



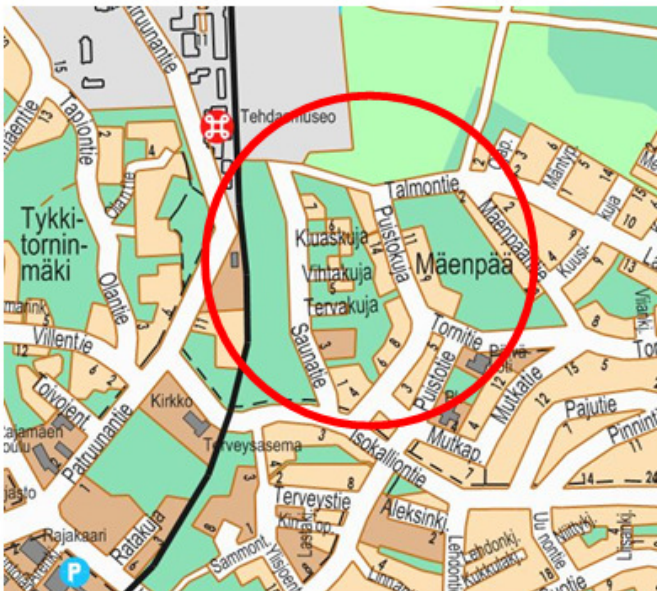
NURMIJÄRVI

RAJAMÄEN SAUNATIEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS Rajamäki, Mäenpää **EHDOTUS**

Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 1303-1304, 1308 sekä kortteleita 1315-1316, lähivirkistys-, puisto ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 1303 tontit 2, 7-9, korttelin 1304 tontit 6-7 korttelin 1308 tontit 4-7, korttelin 1316 tontit 2, 7-9, kortteli 1318 erityisaluetta, suojaviher- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 21.01.2020 päivättyä asemakaavakarttaa



Vireille tulosta on ilmoitettu Nurmijärven Uutisissa 2.-3.7.2016.

Nurmijärven kunta – Ympäristötoimiala – Asemakaavoitus
PL 37 01900 Nurmijärvi
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	TUNNISTETIEDOT	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.5	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	4
3	KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEESTA	5
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	5
3.1.2	LUONTO JA MAISEMA	5
3.1.3	RAKENNETTAVUUS	7
3.1.4	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	8
3.1.5	LIIKENNE	10
3.1.6	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	11
3.1.7	SOSIAALINEN YMPÄRISTÖ	14
3.1.8	MAANOMISTUS.....	14
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	15
3.2.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET.....	15
3.2.2	MAAKUNTAKAAVA	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
3.2.3	YLEISKAAVA	16
3.2.4	ASEMAKAAVA	17
3.3	ALUETTA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖÄ KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	17
4	KAAVOITUKSEN VAIHEET	18
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	18
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1	OSALLISET	18
4.3.2	SUUNNITTELU JA VUOROVAIKUTUS	19
4.3.3	PÄÄTÖKSENTEKO	19
4.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	20
4.5	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.5.1	LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	20
4.5.2	KAAVAPROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET.....	21
4.5.3	ASEMAKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN	22
4.6	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	22
4.6.1	ALUSTAVAT KAAVARATKAISUT	24
4.6.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET.....	25
4.7	YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSET	27
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	28
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	28
5.1.1	MITOITUS.....	28
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3	ALUEVARAUKSET.....	29
5.3.1	KORTTELIALUEET.....	29
5.3.2	MUUT ALUEET.....	29
5.4	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET.....	30
5.4.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	30
5.4.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	31
5.4.3	TALOUDELLISET VAIKUTUKSET.....	32

5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	32
5.6	NIMISTÖ	32
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	32

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Rajamäen Saunatien alueen asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	1-109
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee osaa Rajamäen kortteleista 1303-1304, 1308 sekä kortteleita 1315-1316, lähivirkistys-, puisto- ja katualuetta.
Kaavan laatija:	kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi
Yhteystiedot:	Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus PL 37 01901 Nurmijärvi
Vireilletulopäivä:	30.06.2016
Luonnos nähtävillä:	27.04-17.05.2017
Ehdotus nähtävillä:	XX.XX.-XX.XX.201X
Hyväksymispäivä:	XX.XX.201X

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan koillispuolella, Hanko-Hyvin-
kää-radnan itäpuolella. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,4 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on edesauttaa asemakaavan toteutumista Rajamäellä, kunnan omistamalla maalla ja varata asumisviihtyvyyttä ja terveellisyttä lisäävälle melusuojuukselle tilaa. Samalla osoitetaan Saunatien varalämpövoimalalle pysyvä sijainti.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Asemakaavoitettava alue
3. OAS
4. Asemakaavakartta
5. Asemakaavakarttamerkinnot ja -määräykset
6. Asemakaavan seurantalomake
7. Saunatien alueen melusuojaus (luonnos/Sito 2017)

8. Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja värinäselvitys, WSP, 2005
9. Lausunto Rajamäen Saunatien alueen maaperätutkimusten ja pohja-vesiselvitysten tuloksista ja vesiolosuhteiden huomioimisesta kaavoitustyön yhteydessä ja myöhemmin tapahtuvassa rakentamisessa, Geosentria Oy, 2009
10. Saunatien meluvalli, vaikutukset hulevesiin ja pohjavesiin, SITO, 2017

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- RKY, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, 2009
- Rajamäen osayleiskaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 2014
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja värinäselvitys, WSP, 2005
- Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys ja täydennysmuistio, Ramboll Finland Oy, 2012
- Rajamäen pohjavesien suojelusuunnitelman päivitys, Pöyry Finland Oy, 2012
- Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen inventointi- ja arvotusraportti, Nina Välkepinta, 2003
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, luonnos, 2010
- Lausunto Rajamäen Saunatien alueen maaperätutkimusten ja pohja-vesiselvitysten tuloksista ja vesiolosuhteiden huomioimisesta kaavoitustyön yhteydessä ja myöhemmin tapahtuvassa rakentamisessa, Geosentria Oy, 2009
- Rajamäen etuostoalueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2004
- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy, 2007
- Hyvinkää-Hanko-radan sähköistys-ratasuunnitelma, Liikennevirasto, 2012
- RKY kaavoituksessa ja lupamenettelyssä –muistio, Ympäristöministeriö, 2009
- Seveso-laitokset ja maankäytön suunnittelu, Alueelliset ympäristöjulkaisut 369, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus, 2004

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on tehnyt päätöksen kaavoittamisesta 14.6.2016 (§ 48) ja asemakaavan muutos on tullut vireille 30.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kunnanvirastossa ja asemakaavoituksen internetsivuilla 4.7.2016 alkaen. Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 27.04-17.05.2017.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Asemakaavan muutos on tehty Nurmijärven kunnan omana työnä.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella muodostuu Saunatien, Kiuaskujan, Vihtakujan 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 rivitalojen tonteilla on 600 k-m² tonttia kohden.

Suojaviheralueelle (EV) on tarkoitus sijoittaa meluvalli. Saunatien varteen EV-alueen pohjoispuolelle osoitetaan sijainti Saunatien varalämpölaitokselle. Laitos sijaitsee nykytilanteessa puistoalueella poikkeamis päätöksellä.

Talmentien ja Puistokujan kulmaukseen muodostuu asuinrakennusten korttelialue (A-2), joka voidaan jakaa useammaksi rakennuspaikaksi. Alueen tehokkuus on $e=0.3$.

3 Kaavoituksen lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rajamäen keskustan koillispuolella, Hanko-Hyvin-kää-radon itäpuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3,4 hehtaaria.

Suunnittelualue on kunnan omistamaa, pientalo- ja osin kerrostaloalueeksi asemakaavoitettua aluetta. Alueen tonteista osa on vielä rakentamatta. Kaava-alue kuuluu Altian tehdasyhdyskunnan valtakunnallisesti arvokkaan rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Osa alueesta on puisto- tai lähivirkistysaluetta, jolla radan läheisyyden, virkistysalueen kapeuden ja raideliikenteen melun vuoksi ei ole merkittävää virkistysarvoa.

Alue kuuluu ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) määrittelemään konsultointivyöhykkeeseen. Altia Oyj:n Rajamäen laitoksen konsultointivyöhykkeen laajuus on 1 km.

3.1.2 Luonto ja maisema

Luonnonympäristön ja maiseman nykytilan kuvaus perustuu pääosin GTK:n maa- ja kallioperätietoihin (<http://geotieto.gtk.fi/>), kaavoitusta varten Rajamäen etuostoalueelle laadittuun luontoselvitykseen (Enviro Oy 2004), Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt -julkaisuun (Museovirasto/Ympäristöministeriö 1993), Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen inventointi- ja arvotusraporttiin, kartta-, valokuva- ja ilmakuvatarkasteluihin sekä maastokäynteihin.

Maaperä on suurimmaksi osaksi Saunatien varrella hietaa. Talmentien varrella sijaitseva kaavan osa on suurimmaksi osaksi moreenia, mutta osittain se on myös hietaa. Alueelle tehdyn rakennettavuusselvityksen (Geosentria Oy 2009) mukaan alueen maaperän kantavuus ja pohjavesiolosuhteet rajoittavat rakentamistapaa ja rakenneratkaisujen valintaa Saunatien varrella.

Talmentien varren suunnittelualueelle ei ole annettu vuoden 2004 luontoselvityksessä suojelusuosituksia. Alue on jo toteutuneen rakentamisen myötä muuttunut merkittävästi luonnontilaisesta. Suunnittelualueella maasto nousee Talmentieltä etelään päin mennessä noin neljä metriä. Saunatien itäpuolinen osa on puutonta osittain rakentunutta omakotialuetta.

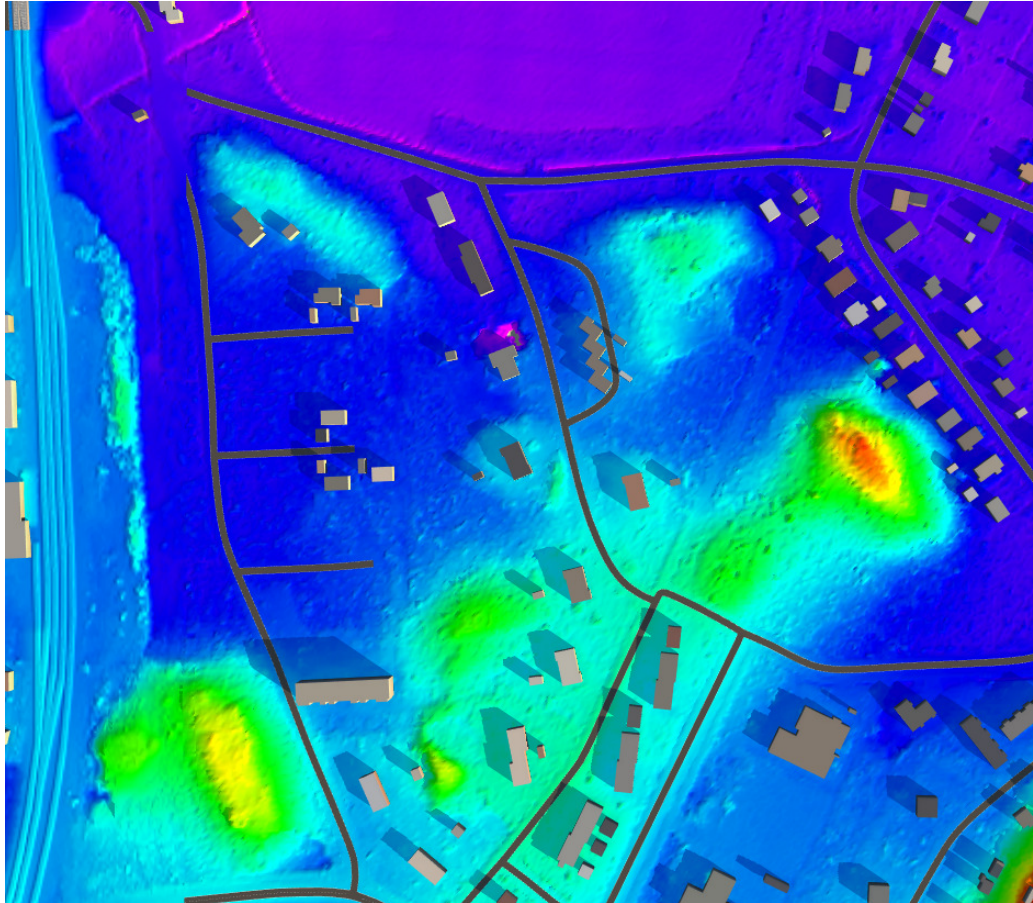
Maasto Saunatien länsipuolella (kuva 1) on kosteaa ja pintavettä on runsaasti. Myös alueen kasvillisuus on osittain kosteikoille tyypillistä. Radan ja Saunatien alueen väliin on ratapihaa muokattaessa muodostunut valli, joka peittää osittain näkyvyyden radalle. Valli kasvaa varttunutta puustoa, joka

myös osaltaan muodostaa näköestettä lastauspihan suuntaan. Rata-aluetta rajaava piikkilanka-aita tolppineen on vanha ja osittain kaatunut.



Kuva 1. Saunatien ja rata-alueen välinen alue kesällä 2016.

Kaavamuuotosalueen pohjoispuolella on peltoalueita. Saunatien varrella maanpinnan korkeuserot (kuva 2) eivät ole suuria ja korkeus vaihtelee välillä +90 m ja + 91 m (N2000). Saunatien ja rata-alueen välissä sijaitseva valli on korkeimmillaan 4 metriä korkeammalla kuin Saunatie. Muuten olemassa oleva valli on noin 2-3 metriä korkeammalla kuin Saunatie. Talmontien osa-alueen kohdalla maasto nousee korkeudesta +90 m korkeuteen +94 m. Korkein kohta Talmontien osa-alueella, sijaitsee kaavamuuotosalueen keskellä.

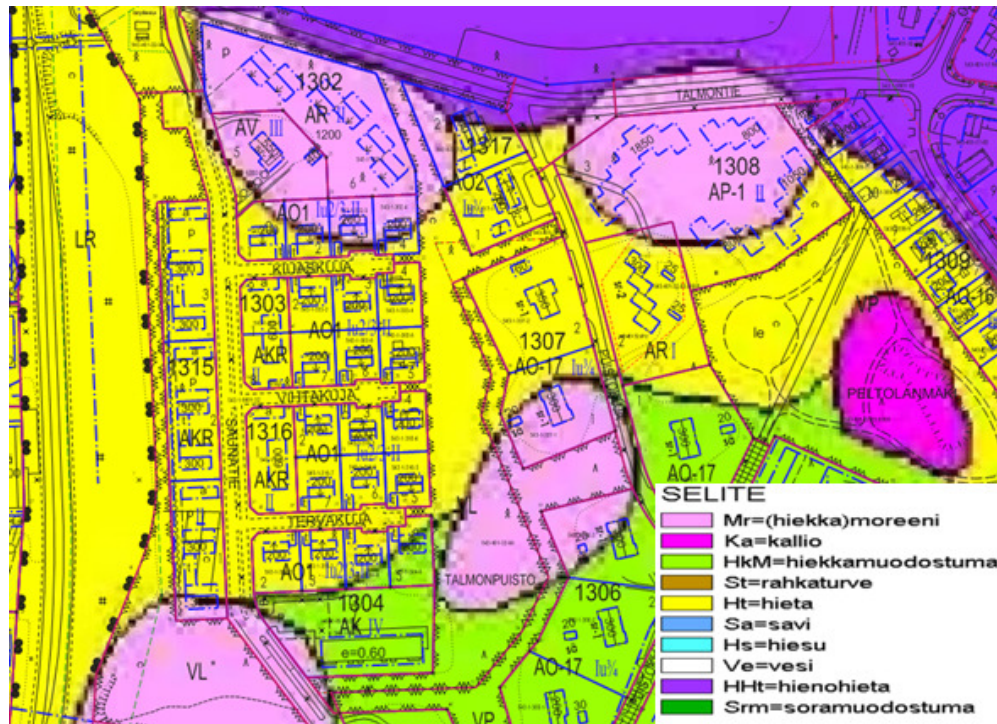


Kuva 2. Maanpinnan korkeuserot korostettuna väreillä. Kuvassa näkyy myös rata-alueen ja Saunatien välissä sijaitseva valli.

3.1.3 Rakennettavuus

Saunatien varrella olevalle alueelle laaditun rakennettavuuslausunnon (Geosentria Oy 2009) mukaan alue on maaperäolosuhteiltaan hietaa (kuva 3) ja pohjavesi on lähellä maan pintaa. Rakentamisen tulisi muuttaa vallitsevia pohjavesiolosuhteita mahdollisimman vähän. Rakennukset tuleekin pohjavesiperäisten kosteusongelmien välttämiseksi perustaa tuulettuvalla alapohjalla. Myöskään pohjaveden yläpuolista savipatjaa ei tulisi puhkaista asennuksilla tai perustusrakenteilla, kuten paalutuksella. Pohjarakentamisen asettamat reunaehdot muodostavat lisäkustannuksia katujen ja rakennusten rakentamisen yhteydessä. Rakennettavuuslausunnon mukaan rakennusten suositeltava enimmäiskorkeus on kaksi kerrosta. Runkomateriaaliksi suositellaan puuta painumien ja paalutuksen välttämiseksi. Lähdeperäisten pintavesien poisjohtaminen järjestetään katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Rakennettavan maavallin perustettavuus on esitetty meluvallin rakennettavuusselvityksessä ja suunnitelmassa.



Kuva 3. Ote maaperäkartasta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä asuu noin 200 ihmistä, joista noin puolet on alaikäisiä. Saunatien suunnittelualueella sijaitsee seitsemän kappaletta uusia omakotitaloja ja kahdeksas on rakenteilla. Rakennukset ovat 1½ - 2 kerroksisia, niiden julkisivut ovat puuta ja niissä on harmaat katot. Katon muoto on pääasiassa harjakatto, mutta alueella on myös pulpettikattoinen rakennus sekä joissakin autotalleissa on pulpettikatto. Rakennukset ja autotallit sijaitsevat lähellä katualuetta ja noudattavat voimassa olevaa asema-kaavaa sekä rakennustapaohjetta.

Suunnittelualueen eteläpuolella on yksi kolmikerroksinen elementtirakenteinen asuinkerrostalo maanpäällisellä kellarikerroksella joka edustaa tyypillistä kerrostalorakentamista 60-70-luvulta (ei suojeluarvoa). Rakennuksen arkkitehti on kuitenkin mahdollisesti ollut nimekäs arkkitehti Einari Teräsvirta. Rakennuksella ei ole katsottu olevan erityistä suojeluarvoa.

Kerrostalon pihalla on Saunatien alueen sähköverkkoon liittyvä muuntamo.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on suojeltu (Sr-1) arkkitehtiprofessori Antero Pernajan suunnittelema Alkon tehdasyhdyskunnan saunarakennus vuodelta 1954. Rakennuksessa on osittain maanpäällinen kivijalkamainen kellarikerros ja kaksi ylemmää kerrosta. Rakennuksessa sijaitsee kaikkiaan neljä saunaa, kaksi kellarikerroksessa ja kaksi ylemmässä kerroksessa. Sauna on kellarikerroksen aulan sekä toisen saunatilan osalta säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan, ja se on alueella tehdyssä sisätilainventoinnissa suositeltu säilytettäväksi.

Puistokujan varrella on monta suojeltua rakennusta. Alueella sijaitsee mm. mestarien paritalot, lääkärin asunto Puistokujan rivitalo ja toimihenkilöiden paritalo. Näistä lähimpinä kaavamuuotosaluetta ovat Puistokujan rivitalo ja lääkärin asunto.

Rajamäen tehtaat (kuva 4), vanha asema-alue ja Tykkitorninmäen kulttuuri-historiallisesti arvokas alue sijaitsevat suunnittelualan läheisyydessä radan länsipuolella. Rajamäen tehtaat perustettiin vuonna 1888 tohtori Wilhelm Juslinin Rajamäen tilalta ostetuille maille. Mailla sijaitsi myös kirkasvetinen lähde. Rajamäen tehtaat ovat rakennettu useana eri vuosikymmenenä.



Kuva 4. Rajamäen tehtaat radan itäpuolelta nähtynä. Kuvan etualalla on lampi, joka on syntynyt lähteestä.

Kaava-alueelle on rakennettu valmiiksi kunnallistekniikka. Saunatien alla kulkee kaukolämpöputki, josta on haara Kiuaskujalle. Alueella ei ole merkittäviä sähkölinjoja. Saunatien varren kerrostalon pihaan, kortteliin 1304, on sijoitettu muuntamo. Toinen sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä, korttelin 1308 itäpuolella, Talmontien varressa. Rajamäen ala-aste, yläaste ja päivittäistavarakauppa ovat n. 700 - 800 m päässä. Puistotien päiväkoti on alueen läheisyydessä, n. 300 m päässä. 400 metrin päässä sijaitsee Rajamäen kirkko (kuva 9). Rajamäen keskustan muut palvelut ovat alle kilometrin päässä alueelta.



Kuva 5. Rajamäen kirkko vuodelta 1938. Suunnittelijana arkkitehti Erkki Huttunen.

3.1.5 Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella kulkee Hanko-Hyvinkää rata. Alueen itä-länsi-suuntaisena pääväylänä toimii Isokalliontie, joka ylittää radan tasossa. Saunatie toimii kokoojakatuna ja siitä erkanee lyhyet tonttikadut. Puistokuja jatkuu Saunatietä pidemmälle Talmontiehen asti.

Kirkonkylän ja Rajamäen alueelle on laadittu liikenneselvitys (Strafica Oy 2007). Selvityksessä on arvioitu liikennelaskentojen perusteella Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkon liikennemäärät ja kapasiteetti sekä ennusteet liikennemäärästä vuonna 2030. Selvitys ei esitä läpikulkuliikennettä Saunatielle.

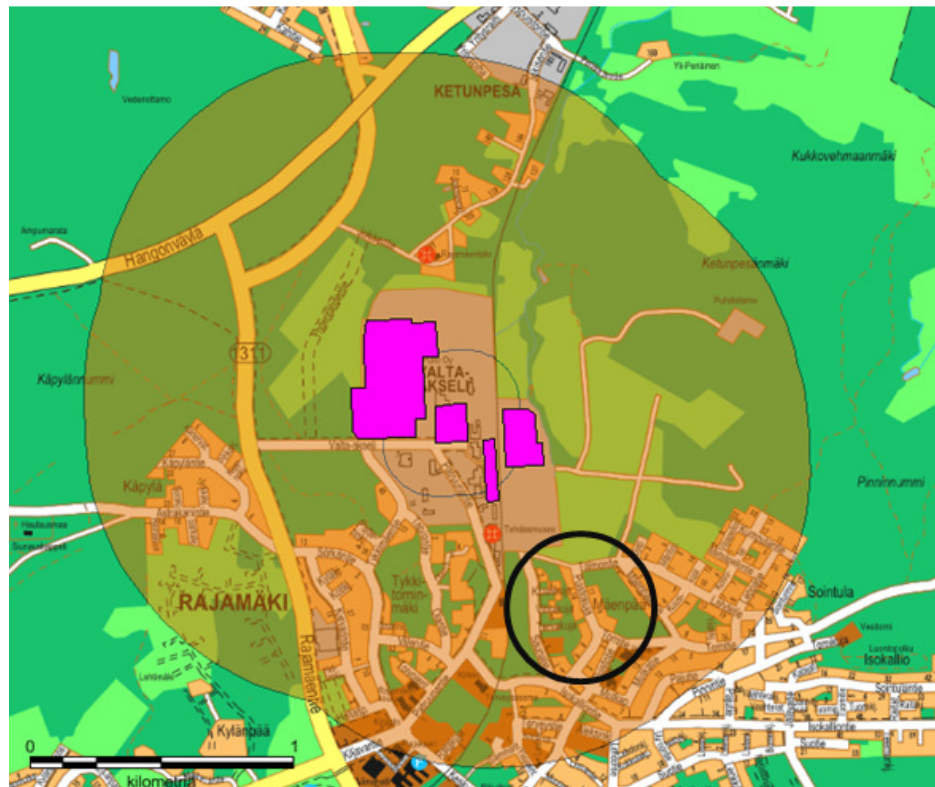
Nurmijärven joukkoliikenne perustuu vakiovuoroliikenteeseen, jota täydentää sisäinen Kivenkyyti-palveluliikenne. Rajamäen alueella operoi kivenkyydin linjat 20, 27, 37 ja 46. Rajamäeltä pääsee helposti joukkoliikenteen

avulla Kirkonkylään. Muut linjat kuljettavat mm. Helsinkiin ja Hyvinkäälle. Rajamäen linja-autoasema sijaitsee Rajamäen kirjaston, lukion ja uimahallin läheisyydessä Kiljavantien varrella. Nurmijärven alueella on käytössä Nurmijärvilippu, joka mahdollistaa kohtuuhintaisen työmatkan kunnan sisällä ja Helsingin suuntaan kuljettaessa.

3.1.6 Ympäristön häiriötekijät

Seveso III

Altian Rajamäen tehdasalueella on kaksi Seveso III -direktiivin mukaista laitosta. Altia Oyj:n konsultointivyöhyke on kilometrin laajuinen ja Roal Oy:n konsultointivyöhyke on 0,2 kilometriä (kuva 6). Roal Oy:n konsultointivyöhyke ei yllä kaavoitettavalle alueelle, mutta Altian konsultointivyöhyke sisältää koko asemakaavan muutosalueen. Konsultointivyöhyke pitää huomioida alueita asemakaavoitettaessa tai rakennettaessa. Vyöhyke ei ole suojaetäisyys laitoksen ja muun toiminnan välillä, vaan se ilmaisee etäisyyden laitoksesta, jonka sisällä toimittaessa turvallisuuden varmistamiseen tarvittava asiantuntijalausuntomenettely on tarpeen.



Kuva 4. Rajamäen Altian Seveso III -direktiivin mukaiset laitokset. Laitokset on merkitty violetilla ja konsultointivyöhykkeet esitetty ruskealla. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Altian Rajamäen tehtaiden tehdasalueella toimii tällä hetkellä noin kymmenen yritystä. Tehdasalueen läheisyydessä on tehtaiden perustamisesta saakka ollut asutusta. Ympäristöluvanvaraista toimintaa tehdasalueella harjoittavat seuraavat yritykset: Altia Oyj, Roal Oy ja Adven Oy. Rajamäen tehdasalueella käsitellään ja varastoidaan vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja. Kemikaalit ja niiden määrät edellyttävät Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lupaa ja valvontaa. Laitokset ovat velvollisia laatimaan toimintaperiaateasiakirjan.

Altian Rajamäen tehtaiden tehdasalueen mahdollisesti aiheuttamat haitat ympäristölle ovat hyvin epätodennäköiset. Ramboll Oy:n Rajamäen tehdasalueen riskiselvityksessä vuodelta 2012 todetaan seuraavaa:

”Teollisuusalue on laaja, kohtalaisen väljästi rakennettu ja sen ympärillä on varsin paljon rakentamatonta aluetta. Riski vaarallisen kemikaalin vuodosta tai palosta on konkreettisin teollisuusalueen työntekijöille, jotka ovat riskeistä tietoisia ja koulutettuja; normaalit vaaratilanteet hallitaan siten tehdasalueella. Vain äärimmäisen poikkeukselliset ja siten hyvin epätodennäköiset suuronnettomuudet (kuten ns. BLEVE-räjähdykset) voivat aiheuttaa tehdasalueen ulkopuolelle kohdistuvia vaikutuksia.”

”BLEVE:n tapahtuminen Rajamäen tehdasalueella arvioidaan erittäin epätodennäköiseksi, sillä tapahtuakseen se vaatisi erittäin ison palon ympäröimään etanolisäiliötä sekä pitkän paloajan.”

BLEVE-räjähdykset ovat palavan nesteiden säiliön sisällä tapahtuva höyryräjähdys.

Kaukolämmön varalämpövoimala

Alueella poikkeamispäätöksellä sijaitseva varalämpövoimala aiheuttaa ympäristölleen Nurmijärven Sähkö Oy:n mukaan vain vähän haittaa, sillä laitos toimii vain lämpöverkon poikkeustilanteissa, kuten kovilla pakkasilla ja kun lämpöverkossa on jokin muu häiriö. Laitos aiheuttaa melko vähän liikennettä.

Lämpölaitos ei myöskään aiheuta merkittävää uhkaa alueen pohjavedelle tai hulevesille, sillä laitoksen toiminnassa on huomioitu asianmukainen suojaus. Nurmijärven Sähkö Oy:n ilmoituksen mukaan tankkausalueen asfaltti on tiivistetty ja varustettu öljysulkumatolla ja öljyntorjunta-aineilla. Sadevesikaivo on varustettu venttiilillä, öljysäiliö on suoja-altainen, öljyputket kotoitettu ja kallistettu joko säiliöön tai laitokseen. Säiliöt ovat lukittuja ja varustettu ylitäytönestimillä. Laitoksessa on vuotohälyttimet ja 24 tunnin päivytys.

Laitoksen etäisyys lähimmästä asuinrakennuksen rakennusalueesta on n. 50m.

Melu ja tärinä

Merkittävimmät ympäristön häiriötekijät ovat raideliikennemelu- ja tärinä. Ennustetun liikenteen (vuosi 2035) perusteella Saunatien ja radan varteen olisi sijoitettava melusuojausta yöajan melua varten. Kaavoitusprosessin alkaessa alueen asukkaat ilmaisivat tarvetta melusuojukselle. Tulevan asutuksen kohdalla keskiäänitasot ovat päivällä vähäiset mutta yöllä osalla tonteista äänitaso on yli 45 dB. Valtioneuvoston päätöksen mukainen melutason yöohjearvo uusilla asuinalueilla 45 dB(A) ylittyy ennustetilanteessa n. 100-150 metrin päässä radasta (kuva 7). Raideliikenteen melu- ja tärinäselvitysraportti liitteinen on selostuksen liitteenä. Sito Oy:n tekemä meluselvitys on valmistunut 2017. Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen aiheuttamasta melusta ja tärinästä on laadittu Rajamäen etuostoalueen raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys (WSP 2005). Raideliikenteen melu- ja tärinäselvitysraportin mukaan tärinä ei aiheuta ongelmaa nyt kaavoitettavaan asuin-kortteleihin.



Kuva 5. Ennustetut äänentasot yöllä 2035. Aineisto: Sito 2017

Melusta johtuen Sito laati alueelle meluselvityksen ja suunnitelman meluvallin rakentamiseksi Saunatie ja Hanko-Hyvänkää radan väliin. Työssä selvitettiin meluvallin teknisiä ominaisuuksia ja melutasoja vuonna 2035. Työn seurauksena alueelle suunniteltiin meluvalli, joka on viisi metriä korkeampi kuin maanpinta. Meluvalliin tulee yksi matalampi kohta, johon rakennetaan erillinen aita. Matalammassa kohdassa sijaitsee olemassa oleva viemäriputki, jonka huollosta johtuen vallia ei voi rakentaa täysin korkeana kyseisessä kohdassa.

Hanko-Hyvinkää radan sähköistyksen myötä dieselveturit (kuva 8) vaihtuvat hiljaisempiin sähkövetureihin. Tavaraliikenteessä veturin osuus ohiajavan junan melusta on kuitenkin pieni. Sähköistyksen myötä raideliikenteen hiilidioksidi- ja hiukkaspäästöt vähenevät, kun rataa aletaan operoida sähkövetureilla.



Kuva 6. Saunatien läheisellä Isokalliontien tasoristeyksessä VR:n Dv12 dieselveturit kuljettavat puukoormaa kohti Hyvinkäättä.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen ja sen välittömän läheisyyden sosiaalinen rakenne koostuu lapsiperheistä, jotka asuvat omakotitaloissa. Suunnittelualue ja sen välittömän ympäristö on osittain keskeneräistä, joka vaikuttaa alueen identiteettiin. Saunatien varressa, kaavoitettavan alueen eteläpuolella, sijaitsee Nurmijärven vuokra-asuntojen kerrostalo. Vuokra-asuntoja sijaitsee myös korttelissa 1308.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

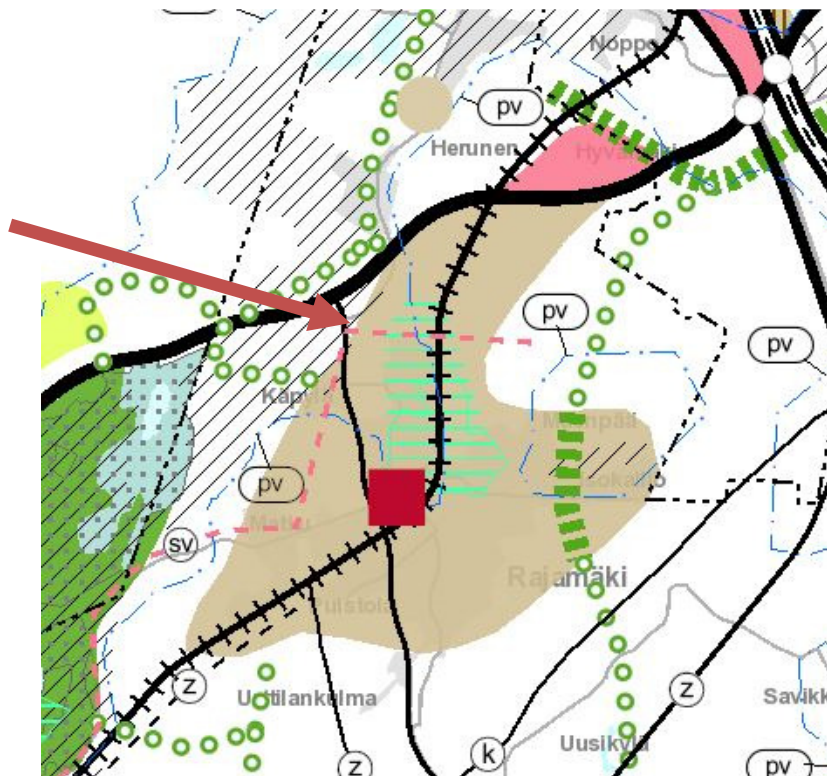
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) vuonna 2000 ja niitä on tarkistettu vuonna 2008. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat olleet uudistettavana ja uudet tavoitteet on hyväksytty 2017.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto

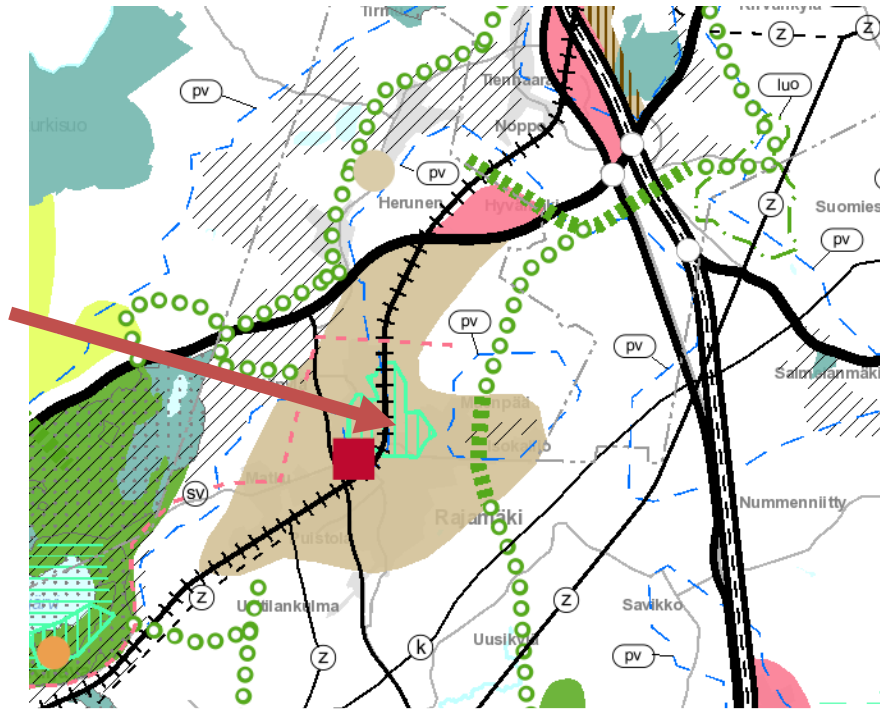
Vahvistetuissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (kuva 9). Kaava-alueelle on merkitty myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Kaava-alueen viereen on merkitty päärata sekä pohjavesialue.



Kuva 9. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (13.12.2019). Punainen nuoli osoittaa kaava-alueen likimääräisen sijainnin.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan kokonaisuudessaan toukokuussa 2017.

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittelee seuraavia teemoja: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Neljäs maakuntakaava aiheuttaa muutoksia suunnittelualueelle (kuva 10).



Kuva 10. Ote Uudenmaan neljännen maakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmäkartasta (8.9.2016). Punainen nuoli osoittaa kaava-alueen likimääräisen sijainnin.

Neljäs maakuntakaava kumosi alueelta seuraavat voimassa olevat kaava-merkinnät:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde (Uudenmaan maakuntakaava)
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava)

Lisäksi kaava-alueen läheisyydestä kumottiin pohjavesialue (Uudenmaan maakuntakaava). Neljäs maakuntakaava määräsi alueelle valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009). Suunnittelualan viereen on osoitettu pohjavesialue.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Uusi koko Uudellemaalle laadittava maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Nimensä mukaisesti sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutu-kohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Uusimaa-kaavan 2050 ehdotusaineisto oli nähtävillä syksyllä 2019. Lisätietoa löytyy Uudenmaan liiton internetsivuilta.

3.2.2 Yleiskaava

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 teialueiden säilyttämiseksi sekä mahdollisten muutosten sopeuttamiseksi ympäristöön (AP1/s).

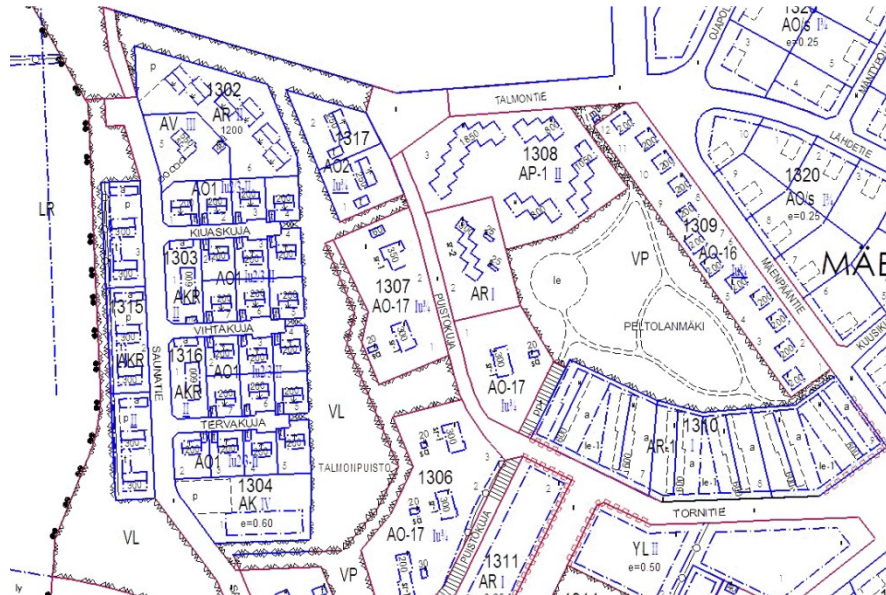
Yleiskaava on vanhentunut, joten suunnittelussa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset.

Rajamäen osayleiskaavan valmistelu on tarkoitus aloittaa lähivuosina. Tois- taiseksi 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.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaa- vaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laaditta- essa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaati- muksista säädetään. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualuetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja. Tuleva osayleiskaa- vaehdotus tulee tällöin puolestaan noudattamaan asemakaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Saunatien asemakaava (1-108) vuodelta 2010 ja itäosassa Puistokujan-Terveystien-Mäenpääntien alueen asemakaava (1-106) vuodelta 2006. Voimassa olevassa asemakaavassa (kuva 16) suunnittelualue on asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), erillispientalojen korttelialuetta (AO1), kytkettyjen pientalojen kortte- lialuetta (AP-1), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.



Kuva 11. Ote ajantasakaavasta (8.9.2016).

3.3 Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvi- tykset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vi- reilletulosta 14.6.2016 § 48.

Tämän alueen kaavoitus on kunnan asemakaavoitusohjelmassa 2020-2024 ajoitettu vuonna 2020 valmistuviin kaavoihin.

Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040 alue on merkitty Ra- jamäen taajama-alueeksi (kuva 17).



Kuva 12. Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040.

Kaavamuuotosalue 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 (Rajamäen tehdasyhdyskunnan rakentamistapaohjeet) on hyväksytty kunnan kaavoituslautakunnassa 19.4.2005.

Kaava-alueelle vuosina 2006 ja 2010 laadittujen asemakaavojen yhteydessä on laadittu useita selvityksiä. Asemakaavan 1-108 yhteydessä on laadittu kaavaa täydentävä Saunatien asuinalueen rakentamistapaohjeet (Saunatien asuinalueen rakentamistapaohjeet).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoitus on edesauttaa asemakaavan toteutumismahdollisuuksia Rajamäen kunnan omistamalla maalla, joka sijaitsee kunnallistekniikan verkoston piirissä. Samalla osoitetaan Saunatien varressa sijaitsevalle varalämpövoimalalle pysyvä sijainti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnitteluprosessi käynnistyi asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päättettyä 14.6.2016 (§ 48) kaavan vireille tulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yhdistykset
- Nurmijärven kunnan hallinto mm. Ympäristötoimiala ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj, Altia Oyj
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Uudenmaan liitto ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

4.3.2 Suunnittelu ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan kokouksessa 14.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 4.7.2016.

Vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven Uutisissa ja kunnan ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella 30.6.2016. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuutoksen vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta.

Kaavaluonnos

Luonnosvaiheessa asemakaavan luonnoksessa esitettiin alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Asemakaavan luonnos käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa, minkä jälkeen se oli nähtävillä 21 vrk:n ajan. Tänä aikana asemakaavan luonnoksesta ja muusta aineistosta oli mahdollista esittää mielipiteitä kirjallisesti. Kaavaluonnoksesta pyydettiin kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Kaavaluonnoksesta esitettiin neljä lausuntoa. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Tukes sekä Liikennevirasto. Lausunnoissa ei pääosin ollut huomautettavaa kaavahankkeesta. Keski-uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta aineistoa on täydennetty selvityksellä alueen pintavesistä ja lämpökeskuksen toiminnasta. Kaavamääräyksiä on myös tältä osin tarkennettu. Myös luontoselvitys on liitetty kaavan kotisivuille. Laaditut vastineet on esitetty esityslistatekstissä.

Kaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella on laadittu asemakaavanmuutosehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta sekä kunnanhallitus käsittelevät asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudelleen lautakunnassa sekä asetetaan uudestaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

4.3.3 Päätöksenteko

14.6.2016	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ 48) päätti ilmoittaa asemakaavamuutoksen vireille tulleeaksi.
21.03.2017	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy

	asemakaavan muutosluonnoksen sekä asettaa suunniteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 21 päivän ajaksi.
10.04.2017	Kunnanhallitus (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksen ja suorittaa MRA 30 §:n mukaisen kuulemisen.
22.01.2020	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa suunniteluaineiston MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.
xx.xx.20xx	Kunnanhallitus (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
xx.xx.20xx	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
xx.xx.20xx	Kunnanhallitus (§ XX) päätti esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
xx.xx.20xx	Kunnanvaltuusto (§ XX) päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanke ei vaatinut viranomaisneuvottelua (Kuukausipalaveri, ELY-keskus – Nurmijärven kunta, muistio, 21.9.2016). Asemakaavan selvitysten riittävyyden sekä kaavamääräysten sisällön osalta on tehty viranomaisyhteistyötä Uudenmaan ELY-keskuksen ja Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen kanssa.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Nurmijärven kuntastrategia 2010-2020 määrittelee tavoitteeksi mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja taajamarakenteen tiivistämisen täydennysrakentamisen keinoin. Yksi kohta on myös koko kunnan maankäytön kehityskuvan hyväksyminen.

Maankäytön kehityskuva 2040 (KV 25.5.2011) on laadittu kuntastrategiaan perustuen (Nurmijärven kuntastrategia 2010–2020). Maankäytön kehityskuva määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Rajamäen alueen asukasluvun tavoitteeksi on asetettu 8200, joka on 3000 asukasta enemmän kuin vuonna 2009. Kehityskuvassa määritetään myös kuntarakenteen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, siten että pääosa kasvusta sijoittuu asemakaavoitettuihin taajamiin.

Kehityskuva määrittelee asuntotuotannon pääpainoksi Rajamäellä omakotitalot (50 % tavoitteesta) ja tonttitehokkuudeksi omakotitalotonteilla 0,25–0,40. Vastaavasti tiivistä pientaloasumista (yhtiömuotoista) 25 % ja niiden tonttitehokkuutena on 0,35 tai suurempi. Rajamäen asuntotuotantarpeeksi on määritelty vuosittain 28 omakotitaloa ja 14 tiivistä pientaloa. Kehityskuva määrittelee myös taajamien ominaispiirteiden säilymisen tavoitteeksi. Rajamäen ominaispiirteeksi on määritelty että se olisi vuonna 2040 elinvoimainen pientalovaltainen taajama erinomaisten ulkoilumahdollisuuksien varrella.

Pientalovaltaisuus ja tonttien Kirkonkylää ja Klaukkalaa suurempi koko houkuttelee Rajamäelle erityisesti lapsiperheitä.

Kaavam muutoksen tavoitteena on edesauttaa uudisrakentamisen toteutumista alueella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitettava alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Uuden rakentamisen on sopeuduttava alueeseen.

Ympäristöministeriön muistiosta (2009) ote:

”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämisestä niiden ominaisuutensa ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta.

Kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisuutensa ja erityispiirteiden kanssa. Jos alueeseen kohdistuu myös muita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita, kaavoituksen yhtenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet siten, että valittu vaihtoehto edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteutumista.”

Suunnittelutilanne asettaa tavoitteita asemakaavalle. Koska asemakaavoitettavalla alueella ei ole lainvoimaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. Tässä tapauksessa maakuntakaava toimii ohjaavana kaavana asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on myös huomioitava asemakaavahankkeessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § neljäs momentti määrittää seuraavaa:

”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”

4.5.2 Kaavaprosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana korostui uuden rakentamisen sopiminen olemassa olevaan alueeseen. Koska kyseessä on valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä, uuden rakentamisen pitää sopia jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavaprosessin aikana alettiin tutkia olisiko suunnittelualueelle mahdollista sijoittaa paritaloja, joilla mahdollistetaan monipuolisempi asuntotarjonta lähellä Rajamäen keskustaa.

Asemakaavaprosessin aikana Nurmijärven sähkö ilmoitti tarpeen siirtää Saunatiellä sijaitsevan varalämpövoimalaitoksen sijaintiin missä se voisi sijaita pysyvästi. Nykyisin varalämpövoimalaitos sijaitsee jatkamalla kahden vuoden poikkeamispäätöksellä istutettavalla puistoalueella. Poikkeaminen on voimassa kesään 2021. On tarkoituksen mukaista osoittaa varalämpövoimalaitokselle pysyvä sijainti. Varalämpövoimalaitos on käytössä vain kovilla pakkasilla ja kun lämpöverkossa on jokin muu häiriö.

Asemakaavaprosessin alussa lähialueen asukkaat ilmaisivat tarvetta melusuojuukselle. Koska voimassa olevassa asemakaavassa Hanko-Hyvinkää radan ja Saunatien välissä sijaitsi rakennuksia, jotka toimivat meluesteinä, rakennukset päätettiin korvata meluvallilla. Meluvalli toimisi asuinviihtyvyyttä ja terveellisyyttä lisäävänä tekijänä Saunatien alueella.

4.5.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Lisäksi ne auttavat saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat asemakaavan muutoksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2018

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Saunatien alue sijaitsee Rajamäen keskustassa ja tukeutuu hyviin yhteyksiin.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. *Saunatien alueen kaavamuutoksella vastataan voimassaolevaa asemakaavaa paremmin asuntorakentamisen kysyntään.*

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. *Alueella edistetään jo olemassa olevan asemakaavaan mukaisten alueiden rakentamista olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varassa.*

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Saunatien alue liittyy olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon lähellä keskustaa, joukkoliikennedyhteyksiä ja merkittävää työpaikka-alueita. Kirkonkylän ja Rajamäen välillä on kevyen liikenteen väylä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

*Saunatien alueelta on toimivat yhteydet Hangonväylälle (Mt25) ja Kirkonky-
län keskustan kautta Hämeenlinnan väylälle (Vt3) ja Hämeenlinnantielle
(Mt130).*

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Ei koske laadittavaa kaavaa.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Alueen hulevesien hallintaa ohjataan kaavamääräyksin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Alueelle rakennettavalla meluvallilla ehkäistään raideliikenteen meluhaittoja. Alueen läheisestä työpaikka-alueesta on laadittu riskiselvitys. Sen vaikutukset kaava-alueelle on arvioitu. Kaavassa annetaan määräyksiä lämpövoimalan riskinhallinnasta.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Kaava-alueen etäisyys selvityksissä todetuista riskisalttiista toiminnoista on riittävä, eivätkä alueelle ulottuvat haittavaikutukset ole todennäköisiä. Asemakaavan muutoksesta on kuultu vastaavaa viranomaista.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Kaava-alueen etäisyys riskisalttiista toiminnoista on riittävä, eivätkä alueelle ulottuvat haittavaikutukset ole todennäköisiä. Vaikutusten arviointi perustuu riittäviin selvityksiin.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Ei koske nyt laadittavaa kaavaa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaavakartassa on annettu määräyksiä valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttämiseksi.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Ei koske kaava-aluetta. Alueella ei ole havaittu luontoarvoja.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Alueen virkistysalueet säilyvät pää osin ennallaan. Radan varren melualueella oleva viheralue muuttuu erityisalueeksi.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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.

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Asemakaavalla turvataan kaukolämmön saatavuus alueella.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Ei koske aluetta ja laadittavaa kaavaa.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Alustavat kaavaratkaisut

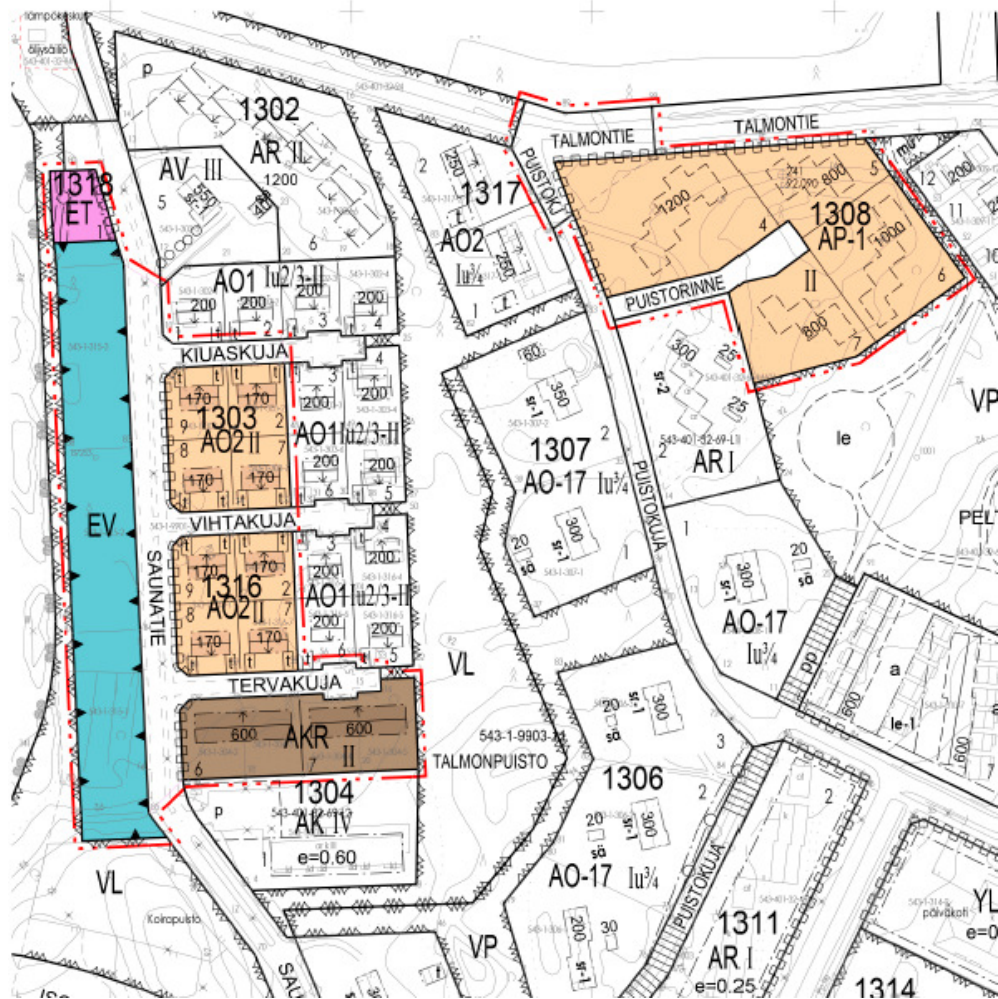
Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosta alettiin tutkia Saunatien varressa (kuva 18) siten että kortteleiden 1303 ja 1316 päädyissä olevat AKR-tontit muutettaisiin AO-tonteiksi. Samalla Radanvarressa sijaitsevan korttelin 1315 AKR-tontit muutettaisiin suojavihervyöhykkeeksi. Korttelissa 1304 sijaitsevat neljä AO-tonttia muuttuisivat kahdeksi AKR-tontiksi. AO-tonttien rakennusoikeus pienenesi voimassa olevasta 200 k-m²:stä 160 k-m²:iin. Rakennusten suurin sallittu korkeus olisi II. Rakentaminen noudattaisi olemassa olevaa rakennuskantaa. AO-tonteilla sallittaisiin yksi asunto.

Talmon tien ja Puistokujan kulmassa sijaitsevan korttelin 1308 tonttia 3 päätettiin suunnitella siten että tontti jaettaisiin neljään pienempään tonttiin ja samalla rakennusoikeutta supistettaisiin hieman. Talmon tien ja Puistokujan kulmassa ollutta katualuetta hieman supistettiin. Jotta kaikille tonteille olisi mahdollisimman hyvä ajoyhteys, aloitettiin kadun sovittaminen Puistokujasta tonttien keskelle. Uuden kadun päähän mitoitettiin kääntöpaikka. Kääntöpaikan mitoituksessa hyödynnettiin uutta Nurmijärven kunnan katutilan suunnittelun periaatteet -ohjetta. Mitoituksessa haluttiin kokeilla kuinka paljon tilaa vie kuorma-auton (≤ 8 m) kääntöpaikka verrattuna henkilöauton kääntöpaikkaan.

Suunnittelun edetessä Saunatien varren AO-tontteja hieman muutettiin. AO-tonteilla rakennusalojen sijaintia hieman muutettiin ja kaavamääräystä muutettiin siten että tonteille sallittaisiin kaksiasuntoinen rakennus. Samalla

myös rakennusoikeutta korotettiin hieman 170 k-m²:iin ja autotallien määrää lisättiin. Korttelin 1304 AKR-tonttien rakennusaloja hieman suurennettiin.



Kuva 13. Asemakaavan muutosluonnos Saunatie varren alueesta.

4.6.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

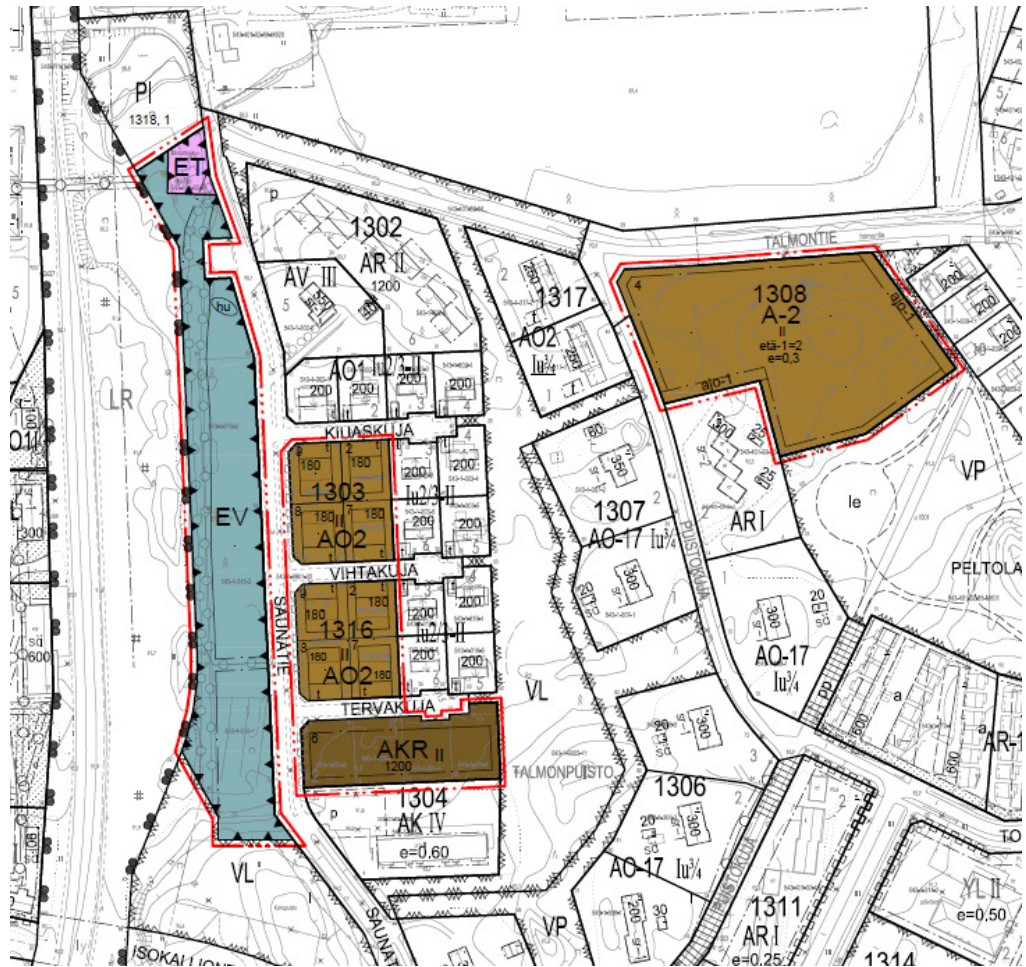
Ehdotusvaihe

Asemakaavaratkaisussa päädyttiin korttelin 1308 osalta osoittamaan yksi suurempi korttelialue A-2 ja tontti, jota voitaisiin tarpeen mukaan osoittaa eri kokoisiksi rakennuspaikoiksi. Tämä mahdollistaa maanhankinnan toimintamahdollisuudet myös nopealla aikataululla ilmenevien hankkeiden osalta.

Saunatie varren ratkaisussa päädyttiin kaksiasuntoisiin AO-tontteihin, jotta voidaan monipuolistaa Rajamäen tonttitarjontaa. AO2-tontit mahdollistavat myös yksiasuntoisen rakentamisen ja niiden rakennusoikeus osoitettiin 180 k-m². Näiden muutosten tarkoituksena on edesauttaa asemakaavan toteutumista.

Suojaviheraluetta (EV) päädyttiin pidentämään etelään ja pohjoiseen, jotta suunnitteilla oleva meluvalli saataisiin sijoitettua kokonaan suojaviheralueelle. Myöskin sinänsä tarpeeton kapea viheralue radan varressa sisällytettiin EV-alueeseen. Saunatie varralämpövoimalaitos esitetään sijoitettavaksi

suojaviheralueen pohjoispäähän omalle ET-tontille. Lämpölaitos on esitetty maisemoitavaksi kaavamääräyksellä. Myös meluvalli maisemoidaan puu- ja pensasistutuksin Saunatien suuntaan.



Kuva 14. Asemakaavan muutosehdotus Saunatien varren alueesta.

4.7 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Maankäytön suunnittelua ohjaa Nurmijärven kunnan maankäytön kehityskuva 2040 (valtuusto hyväksynyt 2011). Kehityskuva määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Kehityskuvan johtoajatukseksi on varautuminen kasvuun, joka on kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä ylläpitävä sekä samalla kunnan toiminnan ja talouden kannalta kohtuullisella tasolla. Kasvua ohjataan määrätietoisesti yhdyskuntarakennetta eheyttämällä vahvistamaan taajamien vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Kehityskuva ohjaa osayleis- ja asemakaavojen laadintaa. Kehityskuvan mukaan Nurmijärven kunta keskittää kasvua nykyisiin taajamiin ja keskuksiin. Rajamäen alueen asukasluvun tavoitteeksi on asetettu 8200, joka on 3000 asukasta enemmän kuin vuonna 2009.

MRL 39 määrittelee seuraavat asiat huomioitaviksi yleiskaavaa laadittaessa:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistysalueiden soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys.

Alue sijaitsee olemassa olevien teknisten verkostojen alueella. Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueella hyvien liikenneyhteyksien varrella ja alue pystyy hyödyntämään Rajamäen palveluita. Jo olemassa olevien alueiden kehittäminen tukee ekologista kestävyttä. Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta yhdyskuntarakenteeseen.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.

Alue täydentää jo olemassa olevaa aluetta, hyödyntäen liikenneyhteyksien varrella olevaa aluetta. Alueella on myös valmiina kunnallistekniikan verkosto.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus.

Alue tukeutuu Rajamäen keskustaan, joka on kävelymatkan päässä. Alueen asukkaat voivat käyttää ensisijaisesti Rajamäen palveluita sekä myös Kirkonkylä palveluita. Kirkonkylä on pian saavutettavissa paremmin kevyeen

liikenteen reittejä pitkin, kun Rajamäen ja Kirkonkylän välinen kevyenliikenteen väylä valmistuu. Asemakaavan muutos monipuolistaa asuntotarjontaa alueella.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto. Alueen lähelle on rakenteilla Rajamäen ja Kirkonkylän välinen kevyenliikenteen väylä. Paikallisliikenteen reitit kulkevat suunnittelualueen vierestä ja linja-autoasema sijaitsee Rajamäen keskustassa. Suunnittelualueelle on rakennettu valmiiksi kunnallistekniikka. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Saunatien varalämpövoimalaitoksen sijoittaminen pysyvään sijaintiin.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

Asemakaava mahdollistaa monipuolisen asumisratkaisujen toteutettavuuden lähellä Rajamäen keskustaa. Myös ympäristön häiriötekijöiden, kuten rautatieliikenteen ja sen melun, vaikutuksia on vähennetty kaavamerkinnöin ja määräyksin. Asemakaava mahdollistaa rakentamisen joka soveltuu eri väestöryhmille.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

On huomioitu monipuolistamalla kunnan tonttitarjontaa.

Ympäristöhaittojen vähentäminen.

On huomioitu antamalla määräys meluntorjunnasta ja sijoittamalla meluhaitan ja asumisen väliin suojavihervyöhyke.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen.

Rakentaminen on ohjattu jo olemassa olevien rakennusten jatkoksi kaavamääräyksillä sekä rakennustapaohjeilla. Tämä auttaa muodostamaan yhteistä taajamakuva.

Virkistysalueiden soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavan muutos ei vähennä merkittävästi kaavassa osoitettujen virkistysalueiden määrää.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Asemakaavamuuotos ei aiheuta haittaa maanomistajalle (Nurmijärven kunta).

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotoksen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria, josta asumiseen on varattu noin 2,0 hehtaaria. Suojaviheralue (EV) on noin 1,052 hehtaaria, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) on noin 570 m².

Asemakaavalla muodostuu kaksi asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR) tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä noin 3260 m². Erillispientalotontteja, joille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa (AO2), on yhteensä noin

5868 m². Asumiseen on osoitettu myös A-1 korttelialue, jonka käyttötarkoitus on asuminen ja se on jaettavissa asumistarkoitukseen tarpeen mukaan enintään neljäksi tontiksi. Korttelialueen pinta-ala on noin 10824 m². Kokonaisrakennusoikeutta suunnittelualueella on yhteensä 5887 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella on voimassa Rajamäen tehdasyhdyskunnan rakentamistapaohjeet ja Saunatien asuinalueen rakentamistapaohjeet. Koska alueen rakentaminen sijoittuu Rajamäen ainutlaatuisen tehdasyhdyskunnan sisälle, on alueen ympäristön yhtenäisyyteen ja rakentamista ohjaaviin määräyksiin kiinnitetty erityisesti huomiota. Aikaisemmin lähinnä rakennustapaohjeessa esitetyt ympäristön laatuvaatimukset on nyt esitetty kaavamääräyksinä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksessa muodostuu kahdeksan erillispientalotonttia (AO2), joiden pinta-ala vaihtelee 672 m²:n ja 772 m²:n välillä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5868 m². Kaikilla AO2 -tonteilla on rakennusoikeutta 180 k-m² ja tämän lisäksi niihin saa sijoittaa kaksi talousrakennusta joiden kokonaisrakennusoikeus on 50 k-m². Tonteille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. kattokaltevuudesta ja palosuojauksesta.

Kaavamuutoksessa muodostuu yksi asuin kerros- ja rivitalotontti (AKR), jonka pinta-ala on 3261 m². Rakennusoikeus on 1200 k-m². Asemakaavassa on määrätty kattokaltevuus 1:3-1:5.

Kaavamuutoksessa muodostuu lisäksi asuinrakennusten korttelialue, A-2, pinta-alaltaan 10804 m². Se on jaettavissa enintään neljäksi rakennuspai- kaksi, joille voidaan asuminen lisäksi sijoittaa palveluasumista sekä siihen liittyviä palveluja. Alueen rakennusoikeus on 3247 k-m². Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. julkisivusta, katosta ja arkkitehtuurista.

Kaavamuutoksessa muodostuu yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontti (ET), jonka pinta-ala on noin 569 m². Alue on varattu Saunatien varalämpövoimalaitosta varten. Tontin läpi kulkee jäteviemäri, jonka takia tontilla on maanalaista johtua varten varattu alueen osa. Laitos tulee maisemoida istutuksin ja mahdolliset pohja- sekä hulevesiä uhkaavat poikkeustilanteet huomioida varotoimin.

Asemakaavassa on annettu erikseen määräyksiä AKR ja AO2 -tonteille, joilla varmistetaan uuden rakentamisen sopeutuminen RKY -alueelle. A-2 korttelialueella on annettu määräyksiä, joiden tavoitteina on uuden rakentamisen sopeutuminen jo olemassa olevaan Puistokujan rakentamiseen.

Pohjavesien suojelusta ja meluntorjunnasta on annettu määräyksiä.

5.3.2 Muut alueet

Loppuosa asemakaavasta on suojaviheraluetta (EV). Suojaviheraluetta on noin 10907 m². Suojaviheralueelle saa sijoittaa melusuojausta, joka on viisi metriä maanpintaa korkeammalla.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Sen tarkoitus onkin lähinnä edistää alueen toteutumista. Asemakaavan muutos on suurimmaksi osaksi lähinnä kaavatekninen, jossa merkintöjä tarkistetaan muuttuneen kysynnän ja meluntorjunnan takia. Asemakaavan muutoksen myötä alueen kokonaiskerrosalat vähenevät. Alueella olevalle lämpölaitokselle osoitetaan kaavatontti ja sen vaikutukset arvioidaan.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos ei eroa merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta muuten, kun rakennettavan meluvallin ja lämpölaitoksen osalta. Asemakaava mahdollistaa jo olemassa olevien rakennettujen alueiden täydentämisen. Asemakaavaprosessin aikana on tutkittu jo olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Uusi rakentaminen on sovitettu kaavamääräyksin voimassa olevaan vanhaan rakennuskantaan sekä jo toteutuneeseen osaan Saunatien ja Puistokujan aluetta.

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen. Tämän seurauksena alueelle muuttaa uusia asukkaita. Väestön rakenne ei todennäköisesti merkittävästi muutu nykyisestä. Saunatien alueen tontit soveltuvat lapsiperheille.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaavan muutos täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Ratkaisu edistää alueen rakentumista ja mahdollistaa taajamakuvaltaan tiiviin rakentamisen.

Asuminen

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu 11-14 asumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisäyksen suunnittelualueelle asuntojen lukumäärää verratessa voimassa olevaan asemakaavaan. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mahdollistamalla riittävän tonttimaan asuntorakentamiseen

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos mahdollistaa Rajamäen palveluiden kysynnän kehittämisen. Asemakaavan muutos ei lisää työpaikka-alueita Rajamäellä.

Virkistys

Asemakaavan muutos ei merkittävästi vähennä viheralueiden määrää alueella. Virkistysalueet Saunatien ja radan välissä sijaitsevat osittain raideliikenteen melualueella, joten niiden merkitys virkistysalueena on niiltä osin vähäinen. Viereinen koirapuisto pienenee hieman kaavamuutoksen takia, mutta itse ulkoilutusaitaus säilyy.

Liikenne

Asemakaavan muutos ei merkittävästi muuta liikenneolosuhteita alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue kuuluu Altian tehdasyhdyskunnan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät oleellisesti muutu verrattuna jo voimassa olevaan asemakaavaan. Asuinalueen sopeutumista kulttuuriympäristöön on ohjattu asemakaavamääräyksillä ja jo aiemmin laadituilla rakennustapaohjeilla.

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekninen verkosto. Asemakaavamuutoksen seurauksena Saunatien varalämpövoimalaitos sijoittuu kaavatontille. Alueella on rakennettu sähköverkko ja muuntaja korttelissa 1304.

Erityistoiminnot

Alueelle on varattu tilavarauksia melunsuojausta varten.

Ympäristöhäiriöt

Alueen melulähteenä on Hanko-Hyvinkää rata. Melu saadaan hallintaan Saunatien ja Hanko-Hyvinkää radan väliin rakennettavalla meluvallilla. Asemakaavassa on annettu määräyksiä liittyen meluun.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle muuttaa rakentamisen myötä uusia asukkaita, jotka tulevat asumaan pienkerrostaloissa, rivitaloissa, paritaloissa ja omakotitaloissa. Asemakaava mahdollistaa asumisen eri ikäryhmille, elämäntavoille ja elämänvaiheisiin. Asemakaava mahdollistaa turvallisen ja terveellisen asuin ympäristön, erilaisiin tarpeisiin vastaavien rakennuspaikkojen osoittamisen sekä yksityisille että liiketaloudellisille rakentajille ja vuokra-asumiseen.

Lähialueella on useita liikuntapaikkoja, päiväkoteja, kouluja ja muita palveluita. Suurin osa palveluista sijaitsee lähellä asemakaava-aluetta, joka on tärkeä kriteeri uusien asukkaiden valitessa asuin aluetta. Palveluiden läheisyys vaikuttaa kaikkiin väestönryhmiin. Palveluiden läheinen sijainti edistää turvallista liikkumista, vähentää yksityisautoilua ja sujuvoittaa arkielämää. Asemakaavan muutoksella pyritään edesauttamaan Rajamäen keskustan alueen tiivistämistä, asukasohjan kasvamista ja sitä kautta jo olemassa olevien ja uusien palveluiden kannattavuuden.

Asuinviihtyisyyteen vaikuttavia haittoja on vähennetty antamalla määräyksiä meluntorjunnasta ja mahdollistamalla meluvallin rakentaminen radan varteen.

Mahdollisina riskeinä ja uhkina voi pitää sitä, ettei alue välttämättä rakennu heti, vaan rakentaminen saattaa jakautua pidemmälle aikavälille. Tänä aikana alueen identiteetti saattaa olla keskeneräinen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Maisema ja luonto

Alueella ei ole havaittu merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja. Alue on myös jo merkittävästi muuttunut luonnontilaisesta, sillä sen katuverkko on jo olemassa ja tonteista osa on jo toteutunut asemakaavan mukaan. Kaavamuutoksella edesautetaan toistaiseksi rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentamista. Saunatien ja Hanko-Hyvinkää radan väliselle alueelle on asemakaavan mukaan tarkoitettu meluvalli, joka erottuu jonkin verran korkeusasemiltaan muusta ympäristöstä ja joka maisemoidaan.

Viheralueet

Asemakaavan muutos vähentää asemakaavan mukaisia viheralueita radan varressa. Pohjoisosan PI-alue muuttuu osittain EV- ja ET-alueeksi ja eteläpuolisesta VL-alueesta osa osoitetaan EV-alueeksi. Viereinen VL-alue ja sillä sijaitseva koirapuisto säilyvät. Saunatien ja Hanko-Hyvinkää radan väliin rakennettava meluvalli maisemoidaan laaditun suunnitelman mukaisesti, joten myös sen yleisvaikutelma vaikutelma on vihreä. Kapea viheralue vallin ja radan välissä muutetaan EV-alueeksi, sillä sen virkistysarvot ovat vähäiset.

Pohjavedet

Asemakaava-alue sijaitsee Rajamäen pohjavesialueen ja vedenottamoiden ohjeellisen kaukosuoja-alueen välittömässä läheisyydessä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien suojelutarpeeseen liittyen. Näillä määräyksillä on pyritty estämään pohjaveden pilaantuminen.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Alueen kaavamutoksen myötä ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan kortteli 1315 muuttuu EV-alueeksi. Alueelta poistuu sen myötä rakennusoi-keutta 1800 k-m², joiden osalta myyntitulot menetetään. Myös näitä varten jo rakennetut liittymät puretaan tarpeettomana. Samalla meluvallin ja hulevesialtaan rakentamisesta tulee kustannuksia. Myös muiden asuinrakentami-seen osoitettujen alueiden rakentamisen määrä muuttuu jonkin verran. Kaa-vamuutoksen tarkoitus on kuitenkin edesauttaa tonttimyyntiä ja alueen to-teutumista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Raideliikenteen aiheuttama melu ja sen vähentäminen on käsitelty kohdassa 3.1.6.

Suunnittelualue sijaitsee Altian Rajamäen tehdasalueen Seveso III -direktiivin konsultointivyöhykkeellä. Altia Oyj:n konsultointivyöhyke on kilometrin laajuinen. Altian Rajamäen tehtaiden tehdasalueeseen on jätetty riittävän suuri etäisyys. Asemakaavamuutos on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asumista ei siirretä lähemmäksi tehdasalueita eikä alueelle lisätä ris-kille alttiita toimintoja. Asemakaavasta pyydetään lausunto Tukesilta.

Alueelle osoitettu ET-korttelialue lämpövoimalaa varten ei oleellisesti aiheuta häiriötä ja sen haittavaikutukset pohja- ja hulevesiin on pyritty ehkäisemään kaavamääräyksellä. Laitos aiheuttaa lisäksi jonkin verran liikennettä.

Kohdassa 3.1.6 on käyty tarkemmin läpi Altian Rajamäen tehtaiden tehdas-alueen riskiselvityksestä vuodelta 2012.

5.6 Nimistö

Olemassa olevien katualueiden nimistö pysyy ennallaan.

6 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan vahvistumi-sen jälkeen. Asemakaavan mukaiset katualueet ja ET-alue sekä niihin liittyvä kunnallistekniikka ovat jo pääosin toteutuneet.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

7 Kaavatyöhön osallistuneet

Asemakaavan laadintaan ovat osallistuneet seuraavat henkilöt Nurmijärven kunnan asemakaavayksiköstä.

Janne Oittinen	kaavasuunnittelija
Pirkko Laakso-Mäki	kaavavalmistelijä
Mirka Karttunen	kaavoitusinsinööri
Toni Saastamoinen	kaavoitusarkkitehti
Anne Kangasniemi-Kuikka	asemakaavapäällikkö
Katri Peltoniemi	kaavoitusarkkitehti
Hannes Häkkinen	vs. asemakaavapäällikkö

Nurmijärven kunta Ympäristötoimiala,
Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 21.01.2020

Hannes Häkkinen
vs. asemakaavapäällikkö

Katri Peltoniemi
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija