



1-158 Toivojentie, asemakaavan muutos, vireilletulo ja luonnos

Rajamäkeen, Toivojentien ja Villentien varteen suunnitellaan asemakaavan muutosta. Muutos koskee kortteleita 1023, 1026 (tonttia 4), 1077, 1078 ja 1079 sekä katu- ja puistoalueita Toivojentien ja Villentien alueella. Suurin osa kaavam muutoksen vaikutuksista kohdistuu alueen kaakkoisosan puistoon sekä rakentamattomaan määrälään korttelissa 1077. Kaavam muutosalue kiinteistöineen on Nurmijärven kunnan omistuksessa ja se on noin 2,4 hehtaaria. Muutos tulee vireille kunnan aloitteesta ja asemakaavaa valmistellaan kunnan omana työnä.

Alue on toteutunut osittain voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Asemakaava 1-103 Tykkitorni on saanut lainvoiman 9.6.2005, 1-124 Tykkitorni 16.4.2007 ja 1-137 Toivojentie 5.8.2010.

Rajamäellä ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Muutosalue kuuluu museoviraston inventointiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Alue sijaitsee 1-luokkaan kuuluvalla vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Asemakaavamuutos mahdollistaa kunnan päätösten mukaisesti omien ydintoimintojensa kannalta tarpeettomien kiinteistöjen myynnin. Kiinteistöjen myynnin estää useissa tapauksissa vanhentunut tai tarkoitukseen sopimaton asemakaavamerkintä, minkä takia kaavamuutos on tarpeen. Kaavam muutoksen jälkeen kiinteistöt voidaan laittaa myyntiin.

Suunnittelualan alustava rajausta rajoittuu pohjoisessa ja koillisessa Villentiehen, idässä ja kaakossa Patruunantiehen, etelässä ja lounaassa Toivojentiehen sekä luoteessa Tykkimäentiehen. Muutosalueella sijaitsee viisi sr-1-kaavamerkinnällä asemakaavassa suojeltua rakennusta julkisten palvelurakennusten korttelialueilla, puistoa sekä rakentamaton erillispientalojen korttelialue. Rakennusten pinta-ala on yhteensä noin 1267 k-m². Korttelissa 1077, erillispientalojen korttelialueella sijaitsevalla määrälällä on rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m². Loput alueet ovat puistoa ja katualueita.

Kaavaratkaisussa nykyisten julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueiden tonttirajoja tarkistetaan ja suojellut rakennukset muutetaan käyttötarkoitukseltaan asumiseen niin, että alueen ominaispiirteet, omaleimaisuus ja arkkitehtuuri säilyvät. Korttelissa 1077 ja siihen rajautuvalla puistoalueella tarkastellaan mahdollisuutta rakentaa alueelle neljä pientaloa nykyisen kaavan salliman kahden sijaan. Suunnittelussa pyritään säilyttämään alueen avoin, puistomainen ilme ja ikääntynyt puusto.

Käyttötarkoituksenmuutoksessa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueista erillispientalojen korttelialueiksi (1023, 1026 ja 1078) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (1079) muodostuu uutta asuinkerrosalaa noin 1260 k-m². Kaavaratkaisussa muodostuu erillispientalojen korttelialueelle 1077 sen koon kasvaessa uutta asuinkerrosalaa 400 k-m², jolloin korttelialueella on asuinrakennusoikeutta yhteensä 800 k-m², suurimman sallitun kerrosluvun ollessa kaksi (II). Yhteensä kaavam muutoksessa alueelle muodostuu 2060 m² asuinkerrosalaa.

Kaavamuutostyön yhteydessä huomioidaan muun muassa katujen ja kunnallistekniikan toteutettavuus sekä muutoksen vaikutus luontoon, ilmastoon, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, elinympäristöön ja virkistykseen.



Kaavamuutoksella ei ole ympäristön laatua heikentäviä vaikutuksia tai merkittävää vaikutusta ilmastomuutokseen. Kaavamuutos tukee alueen kehittymistä niin, että sen ominaispiirteet, omaleimaisuus, arkkitehtuuri ja luontoarvot voivat säilyä. Samalla alueen kehittäminen voi tapahtua valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioivalla tavalla.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä luonnoksen nähtäville asettamisesta päättää tekninen johtaja. Muutosluonnos asetetaan nähtäville yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Asemakaavamuutoksen hyväksyy maankäyttölautakunta.

Kunnan hallintosäännön 1.1.2025 33 §:n kohtien 41 ja 42 mukaan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan tehtäväalueella tekninen johtaja:

41. päättää asemakaavan tai asemakaavamuutoksen vireille tulosta.

42. päättää asemakaavaluonnoksen tai asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville asettamisesta MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

Päätös

Tekninen johtaja päättää ilmoittaa Toivojentie (1-158) asemakaavamuutoksen vireille tulleeeksi ja asettaa sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 vuorokauden ajaksi.

Allekirjoitus

Juha Oksanen
Tekninen johtaja

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaluonnos
Asemakaavan selostusluonnos liitteineen

Nähtävillä

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 14.5.2025

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Salla Seppälä
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola



NURMIJÄRVEN KUNTA
Ympäristötoimiala

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

113/10.02.03/2025

Tekninen johtaja

13.05.2025

§ 23/2025

OIKAISUVAATIMUS-/VALITUSKIELTO

Tästä päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. (Kuntalaki 136 §)