuonna 2020 ja hyväksymiskäsittelyyn kesällä 2020.