



Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus

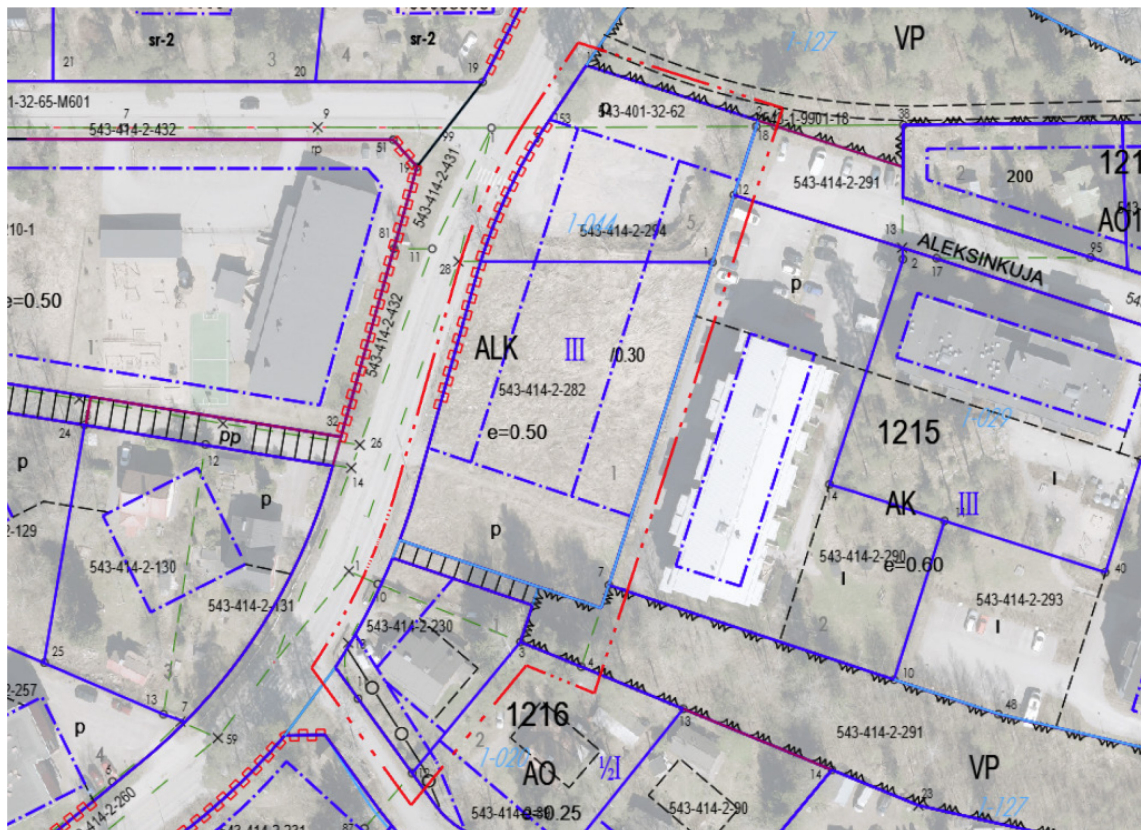
RAJAMÄKI

1-159 PUISTOTIE 13-15

ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. OAS on koko suunnitteluprosessin ajan Nurmijärven kunnan verkkosivuilla.



Suunnittelualan sijainti ja alustava rajausta ajantasakaavakartalla Rajamäellä.

Tiivistelmä

Rajamäkeen, Puistotien varteen suunnitellaan asemakaavan muutosta. Muutos koskee yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK) korttelissa 1215 (tontit 1 ja 5), puistoalueen (VP) osaa sekä omakotirakennusten sekä muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueella (AO), korttelissa 1216, olevaa kaavatonttia 1 ja jalankululle varattua tiealuetta.

Asemakaavamuutoksella on tarkoituksena muuttaa alue asumiseen sekä osittain puistoalueeksi. Alue on pääasiassa kunnan omistuksessa lukuun ottamatta korttelissa 1216 kaavatontin 1 osalla olevia yksityisomisteisia kiinteistöjä. Korttelissa 1216 olevan kaavatontin mitoitusta on tarkoitus muuttaa niin, että tontti muodostetaan nykyisen, jo rakennetun, asuinkiinteistön osalle. Tällöin kunnan omistama kaavatontin osuus, joka on nykytilassa hyödyntämätön, voidaan muuttaa osaksi puistoa. Samalla korttelin ja kaavatontin muodossa voidaan huomioida Linnantien ja Puistotien risteysalue.

Asemakaavamuutos on kaavoitusohjelman ja kuntastrategian mukainen hanke, jossa edistetään kunnan omistamien kiinteistöjen kehittämistä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue on 0,6 ha ja sijaitsee Rajamäellä, keskustan itäpuolella. Muutos koskee yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta 1215 (ALK, tontit 1 ja 5), puistoalueen (VP) osaa sekä omakotirakennusten sekä muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueella (AO), korttelissa 1216, olevaa kaavatonttia 1 ja jalankululle varattua tiealuetta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen, idässä Aleksinkujaan sekä asuinkerrostalojen korttelialueeseen, kaakossa puistoon ja pientalon tonttiin (AO-kortteli 1216, tontti 2), etelässä Linnantien katualueeseen ja lännessä Puistotien katualueeseen. Puistotien länsipuolella on 2023 valmistunut yksikerroksinen päiväkotikoti. Suunnittelualueen lähiympäristössä oleva muu rakennuskanta on pääasiassa pientaloja ja kerrostaloja pihapiireineen. Lähistöllä on useita pieniä puistoalueita iäkkäine puineen.

Osoitteessa Puistotie 15 (kortteli 1215, tontti 5) oli viime vuosituhannella rakennettu asuinrakennus, joka muutettiin käyttötarkoitukseltaan päiväkotikäyttöön vuonna 2001. Rakennus on purettu syksyllä 2025.

Osoitteessa Puistotie 13 (kortteli 1215, tontti 1) oleva kiinteistö siirtyi kunnan omistukseen vuoden 2026 alussa. Paikalle on vuonna 2022 myönnetty

rakentamislupa rakentaa kolmikerroksinen asuinkerrostalo, jonka seurauksena rakennuspaikalta on purettu huonokuntoiset rakennukset ja kaadettu puustoa. Paikka on nykytilassa rakentamaton.

Osoitteessa Puistotie 11 (kortteli 1216, tontti 1) sijaitsee 1963 valmistunut omakotitalo pihapiireineen.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema.

Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueen muuttaminen pääosin asumiseen. Näin kasvatetaan kunnan tonttivarantoa ja vahvistetaan olemassa olevaa taajamaa paikalle sopivalla täydennysrakentamisella. AO-korttelissa 1216 olevan tontin 1 rajausta on asemakaavamuutoksella tarkoitus muuttaa rajautumaan paikalla olevan asuinkiinteistön pohjoisrajaan. Näin yksityisomisteisen asuinkiinteistön ja kaavassa jalankululle varatun alueen väliin jäävän alueen (kunnan omistuksessa) käyttötarkoitusta voidaan muuttaa. Samalla korttelin ja kaavatontin muodossa voidaan ottaa huomioon Linnantien ja Puistotien risteysalueen vaatima tila.

Kaavoitusohjelman mukaisesti kunnan on tarkoitus luopua tarpeettomista kiinteistöistä ja edistää niiden myyntiedellytyksiä tarvittaessa asemakaavamuutoksin. Muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja toteuttaa kunnan strategiaa, jossa kasvun painopiste on taajamien ja kylien täydennysrakentamisessa. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, joten sen hyväksyy maankäyttölautakunta.

Suunnittelun taustatietoa

Alueen maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueesta suurimman osan. Eteläosassa (kortteli 1216, kaavatontin 1 alueella) on kaksi yksityisomisteista kiinteistöä. Myös kunta omistaa osan kaavatontista 1. Muutosaluetta ympäröivät puistoalueet omistaa kunta.

Puistotien ja Linnantien katualueet ovat kunnan ja yksityisten tahojen omistuksessa.

Suunnittelualueen itäpuolinen kerrostalokiinteistö (kortteli 1215, tontti 2) on yksityisomistuksessa.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty kunnan aloitteesta ja laaditaan kunnan omana työnä.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Nurmijärveä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020, ja se on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueen luoteis- ja koillispuolella ovat pohjavesialueet. Rajamäen luoteispuolella kulkee arvokas geologinen muodostuma, Rajamäen harjualue ja sen läheisyydessä ovat päärata sekä seudullisesti merkittävä tie.

Suunnittelualuetta koskevat lisäksi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräykset ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Vuonna 1989 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa Nurmijärven yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista (AK) aluetta. Alueelle voidaan rakentaa myös asumiseen liittyviä ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja.

Alueelle valmistellaan Rajamäen osayleiskaavaa. Maankäyttölautakunta päätti 16.9.2025 § 19 Rajamäen osayleiskaavan vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja sen liitteenä oleva Rajamäen maankäytön kehityskuva olivat nähtävillä syksyllä 2025.

Asemakaava

Alue on toteutunut osittain voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Alueella ovat 1-044 (21.3.1984), 1-127 (9.2.2009) ja 1-020-4 (4.3.1976)

lainvoiman saaneet asemakaavat. Suunnittelualueen lähimmät muut voimassa olevat asemakaavat ovat 1-029 (1980) ja 1-020-1 (1976).

Suunnittelualue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK/0.30). Vinoviivan oikealla puolella oleva luku ilmaisee kerrosalan vähimmäismäärän, joka osana rakennuksen kerrosalasta on käytettävä liiketarkoituksiin. Rakennuksen korkeudeksi sallitaan kolme (III). Alueen pohjois- ja eteläpuolilla on pysäköimiseen (P) tarkoitettut alueet. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan on 0.50. Alueen kaakkoisosassa on puistoalue (VP) ja etelässä jalankululle varattu tiealue. Korttelissa 1216 (tontti 1) omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueella on rakentamaton kunnan omistama alue sekä kaksi yksityisomisteista kiinteistöä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueella tontit 1 ja 5, korttelissa 1215, ovat rakentamattomia. Paikalta on purettu vanhat rakennukset ja tehty maamassojen siirtoa. Muutosalueen kaakkoisosassa, puistoalueella, kasvaa puita. Jalankululle varattu tiealue on rakentamaton. Kunnan omistamalla omakotirakennusten korttelialueen osalla (korttelissa 1216, tontti 1) kasvaa heinikköä ja pensaskasvustoa. AO-korttelissa (1216, tontti 1) on yksityisomisteisten kiinteistöjen osuudella pientalo pihapiireineen sekä pieni osa Linnantien ja Puistotien risteysaluetta. Alueella ei alustavien arvioiden mukaan ole erityisiä, suojeltavia luontoarvoja.

Suunnittelualuetta tai sen ympäristöä koskevia suunnitelmia/selvityksiä:

- Nurmijärven ekologiset yhteydet, (Esa Lammi ja Pekka Routasuo, Enviro, 2014)
- Rajamäen etuostoalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2004)
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, (Ramboll Oy, 2010)
- Rajamäen osayleiskaava – Liikenneverkkoselvitys, (Ramboll 29.6.2026)
- Nurmijärven turvallisen ja kestävä liikumisen suunnitelma (Sitowise, Ely, Liikenneturva, Nurmijärven kunta, 2020)
- Rajamäen osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2026, (Mikroliitti Oy, 2026)
- Rajamäen osayleiskaavan luontoselvityksen päivitys 2025, (Enviro, 31.5.2026)
- Rajamäen osayleiskaavan maisemaselvitys, (Nurmijärven kunta, 2025)
- Rajamäen kaupan palveluverkon selvitys, (Sitowise, 2026)
- Rajamäen rakennusperintöselvitys, 2026 (Sweco, 30.1.2026)

- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2015-2025, (Ramboll, 2015)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten oloihin, ilmastoon, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen. Samalla laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja sen lähiympäristön (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä syksyllä 2026.

Mielipiteet valmisteluaineistosta pyydetään esittämään nähtävilläoloaikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa: **www.nurmijarvi.fi**.

Päätöksentekoon liittyvät asiakirjat julkaistaan kunnan sivuilla: päätöksenteko ja hallinto – päätöksenteko ja kuulutukset – esityslistat, pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset.

Kaava-asiakirjat ja muut kaavaan liittyvät aineistot ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla: kuntalaisten palvelut – maankäyttö ja liikenne – kaavoitus – ajankohtaiset asemakaavat.

Nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on verkkosivujen lisäksi nähtävillä kunnanviraston aulassa osoitteessa: **Keskustie 2 b, Nurmijärvi**.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- kunnanviraston sähköisellä ilmoitustaululla

- Nurmijärven Uutisissa
- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat)
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Kaavaa koskevat mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan sähköisesti tai kirjeitse Nurmijärven kunnan kirjaamoon:

Sähköposti: **kunta@nurmijarvi.fi**

Postiosoite: **Nurmijärven kunta, Kirjaamo, PL 37, 01901 Nurmijärvi**

Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla erikseen sovittaessa. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Kaavahankkeen 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. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto ja luottamuselimet: maankäyttö- ja kaavoitus (maankäyttö, kiinteistö- ja mittaus sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus (kunnallistekniikka), vesilaitos, tilakeskus, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, nuorisovaltuusto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).
- yritykset ja muut: Nurmijärven vesi, Nurmijärven Sähköverkko Oy (jakelu ja kaukolämpö), Nurmijärven yrittäjät

Kaavoituksen eteneminen

Aloitusvaihe ja valmisteluvaihe

- Asemakaava on tullut vireille vuonna 2026 kunnan aloitteesta.
- Tekninen johtaja päättää kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi syksyllä 2026.
- Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.
- Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä ja antaa lausuntoja kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja osallistamisesta sekä valmisteluaineistosta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus.
- Kaavaehdotus esitellään maankäyttölautakunnalle arviolta alkuvuodesta 2027, jonka jälkeen ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi (AKL 65 §).
- Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia ja antaa lausuntoja kaavaehdotuksesta.
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Hyväksyminen

- Lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy asemakaavan aineistosta www.nurmijarvi.fi.
- Hyväksymisvaiheessa valmis kaava-aineisto käsitellään maankäyttölautakunnassa. Päätöksen asemakaavan hyväksymisestä tekee maankäyttölautakunta.
- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (AKL 67 §).
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- Kaava tulee voimaan, jos siitä ei valiteta hallinto-oikeuteen tai valitukset on hylätty. Voimaantulosta kuulutetaan kunnan sähköisellä ilmoitustaululla ja Nurmijärven Uutisissa.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelu

Kaavan laatija:
Salla Seppälä
kaavoitusarkkitehti
salla.seppala(at)nurmijarvi.fi
040 317 2895

Mari Hanski
kaavavalmisteliija
mari.hanski(at)nurmijarvi.fi
040 317 2365

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(at)nurmijarvi.fi
040 317 4994

Kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa.
Valokuvat © Nurmijärven kunta, asemakaavoitus.



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta
Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2b
Puhelin: (09) 250 021
kunta@nurmijarvi.fi
www.nurmijarvi.fi