

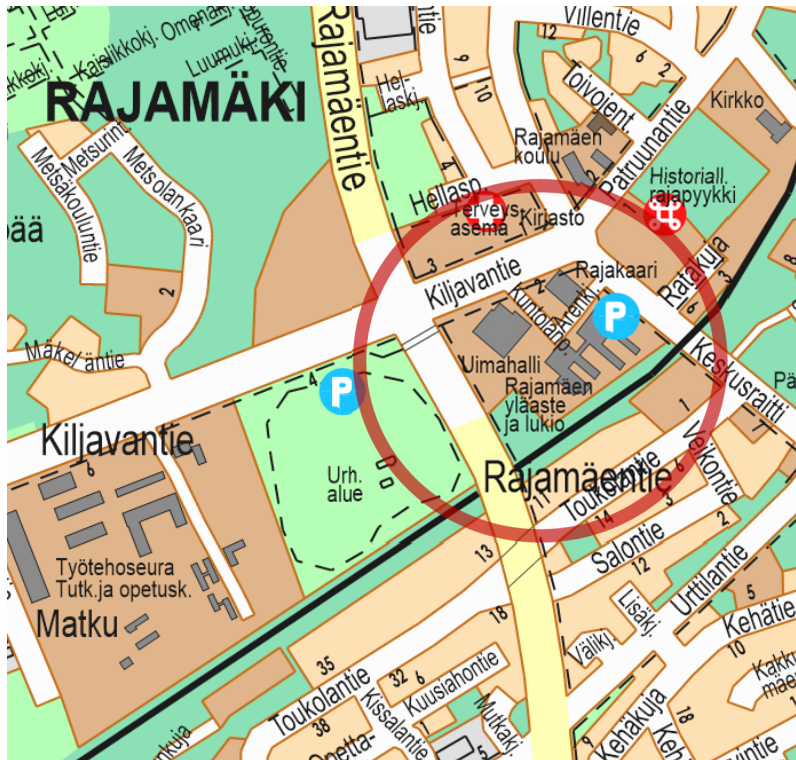


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Kortteleita 1084, 1041a, yleistä pysäköinti-, tori-, katu- ja puisto- sekä autopaikkojen korttelialuetta koskeva asemakaavan muutos.

1.2 Kaava-alueen sijainti



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

RAJAMÄKI, KESKUSTA, RAJAKAARI, YLÄASTE JA LUKIO

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajakaaren ja yläasteen rakennusperintökohteiden säilymisedellytyksiä tai rakennusten korvaamista uusilla tarkoitusta vastaavilla tiloilla.

Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

PL 37, 01901 Nurmijärvi

Puh. (09) 250 021 Faksi (09) 2500 2010

Email: kunta@nurmijarvi.fi

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireilletulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
Kunnan asettamat tavoitteet	14
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	14
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	14
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen	15

<i>Osallisten tavoitteet</i>	15
<i>Asemakaavan laadulliset tavoitteet</i>	15
<i>Muut tavoitteet</i>	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	15
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
<i>Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset</i>	15
<i>Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen</i>	15
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Palvelut	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)	17
5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset	19
5.3.1 Korttelialueet	20
5.3.2 Muut alueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.3 Muut vaikutukset	21
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7 Nimistö	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta
- Havainnekuva
- Asemakaavan seurantalomake
- Alueen sijainti
- Ote ajantasakaavasta
- OAS
- Kaavakartta, asemakaavamerkinnot ja-määräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy.
- Rajakaaren monitoimitila, Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksessa, TK insinööritoimisto, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, rakennus "Kuntola", Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- Rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun hankesuunnitelma (valmisteilla), Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy, 2020
- Meluselvitys, Hellaspölyn alueen asemakaava, Ramboll, 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tulee vireille kunnan aloitteesta. Se tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 17.03.2020. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xx.xx.xx ja muutos ehdotus xx.xx.xx. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Rajamäen Rajakaaren urheilurakennuksen ja Seitsemän veljeksien koulun säilyttämistä rakennusperintökohteina tai korvaamista uusilla tarkoitusta vastaavilla tiloilla.

Rakennusperintöselvityksessä arvoitettujen rakennusten kunnosta on selvitysten mukaan löytynyt vakavia puutteita, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittoja. Saman aikaisesti on laadittu myös hankesuunnitelma, jossa on kartoitettu koulun ja kunnan palvelujen tilatarve alueella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Alueen tontit toteutetaan kunnan toimesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Nurmijärven Rajamäen keskustassa, Keskusrainin ja Kiljavantien eteläpuolella. Alueella sijaitsee urheilurakennus Rajakaari, joka on rakennusperintökohde (arvotus luokka I) ja suojeltu asemakaavalla. Alueella sijaitsee lisäksi Seitsemän veljeksien koulu, joka on myös osittain rakennusperintökohde (arvotus luokka I). Molemmat ovat arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema n. vuodelta 1961-62. Lisäksi alueella on asemakaavan mukaista puistoaluetta, joka toimii lähinnä koulun kenttänä tai vihervyöhykkeenä koulun ja radan välissä. Alueella on toteutumatonta asemakaavan mukaista torialuetta ja pysäköintialuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Alue sijaitsee keskustamaisen rakentamisen keskellä. Rajakaaren tontti ja viereinen puisto ovat vehreitä, mutta muuten aluetta hallitsevat paikoituskentät ja koulun välituntipihat ja pelikentät. Radan varteen jää kapea viheralue.

Luonnonolot

Alue on jo pitkään ollut rakennettu ja muuttunut luonnontilaisesta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei pääosin ole pohjavesialuetta, mutta sijaitsee sillä osittain Keskusraitin varrella. Alueella ei ole tulvavaaraa. Suunnittelualueella ei ole vesistöjä tai pienvesistöjä. Alueella on rakennettu hulevesiverkosto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suurimmat ikäryhmät koko Nurmijärven alueella ovat 25-44 ja 45-64 vuotiaat. Vuosittain Nurmijärvellä syntyy n. 550 lasta. (Maankäytön kehityskuva 2040). Rajamäen asukasluvun odotetaan olevan 8200 vuonna 2040.

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Rajamäen keskusta on toteutunut keskustamaisesti vain osittain. Keskusta lähialueineen on edelleen melko pientalovaltainen ja pienimittakaavainen. Kerrostaloja on toteutunut melko harvakseltaan. Koulut, kaupat ja palvelurakennukset sijoittuvat keskustaan.

Suunnittelualue on jo rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Taajamakuva

Rajakaari ja alueen koulurakennukset hallitsevat keskustan taajamakuva.

Palvelut

Rajamäen keskustan palvelut, kuten uimahalli, ala-aste, kirkko, seurakuntatilat ja kirjasto ovat alueen läheisyydessä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Nurmijärven työpaikkaomavaraisuus on n. 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, Nurmijärvi lipun, 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.

Tulevaisuudessa voitaneen varautua enenevässä määrin erilaisiin etätyöratkaisuihin, joissa työntekijä tekee töitä joko kotoaan tai lähistöllä sijaitsevasta etätyöpisteestä käsin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee kaksi rakennusperintökohdetta, jotka on arvotettu luokkaan I. Nämä ovat arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelemat Rajakaari ja Seitsemän veljeksien koulu (1961-62). Alueella ei selvitysten mukaan ole muinaismuistoja.

Liikenne ja tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva katu- ja kunnallistekninen verkosto sekä kaukolämpö. Keskusta-alueen liikenne suunnittelun läheisyydessä painottuu Rajamäentielle, Kiljavantielle ja Keskusraitille, jotka ovat alueen pääkatuja tai maanteitä ja joilla kulkevat myös paikallisliikenteen reitit.

Virkistys

Alueen läheisyydessä sijaitsevat Rajamäen laajat ulkoilualueet Kylänpään ja Tykkitornin mäen alueella.

Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Hanko-Hyvinkää-rata kulkee alueen läheisyydessä. Sen melu ja värinä ulottuvat asemakaavan muutosalueelle.

Alue sijaitsee Altian ja Teknoksen Seveso-kohteiden konsultointivyöhykkeellä. Laajemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on selvitetty, ettei tästä aiheudu rajoitteita esitetyille maankäytölle.

3.1.4 Maanomistus

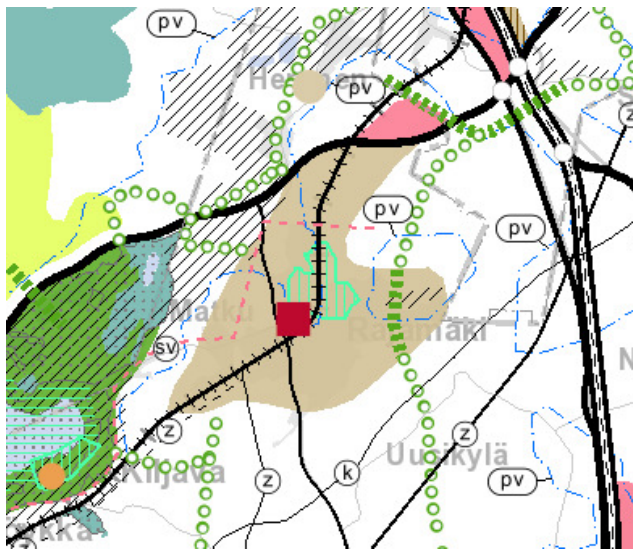
Alue on Nurmijärven kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä, 2019, suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka läheisyydessä sijaitsee päärata ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä pohjavesialue.

Uudenmaan maakuntakaavassa 2050 (ehdotus nähtävillä syksyllä 2019) alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka läheisyyteen sijoittuu päärata ja pohjavesialue.



Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmä, 2019.



Uudenmaan maakuntakaava 2050 ehdotus.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, joten asemakaavan laatimisessa huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimukset.

Maankäytön kehityskuva 2040

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

Kehityskuva ohjaa osayleis- ja asemakaavojen laadintaa. Kehityskuvan mukaan Nurmijärven kunta keskittää kasvua nykyisiin taajamiin ja keskuksiin.

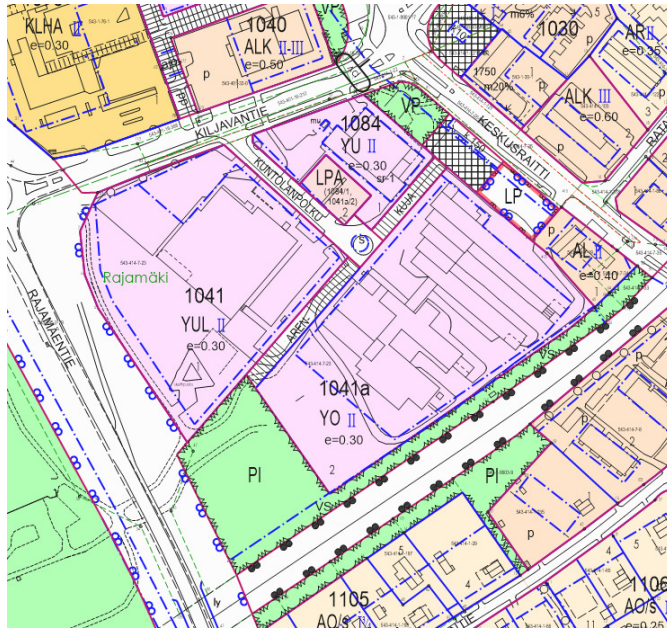
Nurmijärven maankäytön kehityskuvassa 2040 (25.5.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Sen läheisyydessä kulkee ulkoilureitti.



Ote Nurmijärven maankäytön kehityskuvasta 2040

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ovat 1-034 vuodelta 1981 ja 1-107 vuodelta 2011. Asemakaavassa alue on urheilutoimintaa ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, yleistä pysäköintialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, voimansiirtoaluetta, kaupunkiaukiota/toria, puistoa, yleiselle jalankululle varattua tiealuetta ja katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset:

- Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivitys, 2014, Strafica Oy
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, luonnos 2010, Arkkitehtitsto Lehto-Peltonen-Valkama Oy. (Täydennystyö käynnissä)
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2008, Tapani Rostedt
- Liikenneselvitys, Kylänpää, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015
- Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012, ja tarkentava lausunto 2015
- Altia Oyj Rajamäen tehdasalueen riskiselvitys, Ramboll, 2012
- Pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Pöyry Finland, 2012
- Rajamäen etuostoalueiden raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, WSP 2005
- Rajakaaren monitoimitila, Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksessa, TK insinööritoimisto, 2019
- Seitsemän veljeksien koulu, rakennus ”Kuntola”, Sisäilma-rakenne ja kosteustekninen kuntotutkimus, A-insinöörit, 2019
- rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun hankesuunnitelma (valmisteilla), Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy, 2020
- Meluselvitys, Hellaspölyn alueen asemakaava, Ramboll, 2020

Rakennusperintö ja muinaismuistot

Alueella on kaksi rakennusperintökohdetta. Ne ovat molemmat arkkitehti Einari teräsvirran suunnittelema (1961-62) ja arvotettu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä luokkaan I.

Nurmijärven rakennusperintöselvityksen mukaan yläaste on rinteeseen porrastuva kokonaisuus, joka edustaa aikakautensa arkkitehtisuunnittelun ihanteita. Rakennuksen vanhat rakennusvaiheet ovat pääosin säilyttäneet rakennusajankohtansa asun. Rakennuksella on paikallishistoriallista merkitystä, se on ympäristökokonaisuuden kannalta merkittävä ja maiseman kannalta tärkeä. Suositus: säilytettävä kohde, vaalittava pihapiiri tai lähiympäristö.

Rajakaari on selvityksen mukaan aikansa hyvää arkkitehtisuunnittelua ja muodostaa yhdessä yläasteen ja lukion kanssa kokonaisuuden joka kuuluu Rajamäen arkkitehtonisesti korkealaatuisten rakennusten joukkoon. Rakennus on aikansa suunnitteluihanteiden hyvä edustaja, sillä on paikallishistoriallista merkitystä, se on ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä. Suositus: säilytettävä kohde, vaalittava pihapiiri tai lähiympäristö.

Vähittäiskauppa

Nurmijärven Rajamäen alueen ostovoimaa ja palvelutarjonnan tarvetta on selvitetty Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Tuomas Santasalo Ky, 2012. Uusi kauppakeskus vastaa liiketilatarpeeseen keskustassa.

Liikenne

Nurmijärven Kirkonkylän ja Rajamäen liikenneverkkoselvityksen päivityksessä, 2014, Strafica Oy, on esitetty alueen ennustetut liikennemäärät pääteittain ja kaduittain.

Liikenneselvityksessä, Sweco Ympäristö Oy, 2015 ja tarkentava lausunto 2015 on tutkittu keskusta-alueen liittyminen laajempaan liikenneverkkoon kiertoliittymän välityksellä ja tähän liittyvät tarkistukset on tehty asemakaavaan Kylänpään alueen asemakaavan muutoksen 1-141 yhteydessä.

Meluselvitys

Meluselvityksessä, Hellaspölen alueen asemakaava, Ramboll, 2020, on esitetty nykyiset ja ennustetilanteen mukaiset ajoneuvoliikenteen melutasot rakennusten ja Rajamäentien välisellä alueella. Selvityksen mukaan melutasot eivät ylitä ulkoalueille asetettuja suosituksia eikä ulkoseinärakenteille aiheudu ääneneristävyysvaatimuksia.

Hulevedet

Rajamäen keskustan hulevesiselvityksessä, Sweco, 2014, todetaan, että mallinnuksen perusteella hulevesien johtaminen edellyttää joko nykyisen runkoputkiston suurentamista, hulevesien viivytystä tai näiden yhdistelmää. Selvityksessä esitetään viisi vaihtoehtoa hulevesien johtamiseksi ja viivyttämiseksi. Selvityksessä hulevedet johdetaan edelleen Rajamäentien ali urheilukentän alueelle, jossa on rakennettu viivytyksallas. Sieltä vedet virtaavat edelleen Matkunojaan ja lopulta Kyläjokeen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu käynnistettiin Nurmijärven kunnan aloitteesta. Alueen rakennuskantaa koskevien selvitysten mukaan rakennuksissa on huomattavaa korjaustarvetta ja esiintyy mahdollista terveyshaittaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan tilakeskuksen aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, Tukes, Uudenmaan liitto
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 17.03.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulovaiheen osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS, asetettiin nähtäville 9.4.-23.04.2020 välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin kaksi lausuntoa.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun ja tarinantorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuihin päätettäessä. Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitusriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Väylävirastolla on parhaillaan Nurmijärven kunnassa lausunnolla Hyvinkää – Hanko -radan sähköistyksen ja tasoristeysten parantamisen ratasuunnitelma. Ratasuunnitelmassa on asemakaavan suunnittelualueen kohdalle osoitettu toteutettavan radan sähköistyksen toimenpiteitä. Sähköratapylväät ja ajolangat sijoittuvat kokonaan Väyläviraston nykyiselle rautatiealueelle.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kaavamerkintöjä ja -määräyksiä raideliikenteen melusta ja värinästä.

Nurmijärven Sähkö Oy esittää, että alueella sijaitsevat johdot ja muuntamot huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Johtojen ja muuntamoiden aluevaraukset on esitetty kaavakartalla.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut aiemmin Seitsemän veljeksien koulun ja Rajakaaren purkamishakemuksista (24.2. ja 5.3.2020). Rajakaaren osalta alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan 5.3.2020, että rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu suojelumerkinnällä sr-1. Museo totesi rakennuksella olevan edelleen kiistatta arvoja, joiden vuoksi se on suojeltu eikä rakennuksen purkaminen ole siten ensisijainen vaihtoehto. Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä todetaan, että purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Rajakaaren purkaminen merkitsisi kulttuurihistoriallisten arvojen hävittämistä eikä purkaminen ole myöskään ajantasaisen asemakaavan tavoite. Museo ei lausunnossaan vastustanut Seitsemän veljeksien koulun purkamista.

Nurmijärven kunta katsoo, että Rajakaaren ja Seitsemän veljeksien koulun korvaaminen uusilla tiloilla on tilojen tarkoituksenmukaisuuden ja rakentamisen taloudellisuuden näkökulmasta parempi vaihtoehto. On myös epäselvää voidaanko rakennusten arvot säilyttää korjaustoimenpiteillä muuttamatta oleellisesti niiden luonnetta. Näin ollen asemakaavan

muutosluonnoksessa lähdetään tutkimaan lähinnä uudisrakentamisen mahdollistavaa vaihtoehtoa.

Luonnosvaiheen osallistuminen

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xxxx. lausuntoa ja xxx mielipidettä.

Ehdotusvaiheen osallistuminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä xxx.xxx.xx-xx.xx.xxx välisenä aikana. Tänä aikana siitä esitettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää erityisesti rakennussuojelun osalta neuvotteluja Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon ja ELY-keskuksen kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat:

- selvittää onko alueen rakennusperintöselvityksessä arvoitettu rakennuskanta korjattavissa siten, että sen suojeltavat arvot säilyvät
- mahdollistaa koulun ja kuntalaisten käyttöön tarkoituksenmukaiset ja terveelliset tilat

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tarjota koululaisten ja kuntalaisten käyttöön tarkoituksenmukaiset ja terveelliset tilat.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Selvitetään rakennusperintökohteiden korjausten laajuuden vaikutukset rakennusperintökohteiden alkuperäisiin suojeluarvoihin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Luodaan edellytykset korkeatasoiselle taajamakuvalle. Mahdollistetaan hulevesien hallinta, kunnallisteknisten verkostojen toimivuus sekä selvitetään melusta ja tärinästä aiheutuvat kaavamääräykset ja aluevaraukset.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen aikana arvioitiin kahta vaihtoehtoa. Ensimmäisessä rakennukset säilytetään, kunnostetaan ja suojellaan asemakaavalla. Toisessa vaihtoehdossa rakennukset korvataan uusilla tiloilla hankesuunnitelman mukaisesti.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen vertailussa arvioitiin tarvittavien korjausten laajuutta, niiden vaikutusta rakennusten vaalittaviin arvoihin sekä kustannusvaikutuksia. Lisäksi arvioitiin hankesuunnitelman mukaisen rakentamisen tarjoamia uusia mahdollisuuksia taajaman keskustan kehittämiseksi palvelutarjonnan näkökulmasta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Rakennusten arvioidut korjauskustannukset, niiden laajuus ja vaikutus rakennusten alkuperäisyyteen ja vaalittaviin arvoihin johtivat siihen, että kaavaratkaisussa päädyttiin edistämään uudisrakentamiseen perustuvaa vaihtoehtoa.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Muutoksella on vaikutusta Rajamäen omaleimaiseen rakennettuun ympäristöön, josta asemakaavan muutoksen myötä poistuu kaksi paikallisesti merkittävää oman aikakautensa arkkitehtonisia arvoja ilmentävää rakennusta.

Asemakaavan muutoksella voidaan kuitenkin osoittaa toimivat ja terveelliset tilat korjaustoimia kustannustehokkaammin ja osoittaa taajamaa elävöittäviä toimintoja Rajamäen keskustassa alueen asukkaiden käyttöön. Alueen rakentaminen tehostuu, mikä lisää autopaikkojen ja edelleen hulevesien hallinnan tarvetta.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyy

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireille tulosta kokouksessaan 17.03.2020

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen kokouksessaan 17.03.2020.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan xx.xx.xx.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 39,342 ha. Se on osoitettu opetustointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, YO-2, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, ET ja suojaviheralueeksi EV. Lisäksi alueella on katualuetta.

Seuraavassa on esitetty asemakaavan muutoksen laajuustiedot:

YO-2	35 032 m ²	17 526 k-m ²
EV	2618 m ²	
ET	104 m ²	

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen kaupalliset palvelut ja kunnan järjestämät palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Paikallisliikenteen linjat kulkevat alueen ohi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (voimaantulo 2018)

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

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan, kunnan maankäytön kehityskuvaan 2040 ja yleiskaavatasoihin 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 kohtuullisen kulkumatkan päässä keskustan palveluista, paikallisista ja Helsingin seudun työpaikkakeskuksista.

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

Alueella luodaan edellytykset kunnan palvelutarjonnan toteuttamiselle. Tämä tukee keskusta-alueen muiden palvelujen kannattavuutta ja monipuolisen asuntotuotannon toteutumista palvelujen lähelle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Alueen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan palvelu-, infra- ja liikenneverkkoon. Alueen rakentaminen tiivistää taajamarakennetta ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta.

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

Alueen sisäinen ja sitä ympäröivä kevyenliikenteen verkosto yhdistää alueen osaksi Rajamäen keskustan laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Altian, Ketunpesän ja Ilvesvuoren työpaikka-alueet ovat lähietäisyydellä alueesta. Keskustan palvelut, kuten kaupat, terveysasema sekä joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueesta.

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.

Kaava-alueen kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueen ohi kulkee joukkoliikenteen linjat kunnan sisällä sekä Helsingin ja Hyvinkään suuntaan.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien 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.

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

Alueelle kohdistuva raideliikenteen melu ja tärinä huomioidaan kaavamääräyksissä ja aluevarausten sijoittelussa.

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 laajemman keskusta-alueen 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 800m.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan 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.

Alueella ei esiinny merkittäviä luontoarvoja tai ekologisia yhteyksiä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alue liittyy kevyen liikenteen verkoston välityksellä Kylänpään alueen keskeiseen puistoalueeseen ja sen ulkoilureittiverkostoon sekä Tykkitorinmäen viheralueeseen.

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.

5.2.2 Yleiskaavan sisältövaatimukset

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

Asemakaavan muutoksen laatimisen pohjaksi on laadittu yleiskaavatasoisia selvityksiä, kuten rakennusperintö- ja liikenneselvitys sekä kaupan palveluverkkoselvitys. Keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on myös laadittu selvitys. Lisäksi asemakaavan muutoksen lähtötietoina on käytetty alueelle laadittuja hankekohtaisia tai asemakaavatasoisia selvityksiä.

Yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat asemakaavan muutoksessa seuraavasti:

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyuden 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, kaupalliset palvelut ja terveyspalvelut ovat lähietäisyydellä.

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

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavamutoksella mahdollistetaan kunnan monipuolisten palveluiden rakentaminen keskusta-alueelle, jossa ne ovat hyvin alueen asukkaiden saavutettavissa.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu säilyttämällä keskusta-alue elävänä ja elinvoimaisena tarjoamalla elinkeinoelämää tukevia palveluita.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu hulevesien hallintaa ja melun torjuntaa koskevilla kaavamääräyksillä.

Taajamakuvan ja maisemallisten arvojen painottaminen on huomioitu ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksiin ja viitesuunnitelmin.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan muissa kaavahankkeissa, sillä alueen puistoalueet eivät liikenteen melun vuoksi sovellu virkistykseen ja ovat käytössä pääasiassa muuta käyttötarkoitusta varten.

5.3 Aluevaraukset

Alueelle varataan korttelialueita opetustoimintaa ja kunnan palveluita varten.

5.3.1 Korttelialueet

Alue on osoitettu opetustointia palvelevien rakennusten korttelialueeksi, YO-2, ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, ET.

5.3.2 Muut alueet

Radan varsi on osoitettu suojaviheralueeksi EV. Lisäksi alueella on katualuetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan myötä kunta pystyy tarjoamaan kuntalaisille terveelliset ja tarkoituksenmukaiset tilat opetustointia ja lähipalveluja varten. Lisäksi esitetään määräykset hulevesien hallinnasta sekä osoitetaan yhdyskuntateknisten asennusten edellyttämät tilavarukset.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan myötä Rajamäen keskustasta poistuu kaksi paikallisesti merkittävää rakennusta. Asemakaavan muutoksella ei ole muuta merkittävää vaikutusta ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Alueen käyttötarkoitus ei oleellisesti muutu voimassaolevaan asemakaavaan nähden.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

5.4.3 Muut vaikutukset

Korttelit säilyvät kunnan omistuksessa ja palvelevat edelleen opetustointia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hanko-Hyvinkää-radnan raideliikenteen haitat huomioidaan kaavamääräyksissä. Seveso-laitosten toiminta ei oleellisesti vaikuta alueen maankäyttöön. Puistoalueet on tarkoituksenmukaista osoittaa muuhun käyttöön liikenteen melusta johtuen.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos on laadittu saman aikaisesti kohteen hanke- ja arkkitehtisuunnittelun kanssa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelialueet toteutetaan pääosin kunnan tilakeskuksen toimesta. Kunta toteuttaa katualueet erillisen katusuunnitelman mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Nurmijärvellä 23.04.2020

Katri Peltoniemi
Kaavoitusarkkitehti
Kaavan laatija

Hannes Häkkinen
Vs. asemakaavapäällikkö